

capmétropole

Construction + Aménagement + Patrimoine

Compte Rendu d'Activités Final

**Opération 02162 - Mandat d'études préalables pour la programmation et la
composition urbaine du Parc des Forges
Commune d'Andrézieux-Bouthéon**

Décembre 2025

Sommaire

1- Fiche synthétique	3
2- Présentation générale de l'opération.....	3
3- Montant prévisionnel des dépenses.....	7
4- Avancement administratif et financier	8
5- Proposition d'approbation	9
Annexes :.....	9

1- Fiche synthétique

Collectivité contractante : Mairie d'Andrézieux-Bouthéon

Mandataire : SPL CAP METROPOLE

Convention mandat

Décision du Conseil Municipal le 06/09/2021

Notifiée au mandataire le 07/09/2021

Reçue par le mandataire le 07/09/2021

Dépenses maximales à engager.....171 000 € HT

Coût des études, des dépenses de toute nature se rattachant à la passation de marché et à la réalisation des études (hors rémunération du mandataire) – Valeur septembre 2021.

2- Présentation générale de l'opération

La SPL Cap Métropole s'est vu confier un mandat d'études par la commune d'Andrézieux-Bouthéon, en date du 06 septembre 2021 afin de l'accompagner dans la mise en œuvre de l'étude de programmation et de composition urbaine du Parc des Forges. Cette mission vise à préparer la requalification de l'ancien site industriel de la société Barriol et Dallièrre et, de manière générale sur le secteur, à valoriser le patrimoine communal, notamment le bâtiment CASA et l'ancien terminus de la gare de la première ligne de chemin de fer en France.

La commune d'Andrézieux-Bouthéon connaît une attractivité très importante au cœur de la première couronne stéphanoise, alimentée par :

- une vie économique riche,
- une dynamique forte en matière d'habitat -notamment en centre-ville- avec une offre diversifiée, et une pression foncière importante
- un réseau associatif dense et actif profitant d'équipements nombreux et de bonne facture,
- un tissu commercial particulièrement vivant dans le centre-bourg.

Pour renforcer cette dynamique communale, et pour répondre aux enjeux identifiés et objectifs fixés par l'équipe municipale, la Commune souhaitait engager une phase active de réflexion programmatique, pour s'orienter dans les meilleurs délais vers une phase opérationnelle pour la requalification de la friche Barriol et Dallièrre inoccupé depuis de nombreuses années. La volonté de la commune est redonner vie à ce lieu en créant un lien entre le centre-bourg et la Loire tout en tenant compte des contraintes d'inondabilité qui concerne presque 80% de la friche ainsi que des enjeux environnementaux importants du fait de la proximité avec le Fleuve Loire. C'est également l'opportunité de créer un nouvel accès et une vue sur la Loire. L'objectif de ce projet d'envergure est structuré autour de 3 axes :

- Offrir une ambition urbaine, afin de pouvoir proposer une vision claire et qualitative pour transformer la friche en un quartier attractif, fonctionnel et durable, répondant aux besoins du territoire et plus spécifiquement aux habitants d'Andrézieux-Bouthéon.
- Prendre en compte en amont la problématique inondation et les enjeux environnementaux
- Garantir la faisabilité technique et financière du projet

Le tènement de l'ancienne friche Barriol et Dallièrre accueille deux bâtiments. Dans le cadre du mandat d'études, la Commune a souhaité questionner leur avenir, afin d'étudier la possibilité de réhabiliter ces bâtiments pour des équipements publics ou leur cession à des promoteurs privés.

La Commune a chargé Cap Métropole de faire procéder à des études en son nom et pour son compte dans le cadre d'un mandat d'études. Avec l'assistance de Cap Métropole, ce sont les bureaux d'études regroupés au sein du groupement ATELIER VILLES ET PAYSAGES ; NOTUS ; AMETEN ; AGS DEVELOPPEMENT qui ont été retenus afin d'établir un plan guide a été établi dans le but de formaliser et fiabiliser les attentes de la commune. Une mission de géomètre a également été confiée afin de procéder à des relevés topographiques de terrain et de bâtiments. L'ensemble des consultations a été réalisé conformément au code de la commande publique et aux règles internes de la Collectivité.

