

-EPA-SAINT-ÉTIENNE-

**RAPPORT
D'ACTIVITÉ
2025**



Yvan ASTIER

Directeur Général

Qu'est-ce qui rend une ville désirable aujourd'hui ?

Il existe sans doute une grande diversité de réponses, faisant écho à des perceptions individuelles, à des parcours de vie... Pour autant, l'hybridation de la ville et de ses usages constitue aujourd'hui une forme d'évidence pour s'adresser à tous et satisfaire les différents besoins de celles et ceux qui la vivent.

Logements, espaces publics, activités économiques et commerciales, équipements publics... l'EPASE intervient sur toutes les strates de la ville. A travers la déconstruction d'anciens bâtis industriels, la requalification de tènements en friche, la réhabilitation d'immeubles, de rez-de-chaussée commerciaux et de bâtiments emblématiques stéphanois, l'Établissement œuvre en faveur d'une ville hybride et décline ce principe à l'échelle de quartiers, d'îlots ou même d'immeubles !

Que ce soit dans les secteurs péricentraux ou au niveau du centre-ville et de ses quartiers anciens, où nos interventions se sont accélérées depuis 2024, l'Établissement poursuit le déploiement de sa feuille de route. Autour de l'immeuble Loubet, sur le secteur Neyron-Ferdinand ou encore à Saint-Roch, l'EPASE mène une action combinée sur le logement, l'espace public et le commerce ; comme vous le découvrirez à travers les pages suivantes. Aux côtés de nombreux partenaires, et avec le soutien de nos administrateurs, nos équipes se sont mobilisées avec engagement et conviction pour faire avancer nos projets et révéler la ville de demain, vivante, productive et résiliente. En 2025, plus de 37 millions d'euros ont ainsi été investis pour assurer la régénération urbaine de Saint-Étienne et renforcer son attractivité résidentielle et économique, avec toujours le souci de faire le projet avec et pour le territoire.

Parce qu'une ville désirable, c'est aussi une ville où chacun se sent considéré, écouté.

Depuis sa création, l'EPASE intervient en proximité, sur le quotidien des habitants et des usagers, en les associant étroitement à l'élaboration des espaces publics qui rythment les parcours en ville, mais aussi en questionnant les usages, en suivant l'évolution des attentes et des besoins... Alors que la ville de 2050 est déjà là à 80%, la ville désirable d'aujourd'hui ne sera sans doute pas celle de demain. À nous, en tant qu'aménageur, d'être à l'écoute, d'anticiper ces évolutions, d'innover et, par notre action sur le temps long, de créer des cadres de vie harmonieux, agréables et fonctionnels, prenant en compte les aspirations de tous les habitants, préservant les ressources et apportant une réponse aux défis du changement climatique.

Pour faire une ville désirable aujourd'hui, et vivable demain.

SOMMAIRE

FOCUS

p.10



2025 EN IMAGES

p.4



AVANCÉE OPÉRATIONNELLE PAR SECTEUR

p.18

LES ÉQUIPES DE L'EPASE EN ACTION

p.20



BILAN FINANCIER

p.22

2025

EN IMAGES

Accompagner le retour de la nature en ville & créer du lien

» Une scène, une aire de jeux et une centaine d'arbres pour la cité-jardin !

Au moment où les premiers habitants du secteur « Roche du Soleil » emménageaient et donnaient vie à la cité-jardin, l'EPASE livrait une partie des 7 800 m² d'espaces publics prévus par le projet urbain. Au cœur de l'îlot Rocher, une aire de jeux, une scène, un emplacement pour food-truck et deux jardins de pluie ont été aménagés, ainsi qu'un cheminement piéton arboré qui traverse l'îlot et connecte désormais directement le boulevard du colonel Marey à la station de tramway.

+ d'infos en p.12



» Rue Neyron, davantage d'espace pour les piétons

En septembre, l'EPASE engageait les travaux de requalification de la rue Neyron avec l'objectif de redonner la priorité aux piétons dans l'espace public et d'apaiser la circulation automobile pour rendre le quartier plus agréable à vivre. Cela passe par l'élargissement des trottoirs, la matérialisation des passages piétons, la plantation d'arbres, le passage du secteur en zone 30, la création d'emplacements dédiés pour les bacs d'ordures ménagères... Le projet concerne également les rues Aubert et Ferdinand. Au total, plus de 1000 mètres linéaires de voirie seront réaménagés.

Le projet en vidéo





» Dernière phase d'aménagement pour le parc Manufacture

En novembre, de nouveaux travaux ont débuté dans le parc Manufacture, aux abords du programme immobilier « Factory » tout juste livré. Dans la continuité des deux premières phases de travaux menées en 2014 et 2017, le projet prévoit différents aménagements paysagers, la poursuite des cheminements piétons, la création d'une placette boisée ainsi que l'installation de mobiliers urbains. Le 18 décembre, les élèves de l'école de Montaud ont participé à la plantation des arbres.



» La place Sainte-Barbe entame sa mutation

Juste avant l'été, l'EPASE a engagé les travaux de réaménagement de la place Sainte-Barbe, avec l'ambition d'en faire un espace ouvert à tous, accessible et végétalisé ; tout en accompagnant la sortie du statut d'immeuble de grande hauteur (IGH) pour la tour Loubet. Le projet prévoit la création d'un parvis de 1 200 m² sur dalle, relié à une pente végétalisée de 500 m² aménagée en gradins. L'ensemble constituera un plateau piéton sécurisé et propice aux usages de proximité autant qu'à l'accueil d'événements de quartier. Des tables, des bancs et autres assises, mais aussi des tables de jeux imaginées avec les habitants seront installés pour faire de la place Sainte-Barbe un lieu vivant et animé ! En requalifiant cette place, longtemps perçue comme un espace en retrait, l'EPASE contribue à redessiner une centralité de quartier, mêlant patrimoine, proximité, végétalisation et nouveaux usages.

