

DOSSIER DE PRESSE

ZAC Châteaureux : L'EPA de Saint-Etienne et L'ART DE CONSTRUIRE posent la première pierre de l'Horizon



CONTACT PRESSE :

Sabrina LE BOURGEOIS - Responsable communication
Etablissement Public d'Aménagement de Saint-Etienne
T. 04 77 34 48 03 - 06 66 44 58 34

sabrina.lebourgeois@epase.fr

PROGRAMME L'HORIZON, PRESENTATION	p. 3
Parti urbain et paysager	p. 4
Projet architectural	p. 5
Objectif Haute Qualité Environnemental	p. 6
Commercialisation et lancement	p. 7
CHATEAUCREUX, LE QUARTIER D'AFFAIRES	p. 8
En 2009	p. 9
En 2012	p. 10
Après 2012	p. 11
L'EPA DE SAINT-ETIENNE, ACCELERATEUR DE PROJET URBAIN	p. 12
Missions	p. 12
Périmètre d'intervention	p. 13
L'ART DE CONSTRUIRE, UN CA DE 84 M€ EN 2008	p. 14

PROGRAMME L'HORIZON, PRESENTATION

Le programme l'Horizon concerne la réalisation de deux immeubles de bureaux d'une surface globale de 16.618 m². Ils se décomposent comme suit :

Surface SHON Bâtiment A : 8 008 m²

- 2 020 m² au rez-de-chaussée à destination de commerces, services,
- 5 988 m² à destination de bureaux aux étages.

Surface SHON Bâtiment B : 8 610 m²

- 1 696 m² au rez-de-chaussée à destination de commerces et services,
- 6 914 m² à destination de bureaux aux étages.

Les immeubles seront réalisés sur 5 niveaux pour l'immeuble A et sur 6 niveaux pour l'immeuble B avec des plateaux divisibles à partir de 150 m². Les circulations verticales permettront la division des plateaux de bureaux en deux lots minimums.

Les bâtiments accueillent donc des programmes immobiliers tertiaires dont des rez-de-chaussée à usage de commerces et services.



Le stationnement

Le parc de stationnement à l'usage des deux immeubles est développé en deux niveaux de sous-sol sur l'ensemble du tènement pour une capacité totale de 405 places soit une place pour 40 m² de SHON environ.

L'offre de parking sera double. Le premier niveau de sous-sol sera privé affecté aux occupants du site. Le second sera ouvert au public et offrira également aux occupants un potentiel de stationnement plus important avec une offre location longue durée.

Station vélo

Prévu en rez-de-chaussée ainsi qu'en premier sous-sol du bâtiment A, des emprises ont été réservées afin d'implanter la station vélo du pôle d'échange au plus près de la gare.

PARTI URBAIN ET PAYSAGER

L'aménagement des îlots A & B de la ZAC de Châteaureux est un projet mené par l'agence d'architecture ART+I, en collaboration avec l'Agence MAKI and Associates (Tokyo / Japon). Les bâtiments projetés accueillent des programmes immobiliers tertiaires, dont des rez-de-chaussée à usage de commerces et services.

Ils s'inscrivent dans le programme d'aménagement du quartier d'affaires initié par l'EPA de Saint-Etienne dont ils suivent avec respect et logique les prescriptions architecturales et urbaines. Le programme occupe une place privilégiée à proximité des infrastructures routières, ferroviaires et urbaines.

Les îlots sont implantés dans le prolongement de la gare SNCF et sur l'emprise des anciens entrepôts de la SERNAM occupée antérieurement par le puits de mine des marronniers. Ils constituent un front bâti compris entre l'emprise des voies ferrées au nord et l'Esplanade de France au sud.

Le projet agit et réagit avec son environnement existant et à venir, et s'ouvre vers l'espace public. Il s'aligne le long de l'esplanade et dessine une silhouette rectiligne et fractionnée à l'échelle urbaine. Ouverte sur le quartier et la ville, celle-ci rythme et anime le paysage. Le programme est constitué de deux principaux volumes bâtis qui s'organisent dans la continuité de la gare SNCF. L'espace généré par cette implantation permet de développer une rue intérieure à vocation de commerces et de services.



