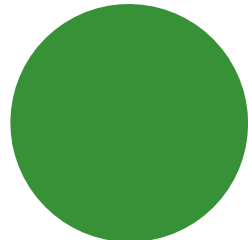


RAPPORT D'ACTIVITÉ

20

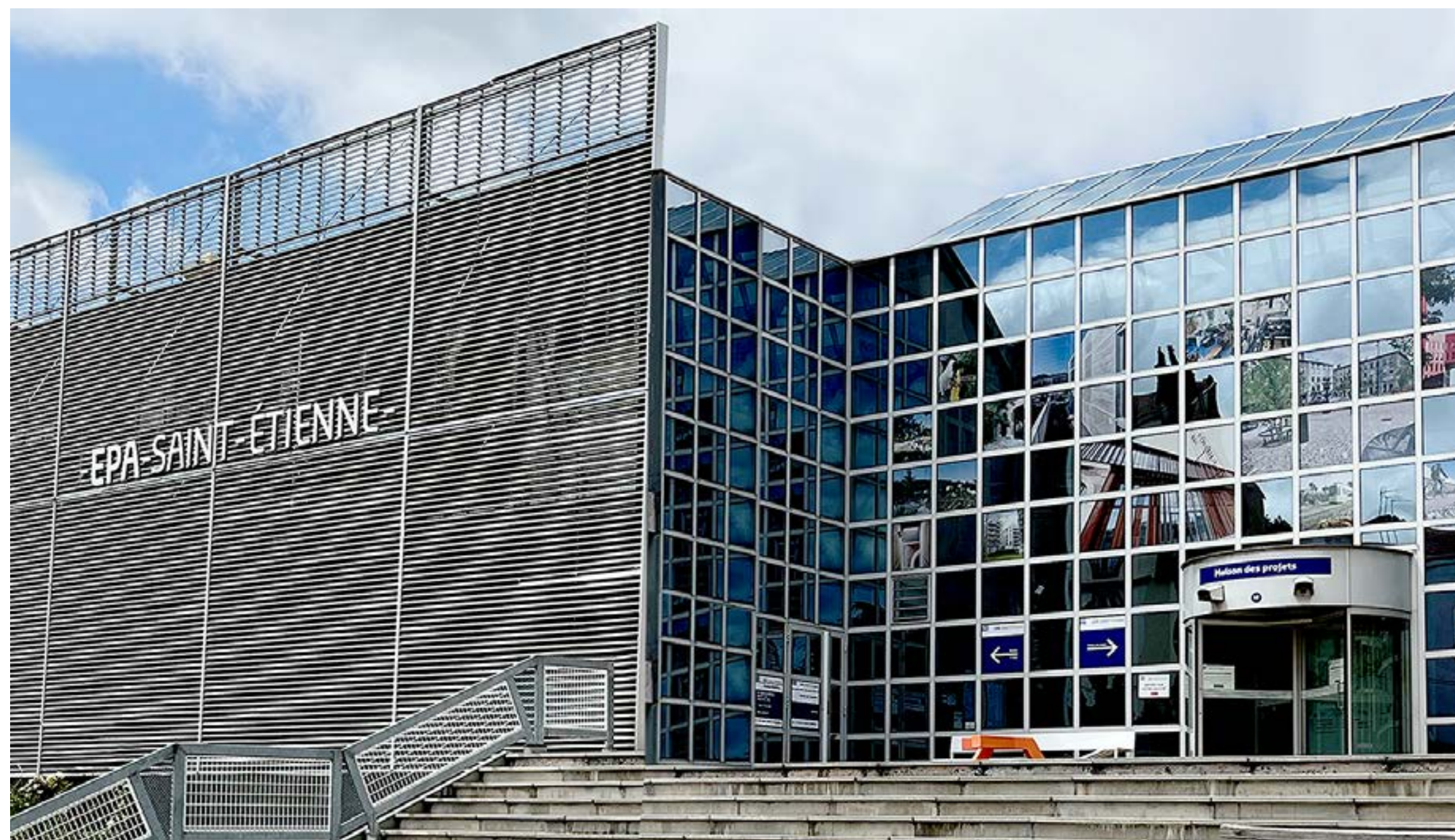
23

-EPA-SAINT-ÉTIENNE-



Edito

3 questions à Yvan Astier Directeur général de l'EPA Saint-Étienne



1. Ces 15 dernières années, l'EPASE a mené des opérations de grande ampleur sur des secteurs bien définis du territoire stéphanois. Ces insularités retrouvant peu à peu une dynamique, comment l'EPASE entend-il désormais travailler pour reconnecter ces quartiers et susciter une cohérence d'ensemble ?

Les opérations immobilières d'envergure sont toujours impressionnantes et marquent les esprits. C'est notamment le cas pour les programmes neufs réalisés dans le quartier de la gare de Châteaureux, qu'il s'agisse de logements ou de bureaux, désormais emblématiques de Saint-Étienne. C'est aussi le cas pour certains projets de rénovation, comme la Manufacture d'Armes déjà livrée ou l'immeuble Loubet en cours de réhabilitation. Si l'Établissement initie et développe ces opérations très marquantes dans le paysage stéphanois, il mène aussi toute une action de création et de restructuration des espaces publics, au niveau des rues, des places, des infrastructures pour la mobilité, notamment en faveur des modes doux. C'est tout particulièrement le cas dans le quartier Jacquard, où l'EPASE a assuré une importante transformation des espaces publics, accompagnée de la rénovation, à ce jour, de plus d'un millier de logements. C'est bien cette action combinée et concertée de l'Établissement sur l'aménagement, l'immobilier, les commerces, l'activité économique et le logement neuf ou ancien qui transforme progressivement le tissu urbain et renforce, de façon globale, l'attractivité de la ville. En travaillant ainsi à l'échelle du quotidien des habitants et à hauteur d'homme, l'EPASE transforme et relie dans une même dynamique les différents secteurs géographiques sur lequel il intervient dans le cadre de l'Opération d'Intérêt National (OIN) créée en 2007 par l'État.

2. Dans sa dynamique de projets, l'EPASE n'a jamais cessé d'associer les forces vives des territoires. En quoi ces partenariats opérationnels de terrain sont-ils précieux pour favoriser la qualité du vivre ensemble ?

L'EPASE attache une grande importance aux partenariats, ainsi qu'à la concertation : c'est dans son ADN. Au-delà des dimensions réglementaires, la ville est par définition un objet partagé par tous. Parfois, l'espace urbain ou aménagé est même considéré comme une véritable projection de la société sur le territoire. Il est donc essentiel d'associer l'ensemble des acteurs urbains aux projets que nous menons. Ainsi, le tissu urbain est conçu pour tous et réalisé avec tous, notamment ceux qui en assurent le fonctionnement, la construction et l'entretien, mais aussi ceux qui vivent ou travaillent en ville. L'État a d'ailleurs intégré cette nécessité dès la création des Établissements Publics d'Aménagement (EPA) et donc de l'EPASE : la composition même de notre Conseil d'administration consacre cette idée de partenariats au service d'une Opération d'Intérêt National. Les concertations menées récemment sur des projets tels que le jardin Eden, la Cartonnerie ou Neyron nous ont permis de concevoir et de réaliser ces opérations d'une manière très ouverte, et donc plus adaptée. Sur d'autres secteurs, avec des associations ou d'autres structures très actives, des animations temporaires sont menées en amont et pendant le projet comme c'est le cas pour l'aménagement de la future place Sainte-Barbe. Ces actions nous permettent de travailler de manière très fine et en ultra proximité à l'amélioration de la vie quotidienne des habitants et des usagers. Et lorsque nos projets d'aménagement s'achèvent, nous continuons à les observer pour voir comment ils sont effectivement utilisés. Aujourd'hui, nous travaillons à nouveau sur le parc François Mitterrand qui n'a pas encore trouvé pleinement sa place dans les habitudes des Stéphanois.

3. Par ses approches innovantes, globales et ensemblières, l'EPASE développe un savoir-faire spécifique. Comment ces compétences sont-elles évaluées et partagées avec d'autres territoires ?

