

DOSSIER DE PRESSE

SAINT-ETIENNE, TERRITOIRE D'INNOVATION



CONTACTS PRESSE

Agence Sous Tous les Angles

Laurence GUEGUEN

T. 03 20 685 688 - 06 20 45 23 08

lgueguen@soustouslesangles.fr

EPA de Saint-Etienne

Sabrina LE BOURGEOIS

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

sabrina.lebourgeois@epase.fr

Sommaire

Saint-Etienne, une ville en mouvement..... P3

Une reconquête placée sous le signe du « nouveau tertiaire » et des services créatifs et innovants pour l'industrie

Un programme d'aménagement ambitieux pour accompagner ce nouvel élan

Une position confortée de 2^{ème} pôle urbain dans l'aire métropolitaine lyonnaise

Manufacture Plaine Achille, le quartier créatif..... P7

Un concentré de matière grise

Le design, l'un des piliers de la dynamique d'innovation

Châteaueux, deuxième pôle tertiaire de l'aire métropolitaine lyonnaise.....P13

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

Les programmes immobiliers menés sur Châteaueux

Saint-Etienne, « valeur montante » du marché de l'immobilier d'entreprises....P17

Un marché du neuf qui se consolide

Une offre adaptée aux besoins des entreprises

Une ville où il fait bon vivre

Pont de l'Ane-Monthieu, un lieu où l'on invente le centre commercial de demain.....P22

Vers une reconquête urbaine et environnementale

Un pôle commercial novateur

Un renouvellement durable de l'entrée de ville

ANNEXES.....P25

Présentation de l'EPA de Saint-Etienne

Fiches projets : Manufacture Plaine Achille, Châteaueux

Saint-Etienne, une ville en mouvement



Deuxième ville de Rhône-Alpes en termes de population, Saint-Etienne connaît aujourd'hui de profondes mutations. Elle s'est engagée dans une politique ambitieuse de rénovation urbaine et de développement économique pour construire une métropole attractive, puissante et durable. Innovation, créativité, filières d'excellence, prégnance du design, vitalité des échanges entre les acteurs économiques, qualité des services aux entreprises... Les nouveaux ingrédients de l'attractivité

stéphanoise font de Saint-Etienne une ville qui bouge, performante et compétitive, qui constitue, au sein de l'aire métropolitaine lyonnaise, un lieu d'implantation de 1^{er} choix pour les entreprises.

Une reconquête placée sous le signe du « nouveau tertiaire » et des services créatifs et innovants pour l'industrie

De la 1^{ère} ligne de chemin de fer française au « tertiaire supérieur »

Forte de son passé industriel et de sa culture, Saint-Etienne puise dans son histoire l'énergie et la force inventive qui la caractérisent aujourd'hui.

La ville a connu son âge d'or durant la Révolution industrielle, avec le développement de l'activité minière, de la métallurgie, du textile, de la fabrication d'armes, de la petite mécanique et de nombreuses autres industries.

A cette époque, l'économie stéphanoise est florissante et l'innovation, qui caractérise Saint-Etienne aujourd'hui, foisonnante. En 1823, la première ligne de chemin de fer en France relie Saint-Etienne à Andrézieux. En 1827, l'ingénieur stéphanois Benoît Fourneyron invente la première turbine hydraulique. En 1830, Thimonnier y conçoit la première machine à coudre. En 1885 est fondé Manufrance, 1^{er} établissement au monde dédié à la vente par correspondance avec son célèbre catalogue. En 1898, Geoffroy Guichard crée la société Casino, qui deviendra l'une des premières à développer la grande distribution.

Au 20^{ème} siècle, de nouvelles activités liées aux industries de transformation se développent, au côté de l'industrie traditionnelle. Dans les années 70, les industries stéphanoises sont confrontées à plusieurs crises et la ville connaît un important repli économique et démographique. D'une population de 225 825 habitants en 1968, elle passe à 201 569 en 1990 et 183 522 en 1999.

Aujourd'hui, la tendance s'est inversée. Saint-Etienne s'appuie sur ses ressources – esprit d'entrepreneuriat, capacité créative, savoir-faire industriel – et sur d'importants programmes d'aménagement pour créer les conditions d'un développement économique durable. Avec 3 900 créations d'entreprises sur la seule année 2009, la ville est en train de devenir un nouveau pôle d'attractivité.

Le « tertiaire supérieur » et les services innovants pour l'industrie au cœur de la stratégie de développement stéphanoise

Dans un contexte de concurrence rude entre les territoires, Saint-Etienne a su retrouver le chemin de la croissance en misant sur l'innovation et sur la spécialisation dans des filières à forte valeur ajoutée en matière industrielle (**les procédés avancés de fabrication et traitement des surfaces, l'optique, les technologies médicales, le design, le numérique**), ce qui a permis la recombinaison et le développement des activités de services. Sa reconversion s'appuie donc à la fois sur la tertiarisation de son économie et sur le maintien d'un tissu industriel performant.

Saint-Etienne mise sur le « **tertiaire supérieur** », c'est-à-dire les « métiers du savoir », qui fournissent aux entreprises des prestations intellectuelles de haut niveau. Essentielles au fonctionnement de l'économie et au développement stratégique des entreprises industrielles et de services, elles constituent des éléments clés du rayonnement et de l'attractivité d'un territoire. A Saint-Etienne, une large palette d'activités liées aux « métiers du savoir et de la connaissance » est en train de se développer, dans des domaines comme l'ingénierie, la recherche et développement, les technologies de l'information et des médias ou encore le conseil (management, marketing, informatique...). Cette dynamique est favorisée par la présence d'un riche vivier de PME/PMI, et par une mise en réseaux permanente de cette « communauté tertiaire », propice à la créativité et à l'innovation. Elle ouvre également la voie au développement des autres segments tertiaires (services supports, centres de relation clients...).

La part du tertiaire à Saint-Etienne est en train de rattraper celle enregistrée dans des agglomérations comparables, représentant aujourd'hui plus de 47 % des emplois de l'agglomération stéphanoise.

Ce qui distingue également Saint-Etienne des autres villes inventives, c'est le **design**, qui constitue véritablement une locomotive pour la créativité stéphanoise. Elle est la première ville française à avoir été distinguée, en novembre 2010, Ville créative Design Unesco. En pariant sur le design, Saint-Etienne s'inscrit dans la transversalité avec l'ambition de mettre en œuvre de nouvelles approches, de nouvelles collaborations entre univers scientifique, technique, économique, social, culturel....

La Cité du Design, en synergie avec des professionnels du design, des sciences humaines, de l'ingénierie et de l'architecture, etc... met en place des programmes et des méthodes innovantes de conception amenant à la création d'objets et de services répondant aux usages et aux nouveaux besoins.

Depuis quelques années, Saint-Etienne attire ainsi un nombre croissant d'entreprises, accueillant des jeunes entrepreneurs créatifs comme des entreprises d'envergure nationale. Elle compte aujourd'hui plus de 50 leaders mondiaux dans leur domaine d'activité (Casino, HEF, Focal JM Lab, Thales Angenieux, Thuasne, SNF, Desjoyaux...) et un réseau de PME-PMI dynamiques.

Un programme d'aménagement ambitieux pour accompagner ce nouvel élan

L'EPASE, accélérateur du renouveau stéphanois

Si la transformation de Saint-Etienne est engagée depuis plusieurs années, la dynamique des projets reste soutenue, avec pour ambition de doter la ville d'une offre immobilière et d'équipements à la hauteur de ses ambitions.

Pour y parvenir, Saint-Etienne s'est dotée d'un outil, l'**Etablissement Public d'Aménagement de Saint-Etienne (EPASE)**. Né en janvier 2007 d'un partenariat entre l'Etat et les collectivités locales (Ville de Saint-Etienne, Saint-Etienne Métropole, Conseil général de la Loire, Région Rhône-Alpes), il est chargé d'impulser les projets d'aménagement, de renouvellement urbain et de développement économique de la ville. Il dispose d'un budget de 285 millions d'euros sur la période 2007-2014, dont 120 millions d'euros de subventions publiques.

