

-EPA-SAINT-ÉTIENNE-
la ville naturellement

L'ESSENTIEL
du rapport d'activité

20
23



Découvrez l'intégralité
du **rapport d'activités 2023**
dans sa version digitale

LES TEMPS FORTS DE 2023

Mars

- Participation au salon de la franchise (Paris)
- Participation au salon de l'immobilier et du développement durable (Saint-Étienne)
- Début des travaux sur l'immeuble Loubet
- Lancement du travail collectif interne « EPASE 2032 »

Avril

- Présence au MIPIM (Cannes)
- Lancement des travaux de la Cartonnerie
- Première ouverture d'une cellule commerciale réhabilitée par l'EPA avec Lily Wood la suite (mode femmes) au 3 rue Camille Colard

Juillet

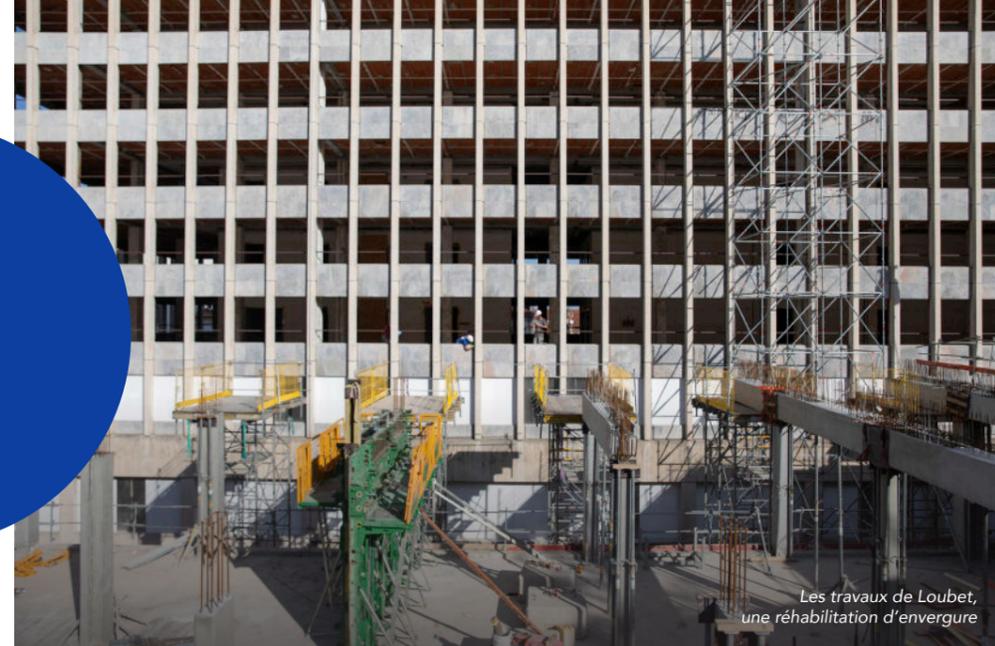
- Vademecum « Qualité environnementale »
- Festival des 7 collines : spectacle Akoreacro dans le parc François Mitterrand

