

« Réinventons nos cœurs de ville »

Requalification du site GEGÉ



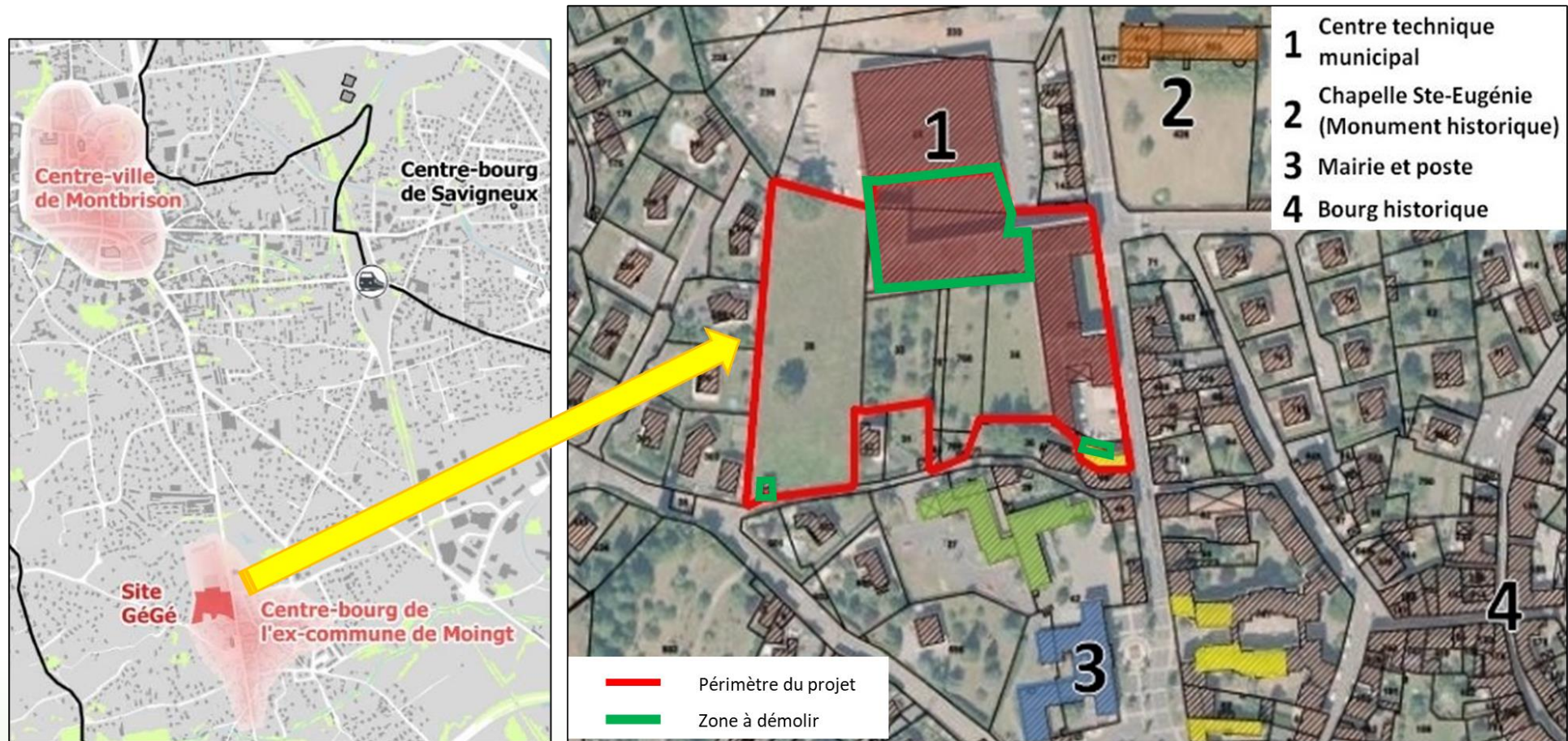
Rencontre de l'Observatoire de l'habitat - EPURES - 07/12/23



GéGé : leader européen du jouet des 30 glorieuses



Localisation du site GÉGÉ



Historique du site et du projet



L'entreprise GéGé :