Etudes de programmation urbaine :

- Après validation préalable de la commune du déroulé, des supports de publicité, des pièces de la consultation : Consultation en procédure adaptée ouverte (MAPA) avec possibilité de négociation
- Lancement de la consultation le 08/10/2021
- Date limite de remise des offres le 08/11/2021
- 7 candidatures et offres acceptables ont été analysées par Cap Métropole
- Le rapport d'analyse avant négociation a été transmis par mail aux services de la commune le 18/11/2021
- Il a été décidé de procéder à des négociations avec les deux premiers candidats les mieux classés : Atelier Urbi & Orbi et Atelier Villes & Paysages
- Négociations le 26/11/2021 avec les deux équipes avec les services et élus de la commune
- Après analyse de Cap Métropole des offres négociées, la collectivité et Cap Métropole ont décidé de retenir le candidat groupement dont Villes & Paysages est le mandataire du avec 3 cotraitants NOTUS / AGS Développement / AMETEN pour un montant de 66 300€HT.
- Notification du marché et démarrage des études de programmation urbaine le 17/01/2022

La mission de programmation urbaine s'est articulée autour de plusieurs phases successives :

- Une première phase de diagnostic, visant à analyser les données disponibles, l'existant, les contraintes, les potentiels et les enjeux du secteur.
- Une deuxième phase de programmation urbaine, consacrée à la définition des orientations de développement, des usages à privilégier et des principes d'aménagement.
- Une troisième phase d'élaboration d'un schéma directeur et de fiches actions, permettant d'organiser la mise en œuvre opérationnelle du projet et de structurer les interventions à court, moyen et long termes intégrant un chiffrage par phase et par secteurs.

En complément, la mission comprenait également l'intervention de l'équipe de programmation urbaine lors de réunions publiques ou de séances de présentation offrant des temps de concertation sur le projet avec les habitants et les acteurs locaux. Au cours de la mission, il a été convenu avec la commune et l'équipe de programmation urbaine de ne les mobiliser que pour une réunion publique spécifiquement destinée aux riverains les plus proches. Cette rencontre avait pour objectif de présenter la démarche engagée par la commune, d'exposer les scénarios d'aménagement étudiés et de recueillir leurs avis.

Au cours de la phase de diagnostic, l'équipe a mené un travail approfondi de collecte et d'analyse des données, portant notamment sur l'historique industriel du site Barriol et Dallièrè. Une attention particulière a également été portée au tracé de la première ligne de chemin de fer d'Europe continentale, qui traversait autrefois la friche. Des échanges avec l'association Les Amis du Vieux Bouthéon ont permis de compléter et d'enrichir ces connaissances.

Ces investigations ont mis en évidence le rôle structurant de cette friche dans l'organisation historique du centre-bourg, qui accueillait successivement la mairie dans l'actuel bâtiment CASA puis dans le bâtiment FORUM. Par la suite, la diminution progressive de l'activité de la société Barriol et Dallièrè, ainsi que le développement de la commune vers l'est, ont contribué à un déplacement de cette centralité.

La phase de diagnostic a également permis de dresser un état précis des bâtiments emblématiques du secteur, notamment le bâtiment CASA, le bâtiment FORUM, ainsi que les deux constructions situées sur la friche.

Un important travail de recueil d'informations a par ailleurs été mené concernant les problématiques de sites et sols pollués, en lien avec la société SETFORGE et l'EPORA qui était précédemment intervenu sur le site. Ce travail a conduit à l'élaboration d'un plan spécifique permettant de localiser et de caractériser les zones demeurant contaminées aux pollutions. En parallèle, l'équipe a évalué avec précision la problématique d'inondabilité, qui concerne près de 80% de la friche classée en zone rouge du PPRI.

