

L'ESSENTIEL du rapport d'activité

SAINT-ÉTIENNE

-EPA-SAINT-ÉTIENNE-
la ville naturellement



Découvrez l'intégralité
du **rapport d'activité 2024**
dans sa version digitale

LES TEMPS FORTS DE 2024

Janvier

- À Loubet, cession du volume «tour» à Habitat & Métropole et démarrage des travaux du socle en co-maîtrise d'ouvrage avec la Ville de Saint-Étienne
- Convention de partenariat avec la LPO (Ligue de Protection des Oiseaux) et FNE (France Nature Environnement) pour 4 ans
- Signature d'une convention de veille et de stratégie foncière avec l'Epora sur l'ensemble du périmètre de l'EPASE pour la période 2024-2030
- Lancement des travaux de dépollution de l'îlot J3-J4

Février

- L'EPASE fait partie des 22 lauréats du programme « Territoires Engagés pour le Logement » lancé par l'État
- Livraison de la résidence seniors Ovelia au 22 rue de la Montat par Vinci Immobilier

Mars

- L'EPASE participe au Salon de l'immobilier et du développement durable de Saint-Étienne
- Début des travaux de déconstruction du secteur des Rochettes et de son ancien linéaire commercial
- Démarrage des travaux de restauration immobilière du 9 rue Ledin après libération du cœur d'îlot

Avril

- Livraison du bâtiment de bureaux Pacifica par Crédit Agricole Immobilier
- Atelier avec les jeunes de l'association ACARS pour imaginer les plateaux de jeu de la future place Sainte-Barbe
- Obtention de l'ordonnance d'expropriation sur les secteurs Crozet-Fourneyron et Macé/Maurat à Saint-Roch
- Expérimentation de «béton-éponge» dans le cadre du Démonstrateur de la Ville Durable Neyron

Mai

- Ouverture de l'épicerie solidaire Le Cabas, à Saint-Roch
- Réunion de clôture de la concertation Neyron qui aura recueilli 260 participations



Réunion de clôture de la concertation Neyron



Un atelier avec les jeunes de l'association ACARS, pour imaginer la future place Sainte-Barbe



L'épicerie solidaire Le Cabas à Saint-Roch, dans un immeuble réhabilité par l'EPASE





Le bâtiment de bureaux Pacifica a été livré à Châteaureux



5 millions d'euros de l'État pour le logement stéphanois

C'est la somme attribuée par l'État à l'EPASE dans le cadre du dispositif « Territoires Engagés pour le Logement » (TEL). Pour accélérer la production de logements, l'EPASE mise à la fois sur la réhabilitation du parc existant, en centre-ville notamment, et sur le développement d'une offre complémentaire en neuf. Avec ce soutien, l'EPASE prévoit d'engager la production de 1529 logements d'ici 2027.

À Neyron, un béton aux propriétés rafraîchissantes ?

Ce projet pilote de béton-éponge (ou béton rafraîchissant) a été imaginé dans le cadre du Démonstrateur de la Ville Durable (DVD) porté par l'EPASE, en lien étroit avec un consortium d'acteurs. Concrètement, les équipes R&D d'HOLCIM ont conçu un matériau en capacité d'absorber l'eau pendant les phases de pluie et de la conserver pour la restituer en périodes de fortes chaleurs. Plusieurs dalles de ce « béton-éponge » ont été coulées sur le site de la friche Charvin, rue Neyron. Les performances du béton éponge, collectées sur 12 mois, seront comparées à celle du béton drainant et intégrées dans les modèles micro-climatiques développés avec le CEREMA afin de modéliser l'impact de ce matériau sur le confort d'été.

