

Rapport d'activités

-EPA-SAINT-ÉTIENNE-



Rapport d'activités 2020

04 Rendre irréversible
le renouveau
de Saint-Étienne

Gaël Perdriau

03 Facilitateur et accélérateur

Catherine Seguin

10 Les temps forts 2020

12 Continuer à faire
de Saint-Étienne
une terre d'innovation

Nicole Peycelon

14 Inaugurations
et concrétisations

MANUFACTURE
PLAINE ACHILLE

18 Attractivité
et mémoire

PONT DE L'ÂNE
MONTHIEU

20 Tous les espoirs sont permis!

Georges Ziegler

22 Rayonnement
et dynamisme

CHÂTEAUCREUX

26 SAINT-ROCH

JACQUARD
CHAPPE
FERDINAND
EDEN

CENTRE VILLE

Élan et attractivité

00 Un modèle de ville à taille humaine

Jack Arthaud

00 Bilan financier & gouvernance



Rendre irréversible le renouveau de Saint-Étienne

Gaël Perdriau
Maire de Saint-Étienne,
Président de Saint-Étienne Métropole et
Président du Conseil d'Administration de
l'EPA Saint-Étienne

Avec le Contrat de Plan État-Région 2015-2020 qui s'achève, quel bilan faites-vous de la 2^e phase d'intervention de l'Établissement Public d'Aménagement ?

Depuis 2014, année où j'ai repris la présidence de l'Établissement, j'ai voulu accélérer le processus de transformation de Saint-Étienne et, avec nos partenaires, proposé un programme d'aménagement ambitieux. L'ensemble des objectifs fixés dans le cadre du deuxième CPER¹ couvrant la période 2015-2020 est atteint. Les résultats sont là, visibles. C'est plus de 150 000 m² qui ont été livrés avec notamment des projets emblématiques comme celui de Poste Weiss face à la gare TGV de Châteaueux, le Centre des Savoirs pour l'Innovation et la Grande Usine Créative au sein de l'ancienne Manufacture d'armes que nous avons livrée en cette toute fin d'année et le retail park STEEL en entrée de ville qui conforte la transformation de Saint-Étienne. Il y a bien évidemment le prolongement de la ligne de tramway dont l'impact est indéniable pour la redynamisation de la Plaine Achille et du secteur nord de Châteaueux en direction du quartier du Soleil. C'est aussi 23 hectares d'espaces publics qui ont été livrés dont 10 hectares d'espaces verts et près de 4 000 arbres plantés. Je pense également au travail de fond, mené sur l'habitat ancien en centre-ville, via le dispositif d'Opah-RU permettant de générer près de 12 millions d'euros de travaux destinés à l'amélioration et la mise aux normes des logements. La montée en puissance de l'Établissement a, en effet, permis d'atteindre des niveaux d'investissements inédits pour Saint-Étienne.

Le travail mené par l'Établissement s'inscrit dans une ambition plus large que je porte à l'échelle de la ville et de la métropole où le design s'impose naturellement comme la signature du territoire. L'innovation et l'expérimentation ont franchi un nouveau cap ces dernières années et ce, par des montages inédits avec le développement de la VIR (Vente d'Immeuble à Renover) associé à un partenariat avec l'ANAH pour favoriser l'accession à la propriété pour des ménages sous conditions de ressources. Ou bien encore par la création de structures de portage public/privé sous la forme de SCI pour la Grande Usine Créative, de SAS pour la redynamisation du commerce de centre-ville. Et à l'échelle du projet urbain, par les nouvelles formes de concertation associant davantage les habitants telles que proposées à Saint-Roch.

La question de la réduction de l'empreinte environnementale de l'aménagement urbain a été au cœur de mes préoccupations au cours de cette période. J'ai demandé à l'Établissement de formaliser cet engagement en généralisant la

démarche EcoQuartier. Après Manufacture – Plaine Achille, la labellisation a été obtenue pour le quartier d'affaires de Châteaueux et le quartier Jacquard. Adapter la ville aux défis de demain, c'est non seulement engager la transition énergétique des bâtiments et la transition écologique des espaces publics, mais c'est aussi faire advenir une mobilité plurielle par le développement de modes de déplacements complémentaires. Ce fut le cas dans le secteur Pont de l'Ane – Monthieu, en renforçant la place du piéton, et dans le secteur de la Plaine Achille en inaugurant une voie verte intégralement dédiée aux modes doux. L'année 2020 vient donc parachever une étape cruciale pour la mutation de Saint-Étienne, six années hautes en projets pour l'Établissement Public d'Aménagement.

2020 n'a pas été une année comme les autres, comment l'EPA Saint-Étienne a-t-il réagi à ce contexte inédit ?

Nous venons de vivre, et demeurons encore dans une année bien singulière, pendant laquelle chacun d'entre nous a pu mesurer l'importance de la convivialité, de la proximité et de la solidarité. Ce sont précisément ces valeurs que nous souhaitons prioriser et rendre possibles, à travers des aménagements partout dans la ville et une attention toute particulière aux usages. Bien que mouvementée, cette année sous pandémie n'a pas généré de retard préjudiciable dans les travaux portés par l'Établissement qui a réussi à maintenir le cap sur l'année 2020. Je tiens à remercier le Directeur Général de l'Établissement et ses équipes pour leur mobilisation tout au long de ces derniers mois, leur force d'engagement a été précieuse pour maintenir l'activité et préserver le rythme des projets. Cette année particulière n'a pas empêché l'Établissement de se projeter dans l'avenir, bien au contraire. J'ai réuni les collectivités et l'État pour dessiner les grandes orientations du prochain CPER qui sera conclu en 2021. Ces discussions ont permis de réaffirmer l'engagement de l'ensemble des partenaires dans la poursuite de l'action conduite par l'Établissement Public d'Aménagement de Saint-Étienne.

Dans le cadre du prochain CPER 2021-2027, quelle ambition portez-vous pour l'Établissement Public d'Aménagement ?

Inscrire définitivement Saint-Étienne dans la modernité ! En prévoyant les moyens nécessaires à la réussite du projet urbain que je porte depuis 2014, le cadre partenarial du prochain CPER donnera matière à soutenir cette ambition pour notre ville grâce à l'expertise et au savoir-faire de l'Établissement. À travers la poursuite de la diversification des usages sur les grandes opérations d'aménagement d'abord, et ce par la création de programmes de logements généreux sur la partie nord de Châteaueux, le développement d'un immobilier d'entreprise destiné aux PME/PMI d'excellence le long de l'entrée en ville de Pont de l'Ane-Monthieu, et le renforcement de l'écosystème créatif sur la Manufacture dans la continuité des objectifs que je porte sur ce secteur emblématique. Et aussi, à travers l'intensification des interventions sur le centre-ville par une action conjointe sur l'espace public, l'habitat ancien et les locaux commerciaux.

Pour satisfaire cette ambition, je sais pouvoir compter sur l'expérience de l'Établissement Public d'Aménagement et sa capacité à innover en toutes circonstances, en dehors des sentiers battus. En cela, la réhabilitation engagée de l'impressionnant immeuble Loubet, la démolition prochaine de l'ancien cinéma Eden, ou encore la réactivation de rez-de-chaussée commerciaux dans l'hyper-centre reflètent parfaitement cette polyvalence qui caractérise l'Établissement Public d'Aménagement de Saint-Étienne.

Le niveau d'investissement privé constaté ces dernières années témoigne de la confiance retrouvée dans l'avenir du territoire, et les six prochaines années doivent confirmer ce constat. N'oublions pas que pour 1 euro d'investissement public, les opérations de l'Établissement génèrent 4 euros de chiffre d'affaires dans l'économie locale ! Cet effet levier est indéniable, c'est pourquoi je souhaite qu'il soit accru de façon à pouvoir pérenniser la position de Saint-Étienne parmi les métropoles dynamiques et prospères. Voilà tout l'enjeu du prochain CPER, voilà l'horizon que les partenaires ont fixé à l'Établissement Public d'Aménagement pour les six ans à venir.

1. CPER : Contrat de Plan État-Région



« Facilitateur et accélérateur »

Catherine Seguin
Préfète de la Loire



La crise sanitaire a cruellement mis en évidence l'importance du logement pour les Français. En quoi le Plan France Relance, présenté par le Gouvernement, prend-il en compte cette préoccupation ?

Quand toutes les activités sociales, y compris le travail et la scolarité des enfants, ont été contraintes pendant plusieurs semaines de se dérouler à domicile, la crise sanitaire a eu pour conséquence de rappeler les situations de mal-logement vécues par une partie de nos concitoyens. Problèmes d'insalubrité, de surpeuplement ou bien d'isolement... Comme l'a souligné l'agence interministérielle du PUAO dans son dernier rapport : la crise sanitaire a révélé qu'il n'était plus seulement question du « droit au logement », mais bel et bien de « ce à quoi le logement donne droit ». Les premiers résultats des études post-confinement insistent sur le besoin d'un accès à l'extérieur, d'une plus grande superficie, et c'est pourquoi l'État a décidé de renforcer sa politique du logement à travers le Plan de Relance présenté par le Gouvernement en septembre 2020. Avec plus de 7 milliards d'euros, le volet logement du Plan de Relance prévoit trois axes d'intervention : la performance énergétique des bâtiments, le soutien à la construction durable et l'aide aux personnes précaires.

Ce Plan de Relance fait de la rénovation énergétique un axe majeur d'intervention. Quels sont les objectifs poursuivis ?

Effectivement, vous avez raison le Plan France Relance prévoit des moyens conséquents pour améliorer la performance énergétique des bâtiments. Dans notre pays, on dénombre pas moins de 5 millions de « passoires thermiques », soit 17 % du parc national de logements. La précarité énergétique est un fléau, et son éradication à l'horizon 2030 représente un véritable défi pour les pouvoirs publics et les professionnels du secteur. Pour vous donner un ordre d'idée, dans la Loire, on estime que 20 % des ménages souffrent de précarité énergétique avec une dépense moyenne annuelle liée au chauffage qui avoisine les 1650 euros. En ce sens, le Plan France Relance permet de couvrir toutes les typologies de bâtiments avec notamment 2 milliards d'euros destinés à booster le dispositif de MaPrimeRenov' pour les bâtiments privés et 4 milliards d'euros consacrés à la rénovation énergétique des bâtiments publics, à commencer par les établissements scolaires et universitaires. À Saint-Étienne, l'EPA s'est distingué par un engagement fort en matière de rénovation urbaine. À ce jour, ce sont 390 logements qui ont pu être réhabilités du fait de l'action de l'EPA, grâce à des dispositifs inédits élaborés conjointement avec l'ANAH. À l'avenir, l'EPA doit être le port étendard du permis d'innover en expérimentant par exemple l'utilisation de matériaux biosourcés comme les structures bois.

L'objectif ultime de zéro carbone pour les bâtiments se conjugue-t-il à celui de zéro artificialisation que vous mettez en avant ? En quoi sont-ils des enjeux complémentaires et parallèles ?