Août

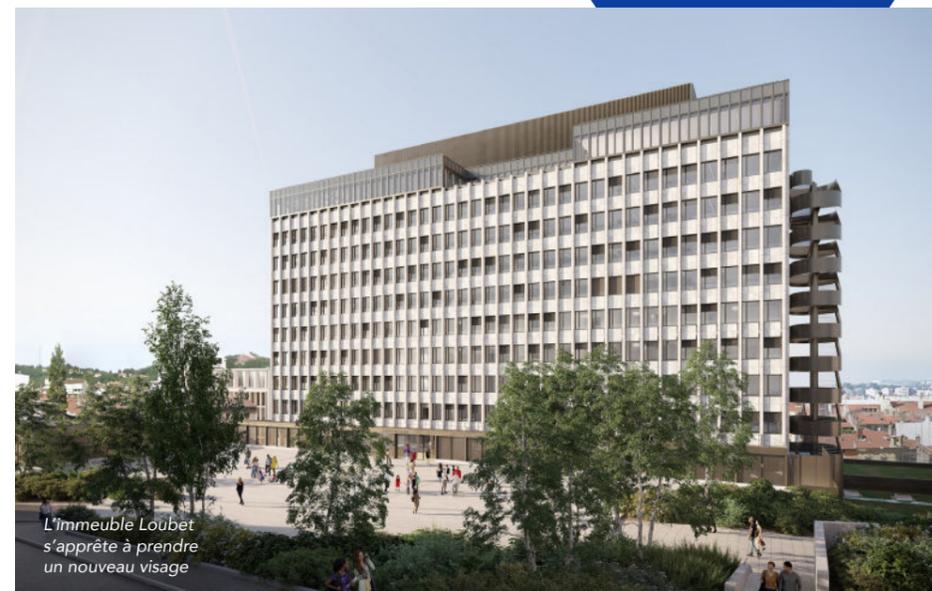
- Début des travaux du jardin Eden

Septembre

- Ouverture de Glood cookies au 10 rue Gambetta
- Début des travaux du 5^{ème} élément (Duo Invest-bureaux et commerces) / Manufacture-Plaine Achille



Les travaux de Loubet, une réhabilitation d'envergure



L'immeuble Loubet s'apprête à prendre un nouveau visage

Loubet, la réhabilitation d'un colosse

Loubet est un objet singulier, hors norme à l'échelle du tissu urbain qui l'entoure. Construit dans les années 1970 pour accueillir la fédération CPAM-CAF-URSSAF, il appartient désormais au paysage stéphanois, entre le quartier Tarantaize-Beaubrun et l'hypercentre commerçant. C'est une réhabilitation massive qui a été choisie pour ce colosse, qui représente 20 000 m² de bureaux sur 13 étages. Elle est coordonnée par l'EPA et mobilise plusieurs maîtres d'ouvrage : EPORA, EPASE, Habitat et Métropole, Ville de Saint-Etienne.

Le Vademecum « Qualité environnementale »

Ce référentiel est l'aboutissement d'une réflexion sur la qualité environnementale des espaces publics et de leurs usages, menée depuis 2021 avec Néosolus. Il guide les actions de l'EPA pour préfigurer les aménagements en prenant en compte les spécificités écologiques, les espèces protégées, les continuités vertes. L'outil vise à encadrer cette qualité auprès des opérationnels de l'Établissement. Il a donné lieu à des changements de pratiques en intégrant les préoccupations environnementales dans les programmes des espaces publics.

Eden, 2 000 m² de verdure en hypercentre

En lieu et place de l'ancien cinéma l'Eden, un « ciné-jardin » prend vie. Depuis mi-2023 le chantier bat son plein pour transformer l'îlot urbain en un espace de fraîcheur et de biodiversité de 2 000 m². 33 arbres et des massifs arbustifs et vivaces ont été plantés et une fontaine aménagée. Certains éléments ont été conservés et réutilisés en mémoire de l'ancien cinéma, un écran permettra de proposer des séances de cinéma en plein air. Dès le printemps prochain, ce havre de calme et de nature ouvrira ses portes au cœur de l'hypercentre.

Début des travaux du 5^{ème} élément

Rue des Acières, dans la lignée du programme Qu4tre se dressera à horizon 2025 le 5^{ème} élément. Au cœur du quartier créatif, ce nouvel ensemble tertiaire au seuil du parc François Mitterrand fera la jonction avec la Manufacture. Sur 2 bâtiments, il proposera 6 148 m² de bureaux et des commerces en rez-de-chaussée.