L'activité des Établissements Publics d'Aménagement (EPA) se déroule sous la tutelle de l'État, et notamment celle du Ministère de la Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires. Elle est donc suivie et évaluée en continu par la Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages (DHUP) sous les angles de l'aménagement, du logement et de la transition écologique. Cela permet à l'ensemble des EPA de bénéficier du retour d'expérience de toutes les OIN menées sur le territoire national. Ce retour d'expérience est précieux pour l'EPASE qui partage aussi régulièrement ses pratiques, en matière de rénovation urbaine et de restauration immobilière en centre-ville par exemple. Si notre périmètre géographique d'action est limité, le partage de nos expériences est important et nous intervenons fréquemment auprès d'organismes professionnels, de collectivités... pour expliquer notre méthode, présenter nos projets, donner à voir nos expérimentations.

20
23

Loubet, la réhabilitation d'un colosse

A deux pas de l'hypercentre, le recyclage de Loubet constitue un défi technique autant qu'urbain sur lequel l'EPA investit depuis plusieurs années.



L'histoire d'un projet hors norme

Un bâtiment iconique

Loubet est un objet singulier, hors norme à l'échelle du tissu urbain qui l'entoure, avec ses 13 étages et sa trame orthogonale et rationnelle. 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. Vide depuis le transfert de l'URSSAF en 2018 dans un nouveau bâtiment dédié à Châteaueux, il a fait l'objet de nombreuses réflexions quant à son devenir... Démolition ou réhabilitation ?



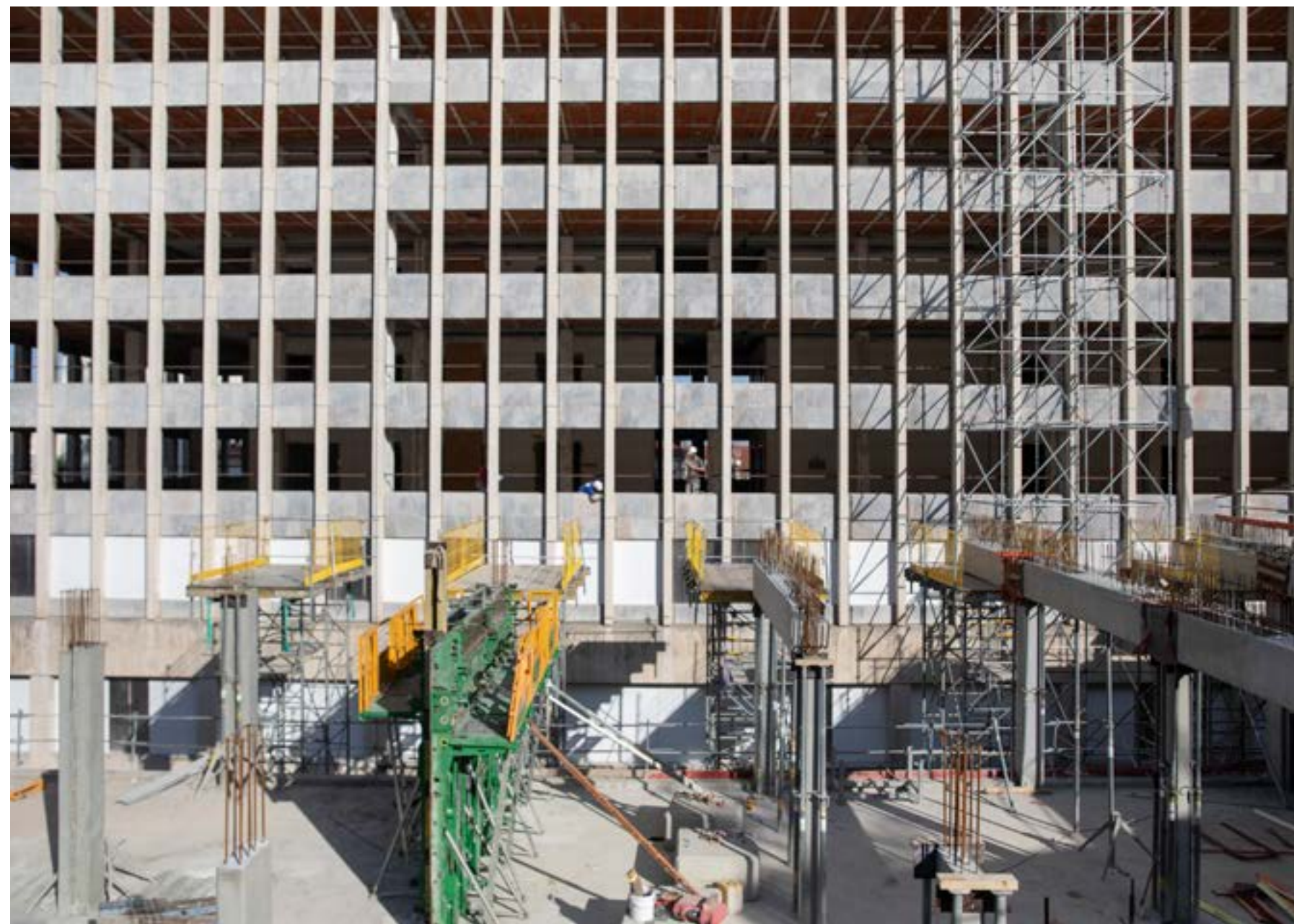
Le choix d'une réhabilitation lourde

L'analyse des bilans carbone et des spécificités économiques du projet ont guidé vers une réhabilitation, plus vertueuse qu'une démolition-reconstruction. C'est donc une réhabilitation massive qui a été choisie pour ce colosse, qui représentait 20 000m² de bureaux en hypercentre, au cœur d'un quartier populaire. Elle est coordonnée par l'EPA et mobilise plusieurs maîtres d'ouvrage, qui se succèdent ou interviennent en parallèle : EPORA, EPA, Habitat et Métropole, Ville de Saint-Étienne.

Ce recyclage stratégique s'intègre dans le secteur « cœur d'histoire » d'un vaste projet de renouvellement urbain, dont l'EPA est partie prenante.



Loubet en images



Loubet en images



Relever les défis d'un chantier colossal



Un chantier en 4 phases

Phase 1 : Rachat par l'EPORA (2018)

- travaux de désamiantage et curage (achevés en 2022)



Phase 2 : Rachat par l'EPA (2022)

- déconstruction – reconstruction de la dalle du parking pour sortir du statut IGH (achevé en 2023)
- création de deux volumes cessibles (tour et socle)
- engagement des travaux de clos – couvert de la partie Tour



Phase 3 : Rachat par Habitat et Métropole du volume « Tour » (janvier 2024)

- poursuite des travaux clos-couvert (démarrage mars 2024)
- aménagements intérieurs pour implantation de son siège, de la direction territoriale Furan et de logements dédiés aux jeunes (livraison 2025)

Phase 4 : Co-maitrise d'ouvrage EPA - Ville de Saint-Etienne du volume « Socle » (décembre 2023)

- réalisation des équipements culturels et de police municipale pour le compte de la Ville (2024-2026)

Un enjeu, sortir du statut IGH

La contrainte : Du haut de ses 45 mètres, Loubet a été longtemps classé dans la catégorie des IGH (Immeubles de Grande Hauteur) à usage tertiaire. Ce statut entraînait des contraintes, notamment l'obligation d'avoir 2 agents à temps plein, pour assurer la sécurité de l'immeuble. De quoi alourdir considérablement les charges de fonctionnement du bâtiment, dont la rentabilité d'exploitation est déjà impactée par des équipements de chauffage et des façades datant de 1971.

Le contexte : Situé sur un terrain en pente, l'immeuble s'adosse en son flanc sud à la colline des Pères. C'est de ce côté qu'un parking silo avait été construit en contrehaut de l'immeuble, place Sainte-Barbe.