- 1933 : Création de l'entreprise
- 1942 : Première installation sur le site
- 1979 : Fermeture
- 1991 : Achat d'une partie du site par la Ville

Phase de maturation :

- 2011 à 2020 :
 - Etudes pré-opérationnelles
 - Convention EPORA et acquisitions foncières
 - Diagnostics techniques
- 2018 : Signature convention Action Cœur de Ville
- Juillet 2019 à octobre 2020 : Appel à projets « Réinventons nos cœurs de ville »

Un site complexe

Un bâtiment d'envergure, difficile à rénover et à transformer

Périmètre archéologique

Un site à purger en amont du projet :

- Pollution
- Amiante
- Plomb



Les objectifs de l'appel à projets

La réhabilitation des anciennes usines GÉGÉ (classées au Site patrimonial remarquable - SPR)

Un projet mêlant différentes composantes :

- Logements (individuels et collectifs, location et accession, logements sociaux)
- Logements seniors en autonomie (type foyer-résidence ou logements « adaptés »)
- Services (crèche, restauration scolaire, professions de santé, commerces de proximité...)

Un projet intergénérationnel

Valoriser la vocation passée du site



Le projet

Résidence « Caroline »
15 logements collectifs
en accession

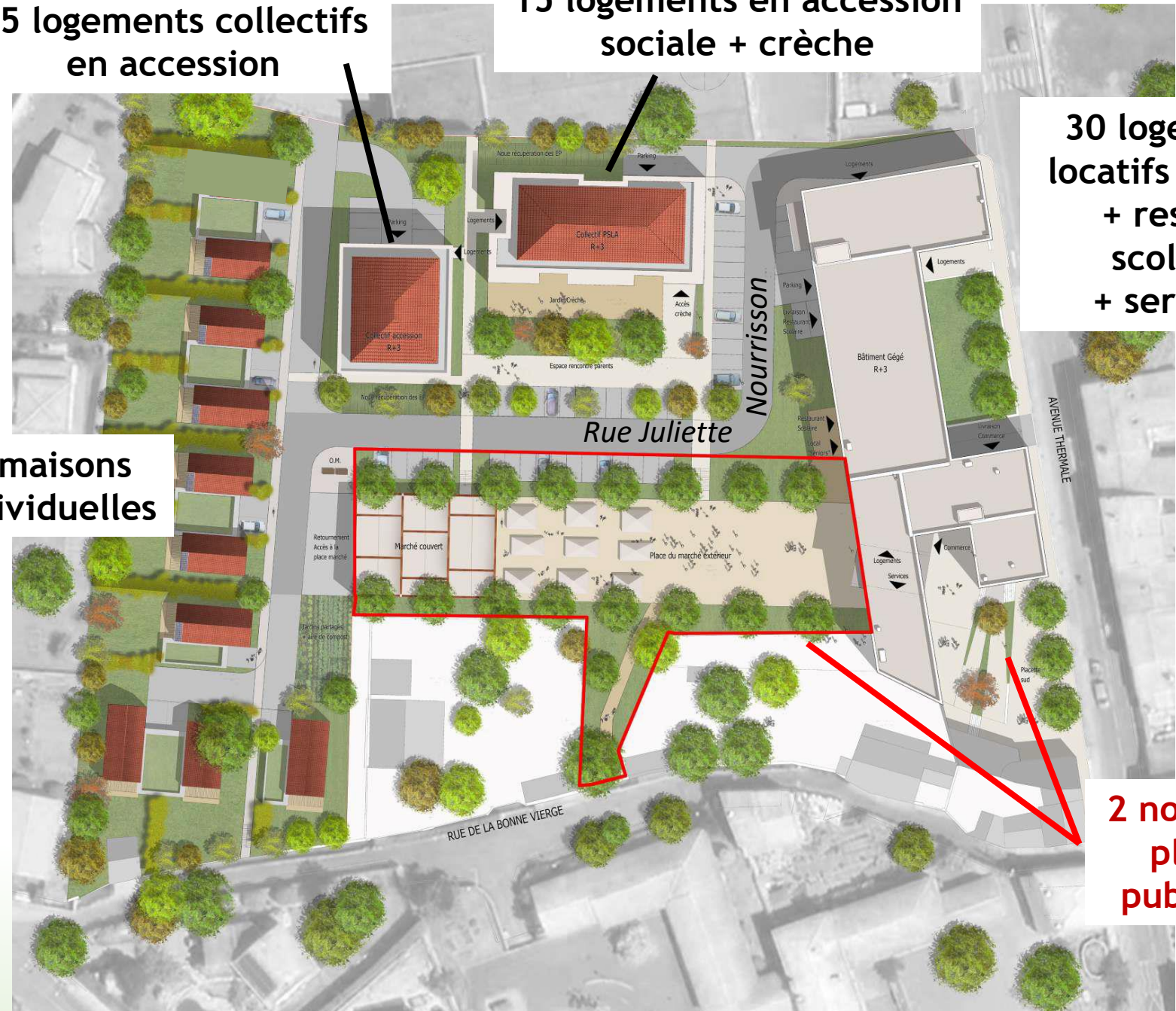
15 logements en accession
sociale + crèche