Réhabiliter & renforcer la qualité d'habiter



» Au 9 rue Jules Ledin, 9 logements se révèlent

En juin 2024, l'EPASE engageait les travaux de réhabilitation de l'ensemble immobilier situé au 9 de la rue Jules Ledin. Au sein des deux immeubles existants, l'un sur cour et l'autre sur rue, le projet conçu par le cabinet d'architectes Atelier des Vergers prévoit 9 logements lumineux, du T2 au T4. En 2025, l'ancien immeuble de passementier a poursuivi sa transformation en vue d'une livraison au premier trimestre 2026. À l'extérieur, les façades rénovées redonnent de l'allure au bâti tandis que le cœur d'îlot végétal entre les deux bâtiments s'aménage avec jardins et terrasses privées. À l'intérieur, les logements prennent forme : cloisons, menuiseries, électricité, plomberie et travaux de finitions...

Preuve de la pertinence du projet au regard du marché stéphanois et des besoins locaux, les neuf appartements que compte la résidence étaient déjà tous réservés dès mi-mai 2025, dans le cadre d'un dispositif VIR (Vente d'Immeuble à Rénover).

» Restauration immobilière : trois nouveaux projets entrent en chantier

Au 52 rue Aristide Briand et de la Paix, tout comme au 23-25 et au 12 de la rue Neyron, l'EPASE a engagé en 2025 de nouveaux projets de restauration immobilière avec toujours l'ambition de renforcer l'attractivité résidentielle du centre-ville et d'améliorer la qualité d'habiter dans les quartiers anciens. À l'issue des travaux, 20 logements supplémentaires seront remis sur le marché. À noter que le partenariat entre l'EPA Saint-Étienne et l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (Anah) permet de proposer, pour ces programmes, des prix d'appel accessibles au plus grand nombre.

Pour soutenir la commercialisation de ces nouveaux programmes, différents outils ont été développés avec l'appui du service communication, notamment des visites virtuelles. L'intérêt ? Révéler le potentiel d'un immeuble aujourd'hui dégradé, mais aussi aider les ménages à se projeter.



» **Coup de projecteur sur l'OPAH-RU Multisites**

Lancée pour une durée de 5 ans, l'OPAH-RU « Multisites » s'est clôturée le 3 décembre 2025. Pour permettre à de nouveaux propriétaires de bénéficier d'aide à la rénovation, l'EPASE a développé différents outils de communication. Autre nouveauté : la mise en ligne d'un simulateur d'éligibilité accessible à tous, 7j/7 et 24h/24 sur le site internet de l'Établissement. Cet outil intuitif facilite l'accès aux informations relatives à l'OPAH-RU et permet aux ménages de savoir en quelques minutes s'ils peuvent bénéficier gratuitement d'un accompagnement technique et financier pour leur projet de rénovation, d'amélioration ou d'adaptation de leur logement.

Les dossiers accompagnés en 2025 ont bénéficié à 127 logements, que ce soit par des travaux directement dans les appartements ou via une amélioration des parties communes.

» **DUP ORI Multi-sites : après l'enquête parcellaire, l'arrêté de cessibilité obtenu**

Pour mener à bien sa mission en faveur de l'amélioration de l'habitat dans les quartiers anciens, l'EPASE s'appuie notamment sur une Opération de Restauration Immobilière (ORI) dite Multisites qui couvre les secteurs Jacquard, Chappe-Ferdinand et Eden ; ORI pour laquelle une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) a été obtenue en 2022. Dans la continuité des procédures engagées, une enquête parcellaire a été organisée du lundi 19 mai au vendredi 13 juin, concernant les 12 immeubles inscrits dans la DUP, pour un volume de près de 100 logements. Suite à cette enquête, 3 immeubles ont été déclarés cessibles par arrêté préfectoral du 24 octobre 2025.

En attendant leur réhabilitation, des logements mobilisés pour répondre à l'urgence

En 2025, l'EPASE a signé une convention avec l'État et une agence immobilière à vocation sociale. Celle-ci permet d'utiliser aujourd'hui des logements que l'Établissement a prévu de réhabiliter ou de démolir à moyen terme, pour héberger temporairement des ménages fragiles et ainsi apporter une réponse à des situations urgentes.

Les premiers logements ont été mobilisés dans ce cadre en juillet 2025.

Réactiver les rez-de-chaussée vacants & animer le centre-ville

Le 1^{er} octobre, Nathalie Villetelle ouvrait « Il Vertigo ». Cette jardinerie urbaine se situe au 17bis rue Louis Braille, dans un local de 75 m² entièrement réhabilité par l'EPASE, à deux pas de l'Hôtel de Ville. Cette nouvelle réactivation commerciale vient renforcer la dynamique en marche au niveau du secteur Eden, après l'ouverture de la librairie Les Intrus en 2023 et du restaurant El Inca en 2024.

Le 19 décembre, Abdelkader Hamici ouvrait une nouvelle boutique « Repar'Center » au 4 rue Gambetta. A proximité de la place du Peuple, le long du tramway, ce local de 160 m² sur deux étages bénéficie d'une belle visibilité, idéale pour soutenir le développement de son concept. En plus de la réparation d'équipements électroniques, il propose des ateliers de formation pour les professionnels.

+ d'infos en p.13



Révéler les potentiels & ouvrir de nouvelles perspectives

» Friche Termoz : soutenir le retour d'activités industrielles et artisanales en ville

À l'angle du boulevard Jules Janin et de la rue Pierre Dupont, l'EPASE a engagé les travaux de déconstruction de la friche Termoz, site emblématique de l'histoire manufacturière stéphanoise. Sur ce tènement stratégique, au cœur de la ZAC Manufacture-Plaine Achille et aux portes du centre-ville, 4 000 m² de bâtiments désaffectés vont disparaître d'ici le printemps 2026... Par son emplacement, la friche Termoz constitue une parcelle-clé dans la perspective d'une reconversion globale de l'îlot « Janin », en faveur de l'économie productive.