La solution : La dalle supérieure du parking a été reconstruite et prolongée de plain-pied avec la colline, créant ainsi un parvis piéton conduisant directement au niveau R+2 de l'immeuble. Cet aménagement rend possible un nouvel accès côté sud, à moins de 28 mètres du dernier étage. Il permet ainsi de secourir tous les étages à l'aide d'un camion échelle et donc, de sortir du statut IGH.

Gérer un chantier complexe

L'EPA a mandaté Setec, un OPC (ordonnancement, pilotage et coordination) pour assurer :

- le suivi du planning et la coordination entre les différents acteurs des phases 2 et 4
- une mission interchantier : coordination entre les différentes phases et gestion de la co-activité entre les entreprises qui interviendront dans la tour et le socle en parallèle.

Les équipes de maîtrise d'œuvre sont pilotées par Tectoniques Architectes pour les phases 2 et 4 et l'architecte Vigier Architectes pour la phase 3.



Loubet pour l'EPA c'est :

Une équipe consacrée à l'opération :

- David Janin / Murielle Mardirossian – chefs de projet
- Clara Ferrey – responsable d'opérations
- Sophie Grenier – assistante de direction
- Marine Viallard – attachée maîtrise d'ouvrage

Un service achats particulièrement mobilisé pour ce projet qui a fait l'objet de 53 marchés spécifiques, dont 36 marchés de travaux :

- Sophie Bénet – responsable achats
- Jean-Christophe Roche – attaché achats
- Christine Maréchet – assistante achats



Et après ?

Un fragment de ville verticale

Le socle et le bas de la tour, de bas en haut (co-maîtrise d'ouvrage EPA – Ville de Saint-Etienne) :

- Un pôle patrimonial intégrant les Archives métropolitaines, la Cinémathèque municipale et le Mémorial de la Résistance et de la Déportation
- La police municipale

Les étages de la tour (maîtrise d'ouvrage Habitat et Métropole) :

- Un accueil du public et des bureaux pour la Direction territoriale Furan d'Habitat et Métropole
- Une résidence de 51 logements pour jeunes, gérée par Habitat et Métropole
- Les bureaux du nouveau siège d'Habitat et Métropole

Loubet demain en image



A deux pas de l'hypercentre, Loubet s'apprête à prendre un nouveau visage.



20
23

La Ville résiliente

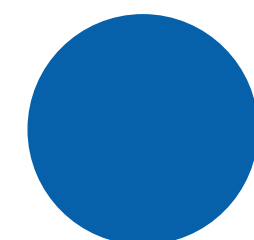
La ville résiliente sait évoluer d'elle-même, s'adapter et changer. Elle est mouvement, et possibles, espace capable et incarné. Elle est surtout le fruit d'une volonté, d'un portage, et d'une certaine philosophie de la gouvernance politique et urbaine. La place des solutions fondées sur la nature trouve là un terreau fertile, et semble la meilleure piste pour permettre à la ville de se corriger et réorienter en continu.

Les ingrédients de la ville résiliente

Les projets signatures de la ville résiliente

Réalisations 2023

Le + EPASE



Les ingrédients de la ville résiliente

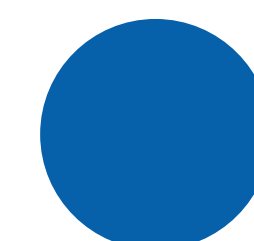
L'adaptation aux changements

« Notre définition de la ville résiliente : c'est une ville qui a la capacité de rester ou redevenir rapidement fonctionnelle face aux épreuves qu'elle a à affronter. »

Groupe de travail EPA « Ville Résiliente »

Les solutions naturelles

Les solutions fondées sur la nature ont évolué et su s'adapter au fil des millénaires face aux bouleversements environnementaux et sociaux. Elles semblent constituer les meilleures pistes pour une ville à l'écoute des signaux subtils émis par son environnement (qu'il soit anthropique ou naturel). En répondant de manière transversale à de nombreux enjeux, l'approche de « la nature en ville » permet de créer des environnements urbains durables et accueillants à long terme, aussi bien pour l'humain que pour la nature.



Les ingrédients de la ville résiliente

La ville durable

- Préservé la qualité de vie.
- S'inscrire dans la durée.
- Penser aux générations futures.

La mobilité alternative

La ville résiliente repose sur l'essor des mobilités durables qu'elles soient « douces », décarbonées ou collectives. Ces solutions contribuent à réduire la dépendance de la ville aux combustibles fossiles, à promouvoir un environnement sain et équilibré, et à renforcer les interactions entre les habitants.



Les projets signatures de la ville résiliente

Le jardin Félix Thiollier



Véritable îlot de fraîcheur, refuge de biodiversité et puits de carbone, le jardin Félix Thiollier vient contrebalancer l'aménagement très minéral du quartier Jacquard.

La voie verte



Agissant telle une ceinture verte sur tout son tracé, la voie verte de Manufacture-Plaine Achille fait figure de référence de la nature et des mobilités douces en ville.

Réalisations 2023

La destination fraîcheur du parc François Mitterrand



La transformation d'un parking en parc a constitué, en 2011, un acte fondateur du mode d'intervention de l'EPA, révélateur des priorités et de l'ambition portée. Néanmoins, cette première phase d'aménagement a donné lieu à un espace qui n'est pas encore perçu par les Stéphanois comme un véritable parc.

Aujourd'hui, la demande événementielle ayant changé, l'EPA imagine réintervenir pour doter ce site de toutes les caractéristiques d'un authentique parc urbain majeur de la ville. Il s'agit aussi de repenser ses abords et la qualité de ses accès, pour retisser du lien entre les équipements existants et le reste de la ville.

Ateliers, balades urbaines et réunions publiques ont dès 2022 fait émerger des principes consensuels. Pour stabiliser ce programme de renaturation du parc et de renouvellement de ses seuils, la co-construction s'est poursuivie en 2023, à travers des temps d'échanges avec les équipements culturels et les entreprises du site.

Les principes :

- Faire de ce parc un lieu très végétal pour favoriser la biodiversité, grâce à la présence d'eau et de relief
- Conforter les connexions aux seuils du parc, avec des liaisons piétonnes et modes doux
- 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

Réalisations 2023

TESE, symbole d'un habitat durable



- **58** mètres de haut
- **16** étages
- **56** logements
- **500m²** de bureaux
- **1** laboratoire de 500m² en RDC
- **1** cœur social
- **100%** de compensation des consommations énergétiques

La tour à énergie positive, qui doit produire plus d'énergie que ses habitants n'en consomment, a été inaugurée le 6 décembre 2023.

Réalisations 2023

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, comme les porte-affiches et l'enseigne. Des pierres issues de la démolition seront réimplantées dans l'aménagement du jardin, notamment pour créer des assises. La mise en place d'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.

Le + EPASE

Vademecum pour la qualité environnementale des espaces publics

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 dans sa traduction des enjeux, pour préfigurer les aménagements en prenant en compte les spécificités écologiques, les espaces protégés, les continuités vertes. L'outil vise à encadrer cette qualité auprès des opérationnels de l'Établissement : déjà utilisé en comité d'engagement en 2023, il a donné lieu à des changements de pratiques en intégrant les préoccupations environnementales dans les programmes des espaces publics.

Le + EPASE

Le référentiel bâtiment durable

« Sur le même principe que le référentiel de l'aménagement durable, celui du bâtiment durable s'impose aux opérateurs, pour garantir la qualité environnementale et d'usage de la construction neuve. »

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



20
23

La Ville à hauteur d'homme

La ville à hauteur d'homme est celle que l'on peut atteindre sans effort, ni accessoire. Elle concrétise l'interaction entre l'espace public et la vie qui s'y déroule, dans un rapport de proximité avec l'environnement immédiat. Elle rassemble tout ce qui se passe dehors et qui se prête à l'observation. Tout ce que l'on perçoit à vue d'œil et à toutes les échelles : le sol, la rue, le rez-de-ville, la façade et le grand paysage. Le quotidien en ville peut être affaire d'aventure et d'exploration !