30 logements
locatifs sociaux
+ restau.
scolaire
+ services

9 maisons
individuelles

Principaux chiffres du projet :

- 69 logements
- 120 places de stationnement
- 1 500 m² de services
- 7 000 m² d'espaces extérieurs









Un projet, trois maîtres d'ouvrage

Ville :

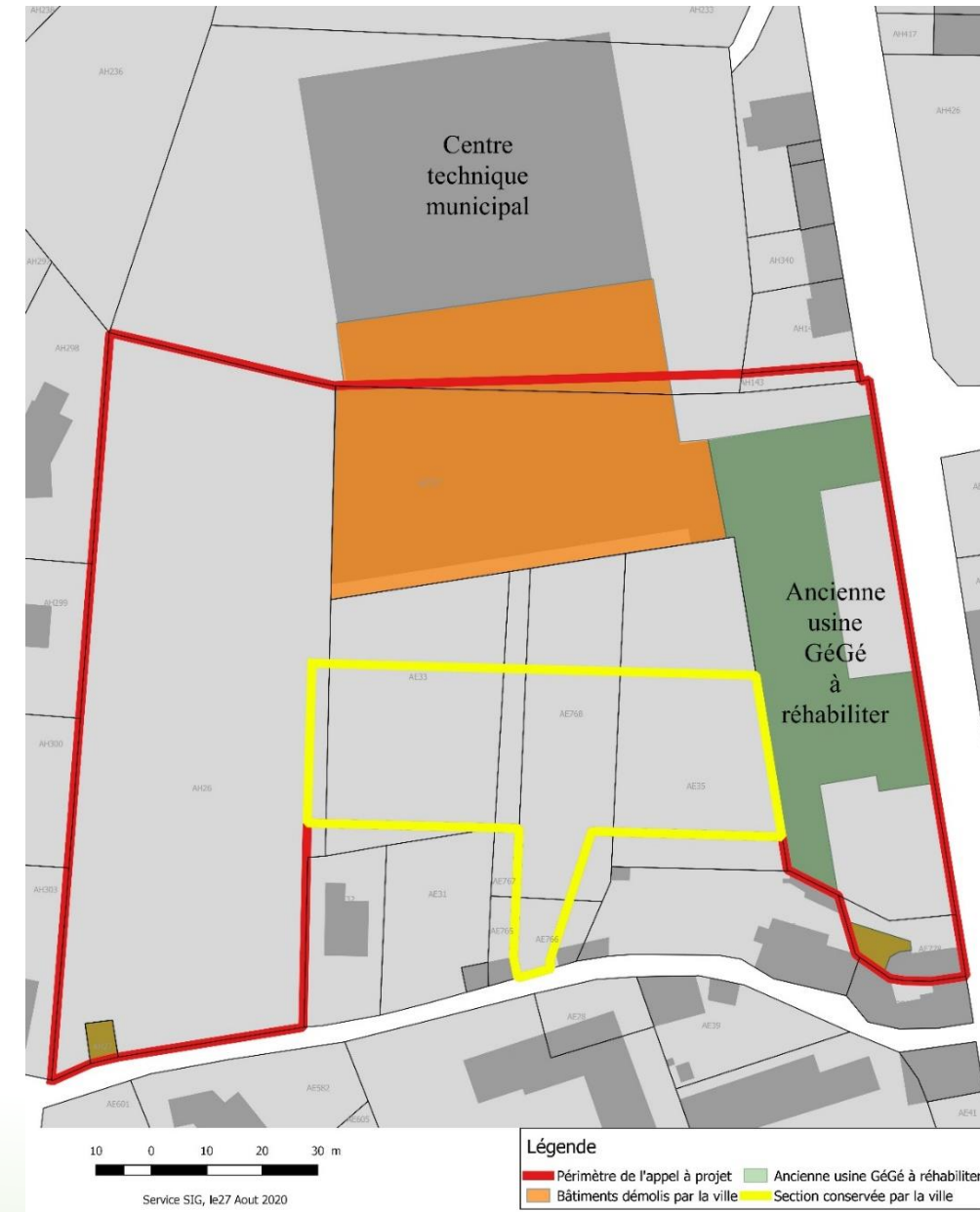
- Propriétaire du CTM et de l'usine GEGé
- Maître d'ouvrage de certains aménagements
- Vend la partie du site à démolir/traiter à l'EPORA

