



10

ANS DE PROJETS

-EPA-SAINT-ÉTIENNE-

2007-2017



AU CŒUR ET AU SERVICE DU RENOUVEAU URBAIN

CONTACTS

EPA de Saint-Étienne - Odile Marcoult - 04 77 34 48 06 - odile.marcoult@epase.fr
Agence Scenarii - Christophe Baudouin - 01 40 22 66 44 - cbaudouin@scenarii.fr

SOMMAIRE

LE MOT DU MAIRE page 3

10 ANS :
10 RÉALISATIONS EMBLÉMATIQUES
DU RENOUVEAU URBAIN page 4

LE MOT DU DIRECTEUR GÉNÉRAL DE L'EPASE page 8
Jack Arthaud

TÉMOIGNAGES DES PARTENAIRES page 9

L'EPA À L'ESSENTIEL page 10



LE MOT DU MAIRE



Gaël Perdriau

Maire de Saint-Étienne, Président
de Saint-Étienne Métropole et Président
du conseil d'Administration de l'EPA

Ces dix ans passés témoignent à la fois d'un engagement et d'une métamorphose. Au début des années 2000, la Ville, l'État et les autres collectivités locales ont considéré qu'il était nécessaire de faire un effort important pour accélérer la revitalisation de Saint-Étienne et conforter sa place au sein de l'Aire métropolitaine en devenant avec Lyon. Il s'agissait d'améliorer la qualité résidentielle, requalifier le tissu urbain, et doter Saint-Étienne des aménités urbaines classiques des grandes villes. C'est dans cet esprit qu'a été créé l'EPA : pour accompagner la métamorphose de la ville tant sur le plan économique, que sur celui de la qualité de vie (habitat, espaces et équipements publics...).

Après un premier Contrat de Plan qui a permis de définir et impulser les grandes opérations d'aménagement à développer sur le périmètre de l'Opération d'Intérêt National, l'EPA a connu une montée en puissance significative dès 2014. Dynamique du marché tertiaire, attractivité résidentielle renouvelée, et programmes à forte valeur ajoutée, sont autant de signes de la vitalité renaissante de Saint-Étienne.

Le programme d'actions se déroule sur 4 grands secteurs.

À **Châteaucreux**, le projet est orienté vers un quartier d'affaires, associant qualité de vie quotidienne et dynamisme économique. Ce positionnement est devenu réalité grâce à la sortie du programme Poste-Weiss face à la gare TGV et ses 31 000 m² de surface de plancher de bureaux, logements et complexe hôtelier. La commercialisation de ce programme ambitieux est très encourageante pour l'avenir.

À **Pont de l'Ane-Monthieu**, la transformation de l'entrée de ville est maintenant incarnée par Steel, le plus important investissement privé de ces trente dernières années à Saint-Étienne, projet résolument contemporain et empreint de l'identité design du territoire.

Sur **les quartiers anciens**, après Jacquard, c'est désormais Saint-Roch qui va bénéficier d'une politique volontariste en matière de renouvellement urbain reposant sur l'amélioration de l'habitat, la requalification des espaces publics et la résorption des friches commerciales. Saint-Roch jouera alors pleinement son rôle de trait d'union entre le centre-ville et le quartier universitaire de Tréfilerie.

À **Manufacture Plaine Achille**, le quartier créatif, totem de la French Tech, est aujourd'hui un lieu incontournable pour les jeunes entreprises et les start-ups. La création d'une Foncière par l'EPA avec la Caisse des Dépôts pour développer un immobilier dédié à l'innovation et la création, a rendu possible la livraison de locaux destinés à ces activités créatives sur plus de 8000 m². L'inauguration aujourd'hui de la Grande Usine Créative, déjà entièrement commercialisée, me paraît emblématique de l'impulsion que j'ai voulu donner à l'EPA. La rapidité d'intervention et de réaction, le pragmatisme, la vision avant-gardiste et la souplesse me semblent des prérogatives indispensables à l'épanouissement de toutes les initiatives qu'il faut développer à Saint-Étienne pour s'inscrire dans l'économie du 21^{ème} siècle.

