



Comment favoriser
la qualité d'habiter
et d'entreprendre
sur le territoire
stéphanois ?

Rapport d'activités

Inventer et expérimenter

Rapport d'activités 2022

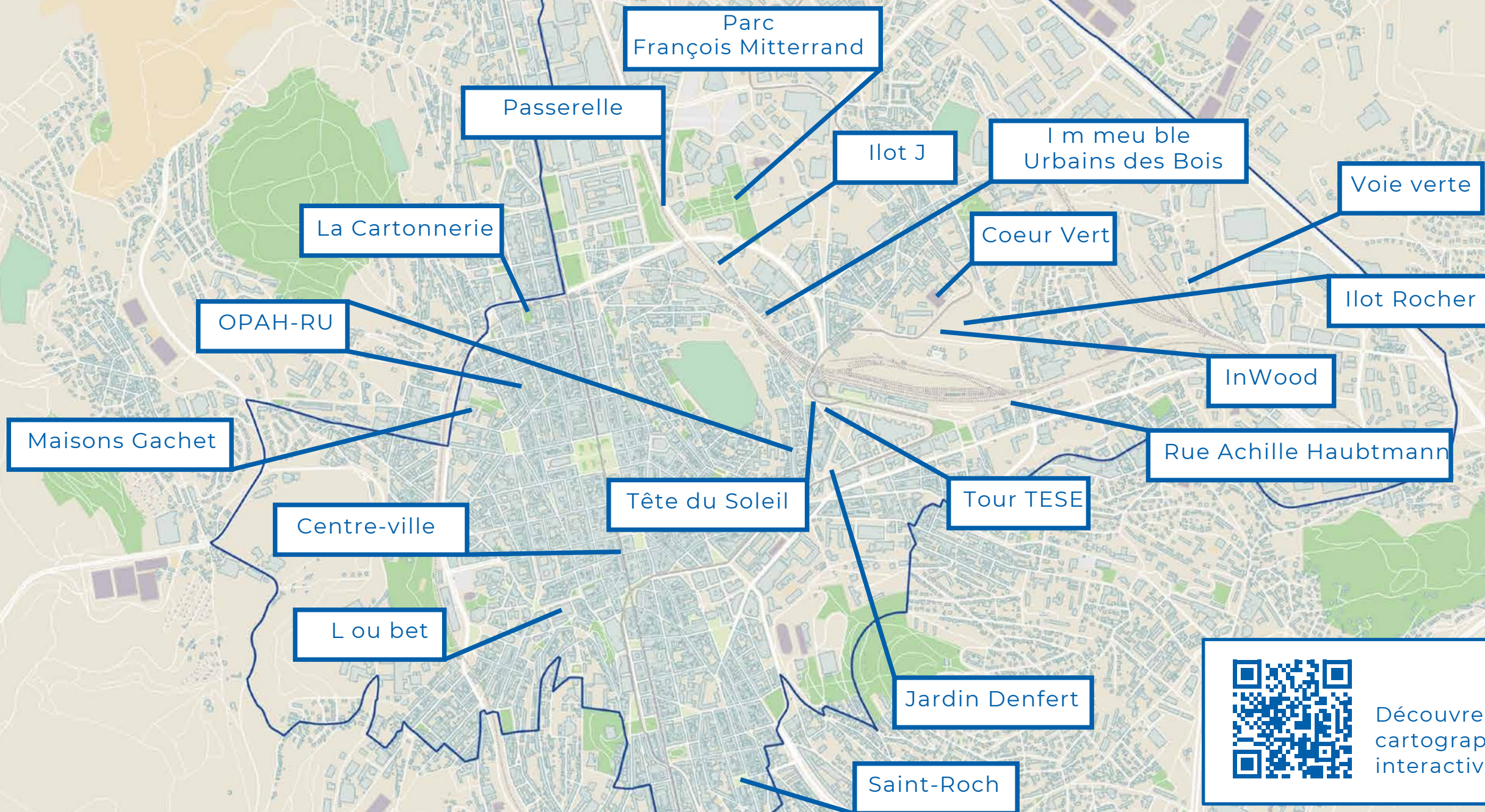
 Cartographie

 Forme, qualité,
usages,
construction...
Le logement
autrement

 Ménager
et composer
avec le réel,
l'aménagement
engagé

 L'EPA
en bref

Cartographie



MÉNAGER ET COMPOSER AVEC L'EXISTANT, L'AMÉNAGEMENT ENGAGÉ

● L'importance accordée par l'EPA aux espaces publics se confirme très nettement en 2022. Ils représentent, par définition, le creuset véritable de la vie sociale et citoyenne, et participent plus que jamais à la qualité de la ville.

Cette attention portée aux espaces publics répond à plusieurs enjeux, qu'il s'agisse de favoriser les mobilités douces, de végétaliser certaines rues, d'accompagner les abords des programmes immobiliers, d'affirmer les usages d'un parc, de faciliter les traversées piétonnes ou de permettre des activités ludiques et sportives. Les maîtres mots : qualité d'usage et diversité des fonctions.

Ces espaces jouent un rôle essentiel dans la transition écologique du territoire, en termes de biodiversité, de renaturation, de végétalisation et de supports aux activités sportives et aux mobilités douces.

À cet égard, et toujours avec un temps d'avance, l'EPA a donc lancé une réflexion pour améliorer la performance environnementale de ses aménagements... Pour être exemplaire dès la conception.

Aménagement de la rue Hauptmann livré en 2022

Là où poussent les arbres...

Au nord de la gare et des voies ferrées, sur l'îlot Rocher, le nouveau paysage de Châteaureux continue de se dessiner sous forme de cité-jardin, constituée par un ensemble de logements (les programmes Inwood et Cœur Vert) et de nombreux jardins et espaces arborés. Avec la plantation en février d'une pépinière d'une centaine de sujets, l'EPA prépare la végétalisation de ce futur réseau d'espaces publics de 1 400 m². La vingtaine d'essences plantées, en partenariat avec l'école de la Montat dans le cadre d'une action pédagogique, ont été choisies pour leur capacité d'adaptation aux futurs usages, au sol et au climat.

Au printemps, la concertation « Grand Soleil », menée par la Ville de Saint-Étienne, a mis en exergue le souhait des habitants de bénéficier d'espaces de repos et de détente, et d'accueillir dans leur quartier une végétalisation favorable au rafraîchissement. L'étude d'avant-projet a été validée en 2022 sur la base de cette démarche soucieuse de l'environnement et du bien-être des utilisateurs. Un autre temps de concertation, mené par l'Établissement, avec ces mêmes habitants ainsi que ceux des 2 futurs programmes de logements, se tiendra en 2023 pour affiner la programmation des nouveaux équipements devant répondre aux usages attendus (kiosque associatif, jeux pour enfants...). Les travaux d'espaces publics auront lieu en 2024, en accompagnement de la construction des programmes de logements pour certains en matériaux biosourcés.



Un élève, un arbre

C'est au mois de juin que la rue Hauptmann a de nouveau été ouverte aux usagers. L'aménagement dessiné par l'Atelier Ruelle propose un itinéraire alternatif pour accéder à la gare et au cœur de Châteaureux depuis l'entrée est de la ville. Il offre un confortable parcours cyclable à 2 sens, ainsi qu'un cheminement piéton généreusement arboré. Une centaine d'arbres a été plantée avec l'aide des élèves de CE1 des écoles du quartier, dans le cadre du dispositif de parrainage mis en place par la Ville de Saint-Étienne « 1 élève de CE1 = 1 arbre ».



Aménagement de la rue Hauptmann livré en 2022

Le Jardin Denfert prend son envol

Qui aurait imaginé un jardin dédié à l'agriculture urbaine au cœur du quartier de Châteaureux ? Grâce à l'audace de l'association stéphanoise « La Ferme en chantier », à la demande de l'EPA, c'est désormais chose faite. Les habitants du quartier et plusieurs classes de l'école Gaspard Monge, viennent régulièrement jardiner et discuter autour d'agriculture en ville ou de solidarité alimentaire. Ce qui fut d'abord une expérimentation a été renouvelé pendant la Biennale Internationale du Design, et une nouvelle convention, signée à la fin de l'année 2022, permet à la Ferme en chantier de poursuivre l'animation de cette friche, au carrefour du boulevard Dalgabio et de l'avenue Denfert-Rochereau. La vocation de ce site étant de devenir un espace public, il s'agira en 2023 pour l'association et les habitants de tester le dispositif de façon autonome financièrement et de se constituer en collectif afin d'assumer durablement le fonctionnement, l'animation et l'entretien du jardin.



Expérimentation Jardin Denfert – La Ferme en Chantier



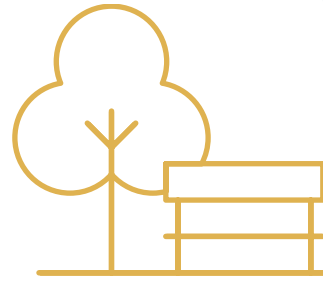
La voie verte gagne du terrain

Quels cheminements possibles pour prolonger la voie verte jusqu'à Pont-de-l'Âne ? Comment participer à un itinéraire cyclable continu à l'échelle du pôle métropolitain ? La voie verte relie, depuis 2020 le stade Geoffroy-Guichard et le quartier du Soleil. En 2022, l'EPA élargit le périmètre de la réflexion, en lançant une concertation avec ses partenaires et les associations d'usagers du vélo (Ocivélo et Vélocio), pour identifier les tracés les plus pertinents de la rue de la Talaudière jusqu'au secteur central de Pont de l'Ane Monthieu (rue des Rochettes) et rallier la voie verte des Confluences. Ces échanges ont permis de retenir 3 scénarios. Charge à la maîtrise d'œuvre, désormais, d'en étudier la faisabilité technique pour aboutir au choix définitif. 2023 sera consacrée à la validation technique des hypothèses et à la prospection foncière. Objectif de réalisation des premiers travaux sur le secteur central rue des Rochettes : 2024.

De nouveaux espaces publics

L'EPA poursuit l'extension des espaces publics de la ZAC Châteaureux :

- À l'angle de la rue de la Montat et de la rue Pierre Belle, en accompagnement de la transformation de l'îlot Dancer, l'EPA prévoit la requalification d'espaces publics, ainsi que la création d'une venelle piétonne le long de l'espace public.