Tout d'abord, il me semble important de rappeler que, tous les huit ans, c'est l'équivalent d'un département comme la Loire qui est artificialisé sur le territoire français sous l'effet de l'étalement urbain. En accélérant la rénovation des logements anciens et en favorisant le retour de la nature en milieu urbain, il s'agit de permettre à tout un chacun de renouer avec le bien-vivre en cœur de ville. L'enjeu du zéro carbone et celui du zéro artificialisation sont donc bien complémentaires. Dans la Loire comme ailleurs, cela suppose d'une part de refaire la ville sur la ville, c'est-à-dire de privilégier l'existant pour préserver les sols en (ré) utilisant les ressources présentes sur le territoire, et d'autre part de renaturer les rues et les places publiques. C'est la raison d'être de l'EPA, à Saint-Étienne.

Quelle déclinaison locale pour contribuer au développement durable des territoires ligériens ?

Compte tenu de son histoire industrielle, la Loire nous lègue de nombreux sites encore délaissés. Ces friches constituent un patrimoine qu'il nous appartient de revaloriser. À ce titre, le recyclage des friches peut être un levier de développement durable du territoire ligérien : rien ne se perd, tout se transforme ! Au fond, la reconversion de ces espaces rend possible des projets de reconquête économique et écologique sans avoir besoin d'artificialiser de nouvelles terres ni d'effacer l'histoire des lieux existants. Et c'est avec cette même philosophie que l'État a engagé dans le cadre du Plan de Relance un fonds de 300 millions d'euros destiné au recyclage des friches. Comme vous pouvez vous en douter, pour avoir le droit de construire sur les friches, il faut systématiquement dépolluer... et cela a un coût. En la matière, l'Établissement Public Foncier EPORA est un outil formidable pour les communes ligériennes, aussi bien urbaines que rurales, car il offre à chacune des solutions "sur mesure" pour lutter contre l'étalement urbain, protéger les espaces agricoles et naturels, et traiter les friches.

Quel rôle l'EPA Saint-Étienne doit-il jouer pour accompagner la traduction concrète de ces ambitions ?

À Saint-Étienne, où le marché est fluctuant et la pollution des sols un problème certain, l'État et les collectivités locales disposent, depuis 2007, d'un Établissement Public d'Aménagement dont le rôle est d'être à la fois un facilitateur et un accélérateur du redéveloppement de la ville. Facilitateur d'abord, parce qu'il fluidifie la conduite du projet urbain en apportant de l'assurance aux investisseurs et aux habitants quant au devenir de Saint-Étienne. Accélérateur ensuite, parce qu'il permet de déployer des moyens importants au service du renouvellement durable de Saint-Étienne comme l'ÉcoQuartier d'affaires de Châteaueux ou bien le quartier créatif bâti autour de l'ancienne Manufacture d'armes, sans oublier la réhabilitation des logements dans les quartiers anciens du centre-ville. Dans la période que nous traversons actuellement, l'EPA est un atout indéniable pour la redynamisation du territoire d'autant que les projets urbains qu'il conduit correspondent aux priorités identifiées dans le plan France Relance. Dans les prochaines années, l'État, main dans la main avec la Ville et la Métropole de Saint-Étienne, le Département de la Loire et la Région Auvergne-Rhône-Alpes, poursuivra la métamorphose de Saint-Étienne et contribuera, ainsi, à la prospérité du territoire ligérien.

Les temps forts 2020

Événements



MANUFACTURE
PLAINE ACHILLE

Suite à la livraison de la voie verte à Manufacture Plaine Achille, les enfants de l'école du Soleil ont bénéficié d'une animation en deux temps. D'abord pédagogique avec un travail sur la question du végétal et des mobilités douces, puis les mains dans la terre, pour planter des arbres sur la voie.

Concertation

Le 15 octobre, les habitants du secteur Manufacture avaient rendez-vous en webinar, pour une présentation du projet urbain par les élus et techniciens de l'EPA. Une première expérience en ligne, qui a rassemblé de nombreux riverains.

MANUFACTURE
PLAINE ACHILLE



SAINT-ROCH

Place Saint-Roch, entre mi-septembre et fin octobre, riverains et visiteurs ont profité d'une exposition retraçant la genèse du projet urbain du quartier. Pour accompagner les 6 panneaux pédagogiques, un time lapse du chantier de requalification était diffusé dans la vitrine du Bar de l'Aube. Sans oublier les enfants du centre social qui ont profité de visites commentées de la nouvelle place.



PONT DE L'ÂNE
MONTHIEU

L'EPA était présent lors de l'inauguration du retail STEEL, point d'orgue de longues années de travail pour ce projet ambitieux.



En février 2020, l'EPA s'est rendu au Forum Urbain Mondial organisé par l'ONU Habitat. Cette 10^e édition fut l'occasion de présenter une vision commune de la ville durable à la française et, par là même, de contribuer au rayonnement international de Saint-Étienne à travers son projet urbain exemplaire.

Communication des projets

JACQUARD
CHAPPE
FERDINAND
EDEN

La nouvelle campagne Opah-RU est lancée! En plus d'actualiser la plaquette de communication, l'EPA en a profité pour retravailler l'habillage de la vitrine du local projet du 23 rue Balzac. Fin octobre, il a aussi participé au webinar « seniors autonomie » de la Loire. L'occasion de présenter via une vidéo, ses nouvelles aides en faveur de l'adaptation des logements.



Relations presse

Une visite de presse en janvier a permis de valoriser au niveau national l'opération de la Rubanerie, dont le montage en VIR (Vente d'Immeuble à Rénover) est exemplaire. Cette nouvelle manière de réhabiliter a intéressé de nombreux journalistes de presse spécialisée.

Publications



Le livret « 4 convictions pour innover », c'est LA référence de l'EPA en termes de méthodes et de philosophie d'action. Publié en 2020, il sera prochainement distribué aux publics professionnels.

Et toujours, la communication chantier



24 lettres info travaux

95 panneaux

8 flyers

Marchés prestataires

De nouveaux prestataires ont été retenus pour réaliser vidéos, photos d'architectures, photos d'événements, time lapse et vidéos drone. Le marché de diffusion de lettres info travaux a aussi été relancé.



« continuer à faire de Saint-Étienne une terre d'innovation »

Nicole Peycelon
Conseillère Régionale
Auvergne-Rhône-Alpes,
2^e Vice-Présidente du
Conseil d'Administration
de l'EPA Saint-Étienne

Le STRADDET¹ a été adopté il y a maintenant un an, peut-on dire qu'il redonne un rôle stratégique à la planification territoriale ?

Ce document stratégique nous a conduit à définir un certain nombre de priorités et objectifs. Il est important de rappeler que le STRADDET est opposable à tous les autres documents de planification infra-régionaux, et joue donc un véritable rôle d'orientation et d'accompagnement. Ce n'est donc pas d'opposition dont il s'agit, mais bien de collaboration entre les grandes politiques d'aménagement. Nous avons attaché beaucoup d'importance à la mobilité, la biodiversité, la gestion des déchets et des risques et la transition écologique.

Quels grands enjeux concernent spécifiquement les territoires de Saint-Étienne ou le Sud Loire ?

Dans le STRADDET, nous insistons beaucoup sur la sobriété foncière, car certains sites sont très consommateurs. Il s'agit donc de mettre l'accent sur le recyclage des friches ou des fonciers dégradés. Reconstruire la ville sur la ville constitue un principe clé du STRADDET. Et la métropole stéphanoise est très concernée par cette question de transformation et de traitement des sols.

S'agit-il, selon vous d'un enjeu de rééquilibrage et d'égalité au niveau régional, afin de placer Saint-Étienne dans une logique d'attractivité et de rayonnement dans l'aire métropolitaine ?

Tout à fait ! La Région accompagne résolument l'EPA et n'a pas attendu le STRADDET. Nous sommes très investis dans ce nécessaire équilibre entre tous les territoires. Cela passe par le renforcement des liens entre tous les différents pôles de notre armature territoriale. Parce que Saint-Étienne a longtemps souffert de l'attractivité lyonnaise, nous devons privilégier une logique de complémentarité, et non de concurrence. C'est notamment l'objet des deux derniers CPER². Mais cette complémentarité nécessite un développement fort de Saint-Étienne.

La mise en place du Pôle Métropolitain³ procède de cette même ambition. Nous sommes très attachés à cette structure multipolaire. Une multipolarité dynamique !

Vous qui connaissez bien Saint-Étienne, diriez-vous que l'on constate un souffle positif sur le dynamisme économique et l'attractivité ?

Oui absolument, c'est plus qu'un frémissement. En tant que Stéphanoise, je sens qu'une dynamique s'est enclenchée. Notamment au niveau de l'immobilier, pour lequel nous avons mené beaucoup de réhabilitations. Sur le plan économique, nous avons pris ce virage imposé par la nécessaire mutation de l'industrie, pour cultiver l'innovation et le développement de nouveaux pôles d'attractivité. Le design participe pleinement à cette dynamique. C'est la coopération de toutes les collectivités aux côtés de l'État, à travers l'EPA, qui porte ses fruits. Il reste encore des fragilités mais il nous faut poursuivre les efforts.

Pensez-vous que l'une des clés du développement est à trouver dans une alchimie entre la recherche universitaire et le monde économique ?

C'est indispensable. Il faut surtout que nos entreprises, qui sont souvent des TPE et PME soient accompagnées pour se tourner vers l'université. Le développement de l'université a toujours été une volonté forte partagée par l'ensemble des responsables politiques. Et c'est un succès ! La présence étudiante s'est largement développée avec près de 27 000 étudiants aujourd'hui à Saint-Étienne. La coopération avec les entreprises est croissante. L'évolution de l'alternance en témoigne, notamment grâce à des instituts supérieurs de formation comme l'IRUP [Institut régional universitaire polytechnique] par exemple, que la Région a tenu à accompagner. Le territoire stéphanois est propice à l'apprentissage, car les entreprises ont pleinement participé à intégrer l'innovation et la recherche. Des réalisations telles que le Centre des Savoirs pour l'Innovation et la Grande Usine Créative contribuent à cette dynamique. C'est essentiel pour faire de Saint-Étienne une terre d'innovation.

1. STRADDET : Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires

2. CPER : Contrat Plan État-Région

3. Le Pôle Métropolitain est composé de Saint-Étienne Métropole, Métropole de Lyon, Communauté d'agglomération Porte de l'Isère, Vienne Condrieu Agglomération, Communauté de communes de l'est, Communauté d'agglomération Villefranche-Beaujolais-Saône.

MANUFACTURE
PLAINE ACHILLE

Inaugurations et concrétisations

Le rôle essentiel des espaces publics

Faire lien

L'année 2020 marque le début de la phase 3 du programme des espaces publics de la ZAC.

Dans la continuité des principes fixés par Alexandre Chemetoff, la maîtrise d'œuvre urbaine (le collectif Virage) contribue à faciliter et rendre plus lisibles les liens entre les différents sites et secteurs au sein de son périmètre d'intervention. En capitalisant sur l'ouverture du prolongement du tramway, un véritable tramway urbaniste, elle vise aussi à intensifier les relations avec les quartiers voisins. Plusieurs chantiers ont été lancés cette année pour :

- mettre en place une nouvelle liaison piétonne entre l'arrêt de tram du Soleil et la Plaine Achille, nécessitant

la construction d'une passerelle pour enjamber la rue Muller.

