

## COMMUNIQUE DE PRESSE

Saint-Etienne, le 8 décembre 2011

# Signature de projets immobiliers d'envergure à Châteaureux, quartier d'affaires et Manufacture – Plaine Achille, quartier et campus métropolitain de Saint-Etienne

*Saint-Etienne poursuit sa transformation urbaine et accroît son attractivité tertiaire et résidentielle.*

### Îlot Poste – Weiss, face à la gare Châteaureux TGV

Sur près de 30 000 m<sup>2</sup> SHON, le groupement de promoteurs VINCI Immobilier et Cardinal vont construire, en 3 phases entre 2013 et 2020 :

- **Deux hôtels (4 étoiles et 2 étoiles nouvelles normes)**, d'une capacité totale de 200 chambres, aux standards internationaux, avec des aménagements intérieurs reflétant le positionnement créatif et design de Saint-Etienne, au cœur du quartier d'affaires de Châteaureux, deuxième place tertiaire de l'aire métropolitaine lyonnaise, à proximité immédiate du siège mondial du groupe Casino (36 000 m<sup>2</sup> SHON, 2 800 salariés), renforçant ainsi l'offre hôtelière stéphanoise ;
- **Un programme mixte logements (25 %) – bureaux (46 %) – commerces (10 %)**, emblématique de l'aménagement en cours de la ZAC Châteaureux, dont l'objectif est de développer l'attractivité tertiaire de l'économie stéphanoise dans un quartier à vivre, proposant une offre de logements attractive pour les salariés des entreprises déjà implantées dans le quartier et des commerces de proximité toujours plus nombreux.

L'îlot poste – Weiss va **achever l'une des principales entrées de ville de Saint-Etienne**, par l'attention portée à la qualité architecturale du projet d'Emmanuel COMBAREL, en bordure sud de l'Esplanade de France, visible directement depuis la sortie de la gare. L'îlot Poste – Weiss complètera le skyline du quartier, aux côtés du siège mondial du groupe Casino (2007), du Luminis (2009) et du programme Horizon (2011).

### Îlot Brocante, au cœur du quartier créatif et campus métropolitain Manufacture – Plaine Achille

Pour sa première intervention à Saint-Etienne, Bouygues Immobilier va construire, sur 8 900 m<sup>2</sup> SHON, **un programme résidentiel** de 61 logements en accession à la propriété, 25 logements locatifs sociaux, 6 maisons sur le toit, et l'équivalent de 62 chambres étudiants (14 T4 en colocation et une vingtaine de studios d'une capacité totale de 200 chambres).

Avec ce programme, Saint-Etienne renforce l'attractivité résidentielle du quartier Manufacture – Plaine Achille, en proposant une offre de logements à faible consommation d'énergie, en bordure du nouveau parc François Mitterrand (13 hectares, inauguré en juillet 2011), plus particulièrement ciblée vers les familles et les primo accédants, notamment grâce à des prix de vente adaptés au pouvoir d'achat local (des prix moyens au m<sup>2</sup> de l'ordre 2200 €/m<sup>2</sup> SHON TTC en TVA à 5,5% hors parking (entre 2100 et 2300 pour les T3/T4, entre 2200 et 2400 pour les T2/T3)).

Pour Maurice VINCENT, Sénateur-Maire de Saint-Étienne et Président de l'Etablissement Public d'Aménagement de Saint-Etienne, *« avec ces deux signatures, la transformation de notre Ville s'accélère. Par la qualité architecturale des projets retenus, l'attention portée aux capacités locales d'investissement et d'achat, et la garantie de programmes immobiliers faiblement consommateurs en énergie, Saint-Etienne dessine une nouvelle fois la Ville durable du XXIème siècle, économiquement viable, écologiquement tenable et sociologiquement équilibrée. »*

**Contacts presse :**

EPA Saint Etienne - Florent Got : 06 29 53 73 18

Ville de Saint-Etienne - Domitille Jubert : 06 35 33 85 98



## **Signature de projets immobiliers d'envergure à Châteaureux, quartier d'affaires et Manufacture – Plaine Achille, quartier et campus métropolitain de Saint-Etienne**

### **Dossier de presse**

**8 décembre 2011**

Contact presse : EPA de Saint-Etienne  
Florent GOT – 06 29 53 73 18 – [florent.got@epase.fr](mailto:florent.got@epase.fr)  
Ville de Saint-Etienne  
Domitille JUBERT – 06 35 33 85 98 - [domitille.jubert@saint-etienne.fr](mailto:domitille.jubert@saint-etienne.fr)

## Sommaire

---

Îlot Poste – Weiss / Châteaureux.....	page 3
Îlot Brocante / Manufacture – Plaine Achille .....	page 6
Châteaureux, 2ème pôle tertiaire de la métropole lyonnaise .....	page 9
Manufacture Plaine Achille, le quartier créatif .....	page 12
L'Établissement Public d'Aménagement de Saint-Etienne .....	page 16

