

A low-angle photograph of a modern building's courtyard. The central feature is a large, rectangular skylight that looks out onto a clear blue sky. The surrounding walls are a vibrant yellow. Various windows of different shapes and sizes are scattered across the walls, some of which are partially obscured by black rectangular redaction boxes. The perspective is from below, looking up at the structure.

saint-étienne
**investir dans
l'avenir**

saint**étienne**

Saint-Étienne,
Lyon, Bourgoin-Jallieu et
Vienne, en renforçant la coo-
pération métropolitaine, créent une
dynamique partenariale au service de
leurs réussites mutuelles. Ensemble, ces
quatre agglomérations constituent une alterna-
tive performante et compétitive face aux principales
métropoles européennes.

Saint-Étienne est en capacité de soutenir la croissance de l'éco-
nomie métropolitaine et de répondre ainsi aux besoins des acti-
vités industrielles et de services, aux besoins du « nouveau tertiaire »
en offrant toutes les conditions pour leur développement, et notamment
: un accès à un marché de plus de 2 millions d'habitants, un maillage
industriel et de services performant facilitant l'innovation et la créativité, une cou-
verture 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 cam-
pus métropolitain et quartier créatif, développement du quartier d'affaires de
Châteaureux, 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 répon-
dant aux attentes des investisseurs.

Maurice Vincent,
Président de Saint-Étienne Métropole
et de l'Établissement Public
d'Aménagement de Saint-Étienne.

édito

saintétienne

Entreprenante
efficace productive
attractive Gagnante
solidaire ATTRACTIVE
performante Novatrice européenne
audacieuse brillante
Active inventive hardie
REMARQUABLE intellectuelle
CRÉATIVE verte
organisée compétitive
ingénieuse
Déterminée Ambitieuse dynamique

...Donnez du mouvement à vos investissements

sommaire

6/7

Saint-Étienne :
un marché du neuf qui se consolide

8/9

Châteaureux :
le quartier d'affaires

10/11

Métrotech :
Green Parc 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 résidentielle & commerciale

18/19

Aciéries de Saint-Chamond :
éco-site industriel durable

Entrepreneur
efficace productiv
attractive Gagnan
solidaire ATTRACTIVE
performante Novatrice européen
audacieuse brillan
Active inventive har



Saint-Étienne :

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 immobilier s'est édifié naturellement grâce à la présence de nombreuses entreprises sur le territoire et en particulier porté par une densité exceptionnelle de PME/PMI dynamiques, souvent à la pointe dans leurs domaines d'excellence.

La dynamique de projets reste soutenue, Saint-Étienne attire un nombre croissant d'entreprises et de grands opérateurs immobiliers. L'agglomération est le second pôle structurant d'une métropole de plus de 2 millions d'habitants. Après un ralentissement constaté en 2009, le marché de bureaux redémarre en 2010, notamment grâce à la proposition de nouveaux programmes neufs à Châteaueux.

2010 a été marqué par un phénomène nouveau dans l'Agglomération Stéphanoise, celui des premières constructions et livraisons significatives d'immeubles de bureaux lancés en blanc, en particulier dans le nouveau quartier d'affaires de la gare TGV de Châteaueux :

- La réalisation de la première tranche de 8 000 m² de l'immeuble de bureau Horizon qui sera livrée au deuxième semestre 2011, pré-commercialisée dans sa quasi totalité. L'opération proposera à terme 16 000 m², il s'agit d'un immeuble HOE (architecte Fuhimiko Maki).
- La livraison de l'immeuble de bureaux emblématique : Le Luminis (Cité des Affaires), immeuble d'une surface de 27 000 m² (architecte Manuelle Gautrand), livré fin 2010, dont l'aménagement de ses abords sera terminé mi 2011 et commercialisé à 90 %.