- Réaliser et livrer en fin d'année un deuxième cheminement piéton reliant le Zénith au parc François-Mitterrand.
- Aménager et livrer en septembre le square Vittone sur le secteur du Viaduc, clé d'articulation entre Manufacture et le centre-ville.

Mieux intégrer les programmes

L'autre volet de cette phase 3 consiste à accompagner les livraisons des programmes immobiliers en nombre cette année sur le quartier.

- Rue des Aciéries, les travaux du programme de bureaux Le Qu4tre se sont poursuivis avec le promoteur Duo Invest, pour une livraison en novembre 2020. Les travaux d'aménagement des abords réalisés par l'EPA se sont achevés en décembre. L'EPA a veillé à assurer la qualité d'intégration de l'immeuble avec le parc François-Mitterrand voisin.



- Après la rénovation de l'ancien Parc des Expositions, qui a nécessité la démolition des Halls A et C, la Ville de Saint-Étienne a dévoilé son nouveau bâtiment. L'EPA a traité ses abords, avec l'aménagement d'une nouvelle rue de desserte et d'un parking. Engagé à livrer ces espaces publics pour la Foire de septembre, l'EPA a tenu ce délai malgré les contraintes imposées par la crise sanitaire et l'annulation de l'événement.
- L'EPA a accompagné d'autres livraisons par l'aménagement des espaces publics : abords du nouveau Centre des Savoirs pour l'Innovation de l'Université, Galerie d'art contemporain Ceysson et Benetière...

Connecter les quartiers

Au croisement du boulevard Jules Janin et de la rue Annino, un îlot d'une constructibilité d'environ 6300 m² constitue un site stratégique pour accueillir des entreprises à forte valeur ajoutée, dans le prolongement de l'offre immobilière proposée dans la Manufacture. L'EPA engage cette mutation sur deux parcelles dont il est propriétaire, par la signature en 2020 d'un contrat d'exclusivité d'étude avec l'opérateur GA Smart Building. C'est donc une programmation à dominante économique qui est envisagée, sous la forme d'opérations mixtes activité/tertiaire visant à accueillir une industrie de pointe.

Cette nouvelle affectation devra s'accompagner d'un travail sur les espaces publics, pour mieux connecter le site à son environnement : dégagement de vues sur le parc François-Mitterrand et sur le Crêt de Roc et prolongement des cheminements entre ces deux quartiers.

Poursuivre la transformation

L'université renforce sa présence

L'écosystème unique du quartier créatif se renforce encore. Démarrée en 2018 au terme d'un concours organisé par l'EPA et l'Université Jean-Monnet, la réhabilitation du bâtiment des Forges a abouti en 2020. L'ancien édifice de production industrielle accueille désormais le Centre des Savoirs pour l'Innovation. Conçu comme un trait d'union supplémentaire entre les mondes universitaire et économique, il s'adresse à un public large : étudiants, enseignants, chercheurs, entreprises et grand public. Il s'articule autour :

- d'une zone publique : accueil, services à destination des étudiants, espace dédié aux animations et événements
- d'un pôle d'enseignement : salles de cours, espaces de co-working et outils audiovisuels
- d'un pôle ressources documentaires avec le « learning center »
- d'un pôle innovation dédié à la recherche et à l'entrepreneuriat, qui accueille notamment la Fabrique de l'innovation et son Fablab. Initialement prévue pour la rentrée 2020, sa livraison a été repoussée à janvier 2021.

La Grand Usine Créative s'étend

Installée à la place de l'ancienne usine de mécanique de la Manufacture, la Grand Usine Créative accueille, depuis 2017, des entreprises à fort potentiel de développement pour l'économie stéphanoise. L'EPA a mené des travaux d'extension pour mettre à disposition des entreprises 1 500 m² supplémentaires. Cette deuxième tranche s'est achevée fin 2020 et le « Village By CA » (dispositif d'accélérateur de start-ups du Crédit Agricole) a ainsi pu doubler sa surface d'accueil des jeunes entreprises ligériennes.

Parfaire l'attractivité résidentielle du quartier

Pour accompagner l'accomplissement du quartier créatif, l'EPA développe aussi plusieurs programmes de logements, complémentaires à l'offre existante.

- Au sud de la rue Annino, la construction du programme « Atelier des Arts », porté par le promoteur local Fontvieille et Grosjean, a démarré en octobre.

Le programme de la Grande Usine Créative sera complété par une dernière tranche, en lieu et place des locaux encore occupés par la start-up Keranova, qui pour assurer sa croissance, va se développer à Saint-Étienne dans un nouveau programme lui permettant de lancer sa production industrielle.

- À côté, l'opération "Factory" est en cours de commercialisation avec le promoteur Pitch Promotion.
- Rue Ampère, la construction de la résidence étudiante a commencé, le programme du Groupe Confiance prévoit la réalisation de 128 chambres.

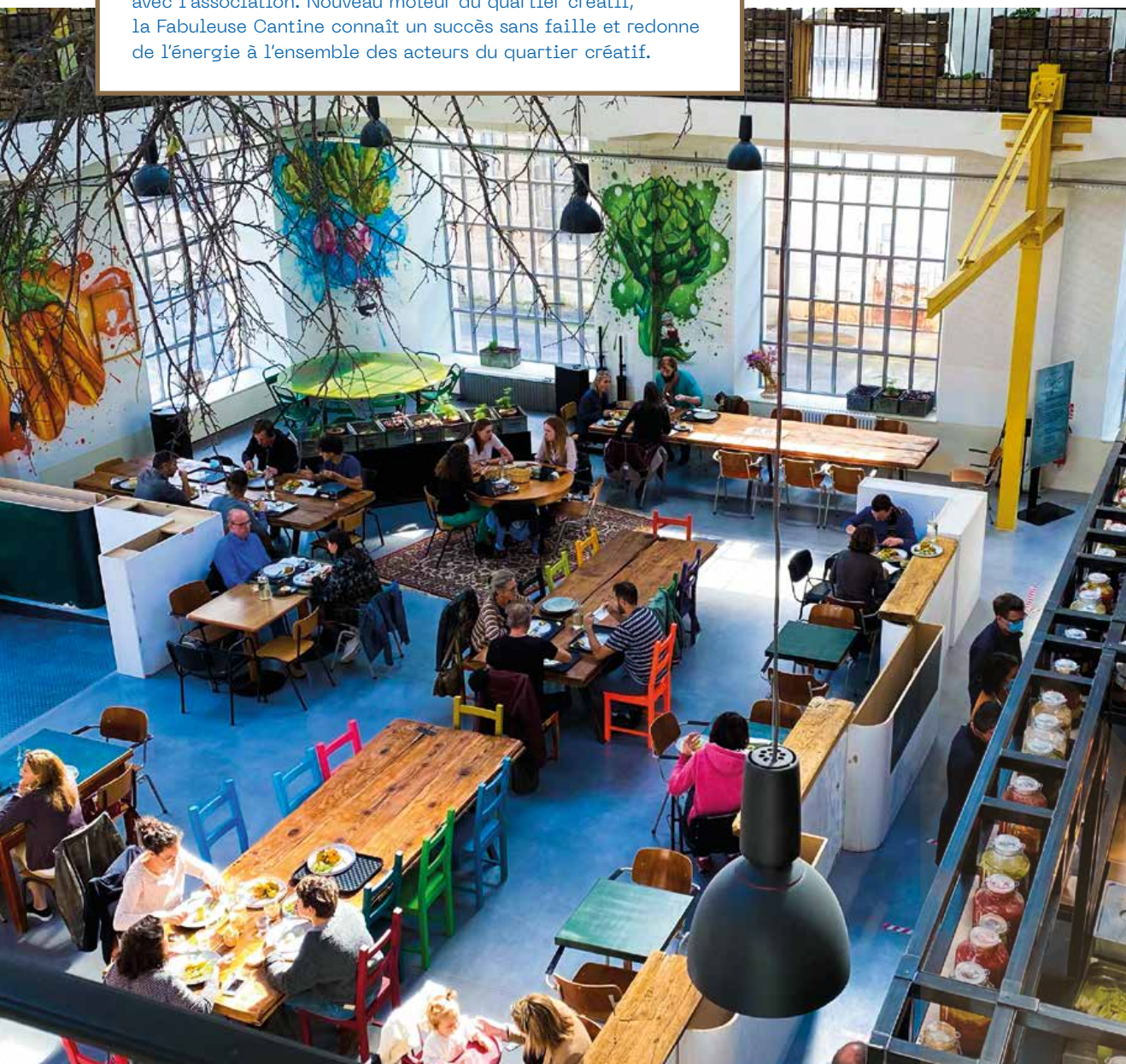
La Fabuleuse Cantine, fin de l'éphémère !

Le concept inédit de cuisine associative allie insertion professionnelle, circuits courts et zéro gaspillage.

En septembre, après une période d'expérimentation dans un local provisoire, ce restaurant associatif s'est définitivement installé dans le bâtiment des Forces Motrices. Fraîchement réhabilité par l'EPA, le lieu fait l'objet d'un bail locatif avec l'association. Nouveau moteur du quartier créatif, la Fabuleuse Cantine connaît un succès sans faille et redonne de l'énergie à l'ensemble des acteurs du quartier créatif.

La signalétique intuitive achève son déploiement

L'objectif ? Offrir une information pertinente s'inscrivant harmonieusement dans l'environnement de la Manufacture, et contribuant à la constitution de l'identité du grand quartier. L'année 2019 avait permis de tester une nouvelle signalétique pour le quartier créatif Manufacture, réalisée par Typo Topy pour le graphisme et Studio Idaë pour le mobilier support. Le dispositif a abouti en 2020 avec la production et la mise en place en décembre de seize modules comportant cartes et flèches.



La Biennale Internationale Design 2021 reportée

Cultiver l'esprit design

Chaque année paire marque le début des échanges avec Saint-Étienne Métropole et la Cité du design, en vue de préparer la prochaine biennale. Partenaire fidèle de l'événement, l'EPA prend part à son organisation. L'occasion pour l'Établissement de valoriser l'espace urbain sur lequel il intervient, et de l'investir avec des usages différents. Compte tenu de la situation sanitaire, l'édition 2021 est reportée du 6 avril au 31 juillet 2022.

Pour l'événement, l'EPA a choisi d'intensifier la réhabilitation de la Manufacture. Reprise des façades et des toitures, changement des huisseries sont prévus sur plusieurs des anciens bâtiments industriels qui la composent.

« On passe d'un événement de valorisation du monde du design, à un véritable temps de vie pour la métropole. Les mutations sociales et environnementales, qui viennent bouleverser le monde de l'urbanisme comme celui du design, sont fédératrices. C'est pourquoi nous souhaitons donner à cette biennale une autre dimension, en utilisant les ressources des territoires pour accompagner des projets qui bifurquent. C'est donc une nouvelle narration autour de l'identité design que nous proposons et qui se déploiera à petite et grande échelle. »

Olivier Peyricot, directeur scientifique de la Biennale



PONT DE L'ÂNE
MONTHIEU

Attractivité et mémoire

Une entrée en ville renouvelée

STEEL ouvre ses portes

STEEL témoigne de la volonté de revalorisation de l'entrée en ville et marque un tournant dans le processus de requalification du secteur. Bâtiments iconiques, qualité des espaces publics livrés... le changement est palpable. La ville s'invite dans des espaces autrefois délaissés et maintenant appréciés des Stéphanois.

