

L'EPA de Saint-Etienne 1 an après sa création : première cession tertiaire sur le Quartier d'Affaires de Châteaueux



Conférence de Presse du 14 mai 2008

L'EPA SAINT ETIENNE, 1 AN APRÈS SA CRÉATION :
LANCEMENT DES PREMIERS BÂTIMENTS TERTIAIRES

*Maurice **Vincent**, Maire de Saint-Etienne et Président de Saint-Etienne Métropole,
Christian **Decharriere** préfet de la Loire,
Nicolas **Ferrand**, Directeur Général de l'EPA Saint-Etienne,
Gérard **Bailleul** Président de L'Art de Construire, promoteur de l'opération,*

dévoilent la maquette des premières opérations de Châteaueux en présence de l'architecte Fumihiko Maki, prix Pritzker et ART+I

Une opération ambitieuse au plan économique, architectural et urbain qui participe pleinement au renouveau de l'agglomération stéphanoise. Cette opération positionne Saint-Etienne comme un acteur moteur de la métropole lyonnaise dans son ambition européenne.

Contact:

Agnes Perez : Directeur Marketing EPA Saint-Etienne 04-77-34-43-76

Sommaire

— Communiqué de presse	Page 1
— Présentation de l'EPA de Saint-Etienne	Page 2
— L'opération Quartier d'affaires de Châteaueux	Page 4
— Les autres opérations de l'EPA de Saint-Etienne	Page 8
1/ Quartiers Anciens	
2/ Pont de l'Ane – Monthieu	
3/ Manufacture – Plaine Achille	
— Le projet retenu: l'Art de Construire / Maki - Art+I	Page 12
1/Programme	
2/Commercialisation	
3/Présentation technique	
4/Présentation des Objectifs Haute Qualité Environnementale	
5/ Annexes : présentation de l'équipe	

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

L'EPA DE SAINT-ETIENNE 1 AN APRÈS SA CRÉATION : PREMIÈRE CESSION TERTIAIRE SUR LE QUARTIER D'AFFAIRES DE CHÂTEAUCREUX

Un an après sa création, l'EPA de Saint-Etienne a cédé ses premières charges foncières pour la réalisation de 16 000 m² de bâtiments destinés à accueillir bureaux et commerces sur le quartier d'Affaires de Châteaureux.

Cette première cession rapide confirme l'intérêt des opérateurs immobiliers pour ce nouveau quartier d'Affaires et la capacité de l'EPA de Saint-Etienne à assurer pleinement l'une des missions qui lui est confiée, à savoir l'aménagement des opérations stratégiques du quart Nord Est de l'agglomération stéphanoise.

Cette première opération sur la ZAC de Châteaureux, montée en 2007, a notamment bénéficié de l'ensemble des actions réalisées par les partenaires Collectivités Territoriales de l'EPA de Saint-Etienne (Ville de Saint-Etienne, Saint-Etienne Métropole, Conseil Général de la Loire, Conseil Régional Rhône-Alpes) sur le pôle multimodal développé autour de la gare.

La réalisation des deux premiers bâtiments sur les îlots A et B de l'opération, est destinée à une clientèle d'investisseurs et d'acquéreurs - utilisateurs afin de répondre aux besoins et attentes du marché de bureaux stéphanois.

Les bâtiments ont été conçus par l'architecte japonais Fumihiko Maki, prix Pritzker, en collaboration avec Art+I. Le permis de construire sera déposé par l'Art de Construire cet été, les travaux démarreront au printemps 2009 et la livraison de l'ensemble de l'opération est prévue pour mars 2011. La conception de ces bâtiments s'inscrit dans une démarche volontaire Haute Qualité Environnementale ; un soin particulier a été également accordé à l'insertion urbaine par la sobriété de l'expression architecturale et la qualité des ambiances recherchées.

Châteaureux avance parallèlement aux autres opérations prioritaires gérées par l'EPA de Saint-Etienne (Quartiers Anciens et Habitat, Commerces Hyper-centre et Périphérie, Manufacture et Plaine Achille) et ce, conformément aux calendriers et objectifs fixés lors du premier conseil d'administration de l'établissement public.

Contact:

Agnes Perez : Directeur Marketing EPA Saint-Etienne 04-77-34-43-76

DATES CLÉS :

- **2005** : intension du Gouvernement de créer un établissement public d'aménagement à caractère national et mise en place d'une mission de préfiguration,
- **2007** : parution du décret créant l'EPA Saint-Etienne, constitution de l'équipe et lancement des opérations sur les secteurs d'intervention prioritaire,
- **2008** : vente des premières charges foncières sur l'opération Châteaureux.

Pourquoi la création d'un EPA à Saint-Etienne ?

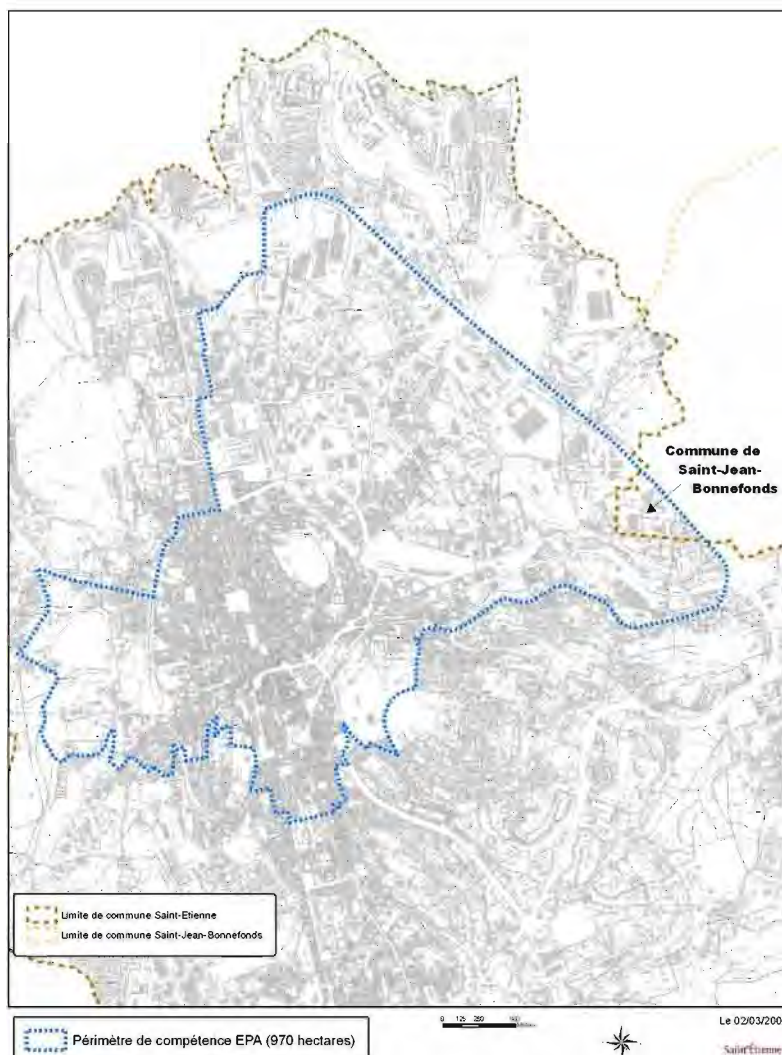
Après avoir surmonté plusieurs crises industrielles, Saint-Etienne fait face aujourd'hui au déclin de son centre-ville. La perte d'attractivité du centre fragilise la ville et son agglomération mais menace aussi l'équilibre de l'aire métropolitaine lyonnaise.