Le renouvellement du parc immobilier se poursuivra en 2011, notamment avec le début des travaux de la deuxième tranche d'Horizon, soit 8 000 m² supplémentaires ; la première phase de la construction du Siège du Centre National du Chèque Emploi Service Universel avec 6 000 m² de bureaux, et la construction de l'immeuble « White Carbon », une expérience intéressante d'immeuble mixte intégrant bureaux, commerces et habitations.

Les nouvelles consultations sur des lots tertiaires, avec l'affectation de projets à des opérateurs immobiliers, vont amplifier cette transformation urbaine. La part des immeubles de bureaux récents ou neufs reste encore faible au regard du parc tertiaire total. Elle a cependant

concentré la majorité des transactions en 2010 avec plus de 75 % 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.

Le développement du pôle tertiaire de la gare TGV de Châteaueux, avec les trois grands projets portés par l'EPA de Saint-Étienne: le quartier créatif de Manufacture Plaine Achille, Pont de l'Âne Monthieu, Cœur de Ville, ainsi que des initiatives et des opérations en cours dans d'autres secteurs, notamment le Green Park tertiaire Métrotech, donneront une nouvelle dimension à un marché qui s'affirme.



Châteaureux : le quartier d'affaires



Développé autour d'un centre d'échanges multimodal (gare TGV, TER, tramway, bus...), châteaureux est la 2^e place tertiaire de l'aire métropolitaine lyonnaise. une position confortée par la livraison en 2007, du siège mondial du groupe Casino et en 2010, de la Cité des Affaires.

Engagé sur 60 hectares, le nouveau quartier Châteaureux se dessine. Il 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, conduite au Sud de la gare SNCF, compte plusieurs programmes en cours de réalisation.

Le long de l'Esplanade de France, les deux bâtiments HOE du programme « L'Horizon » accueilleront, dès septembre 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 bâtiment BBC de 6 000 m².

Dans un objectif de mixité, un ensemble de 111 logements, exemplaire sur le plan environnemental, s'élèvera en 2012, à côté du siège de Casino ainsi qu'un programme mixte de bureaux et logements BBC de 6 000 m². De nouveaux espaces publics seront également créés sous la forme d'une coulée

de jardins reliant Châteaureux au stade Geoffroy Guichard. L'ensemble de ces réalisations permettra 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 l'opération Châteaureux, développée au Nord des voies ferrées, prendra toute son ampleur avec une gare SNCF devenue biface. Cette extension permettra de proposer à minima 80 000 m² de bureaux complémentaires, 60 000 m² de logements et 20 000 m² de nouveaux espaces publics.



© Atelier Ruelle - Sébastien Bazille

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

60

hectares de projets en 2 phases

9 000

emplois sur le quartier d'ici à 2015

1 000

logements prévus dont 150 en cours de construction

2 500

nouveaux habitants

40 000 m²

d'espaces publics



© XXL Atelier - Civita Programme

Pôle multimodal :

Gare TGV, TER, tramway, parking 600 places

200 000 m²

de surface de bureaux

Un nouvel hôtel 3 étoiles de 120 chambres



© Henri Granjean - EPA de Saint-Étienne



© Art de Construire - Maki & Associates - Cedric Hamelin



Métrotech : Green Park tertiaire

Situé entre Saint-Étienne et Lyon, aménagé comme un « campus d'entreprises », Métrotech s'impose comme le lieu privilégié de la création et du développement des sociétés de service. Avec un potentiel de 30 000 m² dédiés à l'activité tertiaire et une forte qualité environnementale, Métrotech offre des conditions de travail et un cadre de vie exceptionnels.

Au sein d'un « ring » constituant l'espace central d'animation du site, Métrotech propose une offre complète de services. Les salariés présents bénéficient déjà d'une crèche interentreprises et disposeront très prochainement d'un pôle de restauration collective. S'ajoutent à ces structures un amphithéâtre de 300 places, une agora (espace showroom, lieu de réception...), des salles de réunion et de formation pouvant accueillir une grande diversité de manifestations. Cette offre

de services communs déjà performante sera complétée par un bâtiment réhabilité qui accueillera une résidence hôtelière. Métrotech se tourne aussi vers l'accueil de jeunes entreprises. Il propose à cet effet une offre immobilière modulable, capable de s'adapter à l'évolution des projets développés. La totalité du site bénéficie aussi d'une offre de connexion très haut débit.

