

SOCIÉTÉ

Avec la Zac Pasteur, L'Horme espère défricher son avenir

Constructif • 8 juin 2023 • Xavier Alix

1378 vues

0

La petite ville « rue » du Gier attenante à Saint-Chamond est engagée depuis une quinzaine d'années dans un vaste projet d'aménagement d'ampleur métropolitaine. Une sorte de Novaciéries à son échelle : peu à peu, les 6 ha composant la Zac Pasteur, longtemps *no man's land* industriel en friche situé en plein centre-ville, doivent se muer en lieu de vie public, d'habitat, de commerces et de loisirs. Un point d'étape y a été effectué jeudi dernier.



Projection du résultat final depuis l'avenue Pasteur avec au premier plan, la place verdoyante devant servir aux événements de la commune. ©La Graine Studio/Cap Métropole

Les ouvriers s'y sont montrés peu à peu, sinon brusquement, moins nombreux. Et les presses moins bruyantes avant de se taire, pour toujours, dans le courant des années 1990. C'est pourtant, à l'origine, la raison d'être de L'Horme, commune créée de toutes pièces en 1905 à partir des territoires communaux voisins. Cela après des années et des années de démarches administratives orchestrées par les industriels progressivement installés au XIX^e siècle le long des berges du Gier. Dans leur sillage : le développement, juste à côté, de l'habitat de leurs ouvriers. Au premier rang de cette évolution

urbanistique, la direction des « Fonderies et Forges de L'Horme ». C'est cette entreprise qui avait créé le vaste tènement industriel et les grandes halles allant avec, jusque-là coincée et étalée d'ouest en est entre la rivière Gier au nord et l'avenue Louis-Pasteur au sud.

Pendant des dizaines d'années, la vue sur ces quelques hectares, de toute façon interdite par un long mur, ne faisait pas envie. Avec l'effondrement industriel post 30 Glorieuses, la fermeture progressive des entreprises héritières des Fonderies et Forges, c'est tout un pan de la petite cité industrielle, une friche en plein centre, juste en face de son hôtel de ville, qui semblait mort, inaccessible, inutilisable. Aujourd'hui, ces lieux sont jugés d'une importance cruciale « *pour notre avenir* », synthétise ce 1^{er} juin, avec recul Julien Vassal à l'occasion d'un point d'étape médiatisé. Élu maire en 2020, le premier magistrat l'hormois n'est bien sûr pas le premier représentant des pouvoirs publics à se pencher sur ce dossier central, si ce n'est LE dossier de la commune. Il n'a d'ailleurs pas décidé de revoir fondamentalement ce projet de reconversion en « écoquartier ».

Plus de 11 M€ d'argent public depuis 2016



Vue depuis l'avenue Pasteur des travaux en cours avec un angle proche de la projection publiée ci-dessus. A droite, la halle à reconvertir en restaurants / lieu de loisirs, à gauche un des deux immeubles de Loire Habitat. © If Média/Xavier Alix

« Depuis les premières projections, des éléments ont bougé et ça continue mais ce que notre mandat a fait évoluer, c'est avant tout le calendrier, explique le maire. Nous appliquons l'idée qu'il ne faut pas

attendre que tous les lots aient trouvé leur promoteur. Les travaux doivent se poursuivre et se lancer dès que possible pour justement attirer d'autres investisseurs. » Si le chantier est actuellement très actif sur sa partie centrale, la reconversion de la Zac Pasteur a commencé par les côtés est et ouest. Dès la fin des années 2000, Epora est chargée, c'est sa raison d'être, de récupérer le plus de tènements possibles et d'y mener pour une partie des démolitions et pour l'ensemble une dépollution – ce qui n'a pas été une mince affaire – avant de les rétrocéder aux collectivités. Dans la foulée de cette reprise en main, côté est de la Zac, bordée par une station de lavage des aménagements de parkings, d'espace publics émergent peu à peu au cours de la dernière décennie. Une partie des halles vides est reconvertie en salle de football à 5. Un Aldi y aménage aussi, quittant le bâtiment que le supermarché occupait, de l'autre côté de la Zac, tout à l'ouest.

La piste la plus sérieuse mais encore loin d'être concrétisée, est de transformer les ex-locaux du supermarché en résidence senior. Juste en face, en direction de la rivière Gier, une ancienne industrielle halle a déjà, elle, été transformée en logements par le bailleur Cité Nouvelle. Mais ce 1^{er} juin, c'est l'évolution de la partie « centrale » de la Zac qui est d'actualité. Depuis 2016, Saint-Etienne Métropole a la main sur cette reconversion : mandatée, sa société d'aménagement Cap Métropole est à la manœuvre d'un projet désormais reconnu d'intérêt métropolitain. Elle devrait y avoir investi en huit ans, soit jusqu'en 2024, pour près de 11,5 M€ TTC d'argent public s'ajoutant aux coûts déjà assumés par Epora. Il faut dire que dans un contexte de de pression législative sur l'artificialisation des sols et de raréfaction du foncier disponible, aussi bien destiné à l'économie qu'à l'habitat, « *reconstruire la ville sur la ville* », comme dit Luc François, président de Cap Métropole devient nécessité absolue.