Les ingrédients de la ville à hauteur d'homme

Une réflexion à plusieurs échelles

La ville à hauteur d'homme, c'est la ville qu'une personne peut atteindre sans effort, ni accessoire. Celle qui permet l'interaction entre l'espace public et la vie qui s'y déroule, dans un rapport de proximité avec l'environnement, qu'il s'agisse du grand paysage, du quartier, de la rue, de la façade, du logement.



La place du piéton

« Pour bien vivre la ville, il faut avoir la capacité de la faire sienne, se l'approprier au quotidien. Il faut une ville à notre échelle, à l'échelle du piéton »

Groupe de travail EPA

« La ville à hauteur d'homme »



Les projets signatures de la ville à hauteur d'homme

Saint-Roch



Adapter l'espace aux modes actifs, diminuer l'emprise de la voiture, apporter de la respiration... le réaménagement de la place Saint-Roch redonne toute sa place à l'humain.

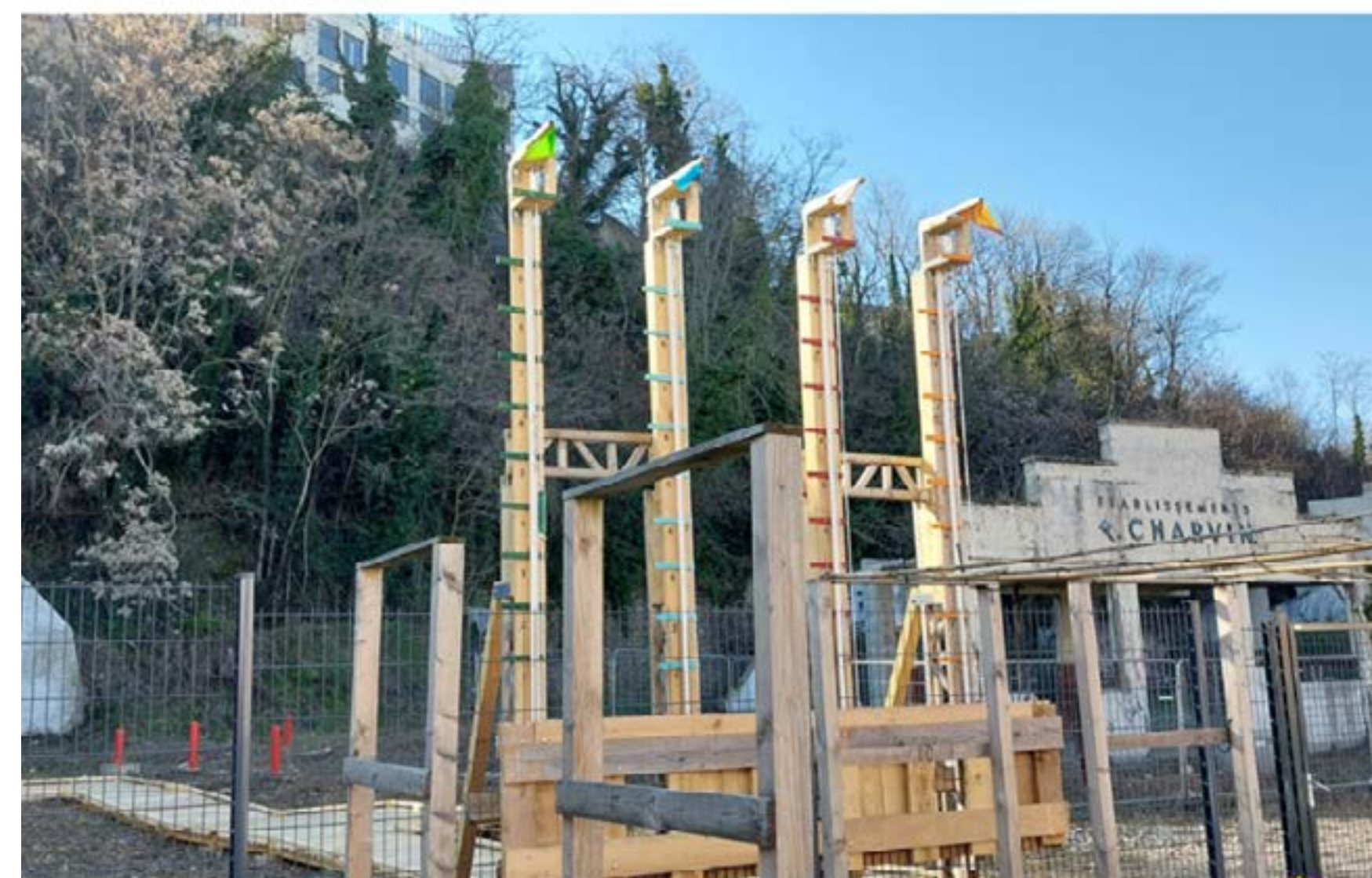
Restauration immobilière



Changement d'ambiance pour les piétons, grâce à la réactivation des rez-de-chaussée vacants et la mise en lumière du patrimoine stéphanois.

Réalisations 2023

Neyron : l'écosystème au service de la démocratie participative



L'EPA a toujours privilégié une politique volontariste et novatrice pour intégrer les forces vives des territoires aux projets. Place du Géant, Cartonnerie, Petite Campagne, Jardin Denfert sont autant d'aménagements provisoires invitant les habitants et associations à s'approprier les lieux et à contribuer à leur trouver une identité, des usages.

Sur le projet Neyron, lauréat du « programme Démonstrateurs de la ville durable » et qui fait l'objet d'une concertation réglementaire, l'EPA a décidé de pousser le curseur de cette médiation un peu plus loin.

Lancée en 2023, elle vise à « aller vers » pour 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. Un espace « démo-pratique » mis en place par l'Amicale Laïque du Crêt de Roc et pensé avec Cité Services, sur lequel habitants, riverains, associations peuvent trouver :

- Une boîte à idées en libre accès, pour s'exprimer à tout moment.
- Un dispositif spécial de vote avec un système de drapeaux sur des mâts, pour faire remonter les meilleures propositions. Il a été fabriqué par l'Amicale Laïque du Crêt de Roc.
- Des panneaux d'information et de restitution des échanges, qui ont lieu lors des ateliers.

L'EPA organise des moments de rencontre directement sur site, pour prendre le temps, discuter autour de pistes de réflexion et répondre aux interrogations. Ces différents dispositifs permettent à chacun de s'exprimer et pour l'EPA, de s'immerger dans le quartier et sa dynamique.

En parallèle, 6 réunions de concertation entre décembre 2023 et mars 2024 ont été l'occasion d'échanger sur les contours du futur projet. Le cycle de concertation se poursuivra en 2024 pour tester et préciser la programmation qui aura été actée.

Réalisations 2023

Une épicerie sociale au cœur de Saint-Roch



L'idée a germé suite à l'épidémie de Covid-19. Dès le début du confinement, avec la fermeture des cantines scolaires, des familles se sont retrouvées en grande difficulté pour se nourrir. Alerté, le centre social Boris Vian s'est mobilisé pour les approvisionner. Afin d'aider durablement ces familles, les équipes du centre social ont alors décidé de chercher un local pour accueillir une épicerie sociale. En plein cœur du quartier, le rez-de-chaussée du 29 rue Antoine Durafour racheté par l'EPA, cohabitait toutes les cases.

Des chemins qui ne se sont pas croisés par hasard : le projet de renouvellement urbain que porte l'EPA sur ce quartier s'inscrit, depuis l'origine, dans la vie locale et la dynamique sociale. L'EPA prend en charge l'ensemble des travaux de réhabilitation de ce local, qui sera livré clé en main d'ici le printemps 2024, pour une ouverture dès l'été.

A travers cette collaboration, l'EPA s'engage opérationnellement en favorisant insertion sociale et alimentation saine pour les plus démunis.

Réalisations 2023

Améliorer la déambulation le long des rez-de-ville

Pour redonner toute son attractivité au centre-ville, un travail « de dentelle » est nécessaire puisqu'il s'agit d'intervenir avec cohérence à tous les niveaux, que ce soit à l'échelle de la copropriété, de l'espace public ou du local commercial, tout en tenant compte des contraintes de l'hypercentre.