- Du côté des voiries sud, où l'Établissement réalise, depuis mai 2022, d'importants travaux de réseaux sur la rue Cugnot pour le raccordement au réseau de chauffage urbain des 2 programmes en cours de construction : Tête du Soleil et Tésé. Il poursuit également les aménagements de surface en lien avec l'avancement des projets des promoteurs. La rue du Gris de Lin a été aménagée et a permis l'élargissement des trottoirs, la création d'une bande cyclable et l'affirmation de traversées piétonnes.

One Station



Jacquard, vers le clap de fin pour les espaces publics ?

En accompagnement des opérations de rénovation immobilière engagées sur le quartier, l'Établissement poursuit l'amélioration du quotidien. Il a notamment lancé cette année une étude visant à programmer la fin des interventions sur les espaces publics sur la ZAC Jacquard, notamment rue Jules-Ledin.

L'esprit des lieux demeure à La Cartonnerie

Au nord du quartier Jacquard, dans le prolongement du quartier créatif, cet espace public est en passe de connaître sa seconde vie : le projet de jardin dédié à la fois à un usage quotidien et à une dimension événementielle, a été présenté aux habitants et validé par la Collectivité. À l'automne, deux rencontres complémentaires avec les habitants ont permis au projet définitif d'être approuvé.



L'identité de « culture urbaine » du site de la Cartonnerie est ainsi préservée. Les murs, supports d'expression de street-art et collage seront rénovés partiellement, confortés et valorisés par l'aménagement prévu. L'année 2023 verra la mise en usage du site : la consultation des entreprises de travaux a été lancée à la fin 2022 pour laisser place au chantier d'aménagement courant 2023.



Destiné aux écoles, habitants et associations du quartier, cet espace prévoit notamment des installations ludiques et sportives :

- D'abord, un lieu « capable » situé à l'arrière du parking pour la pratique sportive (basket et glisse urbaine). Avec sa surface enrobée, il a la particularité d'être modulable et peut devenir le support d'événements de quartier et servir de scène. Le parking de 16 places attenant pourra en constituer un prolongement.
- Ensuite, une aire de jeux composée de mobilier et de blocs bétons déjà présents sur le site de la Cartonnerie, qui favorise l'activité physique des enfants et propose un parcours ludique, désigné avec les élèves de l'école Vittone.
- En complément, les prairies enherbées et plantées forment des espaces de repos. Le projet prévoit de conserver les arbres existants et d'en planter de nouveaux. L'un de ces espaces engazonnés pourrait constituer une réserve de jardinage pour les usagers du quartier sous conditions d'un portage associatif ou par les habitants.

Cette année dans le quartier Saint-Roch

La requalification de la place Saint-Roch et d'une partie de la rue Antoine-Durafour étant achevée (avec un changement d'image et d'usages), l'EPA et le collectif Coop Roch poursuivent leurs réflexions, observations et expérimentations pour une transformation en profondeur.

Nouvelle étape

C'est une bonne nouvelle pour l'avenir du quartier : l'EPA a obtenu en juin la déclaration d'utilité publique pour 5 ans sur les secteurs Crozet-Fourneyron, Edmond Maurat-Jean Macé et Pierre Termier. Cet outil opérationnel doit faciliter la suite des aménagements prévus par le plan guide : mieux connecter le quartier avec le centre-ville, rendre plus lisibles et accessibles les services et transports en commun, mieux végétaliser, favoriser les modes actifs, penser une offre de logements singulière. La première enquête parcellaire, déclenchée en décembre, se poursuit sur le premier semestre 2023.

Focus sur Termier

Requalifier les espaces publics pour favoriser les modes actifs ? Le principe, appliqué au secteur Termier-Chapelon est validé par les dernières études. En complément, l'équipe de maîtrise d'œuvre Coop Roch a lancé les réflexions autour de la transformation de l'îlot, pour créer une continuité piétonne entre la rue Pierre Termier et la place Anatole France, proposer des espaces stationnement, et accueillir un programme neuf d'une vingtaine de logements. Une esquisse et plusieurs scénarii sont en cours et donneront lieu à des études pré-opérationnelles en 2023.

Rez-de-chaussée actif !

Accompagnés par l'association « Rue du Développement Durable » sur la question de l'activation des rez-de-chaussée, l'EPA et l'Espace Boris Vian ont trouvé un accord pour l'ouverture d'une épicerie sociale et solidaire au 27 rue Antoine-Durafour. Les travaux démarreront en février 2023 pour une installation mi-2023. Toujours très impliqué dans le quartier, l'espace Boris Vian poursuit, dans le cadre d'une convention de partenariat avec l'Établissement, l'animation et la végétalisation de la rue Crozet-Fourneyron, en s'occupant notamment des jardinières plantées. Cette initiative doit préfigurer les futurs usages, en imaginant cette « Rue Jardinée », comme une alternative pour les piétons et modes doux.

Place Saint-Roch



Eden, un ciné-jardin

Le cinéma Eden a été démoli par l'EPORA. Pour le remplacer, le scénario retenu, à partir des ateliers de conception et de concertation avec les usagers qui se sont déroulés tout au long de l'année 2022, vise à consolider les principes fondamentaux d'aménagement du jardin : un espace public visible depuis la rue Blanqui, une végétalisation aérée, un accès au jardin limité la nuit, des usages pour tous. Ces temps d'échanges avec les habitants ont témoigné du fort attachement à la mémoire cinématographique du site.

L'implantation pérenne d'un écran géant de cinéma a été validée ! L'EPA a mené les études de maîtrise d'œuvre et engagé la consultation des entreprises pour la réalisation des travaux d'aménagement à partir de mai 2023. Cet îlot de centre-ville prendra la forme d'un jardin de 2 000 m2, dessiné par l'équipe de « Passagers des Villes ». La transformation en profondeur de l'ensemble de l'îlot est ainsi bien engagée, les rez-de-chaussée commerciaux attenants au futur jardin aux 17 et 21 rue Louis Braille vont entrer en phase travaux dès le printemps 2023 en vue de l'accueil de nouveaux porteurs de projets. L'EPA et l'équipe de maîtrise d'œuvre réfléchissent à leur métamorphose pour les ouvrir sur le futur jardin et créer ainsi une percée entre la rue et le jardin. Ces travaux sont prévus à partir de mai 2023.

Démolition Eden



Le parc François Mitterrand au cœur du projet Manufacture Plaine-Achille

Après les espaces publics et les réhabilitations autour de la Manufacture, le parc François Mitterrand revient au cœur des préoccupations. Quels usages propose-t-il ? Comment participe-t-il à l'animation du quartier ? Comment favoriser sa lisibilité et ses accès ? Quelle articulation offrir avec tous les aménagements alentour ? La réflexion se poursuit depuis 2019 avec l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine, le collectif Virage.

Une histoire de seuils...

L'attractivité du parc et sa facilité d'accès se pensent grâce aux abords et à la qualité de ses différentes entrées. C'est tout le rôle du boulevard urbain et des axes structurants, dans le but de retisser du lien entre les équipements existants et le reste de la ville. Si le seuil nord-ouest (au droit de la rue des Acières), ainsi que le seuil nord-est en lien avec la station de tramway Zenith sont aujourd'hui réalisés, les deux principaux seuils, à l'ouest et au sud, sont en cours de définition.

La grande friche industrielle de « l'îlot J » (au croisement du boulevard Jules Janin et de la rue Pierre Dupont) et l'îlot Davin (à l'angle du boulevard Thiers et de la rue des Acières) représentent des seuils stratégiques pour l'entrée au parc, dans le prolongement de la Manufacture et de la passerelle. Les deux sont entrés en phase pré-opérationnelle au cours de l'année 2022 :

- Sur le tènement Davin, une programmation immobilière de bureaux a été proposée par le propriétaire et le cabinet d'architectes Busquet puis validée par la Collectivité. Les études de maîtrise d'œuvre sont en cours.

- L'îlot « J » dont la vocation est d'accueillir les activités productives de centre-ville, bénéficie pour une partie de son emprise d'une exclusivité avec GA Smart Building. La promesse de vente doit être prochainement signée. L'arrière du tènement, sur le site Sféro, est en cours d'étude et de libération foncière. La création d'un espace public à l'angle de la rue Jean Barbier et du boulevard Janin, en lieu et place du restaurant Poivre Rouge permettra de créer le lien avec le seuil sud du parc.
- Le nouvel aménagement du boulevard Jules Janin avec l'arrivée d'un bus à fort cadencement et les itinéraires cyclables a été validé techniquement par les services de Saint-Étienne Métropole, qui en réalisera les travaux. Deux scénarii d'aménagement sont en cours d'études et d'élaboration par le Collectif Virage.



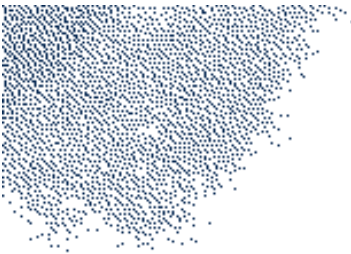
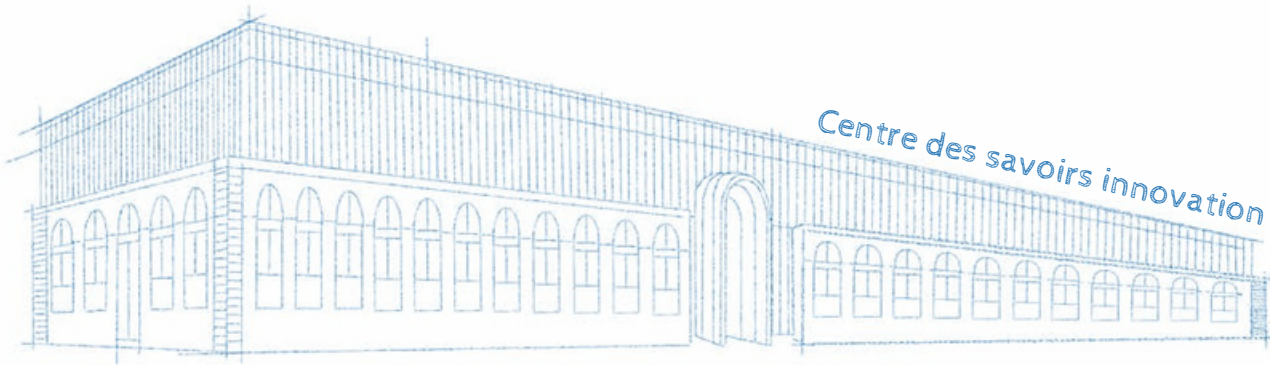
Parc François Mitterrand

Écouter, tester et programmer

C'est grâce à des ateliers, des balades urbaines et des réunions publiques que s'est tenue la concertation avec les habitants, en juin et octobre derniers. Objectif : établir un état des lieux des usages existants, évaluer les attentes, et définir le programme du parc François Mitterrand pour intensifier son usage et affirmer sa fonction. Ces rencontres ont fait émerger des principes consensuels :

- Conforter les liaisons piétonnes et modes doux avec le prolongement de la passerelle
- Faire du parc François Mitterrand un lieu très végétal pour favoriser la biodiversité grâce à la présence d'eau et de reliefs
- Animer le site et créer des espaces de convivialité et de rencontres, familiaux et accessibles à tous, avec des aménagements ludiques et sportifs
- Proposer une signalétique claire et efficace.

