

Le 23 Décembre 2022

## SAINT ROMAIN LE PUY – Ancienne Poste

### Proposition d'étude :

### Etude de définition d'une opération de reconversion du site de l'ancienne poste à Saint Romain le Puy



Figure 1 Vues actuelles du bâtiment

### Qui est Synergie Habitat ?

**SYNERGIE HABITAT est le groupement d'intérêt économique des Offices Publics de l'Habitat (OPH) de la Loire : Loire Habitat (12.000 logements) et Habitat et Métropole (18.500 logements).**

**Une de ses trois missions est dédiée aux métiers de l'aménagement et de la construction :** études préalables, assistance à maîtrise d'ouvrage, conduite d'opération. Nos missions d'études et de conseil concourent aux choix stratégiques des offices publics de l'habitat pour le développement, l'amélioration et l'évolution de leur patrimoine, et leur permettent de jouer auprès des collectivités locales leur rôle d'opérateur urbain.

Depuis plusieurs années Synergie Habitat propose également son savoir-faire en matière d'étude et de conseil aux communes de la Loire : nous intervenons auprès des élus pour les accompagner et éclairer leurs choix d'aménagement et de développement de l'habitat.

SYNERGIE HABITAT est dirigé par Line RIVAL, ingénieur et urbaniste en aménagement et construction ayant exercé en conseil et études aux collectivités locales, mais également en tant que maître d'ouvrage d'opérations de constructions et d'aménagement (opérations de quelques milliers d'euros à des centaines de millions d'euros).

Pour mener nos interventions, nous constituons un groupement spécifique à chaque mission. Ainsi pour réaliser cette mission, nous souhaitons nous associer avec un cabinet d'architecture, disposant les compétences architecturales et d'économie de la construction (approche globale).

Nous avons déjà mené plusieurs missions de ce type avec différents partenaires pour les offices :

- Création d'une opération de logements seniors sur le site de l'ancienne école à Saint-Christo-en-Jarez ;
- Reconversion du site de l'usine Linder à Bussières ;
- Insertion urbaine d'un Foyer-Logement à Maclas (démolition-reconstruction) ;
- Plan-programme pour le secteur des Poupées à Riorges.

## Contexte

Depuis près d'un an le rez-de-chaussée du local de l'ancienne poste de Saint-Romain-le-Puy est vacant.

La parcelle au cœur du bourg offre une surface totale d'environ 600 m<sup>2</sup> sur deux niveaux : un jardin en fond de parcelle à 2m50 au-dessus de la cour de 230 m<sup>2</sup> et une cour avec un bâtiment sur le reste de l'emprise.

