

DOSSIER DE PRESSE

# Châteaueux, le quartier d'affaires de l'agglomération stéphanoise



**CONTACT PRESSE :**

Etablissement Public d'Aménagement de Saint-Etienne

Sabrina LE BOURGEOIS - Responsable communication

T. 04 77 34 48 03 - 06 66 44 58 34

[sabrina.lebourgeois@epase.fr](mailto:sabrina.lebourgeois@epase.fr)

## CHÂTEAUCREUX, LE QUARTIER D’AFFAIRES

Situé au cœur du pôle d’échange multimodal régional, Châteaureux a pour ambition de devenir le quartier d’affaires de l’agglomération stéphanoise et le second de l’aire métropolitaine lyonnaise.

Châteaureux offre un potentiel de 200 000 m<sup>2</sup> de surface de bureaux et 14 000 emplois. Son développement est engagé sur 60 ha, au Sud des voies ferrées et au Nord à moyen terme. A l’Est de la gare, les premières réalisations reposent sur une mixité des espaces et des activités : logements, services, activités économiques et des espaces publics majeurs.

Châteaureux conjuguera habilement 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 dédiée aux logements neufs de qualité en mixité sociale), des commerces et des services de proximité.

Le projet 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 Châteaureux, Gérard Penot de l’Atelier Ruelle.

### CHÂTEAUCREUX EN 2009

Ensemble urbain entièrement recomposé, le quartier accueille d’ores et déjà :

- Le **siège social mondial du Groupe Casino** se développe sur 36 000 m<sup>2</sup> SHON. Il accueille 2 500 salariés et regroupe les 13 anciens sites de Casino ;
- La **Cité des Affaires**, implantée sur l’îlot Grüner comprendra 27 000 m<sup>2</sup> 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, Vélo Stas,
  - Parking gare Châteaureux de 600 places.
- **Des coûts d’acquisition et de location** très compétitifs par rapport au marché lyonnais.
- Esplanade de France : 40 000 m<sup>2</sup> d’espaces publics créés
- Au total, le quartier compte **5000 emplois**.



### Cité des Affaires



Ce bâtiment d'architecture très contemporaine, est conçu par l'architecte Manuelle Gautrand et réalisé par 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 m<sup>2</sup> 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 2013 :

- **Un programme immobilier** (l'Art de Construire) le long de la gare comprendra 16 000 m<sup>2</sup> SHON, des commerces et des services en rez-de-chaussée ;
- **Un nouveau programme immobilier**, idéalement situé face à la gare, développera 33000 m<sup>2</sup> SHON dont **un hôtel 3\*** (120 chambres) de 5000 m<sup>2</sup> SHON ;
- **Le Centre National du Chèque Emploi Service Universel**, représentera 6 000 m<sup>2</sup> SHON, avec la possibilité d'une extension future de 3 000 m<sup>2</sup> supplémentaire ;
- **150 logements ;**
- **30 000 m<sup>2</sup> d'espaces publics créés ;**
- **7500 emplois** au total.

### Programme immobilier l'Art de Construire – Ilot A&B



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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> jusqu'à 450 m<sup>2</sup>
- Un investissement d'environ 30 M€ pour la réalisation des deux bâtiments,
- 1000 employés et une dizaine de commerces.

Début des travaux : 2009 - Livraison prévue : 1<sup>er</sup> trimestre 2011

### **Centre National du Chèque Emploi Service Universel**

Le centre national du Chèque Emploi Service Universel accueillera 220 employés dans un bâtiment de 6 000 m<sup>2</sup> SHON exemplaire sur le plan environnemental, avec la possibilité d'une extension future de 3 000 m<sup>2</sup> SHON.

La consultation de promoteurs-constructeurs est en cours. Le lauréat sera désigné à l'été 2009.

Début des travaux : fin 2010 - Livraison prévue : 2012

## **APRÈS 2012**

Après 2012, Chateaucieux offrira encore un potentiel de :

- bureaux de 100 000 m<sup>2</sup> SHON avec une maîtrise foncière immédiate de 50 000 m<sup>2</sup>.
- 80 000 m<sup>2</sup> SHON de logements
- 20 000 m<sup>2</sup> 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, accompagnée d'une réduction de l'emprise du faisceau ferré, permettrait de proposer des surfaces de bureaux complémentaires et de relier au mieux le quartier Manufacture, lui aussi en plein développement.

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

L'Etablissement Public d'Aménagement (EPA) de Saint-Etienne a été officiellement créé par décret, le 24 janvier 2007, pour une durée de 15 ans.

L'EPA est un partenariat entre la Ville de Saint-Etienne, Saint-Etienne Métropole, le Conseil général de la Loire, la Région Rhône-Alpes et l'Etat.

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

<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€
<b>TOTAL</b>	<b>125 M€</b>

Deux raisons ont motivé la création d'un Etablissement Public d'Aménagement :

- En matière de mutation urbaine, il faut atteindre une masse critique de réalisations pour assurer l'irréversibilité et asseoir la singularité du projet stéphanois ;
- Dans le cadre d'une compétition aiguisée entre les villes européennes, l'ambition de la métropole lyonnaise passe par un encrage de l'agglomération stéphanoise.