EPORA (Etablissement public de l'ouest Rhône-Alpes) :

- Maîtrise 1 ha de terrains non bâtis
- Maître d'ouvrage démolition partielle / désamiantage / dépollution
- Revend les tènements à la Ville et au groupement après intervention

Groupeement Loire Habitat :

- Maître d'ouvrage du programme retenu
- Achète à la Ville et l'EPORA le site
- Rétrocède à la Ville certains espaces publics et des locaux à aménager



Le groupement Loire Habitat

MAÎTRISE D'OUVRAGE

The logo for NOVIM, featuring the letters 'NOVIM' in a stylized font with a pink 'V'.

Aménageur

The logo for Loire Habitat, featuring the word 'Loire' in a large, stylized font with a small house icon inside the 'o', and 'HABITAT' in a smaller font below it.

Bailleur social



Promoteur
(immeuble
en accession
libre)

The logo for SCF, featuring the letters 'SCF' in a large, bold, blue font, followed by a stylized house icon in green and orange.

SOCIÉTÉ CONSTRUCTION DU FOREZ

Promoteur (maisons)

PROGRAMMISTE

The logo for archigram, featuring the word 'archigram' in a bold, red, lowercase font.

Programmation architecturale

ARCHIGRAM
Programmist

The logo for Croisée d'ARCHI, featuring the text 'Croisée d'ARCHI' in a light blue font, with a stylized blue and white graphic element to the right.

CROISEE D'ARCHI
Architecte du patrimoine

The logo for AR, featuring a large, stylized red 'AR' followed by the text 'ATELIER D'ARCHITECTURE RIVAT' in a smaller, red, uppercase font.

ATELIER D'ARCHITECTURE
RIVAT
Architecte de conception et d'exécution

The logo for archipente, featuring the word 'archipente' in a light grey, lowercase font.

ARCHIPENTE
Architecte de conception et d'exécution
OPC

MAÎTRISE D'OEUVRE

BUREAU ALPES CONTRÔLES :

Coordination Sécurité
Protection de Santé

ENGIBAT : BE Structure

CM ECO : économiste

SINTEC : BE Fluides

B INGENIERIE : BE VRD

LE CIEL PAR-DESSUS LE TOIT : paysagiste

Calendrier de réalisation

2021 à avril 2022 : Travaux de proto-aménagement (EPORA et Ville)