PROJET ARCHITECTURAL

Les bâtiments caractérisés par leurs propres proportions développent leurs façades et confirment leur insertion urbaine. La prise en compte des orientations solaires dans la constitution des façades affirme cette attitude. L'Esplanade de France est bordée par des bâtiments de faible hauteur. Ils constituent un front bâti de deux niveaux sur rez-de-chaussée face au siège social du groupe Casino. La totalité du rez-de-chaussée est vouée à l'activité commerciale. Entièrement vitré et assurant un maximum de transparence, celui-ci offre une profondeur attractive et anime la rue à l'échelle du piéton. La façade sud est constituée d'un mur rideau vitré protégé par un mur végétalisé.



Aux cotés des voies ferrées, les bâtiments de moyenne hauteur se composent de 3 à 5 niveaux courants sur rez-de-chaussée. Située à l'entrée de la ville depuis la desserte SNCF, la façade nord de ces bâtiments se doit d'être traitée avec la même attention qu'une façade principale. Déployée le long des emprises ferroviaires, elle est composée d'un soubassement, d'un corps principal et d'un étage d'attique. L'exposition nord ainsi que les contraintes acoustiques liées au trafic ferroviaire exigent une vigilance dans le traitement des espaces de travail.

La rue intérieure générée entre les deux bâtiments, offre un espace poreux ponctué par des percées visuelles et accès piétons. Le projet porte une attention particulière à ses espaces extérieurs organisés le long de cette promenade. Une intériorité se développe et qualifie un espace dédié aux commerces et services. La présence de passerelles distribuant les bâtiments sud participe à l'animation de la rue. Les différences de niveau de sol induites par la pente de l'esplanade partitionnent des espaces intermédiaires. Ils façonnent un écrin à l'échelle du piéton.

Pendant la journée, la promenade intérieure est un lieu privé ouvert au public et à ses usages. Des grilles de fermeture permettent de clore ces espaces hors périodes d'activités commerciales.

Protection solaire et confort visuel

En termes de confort, les façades ont été conçues dans la recherche du compromis entre confort visuel et thermique. Les ambiances intérieures sont conçues dans ce double objectif afin de rendre fonctionnel l'occupation de chacun des locaux, en leur procurant des ambiances confortables et contrôlées.

Afin de bénéficier du maximum d'apports gratuits, les protections adaptées à chaque orientation ont été particulièrement étudiées pour éviter les apports solaires en période estivale, tout en permettant au soleil de pénétrer dans les bureaux en période de chauffage.

Toiture

Le traitement de la toiture constitue une partie importante de la conception architecturale. Vue depuis les bâtiments hauts et les collines avoisinantes, elle devient une façade à part entière. Les toitures des bâtiments bas donnant sur l'esplanade seront végétalisées. Elles accueillent des terrasses accessibles. Au nord, les attiques des bâtiments les plus hauts profitent de leur situation pour développer des volumes émergents associés à des espaces extérieurs. Ils orientent le projet dans le sens de la pente vers la place de la gare.

L'accès aux bureaux se fait par le filtre de la rue intérieure. La desserte des étages est organisée autour de deux systèmes de circulations verticales situés dans les bâtiments arrière. Leurs halls développés sur l'ensemble de la hauteur s'inscrivent face à l'esplanade dans la composition urbaine des îlots. Les circulations horizontales distribuant les bâtiments sur rue se font par l'intermédiaire de passerelles.

OBJECTIF HAUTE QUALITE ENVIRONNEMENTAL

Ce projet s'inscrit dans le cadre d'une démarche volontaire de Haute Qualité environnementale (HQE®). L'objectif est de limiter l'impact du bâtiment sur l'environnement tant lors de sa construction que tout au long de sa durée de vie.

Les matériaux seront choisis, non seulement en fonction de leur qualité esthétique et fonctionnelle, mais aussi avec le souci de la pérennité. Un soin particulier sera apporté aux économies d'énergie et au respect des contraintes environnementales tout en assurant un confort maximum aux occupants (acoustique des locaux, qualité de la lumière naturelle et artificielle, confort thermique, économe en énergie et en entretien).