Aussi, l'EPA, par son action, doit contribuer à renforcer l'attractivité territoriale de Saint-Etienne, contribuer à changer son image au sein de l'aire métropolitaine lyonnaise et au plan national :

- Pérenniser le renouveau économique et conforter le dynamisme économique du bassin d'emplois,
- Ecartier définitivement le risque de récession urbaine et sociale en centre ville, et restaurer l'attractivité résidentielle pour attirer les classes moyennes et supérieures à Saint-Etienne,
- Intégrer et renforcer la position de Saint-Etienne dans l'aire métropolitaine.

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

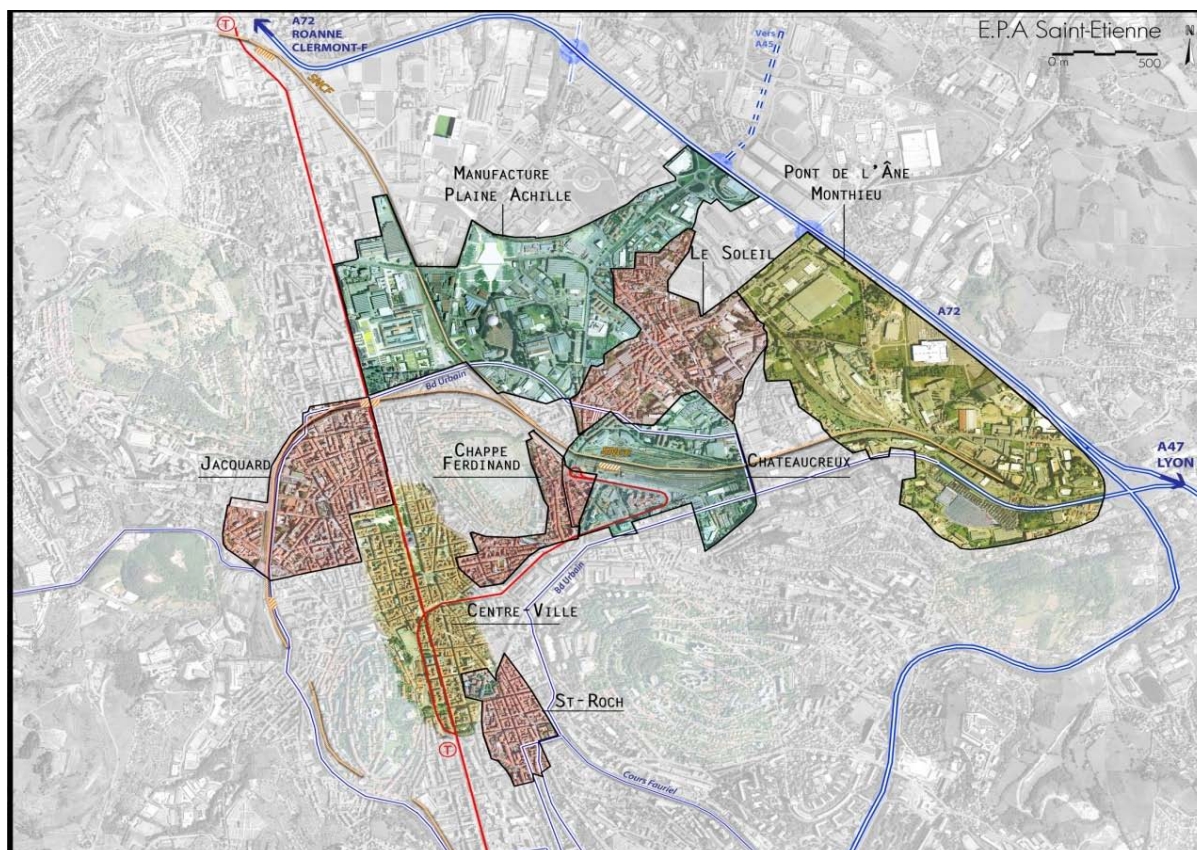
### ACCELERER LA DYNAMIQUE DE RENOUVEAU DE SAINT ETIENNE

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

- **Une mission d'aménagement** : 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, Agence de développement économique, Epora...).
- **Une mission de développement économique** : L'EPA participe en amont à l'élaboration de la stratégie économique du territoire aux côtés des services de la ville et de l'agglomération. Il apporte sa contribution active pour alimenter la réflexion sur les enjeux et la définition des objectifs de développement économique. Aujourd'hui, l'EPA intervient principalement sur la définition et la mise en œuvre de la stratégie de développement commercial et de la stratégie de développement des activités tertiaires (hors commerce). L'EPA participe à la mise en œuvre opérationnelle des orientations préalablement définies sur ses projets.

- **Une mission de promotion** : L'EPA de Saint-Etienne contribue en bonne intelligence avec les politiques de communication de différents partenaires, à valoriser l'image de l'agglomération stéphanoise et à renforcer son attractivité auprès des institutionnels, des professionnels de l'immobilier, des médias et du grand public.