Pour compléter ces orientations programmatiques, des temps d'échanges sont prévus début 2023 avec les équipements culturels et les entreprises du site. L'objectif sera bien de poursuivre la co-construction du projet avec les acteurs institutionnels et les usagers en proposant notamment des espaces d'expérimentations pour tester et stabiliser le programme.



Le poumon vert

Conçu il y a désormais plus de 10 ans, le parc François Mitterrand peine encore à assumer sa fonction de lieu de destination et d'activités pour tous les Stéphanois. Comment intensifier les usages et affirmer ce statut d'espace public majeur ?



Le projet Cité 2025 représente l'opportunité de réinterroger la qualité et la complémentarité des usages du parc (cf. encadré *Ecouter, tester et programmer* page 19). Dans le cadre des études de programmation et du diagnostic par la maîtrise d'œuvre urbaine, les demandes des habitants apparaissent convergentes avec les enjeux définis pour le parc :

- bien-être social et de ville durable,
- renaturation et intensification des plantations,
- aménagements pour la pratique ludique et sportive,
- lieux de convivialité,
- conciliation des usages quotidiens et évènementiels,
- développement des modes doux.

Ces principes ont été intégrés aux études de programmation lancées en 2022, qui doivent donner lieu à une première esquisse.

Le périmètre concerne également la mutation du Flore et du bowling. La démolition de ce dernier permettrait l'ouverture de la vue et des circulations sur le cœur de parc. La programmation pour l'occupation du Flore est en cours de réflexion. En complément, l'EPA terminera les aménagements dans le parc Manufacture avec la réalisation des abords du Centre des Savoirs pour l'Innovation 2 (CSI 2) à compter de l'été 2023, pour une mise en exploitation du bâtiment prévu par l'Université Jean Monnet en janvier 2024.

Une nouvelle vie pour les terres excavées

Que faire des terres excavées des constructions neuves et aménagements d'espaces publics ? L'Établissement s'est penché sur cette question en 2022 en lançant une étude à l'échelle de la ZAC Manufacture Plaine-Achille. Celles-ci, bien que légèrement polluées, demeurent compatibles avec les usages. Nul besoin donc de les extraire du site ou de les déplacer hors région. Une réflexion est en cours pour les réutiliser dans le futur réaménagement du parc François Mitterrand. Par exemple, pour créer des reliefs et modeler le sol de la plaine centrale. Un premier test a été réalisé avec succès sur le parc Manufacture pour son aménagement en terrasse.

Le Pacte bois bio-sourcés, accélérateur collaboratif de la transition

La réglementation R2020 instaure de nouvelles exigences pour contribuer à l'objectif de neutralité carbone en 2050. Le Pacte bois-biosourcés* accompagne cette transition. L'EPA Saint-Étienne l'a signé en 2022. Le but ? Développer la construction bois en soutenant l'intégration massive de bois et de matériaux biosourcés. Créer un écosystème vertueux. Regrouper les acteurs de la production forestière, les entreprises de la transformation des biosourcés et le secteur de la construction. Valoriser une logique d'utilisation des ressources et produits biosourcés.

*développé par le réseau national Fibois

3 QUESTIONS À...

Mathieu Condamin, directeur Fibois 42

En quoi consiste le pacte biosourcé ?

Cette démarche, déjà initiée dans les régions Ile-de-France et Grand-Est, invite les maîtres d'ouvrage, publics et privés (promoteurs, bailleurs, collectivités, aménageurs), à s'engager en faveur de la construction bois et biosourcés, par des objectifs chiffrés et concrets et sur une période de 5 ans. Pour ceux pour qui cette démarche est nouvelle, le niveau d'engagement est progressif. Pour d'autres, comme l'EPA Saint-Étienne, qui ont déjà une culture de la construction bois, l'objectif consiste à encourager et accompagner pour susciter davantage de projets. Le réseau Fibois propose des formations, structure l'accompagnement, apporte des réponses techniques et économiques, crée et anime ce réseau de maîtres d'ouvrage. Grâce à cette animation, naît un véritable écosystème, propice à l'échange autour de problématiques communes, au transfert de compétences, et au partage de bonnes pratiques. Plus qu'un engagement, le pacte est une démarche gagnant-gagnant.

Le pacte engage l'EPA, pour la période 2022-2026, à intégrer des solutions bois et biosourcées sur 40 % de sa surface de plancher de constructions neuves.



Quels sont les objectifs du pacte signé avec l'EPA Saint-Étienne ?

L'EPA s'est engagé sur un niveau du pacte ambitieux, le niveau « Or », ce qui signifie l'intégration de solutions bois et biosourcées sur 40 % de la surface de plancher (SdP) des constructions neuves sur la période 2022-2026. Il s'est aussi engagé à favoriser l'usage de bois local dans ses constructions, avec un niveau de 60 % de bois régional. Cette stratégie active et volontariste autour du bois s'inscrit en continuité de sa démarche partenariale et collaborative initiée en 2017, pour massifier l'usage des biosourcés dans ses opérations de construction et mettre en application des solutions performantes, adaptées, et à un coût maîtrisé.

Comment accompagnez-vous les signataires et acteurs de la filière (architectes, bureaux d'étude, promoteurs, entreprises...) tout au long d'un projet ?

Le réseau Fibois d'Auvergne-Rhône-Alpes soutient les signataires, pour garantir l'atteinte de leurs engagements. A ce titre, le réseau interprofessionnel met en place des réunions régulières et déploie un ensemble de services collectifs et individuels. C'est un processus d'amélioration continue. C'est donc notre rôle de leur donner les clés et de réunir les partenaires et acteurs pour mener à bien le Pacte.

Démonstrateur ville durable : Neyron, refaire quartier autour d'une centralité populaire

Les espaces publics peuvent-ils participer à la régénération des sols ? Que sera le logement de demain ? Quels besoins d'usages et de services à la population ? Comment associer les forces vives d'un quartier dans le renouvellement urbain ? Autant de réflexions autour de l'innovation sociale, technique et méthodologique que La Banque des Territoires, l'État (France Relance) et l'EPA entendent déployer pour le quartier de Chappe-Ferdinand. Le projet Neyron, lauréat en 2022 du "programme" Démonstrateurs de la ville durable sera donc, en 2023, un terrain d'innovation. Avec les nombreux partenaires locaux, les associations et habitants du quartier, c'est aussi un projet urbain, social et solidaire qui prend forme.

3 QUESTIONS À...

Marie-Alexandra Coste,
responsable du programme
Démonstrateurs de la ville durable
à la Banque des Territoires



Quelles ambitions porte la Banque des territoires avec la démarche "Démonstrateurs de la ville durable" ?



Inscrit dans le cadre de France 2030 et de la démarche « Habiter la France de demain », le programme entend favoriser l'émergence de villes sobres, résilientes, inclusives et productives. Il accompagne des opérations urbaines innovantes, illustrant la diversité des enjeux de transition écologique et sociale des territoires français. En tant qu'opérateur, la Banque des Territoires accompagne les 39 projets lauréats en phase d'incubation puis en phase de réalisation. Elle anime également la dynamique de mise en réseau entre les porteurs de projets, afin de faciliter les échanges de bonnes pratiques et de solutions innovantes.

C'est une opportunité forte pour l'EPA et Saint-Étienne d'intégrer un réseau national oeuvrant pour l'accélération de la transition écologique.



La friche Neyron avant démolition

L'EPA en a été lauréat avec son projet "Neyron, refaire quartier autour d'une centralité populaire", comment ce projet accélère-t-il la transition écologique ?

Avec ce projet, l'EPA propose une ambition forte autour des différentes strates de la ville. Au niveau du sous-sol, le projet recherche des solutions innovantes afin de réduire l'impact environnemental des fondations du projet. Pour la strate « sol », il s'agit de rechercher une alternative écologique à l'impact environnemental de la dépollution et de rendre le sol fertile et propice à l'agriculture urbaine. Enfin, une attention particulière sera portée à la réduction de l'empreinte carbone des constructions neuves en incorporant des matériaux biosourcés et en appliquant des règles de bio-conception.

Comment évaluer cette nouvelle approche et développer une stratégie de répliquabilité ?

Le programme soutient des innovations aussi bien technologiques que sociales, d'usages ou de procédé. Leur répliquabilité sur d'autres territoires est au cœur du soutien apporté par France 2030. Ainsi, chaque projet lauréat devra mettre en place une stratégie d'évaluation et de répliquabilité des innovations testées. Les retours d'expériences et la diffusion des bonnes pratiques seront favorisés par la mise en réseau des porteurs de projet.

Neyron, ça avance...

Les études de maîtrise d'œuvre pour la requalification des rues Neyron, Ferdinand et Aubert ont abouti cette année à un avant-projet. L'îlot Ferdinand Denfert a fait l'objet d'une avancée significative avec la signature d'une période d'exclusivité avec un promoteur et les négociations sont engagées en vue de la cession du hangar sis 25 rue Denfert-Rochereau.

Performance environnementale des espaces publics

3 QUESTIONS À...

Anne-Sophie Lhermet, responsable
innovation durable à l'EPA Saint-Étienne



-EPA-SAINT-ÉTIENNE-

Parlez-nous du travail que vous menez avec Néosolus ?