Cette effervescence que connaît la ville depuis 3 ans, avec les nombreuses mises en chantier et livraisons attendues prochainement, a boosté le marché de l'immobilier d'entreprise stéphanois, qui a connu l'une de ses meilleures performances, avec plus de 40 000 m² placés de bureaux en 2016, consacrant Saint-Étienne comme le 2^{ème} pôle d'affaires régional après Lyon. Ces réussites permettent d'envisager l'avenir avec optimisme.

Je souhaite naturellement que cette action de fond soit poursuivie voire même amplifiée. Avec l'aide de la Ville, de la Métropole, de l'État, du Département et de la Région, l'EPA va donc poursuivre sa mission au service du nouveau urbain et du mieux-être des Stéphanois.

10 ANS : 10 RÉALISATIONS EMBLÉMATIQUES DU RENOUVEAU URBAIN

Tenter, tester, innover... La stratégie de l'EPA s'affirme dans des modes d'intervention toujours audacieux et exploratoires. En 10 ans, l'Établissement a développé une politique d'aménagement originale et pragmatique. Avec des postures et rôles adaptés à tous les contextes d'intervention, l'Établissement dépasse son rôle d'aménageur classique et expérimente des stratégies où l'efficacité et la rapidité d'intervention font loi.

1 LA GRANDE USINE CRÉATIVE

Dernier programme immobilier livré par l'EPA promoteur, la Grande Usine Créative propose aux jeunes entreprises de s'installer sur 2500 m². Il illustre la capacité de l'EPA à proposer de nouveaux montages financiers, en vue de développer des opérations complexes et risquées. L'EPA est donc le premier établissement public autorisé à créer une Foncière, outil ad hoc développé avec la Caisse des Dépôts pour accélérer la sortie de programmes d'exception et innovants. La Grande Usine Créative propose une multitude d'espaces de travail, particulièrement adaptés au modèle économique des start-ups.

Pierre Vurpas & Associés



2 LA RUBANNERIE (JACQUARD)

Parmi toutes les innovations de l'EPA, l'un des derniers dispositifs imaginé, est un partenariat nouveau avec l'Anah. Sur le quartier ancien de Jacquard, l'EPA est engagé dans plusieurs opérations d'amélioration de l'habitat. L'établissement teste aujourd'hui plusieurs dispositifs : vente de plateaux à aménager, dispositif DC2I, et le dernier en date, la VIR (vente d'immeuble à rénover). Sur une opération de 17 logements, la Rubannerie au 1, rue Ledin, l'EPA assume une nouvelle fois le rôle de promoteur, en assurant en propre les travaux de réhabilitation avant cession. Son objectif : retrouver de la souplesse en matière de commercialisation, et garantir une occupation équilibrée entre propriétaires occupants et propriétaires bailleurs. Plus largement, l'ensemble des dispositifs testés à Saint-Étienne avec l'Anah, permettent d'envisager un déploiement au niveau national.

VIR / Architecte Frédéric Busquet



10 ANS : 10 RÉALISATIONS EMBLÉMATIQUES DU RENOUVEAU URBAIN (SUITE)

3 STEEL (PONT DE L'ANE MONTHIEU)

Steel témoigne de la capacité de l'EPA à gérer des projets ambitieux de transformation profonde et visible du territoire. Ce projet est la première étape d'une opération d'aménagement de grande ampleur qui vise à transformer la principale entrée de ville de la Métropole de Saint-Etienne depuis Lyon. Il propose une architecture iconique, destinée à devenir un véritable signal, capable de changer l'image de la ville. Une architecture conjugée avec une exigence de design, pour la première fois revendiquée comme impératif dans une réponse d'appel d'offres.

Apsys / Sud Architectes
en collaboration avec l'Atelier Rivat



4 LA COMÉDIE

Opération menée en co-maîtrise d'ouvrage entre la ville et l'EPA, le nouveau bâtiment du Centre Dramatique National, la Comédie, ouvre ses portes au public en septembre 2017, dans ce qui fut longtemps une usine : la société Stéphanoise de construction mécanique. Devenu équipement culturel phare du quartier Manufacture Plaine Achille, ce programme témoigne de la capacité de Saint-Etienne à valoriser son patrimoine industriel, dans un paysage apaisé et transformé.