L'EPA a accompagné cette livraison avec, durant l'année 2020, des travaux de viabilisation et de réalisation des espaces publics alentours. Des aménagements prêts pour l'ouverture initialement prévue en avril mais reportée à la fin de l'été, afin d'intégrer les retards de livraison pris par l'opérateur, conséquence directe de la crise sanitaire. C'est donc le 16 septembre 2020 que STEEL a pu ouvrir ses portes aux publics.

Accélérer la mutation du foncier commercial

Capitalisant sur l'ouverture de ce retail en 2020, le processus de libération foncière s'est accéléré. L'EPA a poursuivi sa politique d'acquisition le long de la rue de la Montat sur le tronçon de l'ex RN 488. Les bâtiments, anciennement occupés par des enseignes ayant pour certaines intégré le nouveau pôle commercial, sont aujourd'hui libres de toute occupation et devraient être démolis en 2021/2022 afin de permettre le développement de programmes immobiliers destinés aux PME-PMI.



Renforcer la mixité du quartier

La diversification des fonctions s'est déjà bien engagée en 2020. Sur le secteur central, situé entre la rue Emile-Zola et la rue de la Montat, l'EPA a enclenché le processus de commercialisation de plusieurs terrains, soit 5 000 m² de surface de plancher pour accueillir des programmes neufs mixtes (bureaux/activités) et affirmer ainsi la diversité des usages souhaitée sur ce quartier.



Imaginer pour avancer

Poursuivre la « voie de la mémoire ferroviaire »

Aménagée par l'EPA aux côtés de la Ville de Saint-Étienne, la voie verte relie désormais le stade Geoffroy-Guichard et le quartier de Pont-de-l'Âne. Le schéma initial propose de poursuivre le tracé dans le secteur de Pont-de-l'Âne, afin notamment de finaliser la connexion de l'ouvrage à STEEL. Un symbole pour cette « voie de la mémoire ferroviaire » puisqu'il s'agit du secteur historique de départ de la première voie ferrée de France.

L'EPA a engagé en 2020 une réflexion pour envisager tous les cheminements alternatifs possibles pour prolonger cette voie verte. En fin d'année, les échanges entre les partenaires ont permis de retenir 3 scénarios parmi les 16 envisagés. Des études plus fines permettront en 2021, à la lumière d'éléments techniques et financiers, d'aboutir à un consensus sur un tracé.

Pour un foncier privé contributeur

Comment dialoguer avec les propriétaires privés pour que les espaces libres de leurs emprises participent à la biodiversité et aux continuités écologiques ? C'est une démarche innovante d'urbanisme « négocié » que l'EPA a initié.

Vers la recherche d'un label ÉcoQuartier

L'EPA poursuit la labellisation Écoquartier de ses opérations, avec le dépôt en 2020 d'un dossier de candidature pour Pont-de-l'Âne Monthieu. Parmi les atouts mis en avant :

- La diversification des fonctions du site
- Le renouvellement urbain engagé sur les anciennes friches industrielles, contribuant au « zéro artificialisation nette »
- L'attention forte portée aux enjeux de biodiversité et d'adaptation au changement climatique.

La candidature porte sur la totalité du périmètre de projet, du marché de gros au nord, aux échangeurs routiers au sud. Après une visite d'experts en novembre et une première validation régionale du dossier en décembre, l'Écoquartier est aujourd'hui en projet, étape 1 du label.

Débutée fin 2020, l'étude vise d'abord à recenser les espaces qualitatifs du point de vue végétal. L'idée : croiser ces données avec les documents de planification, afin d'identifier les secteurs stratégiques sur lesquels une action volontariste conforterait la trame verte ou bleue. Tout l'enjeu sera ensuite d'élaborer une stratégie de négociation, pour mettre à contribution les propriétaires dans un esprit « gagnant-gagnant ». Elle nécessitera de formuler les intérêts (bien-être, fraîcheur, argument marketing, ...) que ces derniers pourraient trouver à appliquer les fondamentaux de la transition écologique sur leur terrain.

« Tous les espoirs sont permis! »



L'année 2020 a démontré, de manière cruciale, l'importance du logement. Au-delà de la décence et du confort pour chacun, en quoi une offre diversifiée représente un levier majeur d'attractivité pour les quartiers et le centre-ville ?

Avec son passé de ville industrielle, Saint-Étienne a développé un parc de logements important, mais malheureusement vieillissant car les propriétaires n'ont pas toujours eu les moyens d'entreprendre les travaux qui s'imposaient. Le volume de vacance augmentant, il devenait nécessaire d'intervenir, car le logement est effectivement un levier majeur de la transformation de la ville. C'est par le logement que l'on peut attirer de nouvelles personnes dans une ville, mais aussi répondre aux besoins des habitants actuels. Aujourd'hui, je pense que l'on peut retrouver une véritable offre en centre-ville. Pour les personnes âgées ou vulnérables, c'est particulièrement important de se rapprocher du centre car cela signifie moins d'isolement grâce à une proximité avec les services, les commerces, la vie associative et la culture.

Il convient donc d'intervenir sur le parc ancien ?

Oui, il faut penser des logements adaptés, avec les conditions de confort, d'accessibilité, de sécurité et d'usage nécessaires à chacun. La rénovation des logements doit se poursuivre pour répondre également aux grands défis climatiques et environnementaux. C'est indispensable et cela peut commencer par de simples gestes comme le double vitrage. Dans cette logique, il faut que les locataires et les propriétaires soient de vrais partenaires.

Dans ce cadre, l'accompagnement des collectivités est essentiel. C'est là le rôle stratégique des décideurs. L'EPA constitue alors l'outil d'action indispensable pour continuer de prendre ce tournant et envisager l'avenir différemment. À l'image d'Archimède qui disait qu'il fallait toujours un point d'appui et un levier.

Est-ce aussi de cette façon que l'on peut réussir le défi de la ville inclusive ?

Tout à fait ! Il faut que nous parvenions à donner une place à chacun et que cette place soit acceptée par les autres. Saint-Étienne n'a jamais été une ville de ségrégation, c'est une ville dans laquelle toutes les classes sociales se côtoient, où il n'y a pas de barrières. Une société rassemblée en quelque sorte. La ville connaît déjà une amélioration très nette ces dernières

années et des quartiers qui respirent beaucoup mieux ! Il faut continuer de trouver, par l'aménagement, les passerelles pour que les gens se côtoient, fréquentent les mêmes écoles, les mêmes commerces et se sentent comme dans des villages. L'enjeu est que dans cette approche globale, chacun trouve sa solution individualisée que ce soit pour le logement ou tous les services d'une ville. On ne peut plus aujourd'hui penser une ville, ni réussir le défi de l'inclusivité, sans penser systématiquement aussi aux mobilités.

J'en veux pour exemple le quartier du Soleil, qui dépérissait. J'ai souvent l'occasion de le fréquenter et de constater, malheureusement, la fermeture progressive de certains lieux qui participaient à l'animation et à la convivialité. Aujourd'hui, nous sommes en train d'offrir de nouvelles perspectives. Et au-delà du logement et des aides à l'amélioration du logement, il nous faut aller vers une vraie qualité de vie. Dans le centre-ville, il faut effectivement continuer la rénovation des immeubles, ramener du confort, proposer une qualité aux standards du neuf notamment.

Cela passe aussi par un accompagnement pour les personnes à besoins spécifiques, pour adapter leur logement ?

Bien sûr, c'est essentiel. C'est l'accessibilité pour les personnes en situation de handicap, mais c'est aussi toute l'adaptation au vieillissement pour rester chez soi. C'est par exemple les salles de bains, les placards, la disparition des obstacles qui pourraient entraîner des chutes. C'est aussi la sécurité, avec le contrôle d'entrée et la visio. Cela peut même aller jusqu'à l'installation d'un cheminement lumineux.

La solution réside dans une approche globale. Dans un immobilier et des services susceptibles de convenir à tous les âges de la vie, de la petite enfance avec les crèches et les écoles, à la formation et la culture.

Un autre sujet qui vous tient à cœur aussi pour favoriser les bonnes pratiques, c'est la filière bois, et plus généralement, tout ce qui engage Saint-Étienne et le Département de la Loire dans des pratiques plus respectueuses de l'environnement ?

Absolument ! Je dirais même la filière bois locale, pour laquelle un partenariat a été noué avec l'EPA. Ce travail d'expérimentation en cours dans le quartier Châteaureux est un bon exemple. C'est particulièrement intéressant car le bois est une filière économique locale importante dans la Loire, avec de vrais efforts des professionnels pour se moderniser et répondre le plus directement possible à des besoins très spécifiques. La construction en bois peut être une façon de montrer que les circuits courts, ça marche pour l'alimentation mais aussi pour le bâtiment ! Et le faire à Saint-Étienne, c'est très bien afin d'ouvrir la voie à l'ensemble du département et même au-delà.

Économie, écologie, circuits courts, autant de foisonnements qui vont donc permettre de poursuivre la transformation de la ville ?

Assurément. On trouve à Saint-Étienne un dynamisme extraordinaire. Il est aussi impulsé par la Cité du design, par des formations d'enseignement supérieur de grande qualité, une vie culturelle intense et des lieux identifiés, repérés. À cela vient s'ajouter une vision claire et déterminée de la ville... Tous les espoirs sont donc permis !

CHÂTEAUCREUX

Rayonnement et dynamisme

Le quartier d'affaires s'affirme

Le secteur de sortie de gare parfait sa nouvelle identité à travers une activité immobilière dynamique.

1 Vitrine du programme d'envergure Poste Weiss, l'immeuble de bureaux « One Station » a été livré au 1^{er} septembre par le groupement Vinci Immobilier / Cardinal à son nouveau propriétaire la SHAM. La commercialisation de ce programme de 4 500 m² SDP, extrêmement bien situé face à la gare TGV, est en cours.

2 À proximité de l'îlot emblématique de Poste Weiss, le programme développé par l'opérateur Elithis est très bien engagé. Première tour résidentielle à énergie positive de la métropole et une des premières de France, ce projet affirme la diversité des fonctions du quartier, en proposant une offre de logements singulière par sa conception et sa qualité d'habiter au sein du quartier d'affaires de Châteaucreux.

3 Le projet porté par GR Groupe sur l'îlot « Tête du Soleil » a aussi favorablement progressé, avec l'obtention en 2020 du permis de construire et le lancement dans la foulée de la commercialisation du programme. Ce projet mixte ambitieux associe le développement de surfaces destinées aux activités médicales à la création de logements aux extérieurs généreux. Son architecture, proposée par Soho Atlas, marquera l'entrée du quartier d'affaires depuis le pont du Soleil.