Le jardin «Eden», futur havre de calme et de nature au cœur de l'hypercentre



Le projet Neyron, lauréat du programme «Démonstrateurs de la ville durable»



Réhabilité par l'EPA, un rez-de-chaussée accueille le commerce «Glood cookies»

Octobre

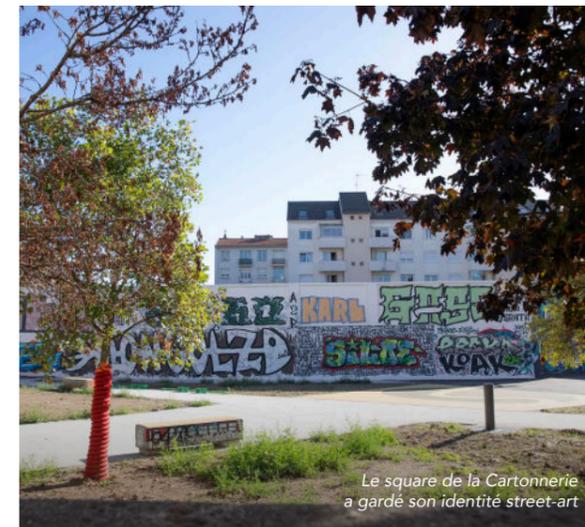
- Pose de la première pierre du programme Cœur Vert (Spirit – 60 logements) / Châteaueux
- Ouverture de Siii Gelato (glaces et snacking) au 5 place du Peuple

Novembre

- Lancement de la concertation sur le projet urbain Neyron-Ferdinand
- AMI pour le commerce situé 17 rue Louis Braille

Décembre

- Inauguration tour TESE (Elithis – 56 logements) / Châteaueux
- Lancement des travaux du programme Factory (Pitch – 58 logements) / Manufacture Plaine Achille
- Vente d'une partie de l'immeuble Loubet à la Ville de Saint-Étienne (archives métropolitaines, cinémathèque, musée de la Résistance, salles d'exposition et Direction Police et Sécurité Municipales)
- Cession de bâtiments de la Manufacture à Saint-Étienne Métropole (pour installer la galerie nationale du Design, la halle événementielle, la médiathèque, la matériauthèque et la cabane du design)
- Inauguration du square de la Cartonnerie
- Mise en ligne du site internet modernisé
- Démolition de l'ancienne école de musique Jacquard
- Présence au SIMI (Paris)
- Ouverture de « Les intrus », librairie située au 22 rue Louis Braille
- Eden et la Cartonnerie sont sélectionnés par le fonds France nation verte, en faveur de la transition écologique des territoires.



Première pierre pour Cœur Vert

L'opération Cœur Vert, portée par le promoteur Spirit avec l'architecte Okho, s'érigera le long de la rue du Colonel-Marey. L'ensemble comptera 4 immeubles de logements disposant chacun d'espaces extérieurs généreux. Cette opération lance le renouveau du secteur Roche du Soleil, en apportant aux Stéphanois une offre nouvelle de logements à deux pas de l'hypercentre.

La concertation du projet Neyron

Sur le projet Neyron, l'EPA a décidé de pousser le curseur de la médiation un peu plus loin. Lancée en 2023, elle vise à toucher le plus de monde possible et créer une dynamique à l'échelle du quartier. Elle passe notamment par un aménagement temporaire sur l'îlot, mis en place par l'Amicale Laïque du Crêt de Roc et pensé avec Cité Services. Habitants, riverains et associations peuvent trouver sur cet espace « démo-pratique » une boîte à idées en libre accès et un dispositif spécial de vote. L'EPA a organisé des moments de rencontre directement sur site, ainsi que 6 réunions de concertation pour échanger sur les contours du futur projet.

Inauguration de la tour TESE

La tour à énergie positive, qui doit produire plus d'énergie que ses habitants n'en consomment, a été inaugurée le 6 décembre 2023. 56 logements, 500m² de bureaux ainsi qu'un laboratoire, se partagent les 16 étages.

La Cartonnerie trouve sa vocation finale

Inaugurée en décembre 2023, la Cartonnerie restitue aujourd'hui les fonctions établies durant la phase d'urbanisme transitoire : un square, îlot de fraîcheur de proximité proposant des aménagements ludiques et sportifs au quotidien. Les espaces sont pensés pour être capables d'accueillir occasionnellement des événements de quartier, dans un esprit de culture urbaine. Le projet s'inscrit dans la continuité de l'histoire d'aménagement temporaire du lieu.