Studio Milou Architecture

5 CHÂTEAUCREUX

C'est la première ZAC créée par l'EPA, moins d'un an après la naissance de l'établissement. Un premier programme de bureaux « Horizon » voit le jour dans le prolongement de la gare TGV, concrétisant rapidement la vente de charges foncières. L'objectif était d'initier une dynamique de renouvellement de l'offre pour accompagner le virage tertiaire de l'économie stéphanoise.

Dès 2014, d'autres opérations se sont succédées, accélérant cette nouvelle dynamique immobilière : CNCESU, Auxilium, One Plaza-One Station, Actémium.

Architectes et opérations multiples



10 ANS : 10 RÉALISATIONS EMBLÉMATIQUES DU RENOUVEAU URBAIN (SUITE)

6 RECYCLAGE IMMOBILIER / PARTENARIAT INNOVANT RENOUVELE

Pour inciter les propriétaires à réaliser les travaux nécessaires, le renouvellement de l'habitat en centre ancien s'organise en partenariat avec l'Anah dans le cadre d'une OPAH-RU. Cette collaboration, généralement prévue pour une durée de 5 ans, a été exceptionnellement reconduite pour 3 années supplémentaires. Une reconduction qui valide ce modèle partenarial peu commun avec les aménageurs. Qui témoigne de la confiance pour le rôle de prescripteur et d'interlocuteur privilégié qu'est l'EPA pour les propriétaires.

Architectes et opérations multiples



7 ÉCOLE PAULE & JOSEPH THIOLLIER

Une école immergée dans un quartier créatif... Le groupe scolaire prend place au cœur d'un site qui a su s'ouvrir sur la ville. Pour favoriser cette connexion nouvelle avec le quartier créatif, c'est tout un ensemble qui évolue : bâtiments, rues et espaces publics s'aèrent, et s'élargissent au maximum. La réussite des opérations tient bien souvent à la complicité, l'émulation produite entre maître d'ouvrage et concepteur, en laissant la place à la capacité d'expérimenter. Le pari de cet aménagement vise à mettre à contribution l'imagination des enfants et le savoir faire des concepteurs, accompagnés d'un designer, pour créer une école hors-normes.

Alexandre Chemetoff & associés



10 ANS : 10 RÉALISATIONS EMBLÉMATIQUES DU RENOUVEAU URBAIN (SUITE)

8 GYMNASÉ JEAN GACHET

Il s'agit du dernier équipement public d'envergure livré dans le quartier Jacquard, après l'Amicale Laïque Chapelon et le réaménagement de la place Jacquard. Il vient ainsi compléter la transformation de l'îlot Gachet, conçu autour d'un jardin et d'un futur programme de logements neufs, qui protégé du boulevard par le gymnase, s'ouvrira largement sur la végétation du jardin, pour constituer un espace de vie agréable, et redonner le plaisir de vivre en ville.

LiNK Architectes



9 LE PARC FRANÇOIS MITTERRAND (MANUFACTURE PLAINE-ACHILLE)

20 hectares d'espace public en pleine ville... Le Parc François Mitterrand incarne le cœur de métier de l'EPA : l'aménagement. Pour l'établissement, reconquérir la ville passe par la mise à disposition d'aménités urbaines, qui la rendent attractive. Avec Alexandre Chemetoff sur le parc François Mitterrand, l'EPA a expérimenté un nouveau concept : celui de l'économie inventive. Ou comment produire la qualité en sublimant l'existant. En réutilisant des matériaux simples, proposant de nouveaux procédés (le stabilisé fertile), et en privilégiant des essences locales.

Alexandre Chemetoff et associés

10 ARCHITECTURE BOIS : LE PARI D'UNE TOUR

L'ambition portée par la Métropole stéphanoise rejoint parfaitement celle du concours Adiv-Bois « immeubles à vivre en bois » : faire du design, de l'innovation, de l'excellence technique et environnementale des leviers d'attractivité. Le quartier d'affaires de Châteaureux va accueillir un immeuble à structure bois de belle hauteur. L'enjeu, pour l'EPA et la ville, est d'impulser un programme totalement réversible, capable de s'adapter aux nouveaux modes d'habiter et de travailler. C'est le premier projet qui lance la deuxième partie de l'opération d'aménagement au nord de la Gare, sur le trajet de la future ligne de tramway.