4 Les travaux de construction de la résidence service sénior, réalisée par le groupe Vinci, ont débuté au dernier trimestre de l'année 2020. Cette nouvelle résidence d'environ 120 logements devrait pouvoir accueillir ses futurs occupants en 2022.

Une activité immobilière soutenue, qui suscite d'autres opérations depuis la rue de la Montat en direction de l'A47 :

- À l'entrée du quartier d'affaires de Châteaucreux, l'ancien site des établissements Dancer (à proximité du square) est actuellement à l'étude pour le développement de nouveaux programmes. La démolition de cette friche en 2021 permettra de recomposer cet îlot stratégique et d'affirmer ainsi la vocation tertiaire du quartier.
- Dans la continuité de la ZAC de Châteaucreux, les travaux de l'opération Ginkgo, réalisés par Inovy, ont commencé en début d'année 2020. Cette ancienne friche va muter en un complexe immobilier regroupant bureaux et locaux d'activités.
- Sur l'îlot « l'ex garage AD » rue de la Montat, l'EPA a signé en octobre une promesse de vente avec la Forézienne de Promotion, pour la réalisation d'un programme mixte de bureaux et logements. Conformément aux recommandations de l'EPA, qui peut s'appuyer sur son partenariat avec Fibois et FCBA, le projet devrait intégrer l'utilisation du bois dans la partie bureaux.

Accompagner les programmes immobiliers

L'EPA mène des études pour l'aménagement définitif de la rue Achille Hauptmann. Anciennement rue du Petit Cabaret et voie de desserte pour les chantiers de la ZAC, elle a été mise en service en 2019 pour faciliter la circulation entre la rue de la Montat et la gare de Châteaucreux. Elle permettra notamment de faciliter la desserte des futures opérations prévues le long de la rue de la Montat (Ginkgo, Dancer...).

En 2020, des études de maîtrise d'œuvre ont également été lancées pour le réaménagement des rues Gris de Lin et Cugnot, qui desservent les programmes Tour Elithis, Poste Weiss et le projet GR Groupe.

Le nord de la gare se précise

Prêt pour un nouvel habitat

L'avenir se dessine entre le Soleil et Châteaureux, grâce à la fin des travaux de requalification foncière conduits par l'EPORA. Ce nouvel espace au nord du faisceau ferré va connaître une profonde transformation avec les deux premiers programmes de logements conçus par SPIRIT et IDEOM.

Ces deux promoteurs ont élaboré des opérations complémentaires et cohérentes répondant aux orientations proposées pour développer des produits attractifs destinés aux jeunes couples avec enfants. C'est donc dans une approche concertée et un positionnement partagé que ces projets prennent forme.

L'ambition au cœur des deux programmes : celle de « faire quartier », en facilitant leur appropriation et leur articulation avec le Soleil et Châteaureux au sud. Pour élargir la gamme de logements, ce sont des typologies d'habitat ciblées pour ce secteur et rares à Saint-Étienne, qui sont attendues. 120 logements abordables sont ainsi prévus, sous forme de petits collectifs, de logements intermédiaires peu denses disposant d'espaces extérieurs privés. Avec une attention particulière sur la qualité environnementale et végétale des programmes.

Le point de vue des promoteurs

Programme Spirit : 69 logements

« Nous suivons de près le développement de la ville de Saint-Étienne et, sans en méconnaître les difficultés, y contribuer nous plaît. Le succès des programmes de Châteaureux au sud, le passage du nouveau tram, la proximité de la gare sont autant d'atouts qui font de ce secteur de nord de gare un site très intéressant, entre la modernité de Châteaureux et le quartier « village » du Soleil. Pour relever le pari d'être attractif auprès d'acquéreurs sur ce secteur, nous avons privilégié le confort d'usage, les surfaces généreuses et la qualité des espaces extérieurs. » *Philippe Layec, Spirit*

Programme Ideom : 67 logements

« Étant spécialisés dans le logement abordable, nous avons une vraie volonté de nous implanter sur le marché stéphanois. Pour ce projet, nous misons sur le confort d'habiter à travers une qualité environnementale forte et une offre diversifiée en termes de surfaces, pour répondre à tous les besoins. Le vivre ensemble est aussi au cœur de notre projet, avec la mise en place d'une salle commune multi-usages qui participera à la convivialité. Le travail de longue haleine mené en 2020 avec tous les intervenants va nous permettre de concrétiser un projet de qualité, en bois et à des prix maîtrisés. » *Arnaud Moisan, Ideom*



Articuler les projets

Au nord du faisceau ferré, à proximité du pont du Soleil, une plate-forme SNCF d'une surface de 3 ha joue un rôle majeur dans l'articulation entre le sud et le nord de la ZAC. Un projet de construction d'un centre de maintenance TER sur ce site a fait l'objet d'une réflexion avec la Région, Saint-Étienne Métropole et la SNCF. Plusieurs scénarios d'implantation ont été étudiés au regard des impacts urbains et ferroviaires. Au terme d'échanges fructueux, l'hypothèse retenue fin 2020 privilégie :

- Une emprise d'1 ha au plus près des voies, pour le bâtiment industriel de la SNCF.
- La partie nord de la plate-forme consacrée au déploiement du projet urbain, qui prévoit un jardin et du foncier valorisable.

Un travail plus fin s'engage en 2021 autour de l'intégration architecturale et paysagère de ce bâtiment d'ampleur. Une fois ce projet stabilisé, les réflexions porteront sur l'aménagement du jardin et du foncier valorisable.

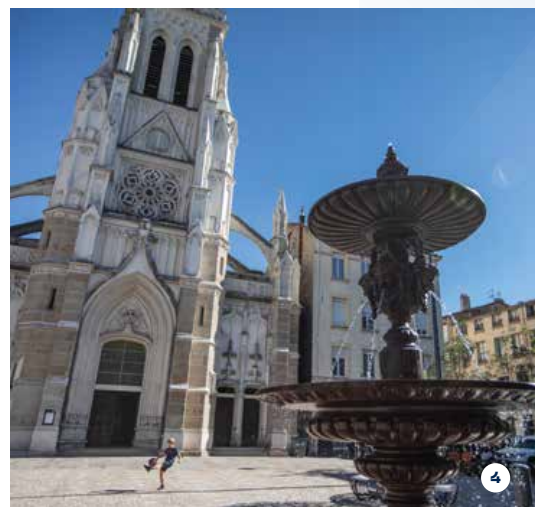
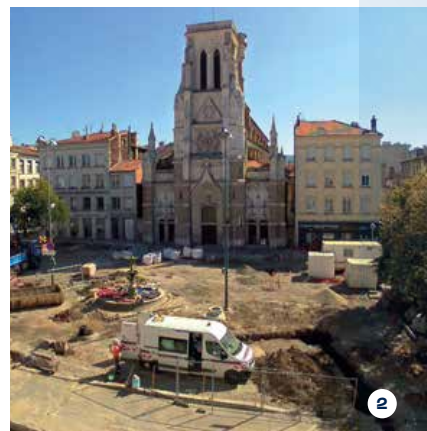
Garant d'une cohérence d'ensemble, l'EPA apporte aussi son appui à deux projets d'équipement public portés par Saint-Étienne Métropole à l'est de la plate-forme : un parking TER mutualisé et une patinoire. Autant de projets qui, dans la poursuite du prolongement de la ligne de tram, contribueront au désenclavement du quartier.



Au nord
de la Gare,

120
logements
abordables

avec des
espaces
extérieurs
privatifs



1 Commencés en 2019, les travaux de la rue Antoine-Durafour et la Place Saint-Roch se sont achevés en avril 2020.

2 Le chantier a nécessité de composer avec les contraintes de l'hypercentre: manœuvrer des engins sur de petits espaces pavés, bloquer la circulation automobile, limiter les perturbations des riverains...

3 La nouvelle place est libérée du stationnement dans sa partie centrale, soit 1200 m² rendus aux piétons. 18 bancs sont installés sous plusieurs formes, contre seulement 4 auparavant.

4 La fontaine de la place est rénovée. Elle conserve sa colonne entourée de jets d'eau.

5 L'espace pavé accueillera le marché dans les meilleures conditions. 33 arbres favorisent l'ombrage, alors qu'ils n'étaient jusque là qu'au nombre de 10.

Élan et attractivité

SAINT-ROCH

Saint-Roch s'offre un nouvel élan

Un espace public renouvelé

Menée dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier Saint Roch, la première opération de requalification d'espace public a été livrée en 2020. Elle est l'aboutissement de démarches de collaborations ambitieuses avec le collectif Coop/Roch. Et fructueuses, puisque la dimension esthétique de la nouvelle Place Saint-Roch est unanimement saluée par les habitants et les commerçants. À l'issue d'une étude de faisabilité sur deux tronçons de la rue Antoine-Durafour, une deuxième phase de travaux est programmée pour 2021. Elle permettra d'assurer la continuité dans la traversée de Saint-Roch, de marquer son entrée et de conforter le lien avec le centre-ville.

« La vocation de la nouvelle place Saint-Roch: devenir un véritable cœur de quartier polyvalent, dont les usages ont été testés avec les habitants dans le cadre d'expérimentations et d'ateliers. Cet espace public est dédié à accueillir les animations du quartier, d'où un traitement assez minéral en pavé. Imaginé avec une commerçante à partir d'un tissu Jacquard, le calepinage en pierre et marbre est à la fois un symbole du passé du quartier et un clin d'œil aux rues piétonnes du centre-ville. » *Carole Petit, Novae, mandataire du collectif Coop/Roch.*

« Ma rue jardinée »

Le travail collaboratif se poursuit rue Crozet-Fourneyron autour des nouvelles façons d'habiter le quartier, de conforter les déplacements doux et de libérer la rue de l'automobile. Une étape d'activation de ce projet interviendra en 2021, avec une expérimentation sur le mobilier de jardinage, en lien avec les acteurs associatifs.

« Le succès des premiers aménagements provisoires assure un bon retour d'expérience sur le mobilier manquant pour une activation pérenne de la rue. Intervenir dans le cadre de la Biennale permettra de remettre de l'énergie et de remobiliser les dynamiques citoyennes, qui ont besoin de trouver un nouveau souffle. » *Carole Petit, Novae, mandataire du collectif Coop/Roch*



Vers un nouveau visage pour les quartiers anciens

L'Opah-RU Multisites est opérationnelle

Avec ses partenaires, l'EPA s'engage depuis maintenant 10 ans en faveur de l'amélioration de la qualité de vie en centre-ville. 2020 marque l'entrée en phase opérationnelle de la nouvelle Opah-RU Multisites, avec la signature de la convention par l'ANAH, Saint-Étienne Métropole et les partenaires. Pilotée par l'EPA, cette opération s'inscrit dans la continuité des projets visant à enrayer le processus de dégradation et de dépréciation des quartiers anciens. Elle prolonge et renforce les actions engagées sur les quartiers de Jacquard et Chappe-Ferdinand entre 2011 et 2019, en y intégrant une extension vers le centre-ville, autour de l'îlot Eden.

