

CHÂTEAUCREUX

LE QUARTIER D'AFFAIRES DE SAINT-ÉTIENNE

-EPA-SAINTE-ÉTIENNE-

CHÂTEAUCREUX

Le quartier d'affaires

Le quartier d'affaires de Châteaureux offre un potentiel à court terme de 200 000 m² de surface de bureaux.

Situé au cœur d'un pôle d'échanges multimodal, il a pour ambition de devenir le quartier d'affaires de Saint-Étienne et le second de l'aire métropolitaine lyonnaise.

Le siège mondial du groupe Casino et le Luminis (Cité des Affaires) constituent les socles de ce grand projet de développement économique et urbain qui aujourd'hui se consolide par d'autres implantations d'importance: le Centre National du Chèque Emploi Service Universel s'installera sur le site d'ici à 2012.

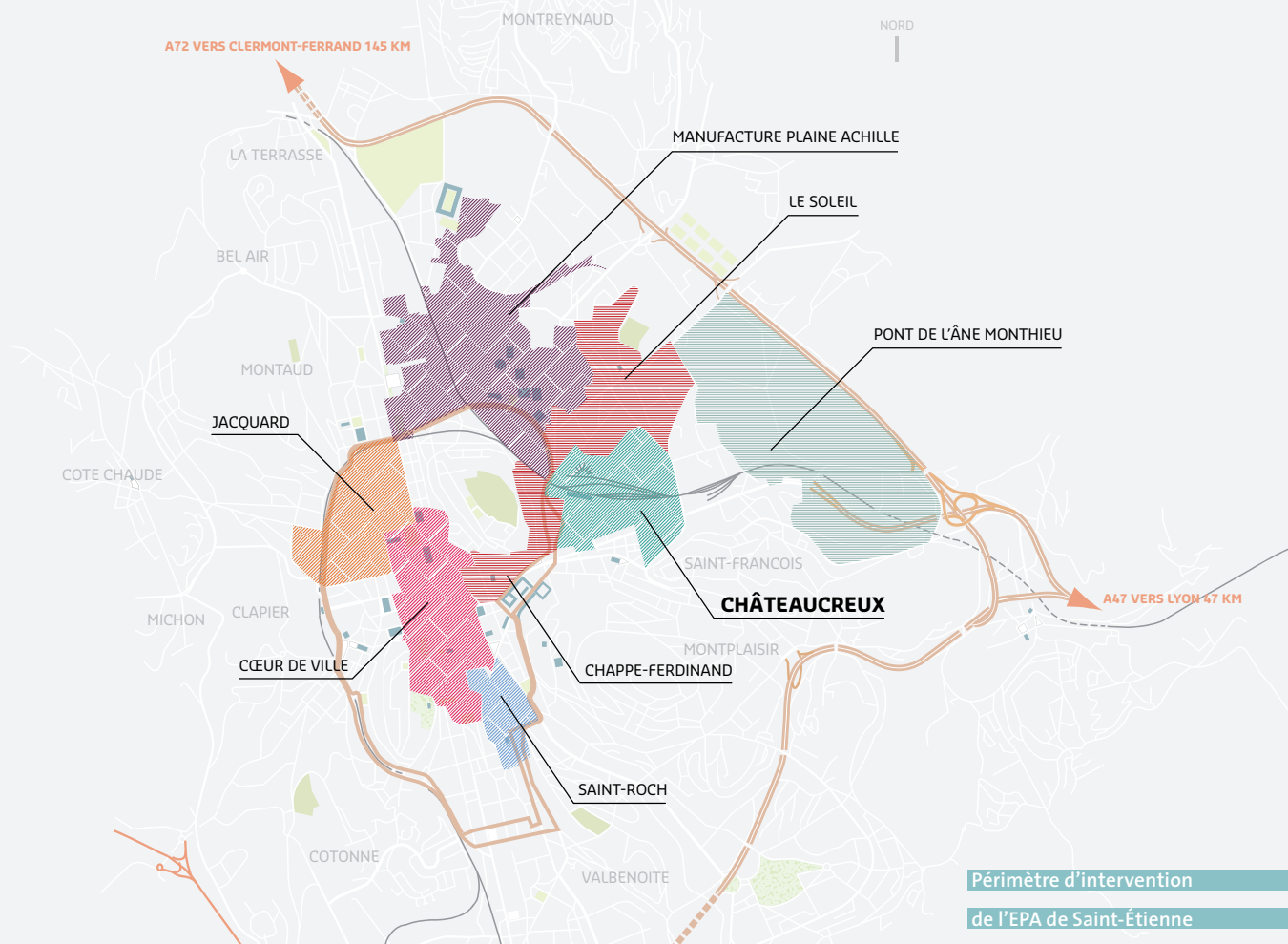
Châteaureux représente un lieu idéal pour accueillir des directions ou agences commerciales de prestige, des entreprises de conseil, des établissements bancaires et autres activités de service à la recherche de visibilité et d'accessibilité.