Depuis 2021, nous menons une réflexion avec ce bureau d'études sur la qualité environnementale des espaces publics. L'étude a démarré par un diagnostic de nos pratiques dans nos opérations de requalification ou de création d'espaces publics. Ce dernier a montré un certain nombre d'améliorations nécessaires, notamment sur la méthodologie et la connaissance des questions environnementales, voire même réglementaires, comme l'identification des espèces protégées.

Néosolus a accompagné l'EPA dans une mission d'AMO sur la qualité environnementale des espaces publics. L'équipe retenue est un groupement pluridisciplinaire qui comprend :

- Néosolus, bureau d'études environnement maîtrisant les enjeux globaux ainsi que les réglementations environnementales,
- Evinerude, écologue qui vient renforcer l'approche "biodiversité en milieu urbain",
- Lise Pignon, paysagiste qui apporte sa vision opérationnelle de la conception de projets.

Cette pluridisciplinarité permet une bonne intégration de l'ensemble des problématiques relatives à la qualité des espaces publics.

*Un guide méthodologique
qui vise à tenir la qualité
environnementale des espaces
publics et de leurs usages.*

Quelle suite est donnée à ce constat ?

Nous nous sommes attelés en 2022 à la construction d'un vademecum à destination des opérationnels de l'Établissement. C'est un guide méthodologique qui vise à encadrer la qualité environnementale des espaces publics et de leurs usages. Nous allons le consolider en 2023 à l'aide de cartographies pour mieux définir les enjeux environnementaux de chacune de nos opérations. Ce référentiel nous guide pour préfigurer nos espaces publics et prendre en compte les spécificités écologiques, les espaces protégés, les continuités vertes. Il nous permettra de traduire ces enjeux et de s'assurer qu'ils soient bien suivis tout au long du projet, jusqu'à la livraison et la gestion par les services de la Collectivité.

Comment ce référentiel se diffuse-t-il ?

Nous avons organisé des formations pour sensibiliser nos opérationnels, des workshops pour co-construire et écrire nos ambitions. Nous missionnons également des écologues sur certaines de nos opérations. Si l'outil n'est pas complètement finalisé, il a déjà donné lieu à des changements de pratiques.



Economie circulaire et réemploi sur les Rochettes

Sur le secteur des Rochettes de la ZAC Pont de l'Ane-Monthieu, entre la rue de la Montat et la voie ferrée, l'EPA poursuit son objectif de développer une offre immobilière en réponse aux besoins des PME/PMI. Cette année, l'Établissement a continué sa démarche d'acquisition foncière de bâtiments le long de la rue des Rochettes et de relocalisation des commerces. Ces bâtiments, propriété de l'EPA, seront-ils déconstruits ou démolis ?

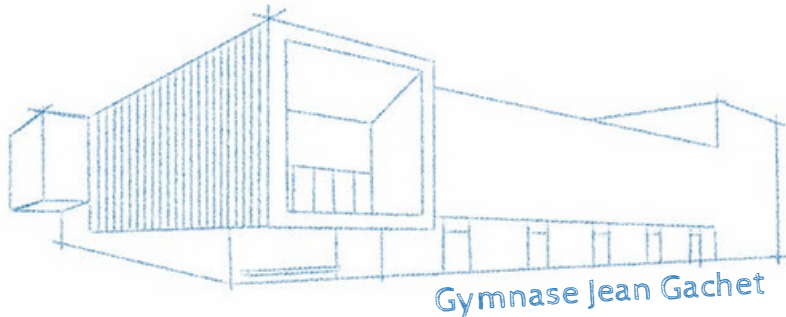
Neo-Eco a réalisé pour l'EPA une première étude prospective territoriale sur l'économie circulaire dans le BTP (achevée en 2021) et accompagne désormais l'Établissement dans une mission d'AMO Economie Circulaire opérationnelle sur le secteur Pont de l'Ane-Monthieu, incluant également les diagnostics réglementaires PEMD. Ces deux missions ont permis à l'EPA d'avoir une vision globale de l'économie circulaire et des acteurs et filières locaux impliqués. Neo-Eco est un acteur engagé dans les filières de valorisation des déchets.



Écoutez le
podcast "L'impact
environnemental des
espaces publics"

Pour répondre à cette question, Neo-Eco a mené une étude d'AMO d'économie circulaire cette année. Réutilisation des matériaux en l'état, valorisation de la matière première dans les aménagements d'espaces publics et les opérations de reconstruction, destruction des matériaux ? Le bureau d'études spécialisé a établi un diagnostic et listé les matériaux présents sur le site et identifié pour chacun, les possibilités de réemploi et/ou les filières de valorisation : retraiter les parquets en bois, réutiliser des radiateurs en fonte, valoriser des extincteurs, réemployer les bétons existants... La prochaine étape, en 2023, sera de constituer le marché de déconstruction et de choisir les entreprises de travaux qui auront pour obligation de valoriser les matériaux préconisés dans le diagnostic.

En parallèle, l'avant-projet d'espaces publics du secteur Rochettes a été validé. La transformation du secteur central est bel et bien lancée !



Gymnase Jean Gachet

15 ans EPA,
Quelques réalisations significatives

2010-2020
La Cartonnerie (11)

EPA / Territoires Urbains / Atelier de Ville en Ville / Collectif Carton Plein
Une expérience d'urbanisme transitoire à vocation artistique et événementielle

2011
Parc François Mitterrand

EPA / Alexandre Chemetoff et Associés
La transformation d'un parking en parc

2013-2016
Réhabilitation Manufacture : L'Imprimerie (2013)

SCI Manufacture de Saint-Étienne / Alexandre Chemetoff et Associés
La première réhabilitation dans la Manufacture au service de l'entrepreneuriat

Grande Usine Créative (2016) (37)

SCI Manufacture de Saint-Étienne / Vurpas et Associés
4 378 m2 d'espaces flexibles destinés au développement d'activités créatives et innovantes

2014
Amicale laïque Chapelon (16)

EPA / Clément Vergely
Un équipement public fédérateur, lauréat de l'Equerre d'Argent

2016
39 rue Jules Ledin

La première opération de réhabilitation de l'EPA comme propriétaire bailleur

2017
Auxilium (34)

Linkcity / Agence Nicolas Michelin et Associés
Un bâtiment ouvert sur le grand paysage et conçu dans un jeu de volumes

La Comédie (CDN)

Ville de Saint-Étienne / EPA / Studio Milou Architecture
Une ancienne friche industrielle devenue un lieu événementiel unique

2018
Avenue Denfert-Rochereau

EPA / Atelier Ruelle
Un espace public majeur à la touche design laissant une grande place aux cheminements piétons

2019
La voie verte

EPA / APS
Une ceinture verte préservée pour des déplacements en mode doux sécurisés

One Station et One Plaza hôtels (10)

Vinci Immobilier et Groupe Cardinal / ECDM
L'îlot mixte par excellence accueillant bureaux, commerces, hôtels et logements

La Rubanerie (33)

EPA / Frédéric Busquet
La première opération en vente d'immeuble à rénover (VIR) offrant des logements durables de qualité

Pôle commercial STEEL (22)

Groupe Apsys / Sud Architectes / Atelier Riva
La rationalisation de l'offre commerciale en préservant l'environnement

2020
Centre des Savoirs pour l'Innovation Université Jean Monnet (15)

EPA / Université Jean Monnet / K Architecture
Un trait d'union entre patrimoine et innovation

1, place Waldeck Rousseau

L'acquisition de la première cellule commerciale pour réhabilitation

2021
Place Saint-Roch

Une réflexion sur les centralités du quartier pour allier qualités et contraintes d'usages

3 QUESTIONS À...

Yvan Astier,
Directeur Général de l'EPA Saint-Étienne

Vous êtes arrivé à la direction de l'EPA depuis 4 mois. Quels ont été vos premiers constats ?

En premier lieu, celui de véritables transformations urbaines conduites depuis 15 ans par les équipes de l'EPA. Ces équipes ont réellement redessiné la ville dans des secteurs aussi emblématiques que Châteaureux, le centre-ville ou la Manufacture. Depuis 2007, les équipes de l'EPA ont travaillé de concert avec l'ensemble des partenaires de l'EPA pour dessiner, puis réaliser ces mutations urbaines : l'État, la Ville, la Métropole, le Département et la Région.

Toutes ces transformations écologiques urbaines ont été menées en concertation permanente avec les partenaires externes impliqués dans la fabrique de la ville : habitants, entreprises, acteurs sociaux, économiques, culturels ou sportifs ! Au fil du temps et avec l'ensemble des acteurs de la construction et de l'aménagement, l'EPA a su dégager de nouvelles formes urbaines, de nouveaux modèles d'habitats, d'activités économiques, d'espaces publics : une ville plus adaptée, plus innovante, plus écologique et donc plus résiliente.



-EPA-SAINT-ÉTIENNE-

Diriez-vous donc qu'il existe un « style EPASE » ?

L'EPASE s'est vraiment attaché à ouvrir sans cesse le champ des possibles dans les domaines de l'aménagement urbain et du logement.

En suscitant en permanence de nouvelles ouvertures, de nouvelles techniques ou de nouveaux partenariats, l'EPA a véritablement développé de nouvelles formes d'innovations au service de la ville. De plus, cette innovation a été menée de manière douce, en interrogeant et en se concertant avec tous ceux qui sont concernés par cette ville de demain.

L'EPA sait véritablement « aménager la ville, tout en la ménageant » !

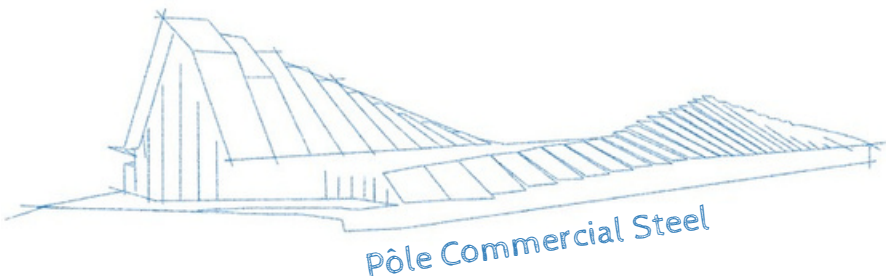
La force de l'EPA réside également dans son approche partenariale ?