# Îlot Poste – Weiss / Châteaureux

---

L'îlot Poste Weiss constitue un enjeu d'envergure de la ZAC de Châteaureux, quartier d'affaires de Saint-Etienne, deuxième pôle tertiaire de l'air métropolitaine lyonnaise. Son aménagement répond à deux objectifs :

- Réaliser **une entrée de ville majeure** de Saint Etienne. En effet, ce terrain occupe une position stratégique, face à la gare TGV. Véritable vitrine de Saint-Etienne, le futur projet immobilier illustre la dynamique que l'EPA de Saint-Etienne et ses partenaires insufflent dans le quartier et plus généralement sur l'ensemble de la ville ;
- Réussir une « pièce urbaine », par l'échelle du projet (près d'un hectare), son positionnement stratégique à l'articulation entre deux espaces publics majeurs de la ZAC (l'avenue Denfert Rochereau et l'Esplanade de France)



## Impact du projet sur la ville

L'aménagement de l'îlot Poste – Weiss représente :

- 310 emplois directs (un emploi pour 25m<sup>2</sup>) ;
- 460 nouveaux habitants dans les 185 logements prévus ;
- Environ 200 chambres sur les deux programmes hôteliers.

## Les 3 phases de l'aménagement (2013 – 2020)

Au total, le projet couvre 30 000 m<sup>2</sup> SHON dont 19 % pour les deux hôtels, 25 % de bureaux, 46 % de logements et 10 % de commerces. L'aménagement se fait en trois phases :

- Phase 1 (4 ans) : 16 500 m<sup>2</sup> SHON dont 35 % pour les deux hôtels, 28 % de bureaux, 27 % de logements et 10 % de commerces.
- Phase 2 (2 ans) : 6 000 m<sup>2</sup> SHON dont 88 % de logements et 12 % de commerces
- Phase 3 (2 ans) : 7 500 m<sup>2</sup> SHON dont 39 % de bureaux, 55 % de logements et 6 % de commerces.



## Le groupement de promoteurs VINCI Immobilier – Groupe CARDINAL

VINCI Immobilier et le Groupe CARDINAL ont décidé de s'associer pour la construction et la commercialisation des programmes immobiliers de l'îlot Poste – Weiss. Cette alliance entre un opérateur implanté sur l'ensemble du territoire français, et un promoteur d'origine lyonnaise, aujourd'hui classé parmi les 10 principaux promoteurs français, garantit une réalisation immobilière et architecturale de grande qualité. Les opérations initiées par le Groupe CARDINAL sont, par ailleurs, marquées par leur ambition architecturale.

## **VINCI Immobilier**

Née du regroupement des deux filiales immobilières du Groupe VINCI, premier groupe mondial de concessions-construction, VINCI Immobilier bénéficie d'une expérience de plus de 20 ans dans les domaines de l'immobilier résidentiel (logements et résidences services) et de l'immobilier d'entreprise (bureaux, hôtels, commerces). VINCI Immobilier est ainsi un partenaire reconnu et de confiance des collectivités locales, des aménageurs et des investisseurs.

Grâce à ses 279 collaborateurs répartis dans 13 implantations couvrant le territoire français, VINCI Immobilier conçoit, réalise et commercialise - tout en assurant le suivi financier - des programmes de grande qualité sur les meilleurs sites

Chiffres clés :

- Volume d'affaires global 2010 : 958 millions d'euros TTC
- Bureaux lancés en travaux : 51 000 m<sup>2</sup>
- Résidences services lancées en travaux : 1472 lots
- Logements lancés en travaux : 2 576 lots

## **Le groupe CARDINAL**

Créé par Jean-Christophe Larose, président, le groupe Cardinal, dont le siège est à Lyon, compte plus de 50 collaborateurs. Spécialisé dans trois secteurs d'activité : la promotion immobilière, la gestion de résidences étudiantes et hôtelières et la gestion d'un fonds d'investissement, le Groupe Cardinal réalisera un chiffre d'affaires consolidé de plus de 100 millions d'euros en 2012.

Aujourd'hui le Groupe Cardinal est le premier investisseur privé du nouveau quartier d'affaires des Docks de Lyon, à la Confluence (siège du Progrès, d'Euronews, siège du groupe au sein du Cube Orange, la Rue Le Bec du chef éponyme, sièges de DDB et Communiquez, de la Maison de la radio, le Charlemagne...). À terme, le groupe développera près de 100 000 mètres carrés de bureaux au sein de Confluence. Le Groupe Cardinal assure aussi la réalisation des enseignes Mamashelter à Marseille, Bordeaux, Lyon et au sein d'autres villes de province.

## **Les architectes**

### ***Emmanuel COMBAREL (Cabinet ECDM), architecte – urbaniste coordonnateur***

Créée en 1993, l'agence d'Architecture Emmanuel Combarel Dominique Marrec mène un travail de réflexions sur la définition d'un cadre de vie au travers du projet architectural. La dynamique du projet passe par la structuration d'une attitude confrontée à un contexte, par le développement d'une réflexion à même de hiérarchiser les problématiques induites par un programme et un site. Matérialisation de cette pensée, l'architecture trouve ses fondements dans l'analyse des évolutions et mutations de notre société.