Châteaureux est un projet décrété opération d'intérêt national, garanti dans le temps par l'Établissement Public d'Aménagement de Saint-Étienne, dont l'une des priorités est de veiller à une politique de développement tertiaire maîtrisée à l'échelle de l'agglomération.

CHÂTEAUCREUX, UNE ACCESSIBILITÉ EXCEPTIONNELLE

- Gare TGV Saint-Étienne Paris : 4 liaisons par jour par TGV direct, Paris à 2 h 40
- TER Saint-Étienne Lyon : une fréquence toutes les 15 minutes en heure de pointe, Lyon Part-Dieu à 45 minutes
- Grandes infrastructures routières à 5 minutes : A47 Saint-Étienne Lyon (doublée demain par A45) puis A72 Lyon Clermont, A6 Lyon Paris, A7 Lyon Marseille, et demain A89 Genève Bordeaux
- Parking gare Châteaureux de 600 places à proximité immédiate de la gare
- 8 lignes de cars interurbains au départ de Châteaureux pour desservir les communes de la Loire, ainsi que 6 lignes de bus
- Le tramway reliant directement le centre ville en 5 minutes
- Une vélo-station : vélos en libre-service





Périmètre d'intervention
de l'EPA de Saint-Étienne



Ville de Saint-Étienne - Christian Bruchet

CHÂTEAUCREUX EN BREF

- Territoire du projet : 60 hectares
- Mixité des espaces et des activités : logements, services, activités économiques et espaces publics
- 200 000 m² de surfaces de bureaux
- 9 000 emplois créés sur le quartier d'ici 2015
- 1 000 logements prévus soit environ 2 500 nouveaux habitants
- 180 boutiques d'ici 2015
- 2 crèches

Le projet est mis en œuvre dans le cadre du plan d'ensemble dessiné par Gérard Penot de l'Atelier Ruelle, suite à un travail réalisé par l'architecte japonais Fumihiko Maki, Prix Pritzker 1993, qui signe les premiers immeubles tertiaires du quartier.



CHÂTEAUCREUX

Le quartier à vivre

Associés à l'offre de bureaux, des logements, commerces, services et espaces publics vont faire de Châteaueux un quartier d'affaires à taille humaine, un quartier « à vivre », en connexion avec le centre-ville tout proche. Châteaueux s'inscrit dans le prolongement du tissu urbain existant, conjuguant habilement une double vocation de quartier d'affaires et de quartier d'habitat.