Depuis 3 ans, l'EPA achète et réhabilite des cellules commerciales vacantes du centre-ville, afin de les remettre aux normes pour qu'elles puissent trouver preneurs. 2023 se démarque par l'efficacité des premières commercialisations, qui fait la réussite de cette nouvelle activité de l'EPA. Aujourd'hui, l'installation de plusieurs enseignes dans ces locaux rénovés contribue à améliorer les déambulations piétonnes et à redonner son attractivité au cœur marchand :

- Glood cookie au 10 rue Gambetta : un rez-de-chaussée consacré aux cookies et un espace réservé au coworking à l'étage.
- Sii Gelato au 5 place du peuple : des glaces artisanales aux accents italiens.
- Les Intrus au 22 rue Louis Braille : une librairie indépendante spécialisée dans la BD.
- Lilywood rue Camille Colard : une enseigne de prêt-à-porter féminin.

LE + EPASE

Favoriser le lien social et le dialogue

Construire la ville en harmonie avec la société de demain ne peut se faire qu'en dialoguant avec ses habitants. Pour parvenir à favoriser ce lien, tout en animant l'espace public, l'EPA apporte son savoir-faire et son expérience en tant qu'aménageur innovant.

La concrétisation de la place du Géant et de la Cartonnerie, deux aménagements provisoires dans les quartiers des deux gares, est l'illustration de ce qu'offre l'EPA aux habitants : la possibilité de transformer leur cadre de vie et de s'approprier un projet commun. L'EPA est aussi à l'initiative de l'occupation de terrains en friche, avec les jardins partagés « La p'tite campagne » à Neyron et « Jardin Denfert » à Châteaueux. Dans la même veine, l'EPA a rendu possible, sur idée originale du collectif de designers « PALCO », le café-laverie temporaire « Tambour battant » à l'occasion de la biennale de 2019 et le « Bar de l'aube » à Saint-Roch, où des rencontres participatives font émerger des orientations nouvelles.

A caractère souvent éphémère, ces lieux peuvent devenir pérennes comme le montre la Fabuleuse Cantine qui après une période d'expérimentation, s'est installée définitivement au cœur même de l'ancienne Manufacture d'Armes.

LE + EPASE

Favoriser les centralités de quartier

Le modèle « idéal » de la ville est celui où tous les services essentiels sont à une distance d'un quart d'heure à pied ou à vélo. Ce concept de ville du « quart d'heure » se base sur le développement d'une ville polycentrique, où la mixité fonctionnelle, les interactions sociales, économiques et culturelles, sont assurées dans la proximité. Depuis ses débuts, l'EPA intègre à ses réflexions une approche sensible et une identité par quartier. Que ce soit pour la requalification du quartier Saint-Roch, ou la construction d'une centralité populaire autour de Neyron, l'Établissement étudie toujours la façon dont l'habitant, l'usager, le piéton, va appréhender son quartier.



La Ville productive et récréative

Ville productive et récréative... Un précieux équilibre entre deux fonctions essentielles de l'espace urbain. Cet écosystème vivant doit conjuguer la ville fabricante contemporaine, avec ses exigences de circularité, de sobriété foncière et de dynamisme, avec la ville ouverte, sachant offrir loisirs, sports, culture et convivialité. Une ville à hauteur d'enfant et à portée de main d'adulte !

Définitions selon l'EPA

La ville productive :

« Historiquement, la présence d'espaces de production est dans la définition même de la ville. Aujourd'hui, cette notion appelle d'autres aspects que sont le « produire local », l'amélioration de la qualité environnementale de la production et la diminution de son empreinte carbone. »

La ville récréative :

« Théoriquement, elle renvoie à la « civilisation de loisirs » et regroupe beaucoup de typologies d'activités différentes. Rapportée à l'aménagement, elle nous renvoie à celle de l'usage, entrée récemment dans le vocabulaire des urbanistes avec les démarches de mise en usage et de co-conception. »

Groupe de travail EPA

« Ville productive et récréative »



Les mots de la ville productive et récréative

- Réindustrialisation
- Innovations
- Service
- Emploi
- Locaux commerciaux
- Reconversion
- Circuit court
- Economie circulaire
- Rez-de-chaussée actifs
- Attractivité
- Urbanisme temporaire
- Culture
- Événementiel
- Design
- Humain
- Appropriation de l'espace
- Usages
- Qualité de vie
- Convivialité
- Aire de jeux
- Se reposer
- S'amuser

Plaine Achille

Réhabilitation d'anciens sites industriels, maintien d'une activité dans son quart nord-est... bien qu'elle soit devenue principalement récréative, la plaine Achille conserve des traits de son passé productif.



Cartonnerie

Levier de la ville récréative, l'urbanisme transitoire est dans l'ADN de l'EPA, à l'instar de la Cartonnerie qui a trouvé sa vocation finale.



Réalisations 2023

Vers une nouvelle offre au cœur du quartier créatif

Quel enjeu ?

La mutation du parc François Mitterrand entre en phase opérationnelle. L'enjeu est de donner à voir son cœur et les grands équipements, en lui créant de véritables seuils. Les nouvelles portes d'entrée sud et ouest représentent des seuils stratégiques entre le parc, la Manufacture et le quartier Châteaueux.

Quelle vocation pour ces seuils ?

La vocation de ces tènements en mutation est d'accueillir :

- des activités économiques productives, pour offrir un parcours immobilier aux entreprises de la Manufacture et du Technopôle
- des bureaux, pour raccrocher la Plaine-Achille au quartier d'affaires Châteaueux.

Comment ?

- Au sud du parc, le projet d'aménagement de la grande friche industrielle « îlot J » est entré en phase pré-opérationnelle pour accueillir des activités productives de centre-ville. En 2023, ont été notamment lancés les marchés de travaux de dépollution de J3 et J4 et de démolition de Sféro et du restaurant Poivre Rouge.

- A l'ouest, dans la lignée du programme le « Qu4tre », le « 5ème élément » se dressera à horizon 2025. Ce nouvel ensemble tertiaire proposera 6 148m² de bureaux. Il permettra en outre de faire « Totem » et de cadrer le nouveau seuil ouest du parc.

- Véritable point de convergence de la mutation de ces bords, le parc François Mitterrand renaturé offrira un cadre de travail privilégié, tant d'un point de vue paysager que fonctionnel et systémique.

Réalisations 2023

Les Rochettes, une vitrine pour les activités productives



Entre la rue de la Montat et la voie ferrée, le secteur des Rochettes rassemble d'anciens commerces et des immeubles de logements. Idéalement situé en entrée de ville, ce foncier est très bien desservi par les transports et se situe au sein d'un secteur accueillant déjà des PME et PMI.

En 2023, l'EPA a poursuivi l'acquisition de ces fonciers et la relocalisation des derniers commerces pour débuter en 2024 des travaux de déconstruction des anciens bâtiments. Ce secteur accueillera à terme des activités productives pour contribuer au développement économique de Saint-Étienne et à la transformation de cette entrée de ville.

Pour ce projet de requalification foncière du secteur central de Pont de l'Âne - Monthieu, l'EPA a été lauréat en 2023 d'un Fonds vert sur le volet recyclage foncier. Une belle illustration de la volonté d'offrir de la place aux activités productives en ville.

Le + EPASE

Renforcer l'attractivité du territoire

Les friches héritées du passé industriel sont une trace de la ville noire. L'ancienne Manufacture d'Armes s'est ouverte au design, des sites industriels ont muté en lieux de loisirs et d'événementiels... la ville productive a progressivement laissé place à la ville récréative.

L'ambition est précisément là : changer l'image de ville industrielle de Saint-Étienne (encore perçue telle quelle à l'extérieur) en capitalisant sur ses atouts : l'innovation, le design et la qualité des paysages environnants. Dans ses actions de revalorisation de son image, Saint-Étienne mise notamment sur l'épanouissement de la ville « récréative » : faire rayonner pour renforcer l'attractivité et le tourisme, accueillir des spectacles, des temps festifs et des grands événements, comme la Coupe du monde de rugby en 2023. L'EPA accompagne pleinement cette ambition.