Si une dominante peut être dégagée du travail de l'agence, c'est la volonté de proposer dans une logique rigoureuse une architecture simple, sobre, sans a priori, nostalgie ou préoccupation stylistique. Éminemment contextuel, ce travail s'inscrit dans les problématiques actuelles, avec de fortes implications paysagères et environnementales. La qualité environnementale, le paysage, les usages, les modes de vie, les choix techniques sont autant d'éléments structurants des projets. Le travail de l'agence a été lauréat des Albums de la Jeune Architecture et de la Villa Médicis Hors les Murs - réflexions qui sont venues enrichir le processus conceptuel de production de l'agence.

## **XANADU**

Ce cabinet d'architecture, dont la tête bicéphale se compose de deux architectes aux personnalités contrastées, Iwan Ponsonnet stéphanois d'origine et David Sumner, franco-américain, insuffle un style d'architecture vivant et contextuel. Convaincu que le « beau » a sa place dans la cité, XANADU exprime une volonté de faire évoluer les standards de l'immobilier conventionnel tout en pointant du doigt une direction à suivre, celle d'une architecture originale, conviviale et humaniste.

S'affirmant dans une démarche qualitative globale certifiée Haute Qualité Environnementale, allant de la conception du projet à son aboutissement, XANADU intervient dans des secteurs très diversifiés comme le tertiaire, le logement, l'hôtellerie, le service et l'hospitalier. En ce qui concerne ce dernier domaine, XANADU a livré dernièrement la Clinique du Parc de Lyon, exemplaire dans sa conception architecturale, entièrement tournée vers le bien-être de la personne.

Installé au cœur de Lyon, dans un hôtel particulier de caractère, XANADU s'est fait connaître avec de grandes réalisations comme l'Imprimerie du Progrès à Chassieu, étonnante par son allure de paquebot et sa vêtue noire et blanche, et dont l'élégance ne laisse en rien deviner la présence de deux rotatives de 40 mètres de long sur 18 de haut ; le Cristal Piazza, immeuble de 11 000 m<sup>2</sup> dans le 7<sup>ème</sup> arrondissement de Lyon destiné à loger les services techniques de la Ville de Lyon, dont la façade rythmée et colorée rompt avec l'environnement industriel de l'avenue Jean Jaurès ; ou encore, le Parc Techno de Saint-Priest 27 000 m<sup>2</sup>, qui révèle aux yeux de tous son véritable langage architectural. Le Siège social du journal Le Progrès, premier immeuble neuf réalisé à la Confluence, révèle toute la créativité architecturale de XANADU et sa démarche de Haute Qualité Environnementale.



## Îlot Brocante / Manufacture – Plaine Achille

L'opération de l'îlot Brocante est la première opération de logements de la ZAC Manufacture - Plaine Achille, quartier créatif et campus métropolitain de Saint-Etienne, et vise à conforter la vocation résidentielle de ce nouveau quartier. **Elle complète la diversité des interventions récentes :**

- Aménagement d'un parc urbain de 12 ha de la place Carnot au parc François Mitterrand inauguré en juillet 2011 ;
- La réhabilitation du bâtiment de l'imprimerie sur le site Manufacture pour y héberger une crèche municipale, une pépinière d'entreprises créatives et des bureaux (loft offices) ;
- La décision d'implanter le centre de formation des journalistes et la salle de rédaction du futur de WAN – IFRA.



L'offre résidentielle du nouveau quartier de Manufacture – Plaine Achille est complémentaire de celle du centre-ville de Saint-Etienne, apte à séduire les ménages qui choisissent aujourd'hui les zones périurbaines, en proposant un 'mode de ville' moins dépendant de l'automobile, plus proche de la nature et accessible au plus grand nombre des prix de vente adaptés à la primo-accession des ménages avec enfants stéphanois.

En effet, plus que la construction d'un simple programme immobilier, cette opération de l'îlot Brocante « Habiter la ville parc » ouvre une nouvelle offre sur le marché.

Cette offre a été conçue pour répondre prioritairement aux besoins de logement des familles, dans un souci de proposer un investissement de qualité accessible au plus grand nombre.

### Un projet unique

Par son prix : environ 2 200€ le m<sup>2</sup>.

Par sa typologie : plus de 50 % des appartements d'une surface supérieure à 74 m<sup>2</sup>.

Par sa cible commerciale : primo-accédants, jeunes couples stéphanois avec un revenu moyen d'environ 2 SMIC, pour permettre l'accès à la propriété à des conditions de prix et de qualité nique sur le marché.

Cette opération de l'îlot Brocante comportera également deux autres composantes, favorisant ainsi la mixité sociale :

- des logements locatifs sociaux représentant 30 % du programme ;
- des logements étudiants dont une partie est prévue en colocation (14 appartements), le solde en studios.