+ d'infos en p.14



» Des ambulances Davin à un seuil d'entrée pour le parc François Mitterrand

Rue des Acières, la déconstruction du bâtiment qui abritait depuis 25 ans les ambulances Davin, dont l'activité a été transférée vers le secteur Pont-de-l'Âne, a été réalisée en 2025. Mené par Duo-Invest en lien avec l'EPASE, ce chantier constitue un préalable indispensable à la livraison du programme immobilier « le Cinquième Élément », destiné à accueillir des activités tertiaires, et aux futurs travaux d'aménagement du seuil ouest du parc François Mitterrand. Comme pour chaque seuil, l'enjeu sera de renforcer la visibilité du parc, et d'en faciliter l'accès. A proximité du Fil et de la Comédie de Saint-Étienne, cette nouvelle porte d'entrée permettra d'ouvrir le parc François Mitterrand sur le reste de la ville, et notamment d'affirmer le lien avec la Cité du Design et le Campus Manufacture.

Déconstruire, avec attention !

Dans le cadre du projet d'aménagement urbain Neyron-Ferdinand, la déconstruction du bâtiment situé au 35 rue Neyron a été réalisée entre janvier et février 2025. En amont de ces travaux, la LPO Auvergne Rhône-Alpes a réalisé un recensement sur place qui a permis d'identifier 10 sites de reproduction du martinet noir et du martinet à ventre blanc. Pour compenser l'atteinte à ces espèces liée aux travaux, et se conformer à la réglementation, 17 nichoirs ont été posés sur site. Plusieurs modèles ont été installés à différents emplacements, afin de pouvoir observer le comportement des martinets.





» DN Color et la rue des Rochettes : préparer l'accueil d'activités productives

Au niveau de la ZAC Pont de l'Âne-Monthieu, l'activité de l'année 2025 a largement modifié le paysage urbain de l'entrée de ville, notamment avec la disparition des anciens bâtiments commerciaux de la rue des Rochettes. De l'autre côté de la voie ferrée, c'est au niveau du site « DN Color » que des travaux de déconstruction et de dépollution ont été menés. En début d'année, la première phase s'achevait au niveau des bâtiments annexes. En juin, le chantier se concentrait sur le bâtiment principal avec une attention particulière portée à la dépose du bardage métallique et de la toiture pour permettre le réemploi de la charpente en bois. Les travaux de dépollution ont ensuite été réalisés entre septembre et décembre 2025, marquant la fin du processus de requalification foncière de cette parcelle de plus de 1,2 hectare.



» Au cœur du quartier Tarentaize-Beaubrun, l'immeuble Loubet accueille ses premiers occupants !

Après plusieurs mois de travaux, c'est en novembre 2025 que les équipes d'Habitat & Métropole ont pris possession de plusieurs étages de la tour Loubet. Depuis début 2024, c'est le bailleur qui assure la réhabilitation de la tour pour moderniser et adapter les espaces en fonction des futurs usagers ; les travaux préparatoires ayant été réalisés par l'EPASE.

Côté socle, sous la maîtrise d'ouvrage de l'EPASE pour le compte de la Ville de Saint-Étienne, les travaux ont notamment permis de révéler l'entrée du futur pôle patrimonial à l'angle de l'avenue du Président Émile Loubet et de la rue du Mont d'Or, et de transformer la toiture en un toit-terrasse végétalisé.

L'entrée du futur pôle patrimonial en vidéo



» Extension de la Grande Usine Créative, une nouvelle étape de la reconversion de l'ancienne Manufacture d'armes

Engagé depuis plus de 15 ans en faveur de la réhabilitation et de la reconversion des bâtiments de l'ancienne Manufacture d'armes de Saint-Étienne, l'EPASE a lancé en mars 2025 la troisième et dernière phase du projet de la Grande Usine Créative. Plus de 1 150 m² de bureaux supplémentaires sont depuis en cours d'aménagement avec l'ambition d'accueillir, d'ici fin 2026, de nouvelles start-ups, entreprises innovantes et structures de l'écosystème créatif stéphanois !

+ d'infos en p.14

De l'incubation à la réalisation, le Démonstrateur de la Ville Durable Neyron se concrétise

L'année 2025 marque un tournant pour le projet « Neyron, refaire quartier autour d'une centralité populaire », lauréat de l'Appel à Manifestation d'Intérêt « Démonstrateurs de la Ville Durable ». Pendant trois ans, l'EPA Saint-Étienne et ses partenaires ont mené différentes expérimentations sur le site de la friche industrielle Charvin : jardin-testeur, béton rafraichissant, tests d'usages pour l'animation du quartier... Le bilan de cette phase d'incubation et les actions proposées pour la poursuite du projet en phase réalisation ont été présentés lors d'une audition devant un comité d'experts, en octobre 2025. En fin d'année, les services de l'État ont annoncé attribuer au consortium une participation de France 2030 pouvant aller jusqu'à 2,26 millions d'euros, afin de financer une partie des surcoûts liés au déploiement de différentes innovations.



» Neyron, un site emblématique des solutions à imaginer

Enclavée dans un quartier ancien et populaire, entre le secteur de la gare de Châteaucreux et l'hypercentre, la friche industrielle Charvin concentre, sur près d'un hectare, de nombreuses problématiques : sols pollués, risques miniers, contraintes géotechniques, marché immobilier détendu... Le tènement dispose malgré tout d'un fort potentiel urbain, social et environnemental, ce qui en fait un site idéal pour imaginer et déployer de nouvelles solutions qui participent à résoudre l'équation complexe d'un bilan d'opération en renouvellement urbain.