Il assure deux missions :

- **Une mission d'aménagement** : l'EPA assure à la fois un rôle d'ensemblier et la maîtrise d'ouvrage opérationnelle des grands projets d'aménagement urbain qu'il pilote, en complément de l'action des autres acteurs institutionnels (Ville, Agglomération, Conseil Général, Conseil Régional, Etat, Agence d'urbanisme, Epora....).
- **Une mission de développement économique** : l'EPA apporte sa contribution à la stratégie économique du territoire en identifiant les secteurs porteurs à attirer sur les zones de projet et les plans d'actions nécessaires pour la mise en œuvre. Il contribue à la promotion et à la commercialisation de ces projets auprès des acteurs économiques et des institutions.



La Maison des Projets, dans les locaux de l'EPA de Saint-Etienne

Un grand projet d'aménagement urbain, déployé sur 970 hectares

Le projet porté par l'EPASE est un projet global d'aménagement urbain, qui s'attaque de front à toutes les composantes du renouveau stéphanois.

Le projet porte sur cinq territoires, répondant chacun à des problématiques spécifiques :

- Le développement d'un quartier d'affaires autour de la gare de **Châteaucreux**, du nouveau siège social de Casino et de la Cité des Affaires. 200 000 m² de bureaux y seront construits à l'horizon 2015.
- La création d'un quartier créatif sur **Manufacture Plaine Achille**, abritant la Cité du Design, des pôles de recherche et des entreprises innovantes.
- La requalification de la principale entrée de ville à **Pont de l'Ane Monthieu**, avec la mise en place d'un pôle commercial de dernière génération sur le plan architectural et environnemental.
- Le renforcement de l'attractivité commerciale du centre-ville, notamment sur le secteur des **Ursules**.
- La requalification du quartier **Jacquard**, dans une perspective d'amélioration de l'habitat ancien et du cadre de vie du centre-ville.

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

Une position confortée de 2^{ème} pôle urbain dans l'aire métropolitaine lyonnaise

Dans un objectif de compétitivité à l'échelle européenne, Saint-Etienne Métropole, Le Grand Lyon, la communauté d'agglomération Porte de l'Isère et la communauté d'agglomération du Pays Viennois ont choisi d'unir leurs forces, de mutualiser leurs compétences et leurs moyens pour façonner une grande métropole.

La démarche s'appuie sur un partenariat durable et équitable, s'attachant à conserver les spécificités de chaque territoire tout en veillant à une cohérence d'ensemble des politiques d'aménagement. Elle permet de mobiliser des financements communs pour élaborer des projets ambitieux et stratégiques. Ces projets portent notamment sur le développement économique, l'enseignement supérieur, la recherche et l'innovation, la mobilité, la culture....

A titre d'exemples, un pôle Ecotech sur l'efficacité énergétique dans l'industrie, le transport et le bâtiment a été créé dans le cadre d'une grande métropole regroupant Lyon et Saint-Etienne. Un Pôle de Recherche et d'Enseignement Supérieur (PRES) Lyon / Saint-Etienne, qui regroupe 20 établissements, s'attache à développer de façon coordonnée la production scientifique.

Dans le cadre de cette métropole puissante, Saint-Etienne bénéficie d'une position stratégique. Elle constitue aujourd'hui le deuxième pôle tertiaire de l'aire métropolitaine lyonnaise, complémentaire de celui de Lyon, tout en affirmant la singularité de son projet, qui met l'accent sur les services créatifs et innovants pour l'industrie.

QUELQUES REPERES...

Aire métropolitaine lyonnaise	Saint-Etienne Métropole
➤ 2 millions d'habitants (Lyon, Saint-Etienne, Bourgoin-Jallieu et Vienne)	➤ 400 000 habitants
➤ 1,2 million d'emplois	➤ 214 000 emplois
➤ 100 entreprises de plus de 1 000 salariés	➤ 20 200 entreprises, dont le siège mondial de Casino à Saint-Etienne
➤ 18 000 créations d'entreprises par an	➤ 3 900 créations d'entreprises en 2009
➤ 8 pôles de compétitivité, constituant un maillage industriel et de services performants	➤ 5 domaines d'excellence : design, technologies médicales, mécanique avancée (procédés de fabrication avancée), optique / vision, numérique
➤ Plus de 10 500 chercheurs et 550 laboratoires	➤ 1 200 chercheurs et 70 laboratoires
➤ 4 gares TGV et 3 aéroports	➤ 4 gares (16 000 voyageurs par jour entre Lyon et Saint-Etienne – 1 ^{ère} ligne française en termes de trafic TER)

Manufacture Plaine Achille, le quartier créatif

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

Un important programme d'aménagement est mené par l'EPASE sur plus de 100 hectares, visant à favoriser la cohabitation entre activités économiques et culturelles, étudiants chercheurs et nouveaux habitants. Il se traduit par la reconversion de l'ancienne Manufacture d'Armes de Saint-Etienne et par la requalification de la



Plaine Achille voisine, aujourd'hui constituée d'une juxtaposition de grands équipements publics (Zénith, Parc'Expo, piscine, patinoire....). La maîtrise d'œuvre du projet a été confiée à l'urbaniste Alexandre Chemetoff, grand prix de l'urbanisme 2000.

Un concentré de matière grise

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

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



Dans ce cadre, un bâtiment historique de l'Ancienne Manufacture d'Armes (bâtiment de l'Imprimerie) sera réhabilité pour accueillir dès 2012, sur plus de 5 000 m², des jeunes créateurs et des entreprises high tech. Il abritera une pépinière et des loft offices, des espaces de rencontres dédiés à la création, l'International Media Center et des services associés (crèche, lieux de vie et d'exposition...).

11 000 m² supplémentaires dédiés à l'activité économique seront potentiellement disponibles à partir de 2013 dans les bâtiments « H » de la Manufacture.

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

Sur l'ensemble du site, **75 000 m² dédiés au tertiaire créatif ou innovant** seront ainsi proposés.

→ 75 000 m² dédiés aux entreprises innovantes, dont 5 000 m² pour le bâtiment « L'Imprimerie » livré en 2012 et 11 000 m² dans les « H » de la Manufacture (2013)

Les 59 000 m² restants concernent des parcelles nues constructibles, disponibles dès 2011-2012, pour le développement de programmes de bureaux ou de logements, à proximité de la Manufacture.

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

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

Par ailleurs, une nouvelle offre résidentielle sera déployée, adaptée aux nouvelles attentes des populations urbaines, concurrentielle du périurbain et complémentaire de l'offre de logements en centre-ville et à Châteaureux. **1 000 logements neufs** seront ainsi réalisés, à raison d'environ 80 par an. Un premier programme d'une centaine de logements est prévu sur 8 000 m² sur l'îlot Brocante, dans le futur parc de la Plaine Achille. Les projets privilégieront l'accession à la propriété des jeunes ménages à revenus moyens avec enfants ; plus de 50 % des logements privés seront dédiés à des propriétaires occupants. Pour garantir une mixité de population, 30 % de l'offre concernera le logement social. Enfin, une partie sera ciblée sur la clientèle étudiante pour accompagner le renforcement du pôle d'enseignement et de recherche de manufacture Plaine Achille.

Un pôle majeur d'enseignement et de recherche déjà présent

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

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

Une expertise dans 3 domaines de pointe

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

- **Le design** : territoire historiquement précurseur du design industriel, Saint-Etienne a fait du design le moteur de son développement, se positionnant comme un territoire référent sur la question de l'accompagnement des mutations sociales, des nouveaux modes de vie et de la dynamique économique. La Cité du Design joue un rôle clé dans la mise en œuvre du design au sein des collectivités publiques, et dans la dynamisation des entreprises créatives en favorisant leur collaboration transversale avec les partenaires industriels et scientifiques (voir p.11).

- **L'Optique** : l'optique est au cœur des échanges entre l'enseignement, la recherche fondamentale, la recherche technologique et la production industrielle. 50 % des formations de Rhône-Alpes du domaine de l'optique et de la vision sont concentrées dans l'agglomération stéphanoise. Trois champs d'activité constituent les pépites d'excellence stéphanoises dans le domaine :
 - L'ingénierie des surfaces : l'entreprise HEF, leader européen dans le traitement optique des surfaces a installé en 2009 son pôle R&D sur Manufacture Plaine Achille. 150 emplois hautement qualifiés y sont aujourd'hui implantés.
 - L'image : l'entreprise Thales Angénieux est leader mondial dans le domaine de l'imagerie 3D et coopère activement avec des PME-PMI locales pour développer de nouvelles applications dans les domaines de la santé et des loisirs numériques
 - L'instrumentation : la présence de JDSU et de nombreuses start-up (VISUOL Technologies, NT2I...), du seul organisme de formation professionnelle dédié au sujet (ARUFOG) confère à Saint-Etienne un rôle majeur sur le plan national dans le domaine de l'instrumentation optique (télécommunications, contrôle industriel).