Soutenu par



-EPA-SAINT-ÉTIENNE-

Une épicerie sociale à Saint-Roch

En 2021, l'EPASE faisait l'acquisition d'un local désaffecté situé au 29 rue Antoine Durafour, au cœur du quartier Saint-Roch, avec l'objectif de le réhabiliter pour lui offrir une nouvelle vie. Le plateau totalement réhabilité, livré en mars 2024, a été aménagé par les équipes de l'espace Boris Vian, qui gèrent le lieu depuis son ouverture le 13 mai. Il s'agit désormais d'une épicerie solidaire, dénommée Le Cabas, qui vient en aide aux familles du quartier.



Début des travaux de déconstruction de l'ancien linéaire commercial des Rochettes

Juin

- Signature d'un compromis de vente pour «Rocher 2» avec Les Nouveaux Constructeurs
- Assemblées générales des filiales
SCI Manufacture et SORAPI

Septembre

- Ouverture des Caves Nicolas
au 1 place Waldeck Rousseau
- Inauguration du jardin Eden, îlot de fraîcheur de 2 000 m² en hypercentre



Le jardin Eden, îlot de fraîcheur de 2 000m² en hypercentre, a été inauguré

Octobre

- Lancement de la commercialisation des programmes de restauration immobilière du 9 rue Ledin et du 23-25 rue Neyron
- Acquisition de la friche TERMOZ
- Démarrage des travaux d'aménagement des espaces publics de l'îlot Rocher
- Signature d'une promesse de vente avec Deux Fleuves Loire Habitat pour la construction d'une caserne de gendarmerie sur l'îlot « Stronglight »

Novembre

- Validation politique de l'Opah-Ru Saint-Roch
- Lancement de la mission qualité environnementale en restauration immobilière
- Au sein de l'ancien magasin Gemo, G'Mat, la matériauthèque éphémère des Rochettes, ouvre ses portes



Une matériauthèque éphémère ouvre ses portes aux Rochettes

Décembre

- Signature de la charte biodiversité de Saint-Étienne Métropole
- Vente du Gourmet Forézien
- Le jardin Eden et l'EPASE primés lors des trophées des territoires pionniers, dans la catégorie « territoire résilient »
- Vente des derniers volumes de la Manufacture à Saint-Étienne Métropole
- Présence au SIMI (Paris)
- Ouverture du restaurant El Inca, au 21 rue Louis Braille



Réhabilité par l'EPASE, un rez-de-chaussée accueille le commerce « Caves Nicolas »



Le 9 Ledin s'apprête à prendre un nouveau visage



Compromis signé pour Rocher 2 à Châteauneuf



La convention «Territoires Engagés pour le logement» est signée entre l'État et l'EPASE, sur le chantier du 9 rue Ledin

Eden, de cinéma à jardin

Conçu en concertation avec les habitants du quartier et la Ville de Saint-Étienne, ce projet a permis de transformer l'ancien cinéma du même nom en un véritable îlot de fraîcheur dans un quartier densément bâti. Depuis son ouverture en juillet 2024, il fait le bonheur des habitants et usagers du centre-ville. Avec 75 % de sols perméables, plus de la moitié en pleine terre et une trentaine d'arbres, il constitue également un véritable refuge pour la biodiversité.

La cité-jardin se dessine

Au nord de la gare de Châteauneuf, la mutation de l'îlot Rocher s'accélère. Alors que les travaux se poursuivent au niveau du programme « Cœur Vert » de Spirit Immobilier sur Rocher 3 (69 logements), un compromis de vente a été signé avec Les Nouveaux Constructeurs pour l'acquisition de la parcelle Rocher 2, et la construction d'une opération de 71 logements. En octobre, l'EPASE lançait les travaux d'aménagement des 7 800m² d'espaces publics de l'îlot, dont 4 700 m² d'espaces verts. Le programme intègre la création d'une aire de jeux, d'une scène ouverte, d'une grande prairie... et la plantation de plus de 100 arbres.