## Caractéristiques du projet

Sur la base d'une faisabilité réalisée par l'agence Alexandre Chemetoff & associés, l'îlot Brocante représente :

- 8 900 m<sup>2</sup> SHON ;
- 61 logements en accession ;
- 25 logements locatifs sociaux (30 %) ;
- Une offre mixte de logements étudiants, 14 T4 en colocation et une vingtaine de studios (soit l'équivalent de 62 chambres) ;
- Une offre atypique de 6 « Maisons sur le toit » avec de larges terrasses de 50 à 80 m<sup>2</sup> ;
- Des logements modulables (grand T3 de 72 m<sup>2</sup> adaptable en T4), largement ouverts sur le parc (double voire triple exposition), avec des espaces extérieurs généreux.



La consultation organisée par l'EPA de Saint-Etienne auprès des promoteurs a mis l'accent sur **des prix de sortie des logements adaptés à la demande locale** :

- Plafond fixé lors de la consultation : T3 à 160 000 € TTC en TVA 5,5% (hors parking) ;
- La grille de prix actuelle : des prix moyens au m<sup>2</sup> de l'ordre 2200 €/m<sup>2</sup> SHON TTC en TVA à 5,5% hors parking (entre 2100 et 2300 pour les T3/T4, entre 2200 et 2400 pour les T2/T3).

Deux matériaux seront principalement employés sur le projet, l'enduit et le bois :

- L'enduit fait l'objet d'un travail chromatique. Le blanc se retrouve sur les 4 immeubles, complété par une couleur plus foncée qui se décline sur certaines façades, du gris au brun.
- Le bois vient souligner et contraster l'enduit. Il est généralement posé à claire-voie. Il sert de garde-corps pour les balcons et de parois pour les locaux vélos et techniques.

Ce projet affiche également des ambitions environnementales fortes :

- Label BBC Effinergie ;
- 3 % de la SHON consacrée au stationnement vélos dans des locaux sécurisés de plain-pied.

## Bouygues Immobilier, promoteur du projet

Bouygues Immobilier, leader de la promotion immobilière privée en France et en Europe, compte 1 440 collaborateurs, pour un chiffre d'affaires de 2 418 millions d'euros en 2010. Présent au travers de ses implantations en France et en Europe, Bouygues Immobilier développe depuis 50 ans pour ses clients des projets immobiliers résidentiels, tertiaires et commerciaux couvrant plus de 230 villes. Bouygues Immobilier est le premier promoteur certifié ISO 9001 en France. La société a signé avec CERQUAL un protocole d'accord par lequel elle s'engage sur la certification « Habitat & Environnement » de l'ensemble de ses programmes de logements collectifs et individuels en France.

Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2010, Bouygues Immobilier a franchi une nouvelle étape en lançant l'ensemble de ses nouveaux programmes en « bâtiments basse consommation » BBC avec une demande systématique de labellisation BBC-Effinergie®.

Forte de 90 collaborateurs, la direction régionale Bouygues Immobilier Rhône-Bourgogne-Auvergne, est présente dans tous les domaines de la promotion : logement (accession, collectif, maisons individuelles), résidences services, résidences étudiantes, immobilier d'entreprise (bureaux en centre-ville et parcs d'activité) avec des montages clés en main pour des acquéreurs utilisateurs. En logement, ce sont près de 1 000 réservations qui ont été réalisées en 2010. Plus de 7 000m<sup>2</sup> de bureaux ont été livrés.

## **YES, architecte du projet**

Depuis 10 ans, les projets de YES Architectes naviguent entre espaces publics, logements sociaux, petits équipements et installations éphémères; point d'ancrage de notre pratique, notre préoccupation pour la qualité des usages, des ambiances et une urbanité (au sens de politesse) des projets au regard du cadre bâti et du paysage.

En dehors de toute posture formelle prédéfinie, YES Architectes préfère saisir les opportunités des lieux, des rencontres, des situations, conduisant inévitablement à échapper aux attitudes modélisantes.

## **Châteaueux, 2<sup>ème</sup> pôle tertiaire de la métropole lyonnaise**

---

Développé autour d'un centre d'échanges multimodal (gare TGV, TER, tramway, bus, vélos...), Châteaueux devient le premier pôle d'affaires de Saint-Etienne et le deuxième pôle tertiaire de l'aire métropolitaine lyonnaise. Le siège mondial du groupe Casino, livré en 2007, et la Cité des Affaires, livrée en 2010, constituent les socles de ce grand projet de développement économique et urbain, conduit par l'EPASE sur plus de 60 hectares.



### **Un quartier d'affaires, réunissant toutes les conditions favorables à l'implantation d'entreprises**

Le projet lancé sur Châteaueux s'inscrit dans un schéma d'aménagement établi par l'architecte japonais Fumihiko Maki, prix Pritzker, et précisé par le maître d'œuvre urbain de Châteaueux, Gérard Penot de l'Atelier Ruelle.

Il s'attache à dessiner un nouveau quartier d'affaires, offrant des fonctionnalités et des services à forte valeur ajoutée, propices à l'accueil de directions ou agences commerciales de prestige, d'entreprises de conseil, d'établissements bancaires et d'activités de service à la recherche de visibilité et d'accessibilité.