Pour répondre à cet enjeu national, la création de l'établissement public d'aménagement de Saint-Etienne (EPA St-Etienne) a été prévue fin 2006 pour une durée de quinze ans.

Le projet urbain de Saint Etienne a été qualifié d'Opération d'Intérêt National.

Sa gouvernance comme son financement ont vocation à traduire un partenariat étroit entre l'ensemble des collectivités locales concernées (Ville de Saint-Etienne, Saint-Etienne Métropole, Conseil Général de la Loire, Conseil Régional Rhône-Alpes) et l'Etat.

Périmètre de compétence EPA St Etienne



Rôles et Missions de l'EPA Saint-Etienne

Dans le cadre du contrat de projet Etat-Région 2007-2013, les partenaires de l'EPA apporteront 125M€ aux opérations, ce qui permettra de générer un chiffre d'affaires de 250 millions d'euros.

Décomposition des financements publics

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

L'EPA de Saint-Etienne est organisé comme une PME à capitaux publics. Son conseil d'administration est composé de 18 membres répartis en deux collèges (Etat et collectivité territoriales) ; le premier collège comprend les représentants de l'Etat chargés de : l'urbanisme, les transports, l'aménagement du territoire, l'économie, le budget, les collectivités locales, le logement et la culture. Le second collège comprend les représentants des collectivités territoriales : Ville de Saint-Etienne, St Etienne Metropole, Conseil Général de la Loire, Conseil Régional Rhône-Alpes.

L'EPA est un outil opérationnel au service de l'aire métropolitaine stéphanoise qui intervient sur des projets majeurs, afin d'accélérer la dynamique de renouveau du territoire stéphanois. L'EPA Saint-Etienne est chargé de procéder à toutes les opérations de nature à favoriser l'aménagement, le renouvellement urbain et le développement économique. Il permet d'atteindre une masse critique de réalisations par le biais d'apports financiers et d'ingénierie supplémentaire.

L'EPA Saint-Etienne assure une double mission :

Aménageur efficace au service de l'attractivité urbaine et économique du centre-ville stéphanois, il doit veiller à inscrire son action dans la dynamique métropolitaine lyonnaise. En complément de ses fonctions principales d'aménageur, l'EPA Saint-Etienne participe à la maîtrise d'ouvrage urbaine du projet stéphanois et assure une fonction d'ensemblier dans ses secteurs d'intervention.

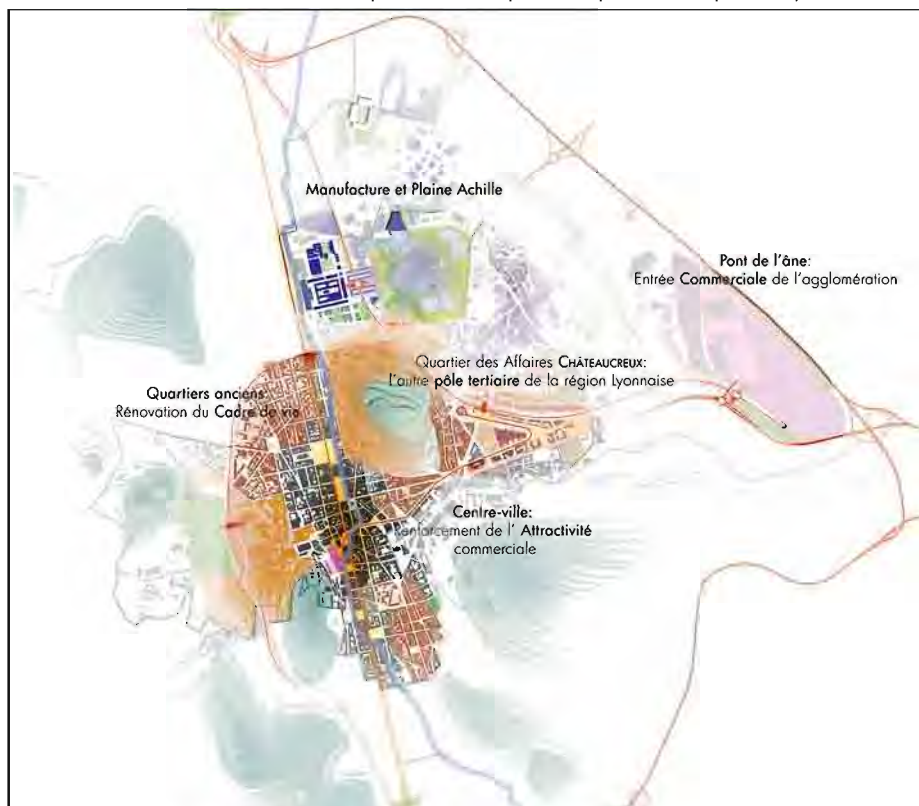
Objectifs de L'EPA Saint-Etienne

Les actions de l'EPA Saint-Etienne doivent permettre de renforcer Saint-Etienne dans son rôle de second pôle urbain de la métropole lyonnaise dans la mesure où les ambitions européennes de la métropole lyonnaise passent par l'agglomération stéphanoise.

Plus précisément, par le biais de ces opérations, les objectifs poursuivis par l'EPA Saint-Etienne sont de :

- Renforcer l'attractivité territoriale en développant les centralités, notamment résidentielles et commerciales;
- Ecarter le risque de récession urbaine et sociale en centre-ville en réhabilitant le logement dégradé, en produisant des logements adaptés aux besoins de parcours résidentiels et en améliorant la qualité des espaces publics;
- Pérenniser le dynamisme économique du bassin d'emploi, notamment en privilégiant les activités fondées sur la recherche et l'innovation dans les 'cœurs de métier' stéphanois (design, optique, mécanique, eau...).

Secteurs prioritaires pour la première phase (2007-2013)



LE QUARTIER D'AFFAIRES DE CHATEAUCREUX

PREMIERE CESSION TERTIAIRE SUR LA NOUVELLE ZAC CRÉÉE PAR L'ÉPA SAINT-ETIENNE EN 2007

La dynamique est lancée, le quartier de Châteaureux poursuit sa transformation, après l'arrivée du tramway, l'implantation du siège de Casino (36 000 m² de SHON, Architecture Studio et Cimaise Architecte, promoteur: Meunier R.A) et le démarrage du chantier de la Cité des Affaires (27 000 m² de SHON, architecte Manuelle Gautrand, promoteur: Cogedim-P. Nallet Immobilier). La vente début 2008 des premières charges foncières sur la nouvelle ZAC de Châteaureux, créée en 2007, confirme l'intérêt des professionnels de l'immobilier pour le futur quartier d'affaires de l'agglomération stéphanoise.