9 logements à la vente, au 9 rue Ledin

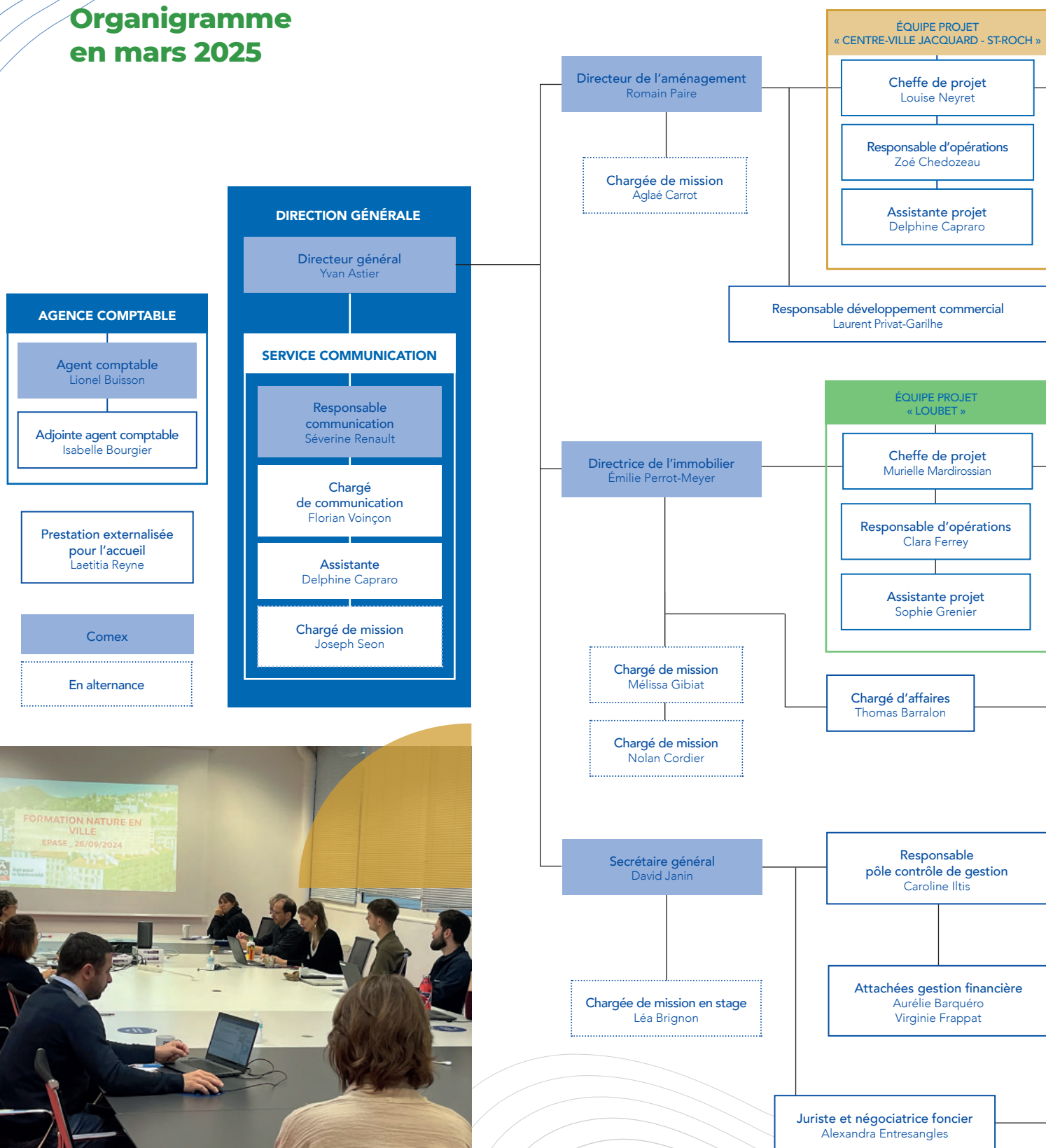
Au 9 rue Ledin, les travaux de restauration immobilière sous maîtrise d'ouvrage EPASE ont été lancés en mars 2024. Conçu par le cabinet d'architectes Atelier des Vergers, le programme comprend 9 logements, du T2 au T4, en accession à la propriété. Situés au sein de deux immeubles existants, ils bénéficieront d'un cœur d'îlot avec terrasses et jardins privatifs. Les premiers contrats de réservation ont été signés dès la fin d'année 2024.