Environ 40% de la surface constructible totale sera destinée à la réalisation de programmes de logements neufs. **150 logements sont déjà programmés d'ici à 2012.**

Le travail de requalification des espaces publics initié par la création de l'Esplanade de France se poursuit parallèlement à la réalisation des nouvelles constructions. **Des espaces publics vont être créés, sous la forme d'une coulée de jardins offrant de nouveaux usages, reliant Châteaueux au bois d'Avaize et au stade Geoffroy-Guichard.**

Par ailleurs, l'offre commerciale et de services proposée vise à répondre aux besoins des salariés, habitants et voyageurs du quartier. **Un Restaurant Inter Entreprises de 500 couverts** sera implanté en

rez-de-chaussée du Luminis (Cité des Affaires). Accessible à toutes les entreprises du secteur, il sera complété par un autre établissement au sein du programme L'Horizon et par l'installation de nouveaux concepts de restauration en rez-de-chaussée et en terrasses.

Des équipements publics de proximité seront également implantés ou développés en complément de ceux des quartiers avoisinants (accueil petite enfance, écoles, salles de sport, etc.).

Enfin, la maîtrise de l'énergie constitue une préoccupation constante dans le développement de Châteaueux: alimentation du quartier par une chaufferie bois et application des normes environnementales les plus ambitieuses dans la construction des bâtiments.

SAINT-ÉTIENNE

un marché de bureaux émergent

Saint-Étienne, par son volume de demande placée (60 000 m² en 2008), conforte sa position de **neuvième place tertiaire française** devant Grenoble (49 600 m²), Nice (48 000 m²), Montpellier (41 300 m²) et Metz (39 100 m²). Sur les trois dernières années, la demande placée à Saint-Étienne, comptes propres inclus, dépasse **200 000 m²**.

Le développement des activités de service et des fonctions tertiaires constitue une priorité pour l'EPA de Saint-Étienne. Tout est mis en œuvre dans les projets urbains pour créer

les conditions favorables à l'implantation d'entreprises privées et publiques.

L'offre de bureaux stéphanoise se structure et constitue une alternative à la métropole lyonnaise. Les valeurs pratiquées à Saint-Étienne sont équivalentes à des villes voisines comme Grenoble ou Clermont-Ferrand.

Les loyers faciaux pour les immeubles neufs en cours de pré-commercialisation sont compris entre 150 € HT et 180 € HT hors charge/m²/an et ceux pratiqués dans le récent de bon standing entre 100 € HT et 130 € HT hors charge/m²/an.

Source GIT Immobilier



SAINT-ÉTIENNE, UNE AGGLOMÉRATION DYNAMIQUE

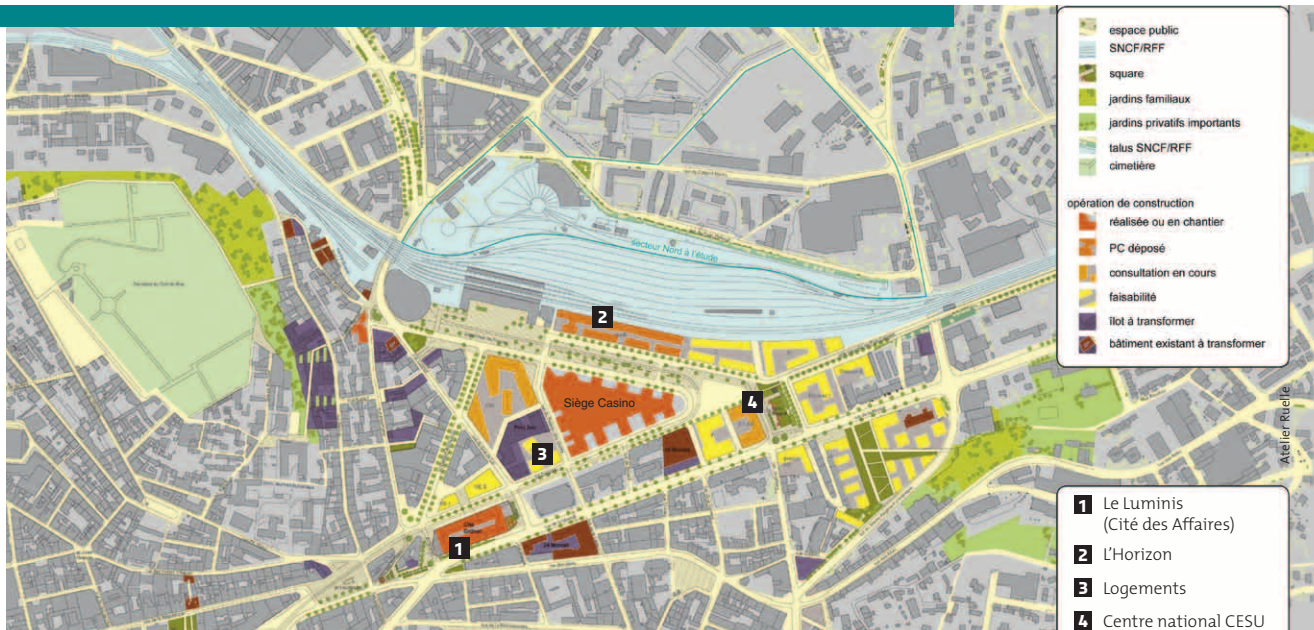
Saint-Étienne est le second pôle structurant d'une métropole européenne de 2,9 millions d'habitants. Elle regroupe, avec Lyon, la majeure partie des fonctions métropolitaines.