Comment construire un habitat de qualité répondant aux enjeux de qualité d'usages et de qualité environnementale à un prix abordable dans un contexte technique contraint ? Comment régénérer un sol fertile sans passer par une dépollution massive et des apports de terre végétale ? Comment apporter des services à la population sans développer des services publics ? Comment impliquer les habitants sur le temps long et associer les forces vives du quartier au processus d'élaboration du projet ? Sur un petit tènement, dans un tissu urbain dense et contraint, l'EPASE requestionne les grandes préoccupations de nombreux aménageurs avec, à la clé, un potentiel de répliquabilité considérable.

» Produire la ville différemment : vers une nouvelle méthodologie d'action en renouvellement urbain

Pour répondre à ces différentes problématiques, et penser des solutions directement applicables, l'EPASE a fédéré, au sein d'un consortium, de nombreux acteurs, à l'interface entre le monde de la recherche et de l'opérationnel : Fibois 42, l'École des Mines de Saint-Étienne, l'ENISE, Ronalpia, le CIRIDD, Cité Services, l'Atelier des Vergers, le Cerema, Holcim Innovation Center et Tribu-Lyon. Ensemble, entre 2022 et 2025, ils ont pris le temps de réfléchir autrement, d'expérimenter, de pousser les curseurs, de voir comment faire les choses différemment... et de développer plusieurs innovations avec un fil conducteur : la sobriété.

À travers ce démonstrateur, l'EPASE ambitionne de décloisonner les phases de requalification foncière et d'aménagement. Le consortium a notamment interrogé les processus habituels d'intervention en sites et sols pollués. En faisant appel à des données de biodisponibilité et de bioaccessibilité pour la gestion des pollutions résiduelles, l'approche

proposée ouvre de nouvelles perspectives et vient alimenter la conception du projet d'aménagement. Parce qu'elle permet de limiter les restrictions d'usages en sites et sols pollués en les adaptant très finement au contexte local, elle réduit les besoins en recouvrement et offre la possibilité de refunctionaliser les sols en place. Ainsi, elle contribue à préserver la ressource en terre végétale et à améliorer sensiblement les équilibres environnementaux et financiers du projet.



» Un projet urbain et social pour refaire quartier

Sur près d'un hectare, le projet prévoit d'aménager un espace public généreux de 4100 m², largement renaturé, et de valoriser l'ancienne halle industrielle, conservée sur site, comme vecteur d'animations et support pour un rez-de-ville social et solidaire. Côté habitat, dans une perspective de diversification de l'offre, et en complément des opérations de réhabilitation menées à proximité, le projet intègre la construction d'un programme immobilier d'environ 30 logements à haute qualité environnementale et d'usages, avec des prix de sortie adaptés au marché stéphanois.

Les « Démonstrateurs de la Ville Durable » en quelques mots

Lancé par l'État et la Banque des Territoires dans le cadre du plan de relance « France 2030 », ce programme a pour objectif de favoriser l'émergence de villes sobres, résilientes, inclusives et productives, et ainsi d'accélérer la transition écologique. À Neyron, il s'agit de démontrer que la ville « déjà-là » dispose des ressources nécessaires pour transformer durablement l'urbain à travers des solutions simples, frugales, abordables et facilement répliquables, qu'elles soient d'ordre technique, sociale ou méthodologique.

Roche du Soleil, un nouveau quartier sort de terre

À l'interface des quartiers de Châteaureux et du Soleil, à deux pas de la gare et directement connecté au centre-ville par le tramway, la cité-jardin Roche du Soleil se développe sur 6 hectares. En septembre 2025, elle a accueilli ses premiers habitants !

Première opération livrée de ce futur quartier résidentiel, le programme « Cœur Vert », développé par SPIRIT Immobilier le long du boulevard du colonel Marey, compte 68 logements dont 40 en accession. Locataires et propriétaires ont pris possession des lieux à partir de mi-septembre.

À la mi-décembre, c'est le projet « Docks 42 » porté par Les Nouveaux Constructeurs qui est entré en phase chantier. Trois bâtiments dont deux en bois, pour un total de 71 logements intermédiaires et collectifs, sont attendus pour début 2027.

Pour poursuivre le développement de la cité-jardin et soutenir la diversification de l'offre d'habitat à Saint-Étienne, l'EPASE a lancé un Appel à Manifestation d'Intérêt en novembre. Celui-ci porte sur un foncier de 2 860 m², à proximité de la station de tramway « Bardot » et vise la construction d'un programme de logements avec un socle actif (4 800 m² de surface de plancher).

De l'autre côté du boulevard du colonel Marey, l'EPASE a vendu un foncier de plus d'un hectare à Deux Fleuves Loire Habitat. Depuis novembre 2025, le bailleur social mène les travaux de construction d'une nouvelle caserne de gendarmerie en collaboration avec Eiffage. Le projet, conçu par l'Agence Dooble - Atelier des Vergers, comprend également 45 logements destinés aux militaires et à leurs familles.



En parallèle, l'EPASE a réalisé l'aménagement de 7 800 m² d'espaces publics, futur cœur végétal de la cité-jardin. Une première phase a été livrée en septembre 2025, avec une aire de jeux pour les enfants, du mobilier urbain, une scène de spectacle, un emplacement pour foodtruck... et un cheminement piéton arboré permettant de traverser l'îlot et de connecter le boulevard du colonel Marey à la station de tramway. Sur site, plus de 110 arbres ont été plantés, mêlant 23 essences différentes, pour proposer une ambiance végétale, permettre la floraison la plus étendue possible au bénéfice des insectes pollinisateurs, et lutter contre les îlots de chaleur urbain. Tous proviennent de la pépinière créée sur site en 2022, où se prépare aujourd'hui une grande prairie. Pour cette opération, l'EPASE bénéficie d'un soutien du Fonds vert au titre de la renaturation des villes et villages.