Le programme d'aménagement est réalisé en deux phases. Une première phase est en cours au sud de la gare SNCF, représentant, à l'horizon 2014, un potentiel de 200 000 m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux – soit 9 000 emplois –, 100 000 m<sup>2</sup> de logements et 40 000 m<sup>2</sup> d'espaces publics. Une seconde phase, au nord des voies ferrées, prendra toute son ampleur après 2014 avec une gare SNCF devenue biface. Cette extension permettra de proposer 80 000 m<sup>2</sup> de bureaux supplémentaires, 60 000 m<sup>2</sup> de logements et 20 000 m<sup>2</sup> de nouveaux espaces publics. C'est donc un tout nouveau quartier d'affaires, doublé d'une nouvelle offre résidentielle, qui est en train de voir le jour.

### **Plus de 280 entreprises déjà séduites par les atouts de Châteaueux**

Plusieurs programmes de construction sont en cours sur Châteaueux, mais le quartier bénéficie déjà d'un réel dynamisme économique, avec plus de 280 entreprises déjà implantées, parmi lesquels de grandes entreprises, des PME/PMI et des collectivités.

Ainsi, le groupe Casino, entreprise emblématique de Saint-Etienne, a renforcé son ancrage local en implantant son nouveau siège international au cœur du quartier Châteaureux. Situé face à la gare, le bâtiment a été inauguré fin 2007. Conçu par Architecture Studio / Cimaïse Architectes, le projet a reçu en 2007 le grand prix SIMI dans la catégorie immeuble neuf. Il accueille aujourd'hui 2 500 salariés, sur 36 000 m<sup>2</sup> de bureaux.



Au sein du « Luminis » (Cité des Affaires), Saint-Etienne Métropole a regroupé depuis septembre 2010 la majeure partie de ses services, afin d'optimiser les conditions de travail de ses agents et d'améliorer le service au citoyen.

Dans le cadre des programmes immobiliers en cours, le Centre National du Chèque Emploi Service Universel (CNCEU) s'installera en 2012 dans un nouveau bâtiment de 6 000 m<sup>2</sup>. Dans le futur bâtiment « L'Horizon », plusieurs entreprises ont déjà réservé leurs bureaux : La Tribune – Le Progrès (1 400 m<sup>2</sup>), BNP Paribas (1 500 m<sup>2</sup>), EDF (850 m<sup>2</sup>).

## Une accessibilité exceptionnelle

Principale porte d'entrée de la ville en provenance de Lyon, à moins de 10 minutes à pied du centre-ville, 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 : toutes les 15 minutes aux heures de pointe ; Lyon/Part Dieu à 45 minutes
- Terminus des transports urbains et interurbains : tramway, bus
- Parking gare Châteaureux de 600 places



## Un quartier « à vivre »

Associés à l'offre de bureaux, des logements, commerces, services et espaces publics vont faire de Châteaureux un quartier d'affaires à taille humaine, en connexion avec le centre-ville tout proche.

Dans un objectif de mixité, environ 40 % de la surface constructible totale sera destinée à la réalisation de programmes de logements neufs. Au total, 1 000 logements sont ainsi prévus, représentant environ 2 500 nouveaux habitants dans le quartier.

De nouveaux espaces publics seront également créés, sous la forme d'une coulée de jardins reliant Châteaureux au stage Geoffroy Guichard et au quartier Manufacture Plaine Achille. Le « Jardin du Regard », par exemple, offrira au cœur du quartier 2 600 m<sup>2</sup> d'espaces verts.

Parallèlement, de nouveaux services seront développés pour répondre aux besoins des salariés, habitants et voyageurs du quartier : un restaurant inter-entreprises de 500 couverts, des équipements publics de proximité (crèche, écoles, salles de sport...). 180 boutiques sont également attendues d'ici 2015.

### **Châteaureux, une offre complémentaire des autres pôles d'immobilier tertiaire présents sur l'agglomération stéphanoise**

Le programme d'aménagement conduit sur Châteaureux vient renforcer et compléter l'offre existante en matière d'immobilier de bureaux sur l'agglomération.

Avec **Métrotech**, mis en service en 2004 par Saint-Etienne Métropole sur la commune de Saint-Jean-Bonnefonds, une première réponse avait été apportée face à la tertiarisation de l'économie stéphanoise. Aux portes de Saint-Etienne en direction de Lyon, Métrotech est un « Green Park » offrant un potentiel de 30 000 m<sup>2</sup> dédiés à l'activité tertiaire. Conçu par Architecture Studio, Métrotech compte 19 bâtiments, implantés au cœur d'un parc naturel de 30 hectares. Acticall (centre de relations clients), Nalod's (siège social, distribution), H2AD (siège social, santé), Lotim Telecom (filiale d'Axione Infrastructures) et l'institut Lean France comptent parmi les premières entreprises installées sur le site.