Les objectifs de l'Opah-RU Multisites :

- Adapter l'habitat aux défis du changement climatique
- Améliorer la qualité d'habiter en centre ancien
- Proposer une offre résidentielle de qualité pour tous, notamment pour les personnes âgées
- Éradiquer l'habitat insalubre

Réalisée en régie pour être au plus près des habitants et du terrain, l'animation va commencer en 2021 pour 5 ans, avec pour objectif de traiter plus de 100 logements par an. La priorité sera donnée aux propriétaires occupants et aux copropriétés, avec des axes spécifiques sur le confort d'été, l'adaptation au vieillissement et la réactivation des rez-de-chaussée. Le traitement des locaux commerciaux vacants fera l'objet d'interventions expérimentales, avec le souhait de s'appuyer sur le milieu associatif très présent à Saint-Étienne, pour développer notamment de nouveaux espaces mutualisés.

« Tout en poursuivant des objectifs classiques de lutte contre l'habitat indigne et insalubre, notre ambition pour cette nouvelle opération est de répondre à des problématiques actuelles et quotidiennes à Saint-Étienne. Notre force en tant qu'aménageur est de pouvoir intervenir de manière expérimentale et au plus près des besoins. » *Emilie Perrot-Meyer, directrice de l'immobilier à l'EPA*

Les signataires : l'État, l'ANAH, Saint-Étienne Métropole, l'Agence Régionale de Santé, le Département de la Loire, la Ville de Saint-Étienne, la Caisse d'Allocations Familiales, la Saci Procviv Forez Velay et Action Logement.

Jacquard : un quartier en chantier

Le recyclage immobilier du quartier Jacquard se poursuit en 2020 à travers la réhabilitation des immeubles du 24 rue Ledin, 26 rue Paul Bert et 16 rue Grand Gonnet. Ce dernier fera l'objet d'une vente à la découpe (par un dispositif de Vente d'Immeuble à Rénover), dont la commercialisation a débuté en 2020. La finalité pour ces opérations : aboutir à des produits correspondant aux attentes des propriétaires occupants, avec de grands volumes et des extérieurs. Quant à l'immeuble réhabilité du 1 rue Ledin, il accueille désormais le magasin de producteurs locaux « Au Terroir ».

Autour de la transformation de Chappe-Ferdinand

La stratégie globale du projet urbain se poursuit sur le quartier Chappe-Ferdinand. Elle fait suite au diagnostic des usages mené avec « Le Sens de la Ville » en 2019, qui s'est concrétisé par l'activation d'une friche avec le collectif d'habitants « La petite campagne ». Sur le même îlot Neyron, la démolition par l'EPORA de l'ancienne friche Bonnet a pu commencer fin 2020, au terme d'une succession de procédures préalables. Cette nouvelle étape dans le projet d'aménagement est un signal fort pour la mutation du quartier. Accompagné par le maître d'œuvre urbain de la ZAC (Atelier Ruelle), l'EPA élabore désormais des scénarios d'aménagement de la friche, avec la volonté de recréer une offre de logements et des espaces publics végétalisés. En parallèle, l'EPA poursuit la réflexion sur les actions à mettre en place pour mobiliser les acteurs locaux non institutionnels (collectifs d'habitants, amicale laïque, associations) et co-construire le projet.

Les nouveaux défis pour requalifier Eden

La première étape de restructuration de cet îlot de centre-ville porte sur la friche Eden. Elle a été acquise par l'EPORA en 2019. La révélation de fragilités dans la structure des immeubles avoisinants a retardé les opérations de démolition prévues en 2020. Un contretemps qui a nécessité des études complémentaires. En fin d'année, l'EPORA a pu lancer la consultation pour les travaux de confortement, qui interviendront début 2021.

Ce délai a permis de finaliser les études de maîtrise d'œuvre, pour enchaîner les travaux d'espaces publics dès la libération de l'emprise. L'EPA a réfléchi avec « Passagers des Villes » à la meilleure inscription de cette restructuration dans son quartier et à une communication adéquate auprès des riverains. La taille et le nombre de contreforts nécessaires post-démolition constitueront notamment un élément essentiel du paysage de l'îlot, avec un impact sur les

Gachet : nouvelle faisabilité pour des logements neufs

La crise sanitaire actuelle a révélé de nouvelles attentes à satisfaire en termes d'habitat. L'EPA s'en est emparé et a décidé de proposer une autre typologie résidentielle sur l'îlot Gachet. Elle a été repensée avec l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine du centre-ville (Mutabilis). Moins dense, plus en accord avec les attentes contemporaines et la morphologie du quartier, elle doit aussi permettre une autre forme de commercialisation en s'adressant à de plus petits opérateurs, capables de produire de très petites unités de logements adaptables aux besoins des futurs acquéreurs.

« Dans la poursuite du diagnostic d'usages réalisé, nous avons la volonté de produire des scénarios tranchés afin de partager différentes pistes avec les forces vives locales, sous la forme d'une concertation que l'on souhaite privilégiée. » *Romain Paire, chef de projet à l'EPA*

usages et le visuel. Plusieurs scénarios de composition urbaine sont à l'étude : occupation des alvéoles formées par les contreforts, façades végétales, fresques murales, aménagement d'un jardin... L'objectif : composer avec le projet pour lui donner du sens et activer le lieu.

Par ailleurs, les îlots d'habitat ancien environnants étant désormais inclus dans le périmètre de l'Opah-RU Multisites, des démarches auprès des propriétaires pourront être engagées dès 2021.

Pour dessiner les perspectives du centre-ville et identifier les points stratégiques, Mutabilis a raisonné à partir de 3 scénarios selon les publics. C'est sur cette base que seront construits demain les futurs aménagements prioritaires.



Pour les visiteurs de Saint-Étienne :

- Comment arriver en ville, s'orienter et se déplacer facilement ?
- Comment aller de site en site, identifier les parcours piétons et découvrir le patrimoine ?
- Comment trouver les facilités d'hébergement et de restauration ?



Pour ceux qui travaillent à Saint-Étienne :

- Comment relier les principaux secteurs d'activités, animer les pieds d'immeubles ?
- Comment renforcer les mobilités du centre-ville ?
- Comment assurer un accueil et des services de qualité ?



Pour les habitants de Saint-Étienne :

- Comment accompagner de nouvelles formes d'habiter et travailler le confort des cœurs d'îlots ?
- Comment intensifier la vie de quartier autour des places pour une ville « de 5 minutes à pieds » ?



Des actions fortes pour l'attractivité du centre-ville

Intervenir sur tous les fronts avec Mutabilis

Afin de proposer une vision d'ensemble nécessaire au centre-ville, la Ville de Saint-Étienne, Saint-Étienne Métropole et l'EPA ont fait appel dès 2019 à l'équipe de maîtrise d'œuvre Mutabilis. De la réflexion autour du plan guide, a émergé en 2020 un plan d'actions se concentrant sur trois priorités : Habiter, Visiter, Travailler à Saint-Étienne afin de répondre aux attentes de tous les usagers.

La proposition de Mutabilis est d'engager des actions fortes sur plusieurs fronts, afin d'obtenir des résultats significatifs et rapides sur les secteurs retenus comme stratégiques. La validation finale de la feuille de route à engager pour le centre-ville est prévue pour 2021. Néanmoins, la dynamique s'opère déjà sur le secteur de projet « Cœur d'histoire », et les travaux sont amorcés pour une première intervention sur la place Waldeck-Rousseau.



Une foncière commerciale dans la palette d'intervention

Au cœur de la stratégie de reconquête de l'attractivité du centre-ville : la nécessité de booster la dynamique commerciale. Pour conforter le "cœur marchand" de la ville, le plan d'actions vise à agir conjointement sur :
- sa commercialité en travaillant sur l'accessibilité, la signalétique, l'identité design, le parcours client ou encore le confort des espaces publics,
- son offre commerciale en combinant stratégie immobilière et de commercialisation.

L'un des enjeux de l'intervention sur les rez-de-chaussée commerciaux est de pouvoir agir sur les locaux vacants ou « peu qualitatifs » afin d'accueillir de nouvelles enseignes et des commerces indépendants, qui participeront à redonner de l'attractivité.

La création d'une structure de portage de locaux commerciaux vise donc à maintenir le périmètre du cœur marchand actuel et, à moyen terme, profiter de l'effet levier initié, pour étendre son périmètre. Sa vocation : porter le foncier acquis et remis en état par l'EPA, pour commercialiser selon un plan de marchandisage défini. Détenu majoritairement par l'EPA (51 %), avec la Banque des Territoires (24 %), le Crédit Agricole Loire et Haute Loire (15 %) et la Caisse d'Épargne Loire Drôme Ardèche (10 %), ce nouvel outil est maintenant opérationnel. Le 5 novembre, la première Assemblée Générale a permis de valider son plan d'affaires.

Loubet : le scenario pour avancer

L'année se termine sur une belle dynamique pour cette vaste opération de reconversion, intégrée dans la réflexion stratégique « Cœur d'histoire » de la Ville de Saint-Étienne.

Le programme d'équipement public doit accueillir la police municipale et un grand pôle patrimonial : archives municipales

et métropolitaines, cinémathèque, Mémorial de la Résistance et de la Déportation, association Ville d'Art et d'Histoire. En 2020, l'EPA a élaboré avec l'agence Tectoniques trois scénarios d'implantation de ces équipements. En fin d'année, l'un d'entre eux a été choisi par le Maire de Saint-Étienne. Une base solide qui va permettre à l'EPA de notifier le marché de maîtrise d'œuvre et de lancer les études de conception.

L'ambition du scenario retenu : transformer le bâtiment tout en respectant son histoire, ses futurs usages et son insertion urbaine. Il est le fruit d'un travail collaboratif conduit très en amont entre l'ensemble des acteurs impliqués, notamment les futurs usagers du bâtiment. Une succession d'ateliers a fait émerger toutes les hypothèses utiles à la construction d'esquisses répondant aux besoins. Une coopération de longue haleine, pour un projet incarné et abouti.