- **Le numérique** : convaincue que la mise en réseaux des entreprises, dans une économie globale, est un facteur important de la compétitivité, l'agglomération a engagé une politique volontariste de développement de l'économie numérique. La filière se structure autour de l'association Numelink qui a pour objectif de favoriser l'innovation et développer des actions collectives en lien notamment avec les clusters Edit (« Software As A Service ») ou Imaginove (« serious game / nouveaux usages »). De plus depuis 2010, Telecom Saint-Etienne (ex Sup'Telecom, reconnue l'an dernier dans le cursus national Institut Telecom) s'est implantée au cœur du quartier créatif Manufacture Plaine Achille. Enfin en matière d'infrastructures, Saint-Etienne dispose d'un GIX et d'une offre multi-opérateurs fibres optiques dédiée aux entreprises, disponible à des tarifs et à une qualité de service parmi les meilleurs d'Europe. En termes de desserte très haut-débit grand public (FTTH), Saint-Etienne fait partie des priorités n°1 affichées par les opérateurs de la cadre de leur déclaration d'intention de déploiement auprès de l'ARCEP.

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

- **Le projet Manutech labellisé « Equipement d'Excellence » dans le cadre du programme « Investissements d'Avenir »** : A la convergence des domaines des procédés avancés et de l'optique, le projet Manutech (« Manufacture des Technologies ») travaille au développement de dispositifs technologiques capables d'améliorer la performance industrielle de certains matériaux en modifiant la texture des surfaces. Il s'agit, par exemple, de réduire les frottements dans les moteurs, d'améliorer la fluidité des échanges thermiques dans des systèmes de climatisation, ou encore de marquer des objets pour les protéger de la contrefaçon... Candidat au Grand Emprunt lancé par l'Etat en faveur des « équipements d'excellence », le projet Manutech a été retenu le 20 janvier dernier par un jury international du Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche, parmi 52 projets lauréats. Une dotation de 4,2 millions d'euros lui a été allouée, pour développer cet équipement unique au monde, qui sera installé dans le bâtiment des Hautes Technologies du quartier Manufacture Plaine Achille. Le laboratoire Hubert Curien, unité mixte de recherche du CNRS et de l'Université Jean Monnet de Saint-Etienne, implanté sur Manufacture Plaine Achille, est au cœur du projet Manutech. Comme l'explique Florent Pigeon, son directeur, « l'une des spécificités du projet est d'associer des acteurs publics et privés pour travailler ensemble sur la chaîne de l'innovation. Manutech s'appuie sur la forte concentration de compétences en recherches académiques (Université Jean Monnet, Ecole des Mines, ENISE) et industrielles (HEF R&D, Impulsion), sur la présence d'un Centre Technique majeur (CETIM) et sur un partenariat avec l'Ecole Centrale de Lyon (laboratoire LTDS). Les équipes de recherche travaillent notamment sur la tribologie (science du frottement, de l'usure, de la lubrification, de l'adhérence), sur la dynamique des systèmes (vibrations, stabilité), sur la mécanique et physique des surfaces, en particulier le micro usinage laser. Les bénéfices attendus concerneront de multiples secteurs, comme la santé, l'énergie, l'aérospatiale ou encore les transports terrestres ».

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

- **Tech Images** : A la convergence des domaines du numérique, du design et de l'optique, le projet Tech Images vise à développer un ensemble d'instruments et de dispositifs de production d'images et de sons au service des laboratoires de recherche de Lyon et de Saint-Etienne et de leurs partenaires économiques (pôle Imaginove) et culturels, tout en favorisant le développement de la convergence des supports médiatiques (images 2D/3D, son, images fixes et animées...). Le projet est conduit par l'Université Jean Monnet, des universités de Lyon, l'INSA de Lyon, la Cité du design, des partenaires privés dont le pôle média Wan Ifra, et des laboratoires de recherche dont le laboratoire Hubert Curien à Saint-Etienne.

Le design, l'un des piliers de la dynamique d'innovation

Saint-Etienne, capitale du design

Saint-Etienne a été distinguée, en novembre 2010, **Ville créative Design Unesco**. Seule ville française et seconde d'Europe après Berlin à obtenir cette récompense internationale, Saint-Etienne est ainsi reconnue pour son implication dans le design et pour l'ensemble des initiatives conduites par la ville. Cette entrée dans le réseau des villes créatives Unesco va permettre à Saint-Etienne d'échanger avec d'autres villes, de constituer un pôle d'expertise pour travailler ensemble aux mutations de la société.

La Cité du design, catalyseur d'initiatives



La Cité du design constitue véritablement la locomotive du design à Saint-Etienne. Créée en 2005 par la Ville de Saint-Etienne et Saint-Etienne Métropole, elle s'est implantée au cœur du quartier Manufacture Plaine Achille en 2009. Il s'agit d'une plateforme d'observation, de création, d'enseignement, de formation et de recherche par le design. Elle a vocation à devenir un lieu de référence dans le domaine de la prospective et l'innovation par le design. Elle possède la particularité d'utiliser le territoire comme laboratoire d'usage et lieu d'expérimentation permanent.

Elle accueille également la **Biennale Internationale du Design**, qui a réuni 85 000 visiteurs lors de sa dernière édition en novembre 2010, avec 40 pays représentés autour de 650 projets.

Un Laboratoire des Usages et des Pratiques Innovantes (LUPI) au sein de la Cité du design

Le LUPI est une méthodologie innovante de conception par le Design intégrant les usagers et l'entreprise. Il permet de développer, sur une période de 2 à 6 mois, avec des designers professionnels, de nouveaux produits ou services sous forme de scénario d'usage.

Travaillant avec une entreprise ou un groupe d'entreprises, le LUPI s'attache à trouver une réponse design à un projet ou à une idée. Il permet aux acteurs économiques d'expérimenter des concepts, de faire naître de nouveaux produits ou services qui répondent à un besoin, de trouver de nouveaux usages à des technologies existantes ou émergentes.

C'est une démarche pragmatique et originale, menée avec une équipe pluridisciplinaire à l'intérieur de l'entreprise et avec les usagers actuels ou futurs (clients actuels et potentiels de l'entreprise) qui, par une méthode de travail collaboratif, aboutit au développement plus rapide de nouveaux produits ou services.

Isabelle Verilhac, responsable des relations économiques à la Cité du design

« Lancé officiellement en novembre 2010, le LUPI a été créé pour accompagner les entreprises souhaitant développer de nouveaux produits, services ou systèmes. C'est un programme de développement court, d'une durée de 2 à 6 mois selon les projets, s'adressant prioritairement à des PME-PMI n'ayant pas la capacité de mener seules ce type de projet. Le LUPI leur apporte des moyens et l'appui de designers professionnels pour élaborer des scénarii d'usages, sur lesquels elles pourront s'appuyer pour mener à bien leurs projets. Il s'agit donc d'un véritable outil de développement économique, basé sur une démarche collaborative. Le LUPI peut s'adresser à une entreprise individuelle, ou à un groupe rassemblant plusieurs PME-PMI mais aussi de grandes entreprises qui y voient l'occasion d'explorer de nouvelles approches. Le programme bénéficie du soutien de la Région Rhône-Alpes et de l'Etat. Pour 2011-2012, 20 LUPI seront ainsi subventionnés, à hauteur de 75 % du coût des programmes, au bénéfice des PME-PMI participantes.

La Cité du design intègre également un Living Lab, le « Design Creative City Living Lab », intégré au réseau européen des Living Lab ENoLL (European Network of Living Lab). Un Living Lab est un laboratoire de vie basé sur l'expérimentation et la création avec des utilisateurs en environnements réels. Il rassemble chercheurs, entreprises, collectivités et utilisateurs, pour faire émerger ensemble de nouveaux systèmes, produits, services ou modèles économiques... C'est un écosystème d'innovation où les usagers et citoyens sont des acteurs actifs, encadrés par des professionnels. Le DCC-LL piloté par la Cité du design, est un outil original de méthodologie de création par le design et les usages. Il s'appuie sur la méthodologie du LUPI.