À proximité du centre-ville, **l'espace Fauriel** est implanté dans une ancienne manufacture du 19<sup>ème</sup> siècle, réaménagée en bureaux depuis 1990, sur 35 000 m<sup>2</sup>. Plusieurs entreprises et organismes y sont déjà installés, comme le siège de la Caisse d'Épargne Loire Drôme Ardèche, un Centre des Congrès, un Centre d'Affaires, des centres d'appel (Carrefour et Carlson Wagon Lit), l'ESC Saint-Etienne, l'École des Mines, la CCI Saint-Etienne Montbrison...

## Manufacture Plaine Achille, le quartier créatif

---

De la Cité du Design aux équipements les plus emblématiques de Saint-Etienne, Manufacture Plaine Achille a pour ambition de devenir le quartier des métiers créatifs, de la matière grise et de l'innovation.

Un important programme d'aménagement est mené par l'EPA de Saint-Etienne sur plus de 100 hectares, visant à favoriser la cohabitation entre activités économiques et culturelles,



étudiants chercheurs et nouveaux habitants. Il se traduit par la reconversion de l'ancienne Manufacture d'Armes de Saint-Etienne et par la requalification de la Plaine Achille voisine, aujourd'hui constituée d'une juxtaposition de grands équipements publics (Zénith, Parc'Expo, piscine, patinoire...). La maîtrise d'œuvre du projet a été confiée à l'urbaniste Alexandre Chemetoff, grand prix de l'urbanisme 2000.

### Un concentré de matière grise

Le choix de Manufacture Plaine Achille comme centre névralgique de la créativité et de l'innovation à Saint-Etienne n'est pas le fruit du hasard. Le quartier abrite déjà un écosystème riche, composé de jeunes entreprises créatives et innovantes, de leaders européens dans des secteurs de haute technologie, de chercheurs et d'étudiants. Il est aussi le lieu d'implantation de la Cité du Design et accueille une large offre culturelle.

### Un quartier dédié à l'incubation des entreprises créatives et de haute technologie



Un nouveau campus urbain dédié aux services créatifs et high tech va voir le jour à Manufacture Plaine Achille, sur la base des nombreux germes d'innovation déjà actifs : Manutech, premier centre de recherche européen dans le domaine de l'ingénierie des surfaces et des procédés optiques (partenariat avec HEF R&D), la Cité du Design, la Faculté des Sciences...

Sur l'ensemble du site, 75 000 m<sup>2</sup> dédiés au tertiaire créatif ou innovant seront ainsi proposés.

Dans ce cadre, un bâtiment historique de l'Ancienne Manufacture d'Armes (bâtiment de l'Imprimerie) sera réhabilité pour accueillir dès 2012, sur plus de 5 000 m<sup>2</sup>, des jeunes créateurs et des entreprises high tech. Il abritera une pépinière et des loft offices, des espaces de rencontres dédiés à la création, l'International Media Center et des services associés (crèche, lieux de vie et d'exposition...).

**→ 75 000 m<sup>2</sup> dédiés aux entreprises innovantes, dont 5 000 m<sup>2</sup> pour le bâtiment « L'Imprimerie » livré en 2012 et 11 000 m<sup>2</sup> dans les « H » de la Manufacture (2013)**

11 000 m<sup>2</sup> supplémentaires dédiés à l'activité économique seront potentiellement disponibles à partir de 2013 dans les bâtiments « H » de la Manufacture.

Les 59 000 m<sup>2</sup> restants concernent des parcelles nues constructibles, disponibles dès 2011-2012, pour le développement de programmes de bureaux ou de logements, à proximité de la Manufacture.

L'offre développée pour les entreprises s'inscrit dans un programme global d'aménagement qui est conduit sur le quartier, avec l'ambition de faire de Manufacture Plaine Achille une nouvelle centralité de l'agglomération stéphanoise, un quartier « à vivre » où cohabiteront activités économiques et culturelles, étudiants, chercheurs et nouveaux habitants.

Le projet laisse ainsi une large place aux espaces publics. Organisé sur le modèle d'une ville-parc, il offrira aux habitants un grand espace de nature en ville. Un réseau de places, squares, promenades et espaces verts, déployé d'abord sur 12 hectares, va créer des lieux de rencontres entre habitants, salariés et promeneurs. D'ici à 10 ans, la ville-parc aura doublé sa surface en Plaine Achille et un vaste franchissement, constitué de grands serres et de verrières reliera la Manufacture et la Plaine Achille.

Par ailleurs, une nouvelle offre résidentielle sera déployée, adaptée aux nouvelles attentes des populations urbaines, concurrentielle du périurbain et complémentaire de l'offre de logements en centre-ville et à Châteaureux. 1 000 logements neufs seront ainsi réalisés, à raison d'environ 80 par an. Un premier programme d'une centaine de logements est prévu sur 8 000 m<sup>2</sup> sur l'îlot Brocante, dans le futur parc de la Plaine Achille. Les projets privilégieront l'accession à la propriété des jeunes ménages à revenus moyens avec enfants ; plus de 50 % des logements privés seront dédiés à des propriétaires occupants. Pour garantir une mixité de population, 30 % de l'offre concernera le logement social. Enfin, une partie sera ciblée sur la clientèle étudiante pour accompagner le renforcement du pôle d'enseignement et de recherche de manufacture Plaine Achille.