Le + EPASE

Améliorer la qualité de vie

La ville récréative se perçoit encore plus à l'échelle quotidienne, pour les habitants, à travers leur regard et leurs usages. Elle est celle du moment de détente que peuvent offrir un cheminement agréable et animé, un espace vert de proximité, une place ombragée. Des lieux qui peuvent être perçus comme le prolongement du logement, parfois exigu et sans espace extérieur.

La requalification des quartiers centraux est destinée à améliorer la qualité de vie dans le centre-ville et transformer son image. Son attractivité constitue l'un des enjeux majeurs de la participation de l'EPA au renouveau stéphanois.

L'EPA est donc très attentif à :

- Intégrer les habitants dans la conception de ces espaces,
- Diminuer l'impact des transports et de la logistique,
- Permettre la vie spontanée, et transformer l'utile en agréable.



20
23

La Ville pour tous

La ville pour tous est forcément accueillante, accessible, adaptée aux besoins, et intergénérationnelle. C'est un écosystème bien spécifique, dans lequel chacun trouve sa place en fonction de ce qu'il est, de ce qu'il veut, de ce qu'il aime et de ce qu'il peut... Une ville à la fois particulière et universelle !

La ville accueillante

La ville pour tous est une ville agréable, pour vivre, travailler ou visiter, quel que soit son âge ou sa situation. Une recette essentielle pour conserver la population mais également attirer de nouveaux habitants et usagers.

La ville accessible

La ville pour tous est par définition confortable et facile. L'accessibilité s'entend à la fois physiquement, en termes d'adaptation des espaces publics ou des équipements (aux personnes à mobilité réduite par exemple), mais aussi financièrement, pour que chacun puisse se loger correctement.

La ville adaptée aux besoins

La ville pour tous se doit, à l'échelle de tous les quartiers, d'apporter des réponses aux besoins en termes d'usages, de logements, de commerces, d'espaces verts, de transports, d'équipements... Elle doit donc favoriser l'inclusion, et être capable de convivialité et de lien avec le reste de la ville, pour rassembler et favoriser les échanges.

La ville intergénérationnelle

La ville pour tous est forcément intergénérationnelle. Elle répond aux besoins de chacun à chaque étape de sa vie, en décroissant les équipements ou activités spécifiques. Elle propose par exemple des programmes immobiliers mixtes et des lieux regroupant des activités diverses.

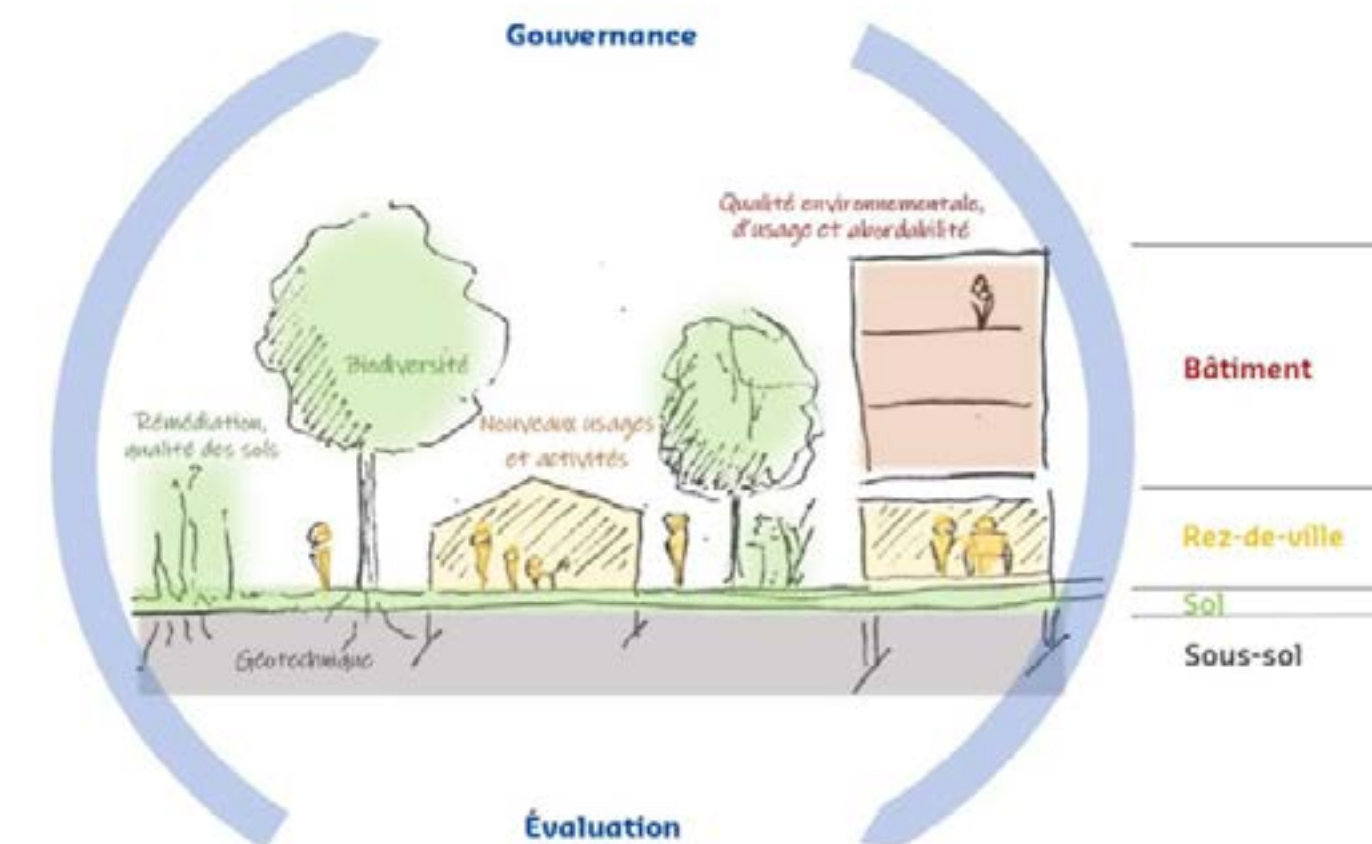
Le projet signature de la ville pour tous

Jacquard

En intervenant sur les espaces publics comme sur le patrimoine bâti, l'EPA modifie en profondeur ce quartier historique, pour restaurer son attractivité auprès de tous.



Un projet urbain, social et solidaire pour Neyron



La friche Neyron s'inscrit dans un quartier marqué par un passé difficile en raison de la fermeture de ses usines dans les années 1960-1970, de la dégradation de son habitat et de la précarisation de sa population majoritairement ouvrière. L'ambition du projet urbain est de renouveler la ville sur la ville en intervenant sur l'habitat et d'éveiller un rez-de-ville actif et populaire, tant par la mobilisation de rez-de-chaussée, que par leurs prolongements et les usages sur l'espace public. L'objectif est de faire émerger, en lien étroit avec les acteurs de la société urbaine locale, une centralité qui corresponde aux besoins des habitants actuels et futurs. Ainsi, le « programme Démonstrateur de la ville durable », dont l'EPA est lauréat pour ce projet Neyron, entend réinventer le quartier autour de sa centralité populaire. Terrain d'innovation, il s'agit aussi de mettre à disposition d'associations et d'habitants des aménagements provisoires, pour les inviter à s'appropriier les lieux, favoriser le bien-être, et ainsi contribuer à faire émerger un véritable cœur social et solidaire au quartier.

L'EPA a consacré l'année 2023 à mettre en place une méthode de travail avec les partenaires du consortium (Fibois, Ecole des Mines, Enise, Ronalpia, CIRIDD, Cité services, Atelier des Vergers, Cerema, Holcim et Tribu). Ensemble, ils proposent une ambition forte autour de ces problématiques :

- Comment construire un habitat de qualité (d'usages et environnementale), à un prix abordable dans ce contexte technique contraint ?
- Comment apporter des services à la population sans développer des services publics ?
- Comment régénérer un sol fertile sans passer par une dépollution massive et des apports de terre végétale ?
- Comment impliquer les habitants sur le temps long des projets urbains et surtout associer les forces vives du quartier à l'élaboration du projet ?

