

> DOSSIER RÉALISÉ PAR RODOLPHE MONTAGNIER

Ils transforment le Crêt-de-Roc

Arrivé au début des années 2000 à Saint-Etienne, le groupe Créquy a déjà largement bouleversé le visage de la colline du Crêt-de-Roc, à Saint-Etienne. Démolitions, rénovations, réhabilitations et bientôt constructions neuves, ces professionnels matérialisent un travail initié par les collectivités locales et territoriales dans le cadre d'un renouvellement urbain qui, aujourd'hui, se traduit concrètement dans le quotidien des Stéphanois.

Le panneau du groupe a commencé à fleurir il y a quelques mois sur bon nombre de façades des immeubles du Crêt-de-Roc, à Saint-Etienne. Il est maintenant dans le quartier de Jacquard, sur la prestigieuse Condition des soies (voir encadré ci-contre) et il sera bientôt dans les rues du secteur Beaubrun. Les Stéphanois se sont maintenant familiarisés avec « Créquy Réhabilitation », l'enseigne commerciale d'un groupe lyonnais implanté dans une dizaine de villes dans toute la France (voir encadré ci-contre) et présent à Saint-Etienne depuis 2003.

24 MILLIONS D'EUROS DE TRAVAUX ENGAGÉS

« Comme souvent, c'est une histoire de rencontres et d'opportunités qui nous a amené à Saint-Etienne, explique Nicolas Rastello, directeur associé d'un groupe présidé par son fondateur, Hervé Tillier. Tout a commencé avec une production de logements neufs qui ne nous satisfaisait pas à Lyon. Nous ne trouvions pas des produits susceptibles d'intéresser nos clients, des investisseurs désireux de profiter des avantages de la défiscalisation. Nous avons alors commencé à nous intéresser au projet initié à Saint-Etienne sur cette zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP). Nous avons répondu et remporté un appel d'offres ouvert lancé par la Société d'équipement de la Loire (SEDL) et voilà comment nous avons réhabilité plus de 10 000 m² et réalisé, à ce jour, 24 millions d'euros de travaux par des entreprises locales. Nos clients - dont beaucoup de stéphanois ou de personnes ayant des liens avec Saint-Etienne, c'était réclamé par la SEDL - n'ont pas été très longs à convaincre : c'est vrai que l'image de Saint-

Etienne n'était pas très porteuse mais le potentiel était là, l'initiative publique aussi et le risque quasiment nul. »

En quelques années seulement, le paysage urbain de cette colline, ce « crêt », autrefois propriété agricole de Roch Pierrefort (d'où l'appellation, Crêt-de-Roch), a beaucoup changé alors que les premières préemptions dataient des années 80 sans que rien n'ait vraiment changé. Les immeubles-ateliers caractéristiques des habitations voulues par les passementiers désireux d'abriter leurs grands métiers à tisser Jacquard, trouvent une seconde jeunesse. Bien entendu, l'objectif est que ces réhabilitations attirent une nouvelle population et stoppent la paupérisation du quartier. « Avec nos partenaires que sont les collectivités locales et territoriales, à commencer par la Ville et l'établissement public d'aménagement de Saint-Etienne (EPASE), nous misons sur un retour des actifs », précise Oualid Sahtout, responsable du service Communication & Marketing chez Créquy.

RETROUVER UNE MIXITÉ SOCIALE

Pour réaliser l'équilibre de toute l'opération, le groupe a travaillé sur une grande majorité de logements conventionnés par l'Agence nationale d'amélioration de l'habitat (ANAH) avec une attention particulière portée aux performances énergétiques. Il a travaillé et travaille encore avec un architecte stéphanois, Frédéric Busquet, spécialisé dans les réhabilitations, et des artisans locaux. Quarante immeubles ont été ou sont concernés (pour 240 logements) dont 25 dans le quartier du Crêt-de-Roc, soit 128 logements dont 22 neufs. Ce processus implique que les locataires répondent à certaines conditions de ressources (environ moins de 17 000 euros de revenus fiscal de référence par an pour une personne seule) avec le souci de retrouver une vraie mixité sociale. Parmi les locataires déjà installés dans leur petit chez soi, on