BILAN FINANCIER

Exécution budgétaire

Recettes

69 %
d'exécution

Dépenses

56 %
d'exécution

Résultat de

+ 2 298 k€

Subventions CPER

Montant de subventions en 2023

12,67 M€

Trésorerie saine

15,5 M€

En M€	2019	2020	2021	2022	2023
Dettes financières	20,5	23,2	22,3	20,3	25,2
Fonds de roulement	91,2	52,7	54,3	51,8	61,9
Besoin en fonds de roulement	79,8	44,5	46,4	42	46
Trésorerie	11,3	8,2	7,8	9,8	15,5

Endettement

Maîtrise de l'endettement

25,27M€
fin 2023



Répartition des dépenses opérationnelles par nature en K€



● Études et fonds de concours ● Foncier ● Frais de mise en état des sols ● Travaux ● Autres dépenses

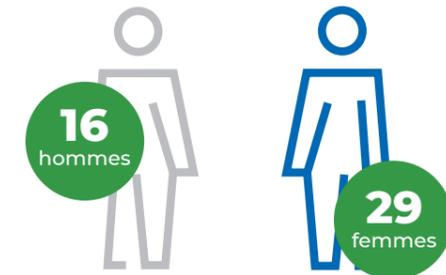
Effectif de l'Établissement

Un effectif de

43,19

ETP à fin décembre

Moyenne d'âge en progression légère
43,1 ans à décembre 2023



Nombre d'heures

Heures de formations réalisées

685

Heures d'insertion réalisées sur les chantiers EPASE

+ de 2 500

CONSEIL D'ADMINISTRATION

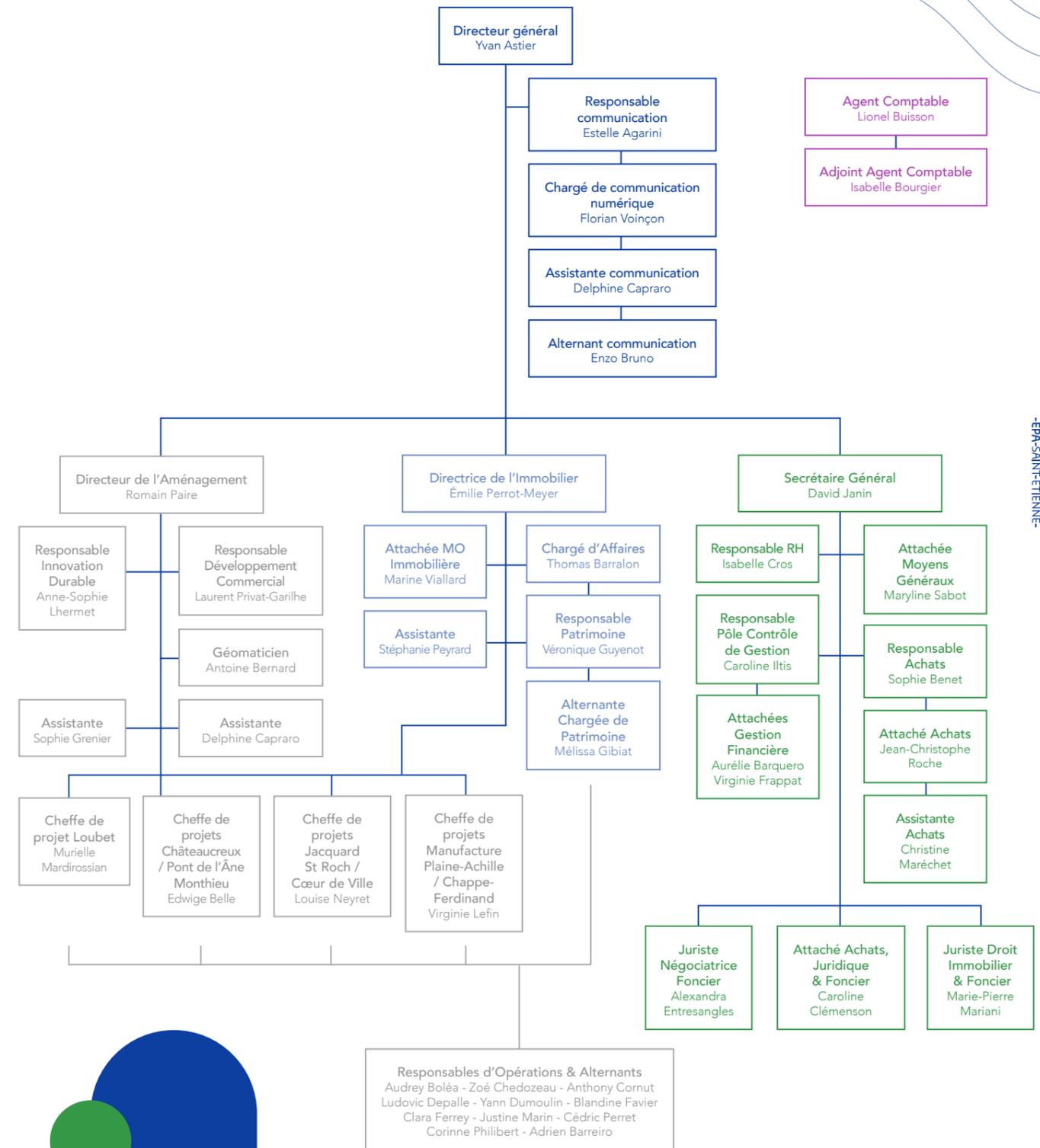
MARS 2024

Administrateurs représentant l'Etat		
URBANISME	Titulaire Suppléant	Christophe SUCHEL (1 ^{er} VP) Florence COMES
LOGEMENT	Titulaire Suppléant	Elise REGNIER Cécile BRENNE
BUDGET	Titulaire Suppléant	Elise CALAIS David-Olivier BOURGEOIS
TRANSPORTS	Titulaire Suppléant	Marie WOZNIAK Fabrice GRAVIER
AMENAGEMENT DU TERRITOIRE	Titulaire Suppléant	Amélie JOUANDET Nicolas SORNIN-PETIT
COLLECTIVITES TERRITORIALES	Titulaire Suppléant	Dominique SCHUFFENECKER Fabien MALARD
ECONOMIE	Titulaire Suppléant	Olivier VEYRET