L'aménagement des espaces publics
de la cité-jardin en vidéo



En centre-ville, de nouveaux rez-de-chaussée qui (s')animent !

Engagé depuis 2020 en faveur de la dynamisation commerciale du centre-ville, l'EPASE a poursuivi son action de consolidation du cœur marchand, notamment autour de l'îlot Eden et de la rue Gambetta. Quatre cellules ont été entièrement réhabilitées en 2025, avec le soutien de l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (Anct).

Au 17bis de la rue Louis Braille, c'est une jardinerie urbaine qui a ouvert ses portes le 1^{er} octobre. Fondée par Nathalie Villetelle, « Il Vertigo » prend vie dans un espace de 75 m² et propose des fleurs coupées et séchées, des plantes d'intérieur, des plants maraîchers, des graines, des semences, du terreau et du paillage en vrac. On y trouve aussi du petit outillage de jardinage et des pots et objets de décoration de créateurs locaux. À l'arrière, un espace atelier a été aménagé pour organiser des initiations. Comme un clin d'œil, cette ancienne projectionniste de cinéma a choisi de s'installer à deux pas du jardin Eden, livré à l'été 2024 après la déconstruction du cinéma du même nom qui avait fermé ses portes au début des années 2000.



Au 4 de la rue Gambetta, Abdelkader Hamici a ouvert en décembre sa deuxième boutique « Repar'Center » à Saint-Étienne. Dans ce local de 160 m², sur deux niveaux, il propose la réparation premium de smartphones, tablettes et ordinateurs ainsi que la vente d'équipements électroniques. À l'étage, il organise des ateliers de formation à destination des professionnels, dans une salle spécialement aménagée, avec l'envie de transmettre son savoir-faire développé depuis plus de 20 ans, et notamment son expertise en microsoudure.

En complément, l'Établissement a vendu les cellules situées au 6 place Dorian et 1 rue Jules Ledin, dans lesquelles se sont installées une galerie d'art et un cabinet infirmier.

Pour poursuivre cette dynamique, l'EPASE a fait l'acquisition de deux rez-de-chaussée supplémentaires, aux 20 et 24 de la rue Louis Braille, mais aussi réalisé les travaux de curage dans le local du 6 rue José Frappa.

Activités économiques en cœur de ville : une nouvelle offre se structure



Pour favoriser le retour d'activités productives en ville, l'EPASE travaille sur plusieurs tènements, notamment sur le secteur de la Plaine-Achille à l'interface entre le quartier de Châteaureux, la Cité du Design et l'hypercentre. Ici étape par étape, l'Établissement déconstruit, dépollue, viabilise... En octobre 2025, c'est au niveau de la friche industrielle Termoz, à l'angle du boulevard Jules Janin et de la rue Pierre Dupont, qu'une nouvelle phase de travaux a démarré. Celle-ci constitue une étape essentielle en vue de la reconversion globale du secteur, portée par l'EPASE avec le soutien financier de l'État, dans le cadre du plan France Relance. Imaginé par l'Atelier de Montrottier et Ingerop, le futur « îlot J » se développera sur environ 17 000 m². L'ambition est d'accompagner la production d'un immobilier économique, mêlant bureaux alignés sur le boulevard Janin et ateliers en cœur d'îlot à destination d'entreprises artisanales et de petites industries. Conçu comme le prolongement du paysage végétal du parc François Mitterrand, du boulevard Janin et de la colline du Crêt de Roc, le projet intègre l'aménagement de cours actives centrales qui, au-delà de diverses fonctions (stationnement, chargement...), contribueront également aux continuités paysagères. L'EPASE a d'ores et déjà reçu plusieurs marques d'intérêt sur ce secteur. Tout en répondant aux enjeux contemporains de sobriété foncière, d'hybridation de la ville et de qualité paysagère, ce projet soutient la vision d'une ville capable d'accueillir, au cœur même de son tissu urbain, des artisans, des start-up, des designers, de petites industries...

À travers cette opération, l'EPASE souhaite offrir aux acteurs économiques locaux une possibilité supplémentaire de poursuivre leur développement sur le territoire stéphanois. C'est aussi l'opportunité d'accompagner la croissance des jeunes pousses, en sortie de pépinière ou d'hôtel d'entreprises comme la Grande Usine Créative à proximité.

Implantée depuis 2017 dans les locaux de l'ancienne Manufacture d'armes de Saint-Étienne, la Grande Usine Créative accueille start-ups, entreprises innovantes et structures de l'écosystème créatif stéphanois ! En mars 2025 de nouveaux travaux ont été lancés par l'EPASE, avec l'agence Vurpas Architectes, pour aménager plus de 1 150 m² de bureaux supplémentaires. Ils s'inscrivent dans la continuité de ceux qui ont déjà été réalisés et qui font aujourd'hui l'identité et la spécificité du lieu :

- une réhabilitation patrimoniale qui respecte l'âme et l'histoire de bâtiments porteurs d'un fort et fier passé industriel ;
- une programmation variée mixant bureaux, grands plateaux, ateliers, salles de réunions... ;
- des espaces partagés de coworking, de rencontre, d'échange, de pause... qui favorisent des usages pluriels, propices à la créativité et à l'innovation.

En conjuguant valorisation patrimoniale, innovation et développement économique, la Grande Usine Créative incarne pleinement la capacité de l'EPASE à transformer un héritage industriel en un lieu ouvert, tourné vers l'avenir.