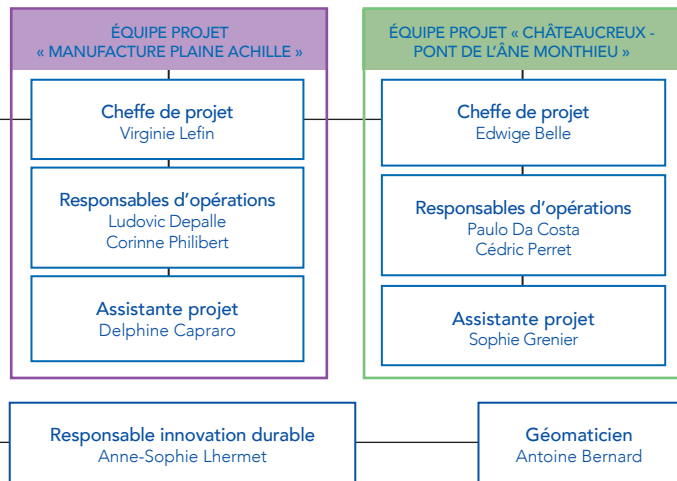
Une matériauuthèque éphémère pour inciter au réemploi

G'Mat, c'est une matériauuthèque éphémère de 1 000 m² accessible aux particuliers et aux professionnels. Son but est de limiter le volume de déchets liés au chantier de déconstruction des Rochettes, en facilitant le réemploi des matériaux. Une initiative innovante, qui a nécessité une phase de travail en amont avec l'assistance à maîtrise d'ouvrage et les entreprises du chantier. La création et l'animation de la matériauuthèque ont été confiées à l'association ECOMAT38. Un mois après l'ouverture, plus de 8 tonnes de matériaux ont été vendus à prix solidaires, soit un tiers du stock initial.