« Le dialogue partenarial a permis de trouver la meilleure équation programmatique et c'est ce processus collaboratif qui fait la force du scenario retenu. Il ménage de manière équilibrée toutes les contraintes et ambitions du projet : impact carbone, transformation de l'image du bâtiment, usages et fonctionnement, rapport à l'espace public et économie de projet. » Alain Vargas, architecte associé, Tectoniques

« Un modèle de ville à taille humaine »

Jack Arthaud
Directeur Général
de l'EPA Saint-Étienne

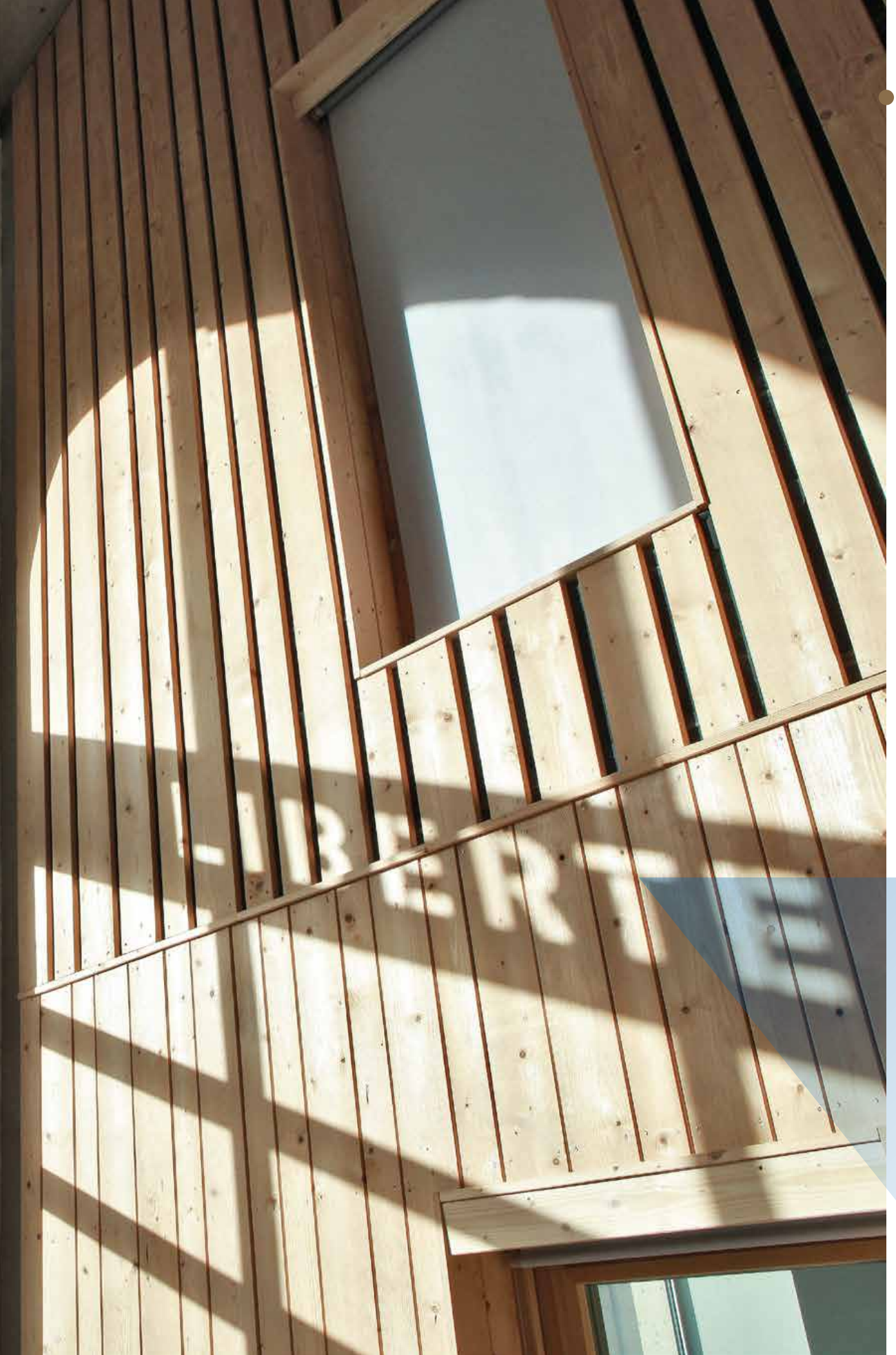
Indéniablement, 2020 a été une année pivot. La crise sanitaire, causée par l'épidémie de Covid-19, a durement impacté la vie économique et sociale, exigeant de repenser rapidement l'organisation et les pratiques de travail. L'agilité de l'outil EPA a très largement facilité cette adaptation, et l'engagement sans faille dont ont fait preuve les équipes a permis de poursuivre l'activité, si bien que la masse de travaux réalisés en 2020 a dépassé les chiffres de l'année passée.

Au moment où tout un chacun aspire à renouer avec un certain bien-vivre, le positionnement alternatif de Saint-Étienne comme « ville à taille humaine » suscite un intérêt grandissant parmi les déçus du rythme et du (sur) coût de la vie réservés par les grandes métropoles. En témoigne le marché résidentiel qui retrouve des couleurs à mesure que progressent les prix de l'immobilier: +7,6 % sur l'année écoulée! Assurément, l'action de revalorisation urbaine menée ces dernières années par l'Établissement Public d'Aménagement porte ses fruits.

Affranchi des modèles déjà « prêts-à-l'emploi », l'Établissement a toujours préféré une démarche « chemin faisant » du projet urbain; et c'est fort de cette singularité dans la manière de fabriquer la ville qu'un Projet Partenarial d'Aménagement a pu être approuvé en fin d'année par le Conseil d'Administration. Nouvelle feuille de route de l'Établissement à horizon 2032, ce document stratégique donne matière à finaliser les grandes opérations d'aménagement et à accélérer la revalorisation du centre-ville par une action conjointe sur les espaces publics, l'habitat et l'immobilier commercial.

Dès 2021, l'Établissement s'engage sur le chemin de la relance tracé par l'État et les Collectivités, en répondant présent à l'effort consacré au recyclage des friches. En effet, le réinvestissement des espaces délaissés représente un enjeu crucial si l'on souhaite maîtriser l'étalement urbain, limiter la consommation des espaces naturels et faire advenir la ville durable. Aménager l'urbain dans un contexte de transition écologique et de relance économique, tel est le sens de l'action de l'EPA Saint-Étienne pour les années à venir!





Bilan financier

Une bonne exécution budgétaire

Recettes

79%

d'exécution

Dépenses

77%

d'exécution

Résultat positif de

776K€

Subventions CPER

Montant de subventions en 2019:

14,2 M€

Pourcentage CPER: 100 %

Trésorerie

Trésorerie saine

8,2 M€

En M€		2020	2019	2018	2017	2016
Dettes financières	↗	23,2	20,5	18,2	21,2	29,6
Fonds de roulement	↘	52,7	91,2	87,9	82,4	94,1
Besoin en fonds de roulement	↘	44,5	79,8	74	68,8	87,2
Trésorerie	↘	8,2	11,3	13,9	13,6	6,9

