

saint-étiennne
investir
dans l'avenir !



saintétiennne



Saint-Étienne a aujourd'hui toute sa place dans une « Eurométropole puissante », qui avec Lyon et la Porte de l'Isère, constitue une alternative performante et compétitive dans la cour des principales métropoles européennes.

L'agglomération stéphanoise est en capacité de soutenir la croissance de l'économie métropolitaine et de répondre ainsi aux besoins des activités industrielles et de services, aux besoins du « nouveau tertiaire » en offrant toutes les conditions pour leur développement, et notamment : accès à un marché de 3 millions d'habitants, maillage industriel et de services performant facilitant l'innovation et la créativité, couverture très haut débit complète pour une mobilité accélérée de l'information...

Forte de ces atouts, l'agglomération stéphanoise s'impose par le dynamisme de son territoire et l'ambition de son grand projet urbain. Elle attire de grands noms de l'urbanisme pour des opérations emblématiques : création d'un campus métropolitain et quartier créatif, développement du quartier d'affaires de Châteaueux, élaboration d'un nouveau concept commercial en entrée de ville, structuration d'un éco-quartier industriel durable... autant de projets qui permettront de développer une nouvelle offre immobilière et de services répondant aux attentes des investisseurs.



Saint-Étienne...

solide

inventive

productive *intellectuelle*

efficace *créative*

florissante **prospère** *faste*

compétitive **attractive**

organisée *gagnante* *ingénieuse*

attrayante *dynamique* **européenne**

ambitieuse **entreprenante** *performante*

novatrice *remarquable* *brillante* **active**

audacieuse **déterminée**

hardie...



... donnez du mouvement à vos investissements !





sommaire



➤ 6&7

SAINT-ÉTIENNE :
UN MARCHÉ
D'ENVERGURE

➤ 8&9

CHÂTEAUCREUX :
1^{ER} PÔLE D'AFFAIRES
STÉPHANOIS

➤ 10&11

MÉTROTECH :
GREEN PARK
TERTIAIRE

➤ 12&13

MANUFACTURE PLAINE
ACHILLE : CAMPUS
MÉTROPOLITAIN
& QUARTIER CRÉATIF

➤ 14&15

PONT DE L'ÂNE
MONTHIEU : NOUVELLE
ENTRÉE DE VILLE
& PÔLE COMMERCIAL
INNOVANT

➤ 16&17

CŒUR DE VILLE : NOUVELLE
ATTRACTIVITÉ RÉSIDEN-
TIELLE
& COMMERCIALE

➤ 18&19

ACIÉRIES DE
SAINT-CHAMOND :
ÉCO-SITE INDUSTRIEL
DURABLE



saint-étienne un marché d'envergure

© Henri Granjean - EPA de Saint-Étienne



L'AGGLOMÉRATION STÉPHANOISE POURSUIT SON ÉVOLUTION ET S'AFFICHE DE PLUS EN PLUS COMME UNE « VALEUR ÉMERGENTE » DU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISES. SI LE MARCHÉ DES BUREAUX A CONNU UN NET RALENTISSEMENT, CELUI DES LOCAUX D'ACTIVITÉ FAIT PREUVE D'UNE BONNE STABILITÉ.

LA DYNAMIQUE DE PROJETS RESTE SOUTENUE ET SAINT-ÉTIENNE ATTIRE UN NOMBRE CROISSANT D'ENTREPRISES ET DE GRANDS OPÉRATEURS IMMOBILIERS. LA VILLE EST LE SECOND PÔLE STRUCTURANT D'UNE MÉTROPOLE EUROPÉENNE DE 3 MILLIONS D'HABITANTS.

27 000 m² DE BUREAUX POUR LE LUMINIS (CITÉ DES AFFAIRES)

16 000 m² DE BUREAUX ET COMMERCES POUR L'HORIZON

6 000 m² DE BUREAUX POUR LA PREMIÈRE PHASE DU CENTRE NATIONAL DU CHÉQUE EMPLOI SERVICE UNIVERSEL

7 200 m² DE BUREAUX RÉHABILITÉS POUR LE COMPTE DE CASINO

160 € / m² / an

LOYER PRIME NEUF

2009, une année de transition.

