

SAINT-ETIENNE

Centre-Deux : la friche EDF sera transformée en résidence étudiante

Vide depuis 2012, l'immeuble EDF désaffecté de la rue Basse-des-Rives va être remplacé par une résidence étudiante de 175 studios. L'ouverture est espérée pour la rentrée universitaire 2023.

Abandonnés et squattés depuis 2012, les anciens bureaux d'EDF, au 22, rue Basse-des-Rives, en face du centre commercial Centre-Deux, vont devenir une résidence étudiante.

Porté par le groupe Faure qui a racheté la propriété à Colony Capital, le projet va porter sur 175 studios pour étudiants, dont neuf pour personnes à mobilité réduite. Le tout sera géré par Sergic Résidences.

« Une rénovation lourde et complète »

Les extérieurs vont être totalement remis à neuf et les logements seront répartis sur cinq niveaux, pour une surface habitable totale d'environ 3 200 m². Le site bénéficiera également de quarante-cinq places de stationnement.

« Le bâtiment est en très mauvais état », souligne François-Xavier Dupont, architecte chez Projet D. « Il faut passer par une réhabilitation pour les vingt ans à venir. On va



D'une surface totale de 3 200 m², la résidence étudiante comportera 175 studios. Perspective cabinet d'architectes Projet D

isoler par l'extérieur et refaire les menuiseries et la toiture. C'est une rénovation lourde et complète. »

Le début des travaux espéré pour novembre

La résidence bénéficiera également de près de 400 m² d'espaces communs. Les étudiants disposeront ainsi d'une salle de petit-déjeuner, d'une laverie, d'un local informatique, d'un espace de coworking, d'un espace de détente et mê-

me d'une salle de fitness.

« On souhaiterait commencer les travaux en novembre prochain », annonce Jean-Luc Faure, dirigeant du groupe éponyme. « En tant que promoteur, nous sommes de plus en plus sollicités, depuis deux ou trois ans, par des investisseurs extérieurs. Avant, quand ils nous contactaient, ils voulaient aller à Lyon, Saint-Étienne n'existait pas dans leur programme. Aujourd'hui au contraire, il y a un véritable

engouement, c'est réjouissant »

« Aujourd'hui, on compte environ 25 000 étudiants, précise Jean-Pierre Berger, adjoint au maire en charge de l'urbanisme et du logement. « On s'est fixé l'objectif de 40 000 à l'horizon 2030. Il faut augmenter le nombre d'étudiants, qui sont la dynamique de la ville. »

La livraison de la résidence étudiante est prévue pour la rentrée universitaire 2023.

Alexis TAYEB

11 000 000

Le groupe Faure va investir 11 millions d'euros dans ce projet de réhabilitation de la friche EDF en résidence étudiante.

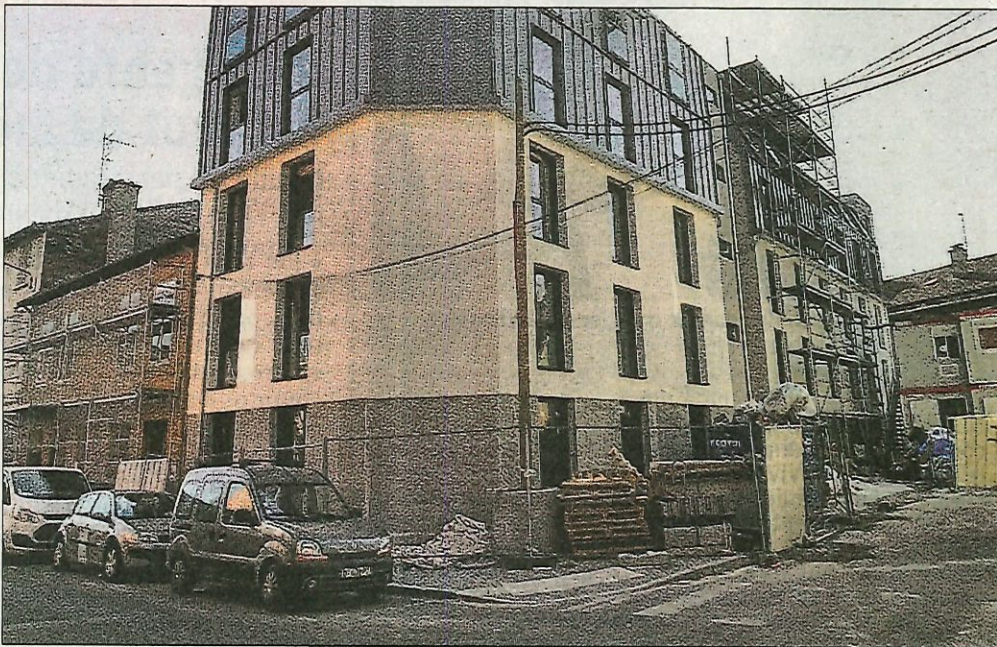
Deux autres résidences universitaires à venir

En plus du nouveau projet de Centre-Deux, deux autres résidences vont bientôt voir le jour à Saint-Étienne. Une résidence haut de gamme, baptisée So Design, sera livrée dans quelques mois rue Ampère, sur le quartier Carnot-Manufacture. Elle comprendra 128 appartements : 117 T1 d'environ 20 m² et 11 T2 d'environ 30 m². Tous les appartements seront livrés décorés et entièrement meublés.