Localisation des îlots A et B au sein de la ZAC de Chateaureux



La construction de ces nouveaux bâtiments tertiaires sur les îlots A et B dans le prolongement de la gare TGV, répond à un double enjeu pour le territoire stéphanois : économique et urbain.

Un enjeu tout d'abord économique: le marché de l'immobilier de bureaux est aujourd'hui porté par la croissance de l'emploi tertiaire. L'agglomération stéphanoise doit être en capacité de capter une partie de ces emplois pour se positionner demain comme le second pôle tertiaire de l'aire métropolitaine lyonnaise. Châteaureux offre des perspectives de développement pour répondre à cette ambition avec un potentiel de 200 000 m² de surface de bureaux et 9 000 emplois nouveaux.

LE QUARTIER D'AFFAIRES DE CHATEAUCREUX

PREMIERE CESSION TERTIAIRE SUR LA NOUVELLE ZAC CRÉÉE PAR L'ÉPA SAINT-ETIENNE EN 2007

Les bâtiments ont été conçus de manière à intégrer protections solaires, confort visuel et thermique ; ils s'inscrivent dans le cadre d'une démarche Haute Qualité Environnementale. L'ÉPA Saint-Etienne, aménageur de la ZAC, a lancé en juin 2007 une vaste consultation auprès d'opérateurs immobiliers pour la construction des deux premiers bâtiments sur les îlots A et B. Après 10 mois de négociation avec 12 promoteurs candidats sur l'opération, l'ÉPA Saint-Etienne a sélectionné le promoteur l'Art de Construire avec ART+I et l'Agence MAKI & Associates comme architectes de ce projet.

En quelques chiffres, les îlots A et B de la ZAC de Châteaucreux, c'est :

- 16 000 m² de SHON répondant aux attentes du marché stéphanois, c'est-à-dire des surfaces disponibles d'une grande divisibilité pour des acquéreurs - utilisateurs et/ou des surfaces en location,
- Une livraison prévue pour Mars 2011,
- Un investissement d'environ 30 millions d'euros pour la réalisation des deux bâtiments,
- 700 employés et une dizaine de commerces.

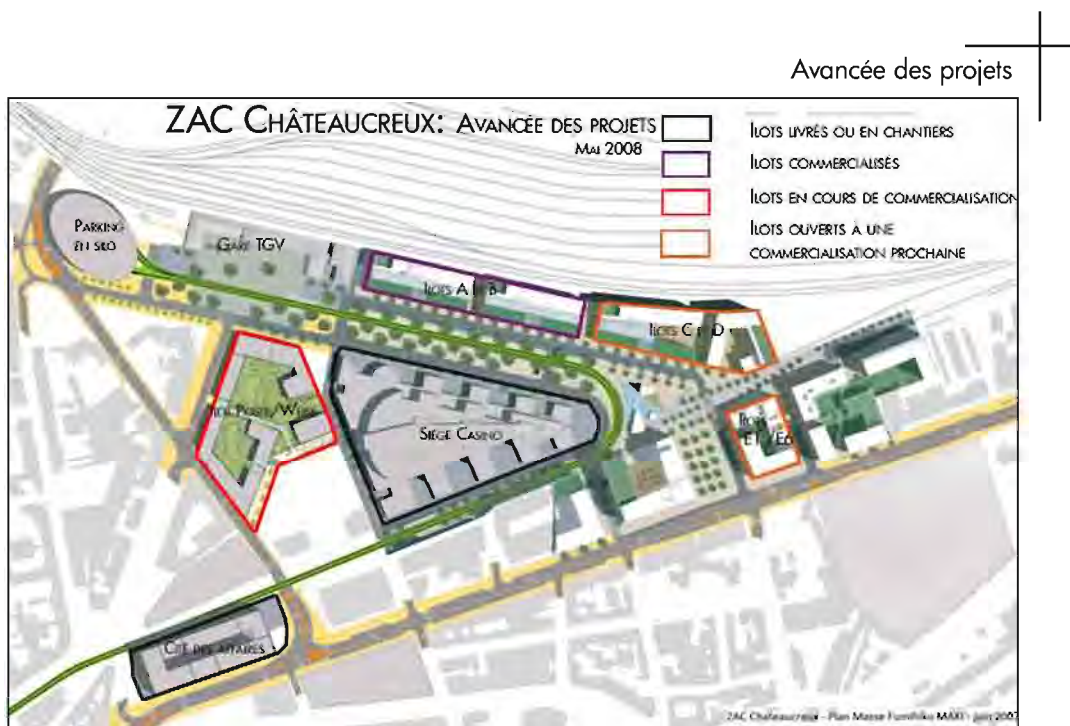
Vue sur le quartier Châteaucreux



LE QUARTIER D'AFFAIRES DE CHATEAUCREUX

PREMIERE CESSION TERTIAIRE SUR LA NOUVELLE ZAC CRÉÉE PAR L'ÉPA SAINT-ETIENNE EN 2007

Un enjeu également urbain: Châteaureux a pour ambition de conjuguer quartier d'affaires et quartier d'habitat pour devenir un lieu de vie animé continuellement. Un véritable morceau de ville est en train de se développer, situé à moins de 10 minutes de l'hyper centre, accueillant 2 500 nouveaux habitants (40% de la SHON totale sera, en effet, dédiée aux logements neufs de qualité en mixité sociale), des commerces et des services de proximité.



L'architecte japonais Fuhimiko Maki, prix Pritzker, a dessiné la première phase de l'opération. Les premiers bâtiments prévus le long de l'esplanade de France accueilleront des programmes mixtes (bureaux, commerces et logements). Dans ce projet, un soin particulier a été accordé à l'insertion urbaine par la qualité des ambiances, la sobriété de l'expression architecturale et le développement d'une approche environnementale de la construction. L'espace constitué par la construction des deux premiers bâtiments va générer une rue intérieure à vocation de services et de commerces ; cet espace sera ponctué de percées visuelles et d'accès piéton.