ENVIRONNEMENT	Titulaire Suppléant	Eric TANAYS Estelle RONDREUX

Administrateurs représentant les collectivités territoriales & leurs établissements publics		
Représentant de la Région Auvergne-Rhône-Alpes désigné par le président au sein du conseil régional	Titulaire Suppléant	Nicole PEYCELON Aline MOUSEGHIAN
Représentant de la Région Auvergne-Rhône-Alpes élu en son sein par le conseil régional	Titulaire Suppléant	Samy KEFI JEROME Laurence BUSSIERE
Représentant du Département de la Loire désigné par le président au sein du conseil départemental	Titulaire Suppléant	Georges ZIEGLER (3 ^{ème} VP) Pascale LACOUR
Représentant du Département de la Loire, élu en son sein par le conseil départemental	Titulaire Suppléant	Fabienne PERRIN Marie-Jo PEREZ
Représentant de la Métropole de St-Etienne désigné par le président au sein du conseil métropolitain	Titulaire Suppléant	Gilles THIZY (4 ^{ème} VP) Nadia SEMACHE
Représentant de la Métropole de St-Etienne élu en son sein par le conseil métropolitain	Titulaire Suppléant	Gilles ARTIGUES Robert KARULAK
Représentant de la commune de St-Etienne désigné par le maire au sein du conseil municipal	Titulaire Suppléant	Gael PERDRIAU (Président du CA) Nora BERROUKECHE
Représentant de la commune de St-Etienne élu en son sein par le conseil municipal	Titulaire Suppléant	Jean-Pierre BERGER Laurence RICCIARDI
Représentant de la commune de St-Jean-Bonnefonds désigné par le maire au sein du conseil municipal	Titulaire Suppléant	Marc CHAVANNE Denis DEVUN