Dans un contexte économique marqué par la crise, le bilan de l'année 2009 est assez contrasté comme dans la majorité des agglomérations françaises.

La commercialisation des programmes phares stéphanois, et notamment celui de Châteaureux, continue sa progression. Le Luminis (Cité des Affaires), programme de 27 000 m² de bureaux, est commercialisé à 90 % ; la pré-commercialisation de l'Horizon, programme immobilier de 16 000 m² de bureaux et commerces, a atteint 90 % pour le premier bâtiment. Une première phase de 6 000 m² de bureaux pour le Centre National du Chèque Emploi Service Universel sera livrée en 2012. Enfin, on peut également noter la réhabilitation lourde réalisée par la SEDL d'un bâtiment de 7 200 m² pour le compte de Casino sur le quartier de Châteaureux.

Avec un nombre de transactions bien supérieur à celui de 2008, l'agglomération confirme nettement la tertiarisation de son territoire. Toutefois, un manque évident de grandes surfaces n'a pas permis la réalisation de transactions importantes comme ce fut le cas en 2008. La quantité de grandes surfaces vendue a donc baissé en 2009.

La reprise de grands projets, gelés en raison de la situation économique, devrait permettre de voir à nouveau de grandes transactions se signer dans les mois et années à venir. Il est déjà certain que 2010, grâce notamment aux négociations

en cours sur le Green Park Tertiaire Métrotech, connaîtra une demande supérieure à celle de 2009. Le marché de bureaux de l'agglomération est actuellement concentré autour de Saint-Étienne, Andrézieux-Bouthéon et la Talaudière. Le développement des grands projets urbains (Châteaureux, Manufacture Plaine Achille, Pont de l'Âne Monthieu, Cœur de Ville, Métrotech, Aciéries de Saint-Chamond) donneront une nouvelle dimension à un marché qui s'affirme.

Enfin, malgré une baisse sensible des valeurs locatives moyennes notamment dans l'ancien, la barre symbolique des 160 € / m² / an a été atteinte dans le neuf.

↘ Saint-Étienne s'équipe d'un outil stratégique à l'échelle de la grande Métropole

L'Établissement Public d'Aménagement de Saint-Étienne et ses partenaires, en étroite collaboration avec les acteurs de l'immobilier d'entreprise, ont décidé en 2009 de mettre en place un Observatoire de l'Immobilier d'Entreprises réalisé à partir de l'inventaire exhaustif des parcs de l'immobilier d'entreprises. Les flux commerciaux seront désormais enregistrés chaque trimestre sur ce parc, permettant un suivi précis de l'offre structurelle et de la demande au niveau de la grande région métropolitaine Lyon-Saint-Étienne.

↘ Les locaux industriels de production

La majorité de ces transactions concernent des surfaces inférieures à 1 000 m² et réparties sur l'ensemble du territoire, montrant ainsi un marché équilibré dans sa structure.

On note une hausse sensible de l'ensemble des valeurs à la vente comme à la location excepté dans l'ancien où les valeurs locatives sont en légère baisse.



CE PROJET MARQUE LA VOLONTÉ DE SAINT-ÉTIENNE DE S'ENGAGER AUPRÈS DE LYON DANS LA CONSTRUCTION D'UNE MÉTROPOLITAINE EUROPÉENNE DYNAMIQUE ET COMPÉTITIVE, CAPABLE DE REPENSER LES CONDITIONS D'ACCUEIL DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES À L'ÉCHELLE DE LA MÉTROPOLITAINE LYON SAINT-ÉTIENNE PORTE DE L'ISÈRE.





châteaureux : 1^{er} pôle d'affaires stéphanois

DÉVELOPPÉ AUTOUR D'UN PÔLE D'ÉCHANGES MULTIMODAL RÉGIONAL (GARE TGV, TER, TRAMWAY, BUS...), CHÂTEAUREUX DEVIENT LE DEUXIÈME PÔLE TERTIAIRE DE L'AIRE MÉTROPOLITAINE LYON-SAINT-ÉTIENNE.