Saint-Étienne dans la métropole :

- 400 000 habitants
- 12 300 entreprises (36 800 dans la Loire)
- Plus de 113 000 emplois salariés privés
- 1 920 créations d'entreprises (35 000 dans la Loire) en 2008

- 5 pôles de compétitivité (Viameca, Techtera, Sporaltec, Minalogic, Lyon Urban Truck & Bus)
- 5 pôles de compétences (Optique, Design, Technologies médicales, Numérique, Agroalimentaire)
- 41 000 étudiants dans le Pôle de Recherche et d'Enseignement Supérieur Lyon Saint-Étienne et plus de 3 600 étudiants de grandes écoles

LES PROGRAMMES IMMOBILIERS



2

PROGRAMME IMMOBILIER « L'HORIZON »

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

Promoteur : l'Art de Construire
Architectes : Agence MAKI & Associates et ART+I

- 12 000 m² de bureaux avec des surfaces disponibles d'une grande divisibilité pour des acquéreurs - utilisateurs et/ou des surfaces en location
- 5 niveaux pour l'immeuble A et 6 niveaux pour l'immeuble B avec des plateaux divisibles à partir de 80 m² jusqu'à 1 000 m²
- Un investissement d'environ 45 M€ pour la réalisation des deux bâtiments
- 700 employés et une dizaine de commerces

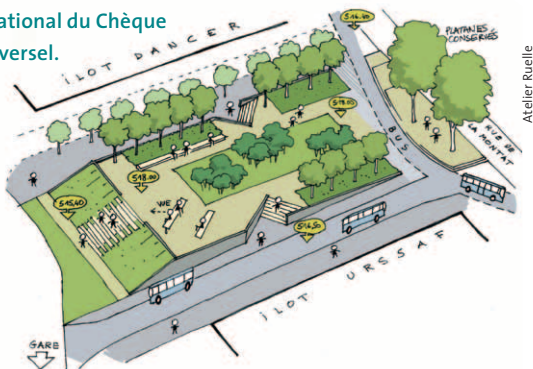


Début des travaux : fin 2009

Livraison prévue : 1^{er} trimestre 2011

Espaces publics

Un square de 3 000 m² va être créé à côté du Centre National du Chèque Emploi Service Universel.



Lancement de la consultation : décembre 2009

Début des travaux : 1^{er} semestre 2010



1 LE LUMINIS (CITÉ DES AFFAIRES)



Cogedim Grand Lyon – Manuelle Gautrand

Ce bâtiment d'architecture très contemporaine est conçu par l'architecte Manuelle Gautrand et réalisé par Cogedim Grand Lyon. Il accueillera notamment Saint-Étienne Métropole, les services fiscaux et l'Établissement Public Foncier Rhône-Alpes (EPORA).