Cette phase a permis de dégager une dizaine de grands enjeux, parmi lesquels :

- la nécessité de recréer des continuités entre le centre de la commune et les bords de Loire (liaison est/ouest) ;
- la valorisation de la visibilité sur la Loire ;
- la requalification du Parc CASA afin de renforcer ses usages ;
- la prise en compte des exigences environnementales et des enjeux patrimoniaux pour orienter les futures interventions sur le site.

Cette phase diagnostic a été présentée lors d'un Comité de pilotage le 07/03/2022.

Au cours de la phase de programmation, l'équipe a approfondi la thématique des sites et sols pollués, en intégrant les enjeux liés à la gestion des matériaux. Il a été établi que l'ensemble des terres et matériaux issus de la friche devra être considéré comme non inerte, ce qui implique de privilégier, lors de la conception comme de la réalisation, une gestion *in situ* afin de limiter les transferts et d'optimiser les coûts et les impacts environnementaux.

Par ailleurs, l'équipe a travaillé sur différentes thématiques structurantes, notamment les flux et le paysage, en définissant et en représentant les différentes strates d'aménagement allant des bords de Loire jusqu'au Parc CASA, en passant par la friche Barriol et Dallièrè. Cette approche a permis de renforcer la cohérence d'ensemble et d'assurer une continuité paysagère et fonctionnelle entre ces espaces.

Dans cette même dynamique, une étude de programmation de l'habitat a été menée afin de fournir à Cap Métropole et aux services communaux des éléments chiffrés relatifs aux besoins potentiels en logements sur le secteur.

Enfin, l'équipe a élaboré trois scénarios d'aménagement :

- Scénario 1 : La place des Rives
- Scénario 2 : La diagonale des Forges
- Scénario 3 : Le grand parc du CASA

Une analyse comparative de ces trois options a été présentée. La commune (services et élus) accompagnée de Cap Métropole a identifié un scénario préférentiel, largement inspiré du scénario 2, avec plusieurs ajustements proposés par l'équipe.

Ce scénario 2 ajusté a été présenté en Comité de pilotage le 09/05/2022, accompagné d'un cahier d'ambiance particulièrement détaillé, illustrant avec précision l'ensemble des strates et intentions d'aménagement définies. Sur ces bases, il a fait l'objet d'une validation par le Comité de pilotage.

À l'issue de cette phase de programmation, il a été convenu d'engager une phase de concertation spécifiquement orientée vers les riverains proches de la friche. Cette démarche avait pour objectif de les informer de l'avancement du projet, mais également de recueillir leurs avis et observations concernant les scénarios d'aménagement qui leur ont été présentés.

Au cours de la phase d'élaboration du schéma directeur et des fiches actions, l'équipe a établi un plan-guide précisant les aménagements de voirie envisageables, ainsi qu'une estimation détaillée du potentiel de logements pouvant être développés sur les différents îlots identifiés pour la construction.

Un planning de phasage a aussi été élaboré, intégrant les délais réglementaires, notamment ceux liés aux problématiques de sites et sols pollués ainsi qu'aux exigences environnementales. En ce sens, ce planning tient compte des échanges à prévoir avec les services de l'État et l'Autorité environnementale.

Par la suite, un plan de secteur a été proposé, distinguant environ huit périmètres d'intervention. Ceux-ci ont été estimés à partir de ratios opérationnels afin de permettre une planification cohérente des aménagements, organisée autour de trois horizons temporels :

- Aménagements à court terme : secteurs où la commune dispose d'une maîtrise foncière et où les contraintes réglementaires sont limitées.
- Aménagements à moyen terme : secteurs où la commune possède la maîtrise foncière mais doit composer avec certaines contraintes réglementaires.
- Aménagements à long terme : secteurs où la commune ne détient pas la maîtrise foncière.

Cap Métropole en lien avec le groupement de programmation urbaine a également mené un travail de recherche visant à identifier les dispositifs de financement mobilisables pour le projet de requalification de la friche. Cette analyse a notamment porté sur les aides susceptibles d'être sollicitées en matière de sites et sols pollués, telles que les subventions proposées par l'ADEME.