1/ QUARTIERS ANCIENS ET HABITAT

1/ Enjeux

L'attractivité du centre ville (quartiers à l'intérieur du Boulevard Urbain) constitue l'un des enjeux majeurs du renouveau stéphanois. Plus précisément, la requalification des quartiers centraux doit répondre à un double objectif :

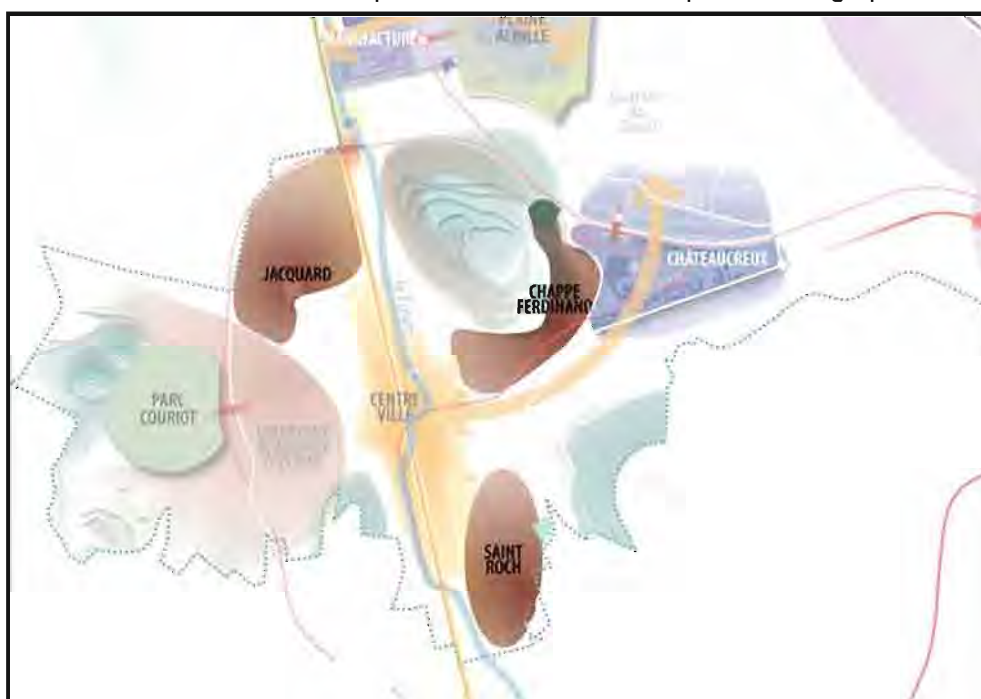
- Améliorer les conditions de vie des habitants et faire disparaître l'habitat indigne en hyper-centre,
- Restaurer l'attractivité résidentielle (nouvelle offre d'habitat, espaces publics de qualité) pour susciter l'investissement privé et le retour des classes moyennes dans le centre ville.

2/ Périmètre et principe d'intervention

L'action de l'EPA est complémentaire à celle de la Ville de Saint-Etienne sur les périmètres ANRU. L'EPA intervient donc sur les trois quartiers suivants : Jacquard, Chappe Ferdinand et Saint-Roch. Le quartier Jacquard est identifié comme celui dont le potentiel de revalorisation est le plus important (700 logements neufs ou équivalents c'est-à-dire complètement restructurés, soit environ 20 % du parc concerné) ; c'est pourquoi l'intervention de l'EPA s'est focalisée en priorité sur ce quartier. La réflexion sur le parc de logements dégradés et obsolètes, indignes voire insalubres, est réintégrée dans une problématique plus large de qualité de vie dans un quartier de centre ville comprenant requalification des espaces publics, déplacements, commerces et services de proximité.

Une intervention lourde qui doit jouer un effet de levier et restaurer la confiance des investisseurs privés ; leur participation au processus de requalification est en effet indispensable, compte tenu de l'ampleur du projet.

Localisation des 3 quartiers d'habitat ancien pris en charge par l'EPA.



LES AUTRES OPERATIONS DE L' EPA DE SAINT-ETIENNE

Une procédure est en cours pour le choix d'un maître d'œuvre urbain qui sera sélectionné mi 2008. La mise en place d'une opération de restauration immobilière est également engagée pour l'année 2008.

L'EPA va naturellement veiller à protéger la diversité sociale et fonctionnelle de ce quartier.



L'habitat ancien à saint-Etienne

2/ COMMERCES HYPER-CENTRE ET PÉRIPHÉRIE

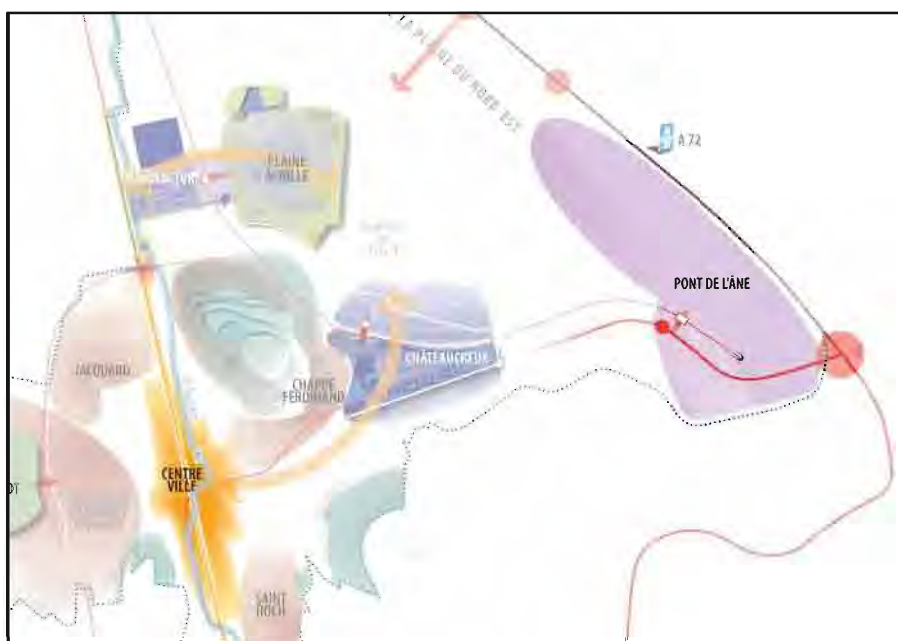
1/ Enjeux

A Saint-Etienne, le potentiel commercial ne semble pas encore pleinement atteint, la demande d'implantations de surfaces commerciales est donc particulièrement importante en périphérie. Le centre ville commerçant souffre aujourd'hui d'une attractivité insuffisante au regard d'agglomérations comparables.

En conséquence, la réflexion en cours pour l'élaboration d'une stratégie de développement commercial s'avère essentielle pour :

- Maitriser et anticiper les demandes d'implantation à venir,
- Construire et préserver les équilibres entre centre ville et périphéries, et de périphéries à périphéries.

L'enjeu pour Saint-Etienne est de porter l'attractivité de son hyper-centre à une dimension métropolitaine.



Les deux secteurs commerciaux

LES AUTRES OPERATIONS DE L' EPA DE SAINT-ETIENNE

2/ Périmètre et principe d'intervention

La réflexion sur le commerce est conduite dans une logique globale intégrant les problématiques d'aménagement, notamment les questions sur la logistique, les déplacements, l'environnement, et la requalification paysagère des sites concernés.