La Cité du design a également inauguré en septembre 2010 la matériauthèque, un centre de ressources dédié aux matériaux innovants et à leurs usages. Destiné aux entreprises, designers, architectes et chercheurs, elle propose un showroom de plus de 1 000 échantillons de matériaux et l'accès à une base de données, destinés à inspirer et accompagner la création d'objets, d'images et d'espaces. »

Dans le cadre du LUPI, plusieurs programmes sont en cours, pour le compte d'entreprises innovantes qui ont intégré le design comme facteur de compétitivité dans leur stratégie de développement.

Par exemple, Tigex-Allègre spécialisée dans les produits de petite puériculture, a bénéficié d'un LUPI pour l'aider à penser ses produits différemment et à revoir son discours de marque. Une équipe pluridisciplinaire a été constituée, avec des responsables Tigex du marketing et du développement produit, et des designers externes. La démarche s'est déclinée en plusieurs étapes : une observation des usages dans la vie quotidienne, une analyse, la construction de scénarii d'usages, puis la conception des produits ou services.

Un autre programme, cette fois collectif, a été mené pour le compte des PME de la filière agroalimentaire. Initiée par les CCI de Saint-Etienne, Lyon et Roanne, le pôle agroalimentaire de la Loire et le pôle Alimentec, avec le soutien du groupe Casino et du Crédit Agricole, la démarche a associé deux outils : un programme de recherche en design et un programme de développement conduit en LUPI. Ce double dispositif a permis de réaliser un programme de recherche poussé, de long court, tout en permettant aux entreprises de développer par les LUPI des applications en phase intermédiaire, répondant à leurs besoins de réalisations à court terme.

Châteaueux, deuxième pôle tertiaire de l'aire métropolitaine lyonnaise

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



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

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

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

Le programme d'aménagement est réalisé en deux phases. Une première phase est en cours au sud de la gare SNCF, représentant, à l'horizon 2014, un potentiel de 200 000 m² de surfaces de bureaux – soit 9 000 emplois –, 100 000 m² de logements et 40 000 m² d'espaces publics. Une seconde phase, au nord des voies ferrées, prendra toute son ampleur après 2014 avec une gare SNCF devenue biface. Cette extension permettra de proposer 80 000 m² de bureaux supplémentaires, 60 000 m² de logements et 20 000 m² de nouveaux espaces publics. C'est donc un tout nouveau quartier d'affaires, doublé d'une nouvelle offre résidentielle, qui est en train de voir le jour.

Plus de 280 entreprises déjà séduites par les atouts de Châteaueux

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

Ainsi, le groupe Casino, entreprise emblématiques de Saint-Etienne, a renforcé son ancrage local en implantant son nouveau siège international au cœur du quartier Châteaueux. Situé face à la gare, le bâtiment a été inauguré fin 2007. Conçu par Architecture Studio / Cimaïse Architectes, le projet a reçu en 2007 le grand prix SIMI dans la catégorie immeuble neuf. Il accueille aujourd'hui 2 500 salariés, sur 36 000 m² de bureaux.



Le siège social de Casino

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

Dans le cadre des programmes immobiliers en cours, le Centre National du Chèque Emploi Service Universel (CNCEUSU) s'installera en 2012 dans un nouveau bâtiment de 6 000 m². Dans le futur bâtiment « L'Horizon », plusieurs entreprises ont déjà réservé leurs bureaux : La Tribune – Le Progrès (1 400 m²), BNP Paribas (1 500 m²), EDF (850 m²).

Une accessibilité exceptionnelle

Principale porte d'entrée de la ville en provenance de Lyon, à moins de 10 minutes à pied du centre-ville, Châteaueux constitue un pôle d'échanges clé de l'agglomération :

- Gare TGV Saint-Etienne – Paris : 4 liaisons par jour par TGV direct ; Paris à 2h40
- TER Saint-Etienne – Lyon : toutes les 15 minutes aux heures de pointe ; Lyon/Part Dieu à 45 minutes
- Terminus des transports urbains et interurbains : tramway, bus
- Parking gare Châteaueux de 600 places

Un 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, en connexion avec le centre-ville tout proche.

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

De nouveaux espaces publics seront également créés, sous la forme d'une coulée de jardins reliant Châteaueux au stage Geoffroy Guichard et au quartier Manufacture Plaine Achille. Le « Jardin du Regard », par exemple, offrira au cœur du quartier 2 600 m² d'espaces verts. Parallèlement, de nouveaux services seront développés pour répondre aux besoins des salariés, habitants et voyageurs du quartier : un restaurant inter entreprises de 500 couverts, des équipements publics de proximité (crèche, écoles, salles de sport...). 180 boutiques sont également attendues d'ici 2015.



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

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

Avec **Métrotech**, mis en service en 2004 par Saint-Etienne Métropole sur la commune de Saint-Jean-Bonnefonds, une première réponse avait été apportée face à la tertiarisation de l'économie stéphanoise. Aux portes de Saint-Etienne en direction de Lyon, Métrotech est un « Green Park » offrant un potentiel de 30 000 m² dédiés à l'activité tertiaire. Conçu par Architecture Studio, Métrotech compte 19 bâtiments, implantés au cœur d'un parc naturel de 30 hectares. Acticall (centre de relations clients), Nalod's (siège social, distribution), H2AD (siège social, santé), Lotim Telecom (filiale d'Axione Infrastructures) et l'institut Lean France comptent parmi les premières entreprises installées sur le site.

A proximité du centre-ville, l'**espace Fauriel** est implanté dans une ancienne manufacture du 19^{ème} siècle, réaménagée en bureaux depuis 1990, sur 35 000 m². Plusieurs entreprises et organismes y sont déjà installés, comme le siège de la Caisse d'Epargne Loire Drôme Ardèche, un Centre des Congrès, un Centre d'Affaires, des centres d'appel (Carrefour et Carlson Wagon Lit), l'ESC Saint-Etienne, l'Ecole des Mines, la CCI Saint-Etienne Montbrison...

Les programmes immobiliers menés sur Châteaureux

Le Luminis (Cité des Affaires) (promoteur : Altarea-Cogedim / architectes : Manuelle Gautrand, architecte mandataire, Thomas Daragon, architecte chef de projet chantier, Yves Tougard, architecte chef de projet études)



La Cité des Affaires de Saint-Etienne, incarnée par le bâtiment « Le Luminis » a été livrée en 2010. Ce bâtiment d'architecture très contemporaine, conçu par l'architecte Manuelle Gautrand, a représenté un investissement d'environ 30 millions d'euros. Conçu sur 8 niveaux plus mezzanine, avec un parking enterré sur 4 niveaux de 402 places, il peut accueillir 1 500 postes de travail.

→ 27 000 m² de bureaux, livrés depuis l'été 2010

« L'Horizon » (promoteur : L'Art de Construire / architectes : Art + I et Agence Maki& Associés)

Les deux bâtiments HQE « L'Horizon », actuellement en construction le long de l'Esplanade de France, sont l'œuvre de l'architecte Fumihiko Maki (prix Pritzker 1993). Derrière leurs façades et toitures végétalisés, ils offrent une surface globale de 16 500 m², avec des bureaux aux étages et des commerces en rez-de-chaussée, organisés autour d'une rue intérieure. 700 employés y seront accueillis à terme. Le programme représente un investissement de 40 millions d'euros.

Un centre d'affaires sera implanté au niveau 2 de l'îlot A afin d'offrir aux entreprises en devenir les services adaptés au développement de leur activité.

Les rez-de-chaussée à vocation commerciale vont offrir aux usagers les services d'une crèche, d'un restaurant et d'agences bancaires.

→ 16 000 m² (en 2 îlots de 8 000 m²)

îlot A livré au deuxième semestre 2011 ; îlot B livré à l'été 2012



L'immeuble de bureaux du centre national CESU (promoteur : CIRMAD Grand Sud / architecte : Atelier Michel Rémon / AMO HQE : EXNDO Studio)



A côté du jardin du Regard sera construit le siège de l'URSSAF de la Loire et du Centre national du Chèque emploi service universel. Ce bâtiment BBC de 6 000 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 et mettant en valeur une des entrées principales de Saint-Etienne.

→ 6 000 m² de bureaux sur 5 niveaux, avec une extension future possible de 3 000 m².