#### Un pôle majeur d'enseignement et de recherche déjà présent

Manufacture Plaine Achille est l'un des pôles d'enseignement supérieur de Saint-Etienne, spécialisé dans les sciences & technologies et l'Art. Il accueille déjà sur son site l'Ecole Supérieure d'Art et Design, le pôle optique-vision, le laboratoire Hubert-Curien et Telecom Saint-Etienne, qui a ouvert ses portes en septembre 2010. Il sera prochainement renforcé avec le transfert de la faculté des Sciences et la création d'un cycle complet de l'institut Sup-Optique d'Orsay. Avec ces transferts, près de 2 000 nouveaux étudiants viendront rejoindre les 2 000 étudiants et enseignants-chercheurs déjà présents sur Manufacture Plaine Achille.

Avec plus de 20 000 étudiants, une université déclinée en cinq facultés, quatre instituts et 6 grandes écoles, Saint-Etienne abrite un large réservoir de talents prometteurs, générateurs de valeur ajoutée pour les entreprises qui choisissent de s'y implanter.

### Une expertise dans 3 domaines de pointe

Les croisements permanents entre univers scientifique, technique, économique, social, culturel... font de Manufacture Plaine Achille LE lieu de l'effervescence inventive. Trois secteurs de pointe ont élu domicile dans le quartier, trouvant des convergences dans le cadre de programmes de recherche appliquée, réunissant entreprises et chercheurs :

- **Le design** : territoire historiquement précurseur du design industriel, Saint-Etienne a fait du design le moteur de son développement, se positionnant comme un territoire référent sur la question de l'accompagnement des mutations sociales, des nouveaux modes de vie et de la dynamique économique. La Cité du Design joue un rôle clé dans la mise en œuvre du design au sein des collectivités publiques, et dans la dynamisation des entreprises créatives en favorisant leur collaboration transversale avec les partenaires industriels et scientifiques.
- **L'optique** : l'optique est au cœur des échanges entre l'enseignement, la recherche fondamentale, la recherche technologique et la production industrielle. 50 % des formations de Rhône-Alpes du domaine de l'optique et de la vision sont concentrées dans l'agglomération stéphanoise. Trois champs d'activité constituent les pépites d'excellence stéphanoises dans le domaine :
  - L'ingénierie des surfaces : l'entreprise HEF, leader européen dans le traitement optique des surfaces a installé en 2009 son pôle R&D sur Manufacture Plaine Achille. 150 emplois hautement qualifiés y sont aujourd'hui implantés.
  - L'image : l'entreprise Thales Angénieux est leader mondial dans le domaine de l'imagerie 3D et coopère activement avec des PME-PMI locales pour développer de nouvelles applications dans les domaines de la santé et des loisirs numériques
  - L'instrumentation : la présence de JDSU et de nombreuses start-up (VISUOL Technologies, NT2I...), du seul organisme de formation professionnelle dédié au sujet (ARUFOG) confère à Saint-Etienne un rôle majeur sur le plan national dans le domaine de l'instrumentation optique (télécommunications, contrôle industriel).
- **Le numérique** : convaincue que la mise en réseaux des entreprises, dans une économie globale, est un facteur important de la compétitivité, l'agglomération a engagé une politique volontariste de développement de l'économie numérique. La filière se structure autour de l'association Numelink qui a pour objectif de favoriser l'innovation et développer des actions collectives en lien notamment avec les clusters Edit (« Software As A Service ») ou Imaginove (« serious game / nouveaux usages »). De plus depuis 2010, Telecom Saint-Etienne (ex Sup'Telecom, reconnue l'an dernier dans le cursus national Institut Telecom) s'est implantée au cœur du quartier créatif Manufacture Plaine Achille. Enfin en matière d'infrastructures, Saint-Etienne dispose d'un GIX et d'une offre multi-opérateurs fibres optiques dédiée aux entreprises, disponible à des tarifs et à une qualité de service parmi les meilleurs d'Europe. En termes de desserte très haut-débit grand public (FTTH), Saint-Etienne fait partie des priorités n°1 affichées par les opérateurs de la cadre de leur déclaration d'intention de déploiement auprès de l'ARCEP.

## 2 domaines de pointe générant une dynamique de grands projets sur Manufacture Plaine Achille

1. **Le projet Manutech labellisé « Equipement d'Excellence »** dans le cadre du programme « Investissements d'Avenir » : A la convergence des domaines des procédés avancés et de l'optique, le projet Manutech (« Manufacture des Technologies ») travaille au développement de dispositifs technologiques capables d'améliorer la performance industrielle de certains matériaux en modifiant la texture des surfaces. Il s'agit, par exemple, de réduire les frottements dans les moteurs, d'améliorer la fluidité des échanges thermiques dans des systèmes de climatisation, ou encore de marquer des objets pour les protéger de la contrefaçon...