C'est peut-être la particularité de l'aménageur public EPASE qui s'attache à tout prendre en considération : l'histoire très spécifique de ce territoire, la sensibilité de ceux qui vivent ici, leurs aspirations, leurs forces et leurs incroyables atouts qui méritent d'être mis en valeur.

Depuis 15 ans, les équipes de l'EPA cheminent ainsi aux côtés de ce territoire pour y inscrire des projets en empathie avec tous les acteurs et en cohérence avec les enjeux.

*(00)

Numéro de page où trouver l'illustration du bâtiment



Pôle Commercial Steel



FORME, QUALITÉ, USAGES, CONSTRUCTION... LE LOGEMENT AUTREMENT

● Quels sont les ingrédients de l'attractivité résidentielle ? Comment redonner le désir d'habiter en centre-ville ? Quels ressorts pour une image et un récit renouvelés ? Le logement a toute sa place dans cette reconquête. Parce que le territoire stéphanois est singulier et chargé d'histoire. Parce que les modes d'habiter et les aspirations évoluent. Parce que l'innovation et l'expérimentation trouvent là une opportunité réelle pour inventer de nouveaux modèles, de nouvelles formes urbaines et des modes de sortie inédits.

Dans les programmes de logement encouragés par l'EPA, qualité architecturale va de pair avec qualité d'usage et plaisir d'habiter.

Pour engager la ville sur le chemin de la transition énergétique et du Zéro Artificialisation Nette, la rénovation de l'existant reste essentielle. En multipliant les modèles et les leviers pour agir, en mobilisant les dispositifs et partenariats, l'EPA confirme sa souplesse et sa capacité à agir. Notamment à travers des opérations programmées, des réhabilitations exemplaires et des montages innovants.

Relever le défi de la construction bois grande hauteur

Au cœur du quartier d'affaires de Châteaureux, le projet d'immeuble en bois pour l'îlot Soulié traduit les ambitions d'innovation portées par l'EPA. Il est issu de l'appel à manifestation d'intérêt du PUCA (plan urbanisme construction architecture) visant à promouvoir la construction bois de belle hauteur, dont l'EPA a été lauréat avec un opérateur en 2021.

Suite à l'abandon du projet par le promoteur, un appel à manifestation d'intérêt restreint a été lancé auprès d'opérateurs spécialisés dans la construction bois. C'est Urbains des Bois, filiale d'Icade, qui est retenu pour reprendre le projet, avec la même agence d'architecture, Tectoniques.

La programmation innovante, garantie d'une grande diversité d'usages et de services, est maintenue. Elle comprend de la restauration et des équipements collectifs en rez-de-chaussée, et des espaces de coworking sur les premiers niveaux. Les étages élevés se destinent à du co-living, pour loger des habitants sur de moyennes durées, en colocation ou en T1 meublé.

Perspective du projet porté par Icade - Urbains des bois



Les principales évolutions du projet se focalisent sur le mode constructif. Pour relever le défi d'un bâtiment de 10 niveaux en ossature bois, le promoteur développe un procédé de plancher mixte bois-béton. Cette innovation assure une qualité certaine en termes d'inertie, d'acoustique et de résistance au feu, tout en permettant une épaisseur réduite. Icade-Urbains des Bois ont répondu à un nouvel appel à projet dans le cadre du Programme d'investissement d'avenir, pour financer cette nouvelle technique et faciliter ainsi l'équilibre de l'opération.

Le bonus de ce projet revisité ? Icade-Urbains des Bois ont choisi de mettre l'accent sur la biodiversité, au cœur d'un quartier très dense et minéral. Pour contrer l'absence de surface de pleine terre sur la parcelle, des plantations grimpantes sont prévues sur les façades et une grande terrasse inaccessible en 2ème étage sera entièrement végétalisée et propice à accueillir diverses plantes sauvages et insectes.

Une promesse de vente a été signée fin juin avec Icade-Urbains des Bois et le permis de construire a été déposé fin octobre.

L'immeuble Loubet en cours de chantier



Loubet : la renaissance d'un colosse

Emergence singulière entre le quartier Tarentaise-Beaubrun et l'hypercentre, l'immeuble de grande hauteur Loubet s'apprête à prendre un nouveau visage. Ce recyclage stratégique s'intègre dans le secteur « cœur d'histoire » d'un vaste projet de renouvellement urbain. Culminant à 45 mètres de haut, le bâtiment totalise 20 étages et 20 000 m² de surfaces de plancher. C'est une réhabilitation des plus complexes qui s'engage pour transformer ce colosse du début des années 70. Elle est coordonnée par l'EPA et implique de nombreux acteurs publics et privés, dont l'agence d'architecture Tectoniques et l'atelier stéphanois Vigier. Après réhabilitation, les étages de la tour accueilleront une programmation mixte.

Après une longue phase de désamiantage et de démolition intérieure, menée par l'EPORA, les études de conception se sont conclues par la validation de l'avant-projet définitif fin 2021. L'EPA a acquis le bâtiment en juillet 2022 et les travaux de réhabilitation ont démarré début septembre. Les attentes sont fortes sur l'aspect et l'insertion urbaine de ce bâtiment, emblématique du paysage stéphanois et dont la reconversion a été préférée à la démolition. L'EPA devra relever ces enjeux dans des délais contraints, puisque le socle doit être livré en 2026 et la tour dès 2025.

L'importance des alentours

Dans le cadre du vaste projet de renouvellement urbain engagé sur le périmètre de l'ancien siège de la CPAM (immeuble Loubet), l'EPA en co-maîtrise d'ouvrage avec la Ville de Saint-Étienne, a poursuivi les études préliminaires de maîtrise d'œuvre pour l'aménagement des abords immédiats de cet immeuble de grande hauteur et des espaces publics alentours : la place Boivin, l'avenue Emile Loubet et ses rues adjacentes.

Îlot Gachet Vers une offre sans équivalent en ville

L'EPA conduit depuis de nombreuses années une opération de renouvellement ambitieuse dans le quartier Jacquard. Dans ce secteur détendu, idéalement situé et doté d'une offre récente d'équipements et de services, l'îlot Gachet représente une opportunité foncière rare. Dans sa dynamique de revalorisation, l'EPA souhaite promouvoir ici une offre nouvelle en ville : 12 maisons individuelles d'architectes. Un projet singulier tant sur la forme que sur le montage, puisque l'EPA explore pour cet îlot une nouvelle manière de produire du logement. Le principe ? Les futures maisons de ville sont conçues par un groupement d'architectes, directement pour le compte des acquéreurs de lots à bâtir.

L'appel à Manifestation d'intérêt a permis de retenir début 2022 cinq architectes locaux, enthousiastes face à ce nouveau challenge de production de la ville. Parmi les membres du groupement, une maîtrise d'œuvre d'exécution unique est désignée, dans l'optique de mutualiser certaines interventions et de mener un chantier groupé. L'EPA entend garantir ainsi qualité et harmonie dans les constructions, ainsi qu'un prix de sortie abordable. Et pour assurer une cohérence avec le projet urbain, l'équipe de Maîtrise d'œuvre Urbaine Mutabilis accompagne l'initiative.



Écoutez le podcast
"La singularité de la
réflexion en cours
sur l'îlot Gachet"



En 2022, le groupement d'architectes, Mutabilis et l'EPA ont travaillé pour imaginer le champ des possibles sur ces terrains, et fixer les intangibles. Puis les architectes ont produit un avant-projet type autour de deux formats :

- maison standard avec un petit jardin, comprenant des prestations basiques et un reste à charge de travaux : 1 900 euros / m² HT en coût de construction
- maison avec des prestations hauts-de-gamme : 3 000 euros / m² HT en coût de construction

La commercialisation des terrains a pu se préparer cette année. Les architectes ont déterminé une stratégie commune pour la communication et le processus de sélection des acquéreurs (organisation des auditions, pièces à joindre aux dossiers, modes d'échanges avec les architectes, modalités de paiement d'acompte...).

La mise en commercialisation des 5 premiers terrains est prévue pour le printemps 2023. En parallèle, l'EPA travaille sur les espaces publics du quartier, notamment l'aménagement de la nouvelle voie Gachet devant desservir ces maisons.

TESE : Une tour singulière

Du haut de ses 16 étages, la tour TESE est le symbole d'un habitat durable, conjuguant bien-être, confort et respect de l'environnement. Conçue pour produire plus d'énergie qu'elle n'en consomme, TESE promet à ses futurs occupants des factures d'énergie proches de zéro, voir négatives. TESE, c'est aussi l'assurance d'une qualité d'usage exceptionnelle, grâce à de larges baies vitrées ouvrant entièrement les séjours sur l'extérieur, et singulière, avec des espaces de partage situé au dernier étage appelé « cœur social ». La particularité de TESE, c'est aussi sa programmation, exclusivement locative du fait d'un bâti complexe non divisible en copropriétés. Une contrainte technique qui devient un atout majeur dans ce quartier d'affaire où l'offre en logements locatifs vient à manquer. Suite à la pose de la première pierre fin 2021, les travaux de gros œuvre du programme porté par Elithis se sont achevés fin 2022.



L'habitat participatif en ébullition

Avec la démarche « On passe à l'acte », l'EPA offre un coup de pouce à des groupes d'habitants souhaitant concrétiser un projet d'habitat participatif. Animée par Carole Samuel, assistante à maîtrise d'usage, la méthode d'accompagnement comprend 4 ateliers autour des 4 piliers de l'habitat participatif (le projet collectif, l'organisation, le juridique et financier, et l'architecture). Pour l'EPA, il s'agit aussi de guider les ménages vers un foncier en cohérence avec leur projet et leurs valeurs.

Grâce à cet appui, les deux groupes constitués en 2021 ont bien avancé dans leur projet. Le premier groupe, « Rhizomes », a choisi de s'orienter sur un bâtiment à réhabiliter dans le quartier de Tarentaize-Beaubrun. Le deuxième groupe, « Sol'En'Ve » est constitué de jeunes retraités partageant des valeurs autour du « vieillir ensemble ». La réflexion se poursuit pour eux, avec un intérêt porté sur le secteur de Jacquard, sur un petit collectif de l'îlot Gachet.

En 2022, 3 escape-games sur le thème de l'habitat participatif ont rassemblé une vingtaine de personnes. Co-animées avec Carole Samuel, ces séances ont permis de sensibiliser sur les valeurs et les atouts de cette nouvelle façon de concevoir nos lieux de vie.