«White Carbon» (promoteur / architecte : XXL Green Generation et Néolia / XXL Atelier Civita Architectes)



Sur le bâtiment Ouest, trois niveaux de bureaux sont implantés, coiffés de deux niveaux de logements en accession à la propriété haut de gamme. L'immeuble Est, quant à lui, accueille cinq niveaux de logements sociaux.

« White Carbon » est un programme BBC mixte de bureaux, logements et commerces, réalisé sur 9 000 m² en deux tranches. La 1^{ère} tranche, qui sera livrée en septembre 2012, représente un investissement de 11 millions d'euros. Le projet comprend trois entités, avec deux bâtiments séparés par une « faille », créant une placette et une nouvelle venelle piétonne. Par ses proportions, il vient offrir un contrepoids modeste face à la monumentalité de la nouvelle Cité des Affaires.

Les vitrines au rez-de-chaussée abritent des surfaces commerciales variées (brasseries, commerces, location de voitures, mutuelle...).

→ 6 000 m² SHON pour la 1^{ère} tranche ; 3 000 m² pour la 2^{ème} tranche.

1^{ère} tranche livrée en septembre 2012 : 2 000 m² de bureaux, 1 500 m² de commerces, 35 logements dont 28 en locatif social.

« Cap City » (promoteur : BNP Paribas Immobilier Résidentiel/ architecte : Clément Vergely)

« Cap City » est un ensemble de trois immeubles de logements, d'une surface totale de 6 600 m², construits à côté du siège de Casino. L'opération, qui vise la labellisation BBC, a été conçue par l'architecte Clément Vergely

Les 3 bâtiments, agrémentés de grands balcons, s'organisent au cœur d'un jardin central. Ils proposent 111 logements de qualité, idéalement situés à proximité du centre-ville et des transports en commun.

**→ 6 600 m² SHON
111 logements (privés et sociaux) du studio au 4 pièces. Livraison en 2012.**



Saint-Etienne, « valeur montante » du marché de l'immobilier d'entreprises

L'agglomération stéphanoise s'affiche de plus en plus comme une valeur montante du marché de l'immobilier d'entreprises. La dynamique des projets, portés par de grands noms de l'urbanisme et de l'architecture, attire un nombre croissant d'entreprises et de grands opérateurs immobiliers, séduits par la qualité des programmes et des services associés.

Un marché du neuf qui se consolide

L'agglomération stéphanoise bénéficie d'un parc immobilier important, avec **près de 4,6 millions de m² de bureaux et locaux d'activités**. Ce parc est essentiellement constitué de bâtiments en comptes propres et d'immeubles de bureaux anciens.

Le renouvellement du parc immobilier s'est amorcé en 2010, avec les premières constructions et livraisons de nouveaux immeubles de bureaux, lancés en blanc, en particulier sur Châteaureux. La dynamique va se poursuivre en 2011, amplifiant la transformation urbaine engagée.

La part des immeubles de bureaux récents ou neufs reste toutefois encore faible au regard du parc tertiaire total. Elle a cependant concentré la majorité des transactions en 2010, avec **plus de 70 % du nombre de m² commercialisés**. L'offre neuve a aussi permis à elle seule une augmentation significative du nombre de m² commercialisés en 2010, avec **des valeurs moyennes compétitives de l'ordre de 160€/ m²/an**.

Les surfaces disponibles (activités tertiaires) :

	Surface totale (bureaux)	Commercialisation
Châteaureux		
Le Luminis	27 000 m ² (livré depuis l'été 2010)	Lots, divisibles à partir de 250 m ² ⇒ pré commercialisé à 90 %
L'Horizon	12 900 m ² îlot A : 6 000 m ² (livraison deuxième semestre 2011) îlot B : 6 900 m ² (livraison à l'été 2012)	Lots divisibles à partir de 250 m ² pour les bureaux et 90 m ² pour les commerces ⇒ pré commercialisé à 81 % sur l'îlot A et 15 % sur l'îlot B
White Carbon	2 000 m ² (1ère tranche ; livraison en septembre 2012)	Lots divisibles à partir de 85 m ² ⇒ pré commercialisé à 40 %
Manufacture Plaine Achille		
Bâtiment de l'Imprimerie	5 000 m ² d'ici 2012	Surfaces disponibles à la location, divisibles à partir de 100 m ² (loft offices) Pépinières et hôtel d'entreprises
Foncier à construire	Programmes de bureaux disponibles sur des parcelles à construire à côté de la Manufacture, pour des projets allant de 1 500 à 4 000 m ²	
Bâtiment H Nord	11 000 m ² dédiés à l'activité économique, disponibles dans la Manufacture à compter de 2013	
Métrotech		
19 bâtiments au sein du « Green Park » tertiaire	Plus de 30 000 m ² (19 bâtiments de 1 600 m ² , livrés depuis 2004)	4 312 m ² sur 3 bâtiments (1 300 à 1 500 m ² par bâtiment) modulables à partir de 300 m ²
Centre Fauriel		
Centre Fauriel	35 000 m ² (rénovés depuis 1990)	1 360 m ² , divisibles à partir de 166 m ²

Une offre adaptée aux besoins des entreprises

Pour réussir le pari de la reconquête économique, l'EPASE a fait appel à des urbanistes et architectes de renom, qui mettent leurs talents et leur génie créatif au service du renouveau stéphanois.

Comme l'exprime, par exemple, Alexandre Chemetoff à propos du quartier Manufacture Plaine Achille, « *C'est l'occasion de créer ici une ville plus libre dans ses assemblages et ses voisinages, plus créative dans sa lecture des règles et des normes, plus inventive dans son économie de la construction et des espaces publics. C'est une ville qui refuse les standards de l'aménagement urbain pour considérer le site à la fois comme le sujet et l'objet du projet ainsi que le générateur des programmes.* »

En résultent des programmes immobiliers performants, à forte valeur ajoutée pour les entreprises désireuses de s'y implanter. Certaines réalisations, particulièrement audacieuses, sont déjà reconnues pour leur qualité architecturale, comme Le Luminis, conçu par l'architecte Manuelle Gautrand, récompensé **par deux prix : la Pyramide d'Argent 2008 « Prix de l'Immobilier d'Entreprise » et le Prix 2010 « du plus bel ouvrage de construction métallique » décerné par le Syndicat de la Construction Métallique de France.**

Des urbanistes et architectes de renom pour des projets emblématiques

- Alexandre Chemetoff, Grand Prix de l'Urbanisme 2000, pour le quartier créatif de Manufacture Plaine Achille
- Gérard Penot de l'Atelier Ruelle, et l'architecte Fumihiko Maki, Prix Pritzker 1993, pour le quartier d'affaires de Châteaueux
- David Mangin et Bernard Reichen, Grands Prix de l'Urbanisme 2008 et 2005, pour le pôle commercial de Pont de l'Ane-Monthieu
- Jean-Michel Savignat pour la réhabilitation des quartiers anciens
- Obras Studio, pour le projet « Cœur de ville »

Des réalisations exemplaires au plan environnemental

Saint-Etienne a fait le choix d'insuffler un nouvel urbanisme, durable, plus respectueux de l'environnement et soucieux de la qualité de vie de ses habitants.

Au niveau des projets tertiaires, cette ambition se traduit par une attention particulière quant à l'intégration des bâtiments dans leur environnement, leur performance énergétique et le confort qu'ils offrent à leurs occupants. Un parti pris qui fait de ces programmes des modèles rentables et durables pour les investisseurs et les utilisateurs. La performance énergétique des bâtiments réduit ainsi les charges, le choix de matériaux naturels apporte une esthétique au bénéfice de tous, l'organisation et la gestion éco-citoyenne des réalisations responsabilisent les utilisateurs...

Ainsi sur **Châteaueux**, le programme a été conçu de manière à limiter l'étalement urbain, en proposant emplois et logements en centre-ville, sur un secteur très bien desservi par les transports en commun et favorisant les modes de déplacements doux.

A terme, **tous les programmes de Châteaueux seront raccordés au réseau de chauffage urbain alimenté par une chaufferie bois**, en service depuis décembre 2009. Cette unité de production est équipée d'une chaudière biomasse de 5,5 MW et de 2 chaudières au gaz de 12 MW de puissance totale. Le potentiel de raccordement total est estimé à 350 000 m². La consommation annuelle de la chaufferie bois sera de 12 000 tonnes (gain environnemental : 5 400 T de CO₂ évitées).