GCC Immobilier / Tectoniques
Architectes et Ingénieurs,
Inddigo / Arborecence



LE MOT DU DIRECTEUR



Jack Arthaud
Directeur général de l'EPASE

Cette année 2017 marque les 10 ans d'action de l'Établissement Public d'Aménagement sur un périmètre de 970 hectares, identifié comme une Opération d'Intérêt National.

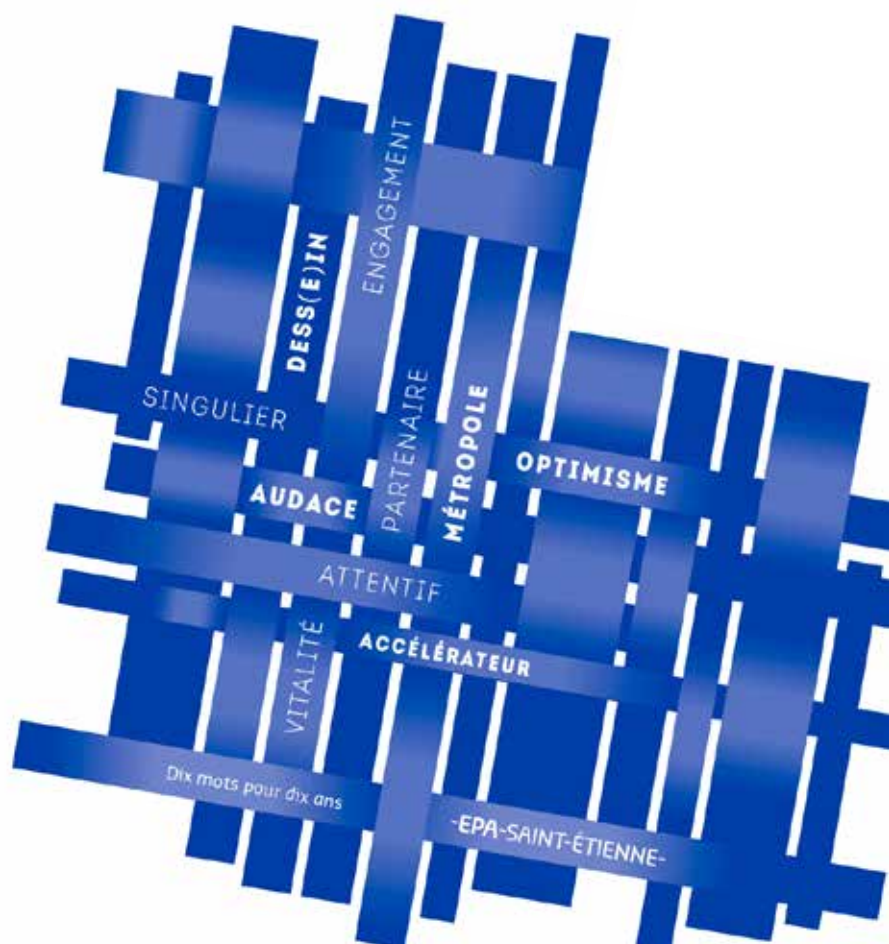
Menée en partenariat constant avec l'Etat, la Ville, la Métropole, le Département et la Région, cette dynamique perdure et s'intensifie, en faveur de la transformation de Saint-Étienne.

L'implication de Gaël Perdriau, Président du conseil d'administration de l'Etablissement, permet de mobiliser toutes les énergies publiques et privées, et d'engager résolument l'accélération des projets pour le territoire.

La confiance retrouvée avec les acteurs locaux et les opérateurs nationaux enjoint l'EPA à toujours plus d'inventivité et de souplesse, pour proposer des montages et dispositifs toujours plus innovants.