LE SIÈGE SOCIAL MONDIAL DU GROUPE CASINO (36 000 M² SHON) ET LA CITÉ DES AFFAIRES (« LE LUMINIS » 27 000 M² SHON) LIVRÉS EN 2007 ET 2009, CONCRÉTISENT LE DÉMARRAGE DE CE NOUVEAU QUARTIER D'AFFAIRES.

Engagé sur 60 ha, Châteaureux offre un potentiel de 200 000 m² de surfaces de bureaux, 40 000 m² d'espaces publics et 100 000 m² de logements. La première phase de l'opération se poursuit au Sud de la gare SNCF avec plusieurs programmes en cours de réalisation.

Les bâtiments HOE « L'Horizon », le long de l'Esplanade de France, accueilleront dès 2011, 16 000 m² de bureaux et de commerces organisés autour d'une rue intérieure. Le Centre National du chèque emploi service universel s'installera en 2012 dans un nouveau programme BBC de 6 000 m². Dans un souci de mixité, un ensemble immobilier de trois bâtiments de logements, exemplaire sur le plan environnemental, sera également construit à côté du siège Casino. Enfin, de nouveaux espaces publics seront créés, sous la forme d'une coulée de jardins offrant de nouveaux usages, reliant Châteaureux au bois d'Avaize et au stade Geoffroy Guichard. L'ensemble de ces activités permettront au quartier de vivre à toutes heures de la journée en conjuguant habilement monde des affaires et quartier d'habitat.

En 2015, la deuxième phase de développement de Châteaureux, au Nord des voies ferrées, prendra toute son ampleur avec une gare SNCF devenue biface. Cette extension permettra de proposer 80 000 m² de bureaux complémentaires, 60 000 m² de logements et 20 000 m² de nouveaux espaces publics.





© Henri Granjean - EPA de Saint-Étienne



60 HECTARES DE PROJETS
EN 2 PHASES

200 000 m²
DE SURFACE DE BUREAUX

1 000
LOGEMENTS

↘ L'Atelier Ruelle accompagne
Saint-Étienne dans la réalisation
de ce quartier d'affaires.

9 000 EMPLOIS CRÉÉS
SUR LE QUARTIER

2 500 NOUVEAUX
HABITANTS

UN HÔTEL **3** ÉTOILES DE 120 CHAMBRES
ET UNE RÉSIDENCE D'AFFAIRES

30 000 m²
DE NOUVEAUX ESPACES PUBLICS



© Henri Granjean - EPA de Saint-Étienne

PÔLE D'ÉCHANGES MULTIMODAL :
GARE TGV, TER,
TRAMWAY,
PARKING **600** PLACES...

UN RESTAURANT
INTER-ENTREPRISES

MÉTROTECH

métrotech : green park tertiaire

MÉTROTECH OFFRE UN POTENTIEL DE 30 000 M² DÉDIÉS À L'ACTIVITÉ TERTIAIRE. AMÉNAGÉ COMME UN VÉRITABLE « CAMPUS D'ENTREPRISES », MÉTROTECH EST UN SITE UNIQUE, HAUTEMENT FONCTIONNEL, CRÉANT ET FAVORISANT LES ÉCHANGES ENTRE LES ENTREPRISES.



↘ Acticall, Lotim Telecom
(filiale d'Axione Infrastructures),
Institut Lean France...

constituent les premières implantations réussies de ce grand projet d'agglomération.

Ce « Green Park », localisé entre Saint-Étienne et Lyon, est le lieu privilégié de la création et du développement des entreprises de service. Sa qualité environnementale unique fait de Métrotech un véritable lieu de vie, aux conditions de travail exceptionnelles, apprécié par les entreprises déjà implantées.

Métrotech propose une offre complète de services au sein d'un « ring », constituant l'espace central d'animation de ce site. Les salariés présents sur le site bénéficient d'ores et déjà d'une crèche interentreprises et disposeront très prochainement d'un pôle de restauration collective. Un amphithéâtre de 300 places, une agora (espace showroom,

lieu de réception...), des salles de réunion et de formation, accueillent une grande diversité de manifestations. L'offre de services sera complétée par la réhabilitation d'un bâtiment permettant d'accueillir une résidence hôtelière.