Les cibles HQE traitées de manière prioritaire sont :

- Cible 1 : Relation harmonieuse du bâtiment avec son environnement
- Cible 3 : Chantier à faible nuisance
- Cible 4 : Gestion de l'énergie
- Cible 5 : Gestion de l'eau

Parmi les nombreuses mesures entreprises, nous retiendrons les points marquant suivants :

- **Une grande place laissée aux cyclistes** par la réalisation de 500 m² de parking vélo,

- **La végétalisation d'une partie des terrasses** offrant de multiples qualités du point de vue environnemental : Augmentation de la biodiversité, rétention améliorée des eaux de pluie afin de ne pas saturer les réseaux publics d'évacuation, amélioration de l'inertie du bâtiment et rafraîchissement ambiant par évapotranspiration des plantes.



- **La conception bioclimatique de l'architecture** permettra de réduire les consommations énergétiques liées au chauffage et à la climatisation. Elle se traduira au travers de l'isolation très performante des parois, des doubles vitrages à hautes performances thermiques limitant les effets de parois froides, l'orientation principale Nord-Sud, la protection solaire extérieures des façades (casquette, brises soleil), la ventilation double flux avec récupération d'énergie.

- Une partie des besoins de climatisation sera assurée par **une surventilation nocturne des locaux**,
- **L'éclairage des locaux sera assuré par une technologie à haut rendement** afin d'assurer un meilleur confort avec de moindres consommations,
- **Une installation solaire photovoltaïque** sera mise en place en toiture afin de produire de l'électricité.
- **L'ensemble des équipements sanitaires installés sera choisi parmi les plus économes** : WC à doubles débits, réducteurs de débits sur les lavabos...
- **Les matériaux de construction utilisés** (peinture, moquette, bois, isolant...) **garantiront de faibles émissions de COV** (Composé Organique Volatil), afin de garantir une meilleure qualité sanitaire de l'air.
 - Les bois mis en œuvre proviendront de forêts gérées de manière durable (certifiés FSC).
 - Le chantier sera organisé afin de limiter les nuisances pour le voisinage, pour les ouvriers et pour l'environnement.

COMMERCIALISATION ET LANCEMENT

L'ART DE CONSTRUIRE démarre actuellement la construction de l'îlot A, première tranche de cette opération.

Les plateaux de bureaux présentent une grande divisibilité qui permet d'offrir aux locataires des investisseurs et aux acquéreurs-utilisateurs des locaux de tailles différentes répondant à leur demande.

Les rez-de-chaussée à vocation commerciale vont offrir aux usagers les services d'une crèche, d'un restaurant et d'agences bancaires.

Un centre d'affaires sera implanté au niveau 2 de l'îlot A afin d'offrir aux entreprises en devenir, les services adaptés au développement de leur activité.