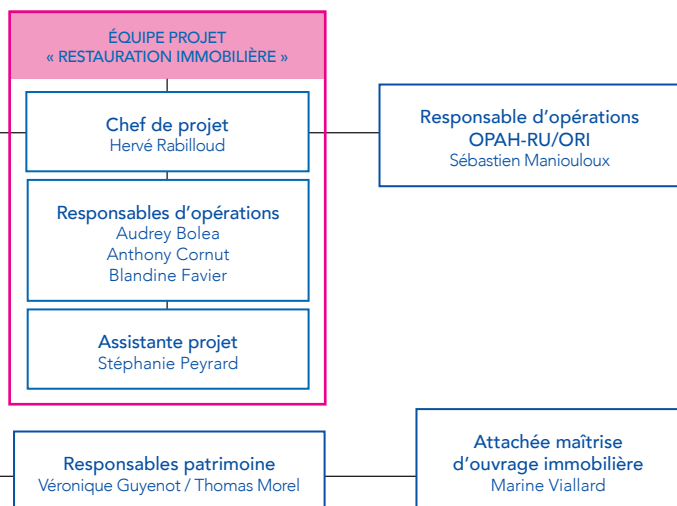
LES ÉQUIPES DE L'EPASE

Organigramme en mars 2025

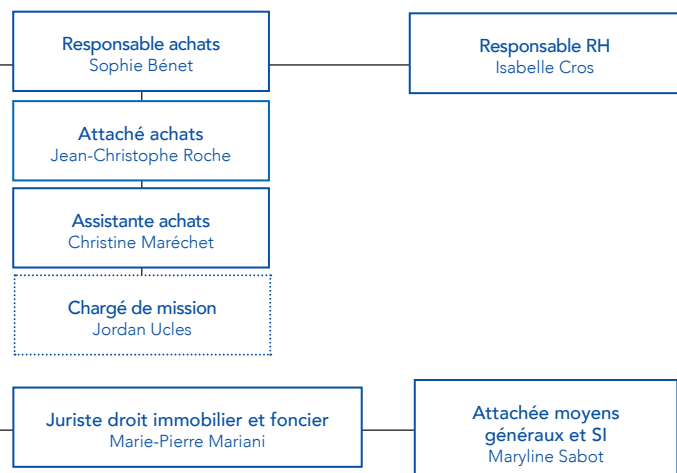




DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT



DIRECTION DE L'IMMOBILIER



SECRÉTARIAT GÉNÉRAL

En quelques chiffres



Un effectif de **44,43**

ETP à fin décembre



866,5

heures de formation réalisées

Un âge moyen de **43,58** ans

à fin décembre



+ de 9 970

heures d'insertion réalisées sur les chantiers EPASE

- EPA-SAINT-ÉTIENNE -

Place au mode projet !

En septembre 2024, l'EPASE a fait évoluer son organisation notamment pour l'adapter au degré de maturité du projet porté par l'établissement. De nouvelles équipes-projets ont été constituées, en lien avec les différents secteurs d'intervention de l'établissement. Au regard de nos engagements en matière de réhabilitation (logements et commerces), une équipe-projet « restauration immobilière » a également vu le jour. Désormais, le pilotage s'opère de manière transversale, notamment à travers les revues de projets trimestrielles intégrant toutes les composantes d'une opération (technique, finances, planning, juridique, commerciale, communication...) et les équipes associées.

Formation : l'EPASE engagé

En 2024, l'EPASE a confirmé son engagement en faveur de la formation et de la découverte du monde professionnel des jeunes. Ainsi, en septembre, 4 nouveaux contrats de professionnalisation ont été signés et plusieurs stagiaires ont été accueillis au sein de l'établissement.

CONSEIL D'ADMINISTRATION

MARS 2025

Administrateurs représentant l'État

URBANISME	Titulaire Suppléant	Céline BONHOMME (1 ^{re} VP) Florence COMES
LOGEMENT	Titulaire Suppléant	Christophe MERLIN Sandrine PECH
BUDGET	Titulaire Suppléant	David-Olivier BOURGEOIS
TRANSPORTS	Titulaire Suppléant	Marie WOZNIAK Florian RAZÉ
AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE	Titulaire Suppléant	Amélie JOUANDET Nicolas SORNIN-PETIT
COLLECTIVITÉS TERRITORIALES	Titulaire Suppléant	Dominique SCHUFFENECKER Anthony SFORZA
ÉCONOMIE	Titulaire Suppléant	Olivier VEYRET Agnès GONIN
ENVIRONNEMENT	Titulaire Suppléant	Renaud DURAND Elise REGNIER

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 BUSSIÈRE
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-Étienne désigné par le président au sein du conseil métropolitain	Titulaire Suppléant	Gilles THIZY (4 ^{ème} VP) Nadia SEMACHE
Représentant de la Métropole de St-Étienne élu en son sein par le conseil métropolitain	Titulaire Suppléant	Gilles ARTIGUES Robert KARULAK
Représentant de la commune de St-Étienne désigné par le maire au sein du conseil municipal	Titulaire Suppléant	Gaël PERDRIAU (Président du CA) Nora BERROUKECHE
Représentant de la commune de St-Étienne 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