En parallèle, les travaux de plusieurs programmes comprenant des surfaces dédiées à l'implantation d'activités économiques se sont poursuivis. A Châteauneuf, le Quartz a accueilli, début 2025, les équipes de Bâtir et Loger, filiale de la compagnie immobilière CIFV, et de la Forézienne de Promotion, qui a réalisé ce programme imaginé par Cimaise Architectes. À l'entrée nord du quartier d'affaires, et en prise directe avec l'hypercentre, l'opération Tête du Soleil a été partiellement livrée en juin 2025, avec des surfaces de bureaux et des cellules commerciales dans le socle du bâtiment, du rez-de-chaussée au R+2.

Côté Manufacture-Plaine Achille, c'est l'opération « le Cinquième Élément » qui sort de terre. Dans la lignée du programme « le Qu4tre », ce nouvel ensemble tertiaire dessiné par l'architecte Frédéric Busquet et porté par Duo Invest propose plus de 6 000 m² de bureaux ainsi que 500 m² de surfaces commerciales. En septembre 2025, plus de 350 salariés de l'URSSAF de Saint-Étienne s'y sont installés.

Près de 67 tonnes de matériaux réemployés grâce à la matériauthèque éphémère G'Mat !



[Retour sur cette démarche partenariale en vidéo](#)



En novembre 2024, l'EPASE ouvrait une matériauthèque éphémère dans l'ancien magasin Gemo de la rue des Rochettes. Géré et animé par l'association EcoMat38, cet espace, le premier du genre sur le territoire de la métropole stéphanoise, a fermé ses portes le 18 octobre 2025. En un peu moins d'un an, des centaines de clients, particuliers et professionnels, ont été accueillis.

Compte tenu de la fréquentation des premiers mois et du bon écoulement des stocks, la matériauthèque a rapidement été réalimentée en exploitant le vivier constitué par les autres chantiers de l'EPASE, notamment les opérations de restauration immobilière. Avec ce réassort, 11 tonnes de matériaux supplémentaires ont été proposées à la vente.

Au global, cette expérimentation a permis de valoriser 94% des 71 tonnes de matériaux collectés. L'expérimentation est donc positive à plusieurs titres : une fréquentation intéressante validant l'intérêt du bassin stéphanois pour ce type de concept, des visites et échanges thématiques avec les opérateurs du territoire et au-delà, confortant cette dynamique autour du réemploi, et bien sûr, un volume de déchets largement réduit !

Territoire engagé pour le logement : cap tenu !

Lauréat du programme national « Territoires engagés pour le logement », l'EPASE bénéficie du soutien de l'État pour initier la production, d'ici 2027, d'environ 1 500 logements sur le périmètre de l'Opération d'Intérêt National. Pour atteindre cet objectif, l'Établissement donne la priorité à la réhabilitation du parc de logements existants. Conscient que cette action de restauration immobilière ne pourra pas répondre aux attentes de tous les ménages, l'EPASE assure aussi la production d'une offre de logements neufs, en veillant à la qualité des programmes et à leur abordabilité, au regard du marché stéphanois.

» La rénovation du parc s'accélère...

À fin 2025, l'EPASE menait 4 chantiers de restauration immobilière dans le centre-ville stéphanois pour un total de 29 logements. Au 9 de la rue Jules Ledin, au 52 de la rue Aristide Briand et de la Paix, mais aussi au 12 et au 23-25 de la rue Neyron, l'Établissement réhabilite des immeubles très dégradés, pour remettre sur le marché des logements performants et fonctionnels, alliant le charme de l'ancien et le confort d'équipements modernes et d'espaces extérieurs généreux.

Pour mener ce type de projets, l'EPASE s'appuie notamment sur une Déclaration d'Utilité Publique d'Opération de Restauration Immobilière (DUP-ORI) et reste en veille pour d'éventuelles acquisitions d'opportunité. C'est donc à coup d'opérations ciblées que l'EPASE intervient sur le tissu ancien et contribue, petit à petit, à améliorer l'attractivité résidentielle du centre-ville.

En parallèle, l'EPASE anime depuis 2020 l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en Renouvellement Urbain (OPAH-RU) pour les secteurs Jacquard et Chappe-Ferdinand-Eden. En 2025, pour la dernière année du dispositif, de nombreux propriétaires et syndics de copropriété ont été accompagnés dans leur projet de rénovation, d'amélioration ou d'adaptation du parc privé. Bilan de l'année écoulée : 127 logements ont bénéficié du dispositif !

À travers ces deux approches, l'EPASE contribue à la résorption de l'habitat dégradé et à la réduction de la vacance dans le parc privé. En proposant des logements accessibles et adaptés aux attentes des ménages, et en travaillant sur l'aménagement des espaces publics du centre-ville, il favorise le maintien et l'arrivée de propriétaires occupants dans ces secteurs.





» ... et une offre complémentaire se développe dans le neuf

Dans une logique de diversification de l'offre, la programmation « Territoires Engagés pour le Logement » prévoit 680 logements neufs, à construire dans les dents creuses du tissu ancien de l'hypercentre ou à proximité immédiate de la gare de Châteaureux. En 2025, plusieurs programmes ont été livrés pour un total de 224 logements :

- Au 58 rue de la Montat, « le Quartz » (Cimaise Architectes – Forézienne de promotion) propose 37 logements, du T2 au T4, répartis sur 11 étages.
- À proximité de la gare, à l'articulation du quartier de Châteaureux et du secteur Chappe-Ferdinand, « Tête du Soleil » (Soho Architecture – GR Groupe) comprend 52 logements du T1 au T5 et un cœur d'îlot largement végétalisé. Petite particularité : le projet intègre la façade singulière de l'ancien hôtel de la gare, marqueur de l'histoire du quartier de Châteaureux.
- De l'autre côté du faisceau ferré, au niveau de la cité-jardin « Roche du Soleil », le programme « Cœur vert » (OKHO Architectures – Spirit Immobilier) compte 4 bâtiments pour un total de 68 logements intermédiaires et collectifs, dont 40 en accession à la propriété et 28 logements locatifs sociaux portés par Habitat 6 Métropole.
- Enfin, rue du Docteur Annino, au cœur de la ZAC Manufacture - Plaine Achille, la résidence « Factory » (Exndo Architecture – Pitch Immo) se compose de 67 logements, du T1 au T5, à deux pas de la Cité du Design.