Enfin, Cap Métropole en lien avec le groupement de programmation urbaine a recommandé à la commune d'envisager la mise en place rapide d'aménagements transitoires sur l'emprise de la friche, afin de permettre aux usagers de commencer à se réapproprier cet espace, actuellement fermé au public depuis de nombreuses années, mais aussi de tester des usages.

Ce plan guide a été présenté et validé lors d'un comité de pilotage le 05/01/2023.

Ainsi, il a été convenu de clôturer la mission du groupement à l'issue de cette réunion et de ne pas solliciter le reste des missions liés à la concertation qui serait dès lors à intégrer aux phases opérationnelles suivantes.

Pour cette mission de programmation urbaine, les livrables suivants ont été réalisés et remis à la commune :

- Plan de déambulation pour la réunion de lancement ;
- Notice de diagnostic de la phase 1
- Notice de programmation de la phase 2
- Support de présentation de la phase de concertation
- Support de présentation pour la rencontre avec la DDT pôle risque
- Notice du plan guide de la phase 3

- Notice de présentation du projet temporaire
- Plan guide de la phase temporaire

Etudes techniques :

- Levés topographiques phase 1 : relevés de points de nivellement :

- o Consultation 3 devis effectué par mail le 18/02/2022
- o 3 offres conformes reçues :
 - Active Réseaux : 1 280€ht
 - Géoexpert 42 – Frédéric Fauret : 650€ ht
 - Géomètre expert – Manuel Mialon : 800€ht
- o Manuel Mialon a été retenue après analyse des offres par Cap Métropole et validation de la commune.
- o Prestation réalisée par M. Mialon pour un montant de 800€HT

- Levés topographiques phase 2 : levé topographique complémentaire :

- o Consultation 3 devis effectué par mail le 23/03/2022
- o 3 offres conformes reçues :
 - Active Réseaux : 7 685€ht
 - Mesure et Patrimoine : 8 940€ht
 - Géomètre expert – Manuel Mialon : 3 200€ht
- o Manuel Mialon a été retenu après analyse des offres par Cap Métropole et validation de la commune.
- o Prestation réalisée par M ; Mialon pour un montant de 3 200€ht.

Compte tenu du niveau de données existantes, des besoins des études à cette étape-là, l'ensemble des études techniques envisagées dans le mandat d'études n'a pas été réalisé d'un commun accord entre la commune et Cap Métropole.

3- Montant prévisionnel des dépenses

Montant prévisionnel des dépenses prévu dans le cadre contrat du mandat d'études

Le montant des dépenses à engager par le Mandataire pour la réalisation des études avait été évalué dans le mandat d'études à **171 000 € HT (cent soixante et onze mille euros hors taxe)**.

Ces dépenses comprenait notamment :

Le coût prévisionnel des études était réparti comme suit :

- Etudes géotechniques pour un montant estimé à **15 000€ht** (quinze mille euros)
- Recollement et levé topographique pour un montant estimé à **6 000€ ht** (six mille euros)
- Inspections des réseaux pour un montant estimé à **5 000€ht** (cinq mille euros)
- Des études de comptages routiers ou études dedéplacements pour un montant estimé à **5 000€ht** (cinq mille euros)
- Des études accoustiques pour un montant estimé à **10 000€ht** (dix milles euros) ;

- Des études environnementales pour un montant estimé à **30 000€ht** (trente mille euros) ;
- Des diagnostics sur les chaussées pour un montant estimatif de **3 000€ht** (trois mille euros) ;
- Des études de structures sur les bâtiment de la friche pour un montant estimatif de **27 000€ht** (vingt-sept mille euros)
- Des études de composition urbaine pour un montant estimatif de **70 000€ht** (soixante-dix mille euros)
- les dépenses de toute nature se rattachant à la passation des marchés et à la réalisation des études (en particulier publicité de la procédure, réalisation de supports, appui juridique ponctuel...).