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



## LES PROJETS URBAINS DE L'EPA DE SAINT-ETIENNE

(Outre Châteaueux)

### MANUFACTURE, CAMPUS METROPOLITAIN ET PÔLE CRÉATIF

Allant de la Cité du design aux grands équipements de la Plaine Achille, le projet urbain Manufacture a vocation à devenir un grand campus métropolitain regroupant enseignement, recherche, activités économiques, culture, habitat et loisirs.

Les germes sont là. L'activité d'enseignement supérieur déjà présente sur le site sera renforcée par l'arrivée de Télécom Saint-Etienne (ex-ISTASE), les transferts de la faculté de sciences et la création d'un cycle complet de l'institut Sup-Optique d'Orsay.

La créativité sera portée par le brassage entre l'action de la Cité du design, les lieux d'incubation, l'accueil de laboratoires et de plateformes technologiques privés et publics, des lieux d'expérimentation, y compris dans les champs artistiques et culturels.

Ce projet de 100 hectares constituera un nouveau morceau de ville à proximité de l'hyper-centre, de la gare de Châteaueux et de la future A45.

Alexandre Chemetoff, grand prix de l'urbanisme 2000, a été retenu début janvier 2009, pour accompagner Saint-Etienne dans la mise en œuvre de ce projet.



### QUARTIERS ANCIENS, UN NOUVEL ART DE VIVRE EN HYPER CENTRE

La renaissance du centre ville est au cœur du projet de renouvellement urbain de Saint-Etienne pour améliorer le cadre de vie des stéphanois d'hyper centre, transformer l'image de la ville et attirer de nouvelles populations.

A ce titre, la réhabilitation des quartiers centraux situés à l'intérieur du boulevard urbain, constitue un des axes phares de l'intervention de l'EPA, en complément des actions financées par l'ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine).

Cette intervention est concentrée sur les quartiers Jacquard et Chappe-Ferdinand dans un premier temps. La réflexion sur le parc de logements dégradés et obsolètes, indignes voire insalubres, est réintégrée dans une problématique plus large de qualité de vie au centre ville comprenant requalification des espaces publics, déplacements, commerces et services de proximité.



## CENTRE VILLE & COMMERCE, RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ DE LA VILLE

L'EPA de Saint-Etienne, aux côtés de la Ville, met le commerce au cœur de son action pour renforcer l'attractivité de la ville et améliorer la qualité de vie des habitants. Une opération structurante va être lancée sur le secteur des Ursules au centre ville de Saint-Etienne, portant sur **20 000 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales nouvelles au cœur du secteur n°1**, au croisement des deux lignes de tramway.

Ce projet sera accompagné d'une extension de la place Waldeck Rousseau, reliant l'église Saint-Louis aux jardins de l'école des beaux arts ainsi que de l'extension du secteur piétonnier depuis la place Jean Jaurès jusqu'à la place des Ursules, couvrant ainsi l'ensemble du secteur commerçant de l'hyper centre. Le projet des Ursules s'appuie sur des objectifs ambitieux :

- **Le renforcement de l'offre de proximité** dans les nouveaux projets de centre ville pour répondre aux attentes des consommateurs,
- **Une politique de stationnement et de déplacement** qui renforce l'accessibilité en transport en commun au centre ville notamment grâce à la création de parking de dissuasion,
- **Une meilleure accessibilité aux parkings** pour les clients des commerces et les résidents (jalonnement dynamique des parkings, réorganisation de l'offre de parkings),
- **Une certification HQE** des bâtiments restructurés ou créés sur ses opérations phares.



Le projet des Ursules devrait permettre de capter 15 % de flux supplémentaires sur la zone d'influence ; la zone de chalandise passerait alors de 370 000 à 415 000 habitants, soit 45 000 consommateurs supplémentaires. **La consultation des Ursules sera lancée courant 2009.**

L'offre commerciale du centre-ville, centrée sur l'équipement de la personne et la culture sera complémentaire à celle de Pont de l'Ane Monthieu orientée vers l'équipement de la maison et l'alimentaire.

## PONT DE L'ANE MONTHIEU, REQUALIFIER L'ENTREE DE VILLE

En complément de l'action de redynamisation commerciale en centre-ville, Saint-Etienne agit pour la restructuration et la requalification du site de Pont de l'Ane Monthieu, à l'entrée Est de la ville. L'objectif pour ce projet est de bâtir sur 130 ha, le concept et l'environnement commercial des 30 prochaines années pour offrir un mode de vie urbain moins dépendant de la voiture.

Une ambition qui implique de repenser complètement les espaces publics existants et l'accessibilité du site pour valoriser le confort d'achat, d'unifier l'offre de stationnement autour d'un pôle commercial de dernière génération au plan architectural et environnemental.

Ce site devrait bénéficier à moyen terme de l'arrivée d'un transport en commun de grande capacité (tram-train) permettant de relier, plus rapidement encore, la future zone commerciale, la gare de Châteaucreux et le centre-ville. Le projet de Pont de l'Ane Monthieu, situé à seulement 1,5 km du centre ville est complémentaire de celui des Ursules. **Des études sont actuellement en cours ; le projet d'aménagement commercial sera lancé en 2009.**