Un futur lieu de vie public et privé

Pour Julien Vassal, il ne s'agit pas seulement de créer des nouveaux logements, de réinvestir une friche, mais de créer une véritable centralité pour sa commune, un lieu de vie, pile face à la mairie, aussi bien privé que public. Pas seulement pour dormir donc mais aussi pour y manger, s'amuser, s'y promener et assister aux événements communaux. Le tout noyé dans cette verdure, comme le pronostiquent, ici comme ailleurs, les projections architecturales idéalisées du résultat final. Une « placette » destinée est ainsi en cour d'aménagements pour accueillir des événements municipaux ou non. Des jeux pour enfants « *inclusifs* » y ont d'ailleurs déjà pris place. Face à ce lieu de rendez-vous, une des dernières halles industrielles survivantes de la Zac, de style Eiffel, affiche sur un fronton « un 1898 » qui n'a pas semblé émouvoir plus que cela son propriétaire. Destinés à accueillir des bars, restaurants et une offre de loisir, ces 7 000 m² auraient pu être détruits par le promoteur stéphanois les possédant.

Il faut évidemment, une offre de loisir qui n'existe pas dans la vallée : on va pas faire un ciné avec la présence du Véo de Saint-Chamond, ni un autre soccer.

Julien Vassal, maire de L'Homme

Mais la Ville a mis son veto : « On était parti pour travailler avec lui mais ce printemps, il nous a demandé un permis de démolition, arguant qu'ayant fait ses calculs, il n'avait pas le choix. Ce n'est pas ce que nous voulions pour cette halle à haute valeur patrimoniale. D'où notre refus d'accorder le permis de démolition, explique Julien Vassal. D'autres discussions se poursuivent avec d'autres porteurs de projet prêts à lui racheter. Il faut évidemment, une offre de loisir qui n'existe pas dans la vallée : on va pas faire un ciné avec la présence du Véo de Saint-Chamond, ni un autre soccer. Mais on y croit. » Estimant, au regard de la réussite que beaucoup ne soupçonnaient pas de lieux festifs, de restaurants ouverts ces dernières années dans la vallée du Gier, Julien Vassal est persuadé que l'offre devrait déclencher une demande trop longtemps auto-exilée à Saint-Etienne ou Lyon.

Des dizaines de logements à venir



Les travaux de voirie, réseaux et paysagers commandés par Cap Métropole s'activent sur la zone centrale où quatre projets de logements sont espérés. ©If Média/Xavier Alix

Au niveau habitat, il ne s'agit pas, dans une commune largement au-dessus des ratios, de créer de nouveaux logements sociaux même si les deux premiers immeubles neufs sortis de terre sont bien à Loire Habitat. Confiés à l'entreprise B612, ces deux bâtiments RT2021 – 10 %, dotés de larges terrasses, sont prêts à accueillir leurs occupants. Il s'agit, pour l'un, de 17 logements accordés à des locataires temporaires car optant pour un dispositif d'accèsion à la propriété. Achat à lever dans les six mois. Pour l'autre, au rez-de-chaussée déjà occupé par un cabinet de kinés, de proposer des logements à un public senior pouvant ainsi bénéficier d'animations et d'une veille intergénérationnelle. Enfin, tout un étage sera

consacré à une sorte de colocation d'adultes en situation de troubles autistiques dans la cadre d'un projet orchestré par l'association spécialisée [Eurecah](#).

Pour le reste, au centre de la Zac à la voirie et à l'aspect paysager dont la réalisation par Cap Métropole se poursuit en ce moment même, quatre lots destinés à des promoteurs privés devant réaliser des logements moyen-haute gamme. L'un des trois a été vendu au groupe Life immobilier qui va donc y créer la résidence « River Life ». Deux bâtiments, trois niveaux, 28 logements présentés comme qualitatifs, allant du T2 au T5 qui tourneront autour du 3 000 € le mètre carré. « *Ce qu'on propose là est ambitieux mais on y croit fort. Malgré un contexte peu évident, avec la hausse des taux notamment, nous en sommes à 20-25 % de commercialisation. Ce qui n'est pas si mal et devrait, à ce rythme, nous permettre de lancer la construction en septembre* », précise le promoteur. Sa plaquette publicitaire vante l'écrin, ses espaces verts, les commerces à proximité, accessibles à pied, les atouts de L'Horme et sa situation géographique : « à 7 min de Saint-Chamond », « à 20 min de la gare de Saint-Etienne » et surtout, « à 45 min de Lyon ». Du côté de la seconde agglomération de France, le foncier aussi se fait rare...



Autre idée du futur aspect des lieux, vue depuis le côté est de la Zac ou se situent l'Aldi et la salle de foot à 5. Issu du site Cap Métropole



Xavier

Alix

Journa

Voir
son
profil

Cap Métropole

Constructif

Ecoquartier les Berges du Gier

Gier

habitat