La démarche de l'EPA consiste à conduire une réflexion simultanée sur les quatre principaux sites commerciaux de Saint-Etienne, (hyper-centre, Monthieu, Centre Deux, Villard) et à agir sur les deux premiers (hyper-centre, Monthieu) afin de garantir la cohérence de la programmation et favoriser la mise en place d'une politique coordonnée des implantations commerciales dans l'agglomération.

La réflexion sur la stratégie de développement commercial démarre et devrait aboutir aux premiers éléments de résultats au cours du dernier trimestre 2008.

Le management de ce projet est partenarial ; il associe la Ville de Saint-Etienne, la CCI Saint Etienne Montbrison, la Chambre de Métiers et de l'Artisanat, et l'association Sainté Centre Ville.

3/ MANUFACTURE ET PLAINE ACHILLE

1/ Enjeux

Le Projet Manufacture et Plaine Achille, marquée par la reconversion de la Manufacture de GIAT, est emblématique de l'économie stéphanoise. L'ampleur et le caractère symbolique du lieu doit lui conférer un rôle majeur dans la dynamique de développement économique de l'agglomération.

Le territoire de la Manufacture et de la Plaine Achille



En conséquence, il s'agit pour Manufacture et la Plaine Achille de :

- Réussir le « retour en ville » des H de la Manufacture et positionner leur reconversion économique dans les champs de l'innovation et de la création;
- Engager la requalification de la Plaine Achille avec notamment une réflexion en cours sur la création d'un parc urbain à vocation récréative et sportive;
- Relier les deux entités – Manufacture et Plaine Achille – afin de constituer l'un des principaux pôles moteurs du développement économique et de l'attractivité du territoire.



Transformation progressive de Manufacture et de la Plaine Achille

2/ Périmètre et principe d'intervention

La démarche de l'EPA consiste à piloter la réflexion en cours en termes d'aménagement qui devrait aboutir à la préparation d'un dossier de création de ZAC d'ici à fin 2008. Une première phase d'étude est en cours de réalisation : à l'issue de l'appel à candidatures lancé par l'EPA de Saint-Etienne le 4 septembre 2007 dans le cadre d'un appel d'offres restreint, plus de 50 candidatures ont été reçues, huit d'entre elles ont été admises à déposer une offre, et quatre équipes d'urbanistes ont été retenues fin 2007 pour concourir sur la définition des principes d'aménagement par le biais de marché de définition :

La Plaine Achille



- Alfred Peter paysagiste / Atelier d'architecture Philippe Madec,
 - OBRAS (Frédéric Bonnet & Marc Bigarnet) / Horizon Paysage,
 - Atelier Alexandre Chemetoff / Atelier de l'île de Nantes,
 - Agence Nicolas Michelin et Associés (ANMA) / YES architecture,
- Les projets seront prêts à la fin de l'année 2008 et le lauréat sera désigné début 2009. Le lauréat de ce concours deviendra le maître d'œuvre urbain, il assurera le suivi, la mise en œuvre et l'actualisation du projet urbain.

1- Programme

Le présent projet concerne la réalisation de deux immeubles de bureaux d'une surface globale de 16.134,4 m². Ils se décomposent comme suit :

- Surface SHON Bâtiment A : 7 770 m²
- 2 096 m² au rez-de-chaussée à destination de commerces, services,
- 5 674 m² à destination de bureaux aux étages.
- Surface SHON Bâtiment B : 8 449 m²
- 2 128 m² au rez-de-chaussée à destination de commerces et services,
- 6 321 m² à destination de bureaux aux étages.



Perspective d'ensemble

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 minimum.

Les bâtiments accueillent donc des programmes immobiliers tertiaires avec des rez-de-chaussée à usage de commerces et services. Le bâtiment A par sa typologie sera réservé à une vente en copropriété.

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.

Station vélo :

Prévues 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. Leurs positionnements restent à valider selon le mode de fonctionnement.

2- Commercialisation

Afin de satisfaire au mieux la diversité de la demande locale de bureaux et de commerces, nous envisageons deux types de vente pour cette opération.

- Vente à investisseurs du lot B :

Nous souhaitons vendre à investisseur l'immeuble B qui sera ainsi disponible pour les utilisateurs à la location.

Nous sommes actuellement en contact avec plusieurs investisseurs ayant la volonté d'investir à SAINT-ETIENNE et plus particulièrement dans le projet de la ZAC CHATEAUCREUX.

- Vente pour acquéreurs / utilisateurs du lot A :

Nous avons également la volonté de proposer en vente à la découpe aux entreprises « acquéreurs-utilisateurs » de différentes tailles l'immeuble A.

En effet, l'offre des bureaux neufs pour ces entreprises désireuses d'investir est rare sur l'ensemble du marché stéphanois. Elles n'ont pas souvent la possibilité d'acquérir leur bien.

Nous avons intégré dans notre projet la station de vélos disposée dans ce bâtiment en rez-de-chaussée.

Cet immeuble sera géré en copropriété verticale par un syndic.

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

- Dispositif de commercialisation :

Nous allons constituer une équipe de commercialisation qui sera à la fois composée de notre propre force de vente avec notre équipe de phoning interne mais aussi de cabinets immobiliers spécialisés en immobilier d'entreprises stéphanois et lyonnais.

Nous avons eu le plaisir lors de notre travail d'étude du marché stéphanois, afin de bien cibler la clientèle désireuse de s'implanter dans les immeubles A et B, d'être en contact avec deux agences stéphanoises GIT ENTREPRISES et MERIEUX. Ces deux entités nous ont communiqué leur propre étude de marché et nous ont clairement indiqué leur intérêt pour la ZAC de CHATEAUCREUX.

Nous avons validé avec elles nos prix de loyer. Les deux agences ont insisté sur le manque de bureaux à la vente et l'offre disparate des bureaux neufs à SAINT-ETIENNE.

Nos nombreuses références de grande qualité nous permettent de présenter aux futurs occupants des témoins concrets.

Notre implantation nationale nous permettra également de capter des entreprises actuellement sur la région parisienne.

Nous mettrons en œuvre différentes approches commerciales et supports de communication :

- Pose de panneaux de commercialisation aux positions stratégiques,
- Réalisation d'une plaquette commerciale avec campagne de phoning,
- Présentation du produit aux différents salons immobiliers internationaux tels que le SIMI, le MIPIM.

3 -Présentation technique

Les concepteurs et constructeur souhaitent mettre à disposition des entreprises au cœur administratif de SAINT-ETIENNE, à proximité immédiate de la gare, un ensemble performant adapté aux techniques actuelles de communication et de gestion, permettant de dégager des plateaux de moyennes et grandes surfaces facilement divisibles.

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.