Toujours dans le secteur de Carnot, le long du boulevard urbain, l'ancien immeuble emblématique d'EDF, près de la place, accueillera d'ici fin 2022 une résidence étudiante de

125 lits. Des studios individuels d'une surface comprise entre 19 et 30 m², qui disposeront presque tous d'une terrasse de 15 m². Les travaux devraient commencer en septembre 2021 pour une ouverture espérée à la rentrée de septembre 2022.

Une autre résidence, baptisée L'Atelier et gérée par Suit'études, a quant à elle déjà ouvert en septembre dernier, dans l'ancienne usine Samuel-Roche, rue de la Corre, à Bellevue. Elle propose 123 logements : 121 studios de 20 m², tous en duplex, et deux appartements de 86 m² pouvant accueillir trois étudiants en colocation. Le tout sur 2 600 m².



Une nouvelle résidence étudiante est en train de sortir de terre rue Ampère. Photo Progrès/Loïc TODESCO

SAINT-ÉTIENNE : 11 M€ POUR UNE RÉSIDENCE ÉTUDIANTE DE 175 LOGEMENTS

Une résidence universitaire verra le jour dans l'ex-bâtiment d'EDF laissé à l'état de friche dans le quartier de Centre-Deux, à proximité de l'université Jean-Monnet, depuis 2012. Porteur du projet, le Groupe Faure annonce le début des travaux en novembre et la livraison à l'été 2023.

Situé rue Basse-des-Rives à Saint-Etienne, le bâtiment qui a hébergé la direction des services techniques d'EDF entre 1960 et 2012, a été acquis en 2018 par le fonds de pension américain Colony Capital. Revendu en début d'année à la filiale C2 Rives du groupe ligérien de promotion immobilière Faure, spécialiste en résidences gérées, le bâtiment vétuste et squatté de 3 200 m² sur cinq niveaux sera entièrement rénové et laissera place à 175 chambres universitaires, de 16 à 22 m², avec laverie, service de restauration, salle de fitness, espaces de coworking. Un projet à 11 M€, acquisition du bâtiment comprise, qui sera vendu pour 12 M€ HT. Des négociations sont en cours avec des investisseurs parisiens pour la revente de la résidence qui sera gérée par le gestionnaire lillois, Sergic Résidences, à travers sa filiale Twenty Campus. Ce projet suppose la création de quatre emplois, l'objectif étant d'apporter un service complètement intégré.

INVESTISSEUR NATIONAL

Sergic Residences qui gère un portefeuille de 25 résidences en France, représentant plus de 4 000 logements, fait son entrée à Saint-Etienne grâce



Le bâtiment de 3 200 m² sera entièrement réhabilité

à ce projet situé à deux pas du campus Tréfilerie.

La livraison du nouveau bâtiment intégralement redessiné par le cabinet d'architectes stéphanois Projet D, mené par François-Xavier Dupont est prévue pour l'été 2023, pour une entrée dans les lieux des étudiants dès septembre, pour un loyer moyen de 450 à 480 € par mois.

Jean-Louis Faure, président du groupe Faure, explique : « A la demande de la Ville de Saint-Etienne, nous nous sommes intéressés à ce bâtiment. Nous avons été les opérateurs de la résidence seniors du cours Gustave-Nadaud, mais aussi de la résidence pour étudiants de 123 studios qui vient d'ouvrir rue de la Corre ».

Jean-Pierre Berger, adjoint au maire chargé de l'urbanisme évoque alors la nécessité d'apporter des solutions aux 24 500 étudiants à Saint-Etienne, avec une progression de 800 à 1 200 jeunes par an, qui pourrait porter le nombre d'étudiants à 40 000 à l'horizon 2030.

Il développe : « La stratégie de la Ville en matière d'urbanisme est de démolir, réhabiliter et construire autrement. La ville est encore très dense et il s'agit de l'aérer impérativement, de trouver du foncier ».

Cela répond à une demande qu'explicité Jean-Louis Faure : « Depuis deux ans et demi, les investisseurs extérieurs nous contactent. Avant, Saint-Etienne n'existait pas dans leurs programmes.

Plan Etat-Région

Dans le cadre du contrat de plan Etat Région, 30 M€ devraient être investis pour réorganiser le campus Tréfilerie. « Il s'agit de faire de ce site un véritable campus digne de ce nom », exprime Jean-Pierre Berger.

Le taux de rentabilité qu'ils réclament n'est plus si éloigné de celui de Lyon. Avant, on ne pouvait pas descendre sous 5 %. On était à 4,70 % il y a un an, et aujourd'hui nous atteignons quasiment les 4,20 %, contre 3,7 % à Lyon ».

« Le rendement locatif à Saint-Etienne est le plus élevé de France, à 8,30 % », abonde Jean-Pierre Berger attestant d'une hausse de 7,5 % du prix de l'immobilier à Saint-Etienne avec un prix moyen au m² bondissant de 950 € à 1 100 €.

■ Laurie Joano