BILAN FINANCIER

Exécution budgétaire

Recettes	Dépenses	Résultat de
49,4 %	73,8 %	-158 k€
d'exécution	d'exécution	

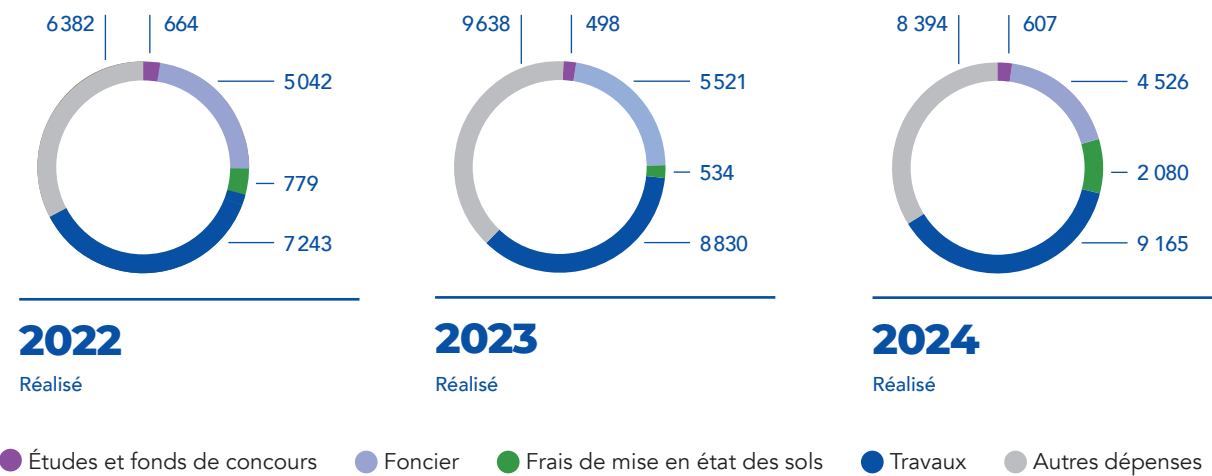
Subventions CPER

Montant de subventions en 2024	Trésorerie saine
12,67 M€	19 M€

En M€	2020	2021	2022	2023	2024
Dettes financières	23,2	22,3	20,3	25,3	22,71
Fonds de roulement	52,7	54,4	51,8	61,9	60
Besoin en fonds de roulement	44,5	46,4	42	46	41
Trésorerie	8,2	7,8	9,8	15,5	19

-EPA-SAINT-ÉTIENNE-

Répartition des dépenses opérationnelles par nature en K€



PROGRAMME PRÉVISIONNEL 2025

1 ZAC Châteaureux

- Livraison de la première tranche d'aménagement des espaces publics de la cité-jardin Roche du Soleil (îlot Rocher)
- Vente de la parcelle « Rocher 2 » et lancement des travaux du programme Docks 42 par Les Nouveaux Constructeurs
- Livraison des programmes Cœur vert par Spirit Immobilier, Tête du Soleil par GR Groupe et Quartz par la Forézienne de promotion, et réalisation par l'EPASE de leurs abords
- Vente de la parcelle « Stronglight est » et début des travaux de construction d'une caserne de gendarmerie par Deux Fleuves Loire Habitat
- Achèvement de l'aménagement de la rue Hauptmann par l'installation d'un escalier métallique

2 Centre-ville

- Lancement des travaux de restauration immobilière et de la commercialisation pour le 52 rue Aristide Briand et de la Paix
- Poursuite du chantier de transformation du socle de l'immeuble Loubet, en co-maîtrise d'ouvrage avec la Ville de Saint-Étienne, et création de la voie d'accès dédiée à la Direction Police et Sécurité Civile Municipale
- Lancement des travaux d'aménagement de la place Sainte-Barbe, véritable parvis sud de l'immeuble
- Réalisation de travaux dans les cellules commerciales : 17 et 17 bis rue Louis Braille (travaux de gros œuvre), 4 et 14 rue Gambetta, 6 place Dorian (travaux de second œuvre), 6 rue Joseph Frappa, 5 place des Ursules, 17 et 17 bis rue Gambetta, 20 et 24 rue Louis Braille (travaux préparatoires)
- Animation de l'OPAH-RU multisites (Jacquard, Chappe-Ferdinand-Eden)