C'est avec le soutien de leur Président, que les équipes continueront à faire de l'EPA un outil efficace et opérationnel au service du projet de développement de la Métropole de Saint-Étienne.

La mission de l'EPA va se poursuivre au-delà de 2020 par un nouveau regard porté sur le centre-ville, avec l'enjeu de lutter contre les dérives toujours possibles de la périurbanisation.



TÉMOIGNAGES DES PARTENAIRES



Jacques Morel,
directeur général adjoint de
la Ville et Communauté urbaine,
en charge du projet urbain de
Saint-Étienne

« L'EPA est singulier par son action et les moyens qui lui sont octroyés pour mener à bien sa mission, aménager la ville de Saint-Étienne et l'inscrire dans un devenir maîtrisé. L'établissement public nous aide à concevoir le développement urbain du territoire dans un cadre cohérent. L'EPA est également fédérateur d'énergies dans les multiples partenariats noués à l'échelle de la ville, de la région et de l'État. »



Philippe Jusserand,
directeur délégué Auvergne,
Loire, Drôme, Ardèche
Caisse des dépôts

« L'audace est l'une des valeurs que nous partageons le plus avec l'EPA de Saint-Étienne. Il en faut en effet beaucoup pour répondre aux enjeux de ce territoire : accélérer la transformation urbaine, proposer des dispositifs innovants sur le tissu urbain, faire émerger de nouveaux modèles de réalisation économique. Nous nous réjouissons de ce partenariat ancré dans une ambition commune : faire de Saint-Étienne une métropole qui aimante toutes les énergies. »



Christelle Morel Journal,
enseignante chercheur à l'uni-
versité Jean-Monnet de Saint-
Étienne

« Depuis 10 ans, les équipes de l'EPA témoignent d'une grande attention à l'environnement de Saint-Étienne en collaborant notamment auprès des acteurs institutionnels et associatifs qui composent le territoire. L'établissement public s'est montré vigilant vis-à-vis des actions engagées sur le terrain en mesurant, entre autres, les effets induits par la transformation urbaine au travers d'un observatoire des quartiers créé par l'agence d'urbanisme Epures. L'EPA a par ailleurs accompagné les porteurs de projet comme des influenceurs économiques et des acteurs issus de l'économie sociale solidaire qui ont œuvré à la dynamique de cette ville européenne. »



TÉMOIGNAGES DES PARTENAIRES



Evence Richard,
préfet de la Loire

« La notion de partenariat est au cœur du fonctionnement et des missions de l'EPA de Saint-Étienne. Dans cette mission de l'aménagement de l'espace public, l'État s'associe aux collectivités locales et plus largement avec les différents niveaux de collectivités territoriales compétentes sur Saint-Étienne. Ce concept central de partenariat se retrouve dans le financement de l'EPA, avec un investissement paritaire entre l'État et les collectivités locales, mais aussi dans la convergence entre les priorités des politiques gouvernementales, les besoins identifiés des territoires et les objectifs des investisseurs qui entendent naturellement valoriser ces opérations urbaines complexes. »



Stéphane Reymond,
directeur régional Rhône-
Alpes
Auvergne Vinci Immobilier

« En tant que promoteur immobilier, nous œuvrons en faveur de l'essor économique de Saint-Étienne et de son attractivité sur la scène régionale. La collaboration public-privé à laquelle nous avons participé avec la Ville et l'EPA a été un véritable succès. Elle s'inscrit dans une logique gagnant-gagnant où la Ville opère des aménagements urbains de qualité pour ses habitants dans une optique de développement de la cité. »



Ariella Masbouni,
architecte urbaniste,
Grand Prix de l'urbanisme
2016

« L'histoire de Saint-Étienne - sa géographie, son identité et ses dynamiques urbaines - est particulièrement exceptionnelle. La Ville s'est appuyée sur ce patrimoine pour imaginer le nouveau récit stéphanois dans le respect des éléments architecturaux remarquables. Ce projet a été rendu possible grâce à un portage politique majeur, celui de la Ville notamment, la vision globale des urbanistes et des maîtres d'œuvre, et l'aide de concepteurs à la fois créatifs et talentueux : architectes, paysagistes, artistes... »