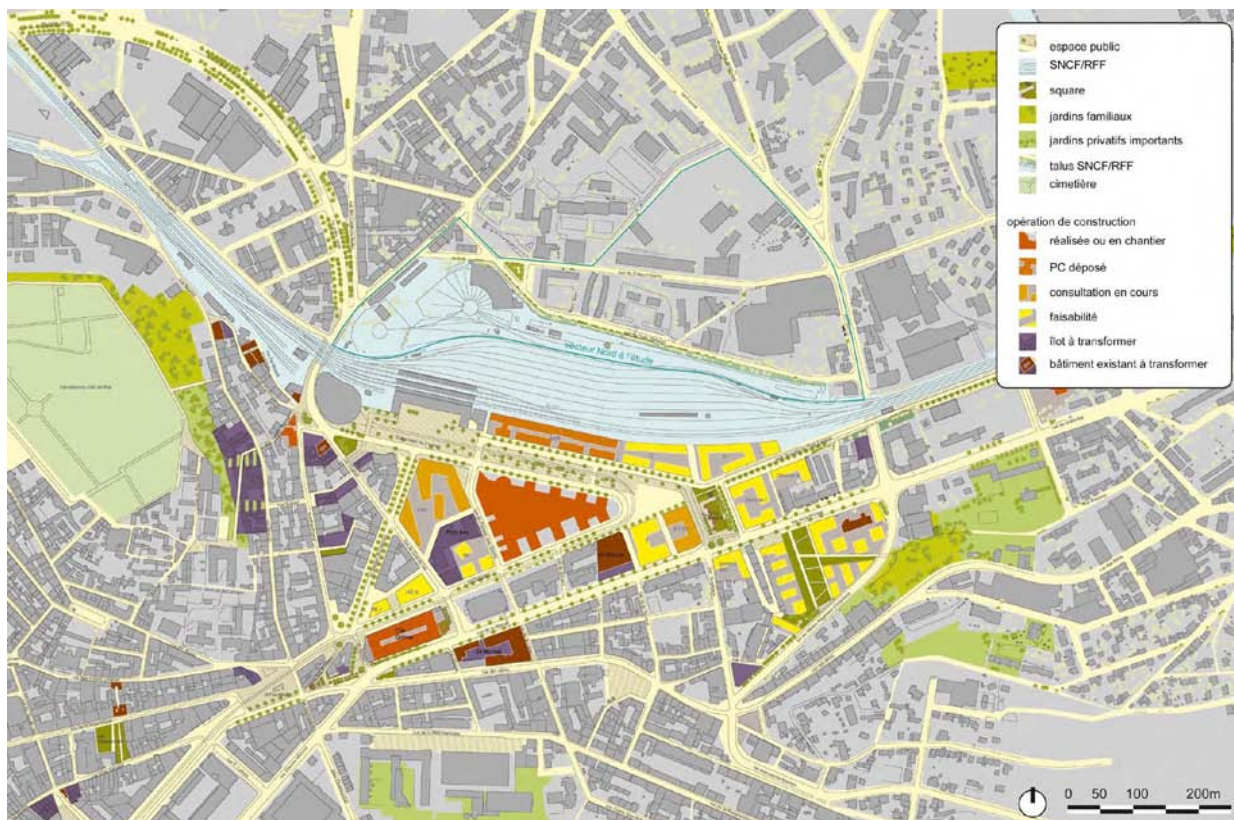
CHÂTEAUCREUX, LE QUARTIER D'AFFAIRES

Situé au cœur d'un pôle d'échange multimodal régional, Châteaureux a pour ambition de devenir, au delà du quartier d'affaires de Saint-Etienne, le deuxième pôle tertiaire de l'aire métropolitaine lyonnaise.

Châteaureux représente un potentiel de 200 000 m² de surfaces de bureaux et 14 000 emplois. Son développement est engagé sur 60 ha, d'abord au Sud de la gare SNCF, puis au Nord. Les premiers bâtiments et espaces publics réalisés ou en cours de réalisation offrent une mixité des activités permettant au quartier de vivre à toutes heures de la journée et de conjuguer habilement le monde des affaires et un quartier d'habitat.

Ici, un véritable morceau de ville est en train de prendre forme, à moins de 10 minutes de l'hyper-centre, accueillant 2 500 nouveaux habitants, 6500 m² de commerces et des services de proximité.

Châteaureux est développé par l'Etablissement Public d'Aménagement de Saint-Etienne, ce qui garantit la cohérence de la politique de développement tertiaire conduite à l'échelle de l'agglomération. Le projet est mis en œuvre dans le cadre du plan d'ensemble dessiné par Gérard Penot de l'Atelier Ruelle, suite à un premier travail réalisé par l'architecte japonais Fumihiko Maki, Prix Pritzker 1993.



CHÂTEAUCREUX EN 2009

Ensemble urbain en pleine recomposition, le quartier accueille d'ores et déjà :

- Le **siège social mondial du Groupe Casino** se développe sur 36 000 m² SHON. Il accueille 2 500 salariés et regroupe les 13 anciens sites de Casino ;
- Le **Luminis** (Cité des Affaires), implanté sur l'îlot Grüner comprendra 27 000 m² de bureaux ;
- Le **pôle d'échange multimodal d'intérêt régional**. Principale porte d'entrée de la ville en provenance de Lyon, le quartier de Châteaureux constitue un pôle d'échanges clé de l'agglomération :
 - Gare TGV Saint-Etienne Paris : 4 liaisons par jour par TGV direct, Paris à 2h40,
 - TER Saint-Etienne Lyon : une fréquence de toutes les 15 mn en heure de pointe, Lyon Part Dieu à 45 mn,
 - Terminus des transports urbains et interurbains, Vélos station,
 - Parking gare Châteaureux de 600 places.
- **Des coûts d'acquisition et de location** très compétitifs par rapport au marché lyonnais.
- Un premier espace public majeur de 40 000 m² : l'Esplanade de France
- Au total, le quartier compte déjà **5000 emplois**.