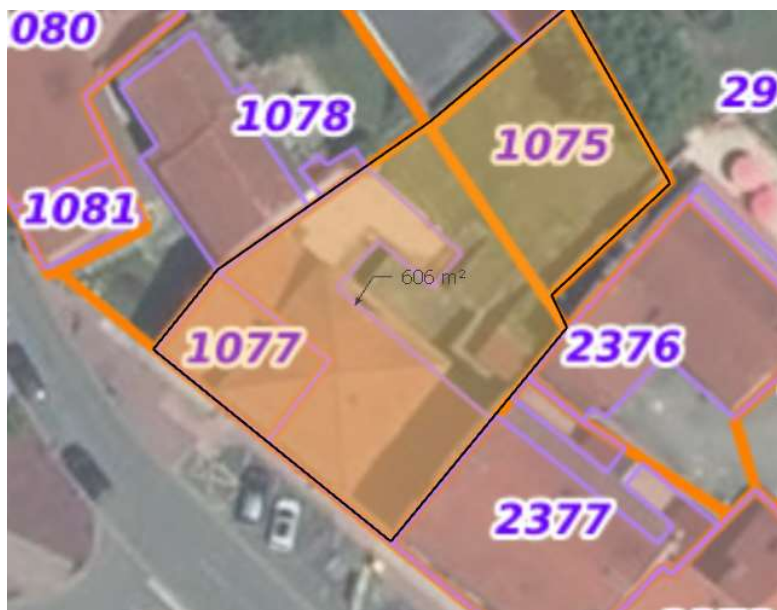
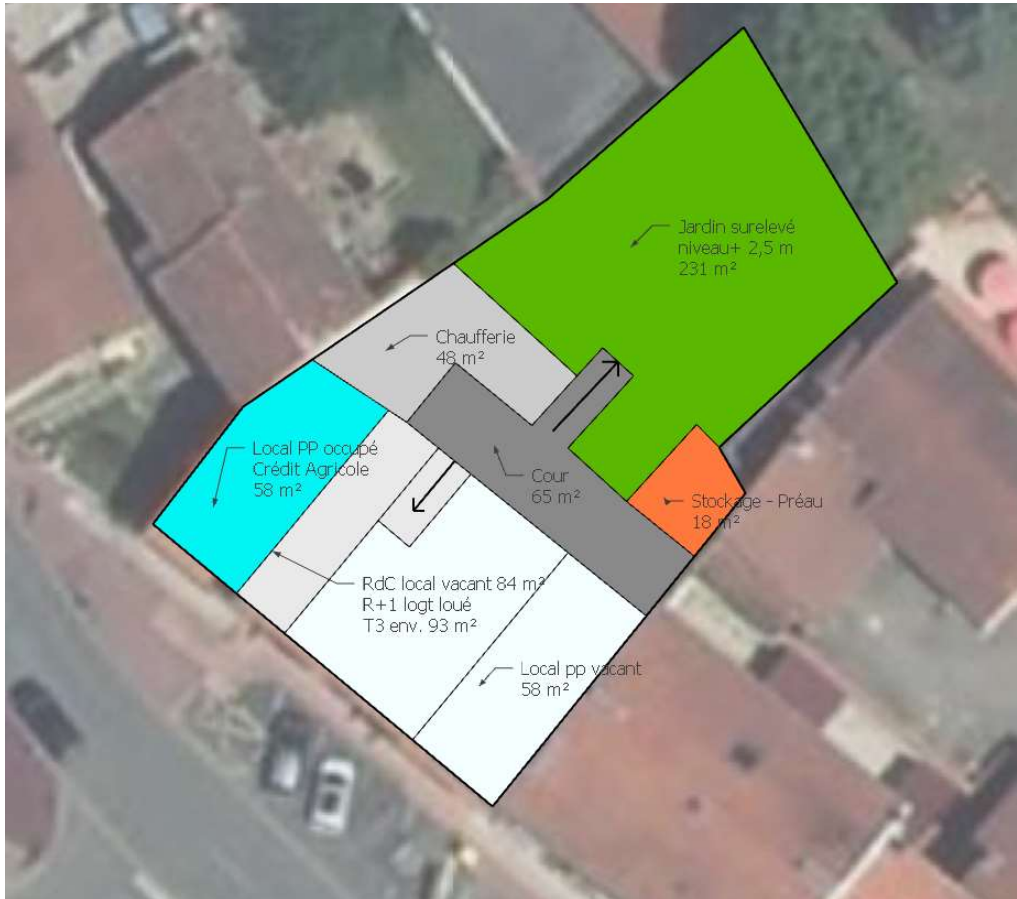


Figure 2 Délimitation des parcelles concernées

Ce bâtiment, propriété de la ville, se décompose en quatre espaces :

- au rez-de-chaussée avec une hauteur sous plafond importante (3m80),
  - Un local occupé par le Crédit Agricole, et qui souhaiterait peut-être s'agrandir,
  - Un local laissé vacant d'un peu plus de 140 m<sup>2</sup> brut, pour lequel la ville dispose de demandes pour de l'activité commerciale ou de service (restaurant, bar, dentiste, maison d'assistantes maternelles ...),
  - Une cour accueillant la chaufferie de l'ensemble bâti, et un jardin de 230 m<sup>2</sup> surplombant la cour de 2,50 m environ.
- A l'étage,
  - Un logement T3 loué par la commune d'une surface d'environ 95 m<sup>2</sup>.



La commune souhaiterait engager un projet de reconversion sur ce tènement mais à ce stade, elle s'interroge sur les dimensions à donner au projet et à la capacité constructible de ce tènement.

En plus de conserver un rez-de-chaussée actif avec des commerces et/ou des services, elle souhaiterait développer une offre de logements en centre-bourg. Ainsi elle a demandé à Loire Habitat de l'accompagner pour l'étude et la définition du projet sur ce site.

### Objet de l'étude

L'étude, objet de la présente proposition, est une étude de faisabilité de reconversion du site de l'ex-Poste. Elle a pour but de définir :

- Les destinations souhaitées sur ce site,
- Définir la capacité d'accueil de la parcelle en réhabilitation et/ou construction, notamment au regard des règles d'urbanisme et du site, dans le périmètre patrimonial protégé.
- Le dimensionnement de l'offre en logements de la nouvelle opération au regard du marché immobilier et des besoins de la commune,
- L'inscription du projet dans son futur environnement urbain, notamment la desserte intérieure à prévoir et le maillage,
- Les propositions de montage du projet avec l'identification des porteurs de projet et l'éventuelle répartition de la propriété,
- Les coûts du scénario retenu.