Tour TESE en cours de chantier

Pari réussi pour l'îlot Rocher

Le quartier « Roche du Soleil » commence à prendre forme dans l'imaginaire stéphanois. C'est le premier projet à s'inspirer du modèle de cité jardin, pour offrir un espace de vie apaisé à deux pas de la gare. Une philosophie qui se retrouve autant dans l'aménagement des espaces publics que sur les deux programmes immobiliers, portés par les promoteurs Ideom (Rocher 2) et Spirit (Rocher 3). Lancée en début d'année 2022, la pré-commercialisation des logements a rencontré un vif succès.

Le long de la rue du Colonel-Marey, Spirit va construire « Cœur Vert », avec l'architecte Okho. Le programme prévoit 4 immeubles de logements et des espaces extérieurs généreux. L'un des immeubles accueillera du logement social avec Habitat et Métropole. Des espaces collectifs et plantés prendront place en cœur d'îlot, contribuant aussi à cette qualité d'habiter.



A l'ouest de l'îlot, le long du chemin du Bardot, Ideom développe « In Wood » avec l'architecte DREAM. In Wood, ce sont 3 immeubles dont 2 en structure bois, avec des espaces extérieurs, un jardin potager et une maison collective. Le concepteur a choisi de construire en bois sans surcoût, grâce à des bâtiments compacts, en faisant intervenir des entreprises locales. Objectif tenu avec un prix de vente de 2400 à 2800 euros TTC en TVA à 5,5 % du m², participant à l'attractivité du programme.

Pour accompagner ces projets, l'EPA a terminé en 2022 les travaux de dépollution, de requalification foncière et de terrassement. Les lots sont désormais prêts à être cédés et les deux programmes vont entrer en chantier au printemps 2023. Une belle démonstration qu'il est possible de conjuguer confort d'usage et qualité des matériaux, avec des prix en deçà de ceux de la construction traditionnelle !

In Wood, opération modèle autour de la construction bois

3 QUESTIONS À...

Dimitri Roussel, architecte d'In Wood (DREAM)

Pourquoi le bois ?

Ce choix est avant tout dicté par des valeurs environnementales. La construction est aujourd'hui l'une des activités qui génère le plus de carbone. Nous sommes face à un paradoxe puisqu'il est nécessaire de construire plus, mais en changeant radicalement nos méthodes. Pour accompagner la Ville dans une démarche durable et sortir de cette culture du tout-béton, l'une des réponses consiste à utiliser du bois pour la structure des bâtiments. À l'agence DREAM, ce changement de paradigme innove toutes nos pratiques, pour faire prendre ce virage à l'industrie immobilière. Au-delà de sa capacité à stocker du carbone, le bois est par ailleurs une matière chaleureuse, offrant une sensation de bien-être. Lorsque nous avons été sollicités pour ce projet à Saint-Étienne, nous pressentions que ce mode constructif allait être accueilli favorablement !

Comment allier performance et qualité, sans surcoût de construction ?

L'EPA de Saint-Étienne met en place des processus de sélection des équipes et des projets très favorables à l'innovation. C'est une chance ! Nous avons pu mener à bien une démarche différente, en commençant par étudier toute la filière bois locale, pour concevoir un projet techniquement faisable et adapté aux ressources du territoire. Fibois 42 nous a aidés à identifier des partenaires possibles, puis nous avons confié une mission d'étude à l'entreprise choisie. Dès le début, cette co-construction nous a permis d'ajuster le dessin pour intégrer le modèle économique du promoteur, en garantissant la présence du bois jusqu'à la fin. Sur un sol peu stable comme à Saint-Étienne, le bois est une opportunité, puisqu'il permet de réaliser des fondations plus légères et moins coûteuses qu'en béton.



DREAM

L'EPA de Saint-Étienne met en place des processus de sélection des équipes et des projets très favorables à l'innovation

Comment le confort d'usage se concrétise-t-il ?

S'il existe un enjeu sur la structure, l'essentiel reste de créer des logements bien conçus ! Or, il est toujours plus facile de construire en bois sur des hauteurs peu élevées. Cette réalité nous a amenés à créer des typologies d'habitat dit « intermédiaires », de 1 ou 2 étages maximum, avec accès indépendants. Les logements sont tous traversants et disposent d'espaces extérieurs privatifs. À l'intérieur le bois n'est pas visible, pour des questions d'acoustique, notamment. Mais sur les terrasses et en façades, le bois est à nu, apportant une atmosphère très chaleureuse. Le parking est caché sous les bâtiments et le cœur d'îlot est largement arboré, ce qui permet d'avoir des extérieurs très verdoyants. Dans l'esprit des « cités jardins », ce nouveau lieu de vie allie les avantages de la ville et de la campagne, en plein cœur de Saint-Étienne !

Une belle dynamique pour l'Opah-RU

La nouvelle Opération d'amélioration de l'habitat - Renouvellement urbain (Opah-RU) multi-sites engagée fin 2020 sur les quartiers Jacquard, Chappe-Ferdinand et Eden commence à porter ses fruits. Après une première année dédiée à faire connaître le dispositif, près de 300 contacts ont été recueillis à fin 2022, pour des projets d'adaptation ou de rénovation des logements. Plus d'une dizaine de dossiers a d'ores et déjà abouti, avec des travaux en cours ou soldés. Il s'agit essentiellement de propriétaires occupants, plus faciles à convaincre que les propriétaires bailleurs et les copropriétaires.



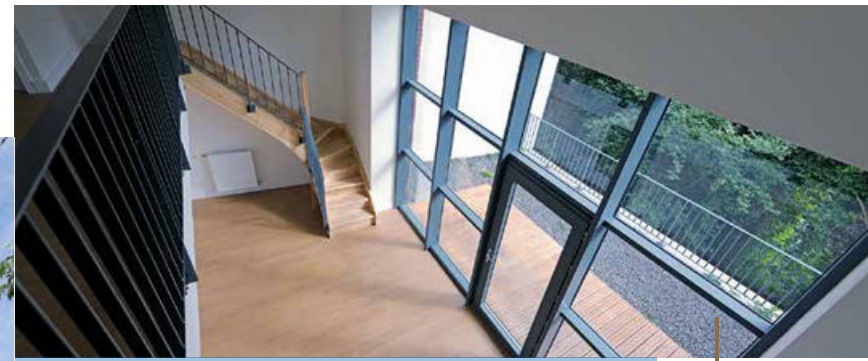
16, rue du Grand-Gonnet

Le volet coercitif en action

Dans le cadre du volet ORI* de l'Opah-RU, l'année 2022 a vu les premières acquisitions d'immeubles sous DUP** se concrétiser. Cette procédure coercitive permet d'intervenir sur le parc privé par le biais d'obligation à réhabiliter ou d'expropriations. L'EPA a ainsi acquis les 12 rue Neyron, 11 rue Passerat et des lots du 24 rue du Grand Gonnet et du 24 rue Louis Braille.

*Opération de restauration immobilière

** Déclaration d'utilité publique



58, rue Neyron

Souplesse pour la restauration immobilière

L'EPA multiplie les leviers innovants pour rénover le parc ancien. Parmi les dispositifs mobilisés, la VIR (vente d'immeuble à rénover). Il s'agit d'un montage en partenariat avec l'Anah, qui vise à faciliter les projets de réhabilitation en sécurisant l'acquéreur du logement. Le principe : l'opérateur bénéficie de subventions travaux avant de revendre le bien rénové à un acquéreur sous conditions de ressources. Suite à la livraison de La Rubanerie au 1 rue Ledin, l'établissement a réceptionné en 2022 deux nouvelles opérations en VIR :

le 58, rue Neyron : (photo ci dessus)

- lofts avec petits jardins au rez-de-chaussée et
- logements avec terrasses tropéziennes en étages

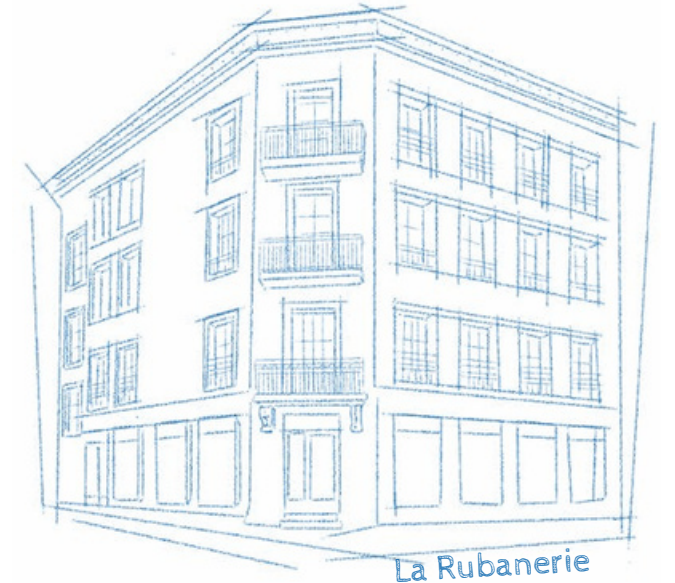
le 16, rue du Grand-Gonnet : (photo ci-contre)

- bâtiment sur cours : maison de ville en triplex avec petit jardin

- bâtiment sur rue : logements avec terrasses tropéziennes en étages et petits jardins en rez-de-chaussée

Vers des interventions ciblées à Saint-Roch

Le quartier Saint-Roch n'a pas fait l'objet d'intervention publique sur l'habitat depuis de nombreuses années. Face à la dégradation de nombreux immeubles et à une situation sociale encore difficile, l'EPA envisage la mise en œuvre d'une Opah-RU adaptée aux enjeux spécifiques du quartier. Une étude pré-opérationnelle menée durant toute l'année 2022 évalue finement le besoin. Si la nécessité d'intervenir n'est plus à démontrer, le calibrage des outils opérationnels à déployer et le périmètre concerné, devraient être fixés en 2023.