30 000 m²

de bâti, extension possible jusqu'à 50 000 m²

30

hectares de projet

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

Ils se sont déjà installés :

- Acticall (centre de relation clients)
- Nalod's (siège social, centrale d'achats)
- H2AD (siège social, service à la personne)
- Lotim Télécom (groupe Axione)

► Les bâtiments de Métrotech ont été réalisés par Architecture Studio.





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 et de l'innovation. De quoi faciliter le maillage permanent entre technologies, art, culture et loisirs.

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, les aménagements concernent la réalisation d'espaces publics.

Objectif : offrir aux Stéphanois, un grand espace de nature en ville. Un réseau de places, squares, promenades et espaces verts, déployé sur 12 hectares, va permettre de créer des lieux de rencontres entre habitants, salariés et promeneurs.

Renforcé par la présence de la Cité du Design, de Telecom Saint-Étienne, du pôle Optique-Vision, d'entreprises de pointe et de laboratoires de recherche, le quartier créatif Manufacture Plaine Achille se structure autour de trois pôles majeurs : optique-vision, design et médias. La réhabilitation d'un bâtiment de l'ancienne Manufacture d'armes permettra d'accueillir dès 2012 sur 5 000 m², de nouvelles activités créatives, des entreprises innovantes ainsi que le pôle Rhône-Alpes médias et sa salle de rédaction du futur.

Enfin, la culture tient bien sûr une place centrale : à côté de l'École d'Art et Design et de la Platine, lieu d'exposition dédié au design, la Manufacture pourrait accueillir des expositions prestigieuses.

107 hectares de projet

230 000 m²
SHON (constructions neuves ou réhabilitées)

31 000 m²
ouverts à de nouvelles activités
dans la Manufacture

12
hectares
de parc urbain dès 2011

1 000
logements

1 500 000
visiteurs par an dans
les équipements du parc

3 000
étudiants à terme

Ils sont déjà là :
La Cité du design, l'école d'art et design
(ESADSE), Telecom Saint-Étienne
HEF (entreprise de haute technologie),
Pôle Optique Vision, CEA...



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 ; la vitrine de l'agglomération stéphanoise, visible depuis l'A72, l'A47 et à 5 mn du centre-ville.

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 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. Véritable vitrine de l'urbanisme commercial moderne, ce nouveau lieu de vie accueillant commerces, services, restauration et loisirs, sera précurseur des nouveaux modes de vie et de consommation.

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...) reliant l'entrée de 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 Châteaureux ainsi que 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.



130
hectares de projet

Un pôle commercial innovant de

80 000 m²

500
logements
sur une surface de 30 000 m² SHON

Une première phase opérationnelle
de 66 hectares

10 000 m²
SHON de locaux artisanaux

1 pôle de proximité en lien avec
la halte tram-train et le parking relais



Cœur de ville : nouvelle attractivité résidentielle et commerciale



© Henri Granjean - EPA Saint-Étienne

Saint-Étienne affiche sa volonté de faire du projet « Cœur de Ville » un levier de dynamisation de l'agglomération. Sur un périmètre de 80 hectares, la transformation est en marche pour améliorer le cadre de vie des habitants et faire du centre-ville le premier pôle commercial à ciel ouvert de l'agglomération. Pour restaurer une urbanité et renforcer le rayonnement de la ville centre au sein de l'agglomération, le projet « Cœur de Ville » s'attache à révéler ses atouts, développer l'offre commerciale et résidentielle en affirmant l'identité « ville créative de design » de Saint-Étienne.