## Pilotage de l'étude

L'étude sera réalisée par **Synergie Habitat** pour le compte de la commune de Saint-Romain-le-Puy et l'office public de l'habitat, Loire Habitat.

L'étude sera présentée en comité de pilotage, auprès des représentants de Loire Habitat et de la commune de Saint-Romain-le-Puy.

Synergie Habitat, s'est associé avec le Cabinet d'architecture Philippe Blanc, Montbrison, qui complétera ses compétences avec celles d'architecture, pour la définition graphique des différents scénarios étudiés.

## Méthodologie

L'étude s'attachera à explorer toutes les dimensions concernées par ce projet :

**La dimension programmatique** : il s'agit de définir les fonctions à développer dans le projet (commerces, services, logements ...) puis de les dimensionner en cohérence avec les éventuels porteurs de projet, le contexte économique et le marché de l'immobilier de la commune, pour conforter la faisabilité de l'opération et garantir sa mixité.

**La dimension architecturale** : c'est le cœur de l'analyse, il s'agit de proposer un ensemble bâti qui s'insère dans le bâti urbain existant. Un enjeu particulier est identifié sur le caractère patrimonial de la commune de Saint-Romain-Le-Puy. Il est proposé d'intégrer à l'étude un échange avec l'architecte des bâtiments de France pour l'intégrer à l'analyse de la faisabilité des scénarios étudiés.

**La dimension urbaine** : il s'agit de replacer l'opération dans son contexte urbain pour mettre en valeur les atouts et les contraintes (not. Réglementaires et opérationnelles), puis de définir un plan d'aménagement en cohérence avec les fonctionnalités proposées et son environnement (liaisons).

**La dimension économique** : afin de conclure la définition du projet, le scénario retenu sera chiffré pour permettre à Loire Habitat et la commune de Saint Romain le Puy de conclure sur la faisabilité de l'opération.

### La méthodologie proposée est la suivante :

#### **Etape 1 : diagnostic et définition programmatique**

L'objectif de cette première étape est de regrouper l'ensemble des informations nécessaires à la définition du projet. Cette étape concerne à la fois :

- Le volet programmatique, afin de définir et dimensionner les besoins à satisfaire dans ce projet. Au-delà de l'analyse des données relatives à la commune et à sa politique de logement, cet inventaire pourra nous conduire le cas échéant à rencontrer des porteurs de projet ou en l'absence, à définir des besoins à partir d'autres projets de même type.
- Le volet de diagnostic technique avec :
  - o L'analyse du bâti existant, ses capacités de reconversion, de surélévation, d'agrandissement ;
  - o L'analyse de la parcelle et de sa constructibilité avec le maintien du bâti existant et en cas de nouvelle construction.

#### **Etape 2 : propositions de scénarios d'aménagement**

Ces éléments de diagnostics permettront de définir des scénarios possibles d'aménagement sur la parcelle du projet.

Ces derniers feront l'objet d'une représentation graphique en plan et en 3 dimensions pour appréhender l'insertion urbaine des différents scénarios.

Ils seront présentés en comité de pilotage qui permettra de définir le scénario répondant le mieux au projet de la commune et de Loire Habitat. Le cas échéant, l'architecte des bâtiments de France pourra être convié à cet échange ou consulté avant ou après ce comité.

### **Etape 3 : étude de faisabilité du scénario retenu**

La faisabilité du scénario retenu sera ensuite étudiée avec une estimation de l'enveloppe financière nécessaire et une proposition de montage opérationnel, notamment la répartition possible de la domanialité entre les porteurs de projet.

Ce dernier sera présenté en comité de pilotage.

### **Calendrier**

La durée prévisionnelle de l'étude est de 6 mois.

Cette durée est conditionnée à l'implication des acteurs et à la capacité du comité de validation à prendre des décisions.

### **Offre financière**

Pour mener cette mission, Synergie Habitat, représenté par Line Rival, ingénieur en urbanisme et construction et le cabinet d'architecture Philippe Blanc, représenté par Philippe Blanc, architecte se sont associés.

Le montant des honoraires s'établit comme suit :

- Synergie Habitat/L.Rival (Chef de projet) : 9 jours d'intervention soit 5.400 €
- Philippe Blanc (Architecte), 10 jours d'intervention, soit 7.500 €

**Soit un total HT de 12.900 €, et un montant TTC de 15.480€, réparti à 50% pour la ville de Saint Romain le Puy et à 50% pour Loire Habitat, soit 7 740 €TTC chacun.**