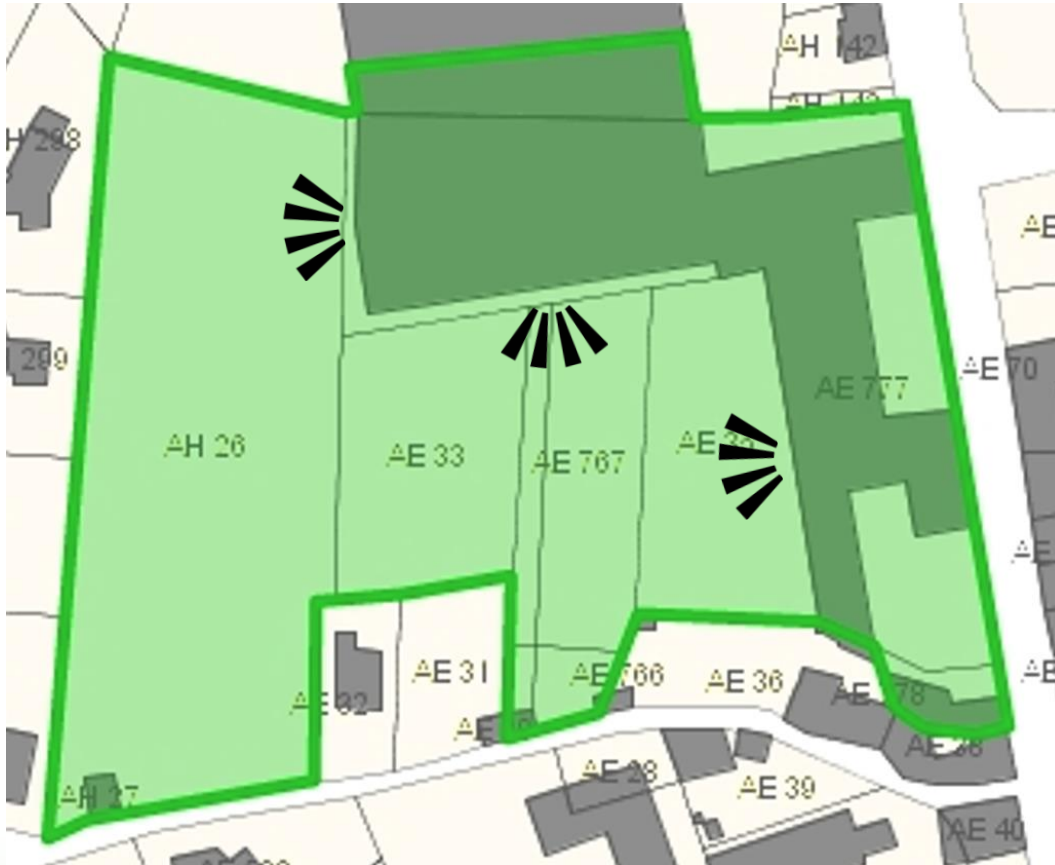
Juin 2022 : Cession du site au groupement Loire Habitat