Pour ce faire, le démonstrateur Neyron développe une approche par les « strates de la ville » englobant toutes les composantes urbaines et s'appuyant sur des solutions « lowtech » (simplicité, abordabilité, répliquabilité) : strate sous-sol, sol, rez-de-ville, bâtiment, et gouvernance et évaluation.

Par la co-construction avec les acteurs de la société urbaine, cette approche emprunte un autre chemin, loin du « prêt-à-penser » urbanistique et de ses solutions « prêtes-à l'emploi » et entend bien conjuguer l'aménagement de la ville (régénération des lieux et des usages) et son ménagement (prendre soin de l'existant).

La nouvelle vie de la Cartonnerie



« Le projet s'inscrit dans la continuité de l'histoire d'aménagement temporaire du lieu. 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 et capable de devenir occasionnellement un espace d'événementiels de quartier, dans un esprit de culture urbaine. »

Virginie Lefin, cheffe de projet Manufacture Plaine-Achille et Chappe-Ferdinand

Pour cette opération, l'EPA a été sélectionné pour bénéficier du Fonds vert – renaturation des villes.

Les activateurs sociaux



« La qualité du vivre ensemble est un impondérable pour œuvrer dans le sens d'une ville où chacun et chacune se sent bien. Favoriser cette qualité, c'est tendre à ce que tout le monde puisse trouver sa place et que l'aménagement réponde aux besoins, qu'ils soient communs ou spécifiques. »

Groupe de travail EPA « Ville pour tous »

C'est pour cela que l'EPA n'a jamais cessé d'associer les forces vives des territoires. Associations locales, comité de quartiers, centres sociaux, écoles, groupes de projets sociaux sur les quartiers Politique de la Ville, fonctionnent depuis longtemps comme des activateurs sociaux dans leurs secteurs. L'EPA s'appuie sur leur travail pour s'immerger dans la vie sociale des quartiers, dialoguer avec les habitants, proposer des aménagements provisoires pour tester des usages. Ces partenariats sont précieux : ils apportent une connaissance très fine du territoire et nourrissent la réflexion autour des projets urbains. Leur renforcement est une condition pour concrétiser l'ambition de faire de Saint-Étienne une ville accueillante pour tous.

L'exemple de La p'tite campagne



Véritable espace capable, tantôt terrain de jeu pour enfant, tantôt terrasse pour la fête des voisins, tantôt terrain de pétanque, ce bout de la friche Neyron est devenu un lieu convivial où il fait bon se retrouver. L'amicale laïque, les associations et les habitants du quartier se sont investis pour aider à cette reconversion, et leur connexion a été rendue possible grâce à l'intervention de l'EPA dans ce quartier. Depuis 4 ans, la P'tite campagne offre aux habitants l'extérieur qu'ils n'ont pas.

20
23

La Ville en réseaux

L'EPA a consacré les 15 dernières années à mener des opérations de grande ampleur sur des périmètres définis du territoire stéphanois, pour les remodeler tout en préservant leur identité. Ces projets ont permis de réveiller des quartiers délaissés, parfois enclavés pour, peu à peu, installer de nouveaux moteurs d'attractivité. Chacune de ces « insularités positives » ayant retrouvé une dynamique, il s'agit désormais pour l'EPA de travailler, avec finesse, à reconnecter les quartiers et les opérations entre elles, de redessiner le lien et de susciter la cohérence.

Les ingrédients de la ville en réseaux

Les infrastructures reliant

« Souvent définie comme l'appréhension de la grande échelle, la ville en réseaux serait d'abord le dessin d'infrastructures reliant, qu'elles soient virtuelles ou physiques, supports de mobilités, d'énergie, de marchandises. Mais la ville en réseaux revêt un aspect plus sensible, qui est celui des écosystèmes humains agissants. Ils permettent les interactions entre institutions, professionnels, associations, habitants... et ce sont finalement eux qui œuvrent à « faire réseaux » et rendent possible le bon fonctionnement des infrastructures. »

Groupe de travail EPA « La ville en réseaux »



Les projets signatures **de la ville en réseaux**

Manufacture-Plaine-Achille



Continuités vertes, espaces publics de qualité, développement d'un réseau culturel et créatif... après 140 ans d'enclavement, le site est désormais traversé et utilisé.

Châteaureux



Avec sa plateforme intermodale, ses cheminements doux et ses linéarités végétales, le quartier de la gare est une porte d'entrée plus apaisée vers le centre-ville.

Conforter le cœur marchand et piéton

Le concept de « volume du piéton », propre aux aménageurs et urbanistes, consiste à sortir l'espace situé en pied d'immeubles de son enveloppe bâtie, afin de le connecter harmonieusement à la ville et ses habitants. Cette approche confère une importance significative au traitement esthétique, fonctionnel et architectural des rez-de-chaussée d'immeuble, pour rendre l'environnement urbain et le contexte commercial plus attrayants. Des travaux d'aménagement ou de réhabilitation permettent de lutter contre la vacance des locaux commerciaux et de réactiver les rez-de-chaussée de centre-ville. Avec sa foncière commerciale SORAPI, l'EPA y œuvre depuis fin 2020.



Roche du Soleil - Cœur Vert, la cité jardin à deux pas de la gare

S'inspirant du modèle de cité jardin, le projet Roche du Soleil propose des logements familiaux, dans un environnement végétal et accessible depuis l'hypercentre. La proximité des services, des équipements publics, du pôle multimodal de Châteaureux et sa bonne desserte par la ligne de tramway T3 font les atouts du secteur.

Plusieurs programmes immobiliers s'articulent autour d'un jardin public central avec des jeux pour les enfants, et une grande prairie. Ils seront desservis par des cheminements piétons partagés et apaisés, les connectant au quartier du Soleil et permettant de traverser confortablement l'îlot.

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 (petits collectifs et programmes intermédiaires) disposant chacun d'espaces extérieurs généreux, contribuant aussi à la qualité d'habiter du lieu. Après une commercialisation réussie, les travaux de construction ont débuté en avril 2023. Cette première opération lance le renouveau de ce secteur, en apportant aux Stéphanois une offre nouvelle de logements à deux pas de l'hypercentre.

Révéler les quotidiens

A l'heure des accélérations du monde, des contraintes environnementales, sociales et économiques, il semble qu'un ralentissement s'opère. Par ses interventions l'EPA entend « réduire les distances », et favoriser l'émergence d'espaces protégés, renforçant les liens entre les habitants et apaisant nos quotidiens. Il s'agit de faire muter le concept de « ville en réseau », uniquement dédiée aux infrastructures dans leurs aspects fonctionnels (flux de véhicules, d'énergie, d'informations), vers une dimension humaine, et des écosystèmes sensibles, pour aller chercher cet apaisement.

Imaginer un urbanisme apaisé

Apaiser la ville, c'est prendre soin, faire attention à l'autre, au lieu, en mesurant les incidences de son action. Investir la petite échelle, le presque invisible. Réfléchir le « faire réseau » dans l'objectif d'améliorer les ambiances dans les déplacements de chacun. Finalement un urbanisme de « couture » : coudre pour réparer la ville, se rapprocher d'elle, de ses habitants, du quotidien de tous.