Le Luminis (Cité des Affaires)



Ce bâtiment d'architecture très contemporaine, est conçu par l'architecte Manuelle Gautrand et réalisé par ALTAREA COGEDIM. Il accueillera entre autres les services fiscaux, l'Etablissement Public Foncier Rhône-Alpes (EPORA), Saint-Etienne Métropole et des services de la Direction Départementale de l'Équipement.

- 27 000 m² SHON de bureaux
- 9 niveaux
- Un investissement d'environ 60 M€ pour la réalisation de ce bâtiment.
- Un restaurant inter-entreprises de 500 couverts

Début des travaux : fin 2007 – Livraison : fin 2009

CHÂTEAUCREUX EN 2012

Le quartier Châteaureux en 2012 :

- **Un programme immobilier** (L'ART DE CONSTRUIRE) le long de la gare comprendra 16 000 m² SHON, des commerces et des services en rez-de-chaussée ;
- Le **Centre National du Chèque Emploi Service Universel**, représentera 6 000 m² SHON, avec la possibilité d'une extension future de 3 000 m² supplémentaire ;
- **150 logements ;**
- **30 000 m² de nouveaux espaces publics ;**
- **7500 emplois** au total.

Programme immobilier L'HORIZON



Les premiers bâtiments prévus le long de l'Esplanade de France accueilleront des bureaux avec des commerces en rez-de-chaussée, organisés autour d'une rue intérieure. La conception de ces bâtiments s'inscrit dans une démarche volontaire HQE ; un soin particulier a été accordé à l'insertion urbaine par la sobriété architecturale et la qualité des ambiances.

Promoteur/Architecte : L'ART DE CONSTRUIRE avec ART+I et l'Agence MAKI & Associates

- 12 000 m² de bureaux avec des surfaces disponibles d'une grande divisibilité pour des acquéreurs - utilisateurs et/ou des surfaces en location,
- 5 niveaux pour l'immeuble A et 6 niveaux pour l'immeuble B avec des plateaux divisibles à partir de 80 m² jusqu'à 1000 m²
- Un investissement d'environ 45 M€ pour la réalisation des deux bâtiments,
- 1000 employés et une dizaine de commerces.

Début des travaux : 2009 - livraison prévue îlot A : 2ème trimestre 2011

> Centre National du Chèque Emploi service Universel (CNCEU)



Ce bâtiment de 6000 m² accueillera plus de 220 emplois et permettra le traitement de plus de 17 millions de déclarations par an, dans des conditions de confort et d'efficacité optimales.

Dessiné par Michel RÉMON, le bâtiment présente une architecture résolument moderne, compacte et fonctionnelle, parfaitement en phase avec l'ambiance générale du quartier.

Situé dans la perspective dessinée par Fuhimiko MAKI pour l'Esplanade de France, ce projet et le jardin public qui l'accompagnera (réalisation EPA - Atelier Ruelle, livré fin 2010) constitueront un signal fort et visible sur l'entrée principale de Saint-Etienne.

Promoteur : Cirmad Grand Sud – Architecte : Michel Rémon

- 6 000 m² de bureaux avec extension future possible de 3 000 m²
- engagement locatif de l'Urssaf sur 9 ans
- exemplaire sur le plan environnemental : RT 2005 -50% - Label BBC

Début des travaux : fin 2010 - Livraison prévue : 2012

APRÈS 2012

Après 2012, Chateaucieux offrira encore un potentiel de :

- bureaux de 100 000 m² SHON avec une maîtrise foncière immédiate de 50 000 m².
- 80 000 m² SHON de logements
- 20 000 m² d'espaces publics supplémentaires

Le développement de Chateaucieux au nord des voies ferrées prendra toute son ampleur avec une gare SNCF devenue biface. Des études partenariales sont d'ores et déjà engagées avec la SNCF et RFF pour envisager ce chantier dès 2015.

Cette réalité permettrait de proposer des surfaces de bureaux complémentaires et de relier au mieux le quartier Manufacture Plaine Achille, lui aussi en plein développement.