Ilots A et B



L'objectif premier de l'équipe du projet est de créer un produit de qualité en assurant un confort maximum aux occupants en termes de

- * Acoustique des locaux,
- * Qualité de la lumière naturelle et artificielle,
- * Confort thermique,
- * Econome en énergie et en entretien.

Moyens mis en oeuvre :

- Choix d'intégration du projet dans un centre d'affaires attractif à la situation stratégique.

- Lumière naturelle:

L'importance et la hauteur des éléments vitrés, dont les surfaces permettent un apport de lumière naturelle exceptionnel.

- Lumière artificielle:

Le niveau d'éclairage optimal et le choix de luminaires basse luminance offrent un excellent confort visuel des occupants.

- Pérennité et qualité des matériaux permettant un contrôle des coûts de gestion et d'entretien :

Les matériaux utilisés : béton, céramique, aluminium, verre, sont ceux qui s'altèrent le moins dans le temps et sont le plus facile à entretenir.

- Confort acoustique:

Les plafonds absorbants mis en œuvre permettent une atmosphère feutrée limitant le stress.

- Confort thermique et hygrométrique:

L'installation d'un chauffage rafraîchissement performant; la qualité thermique des vitrages mis en œuvre limite les déperditions et l'effet de paroi.

- Economie en énergie (cf. partie Haute Qualité Environnementale):

* Chauffage rafraîchissement : connexion sur réseau chaud/froid urbain par échangeur,

* Electricité : production par l'installation de capteurs solaires photovoltaïques en toiture,

* Contrôle des apports thermiques par l'installation de vitrages à haute performance.

4 - Présentation architecturale

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

Parti urbain et paysager

De par son programme, le site occupe une place privilégiée à proximité des infrastructures routières, ferroviaires et urbaines au cœur de la ZAC de Châteaureux. L'opération projetée pour les îlots A & B confirme l'ambition urbaine et architecturale déjà initiée et développée sur le quartier. Le projet s'inscrit dans le programme d'aménagement du quartier d'affaires initié par l'EPA de Saint Etienne dont il suit avec respect et logique les prescriptions architecturales et urbaines. Les îlots sont implantés dans le prolongement de la gare TGV et sur l'emprise des anciens entrepôts de la SERNAM occupée antérieurement par le puit 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.

Il est constitué de deux principaux volumes bâtis qui s'organisent dans la continuité de la gare TGV. L'espace généré par cette implantation permet de développer une rue intérieure à vocation de commerces et de services.

Le 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 en verre protégé par un mur végétalisé en cours d'étude.

Le long 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 en 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 d'une promenade. Une «intérieurité» 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 sont gérées au travers de rampes et d'escaliers. Ces derniers partitionnent des espaces intermédiaires. Ils façonnent un écrin à l'échelle du piéton.

Pendant la journée, la rue centrale 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..

Perspective d'ensemble



Les protections solaires 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 fonctionnelle 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.

La 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 par des passerelles. 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 vitrés 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.

5 - Présentation des objectifs Haute Qualité Environnementale

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 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.



exemple terrasses végétalisées

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 exotiques 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.

L'EQUIPE DU PROJET DE CONSTRUCTION DES ILOTS A ET B

Présentation

Maîtrise d'ouvrage : GROUPE L'ART DE CONSTRUIRE
 1 Allée de la Combe
 69380 LISSIEU
 Tél : 04.78.47.05.44
 Fax : 04.78.47.68.85



Représentée par Monsieur Gérard BAILLEUL,
 Président Directeur Général
 et Madame Charlotte BERTHAUD
 Responsable Promotion Immobilière

Maître d'œuvre :
 ART+INGENIERIE SAINT-ETIENNE
 9 Boulevard Knoblauch
 42000 SAINT-ETIENNE
 Tél : 04.77.91.22.30
 Fax : 04.77.91.22.31
 Représenté par M. André GRANET



ART+I architectes
 76 Cours Charlemagne
 69002 LYON
 Tél : 04.72.56.73.78
 Fax : 04.72.56.73.79
 Représenté par M. Benoît DAUDEL, architecte DPLG

MAKI AND ASSOCIATES
 13-4 Hachiyama-cho Shibuya
 TOKYO JAPAN 150-0035
 Tél : (03) 3780 3880
 Fax : (03) 3780 3881
 Représenté par M. MAKI et M. Tomoya SUGIURA



Bureau d'études Environnement SE ME SARL
 2748 Route nationale
 BP 17
 38300 NICOLAS VERMELLE
 Tél : 04.74.83.99.48
 Fax : 04.74.33.98.25
 Contact : Monsieur Thomas LAQUERRIERE



BET Béton COGECI
 15, rue Emile Zola
 69517 VAULX EN VELIN CEDEX
 Tél : 04.37.45.19.92
 Contact : M. Michel CHARLES, ingénieur



BET Fluides KATENE
 Les Pléiades
 15, rue Emile Zola
 69517 VAULX EN VELIN CEDEX
 Tél : 04.37.45.33.33
 Fax : 04.37.45.33.34
 Contact : M. KOCZURA et M. AMELOOT



L'EQUIPE DU PROJET DE CONSTRUCTION DES ILOTS A ET B

Présentation du Maître d'Ouvrage :

FICHE SIGNALÉTIQUE

PRESENTATION DU GROUPE



Siège social :

L'ART DE CONSTRUIRE
1, Allée de la Combe
Le Bois Dieu
69380 LISSIEU
Tel. : 04 78 47 05 44
Fax : 04 78 47 68 85
Mail : adc.lissieu@art-de-construire.fr
Président Directeur Général : Gérard BAILLEUL



Siège GROUPE L'ART DE CONSTRUIRE
LISSIEU (69)

Filiales du groupe :

ADC CONSTRUCTIONS LYON (69)
Responsable : Jacques AUNIER



ARTIS CONSTRUCTION MASSY (91)
Responsable : Christophe ROUDET



ARTEO CONSTRUCTION LYON (69)
Responsable : Yannick THEVENIN



ARTIBAT LISSIEU (69)
Responsable : Sébastien VERNIER



www.art-de-construire.fr

L'ÉQUIPE DU PROJET DE CONSTRUCTION DES ILOTS A ET B

Présentation du Maître d'Ouvrage :

FICHE SIGNALÉTIQUE

PRESENTATION DU GROUPE

En plus de 24 ans d'existence, l'ART DE CONSTRUIRE a bâti plus d'un million de mètres pour le compte de sociétés de toutes tailles et de tous secteurs d'activités sur l'ensemble du territoire national.

Des grands noms de l'économie nous ont fait confiance :
AIR LIQUIDE, ALCATEL, BROSSETTE BTI, CEGELEC, CHEP,
CHRONOPOST, ERICSSON, France AIR, GROUPE ACCOR,
GUILBERT, SNCF, THALES, LA POSTE, SIEMENS ...

Des investisseurs français et étrangers ont financé nos projets.
Domaines d'Activités :

Immobilier d'entreprise :

- Bureaux,
- Locaux commerciaux,
- Unités de logistique,
- Unités de fabrication,
- Laboratoires,
- Unités de stockage.