Les constructions respectent par ailleurs les normes environnementales les plus efficaces :

- Les bâtiments « L'Horizon » sont conçus dans une démarche HQE (Haute Qualité Environnementale) avec un soin particulier accordé à l'insertion urbaine par la sobriété architecturale et la qualité des ambiances.
- Le programme de bureaux et de logements « White Carbon », réalisé selon la norme BBC (bâtiment basse consommation énergétique) constitue la 2^{ème} démarche de certification NF BBC de la Loire pour la partie bureaux. Le parti pris de conception des bâtiments consiste à tirer profit des atouts et des contraintes du site pour réaliser un projet en accord avec son

environnement. L'insertion, l'orientation, la surface des baies, les protections solaires, les matériaux, l'isolation, sont pris en compte de manière optimale afin de minimiser les frais de construction et d'utilisation du bâtiment, et d'offrir aux futurs utilisateurs le meilleur confort en toute saison. Ainsi, la conception des locaux et des circulations permet une utilisation maximale de l'éclairage naturel, renforçant la qualité visuelle tout en limitant les dépenses énergétiques. Des protections solaires adaptées selon l'orientation limitent l'éblouissement, préjudiciable aux ambiances de travail. Ces mêmes protections solaires limitent également les risques de surchauffe en fonction des orientations et des saisons. En plus de proposer une isolation thermique renforcée et une gestion facilitée des eaux pluviales, la toiture terrasse est végétalisée.

- La conception bioclimatique du futur siège du centre national CESU en fait un bâtiment exemplaire sur le plan environnemental, avec une certification NF Tertiaire démarche HQE associée au label BBC Effinergie. Il sera le 1^{er} bâtiment de cette taille aux normes BBC dans le département de la Loire. Le projet affiche clairement son orientation « développement durable », avec des matériaux sélectionnés pour leur robustesse et leur pérennité. Une réflexion globale sur les ambiances (climatisation modérée, éclairage naturel, revêtements sains...) a également été intégrée pour le confort des usagers. Sur la base de calculs et d'hypothèses de fonctionnement de l'immeuble, le promoteur, CIMAD Grand Sud, s'est engagé sur les volumes de consommation. Un guide de « l'utilisateur citoyen » sera mis en œuvre afin de sensibiliser les futurs utilisateurs aux gestes environnementaux.
- Dans le cadre du programme de logements « Cap City », une étude est en cours pour l'obtention de la labellisation BBC.

Des services offrant aux entreprises toutes les conditions de leur développement

Equipés des dernières technologies, les sites d'accueil tertiaires sont tous dotés d'infrastructures de télécommunications à très haut débit sur fibre optique. Leurs performances sont équivalentes à celles du quartier de La Défense, favorisant des échanges d'information puissants et rapides. La présence de nombreux opérateurs garantit une offre de services de haut niveau à des prix très compétitifs.

Les programmes en cours prévoient par ailleurs de nombreux services à destination des salariés. Sur Manufacture Plaine Achille, le bâtiment dit « de l'Imprimerie » accueillera une crèche. Sur Châteaureux, un restaurant inter-entreprises de 500 couverts sera implanté dans le quartier, qui accueillera aussi des équipements publics de proximité (accueil petite enfance, écoles, salles de sport...).

Une ville où il fait bon vivre



La priorité de Saint-Etienne est également de créer un cadre de vie attractif et innovant pour les salariés. Ses mots d'ordre : conjuguer modernité et convivialité, être accueillante pour les nouveaux arrivants et facile à vivre pour ses habitants, avec un coût de la vie moins élevé que dans d'autres grandes villes.

Projet « cœur de ville » : la reconquête résidentielle et commerciale est enclenchée

En complément des opérations menées sur Châteaureux, Manufacture Plaine Achille et Pont de l'Anemonthieu, la requalification des quartiers du centre-ville constitue l'un des enjeux majeurs de l'intervention de l'EPASE et de la Ville de Saint-Etienne. Sur un périmètre de 80 hectares, la transformation du centre-ville est en marche pour améliorer le cadre de vie des habitants avec trois objectifs : revaloriser les espaces et les équipements publics, le commerce et l'habitat.



L'EPASE a en particulier engagé deux projets phares :

- **La rénovation du quartier Jacquard** : l'opération, conduite sur 30 hectares (pour environ 5 000 habitants), va s'attacher à mettre en valeur les nombreux atouts du quartier, afin d'améliorer son image et de restaurer son attractivité résidentielle. Elle porte notamment sur la réalisation d'un jardin public d'environ 6 000 m², offrant aux habitants actuels et futurs un espace vert de proximité. Parallèlement, la place Jacquard, principal espace public du quartier, sera requalifiée, notamment pour revaloriser le marché forain, véritable poumon économique du quartier, qu'elle accueille 4 matinées par semaine. Hors des tenues du marché, la place, qui accueillait jusqu'alors un parking, deviendra un véritable espace public convivial pour les habitants. Enfin, 160 logements neufs de qualité vont y être construits, permettant de diversifier l'offre et d'attirer de nouveaux habitants. Environ 1/3 de ces logements neufs seront des logements sociaux.



- **Le projet Ursules-Cœur de Ville** : axé sur le développement des commerces en centre-ville, le projet prévoit, à partir de mai 2014, la création de 7 000 m² de surface de vente supplémentaire en centre-ville, permettant d'accueillir des enseignes de moyennes surfaces, emblématiques des tendances actuelles dans les centres-villes comparables. Cette opération, complémentaire de l'action engagée sur Pont de l'Ane-Monthieu, participe pleinement de la démarche d'attractivité commerciale menée à l'échelle de l'agglomération.

Une stratégie « habitat » ambitieuse

Au-delà des programmes Jacquard et Les Ursules en centre-ville, Saint-Etienne s'est engagée dans une démarche globale de rénovation, développement et diversification de l'habitat sur l'ensemble de la ville. Cette ambition trouve une traduction concrète et visible dans tous les programmes d'aménagement pilotés par l'EPASE. Sur Châteaureux, c'est la mixité fonctionnelle d'un quartier d'affaires qui est en jeu,

avec le développement d'une offre de logements bénéficiant de la proximité de la gare et des transports en communs. Sur Manufacture Plaine Achille, c'est le développement d'une offre d'habitat dans de nouvelles formes urbaines autour du parc urbain de la Plaine Achille pour concurrencer l'offre pavillonnaire péri-urbaine. Sur Pont de l'Ane-Monthieu, c'est la création d'une mixité fonctionnelle en entrée de ville autour d'un centre commercial « grenello-compatible ».

En parallèle, 4 quartiers de Saint-Etienne sont intégrés dans le programme conduit par l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine (ANRU) et bénéficieront, à ce titre, d'un financement de 315 millions d'euros d'ici 2012. Il s'agit de Montreynaud et Sud-Est, quartiers d'habitat social des années 60 et 70 situés en périphérie, Crêt de Roc et Tarentaize Beaubrun Séverine, quartiers d'habitat ancien en centre-ville.

Un bouillonnement culturel

Saint-Etienne consacre une place prépondérante à la culture, avec la volonté de soutenir jeunes créateurs et artistes au plan national et international. Avant tout « ville du design », elle est un territoire pionnier dans le domaine de la création et le lieu privilégié d'un foisonnement artistique permanent. Outre la Cité du Design, de nombreux musées, théâtres, salles de cinéma et de concert.... participent de la diversité et de la richesse de l'offre culturelle stéphanoise.

Saint-Etienne a ainsi accueilli le premier Zénith de la région Rhône-Alpes. L'Opéra Théâtre, la Comédie, le Palais des Spectacle ou encore le Fil, scène de musiques actuelles, proposent de nombreux spectacles hauts en couleurs, entre art lyrique, théâtre, musique, danse et programmations jeune public. Son Musée d'Art Moderne abrite une importante collection d'œuvres d'art moderne et contemporain (plus de 19 000 œuvres), lui conférant une renommée nationale et internationale.

Saint-Etienne accueille également plus de 40 festivals par an (Fête du Livre, Rhino Jazz, 7 Collines, Festival des Arts Burlesques, Paroles et Musique...) et de nombreuses manifestations culturelles, comme l'incontournable Biennale Internationale du Design (85 000 visiteurs en 2010).