BILAN

FINANCIER

Endettement

Résultat de

+2 298k€

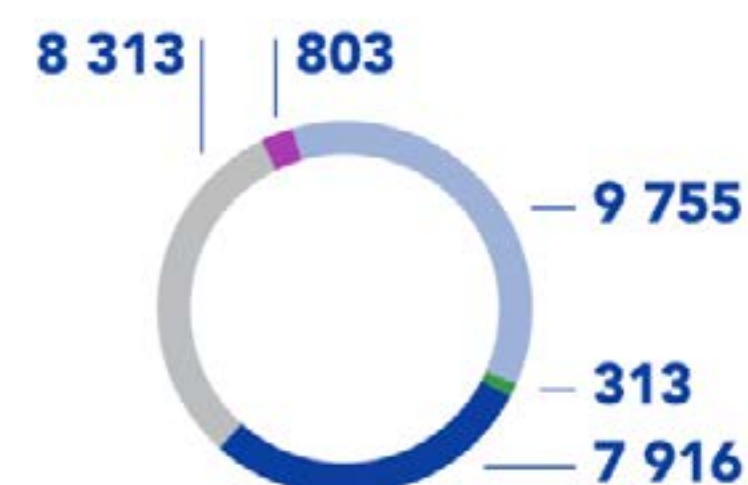
15,5 M€

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

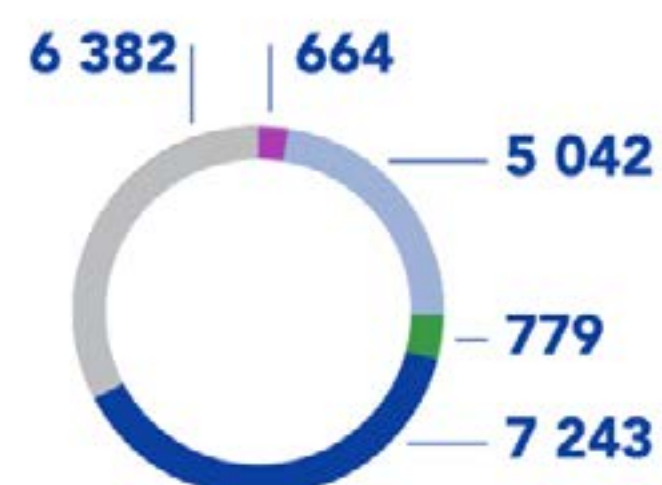
25,27M€
fin 2023



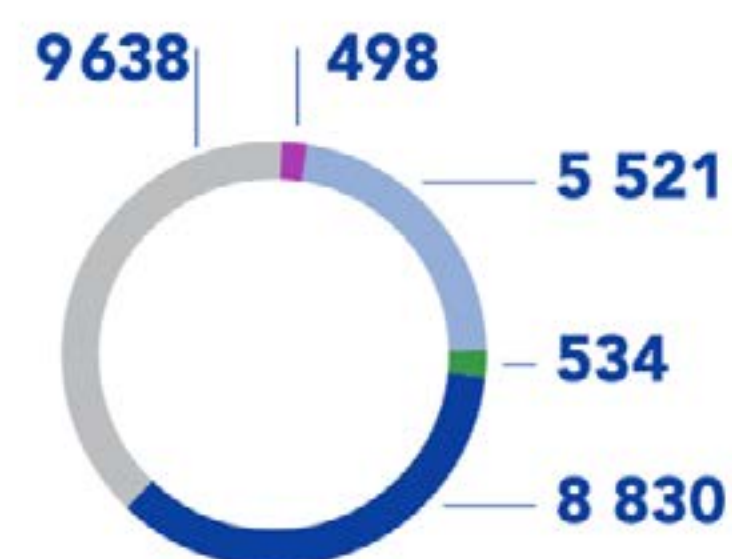
Répartition des dépenses opérationnelles par nature en K€



2021
Réalisé



2022
Réalisé



2023
Réalisé

- 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

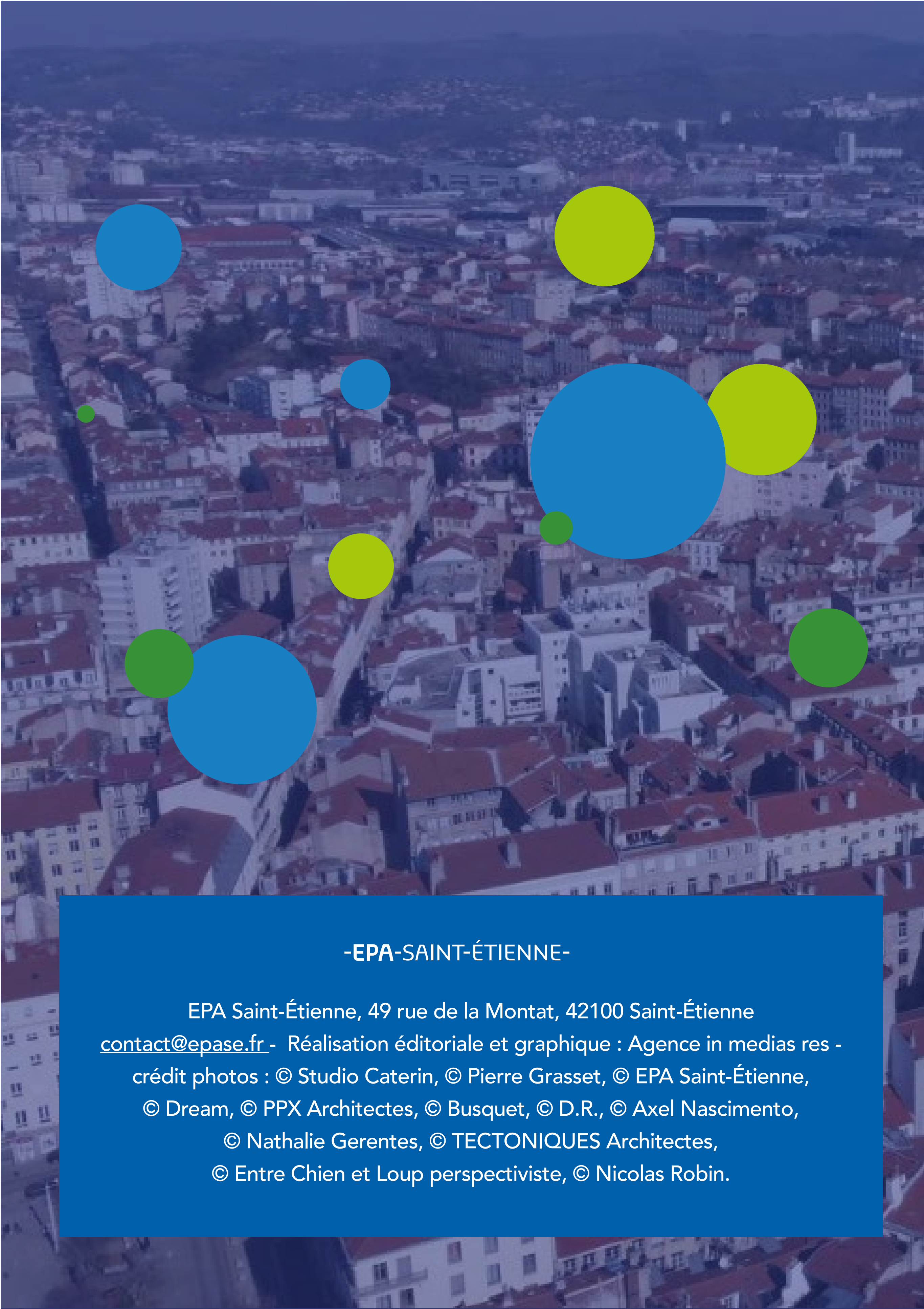
Moyenne d'âge en progression
légère 43,1 ans à décembre 2023



Nombre d'heures

Heures de formations réalisées
685

Heures d'insertion réalisées sur les chantiers EPASE
+ de 2 500

An aerial photograph of the city of Saint-Étienne, France, showing a dense urban landscape with numerous buildings and red-tiled roofs. The image is overlaid with a semi-transparent blue filter and several large, solid-colored circles in shades of blue, green, and yellow, scattered across the upper and middle portions of the frame.

-EPA-SAINT-ÉTIENNE-

EPA Saint-Étienne, 49 rue de la Montat, 42100 Saint-Étienne
contact@epase.fr - Réalisation éditoriale et graphique : Agence in medias res -
crédit photos : © Studio Caterin, © Pierre Grasset, © EPA Saint-Étienne,
© Dream, © PPX Architectes, © Busquet, © D.R., © Axel Nascimento,
© Nathalie Gerentes, © TECTONIQUES Architectes,
© Entre Chien et Loup perspectiviste, © Nicolas Robin.