Endettement

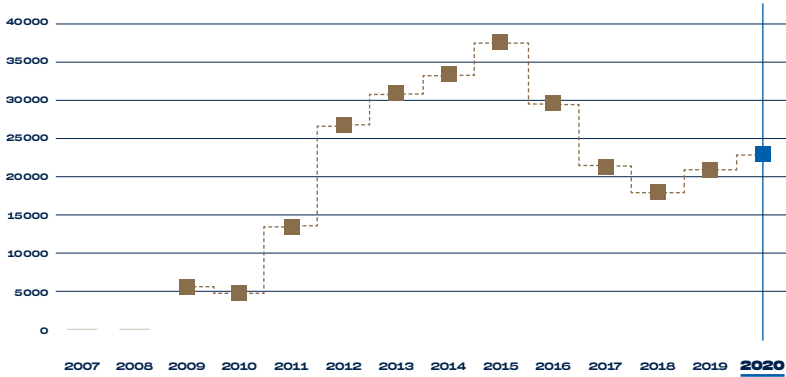
Maîtrise de l'endettement

23,2 M€

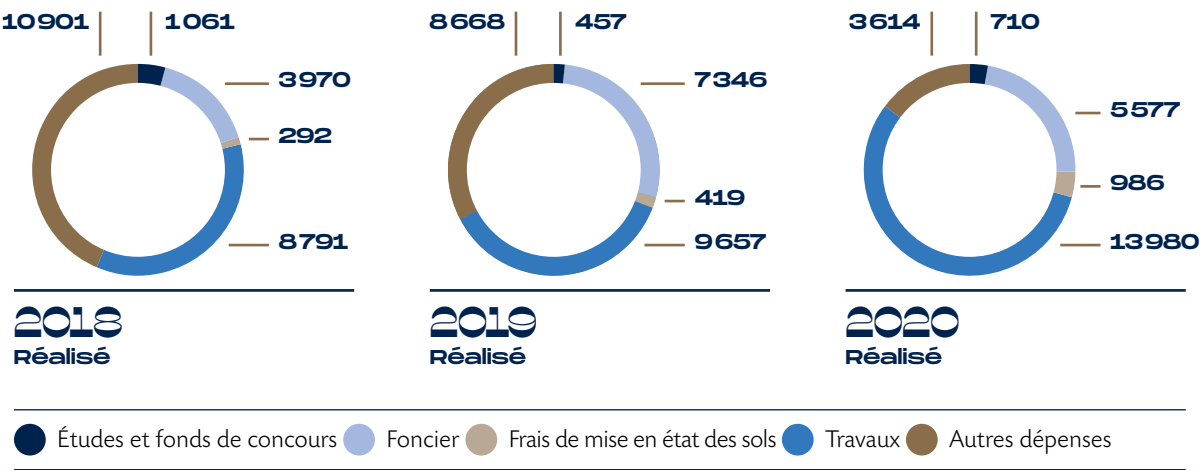
fin 2020

Autorisation 2019

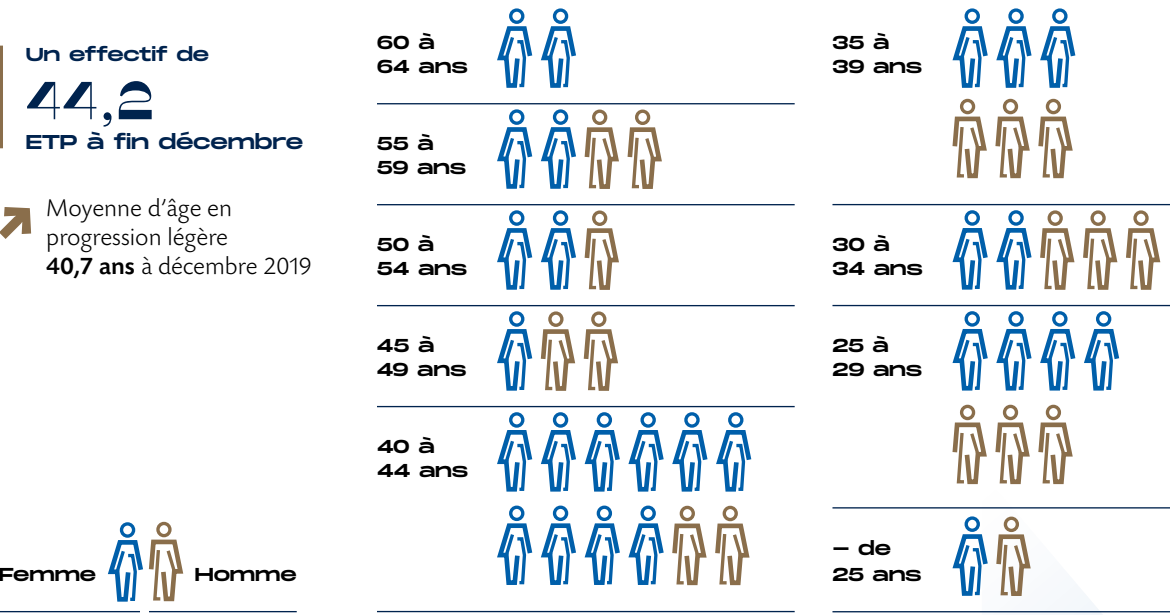
non utilisée à fin d'année



Répartition des dépenses opérationnelles par nature



Effectif de l'établissement



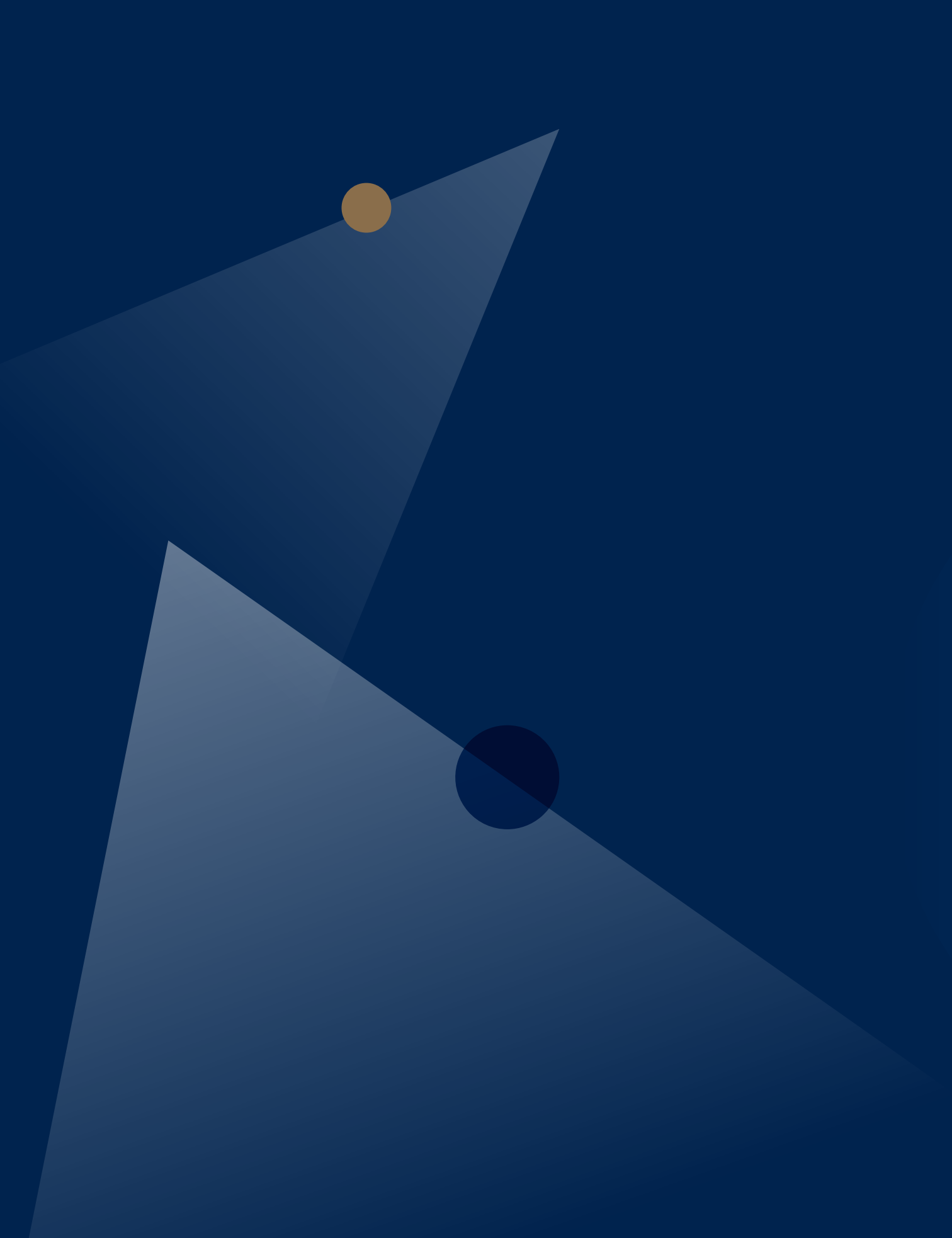
Gouvernance

Administrateurs représentant l'État	Urbanisme	TIT. Christophe SUCHEL (1 ^{er} VP) SUP. Laure YVONNET
	Logement	TIT. Élise REGNIER SUP. Bruno DEFRANCE
	Budget	TIT. Guillaume BENNET SUP. Florent TIRAVY
	Transports	TIT. Monique NOVAT SUP. Fabrice GRAVIER
	Aménagement du Territoire	TIT. Nicolas DELAUNAY SUP. Amélie JOUANDET
	Collectivités Territoriales	TIT. Thomas MICHAUD SUP. Marguerite AGUILERA
	Économie	TIT. Bruno VAN MAEL SUP. Guillaume STEHLIN
	Environnement	TIT. Éric TANAYS SUP. Estelle RONDREUX

Administrateurs représentant les collectivités territoriales & leurs Établissements Publics	Représentant Région Rhône Alpes, désigné par le Président du Conseil régional au sein de celui-ci	TIT. Nicole PEYCELON (2 ^e VP) SUP. Emmanuel MANDON
	Représentant Région Rhône Alpes, élu en son sein par le Conseil régional	TIT. Samy KEFI JEROME SUP. Laurence BUSSIERE
	Représentant du Département de la Loire désigné par le Président au sein du Conseil départemental	TIT. Georges ZIEGLER (3 ^e VP) SUP. Hervé REYNAUD
	Représentant du Département de la Loire, élu en son sein par le Conseil départemental	TIT. Christiane JODAR SUP. Fabienne PERRIN
	Représentant de la Communauté d'agglomération St-Étienne Métropole désigné par son Président au sein du Conseil communautaire	TIT. Gilles THIZY (4 ^e VP) SUP. Robert KARULAK
	Représentant de la Communauté d'agglomération St-Étienne Métropole élu en son sein par le Conseil communautaire	TIT. Gilles ARTIGUES SUP. Robert KARULAK
	Représentant de la Commune de St-Étienne désigné par son Maire au sein du Conseil municipal	TIT. Gaël PERDRIAU (Pdt) SUP. Nora BERROUKECHE
	Représentant de la Commune de St- Étienne élu en son sein par le Conseil municipal	TIT. Jean-Pierre BERGER SUP. Laurence RICCIARDI
	Représentant de la Commune de St-Jean-Bonnefonds désigné par son Maire au sein du Conseil municipal	TIT. Marc CHAVANNE SUP. Denis DEVUN

Conception - Réalisation éditoriale et graphique: Agence in media res

Crédits photographiques :
© Studio Caterin, © Pierre Grasset, © Charly Jurine,
© Studio Bouquet, © Adrien Cailliau, © Ville de Saint-Étienne,
© EPA Saint-Étienne, © PPX, © SOHO Infographie,
© Dream, © Cimaïse, © Groupe Confiance, © Grousson,
© Tectoniques, © Loukat-Mutabilis, © Jérôme Sargnon
et Aurélien Jarga, © Tectoniques - Vigier Architecture,
© Coop/Roch, © La Fabuleuse Cantine, © D.R.



Tout est
question de
point de vue.

#Epase

Actualité opéra- tionnelle

Chantiers en cours et à venir

CHÂTEAUCREUX



Opération

Poste Weiss phase 1

Promoteurs : Vinci Immobilier et Cardinal
Programme mixte : bureaux, logements, hôtels et commerces

Livraison du One Station (bureaux), dernier volet du programme



Opération

Tour TESE

Promoteur : Elithis
Programme mixte : à dominante logement

PC accordé



Opération

Îlot Tête du Soleil

Promoteur : GR Groupe
Programme mixte : bureaux, logements et services en rdc

PC accordé



Opération

22 - 24 Montat

Promoteur : Vinci Immobilier
Programme : résidence service senior

Lancement travaux démolition



Opération

AD

Promoteur : Forézienne de promotion
Programme mixte : bureaux et logements

Promesse de vente : oct. 2020

MANUFACTURE PLAINE-ACHILLE



Opération

Grande Usine Créative 2 (et Village by CA)

Maître d'ouvrage : EPA Saint-Étienne

*Livraison Village By CA sept. 2020
Réception des travaux GUC (2^e tranche) déc. 2020*



Opération

Fabuleuse Cantine

Maître d'Ouvrage : EPA Saint-Étienne

Livré



Opération

Centre des Savoirs pour l'Innovation

Maître d'ouvrage : Université Jean-Monnet et EPA Saint-Étienne

Réception travaux 4^e trimestre 2020



Opération

Atelier des Arts

Promoteur : Fontvielle et Grosjean
Programme : logements

Lancement travaux



Opération

Factory

Promoteur : Pitch Promotion
Programme : logements

Commercialisation



Opération

Galerie - Exposition

Maître d'ouvrage : Ceysson et Bénétière
Programme : galerie d'art contemporain

Lancement travaux



Opération

Ampère Jouffroy

Promoteur : Groupe Confiance
Programme : résidence étudiante

Travaux en cours



Espaces publics

Voie verte tranche 2

Maître d'ouvrage : EPA Saint-Étienne

Livré



Espaces publics

Espaces publics tranche 3

Maître d'ouvrage : EPA Saint-Étienne
Programme : abords parc-expo, liaison piétonne tram soleil, abords Galerie Ceysson + CSI

En cours d'aménagement, abords parc-expo livrés



Espaces publics

Square Vittone

Maître d'ouvrage : EPA Saint-Étienne

Livré

PONT DE L'ÂNE MONTHIEU



Opération

Pôle commercial STEEL

Promoteur : Apsys
Programme : commerces et loisirs

Les espaces publics ont été livrés par l'EPA Saint-Étienne pour l'ouverture de STEEL

CENTRE-VILLE



Opération

IGH Loubet

Maître d'ouvrage :
EPA Saint-Étienne

Programme : équipements
publics et pôle patrimonial/
programmation en cours

Démarrage des travaux de
désamiantage par EPORA

SAINT-ROCH



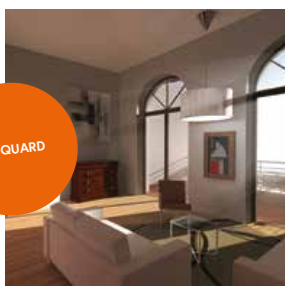
Espaces
publics

Rue A. Durafour et place Saint-Roch

Maître d'ouvrage :
EPA Saint-Étienne

Livré

JACQUARD



Opération

Ledin 24

Restauration Immobilière
Maître d'ouvrage :
EPA Saint-Étienne

Programme : 3 logements

Travaux en cours



Opération

Ledin 1

Restauration Immobilière
Maître d'ouvrage :
EPA Saint-Étienne

Programme : logements
et commerces en rdc

Installation commerce « Au Terroir »



Opération

Paul Bert 26

Restauration Immobilière
Maître d'ouvrage :
EPA Saint-Étienne

Programme : 3 logements

Travaux en cours



Opération

Grand Gonnet 16

Maître d'ouvrage :
EPA Saint-Étienne

Programme : maison de ville
et appartements

Travaux en cours, lancement
commercialisation (VIR)



Opération

Neyron 58

Maître d'ouvrage :
EPA Saint-Étienne

Programme : maison de ville
et appartements

Travaux en cours, lancement
commercialisation (VIR)