L'EPA DE SAINT-ETIENNE, ACCÉLÉRATEUR DE PROJET URBAIN

L'Établissement Public d'Aménagement (EPA) de Saint-Etienne a été officiellement créé par décret, le 24 janvier 2007, pour une durée de 15 ans. Il est un partenariat entre la Ville de Saint-Etienne, Saint-Etienne Métropole, le Conseil général de la Loire, la Région Rhône-Alpes et l'État.

Sur un territoire de 970 hectares, l'EPA de Saint-Etienne est chargé d'accélérer l'aménagement, le renouvellement urbain et le développement économique de la ville. Il contribue à renforcer l'attractivité territoriale de Saint-Etienne au sein de l'aire métropolitaine lyonnaise.

Disposant d'un budget de 255 M€ sur la période 2007-2014, dont 125 M€ de subventions publiques (contrat de projet Etat-Région 2007-2013), **l'EPA de Saint-Etienne est un outil d'exception** au service du territoire et d'une ambition métropolitaine.

<i>Etat</i>	65 M€
<i>Ville de Saint-Etienne</i>	24 M€
<i>Saint-Etienne Métropole</i>	12 M€
<i>Conseil Général de la Loire</i>	12 M€
<i>Région Rhône Alpes</i>	12 M€
TOTAL	125 M€

Le projet urbain de Saint-Etienne a été qualifié d'Opération d'Intérêt National. Seules 11 autres OIN existent aujourd'hui en France.

MISSIONS DE L'EPA DE SAINT-ETIENNE

L'EPA de Saint-Etienne a deux missions principales :

Une mission d'aménagement (son cœur de métier) : L'EPA assure à la fois un rôle d'ensemblier et la maîtrise d'ouvrage opérationnelle des projets d'aménagement urbain qu'il pilote, en complément de l'action des autres acteurs institutionnels (Ville, Agglomération, Conseil Général, Conseil Régional, Etat, Agence d'urbanisme, Epora...).

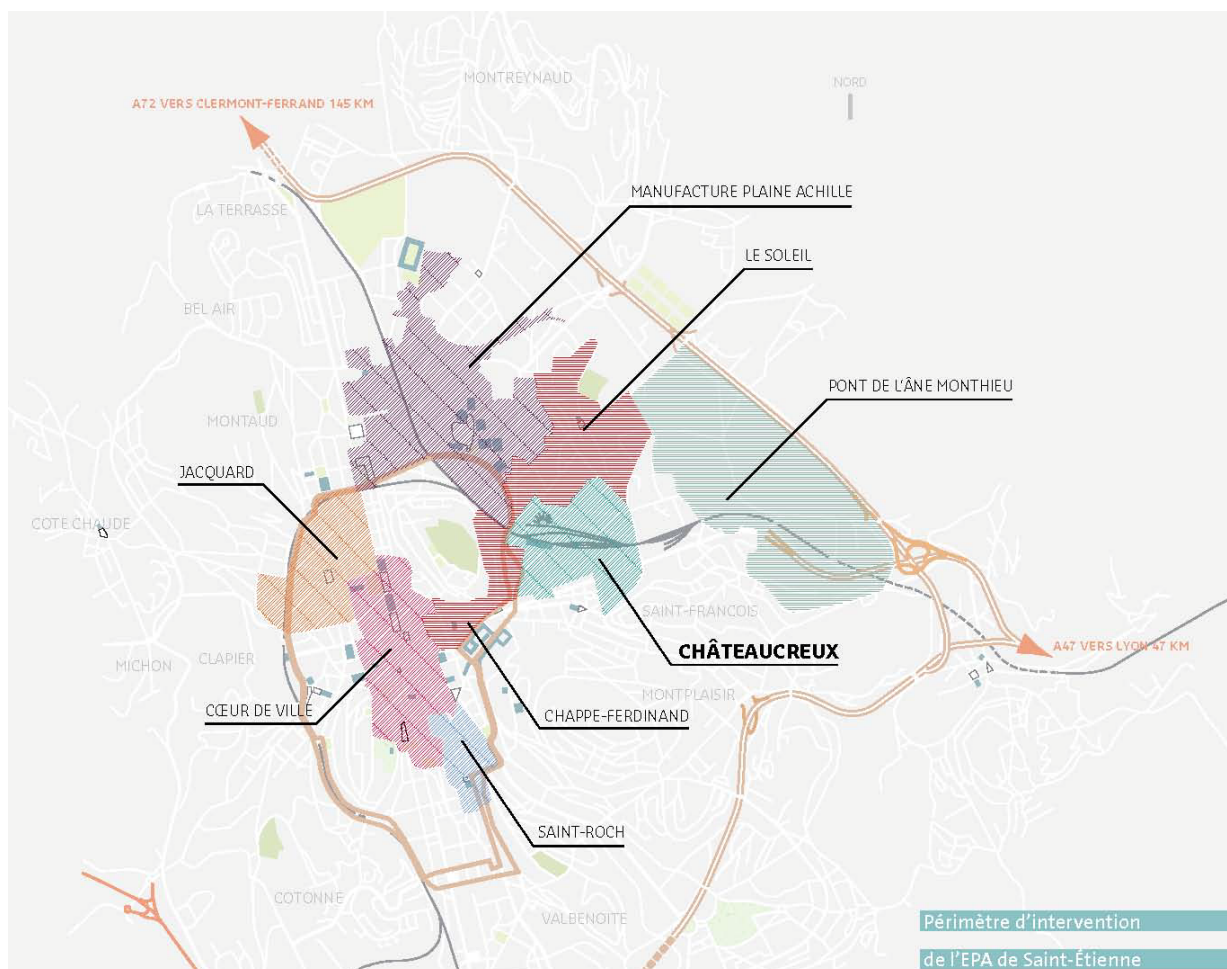
Sa mission consiste à mettre en œuvre les projets urbains : acquisition du foncier et viabilisation, acquisition d'immeubles et restructuration, réalisation d'espaces et d'équipements publics rétrocédés à la collectivité, vente de charges foncières (immeubles restructurés ou de foncier doté de droits à construire) à un investisseur, par le biais d'un promoteur...