ORGANIGRAMME

MARS 2024



PROGRAMME PRÉVISIONNEL 2024

ZAC Jacquard

- Commercialisation de l'îlot Gachet
- Commercialisation et début des travaux du 9 rue Ledin
- Lancement des travaux 52 rue Aristide Briand et de la Paix
- Opah-RU multisites
- Acquisition de 6 immeubles dans le cadre d'une nouvelle DUP ORI
- Lancement de la maîtrise d'œuvre pour la démolition des ambulances sur Bourgneuf

Chappe-Ferdinand

- Etudes de maîtrise d'œuvre des projets de requalification des rues Neyron, Ferdinand et Aubert et le lancement du marché de travaux
- Travaux de réhabilitation du 23-25 Neyron
- Travaux préparatoires 71 Neyron
- Etudes sur les immeubles 28 Ferdinand et 12 Neyron
- Opah-RU multisites
- Poursuite de l'incubation sur le Démonstrateur Ville Durable Neyron avec des actions sur site
- Lancement de la dépollution de l'îlot Ferdinand Denfert
- Lancement de la démolition 35 rue Neyron

Centre-ville

- Livraison du jardin Eden ainsi que 3 cellules commerciales (rue Braille)
- Opah-RU multisites
- Immeuble Loubet : reconstruction et réhabilitation du socle (en co-maîtrise d'ouvrage avec la ville de Saint-Etienne), finalisation des études de conception et préparation des travaux de réaménagement de la place Sainte-Barbe.
- Travaux dans les cellules commerciales (6 rue Frappa, 17 et 17 bis rue Gambetta, 5 place des Ursules)
- Commercialisation des cellules 4 Gambetta et 14 Gambetta

Saint-Roch

- Livraison de l'épicerie solidaire au centre social Boris Vian (27 rue Antoine Durafour), et poursuite des actions d'animation de la rue Crozet-Fourneyron.
- Démolition du 30 Crozet Fourneyron
- Lancement de la seconde enquête parcellaire St Roch sur le secteur Termier dans le cadre de la DUP Aménagement

ZAC Manufacture Plaine-Achille

- Début des travaux d'extension de la Grande Usine Créative
- Dépollution de l'îlot J3-J4
- Démolition des tenements Poivre Rouge et Sfero
- Lancement des études de maîtrise d'œuvre de conception du parc François Mitterrand
- Réalisation des travaux des abords du CSI2

ZAC Pont de l'Ane Monthieu

- Début de requalification foncière sur le secteur central avec le démarrage des travaux de déconstruction des bâtiments de la rue des Rochettes, et lancement de la requalification foncière sur DN COLOR
- Commercialisation de l'îlot 1.8 pour de l'activité économique
- Cession du bâtiment Gourmet Forézien (lot 1.7) et réalisation des travaux de réhabilitation par un opérateur privé.

ZAC Châteaureux

- Relance de la commercialisation de l'îlot Rocher 2
- Fin des travaux de la rue Cugnot, avec mise à double sens de la rue
- Fin de travaux de la résidence séniors Ovelia au 24 Montat et du bâtiment de Pacifica
- Début des travaux (réseaux et aménagement) des espaces publics de l'îlot Rocher
- Début des travaux d'aménagement de la venelle Dancer et des abords du Quartz
- Travaux de réhabilitation foncière de l'îlot Stronglight



EPA Saint-Etienne
 49 rue de la Montat
 42100 Saint-Etienne
contact@epase.fr

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



Retrouvez l'actualité de
 l'EPASE sur le site internet
 et les réseaux sociaux  

L'EPA Saint-Étienne est un partenariat entre :