3 ZAC Jacquard

- Livraison et commercialisation du 9 rue Ledin (9 logements du T2 au T4)
- Finalisation des études d'aménagement de l'îlot Gachet, en lien avec le programme porté par Habitat & Métropole
- Études pour l'achèvement du jardin Felix Thiollier
- Acquisition des immeubles 24 rue Grand Gonnet et 18 rue Marengo dans le cadre de la DUP d'ORI et lancement des travaux préparatoires
- Réalisation des travaux de modernisation du parking Malon
- Travaux de requalification foncière et de dépollution, en lien avec l'EPORA, sur le secteur Bourgneuf et démolition des ambulances au 11 boulevard Augustin Thierry
- Acquisition du 28 rue Bourgneuf et mise en place de convention d'occupation provisoire

4 Chappe-Ferdinand

- Démarrage des travaux de restauration immobilière du 23-25 rue Neyron (8 logements du T2 au T4)
- Lancement des travaux et de la commercialisation du 12 rue Neyron
- Démolition du 35 rue Neyron
- Lancement des travaux de requalification des rues Neyron, Aubert et Ferdinand
- Finalisation de la phase incubation du Démonstrateur de la Ville Durable Neyron et passage en comité d'engagement
- Démarrage des travaux de dépollution de la friche Neyron, par EPORA, et recherche d'un opérateur pour la construction d'un îlot de 20-30 logements sur site
- Finalisation des travaux préparatoires du 71 rue Neyron et commercialisation en bloc
- Lancement des études de maîtrise d'œuvre pour la démolition du 28 rue Ferdinand
- Poursuite des acquisitions dans le cadre de la DUP d'ORI, notamment au 29 rue Ferdinand

5 ZAC Manufacture Plaine-Achille

- Finalisation de l'étude urbaine pour la mutation de l'îlot J
- Lancement des travaux de sécurisation, dépollution, démolition de la friche Termoz
- Poursuite des acquisitions sur le secteur
- Finalisation des études de maîtrise d'œuvre pour la transformation du Parc François Mitterrand (cœur de parc, seuils ouest et sud)
- Démolition des ambulances Davin
- Début des travaux d'extension de la Grande Usine Créative (dernier volume - GUC 3) et cession à la SCI Manufacture
- Livraison des programmes Le cinquième élément par Duo Invest et Factory par Pitch promotion, et aménagement de leurs abords

6 Saint-Roch

- Poursuite des études et début des travaux d'aménagement des espaces publics sur les secteurs Crozet-Fourneyron, Termier et Chapelon
- Démolition du 30 rue Crozet-Fourneyron
- Lancement des travaux de réhabilitation du 19 rue Crozet-Fourneyron
- Lancement des travaux préparatoires sur le 35 rue Crozet-Fourneyron
- Lancement des travaux et commercialisation de cellules commerciales : 12 rue Pierre Termier et 65 rue Antoine Durafor
- Poursuite des démarches d'acquisition sur les périmètres de la DUP Aménagement

7 ZAC Pont de l'Âne-Monthieu

- Démolition du bâtiment central de la friche DN Color et dépollution du site, réalisation des études techniques pour la création d'une voie de desserte et commercialisation du terrain pour implantation d'activités productives
- Poursuite des travaux de requalification foncière du secteur des Rochettes : déconstruction et réalisation des premières études techniques de commercialisation, en vue de la création d'une zone d'activités productives
- Poursuite des acquisitions et des études sur le prolongement de la voie verte
- Travaux de reconstitution de l'accès à la parcelle Auto-dépôt
- Commercialisation de l'îlot 1.8 pour de l'activité économique



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



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

L'EPA Saint-Étienne est un partenariat entre :

Crédits photographiques :
© Fabrice Roure, © Dream, © Ateliers des Vergers,
© EPA Saint-Étienne, © D.R., © Pierre Grasset.