Santé :

- Maisons de retraite,
- Cliniques.

Hôtellerie

- Logements
- Etablissements scolaires
- Etablissements culturels et sportifs

Le Groupe L'ART DE CONSTRUIRE met l'ensemble de ses compétences, sa rigueur, sa souplesse au service de ses clients pour mener à bien ses missions avec toute la réactivité d'une entreprise qui a su rester au plus près de la réalité de ses métiers.

Le Groupe L'ART DE CONSTRUIRE adapte sa démarche en fonction des besoins de ses clients à travers une offre de service, globale ou partielle. Dans les différentes étapes nécessaires à la réalisation des projets. L'ART DE CONSTRUIRE prend en charge celles que le client souhaite, de la rédaction du cahier des charges à la livraison des bâtiments.



Vilette Bonnel Part-Dieu 22 000 m² -
Livraison 2002



Lys Parc 1 225 m²
Livraison 2004



La Poste Chateau Gombert (13) - 5 000 m² -
Livraison mars 2004



ATRIUM PART-DIEU 17 500 m² -
Livraison 2005

L'ÉQUIPE DU PROJET DE CONSTRUCTION DES ILOTS A ET B

Présentation des Maîtres d'Oeuvre: ART+ I

FICHE SIGNALÉTIQUE



Architecture d'intérieur



Santé

Centres commerciaux

Aéroports



Rénovation urbaine

Bureaux



Hôtels



Education



Urbanisme

Réhabilitation



Industrie



Logements



Infrastructures de transports



Loisirs

L'EQUIPE DU PROJET DE CONSTRUCTION DES ILOTS A ET B

Présentation des Maîtres d'Oeuvre: ART+ I

FICHE SIGNALÉTIQUE

ART INGENIERIE est une Agence Internationale d'architectes, urbanistes, ingénieurs disposant de filiales en France, à Varsovie en Pologne pour l'Europe Centrale, à Dakar au Sénégal pour l'Afrique, au Caire en Egypte pour le Proche-Orient.

Depuis maintenant 35 ans, la philosophie de l'Agence est la valorisation par la conception. ART INGENIERIE et ses filiales se sont ainsi développées pour apporter à ses clients une expertise dans les différents domaines de l'acte de bâtir avec pour objectif le respect des exigences fonctionnelles et économiques et le souci de l'environnement. A la base de chaque projet se trouve l'aptitude confirmée de travailler en harmonie avec le client.

ART INGENIERIE allie compétence, rigueur et recherche : éléments qui lui ont permis de développer et de fidéliser ses clients à l'Agence.

L'Agence développe une activité d'Architecture Multisecteur, ce qui lui permet, au-delà de ses propres compétences, de disposer d'une expérience unique dans la formation et la direction d'équipes de consultants adaptées à tous besoins d'un projet.

ART INGENIERIE est équipée en moyens humains et matériels pour assurer l'intégralité des missions nécessaires à la réalisation d'un projet de construction :

- Programmation
- Etudes d'impact et d'environnement
- Conception
- Projet
- Gestion des contrats de travaux
- Suivi des chantiers
- Pilotage
- Coordination SPS
- Réception
- Service après-vente

Le CAO en réseau est le vecteur de conception, de gestion et de communication de tous les documents entre agences, agences filiales, clients et les normes internationales de qualité ainsi garanties.

ART INGENIERIE is an international architecture firm with provides design service for healthcare, educational, commercial and governmental clients. For over thirty five years, Art Ingenierie has been at work designing buildings requiring a carefully-developed integration of programming, urban planning, architecture and interior design services, also attention to budgets and schedules. Well known abroad with subsidiary companies in Warsaw-Poland for Eastern Europe, Dakar-Senegal for Africa and Cairo-Egypt for the Middle-east, as well as in its home region for the quality of its design and high levels of technological sophistication.



ART INGENIERIE SAINT-ETIENNE
9, BD LIEUTENANT KNOBLAUCH
42048 ST-ETIENNE CEDEX 1
TEL: 04 77 91 22 30
FAX: 04 77 91 22 31
E MAIL: info@artplusi.com

ART+ LYON
76, COURS CHARLEMAGNE
69002 LYON
TEL: 04 72 56 73 78
FAX: 04 72 56 73 79
E MAIL: artplus-ly@wanadoo.fr

ART INGENIERIE PARIS
9, RUE DE SEVRES
75006 PARIS
TEL: 01 42 22 43 34
FAX: 01 47 05 98 23
E MAIL: s.granet@artplusi.com

ART GROUP VARSOVIE
UL. RYSY 2 02-828
WARSZAWA POLSKA
TEL: (48)(22) 644 81 50
FAX: (48)(22) 644 03 13
E MAIL: biuro@art-group.com.pl

ART INGENIERIE LE CAIRE
AHMED HANI ABDEL AZIZ
102B, EL MERGHANI ST., HELIOPOLIS
CAIRO EGYPT
TEL: (202) 4149243-4149244-2901553
FAX: (202) 4194726
E MAIL: gato@brainyl.eg.com

ART INGENIERIE DAKAR
FODE DIOP
RUE 9 X G POINT E
BP 5712 DAKAR SENEGAL
TEL: +(221) 864 64 84
FAX: +(221) 864 64 80
PORTABLE: +(221) 638 30 46 / +(33) 610 35 02 51
E MAIL: arting@sentoo.sn / fodearc@sentoo.sn

Today, the firm is noted for its designs for hospitals and related medical care facilities, industrial buildings, offices, commercial facilities, and educational buildings, hôtels, residential complexes, and a wide variety of related projects. ART INGENIERIE utilizes cutting-edge technology, in the form of CAD drafting, 3D computer modelling and 3D rendering.

ART INGENIERIE is committed to translating the needs, desires and expectations of our clients into a unique physical architecture that is a pleasure to experience and functions to effectively achieve the objectives of each client.

L'ÉQUIPE DU PROJET DE CONSTRUCTION DES ILOTS A ET B

Présentation des Maîtres d'Oeuvre: MAKI ET ASSOCIES

FICHE SIGNALÉTIQUE

L'agence MAKI et ASSOCIES a été créée en 1965 par Fumihiko Maki après avoir étudié, enseigné et travaillé pendant 10 ans aux Etats-Unis.

L'agence est basée à Tokyo depuis sa création. L'équipe est composée de 40 architectes, designers urbanistes et personnel administratif.

La taille de l'agence a été volontairement limitée afin de maintenir une entreprise à taille humaine et de conserver un regard sur chaque projet.

Monsieur MAKI tient un rôle de supervision sur tous les projets de l'agence de la conception à la réalisation de chaque projet (y compris la conduite de travaux).