retrouve par exemple des ingénieurs, un psychologue, des fonctionnaires, des ouvriers, des intermittents du spectacle, des infirmières et en moyenne, un bon tiers d'étudiants. L'une des caractéristiques du groupe est d'assurer le suivi des locations grâce à la création de plusieurs sociétés. Ainsi, Créquy a donné naissance à sa propre agence de gestion locative. C'est elle, Immage, qui sélectionne et suit les locataires. Et bientôt, toutes ces entités seront regroupées à Saint-Etienne dans la zone du Technopole dans un immeuble de bureaux qui sort de terre actuellement. Enfin, preuve que le groupe n'est pas là pour profiter d'une situation à un moment donné mais compte bien apporter sa pierre au vaste renouvellement urbain engagé dans la préfecture de la Loire, Créquy va appliquer les mêmes méthodes sur le quartier Beaubrun. Les panneaux vont aussi fleurir à l'ouest de Saint-Etienne.

> RODOLPHE MONTAGNIER

95, rue Royet : le premier bâtiment réhabilité en BBC

À première vue et depuis la rue, l'ancien immeuble de passementiers édifié au XIX^e siècle n'a rien de très particulier. Soigneusement rénovée par Créquy comme d'autres dans la rue et dans la voie parallèle du dessous, la rue Roger-Salengro, la façade ne laisse rien transpirer. Or, cet édifice du 95 rue Royet est « le premier bâtiment réhabilité en BBC (bâtiment basse consommation) de la région Rhône-Alpes », comme l'a souligné Hervé Tillier lors d'une visite de rentrée effectuée par Maurice Vincent, la semaine dernière (voir La Gazette de la Loire du 26 août). À l'intérieur, les travaux ne sont pas encore terminés mais un simple passage dans les étages confirme qu'il s'agit d'un chantier particulier. Au bord des fenêtres inscrites dans un mur de pierres d'une cinquantaine de centimètres, l'architecte stéphanois Frédéric Busquet a préconisé une isolation par

l'intérieur avec l'installation de 20 cm de laine de verre, d'un vide technique et d'un pare-vapeur qui agit comme une sorte de peau sur l'ensemble des appartements, sols, murs et plafonds. Comme son appellation l'indique, ce matériau s'oppose au passage de la vapeur d'eau à condition d'être continu et de ne présenter aucune perforation ou dégradation. Vous obtenez ainsi une habitation étanche à cent pour cent avec ce que cela suppose d'économie d'énergies. Le placo-plâtre est ensuite déposé sur cette large couche isolante. Au 95 rue Royet, ce sont des artisans stéphanois qui ont réalisé les travaux. Pour certains, c'était une première et ils en ont bavé. Un test intermédiaire a ainsi permis de constater que le pare-vapeur ne jouait pas son rôle à fond dans l'appartement du dernier étage dessiné sur environ 90 m² en duplex avec vue sur la colline de Montaud.

Il a donc fallu tout enlever et chercher le trou dû à un coup de cutter, une gaine électrique... Cette première leur a permis d'acquiescer une expérience qui va évidemment servir sur les chantiers à venir. Preuve de la qualité de la réhabilitation, ce chantier a remporté le prix Prébat, programme de recherche et d'expérimentations sur l'énergie dans le bâtiment. Ici, trois appartements conventionnés vont être mis en location fin septembre début octobre avec des loyers mensuels de 318 à 561 euros. Est-il besoin de préciser que des dossiers ont déjà été déposés par des locataires potentiels qui répondent aux critères de ressources ? Et c'est comme ça pour quasiment tous les appartements rénovés ou réhabilités par le groupe Créquy...



Les élus stéphanois ont pu apprécier la qualité de la réhabilitation lors d'une récente visite in situ.

depuis près de dix ans



Cette réhabilitation a été menée au 50 de la rue Royet, à Saint-Etienne.



La vétusté, voire l'insalubrité, du 63 de la rue Roger-Salengro, n'est plus qu'un vieux souvenir.



Les façades rénovées du Crêt-de-Roc abritent maintenant quelques belles réalisations.