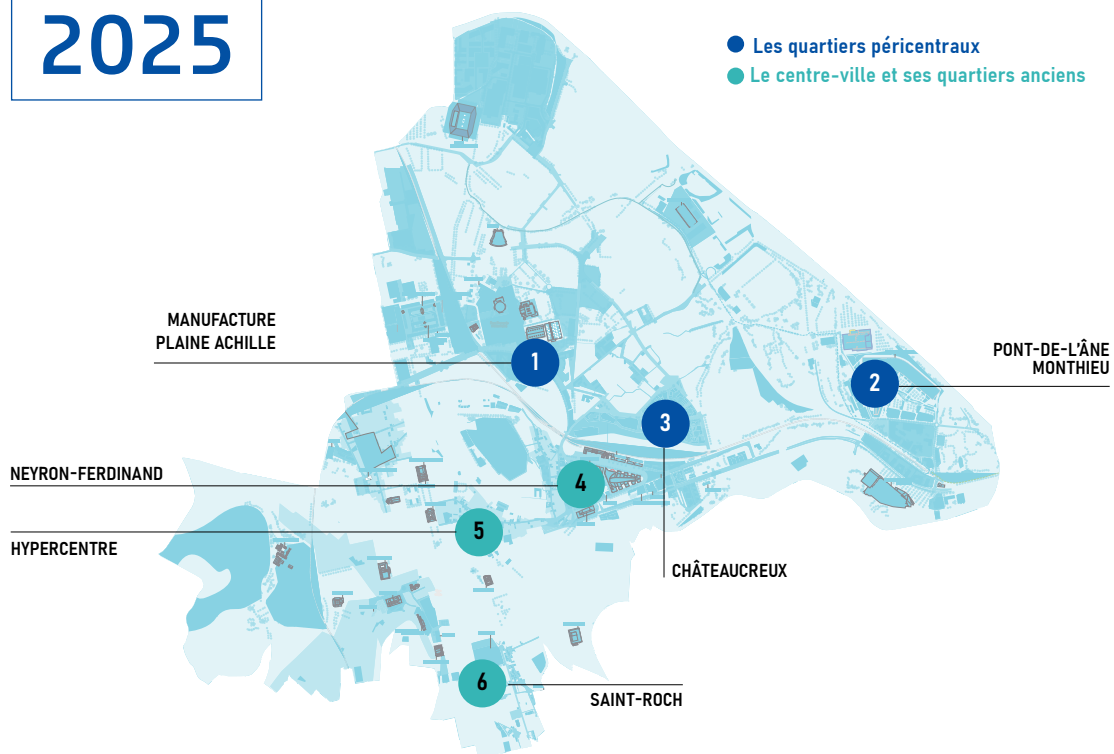
Toujours en 2025, les mises en chantier du programme « Docks 42 » (Les Nouveaux Constructeurs – Dream) et de la nouvelle caserne de gendarmerie (Deux Fleuves Loire Habitat – Agence Dooble) représentent 116 logements à venir.



AVANCÉE

OPÉRATIONNELLE

2025



Les quartiers péricentraux



MANUFACTURE-PLAINE ACHILLE

- Démolition de la friche TERMOZ
- Démolition des ambulances Davin
- **Lancement des travaux d'extension de la Grande Usine Créative - phase 3**
- Livraison du programme immobilier « Factory »
- Travaux d'aménagement du parc Manufacture et des abords de « Factory »

PONT DE L'ÂNE-MONTHIEU

- **Démolition et dépollution de la friche DN Color**
- Poursuite des démolitions sur le secteur des Rochettes
- Validation de l'avant-projet pour l'aménagement de la voie verte et de la voie de desserte du secteur central





3

CHÂTEAUCREUX

- Livraison de différents programmes immobiliers : le « Quartz », « Tête du Soleil », « Cœur Vert »
- Démarrage des travaux du programme immobilier « Docks 42 »
- Livraison de la première tranche des espaces publics de la cité-jardin Roche du Soleil
- Démarrage des travaux de construction d'une nouvelle caserne de gendarmerie
- Livraison des abords du programme immobilier « Tête du Soleil » et de la rue Cugnot
- **Lancement des travaux du technicentre SNCF**

Le centre-ville et ses quartiers anciens

NEYRON-FERDINAND

- Démolition du 35 rue Neyron
- **Lancement des travaux de réhabilitation aux 23-25 Neyron et 12 Neyron**
- Démarrage des travaux de requalification des rues Neyron, Aubert et Ferdinand

4



5

HYPERCENTRE

- Lancement des travaux de réaménagement de la place Sainte-Barbe
- Poursuite des travaux de reconversion de l'immeuble Loubet
- Lancement des travaux de réhabilitation du 52 Briand
- Poursuite des travaux de réhabilitation du 9 Ledin
- **Livraison de 4 cellules commerciales réhabilitées**

SAINT-ROCH

- **Démolition du 30 rue Crozet-Fourneyron**
- Préparation de la nouvelle convention d'OPAH-RU
- Validation du projet d'aménagement de la place Chapelon et des rues Crozet-Fourneyron et Pierre Termier

6



LES ÉQUIPES

DE L'EPASE EN ACTION



47
collaborateurs



28
femmes



5,7
ans d'ancienneté
moyenne



45,9
équivalent
temps plein
(ETP)



19
hommes



840,5
heures de
formation

Optimiser les ressources

» Nouvelle procédure achats

Après plusieurs semaines de travail et d'échanges avec les directions opérationnelles, le service Achats a formalisé une nouvelle procédure, officiellement entrée en vigueur le 10 mars 2025. L'objectif ? Clarifier et fluidifier les processus pour plus d'efficacité, tout en conservant une sécurisation juridique des achats de l'établissement.