Une mission de développement économique : L'EPA apporte sa contribution à la stratégie économique du territoire en définissant les secteurs porteurs à attirer sur les zones de projet et les plans d'actions nécessaires pour la mise en œuvre. Il contribue à la promotion et à la commercialisation de ces projets auprès des acteurs économiques et des institutions.

PERIMETRE D'INTERVENTION DE L'EPA DE SAINT-ETIENNE

L'EPA de Saint-Etienne intervient sur 5 territoires prioritaires :

- Le **centre-ville** et les **quartiers anciens**, pour renforcer l'attractivité résidentielle et commerciale,
- **Chateaucreux** (gare) pour développer un quartier d'affaires de 200 000 m² de bureaux et 9000 emplois autour du siège mondial de Casino,
- **Manufacture Plaine Achille**, pour bâtir le futur campus métropolitain de Saint-Etienne, un pôle créatif entre la cité du design, la faculté de sciences et le musée d'art moderne,
- **Pont de l'Âne Monthieu** pour requalifier l'entrée de ville et la zone d'activité commerciale.



Construction

Promotion Immobilière

Aménagement

Gestion

Investissement

Ingénierie



L'ART DE CONSTRUIRE – Groupe représentant un chiffre d'affaires de 84 M€ en 2008

Depuis sa création en 1984, L'ART DE CONSTRUIRE a acquis la capacité de répondre aux exigences multiples de ses clients, en conservant la souplesse et la réactivité d'une PME animée par des collaborateurs qui aiment leur métier : l'acte de construire.

Notre culture technique et notre expérience de la gestion des projets nous ont permis sur l'ensemble du territoire, une croissance maîtrisée en :

- Immobilier d'entreprise,
- Bâtiments industriels, maison de retraite, résidence hôtelière et logement.

Notre souplesse de fonctionnement nous permet de développer de multiples partenariats avec des architectes, bureaux d'études, entreprises, afin de constituer la meilleure équipe pour chaque projet et intégrer dès la conception les paramètres fonctionnels, réglementaires, techniques, esthétiques et financiers répondant ainsi à vos attentes.

Notre développement nous conduit à filialiser par branche et par région notre activité afin de nous rapprocher de nos clients.

www.art-de-construire.fr



AREMO RHONE-ALPES

AREMO ILE DE FRANCE

PROJET ALU



SARL POMMET et Fils

Groupe L'ART DE CONSTRUIRE