Créquy en France et à Saint-Etienne

Fondé par Hervé Tillier qui en est le président, le groupe Créquy est aujourd'hui composé de cinq sociétés distinctes et spécialisées : Foncière MH, une société de marchand de biens, Créquy Finance, un cabinet de gestion privée, IB Tech, un cabinet d'ingénierie du bâtiment, Infinitex, entité chargée des prestations de finition et d'amélioration de l'isolation thermique et phonique et Immagence, une agence de gestion locative.

Basé à Lyon et répartie en quatre agences (Lyon, Paris, Saint-Etienne et Genève, la structure s'est développée sur tout le territoire français (Mulhouse, Rouen, Rennes, Orléans, Paris, Grenoble, Chambéry, Montpellier...) à travers des chantiers de rénovation des bâtiments ou logements anciens, voire vétustes. Une de ses caractéristiques est de mettre en œuvre un cahier des charges ambitieux du point de vue énergétique. Entièrement tourné à l'origine vers la

finance, le groupe Créquy s'est orienté sur le secteur immobilier afin de proposer à une clientèle plutôt aisée des investissements susceptibles d'offrir des réductions d'impôts.

Le cas de Saint-Etienne est symbolique de cette activité basée sur des interventions de qualité liées à des performances énergétiques. L'action menée depuis 2002 sur la rénovation du quartier du Crêt-de-Roc est en cours d'achèvement mais Créquy va maintenant « s'attaquer » au secteur Tarentaise-Beaubrun. Hervé Tillier et ses équipes vont également intervenir sur le quartier Jacquard avec « l'acquisition de la Condition des soies qui va devenir le premier monument historique BBC (bâtiment basse consommation, ndlr) de France ». Au total, quarante immeubles sont concernés (dont 25 dans le seul quartier du Crêt-de-Roc) par l'action du groupe, ce qui représente quelque 240 logements dont un tiers est livré et actuellement occupés.

En 2010, le chiffre d'affaires de Créquy, établi à 6,5 millions d'euros contre 2,3 millions en 2009, a augmenté de 176 % et son objectif de croissance pour 2011 était de + 135 %.

La vitrine de la Condition des soies

Vous avez pu le lire dans *La Gazette de la Loire* n° 562, Créquy va réhabiliter ce bâtiment historique stéphanois en appartements et bureaux haut de gamme et basse consommation. Les lieux étaient à l'abandon depuis que l'Ecole supérieure de commerce a rejoint l'Espace Fauriel en 1997. L'ancienne propriété depuis 2001 du Conseil général de la Loire a été vendue au groupe Créquy l'an passé. Hervé Tillier veut en faire « le premier monument historique de France réhabilité en bâtiment basse consommation ». Il s'agit d'un chantier de plus de cinq millions d'euros pour la rénovation de quelque 2 300 m² de surface, la création de balcons, de terrasses et de places de parking. Vingt-six logements de 40 à 150 m² avec terrasses comprises, devraient voir le jour d'ici décembre 2013 ainsi que 300 m² aménagés pour accueillir des bureaux. Le tout débutera au deuxième trimestre 2012 et sera livré fin 2013.

Ce projet est destiné à une clientèle aisée qui désire habiter le centre-ville de Saint-Etienne avec des prix de la vente compris entre 3 500 et 4 000 euros le mètre carré, parmi les plus chers dans la préfecture de la Loire. « Cela s'explique par l'importance des coûts de revient et la qualité des prestations assurées », assure Oualid Sahtout, responsable marketing du groupe Créquy. La commercialisation qui a débuté cet été cible des acquéreurs d'une résidence principale mais aussi les investisseurs désireux de profiter d'un avantage fiscal lié à la loi sur les monuments historiques et ceux inscrits à l'inventaire supplémentaire. Ce qui est le cas d'une grande partie de ce patrimoine (façades et toitures, escalier avec sa cage inscription par arrêté de mai 2002) édifié par Léon et Marcel Lamaizière au début du XIX^e siècle.

L'objectif est d'inverser la tendance actuelle qui conduit les investisseurs à faire construire des villas à l'extérieur de la ville. De son côté, l'Etablissement public d'aménagement de Saint-Etienne (EPASE) rappelle que ce projet s'inscrit dans la volonté d'assurer une meilleure mixité sociale dans un quartier où vont également voir le jour de nombreux logements sociaux.