D'ici à la fin 2012, le plateau piéton aura presque doublé de taille et le transit automobile sera divisé par deux laissant place aux modes doux. Les espaces publics seront travaillés pour offrir aux stéphanois un « Cœur de Ville » animé, apaisé et singulier permettant de recréer des parcours chaland dynamiques et de rendre plus attractif le développement de nouveaux programmes de logement.

L'offre commerciale de proximité sera renforcée pour répondre aux nouvelles attentes des consommateurs. 7 000 m² de surfaces de vente nouvelles en plein centre-ville viendront conforter, dès 2016, l'armature et la dynamique commerciales de Saint-Étienne. Idéalement situé à l'intersection des 2 lignes de tramway, autour d'un espace public emblématique, s'implanteront boutiques, moyennes surfaces et restaurants ainsi que des logements. Enfin, Saint-Étienne restaure l'attractivité des quartiers anciens de centre ville en diversifiant l'offre de

logements par des constructions neuves et des opérations de réhabilitation de l'habitat existant. Sur le quartier Jacquard, la restructuration d'un îlot d'équipements publics facilitera la construction en 2014 d'une centaine de logements neufs autour d'un jardin de 6 000 m² offrant aux habitants actuels et futurs, un espace vert de proximité agréable.

► **Avec le projet « Cœur de ville », l'agence OBRAS renforce l'attractivité de la ville centre. Jean-Michel Savignat restaure les aux quartiers d'habitats anciens.**