Candidat au Grand Emprunt lancé par l'État en faveur des « équipements d'excellence », le projet Manutech a été retenu le 20 janvier 2011 par un jury international du Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche, parmi 52 projets lauréats. Une dotation de 4,2 millions d'euros lui a été allouée, pour développer cet équipement unique au monde, qui sera installé dans le bâtiment des Hautes Technologies du quartier Manufacture Plaine Achille.

Le laboratoire Hubert Curien, unité mixte de recherche du CNRS et de l'Université Jean Monnet de Saint-Etienne, implanté sur Manufacture Plaine Achille, est au cœur du projet Manutech. Comme l'explique Florent Pigeon, son directeur, « l'une des spécificités du projet est d'associer des acteurs publics et privés pour travailler ensemble sur la chaîne de l'innovation. Manutech s'appuie sur la forte concentration de compétences en recherches académiques (Université Jean Monnet, École des Mines, ENISE) et industrielles (HEF R&D, Impulsion), sur la présence d'un Centre Technique majeur (CETIM) et sur un partenariat avec l'École Centrale de Lyon (laboratoire LTDS). Les équipes de recherche travaillent notamment sur la tribologie (science du frottement, de l'usure, de la lubrification, de l'adhérence), sur la dynamique des systèmes (vibrations, stabilité), sur la mécanique et physique des surfaces, en particulier le micro usinage laser. Les bénéfices attendus concerneront de multiples secteurs, comme la santé, l'énergie, l'aérospatiale ou encore les transports terrestres ».

2. **International Media Center, la salle de rédaction du futur** : A partir d'avril 2012, Saint-Etienne accueillera sur Manufacture Plaine Achille le projet International Media Center (IMC). Ce projet, signé entre l'Association Mondiale des Journaux (WAN-IFRA), l'Université Jean Monnet de Saint-Etienne et l'Université Lumière Lyon 2, vise à constituer à Saint-Etienne un centre unique en France dédié à la formation initiale et continue des journalistes, et à la recherche dans le domaine de l'intégration et de la valorisation des nouvelles technologies et des pratiques qu'elles génèrent dans l'activité des médias et du numérique. L'objectif est d'expérimenter les salles de rédaction de demain et d'anticiper les évolutions du travail des journalistes dans les prochaines années. IMC sera un lieu de rencontre permanent entre la formation, la recherche et la profession, autour d'une plateforme technologique et au sein de l'écosystème design local pour inventer le journaliste du futur.

# L'Établissement Public d'Aménagement de Saint-Etienne

---

## Accélérateur du renouveau stéphanois

La transformation de Saint-Etienne est engagée depuis plusieurs années. Pour doter la ville d'une offre immobilière et d'équipements à la hauteur de ses ambitions, l'Établissement Public d'Aménagement de Saint-Etienne (EPASE) a été créé en janvier 2007, d'un partenariat entre l'État et les collectivités locales (Ville de Saint-Etienne, Saint-Etienne Métropole, Conseil général de la Loire, Région Rhône-Alpes).

L'EPASE assure deux missions :

- **Aménagement** : l'EPA assure à la fois un rôle d'ensemblier et la maîtrise d'ouvrage opérationnelle des grands projets d'aménagement urbain qu'il pilote, en complément de l'action des autres acteurs institutionnels (Ville, Agglomération, Conseil Général, Conseil Régional, État, Agence d'urbanisme, Epora....).
- **Développement économique** : l'EPA apporte sa contribution à la stratégie économique du territoire en identifiant 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.



L'EPASE porte un projet global d'aménagement urbain, qui s'attaque de front à toutes les composantes du renouveau stéphanois. Le projet porte sur cinq territoires, répondant chacun à des problématiques spécifiques :

- Le développement d'un quartier d'affaires autour de la gare de **Châteaureux**, du nouveau siège social de Casino et de la Cité des Affaires. 200 000 m<sup>2</sup> de bureaux y seront construits à l'horizon 2015.
- La création d'un quartier créatif sur **Manufacture – Plaine Achille**, abritant la Cité du Design, des pôles de recherche et des entreprises innovantes.
- La requalification de la principale entrée de ville à **Pont de l'Âne - Monthieu**, avec la mise en place d'un pôle commercial de dernière génération sur le plan architectural et environnemental.
- Le renforcement de l'attractivité commerciale du centre-ville, notamment sur le secteur des **Ursules**.
- La requalification du quartier **Jacquard**, dans une perspective d'amélioration de l'habitat ancien et du cadre de vie du centre-ville.

L'ampleur du projet et l'ambition qui le guide ont convaincu l'État de le promouvoir en 2007 au rang d'Opération d'Intérêt National. Seules 13 autres Opérations d'Intérêt National existent aujourd'hui en France.

**EPA de Saint-Etienne**

04 77 34 43 60 – [contact@epase.fr](mailto:contact@epase.fr) – [www.epase.fr](http://www.epase.fr)