Depuis 2000, Saint-Etienne est aussi la première ville labellisée pour son patrimoine XIX^e et XX^e siècles particulièrement importants, représentatif des activités industrielles, et porteur d'une histoire sociale forte.



Pont de l'Ane-Monthieu, un lieu où l'on invente le centre commercial de demain

Principale entrée de Saint-Etienne depuis Lyon, le site de Pont de l'Ane-Monthieu va être totalement repensé et réaménagé, avec l'ambition d'y créer un pôle commercial de dernière génération, exemplaire au plan architectural et environnemental. Sur 130 hectares, le projet mené par l'EPASE vise à transformer une zone commerciale aujourd'hui hétérogène, dominée par la voiture, en un quartier plus urbain, durable et attractif, précurseur des nouveaux modes de vie et de consommation.



Vers une reconquête urbaine et environnementale

Aujourd'hui, une zone commerciale hétérogène....

Historiquement lointaine entrée de Saint-Etienne, le site de Pont de l'Ane-Monthieu était une zone minière bordée par la première voie ferrée française (dont les wagons étaient tirés par des ânes, d'où le nom actuel). Le territoire s'est construit autour de voies de communication, de maisons d'habitation et d'infrastructures industrielles et commerciales. Depuis 40 ans, il a subi de lourdes évolutions. La création de l'A72 a renforcé son rôle de porte d'entrée principale de la ville et a accru son attractivité pour les activités économiques et commerciales. Le groupe Casino a notamment implanté son premier hypermarché sur le site dès 1972. Se sont ensuite greffées, petit à petit, d'autres implantations commerciales, sans qu'un parti d'aménagement clair et fonctionnel ne soit établi.

Au fil du temps, Pont de l'Ane-Monthieu est ainsi devenu un espace hétérogène, fragmenté par les infrastructures et saturé de panneaux publicitaires. Le site est dominé par la voiture, avec peu de zones accessibles aux piétons, peu de trottoirs et des infrastructures routières omniprésentes. Au fil des aménagements, les éléments naturels ont laissé la place aux parkings, bâtiments et voiries.

Pour contrecarrer ces évolutions et anticiper la mutation du site, l'EPASE a lancé avec l'Etablissement Public Foncier de l'Ouest Rhône-Alpes (EPOFA) un important programme d'acquisition foncière sur Pont de l'Ane-Monthieu. En parallèle, les projets de développements commerciaux anarchiques sur le site ont été bloqués, afin de rendre possible la mise en œuvre du futur pôle commercial de dernière génération.

... Demain, une véritable vitrine de l'agglomération stéphanoise

Principale entrée de Saint-Etienne, visible depuis l'A72, l'A47 et à 5 minutes du centre-ville, Pont de l'Ane-Monthieu jouit d'une situation géographique privilégiée, offrant de réelles opportunités de développement pour le commerce, l'habitat et l'activité économique. Cette situation stratégique rend indispensable la reconquête urbaine et environnementale du territoire, qui bénéficiera à l'ensemble des activités présentes, mais aussi à l'agglomération toute entière.

Le réaménagement de Pont de l'Ane-Monthieu a été confié à David Mangin (SEURA architectes urbanistes) et Bernard Reichen, Grands Prix de l'Urbanisme 2008 et 2005. Conduit sur la période 2010-2015, le projet représente un investissement de 65 millions d'euros.

Un pôle commercial novateur

Pont de l'Ane-Monthieu va conserver sa dimension commerciale, mais celle-ci sera repositionnée, afin de proposer une offre plus qualitative et attractive, en phase avec l'évolution des modes de consommation.

La première phase de réaménagement de ce secteur prévoit de bâtir sur 66 ha un nouveau « faubourg commercial », précurseur des nouveaux modes de vie et de consommation.

Un pôle commercial de dernière génération sur le plan architectural et environnemental sera créé d'ici 2015, porté par le groupe Casino. Ce pôle de 110 000 m² (dont 80 000 m² de surface de vente) viendra remplacer l'actuel hypermarché Géant, implanté sur 12 000 m², et permettra de regrouper les enseignes aujourd'hui dispersées dans un espace compact, simple d'accès et convivial, en relation avec le paysage commercial existant. Le pôle disposera de parkings mutualisés et sera desservi par les transports en commun.

Dans un souci d'équilibre avec les commerces du centre-ville, plutôt spécialisés dans l'équipement de la personne et la culture, ce futur pôle commercial sera dédié à l'équipement de la maison et l'alimentaire.

Avec pour ambition d'imaginer le commerce de demain, il sera l'occasion d'expérimenter des concepts et services innovants (concepts stores, convenience stores, commerces modulaires, services à la personne...), ainsi que des activités sportives et de loisirs. L'implantation d'enseignes innovantes, positionnées sur le développement durable ou s'appuyant sur des talents et partenaires locaux (approche par le design), sera également favorisée.

Dans une deuxième phase de projet, une offre de locaux pour les artisans et les PME-PMI sera également créée sur Pont de l'Ane-Monthieu, sur une surface de 10 000 m², ainsi que 500 logements implantés sur 30 000 m², dans un souci de renforcement de la proximité et de la densité urbaine du quartier.

Un renouvellement durable de l'entrée de ville



Pour relever le défi de la transformation de Pont de l'Ane-Monthieu, l'EPASE a choisi un parti pris innovant, prenant le contre-pied de l'existant pour s'intéresser à l'environnement et au paysage, et créer ainsi un cadre agréable de déambulation où la voiture n'est pas indispensable. L'innovation consiste ainsi à sortir des habitudes pour inventer une nouvelle entrée de ville, dans son aménagement, son fonctionnement et son environnement.

Cette approche environnementale de l'urbanisme, labellisée par l'ADEME (Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie), permet d'orienter le projet, dès sa conception, vers des choix plus favorables pour l'environnement. Le projet vise notamment à réduire de moitié les émissions de gaz à effet de serre émis par les activités de ce territoire. Plus largement, c'est une compatibilité totale avec le Grenelle de l'Environnement qui est visée dans le cadre de ce projet.

Déplacements : priorité aux modes de transport doux

Tandis que le site est aujourd'hui investi par la voiture, le programme d'aménagement laissera une plus large place aux autres modes de transports. A travers l'instauration de nouvelles habitudes de déplacements, c'est un quartier plus convivial et agréable à vivre qui verra le jour. Sont ainsi prévus :

- **Le développement des modes doux** : création d'une voie verte (piste cyclable et piétonne) entre Manufacture Plaine Achille et Pont de l'Ane-Monthieu, et installation d'une passerelle piétonne reliant le Nord et le Sud du quartier. Au total, le projet prévoit la création d'un plateau piétonnier de 40 hectares.
- **La restructuration du réseau routier et l'optimisation du stationnement** : nouvelle organisation des voies, création d'un parking relais afin de diminuer le trafic routier de transit et report facilité sur les transports en commun, réorganisation des parkings pour limiter les déplacements au sein du site.
- **L'augmentation de la desserte en transports en commun** : création d'une ligne de Tram-Train et d'une halte pour desservir le quartier, amélioration du cadencement d'une ligne de bus desservant déjà le site, possible création d'une ligne de transport interne à la future zone.
- **La mise en place de solutions alternatives de livraisons permettant de limiter l'usage des camions** : un partenariat a été lancé avec les opérateurs locaux de la logistique, de l'industrie et du commerce pour développer des réseaux plus économes en énergie et gaz à effet de serre, notamment via le ferroviaire.

Une approche paysagère à grande échelle

Le réaménagement de Pont de l'Ane-Monthieu va s'attacher à redonner au site une dimension « naturelle » en renforçant la présence de la biodiversité, du végétal, de l'eau... Une ambition qui se traduit en plusieurs axes :

- **La mise en valeur de l'environnement naturel et urbain** : développement d'une démarche de contrôle et d'harmonisation de la signalétique et de l'affichage publicitaire, création d'une série de parcs interconnectés et ouverts sur l'environnement naturel et les espaces de loisirs jusqu'à Plaine Achille, le stade Geoffroy-Guichard et Châteaucreux. Le projet respecte notamment le principe « une place de stationnement, un arbre planté ».
- **Une meilleure appréhension de l'eau** : prévention des inondations en favorisant la gestion des eaux pluviales à la parcelle, création de noues, de jardins filtrants et de talus plantés, valorisation des parcours aquatiques, comme structure paysagère.
- **Une préservation et un développement des habitats naturels et de la biodiversité** : création d'une continuité entre des corridors écologiques au sein du site et les espaces naturels, préservation des milieux naturels et accompagnement de l'évolution biologique des zones en friche.