Métrotech est également pensé pour accueillir les créateurs d'entreprise et propose une offre immobilière modulable capable de s'adapter à l'évolution des projets développés. La totalité du site bénéficie d'une offre de connexion très haut débit.

Les bâtiments de Métrotech ont été réalisés par Architecture Studio.



© Architecture-Studio - St-Étienne Métropole - Service communication

30 HECTARES
DE PROJETS

30 000 m² DE BÂTI, EXTENSION
POSSIBLE JUSQU'À
50 000 M²

19 BÂTIMENTS DE
1 600 m² MODULABLES À
PARTIR DE 300 M²

↘ DES SERVICES AUX ENTREPRISES :
crèche
restauration collective
amphithéâtre
salles de réunion
et une résidence hôtelière

manufacture plaine achille : campus métropolitain & quartier créatif

DE LA CITÉ DU DESIGN AUX ÉQUIPEMENTS LES PLUS EMBLÉMATIQUES DE SAINT-ÉTIENNE, MANUFACTURE PLAINE ACHILLE A POUR AMBITION DE DEVENIR LE QUARTIER DES MÉTIERS CRÉATIFS, DE LA MATIÈRE GRISE, DE L'INNOVATION QUI FACILITE LE MAILLAGE PERMANENT ENTRE VIE QUOTIDIENNE, TECHNOLOGIES, ART, CULTURE ET LOISIRS.

Les activités économiques et culturelles trouveront leur place aux côtés des étudiants, des chercheurs et des nouveaux habitants. Organisé sur le modèle d'une ville-parc, ouvert sur les quartiers avoisinants, ce projet de plus de 100 hectares, constituera une nouvelle centralité pour l'agglomération stéphanoise.

Dans une première phase, la priorité est donnée à la réalisation des espaces publics. Une partie du parc urbain Manufacture Plaine Achille sera livrée pour la Biennale Internationale Design 2010. L'objectif de ce parc est d'offrir aux stéphanois un grand espace de nature en ville. Un réseau de places, squares, promenades et espaces verts sera ainsi déployé sur 12 hectares, destiné à créer des lieux de rencontres entre piétons, cyclistes, skateurs et tous les stéphanois.





107 HECTARES
DE PROJETS

200 000 m² SHON, (CONSTRUCTIONS
NEUVES OU RÉHABILITÉES)

12 HECTARES
DE PARC URBAIN

1 RÉSIDENCE
UNIVERSITAIRE

800 LOGEMENTS

1 500 000 VISITEURS PAR AN DANS LES
ÉQUIPEMENTS DE LA PLAINE ACHILLE
(ZÉNITH, SALLE DES MUSIQUES
ACTUELLES, PARC-EXPO, PATINOIRE,
PISCINE, BOWLING...)

ILS SONT DÉJÀ LÀ :

La Cité du Design
et l'École Art & Design,
Telecom Saint-Étienne,
HEF (entreprise de haute technologie),
Pôle Optique Vision, CEA...

L'activité d'enseignement supérieur déjà très présente sur le site, sera renforcée par l'ouverture en septembre 2010 de Télécom Saint-Étienne, le transfert de la faculté de sciences et la création d'un cycle complet de l'institut Sup-Optique d'Orsay.

Dans cet environnement propice au développement économique, l'un des bâtiments de l'ancienne Manufacture d'armes sera réhabilité pour accueillir, dès 2012, des jeunes créateurs et des entreprises innovantes ainsi qu'une résidence universitaire. La culture sera également au cœur de ce projet : 5 000 m² seront destinés à la Biennale Internationale Design et aux expositions d'art contemporain du prestigieux Musée d'Art Moderne de Saint-Étienne.

↳ Alexandre Chemetoff, grand prix de l'urbanisme 2000, accompagne Saint-Étienne dans la mise en œuvre du projet Manufacture Plaine Achille.



pont de l'âne-monthieu : nouvelle entrée de ville & pôle commercial innovant



PRINCIPALE ENTRÉE DE SAINT-ÉTIENNE DEPUIS LYON, PONT DE L'ÂNE-MONTHIEU JOUIT D'UNE SITUATION GÉOGRAPHIQUE PRIVILÉGIÉE ET OFFRE DE RÉELLES OPPORTUNITÉS DE DÉVELOPPEMENT POUR LE COMMERCE, L'HABITAT ET L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ; UNE VÉRITABLE VITRINE DE L'AGGLOMÉRATION STÉPHANOISE, VISIBLE DEPUIS L'A72, L'A47 ET À 5 MN DU CENTRE-VILLE.