- 26 000 m² de bureaux
- 9 niveaux
- Un investissement d'environ 60 M€ pour la réalisation de ce bâtiment
- Un restaurant inter-entreprises de 500 couverts



Cogedim Grand Lyon – Manuelle Gautrand

Travaux en cours

Livraison : 2^e trimestre 2010

3 120 LOGEMENTS AU CŒUR DU QUARTIER D'AFFAIRES

Un ensemble immobilier de trois bâtiments de logements sera prochainement construit à côté du siège de Casino. BNP Paribas Immobilier, associé à l'architecte lyonnais Clément Vergely, développe un projet offrant une grande qualité de vie et de vues, avec une accessibilité

idéale en transports en commun. Ce programme de standing satisfera les primo-accédants (TVA 5,5%) comme les investisseurs, à travers des logements bien conçus, confortables et économiques. Promoteur : BNP Paribas Immobilier Architecte : Clément Vergely

- 6 600 m² de logements (logements privés et sociaux)
- Exemple sur le plan environnemental : études en cours pour obtenir le label « Bâtiment Basse Consommation »



4

ZOOM SUR LE CENTRE NATIONAL CESU

Centre National du Chèque Emploi Service Universel (CNCESU)

Ce bâtiment de 6000 m² accueillera plus de 220 emplois et permettra le traitement de plus de 17 millions de déclarations par an, dans des conditions de confort et d'efficacité optimales. Dessiné par Michel Rémon, le bâtiment présente une architecture résolument moderne, compacte et fonctionnelle, parfaitement en phase avec l'ambiance générale du quartier. Situé dans la perspective dessinée par Fuhimiko Maki pour l'esplanade

de France, ce projet et le jardin public qui l'accompagnera (*réalisation EPA – Atelier Ruelle, livrée fin 2010*) constitueront un signal fort et visible sur l'entrée principale de Saint-Étienne.

Promoteur : Cirmad Grand Sud
Architecte : Michel Rémon

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

Début des travaux : fin 2010

Livraison prévue : 2012

L'ambition tertiaire

Le projet Châteaureux s'inscrit dans le cadre d'un travail sur le développement des activités tertiaires conduit à l'échelle de l'agglomération stéphanoise par l'Établissement Public d'Aménagement de Saint-Étienne (EPA), en étroite collaboration avec la Ville et Saint-Étienne Métropole. Par la création d'un pôle tertiaire de rayonnement métropolitain, il a vocation à conforter la dynamique de diversification entamée par le tissu économique stéphanois et ligérien qui, longtemps tourné vers l'industrie, s'oriente désormais également vers d'autres secteurs d'activités porteurs de croissance.

CONTACTS

Maître d'ouvrage :
Établissement Public
d'Aménagement
de Saint-Étienne
49 rue de la Montat
42100 Saint-Étienne
Tél. 04 77 34 43 60
Fax 04 77 34 43 78

Maître d'œuvre urbain :
Atelier Ruelle

Créé en janvier 2007 par l'État et les collectivités territoriales (Ville de Saint-Étienne, Saint-Étienne Métropole, Conseil général de la Loire, Région Rhône-Alpes), l'EPA de Saint-Étienne est un outil exceptionnel chargé d'accélérer l'aménagement, le renouvellement urbain et le développement économique de la Ville. Il contribue à renforcer l'attractivité territoriale de Saint-Étienne au sein de l'aire métropolitaine lyonnaise.

Sur un périmètre de 970 hectares, l'EPA pilote 5 projets majeurs : Châteaureux, Manufacture Plaine Achille, Pont de l'Âne Monthieu, Centre ville/Ursules et les Quartiers anciens.