ANNEXES

L'Etablissement Public d'Aménagement de Saint-Etienne

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. Il 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.

Sur un territoire de 970 hectares, l'EPA de Saint-Etienne est chargé d'accélérer l'aménagement, le renouvellement urbain et le développement économique de la ville. Il contribue à renforcer l'attractivité territoriale de Saint-Etienne au sein de l'aire métropolitaine lyonnaise.

Disposant d'un budget de 285 M€ sur la période 2007-2014, dont 120 M€ de subventions publiques (contrat de projet Etat-Région 2007-2013), l'EPA de Saint-Etienne est un outil d'exception au service du territoire et d'une ambition métropolitaine.

<i>Etat</i>	<i>60 M€</i>
<i>Ville de Saint-Etienne</i>	<i>24 M€</i>
<i>Saint-Etienne Métropole</i>	<i>12 M€</i>
<i>Conseil Général de la Loire</i>	<i>12 M€</i>
<i>Région Rhône-Alpes</i>	<i>12 M€</i>
TOTAL	120 M€

Le projet urbain de Saint-Etienne a été qualifié d'Opération d'Intérêt National. Seules 13 autres Opérations d'Intérêt National existent aujourd'hui en France.

Missions de l'EPA de Saint-Etienne

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

- **Une mission d'aménagement** (son cœur de métier) : l'EPA assure à la fois un rôle d'ensemblier et la maîtrise d'ouvrage opérationnelle des grands projets d'aménagement urbain qu'il pilote, en complément de l'action des autres acteurs institutionnels (Ville, Agglomération, Conseil Général, Conseil Régional, Etat, Agence d'urbanisme, Epora....).
Sa mission consiste à mettre en œuvre les projets urbains : acquisition du foncier et viabilisation, acquisition d'immeubles et restructuration, réalisation d'espaces et d'équipements publics rétrocédés à la collectivité, vente de charges foncières (immeubles restructurés ou de foncier doté de droits à construire) à un investisseur, par le biais d'un promoteur...
- **Une mission de développement économique** : l'EPA apporte sa contribution à la stratégie économique du territoire en identifiant les secteurs porteurs à attirer sur les zones de projet et les plans d'actions nécessaires pour la mise en œuvre. Il contribue à la promotion et à la commercialisation de ces projets auprès des acteurs économiques et des institutions.

Fiche projet – Châteaureux



Situé au cœur d'un pôle d'échange multimodal, Châteaureux a pour ambition de devenir le quartier d'affaires de Saint-Etienne et le second pôle tertiaire de l'aire métropolitaine lyonnaise. Le projet, organisé en 2 phases, sera d'abord développé sur 60 hectares au sud des voies ferrées, offrant un potentiel de 200 000 m² de surfaces de bureaux à l'horizon 2014. Associés aux bureaux, des logements, commerces et espaces verts feront de Châteaureux un quartier à vivre tout au long de la journée. Une seconde phase, prévue sur 2012-2015 au nord des voies ferrées, permettra de proposer 80 000 m² de bureaux complémentaires.

Maître d'œuvre urbain : Atelier Ruelle – Gérard Penot

Châteaureux aujourd'hui

Plusieurs réalisations concrétisent déjà le niveau d'ambition du quartier :

- Le siège social mondial du groupe Casino inauguré fin 2007 (36 000 m² ; 2 500 salariés).
- Le Luminis (Cité des Affaires) : 27 000 m² de bureaux livrés à l'été 2010.
- Un pôle d'échange multimodal : gare TGV, TER, transports urbains et interurbains, parking de 600 places.

Châteaureux en 2015

Les années 2011 et 2012 verront une accélération de la mutation du quartier. Plusieurs projets vont sortir de terre, pour construire peu à peu le nouveau visage de Châteaureux :

- Le programme immobilier « L'Horizon », offrant 16 500 m² de bureaux, avec des commerces et des services en rez-de-chaussée. Le programme sera livré en 2 phases, en septembre 2011 pour l'îlot A et à l'été 2012 pour l'îlot B.
- Le siège du Centre National du Chèque Emploi Service Universel livré en 2012 (6 000 m²).
- Le programme mixte de bureaux, logements et commerces « White Carbon » (9 000 m²), avec une première tranche livrée en septembre 2012.
- Le programme de logements Cap City, avec la création de 111 logements sur 6 600 m², livrés en 2012.
- Des espaces verts à l'image du « Jardin des Regards », offrant aux habitants et salariés du quartier un lieu de proximité, qualitatif et convivial.

Châteaureux après 2015

Le développement de Châteaureux au nord des voies ferrées prendra toute son ampleur avec une gare devenue biface. Cette seconde phase offrira un potentiel de 80 000 m² de bureaux complémentaires, 60 000 m² de logements et 20 000 m² de nouveaux espaces publics.

CHIFFRES CLES

- 60 hectares de projet en 2 phases
- 200 000 m² de surface de bureaux
- 9 000 emplois créés sur le quartier
- 1 000 logements, soit environ 2 500 nouveaux habitants
- 30 000 m² de nouveaux espaces publics
- Un hôtel 3 étoiles de 120 chambres et une résidence d'affaires
- Un restaurant inter-entreprises
- 180 boutiques d'ici 2015
- 2 crèches
- Pôle d'échange multimodal : gare TGV, TER, tramway, parking 600 places...

Fiche projet – Manufacture Plaine Achille

Allant de la Cité du Design aux grands équipements de la Plaine Achille, le projet, mené sur plus de 100 hectares, vise à créer un nouveau campus métropolitain, qui deviendra le quartier des métiers créatifs, de la matière grise et de l'innovation. Organisé sur le modèle d'une ville-parc, ouvert sur les quartiers avoisinants, il constituera une nouvelle centralité pour l'agglomération stéphanoise.



Maître d'œuvre urbain : Alexandre Chemetoff

Manufacture Plaine Achille aujourd'hui

Le site en 2011, c'est déjà :

- 12 hectares d'espaces publics de la ville-parc aménagée par l'agence Chemetoff
 - Réaménagement de la Place Carnot
 - Création du Parc de la Plaine Achille
 - Réalisation d'une boucle de parkings paysagés
 - Création de deux grands itinéraires piétons / vélos
- Une première passerelle ferroviaire piétonne entre la Manufacture et Plaine Achille
- Un skate-parc inédit

Manufacture Plaine Achille en 2013

Le site en 2013, ce sera :

- Une centaine de logements sur l'îlot Brocante : environ 30 sociaux, 60 libres et 10 à 20 colocations pour étudiants
- 5000 m² de locaux d'activités aménagés dans le bâtiment de l'Imprimerie et une crèche de 56 places
- La transformation de la friche SSCM
- Un programme de bureaux de 2500 m² et un restaurant vers le Zénith
- Une première extension du parc de la Plaine Achille en direction des quartiers environnants

Manufacture Plaine Achille d'ici à 10 ans

En matière d'aménagements :

- La « ville-parc » aura doublé sa surface en Plaine Achille
- Un vaste franchissement entre la Manufacture et la Plaine Achille, constitué de grandes serres et de verrières,
- Un bus en site propre reliera le site Plaine Achille à la gare TGV de Châteaureux.

Seront implantés sur le site :

- 75 000 m² de locaux d'activités, laboratoires et bureaux pour accueillir des services créatifs et entreprises innovantes.
- La faculté des Sciences à l'horizon 2014-2018, représentant 2 000 étudiants, 5 laboratoires et 25 000 m² de locaux.
- 1 000 logements (environ 80 par an) : une nouvelle offre résidentielle, adaptée aux nouvelles attentes des populations urbaines, sera proposée, concurrentielle du périurbain et complémentaire de l'offre de logements en centre-ville et à Châteaureux.
- Un groupe scolaire de 12 classes dans la Manufacture.

CHIFFRES CLES

- 107 hectares de projet
- 230 000 m² réhabilités ou construits d'ici 2023
- 12 hectares de parc urbain
- 300 logements étudiants
- 1 000 logements
- 85 000 visiteurs aux Biennales internationales du Design
- 1 500 000 visiteurs par an dans les équipements de la Plaine Achille (Zénith, Salle des Musiques Actuelles, Parcexpo...)