Juillet 2022 : Lancement des travaux groupement Loire Habitat

T4 2024 : Livraison finale



Les défis rencontrés : la maîtrise foncière, un préalable indispensable

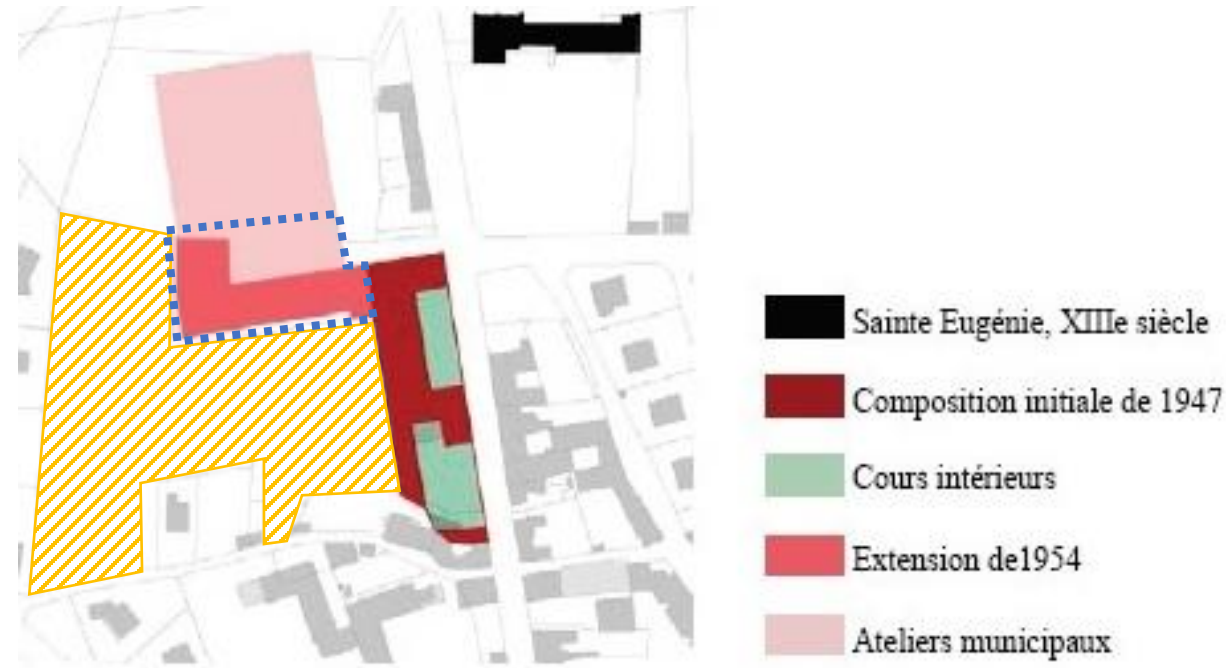


La problématique des droits de vue sur les terrains adjacents de l'usine

Les défis rencontrés : construire la viabilité économique

Assurer la sortie du projet : la nécessité d'une opération mixte

- Réhabilitation
- Démolition/reconstruction
- ▨ Constructions neuves et aménagements

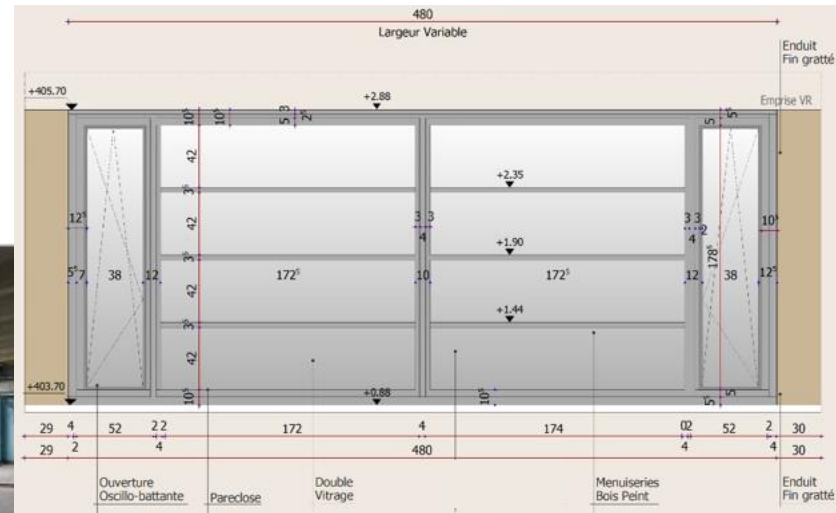
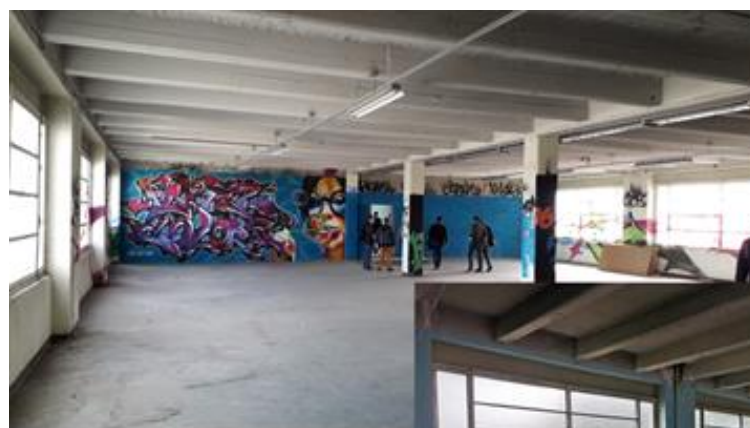


Les défis rencontrés : préserver la valeur patrimoniale et l'histoire des anciennes usines GÉGÉ

Un dialogue constant avec l'ABF

La conservation et la modernisation des baies existantes : un sujet à part entière

Faire vivre l'héritage...





Merci de votre attention

Le nouveau Foyer des jeunes travailleurs