Arnaud Meunier,
directeur du centre dramatique
national, La Comédie de Saint-
Étienne

« L'EPA et La Comédie ont travaillé ensemble comme un incubateur d'idées et un accélérateur de projets innovants. C'est par le dialogue que ce nouveau quartier créatif de la Manufacture Plaine-Achille est devenu réalité. Avec l'EPA, nous avons partagé la même idée de l'avenir « oser l'ambition » pour faire de Saint-Étienne une ville désirable. La reconstruction du théâtre la Comédie illustre ce renouveau. »



L'EPA À L'ESSENTIEL

L'Établissement Public d'Aménagement de Saint-Étienne est un outil accélérateur du renouveau urbain stéphanois et de son attractivité territoriale. Sa double fonction d'aménageur et de développeur économique lui confère à la fois un rôle d'ensemblier et de maître d'ouvrage opérationnel des projets qu'il pilote.

Le Contrat de Plan Etat-Région pour la période 2015-2020 conforte les orientations prises pour le territoire stéphanois : faire fructifier les germes de l'attractivité retrouvée, pérenniser les actions, renforcer les outils d'intervention, et toujours, faire sortir de terre les opérations pour asseoir définitivement la dynamique engagée.

4 COMPÉTENCES CLÉS :



Aménageur

C'est le rôle principal de l'EPA de Saint-Étienne. Création d'espaces publics, réhabilitation de bâtiments existants, réalisation d'équipements publics, de cheminements piétons, production de foncier pour accueillir des logements, des commerces et des bureaux. Les actions de l'EPA contribuent à transformer la ville et à la rendre plus attractive.

Cette fonction d'aménageur s'appuie sur l'intervention d'un urbaniste, maître d'œuvre urbain sur chacune des 4 opérations principales, afin de définir les principes d'aménagement stratégiques, des prescriptions architecturales et une cohérence globale.



Développeur et gestionnaire

En matière de développement immobilier ou de gestion de biens, l'EPA a élaboré plusieurs dispositifs inédits pour un Établissement Public d'Aménagement :

- un partenariat exclusif avec l'ANAH pour la restauration complète d'immeubles avec un large éventail (bailleurs, investisseurs, ou directement par l'EPA) ;
- la création d'une Foncière avec la Caisse des Dépôts et Consignation pour offrir des locaux et bureaux à des prix adaptés dans le but d'accompagner les TPE innovantes et en croissance regroupées sur le quartier créatif et de l'innovation de Manufacture Plaine-Achille.



Commercialisateur

En endossant ce rôle auprès des investisseurs, des promoteurs et des utilisateurs, l'EPA s'est doté d'outils et de compétences pour faire connaître et valoriser ses opérations.

Le travail conjoint des services Aménagement et Marketing permet de répondre au plus près aux besoins et attentes des entreprises, en conciliant qualité urbaine et économie du projet.

L'EPA vend ainsi des charges foncières pour le développement de programmes par des promoteurs. Il assure la commercialisation de ses propres programmes comme l'Imprimerie ou certains immeubles de logements réhabilités. Il intervient également, selon les contextes, en soutien pour les promoteurs pour intensifier les actions de promotion auprès des entreprises.



Promoteur

Ce fut notamment le cas pour la reconversion du bâtiment de l'Imprimerie, sur le site de l'ancienne Manufacture d'Armes. Pour convaincre les investisseurs d'entrer dans ce programme atypique, différent des offres tertiaires classiques, l'EPA a porté l'opération pendant toute la phase de construction et de commercialisation. L'EPA a su se montrer inventif pour valoriser cette offre. Aujourd'hui totalement occupé, plus de 85% du bâtiment étaient commercialisés avant sa livraison...

RETROUVEZ TOUTE
L'ACTUALITÉ DE L'EPA SUR
EPASE.FR



Crédits photographies : EPASE

CONTACTS

EPA de Saint-Étienne - Odile Marcoult - 04 77 34 48 06 - odile.marcoult@epase.fr
Agence Scenarii - Christophe Baudouin - 01 40 22 66 44 - cbaudouin@scenarii.fr