En complément des séances d'information et de formation dédiées, de nombreux outils ont été mis à disposition des équipes pour faciliter l'appropriation de cette procédure. Un travail conjoint entre les services Achats et Communication a d'ailleurs été mené pour proposer des supports pédagogiques et accessibles. Une affiche de synthèse, un tableau récapitulatif « Qui fait quoi ? » et des classeurs thématiques ont ainsi été produits.



» Renouvellement des serveurs

Au fil des années, et de l'avancée de ses projets, l'EPASE est amené à gérer de plus en plus de données. Les serveurs informatiques achetés il y a quelques années ont aujourd'hui une capacité de stockage insuffisante. Aussi, pour garantir un fonctionnement optimal et sécurisé de l'infrastructure informatique, le service Moyens Généraux a procédé au remplacement des serveurs en juin 2025.

Après le transfert des données, les anciens serveurs ont été recyclés comme serveurs de secours.

Coût de l'opération : près de 60 000 € HT.



Partager et donner de la visibilité à l'action de l'EPASE

En 2025, l'EPASE a eu le plaisir d'accueillir plusieurs délégations à Saint-Étienne, notamment le séminaire « qualité environnementale » de la DHUP ainsi que les représentants de l'IGEDD - MIGT de Lyon. L'année a également été rythmée par plusieurs événements : le salon de l'immobilier et du développement durable à Saint-Étienne en mars pour présenter les programmes de restauration immobilière, le salon Paysalia à Lyon en décembre pour mettre en lumière le projet Eden, puis le SIMI à Paris. Durant ce rendez-vous, et au-delà des échanges avec différents opérateurs, promoteurs, architectes et journalistes de la presse spécialisée, l'EPASE a été invité à participer, aux côtés de l'agence d'architecture DREAM, à la conférence organisée par la Filière Bois sur le thème « Comment construire en bois au prix du marché ? » ; l'occasion d'évoquer le projet « Docks 42 » et sa démarche de conception innovante.

ELÉMENTS

FINANCIERS 2025

Compte de résultat

CHARGES	2024	2025	PRODUITS	2024	2025
CHARGES D'EXPLOITATION	31 787	37 239	PRODUITS D'EXPLOITATION	31 953	37 134
CHARGES FINANCIÈRES	395	325	PRODUITS FINANCIERS	70	56
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (BÉNÉFICE)			RÉSULTAT DE L'EXERCICE (PERTE)	158	374
TOTAL	32 181	37 564	TOTAL	32 181	37 564

Bilan

ACTIF	2024	2025	PASSIF	2024	2025
IMMOBILISATIONS NETTES DES DÉPRÉCIATIONS	4 011	3 917	CAPITAUX PROPRES	-2 150	-2 523
STOCKS	42 351	39 271	PROVISIONS POUR LITIGES	901	874
CRÉANCES NETTES DES DÉPRÉCIATIONS	10 006	11 511	PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	42 431	38 068
TOTAL ACTIF CIRCULANT	52 358	50 783	TOTAL PROVISIONS	43 332	38 942
DISPONIBILITÉS	18 963	14 244	DETTES FINANCIÈRES	22 839	20 283
TOTAL ACTIF	75 332	68 944	AUTRES DETTES	11 311	12 242
			TOTAL PASSIF CIRCULANT	34 150	32 525
			TOTAL PASSIF	75 332	68 944

Exécution budgétaire

RECETTES
83,3 %
d'exécution

DÉPENSES
95,3 %
d'exécution

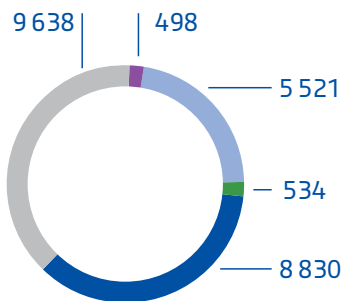
RÉSULTAT
-374 K€

CHIFFRE D'AFFAIRES
13,8 M€
en hausse de **41%**
par rapport à 2024

MONTANT GLOBAL DES RECETTES
37,2 M€
→ **14,4 M€** de subventions
dont **88%** issues du PPA
→ **20** cessions pour un montant de **5,1 M€**

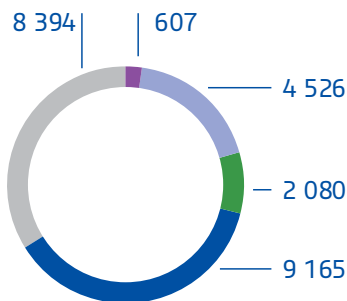
EN M€	2021	2022	2023	2024	2025
DETTES FINANCIÈRES	22,3	20,3	25,3	22,71	20,18
FONDS DE ROULEMENT	54,4	51,8	61,9	60	52,8
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	46,4	42	46	41	38,5
TRÉSORERIE	7,8	9,8	15,5	19	14,2

Répartition des dépenses opérationnelles par nature



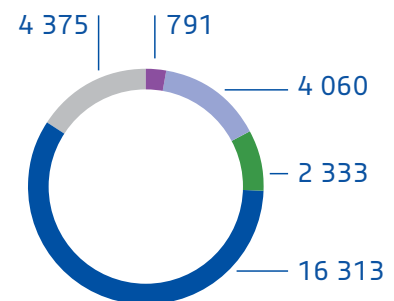
2023

Réalisé



2024

Réalisé



2025

Réalisé

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



-EPA-SAINT-ÉTIENNE-

49, rue de la Montat
42100 Saint-Étienne

04 77 34 43 60
contact@epase.fr

WWW.EPASE.FR | 