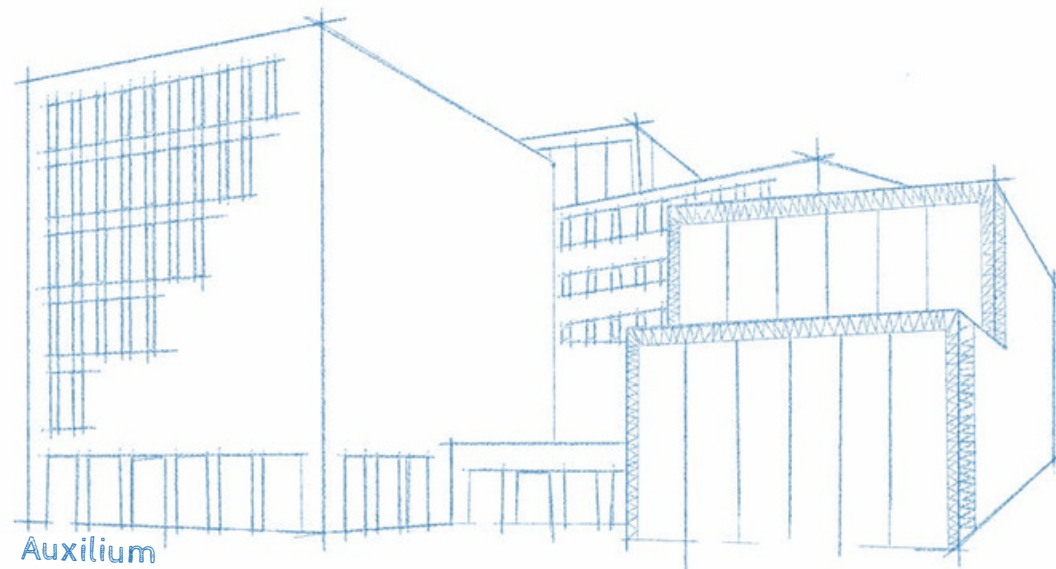
La Rubanerie

Grâce à ce montage, l'EPA propose une offre de qualité en plein centre-ville, qui grâce à ses espaces extérieurs et ses volumes atypiques se veut concurrentielle face à la maison individuelle en périphérie. Les logements se sont vendus très facilement à des propriétaires occupants sous plafonds de ressources et à des prix plafonnés (1 450 euros /m²).

Plusieurs autres opérations de restauration immobilière sont en phase de travaux au 9 rue Ledin, 23-25, 35 Neyron, 67 Neyron, 78 rue Neyron et 52 rue Aristide Briand et de la Paix.

L'opération au 19 rue Crozet Fourneyron est toujours en étude, pour un bâtiment que l'EPA envisage passif après réhabilitation.

Quelle place pour les activités productives en ville ?



■ Vers une ville « fabricante »

LE POINT DE VUE DE...

Romain Paire,
directeur de l'aménagement EPA Saint-Étienne

L'une des préoccupations qui nous anime actuellement concerne les activités productives en ville. Quelles sont les conditions de leur installation ? De leur pérennité ? De leur épanouissement de long terme ? Il s'agit, pour l'EPA, de réconcilier l'urbain avec ses activités productives et de favoriser une ville fabricante.

C'est donc toute la question de la typologie des activités à insérer intelligemment et durablement dans la ville, de façon à ne pas les exiler dans des parcs de périphérie comme ce fut le cas pendant de nombreuses années. C'est aussi une forme de renouvellement urbain, compatible avec les objectifs du ZAN (zéro artificialisation nette). Tout ce que l'on réussit à implanter en ville ne se fera pas au détriment d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.

A ce titre, nous sommes très attentifs à la possible mutualisation entre différentes activités économiques, que doivent faciliter les opérations immobilières. Le schéma actuel des entreprises consiste à disposer en propre de leur outil de production, intégrant les espaces techniques servants que sont les aires de giration et le stationnement. Ne serait-ce pas envisageable de mutualiser certaines de ces fonctions consommatrices d'espace ? Nous menons actuellement des études pour imaginer de nouveaux modèles. L'objectif consiste à répondre aux potentiels besoins d'entreprises déjà installées sur le territoire. Ce sont donc les entreprises locales à forte valeur ajoutée que nous ciblons prioritairement.

Ce qui vaut pour la zone des Rochettes (secteur Pont de l'Ane Monthieu) l'est aussi sur certains fonciers en friche du quartier Manufacture Plaine Achille, où nous souhaitons nous inscrire dans le parcours résidentiel des start-ups incubées sur le secteur (notamment de la Grande Usine Créative). Lorsqu'une entreprise quitte la Manufacture aujourd'hui, quelle est sa trajectoire immobilière idéale ?



-EPA-SAINT-ÉTIENNE-

À ce jour, l'offre va de la pépinière à l'hôtel d'entreprises, mais n'est pas pensée sur le plus long terme pour les phases ultérieures de croissance de l'entreprise, lorsqu'elle commence à rentrer en phase d'industrialisation et à accroître sa masse salariale, ce qui devient d'autant plus intéressant pour le territoire. Nous devons donc réinterroger les programmations, et le rôle de chacun, opérateurs publics et privés, pour répondre à cette demande.

L'enjeu est comparable sur l'îlot J, pour lequel

nous

avons été, début 2022, lauréat du « fonds friches », avec une subvention qui nous permet d'envisager une requalification foncière ambitieuse, faisant la part belle à l'économie circulaire notamment. Le projet urbain, pensé avec la maîtrise d'œuvre urbaine, porte le développement d'un secteur dédié à l'activité productive urbaine avec un principe de cour active, qui consiste à la mutualisation des espaces techniques en cœur d'îlot, pour ne pas avoir à multiplier les aires de retournement des poids lourds, et qui concourt également au paysagement de l'ensemble immobilier.

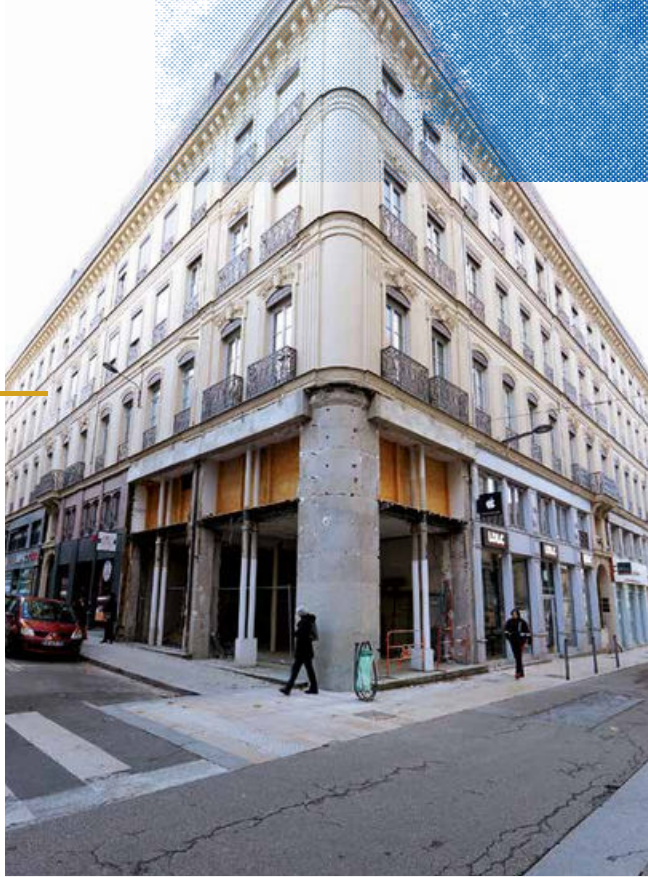
L'exemple du secteur Viaduc Bourgneuf fait également partie de ces réflexions en cours. L'activité industrielle étant peu opportune sur ce site, faute d'une accessibilité poids-lourds, se pose la question d'une programmation en lien avec l'univers créatif et entrepreneurial porté depuis de nombreuses années sur le secteur de la Manufacture. Cela fait d'autant plus sens avec le projet Cité du Design 2025 piloté par Saint-

Étienne Métropole, de la proximité de la Cartonnerie, et de l'architecture même des arches, qui s'y prête idéalement. Les activités productives sont donc à envisager dans une acception large, en proposant des parcours immobiliers adaptés.

Un nouveau souffle en hypercentre

Pour réactiver les commerces délaissés du centre-ville, l'Établissement invente une nouvelle façon de faire avec la Sorapi, sa foncière commerciale (actionnaires : groupe Caisse des Dépôts, Crédit Agricole Loire Haute-Loire et Caisse d'Epargne Loire-Drôme-Ardèche). Le principe : l'EPA acquiert un rez-de-chaussée commercial vacant, le réhabilite, trouve un locataire puis le revend à sa foncière commerciale. Les premières cellules commerciales ont été livrées en 2022 au 1 place Waldeck Rousseau et 5 place du Peuple. Des travaux sont en cours sur d'autres locaux (au 4, 10, 14 et 17bis rue Gambetta, 3 Camille Collard et 5 place des Ursules).

Local commercial en travaux rue Gambetta

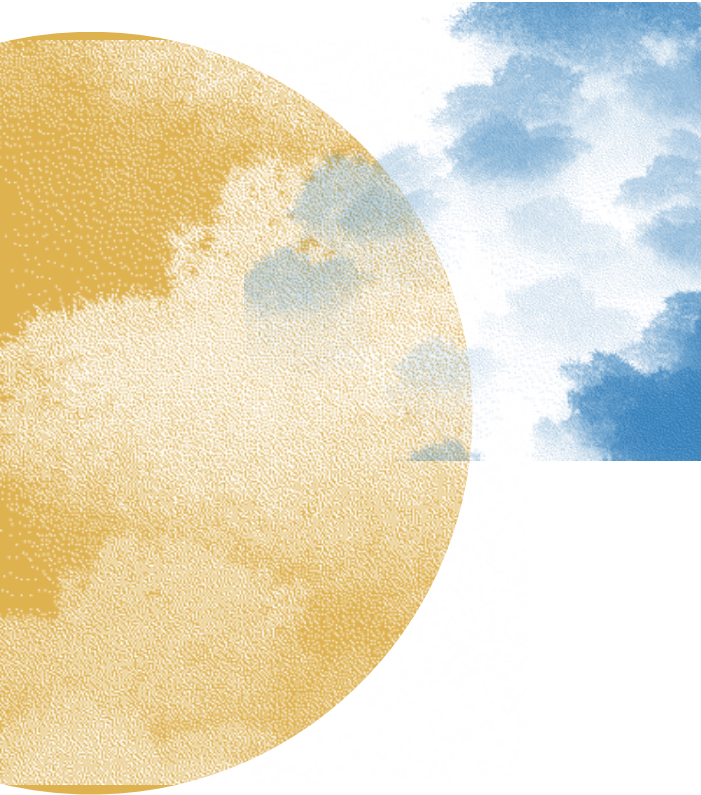


Réactiver sans commercialité ?