80 hectares de projet

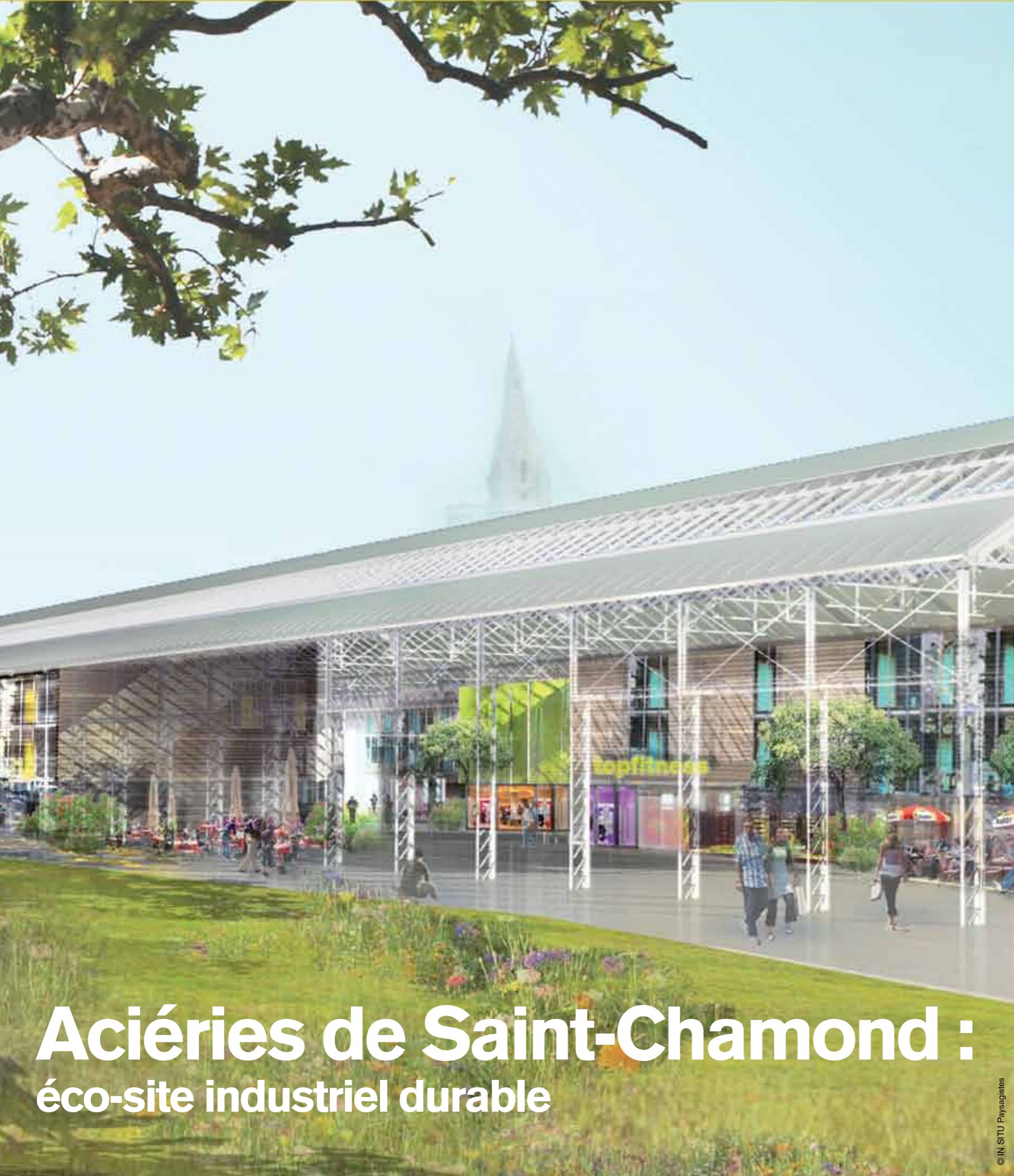
Un pôle commercial de 7 000 m²

6 000 m²
d'espaces verts

160 logements neufs
et 390 réhabilités



© Jean-Michel Savignat



Aciéries de Saint-Chamond : éco-site industriel durable

Idéalement situées entre Lyon et Saint-Étienne et bénéficiant d'une excellente desserte autoroutière et ferroviaire, les Aciéries de Saint-Chamond s'engagent dans une reconversion aussi ambitieuse que durable.

Construire « un éco-site industriel » compatible avec les exigences environnementales du 21^e siècle et réussir le pari de maintenir l'industrie en ville... Telle est l'ambition de cette opération de 45 hectares. Un projet fort au centre de Saint-Chamond, appelé à devenir un quartier mixte durable où coexisteront activités économiques, commerces, services, loisirs et habitats.

Récemment mise en place, la première phase de l'opération comprend la réalisation d'espaces publics et de cheminements dédiés aux modes doux. Conçu tel un parc urbain, l'éco-site facilitera l'insertion urbaine et paysagère des bâtiments industriels.

La partie Ouest, à vocation exclusivement économique, accueillera des entreprises spécialisées dans les nouveaux marchés de l'énergie et de l'éco-construction sur 14 hectares. D'ores et déjà 17 000 m² ont été aménagés pour les accueillir. Un second parc d'activité à proximité immédiate de l'A47 est en cours de construction. En adéquation avec les valeurs du projet, il se veut exemplaire en matière de développement durable, tant dans sa conception globale que dans la qualité environnementale des locaux destinés aux entreprises.

Enfin, la partie Est autour de l'architecture remarquable de la « Halle 01 » verra le développement d'un éco-quartier. Ce site, lauréat de l'appel à projet « quartiers durables de Rhône-Alpes », entièrement composé de bâtiments passifs ou à énergie positive, se destine à accueillir logements, commerces, services et activités de loisirs.

38 000 m²
de locaux d'activité disponibles

5 000 m²
de bureaux

50 000 m²
SHON à développer

45 hectares
de projet

5 hectares
de parc urbain

5 hectares à construire, cessibles en
lots de 5 000 m² à 15 000 m²



► 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.



Saint-Étienne Métropole

2 avenue Grüner – CS 80257 / 42006 Saint-Étienne CEDEX 1
Tél. +33(0)4 77 49 21 49 / Fax. +33(0)4 77 49 74 45
Contact : Geneviève Sorlin / Tél. +33(0)4 77 49 55 03
g.sorlin@agglo-st-etienne.fr / 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 : Laurent Privat-Garilhe / Tél. +33(0)4 77 34 48 18
laurent.privat-garilhe@epase.fr / www.epase.fr