Un pôle commercial innovant de **80 000 m²**

130 HECTARES
DE PROJETS

10 000 m² SHON DE LOCAUX
ARTISANAUX

500 LOGEMENTS SUR UNE SURFACE DE
30 000 m² SHON



UN PÔLE DE **PROXIMITÉ** EN LIEN AVEC LA HALTE DE
TRAIN RÉGIONAL ET LE **PARKING** RELAIS

La première phase de réaménagement de ce secteur prévoit de bâtir sur 130 ha, un nouveau « faubourg commercial », précurseur des nouveaux modes de vie et de consommation : un quartier plus urbain, durable et attractif.

Un pôle commercial de dernière génération au plan architectural et environnemental sera créé d'ici 2015, sur un grand plateau piétonnier de 40 hectares, dans un schéma compatible avec le grenelle de l'environnement. Ce pôle s'articulera autour d'une grande halle événementielle permettant d'accueillir des kiosques commerciaux de tailles et de programmations variables selon les saisons, ainsi que des activités culturelles.

Les espaces publics existants et l'accessibilité du site seront complètement repensés. Pont de l'Âne Monthieu sera le point de départ d'une liaison verte (vélos, piétons, rollers, etc.) reliant l'entrée de la ville à la Plaine Achille et au stade G. Guichard. Le site bénéficiera 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 et le quartier d'affaires Châteaueux et le centre-ville. Une plate-forme de logistique urbaine innovante permettra la livraison des marchandises par la voie ferrée et par vélos.

Dans une deuxième phase, des espaces dédiés à l'accueil d'artisans et de PME-PMI ainsi que des logements viendront compléter l'offre commerciale de Pont de l'Âne Monthieu.

↳ David Mangin (SEURA architectes urbanistes) et Bernard Reichen, grands prix de l'urbanisme 2008 et 2005, élaborent sur Pont de l'Âne Monthieu un concept commercial de nouvelle génération.



© SEURA



© SEURA



© Studio OoOo - Les Coursiers verts



cœur de ville : nouvelle attractivité résidentielle & commerciale

SAINT-ÉTIENNE AFFICHE SA VOLONTÉ DE FAIRE DU PROJET « CŒUR DE VILLE » UN VÉRITABLE LEVIER D'ATTRACTIVITÉ POUR LE TERRITOIRE. SUR UN PÉRIMÈTRE DE 80 HECTARES, LA TRANSFORMATION DU CENTRE-VILLE EST EN MARCHÉ POUR AMÉLIORER LE CADRE DE VIE DES HABITANTS, AVEC TROIS OBJECTIFS : REVALORISER LES ESPACES ET LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS, LE COMMERCE ET L'HABITAT.

Dans une première phase, Saint-Étienne améliore l'accessibilité au centre-ville, élargit le plateau piéton couvrant l'ensemble du secteur commerçant, requalifie les espaces publics et réhabilite le cadre bâti. Ainsi, dès la fin 2010, le plateau piéton aura presque doublé de taille et le transit automobile sera divisé par deux laissant place aux modes doux.

L'offre commerciale de proximité sera également renforcée pour répondre aux nouvelles attentes des consommateurs. 16 000 m² de surfaces de vente supplémentaires en plein centre-ville viendront renforcer dès 2014 l'armature et la dynamique commerciales de Saint-Étienne. Ce nouveau pôle proposera des boutiques, des restaurants, une moyenne surface et un programme de logements. Idéalement situé à l'intersection des 2 lignes de tramway, il vise une certification environnementale BREEAM niveau Excellent, une première en France pour un projet commercial.