Sur le secteur de l'Opah-RU élargi à Saint-Roch, l'EPA complète son action de renouvellement urbain en intervenant sur les rez-de-chaussée, dont la vacance participe à la dépréciation de l'image du quartier. Pour les rues sans commercialité, le parti pris consiste à imaginer des solutions appropriées à chacun de ces rez-de-chaussée, selon les besoins et les envies de la population (un service, un espace collectif pour la copropriété, etc). En 2022, l'EPA a acquis :

- Le 27 rue Antoine Durafour, pour accueillir une épicerie solidaire avec le centre social.
- Le 24 rue Grand Gonnet. L'usage futur reste à identifier avec les associations locales.

Une intervention qui va pouvoir s'amplifier puisque 12 rez-de-chaussée vacants restent à acquérir à Saint-Roch et 11 sur le secteur de l'Opah-RU.



Nouveau départ pour le quartier créatif

La transformation réussie du quartier Manufacture – Plaine Achille en fait le cœur de l'économie créative et innovante de Saint-Étienne et, ce site a été choisi pour le projet "Cité du design 2025". Porté par Saint-Étienne Métropole, il traduit l'ambition de renforcer le rôle moteur de Saint-Étienne dans la promotion du design. Pour ce faire, l'EPA réhabilite et cède progressivement son patrimoine à la Métropole. En 2022, les travaux des rez-de-chaussée du "H" Nord et des bâtiments de liaison se sont achevés en vue de leur vente. L'EPA reste propriétaire des volumes tertiaires de la SCI Manufacture.

Activité en hausse au service de gestion du patrimoine

Avec un service dédié, l'EPA intervient régulièrement pour la bonne gestion technique et administrative des biens dont il est propriétaire (immeubles de logements, commerces en centre-ville, ou bâtiments tertiaires comme à la Manufacture). Il s'agit également d'interventions variées telles que la gestion du parking Malon, l'entretien et la sécurisation des friches, ou encore le relogement lors d'achat d'immeubles occupés par des locataires.

Transformation sur les rails pour La Grande Usine Créative

À travers sa SCI (société civile immobilière), l'EPA est propriétaire de plusieurs bâtiments de la Manufacture. Parmi eux, la Grande Usine Créative dont l'extension se poursuit avec le lancement de la 3ème et dernière phase. Durant toute l'année 2022, l'EPA a mené les études préparatoires aux travaux, qui viendront boucler la réhabilitation du fameux « H ». De quoi mettre à disposition des surfaces supplémentaires dédiées aux entreprises créatives et innovantes.



l'epa en bref

Gouvernance (31/12/2022)

Administrateurs représentant l'État	Urbanisme	TIT. Christophe SUCHEL (1er VP) SUP. Vincent DUPRE-WARIN
	Logement	TIT. Élise REGNIER SUP. Cécile BRENNE
	Budget	TIT. Élise CALAIS SUP. David-Olivier BOURGEOIS
	Transports	TIT. Monique NOVAT SUP. Fabrice GRAVIER
	Aménagement du Territoire	TIT. Amélie JOUANDET SUP. Nicolas SORNIN-PETIT
	Collectivités Territoriales	TIT. Dominique SCHUFFENECKER SUP. Cendrine MERAMDJOUGOMA
	Économie	TIT. Olivier VEYRET SUP. Caroline COUTOUT Éric TANAYS
	Environnement	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 SUP. Aline MOUSEGHIAN
	Représentant Région Rhône Alpes, élu en son sein par le Conseil régional	TIT. Samy KEFI JEROME SUP. Laurence BUSSIÈRE
	Représentant du Département de la Loire désigné par le Président au sein du Conseil départemental	TIT. Georges ZIEGLER (3e VP) SUP. Pascale LACOUR
	Représentant du Département de la Loire, élu en son sein par le Conseil départemental	TIT. Fabienne PERRIN SUP. Marie-Jo PEREZ
	Représentant de St-Étienne Métropole désigné par son Président au sein du Conseil métropolitain	TIT. Gilles THIZY (4e VP) SUP. Nadia SEMACHE
	Représentant de St-Étienne Métropole élu en son sein par le Conseil métropolitain	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

Bilan financier

Exécution budgétaire

Recettes

39 %
d'exécution

Dépenses

60 %
d'exécution

Résultat négatif de

- 915k€

Subventions CPER

Montant de subventions en 2022 :

12,67m €

Trésorerie

Trésorerie saine

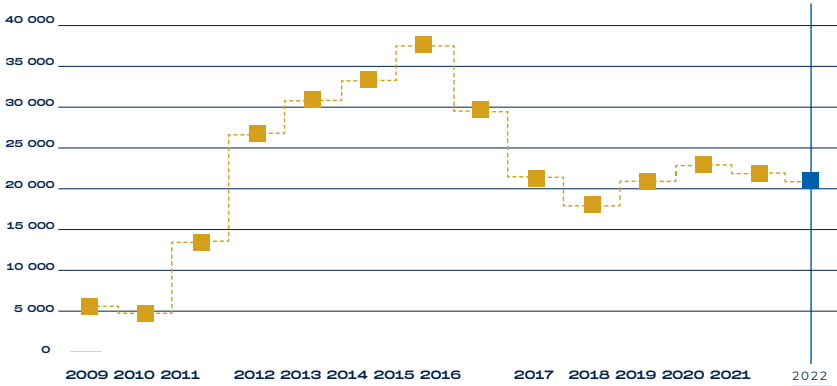
9,8m€

En M€	2018	2019	2020	2021	2022
Dettes financières	18,2	20,5	23,2	22,3	20,3
Fonds de roulement	87,9	91,2	52,7	54,3	51,8
Besoin en fonds de roulement	74	79,8	44,5	46,4	42
Trésorerie	13,9	11,3	8,2	7,8	9,8

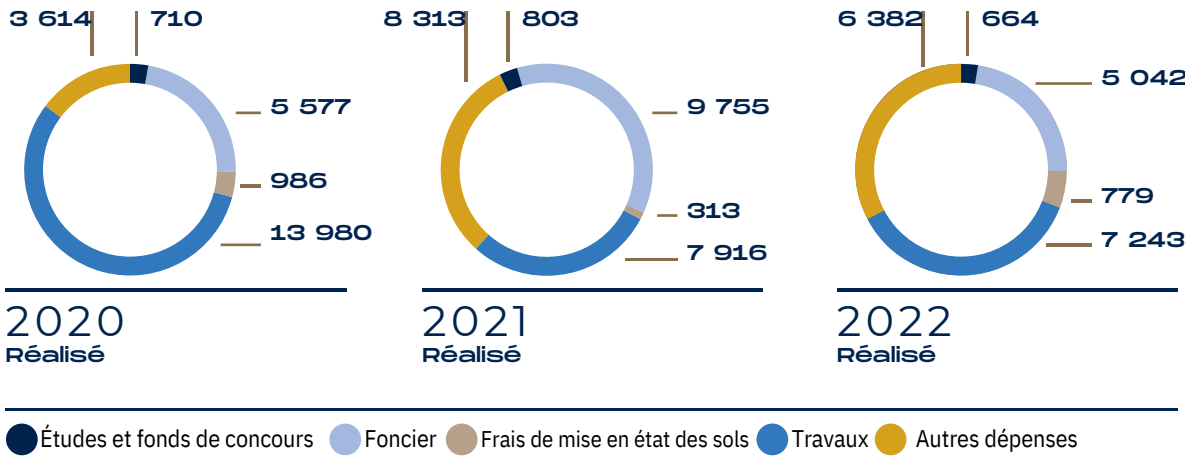
Endettement

Maîtrise de l'endettement

20,3 m€
fin 2022



Répartition des dépenses opérationnelles par nature en K€



Effectif de l'Établissement

Un effectif de

43,43

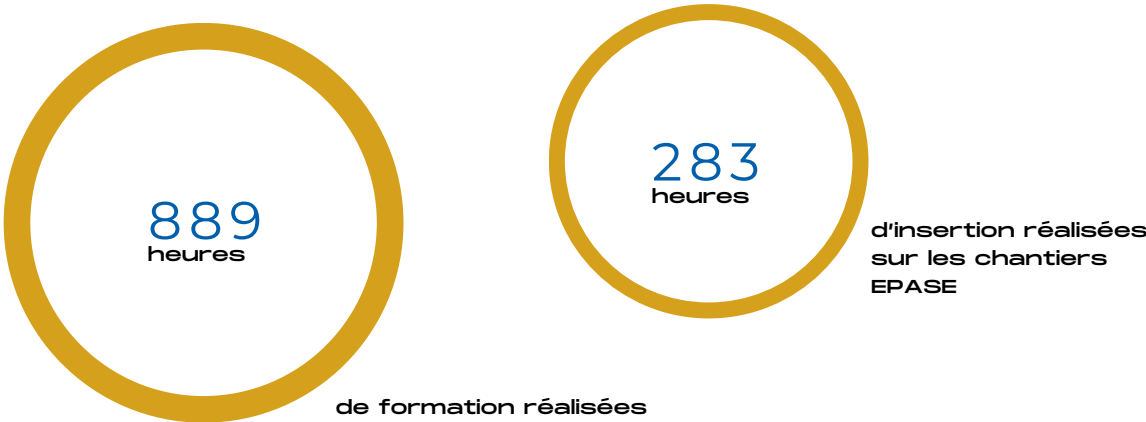
ETP à fin décembre

Moyenne d'âge en progression légère

41,42 ans à décembre 2022



Nombre d'heures



Crédits photographiques:
© Studio Catin, © Pierre Gresset, © EPA Saint-Étienne,
© Dream, © PPX Architectes, © Busquet, © D.R.,
© Axel Nascimento © Nathalie Garentes
© TECTONIQUES Architectes
© Entre Chien et Loup perspectiviste

LEPA Saint-Étienne est un partenariat entre :



-EPA-SAINT-ÉTIENNE-