Pour la réalisation de sa mission de mandataire pilote des études, la mission de **CAP METROPOLE** s'élevait à **46 450.00 €ht.**

Le montant total des dépenses prévisionnelles pour la réalisation du mandat d'études s'élevait donc à **217.450€ht.**

Montant contractualisé des dépenses dans l'exercice du mandat d'études

GROUPEMENT ATELIER VILLES ET PAYSAGES ; NOTUS ; AMETEN ; AGS DEVELOPPEMENT a été retenu pour un marché d'études de programmation et de composition urbaine pour un montant de **66 300.00 € HT.**

MIALON Manuel GEOMETRE EXPERT a réalisé une mission de levé topographique et de relevés de points pour un montant de **4 000.00 € HT.**

4-1 Avancement administratif

Le suivi de la mission a été réalisé à chaque étape d'avancement significatif :

- Par des échanges de mails,
- Par des points téléphoniques réguliers,
- Des notes de suivis opérationnels retraçant l'avancement exhaustif de la mission, le suivi des études, l'évolution des discussions avec les prestataires et les engagements financiers de la commune.

La dernière note dite de synthèse établie en février 2023 et transmise par mail le 22 février 2023 est jointe en annexe 1.

4-2 Etat des engagements et réalisation des dépenses

Toutes les missions engagées au nom et pour le compte de la commune d'Andrézieux-Bouthéon sont désormais soldées.

L'état récapitulatif des dépenses engagées et réalisées est joint en annexe.

L'ensemble des études est arrêté au montant final de **103 004.21 €HT** soit **123 605.05 € TTC.**

Réparti comme suit :

- Mission relevés de points de nivellement confiée à **MIALON Manuel GEOMETRE EXPERT** pour un montant définitif de 800€ht soit **960 €TTC** (neuf cent soixante euros)

- Mission de levé topographique et confiée à **MIALON Manuel GEOMETRE EXPERT** pour un montant définitif de 3 200€ht soit **3 840 €TTC** (trois mille huit cent quarante euros)
- Mission d'étude et de programmation urbaine confiée au groupement ATELIER VILLES & PAYSAGES / NOTUS / AGS DEVELOPPEMENT / AMETEN pour un montant définitif de 61 050.00€ht soit **73 260 €TTC** (soixante-huit mille deux cent soixante-huit euros)
- L'**ESSOR** pour un montant de 398.93 € HT **soit 478.71€ TTC** pour les dépenses en lien avec la publication de la consultation pour l'étude de programmation et de composition urbaine.
- **Le GROUPE MONITEUR** pour un montant de 585€ HT **soit 702 €TTC** pour les dépenses en lien avec la publication de la consultation pour l'étude de programmation et de composition urbaine.

Le montant alloué à l'ensemble des études a bien été respecté.

La rémunération du mandataire est arrêtée à un montant définitif de 36 970.28 € HT soit **44 364.34 € TTC.** (Quarante et un mille huit cent vingt-trois euros et trente-quatre centimes)

L'ensemble des dossiers de consultations, contrats, factures et rapports sont remis pour archivage au maître d'ouvrage qui en accuse réception.

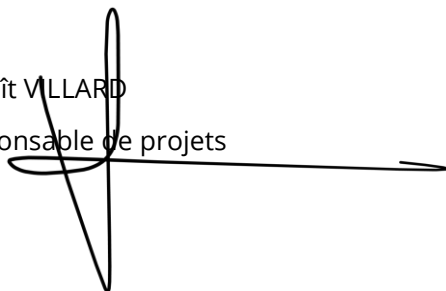
5- Proposition d'approbation

Il est proposé au Conseil Municipal d'approuver le présent bilan de clôture établi au 27/11/2025

A Saint-Etienne, le 27/11/2025

Benoît VILLARD

Responsable de projets



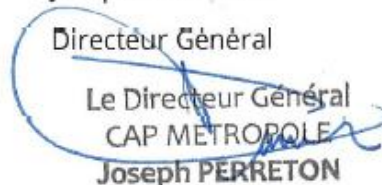
Joseph PERRETON

Directeur Général

Le Directeur Général

CAP METROPOLE

Joseph PERRETON



Annexes :

Annexe : Etat récapitulatif des études et des dépenses au 27/11/2025