En tant qu'entreprise à taille humaine, l'agence MAKI permet à tous ses collaborateurs de participer activement à tous les aspects du projet du budget et programmation, en passant par la conception architecturale jusqu'à la supervision de la construction. M. MAKI, lui-même, s'engage à être disponible et présent pour tous les clients.

Relations durables avec les clients

La responsabilité a été un facteur clé dans l'établissement des relations de confiance avec nos clients.

Parmi eux, dans le secteur privé, nous comptons notamment : Asakura Real Estate Co, le développeur Hillside Terrace à Daikanyama (30 ans de collaboration), Keio University, the Mita, Hiyoshi, et Fujisawa Campuses (20 ans de collaboration); YKK Corporation Kurobe Guesthouse et R&D Center (20 ans de collaboration); l'Université de Washington à St. Louis, Steinberg Hall, The Sam Fox Arts Center (30 ans de collaboration).

Dans le secteur public, des relations de long terme similaires ont été développées avec les gouvernements locaux de Chiba Prefecture, Toyama Prefecture et Nakatsu City à Kyushu.

Notre expérience avec nos clients étrangers

Depuis le début des années 1970, MAKI et ASSOCIES a également travaillé avec un certain nombre de clients étrangers.

A Tokyo : une construction pour Swire House (1970), St. Mary's International School (1972), les ambassades de l'Autriche et du Danemark (1976, 1979), the Novartis Pharma Tsukuba Research Center (1993), Tokyo Church of Christ (1995), les intérieurs de l'Ambassade d'Irlande et de la commission européenne.

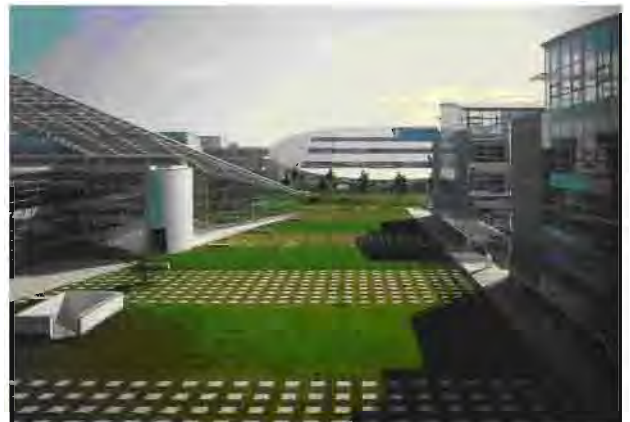
Des projets de grande envergure ont été réalisés à l'étranger. Parmi eux, Steinberg Hall à l'Université de Washington à St. Louis, Yerba Buena Center pour the Arts à San Francisco, Isar Büro Park Office Complex à Munich en Allemagne, the Sam Fox Arts Center à l'Université de Washington à St. Louis, et Republic Polytechnic à Singapore.

Nous comptons également parmi nos projets actuels : Delegation of the Ismaili Imamat in Ottawa, Canada (2008), the Media Arts and Sciences Building au MIT (2008), the Annenberg Public Policy Center à l'Université de Pennsylvanie (2008), le siege de Novartis à Bale (2009), la construction de Taipei Main Station Area (2012) et de la Tour N°4 du World Trade Center (2012).



A gauche : Hillside Terrace

A droite: Isar Büropark – Munich 1995



L'ÉQUIPE DU PROJET DE CONSTRUCTION DES ILOTS A ET B

Présentation des Maîtres d'Oeuvre: MAKI ET ASSOCIES

Fiche signalétique

Reconnaissance

Le travail de MAKI et ASSOCIES a été largement publié et reconnu avec un nombre important de récompenses nationales et internationales. Parmi ces récompenses, nous comptons les Reynolds Aluminum Award pour les innovations dans l'utilisation de l'aluminium (pour le Spiral Building), le prix Prince de Galles en conception urbaine de l'Université d'Harvard, (pour l' Hillside Terrace), et le Quaternario Award pour l'innovation technologique (pour Makuhari Messe).

Peut-être que la plus prestigieuse récompense pour un architecte japonais est le BCS Award qui reconnaît l'alliance d'une haute qualité de construction, d'un bon design et de la satisfaction du client ...

MAKI et ASSOCIES ont eu l'honneur de recevoir ce prix 14 fois de 1983 pour le Dentsu Osaka Headquarters building jusqu'en 2002 pour Fukushima Gender Equality Center.

Principaux projets

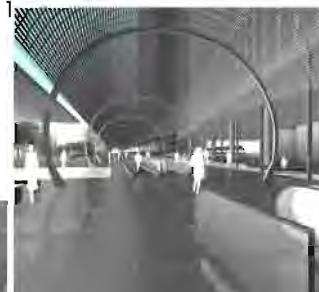
- 1985 SPIRAL, Tokyo
- 1986 National Museum of Modern Art, Kyoto
- 1989 TEPIA Science Pavilion, Tokyo
- 1989 Makuhari Messe, Chiba
- 1990 Tokyo Metropolitan Gymnasium, Tokyo
- 1991-94 Keio University, Shonan Fujisawa Campus, Kanagawa
- 1993 Yerba Buena Center for the Arts, USA
- 1994 Isar Buro Park, Germany
- 1996 Kirishima International Concert Hall, Kagoshima
- 1996 Kaze-no-Oka Crematorium, Oita
- 1996 Fukuoka University Helios Plaza, Fukuoka
- 1997 Natori Performing Arts Center, Miyagi
- 1997 Makuhari Messe II North Hall, Chiba
- 1998 Hillside West, Tokyo
- 1999 Toyama International Conference Center, Toyama
- 2000 Fukushima Gender Equality Center, Fukushima
- 2003 Fukui Prefectural Library and Archives, Fukui
- 2003 Toki Messe / Niigata Convention Center, Niigata
- 2003 TV Asahi Headquarters, Tokyo
- 2003 Yokohama I Land Tower, Kanagawa
- 2004 Tokyo University Law / Political Science Learning Center, Tokyo
- 2004 National Language Research Institute, Tokyo
- 2005 Shimane Prefectural Museum of History and Folklore, Shimane
- 2006 Washington University in St. Louis Sam Fox School of Design and Visual Arts
- 2007 Republic Polytechnic, Singapore



Tour n°4 du World Trade Center et M.I.T



Réaménagement de la gare centrale de Taipei – Taïwan
Achèvement prévu pour 2011



Projets en cours

- 2007 Toyoda Memorial Hall Renovation, Aichi
- 2008 M. Institute of Technology, Media Arts and Science Building
- 2008 University of Pennsylvania Annenberg Public Policy Center, USA
- 2008 The Delegation of the Ismaili Imam, Ottawa, Canada
- 2009 Novartis Campus Basel, WSJ-174
- 2012 Redevelopment of Taipei Main Station Area
- 2012 New Machida City Hall, Tokyo
- 2012 World Trade Center Tower 4 - 150 Greenwich Street





Secteurs prioritaires pour la première phase (2007 – 2013)