© Christian Bruchet - Ville de Saint-Étienne

80 HECTARES
DE PROJETS

UN PÔLE COMMERCIAL DE

16 000 m²

CONSULTATION EN COURS

6 500 m²

D'ESPACE VERT ET CRÉATION
D'UN PASSAGE PIÉTON

13 000 m²

SHON DE LOGEMENTS NEUFS

SOIT 160 LOGEMENTS

Enfin, Saint-Étienne restaure l'attractivité résidentielle dans les quartiers de centre-ville en diversifiant l'offre de logements par des constructions neuves pour développer une offre complémentaire de qualité, ainsi que des réhabilitations pour améliorer l'habitat. Sur le quartier Jacquard, la restructuration d'un îlot d'équipements publics permettra la construction en 2014 d'une centaine de logements neufs autour d'un jardin de 6 500 m² qui offrira aux habitants actuels et futurs, un espace vert de proximité agréable.

➤ Avec le projet « Cœur de ville », l'agence d'urbanisme et de paysage OBRAS renforce l'attractivité de la ville centre. Jean-Michel Savignat redonne vie aux quartiers d'habitat anciens.



© Henri Granjean - EPA de Saint-Étienne



© Henri Granjean - EPA de Saint-Étienne

aciéries de saint-chamond : éco-site industriel durable



IDÉALEMENT SITUÉ ENTRE LYON ET SAINT-ÉTIENNE ET BÉNÉFICIAIRE D'UNE EXCELLENTE DESSERTE AUTOROUTIÈRE ET FERRÉE, LES ACIÉRIES DE SAINT-CHAMOND S'ENGAGENT DANS UNE RECONVERSION AMBITIEUSE ET DURABLE.

Cette opération de 45 hectares a pour ambition de valoriser un patrimoine industriel exceptionnel et vise à bâtir « un éco-site industriel » compatible avec les exigences écologiques du XXI^{ème} siècle. Ce projet situé en plein cœur de la ville de Saint-Chamond est appelé à devenir un quartier mixte durable où se mêleront activités économiques, commerces, services, loisirs et habitats.





© TV & Co - Saint-Étienne Métropole

La première phase de l'opération sera marquée dès 2010 par la réalisation d'espaces publics, de cheminements pour les modes doux et surtout par la création d'un parc urbain qui permettra de valoriser les bâtiments industriels remarquables de ce site historique tout en favorisant leur insertion urbaine et paysagère.

La partie Ouest du site constitue un ensemble de 14 hectares, exclusivement à vocation économique, où pourront s'implanter des entreprises mécaniques spécialisées dans les nouveaux marchés de l'énergie et de l'éco-construction. 17 000 m² bâtis sont d'ores et déjà aménagés pour accueillir de nouveaux projets économiques. Un second parc d'activité à proximité immédiate de l'A47 est en cours d'aménagement, il se veut exemplaire en matière de développement durable tant dans sa conception que dans la construction des bâtiments qui seront proposés aux entreprises.

Enfin, dans la partie Est autour de la « Halle 01 », remarquable pour sa qualité architecturale, sera développé un éco-quartier où seront construits des bâtiments passifs ou à énergie positive destinés à accueillir logements, commerces, services et activités de loisirs (site lauréat de l'appel à projet « quartiers durables de Rhône -Alpes »).

➤ L'architecte Bernard PARIS et In Situ Paysage travaillent à la construction d'un éco-quartier industriel durable sur le site des Aciéries de Saint-Chamond.

45 HECTARES
DE PROJETS

5 hectares
DE PARC URBAIN

38 000 m²
DE LOCAUX D'ACTIVITÉ DISPONIBLES

5 000 m²
DE BUREAUX

5 HECTARES À CONSTRUIRE CESSIBLES
EN LOTS DE 5 000 M² À 15 000 M²

50 000 m²
SHON À DÉVELOPPER



© IN SITU Paysagistes



© Les éclairieurs

Saint-Étienne
investir
dans l'avenir!



Saint-Étienne Métropole
35, rue Ponchardier – BP 23 / 42009 Saint-Étienne Cedex 02
Tél. +33(0)4 77 49 21 49 - Fax. +33(0)4 77 49 21 40
www.agglo-st-etienne.fr

-EPA-SAINT-ÉTIENNE-

Établissement Public d'Aménagement de Saint-Étienne
49, rue de la Montat / 42100 Saint-Étienne
Tél. +33(0)4 77 34 43 60 - Fax. +33(0)4 77 34 43 78
contact@epase.fr - www.epase.fr