

DOSSIER DE PRESSE

Présentation du nouveau pôle commercial de Pont de l'Âne Monthieu

vendredi 3 juillet 2015

Contacts presse

Odile MARCOULT, chargée de communication EPA Saint-Etienne
T. 04 77 34 48 06 / P. 06 66 44 58 34 / odile.marcoult@epase.fr

Véronique WASA, agence Point Virgule pour Apsys
T. 01 73 79 50 93 / P. 06 52226907 / vwas@pointvirgule.com



L'EPA DE SAINT-ÉTIENNE EST UN PARTENARIAT ENTRE :

SOMMAIRE

Le mot de Gaël Perdriau / P.3

La ZAC Pont de l'Âne Monthieu / P. 4

Une mise en concurrence de grands opérateurs nationaux et internationaux / P. 7

Steel / P. 8

A propos d'Apsys / P. 10

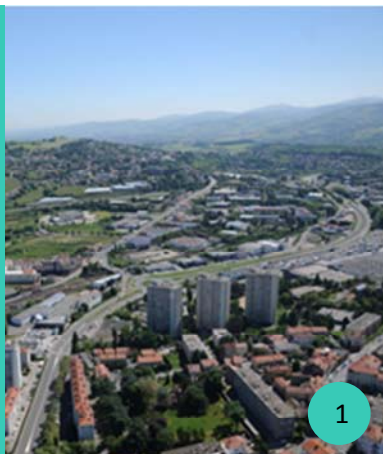
Steel, l'équipe / P. 10

Calendrier prévisionnel / P. 11

1 & 4 : Vues aériennes, Pont de l'Âne Monthieu.
© EPA Saint-Etienne / Desvigne

2 : Projet de pôle commercial « STEEL », vue depuis la boucle commerciale.
© Sud Architectes

3 : Projet de pôle commercial « STEEL », vue depuis l'est de la rue Emile Zola.
© Sud Architectes



LE MOT DE GAËL PERDRIAU

Alors que la ZAC du Pont de l'Ane, restait depuis bien longtemps un point noir à l'entrée de la ville, je me réjouis de la signature de la promesse de vente avec l'un des neufs opérateurs nationaux et internationaux en lice pour créer une attractivité commerciale complémentaire du centre-ville et une vitrine architecturale design à la hauteur de notre ambition affirmée.

C'est le plus important projet immobilier de ces dernières décennies pour le territoire stéphanois qui va ainsi s'ouvrir, avec un investissement privé de quelque 150 millions d'euros, générant plus de 300 emplois pendant les 24 mois de travaux, et ensuite 600 emplois pour faire vivre cet espace commercial et de loisirs de 70 000 mètres carrés.

Avec STEEL, projet architectural ambitieux, nouvelle signature contemporaine de l'agglomération, c'est l'une des principales entrées de ville qui va ainsi changer, en donnant une empreinte design et d'art moderne éclatante à la ville de Saint-Etienne et son agglomération.

Gaël PERDRIAU

**Président du CA de l'EPA Saint-Etienne
Président de Saint-Etienne Métropole
Maire de Saint-Etienne**



Projet de pôle commercial « STEEL », vue depuis l'est de la rue Emile Zola. © Sud Architectes

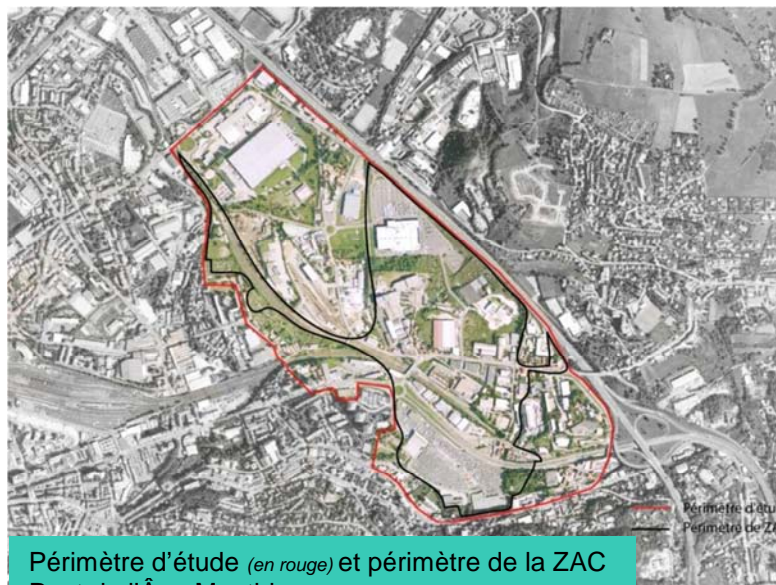
1 LA ZAC PONT DE L'ÂNE MONTHIEU

Réinventer cette entrée de ville majeure et créer une nouvelle dynamique pour le commerce à l'échelle de l'agglomération

Sur un ensemble de 66 hectares, situé stratégiquement en entrée de ville, le projet de requalification de la zone Pont de l'Âne Monthieu s'intègre dans une réflexion qui vise à organiser l'activité commerciale à l'échelle de l'agglomération. Imaginé à partir des derniers modes de consommation, le projet proposera de nouveaux usages, une nouvelle approche en matière d'offre commerciale et de nouveaux emplois.

En concertation avec les collectivités locales, l'EPA de Saint-Étienne a engagé le 30 juin 2014, une consultation de promoteurs / architectes en vue de la cession d'un terrain d'environ 15,8 hectares sur les communes de Saint-Etienne et Saint-Jean-Bonnefonds pour développer ce nouveau projet commercial.

Ce futur programme, situé à 5 minutes (2,5 km) du centre-ville de Saint-Etienne, permettra de lutter contre l'évasion commerciale vers la périphérie – et notamment en direction de Givors / Lyon - en proposant aux habitants, des commerces et services nouveaux, facteurs d'attractivité pour l'agglomération.



Périmètre d'étude (en rouge) et périmètre de la ZAC Pont de l'Âne Monthieu (en noir). © EPA Saint-Etienne

Une position stratégique en entrée de ville, une bonne visibilité depuis l'A72 et un paysage à révéler, la ZAC Pont de l'Âne-Monthieu poursuit deux objectifs essentiels : requalifier durablement cette entrée de ville majeure à l'est de Saint-Etienne et renforcer l'attractivité commerciale de l'agglomération à l'instar du pôle de Villars-Ratarieux, situé au nord-ouest.

Cette ZAC couvre 66 hectares, répartis sur les communes de Saint-Etienne (49,7 hectares) et Saint-Jean-Bonnefonds (16,3 hectares). Elle est délimitée au nord par l'autoroute A72, à l'est par la rue Marc Charras, au sud par la rue des Alliés, et à l'ouest par la voie ferrée reliant Pont de l'Âne à la zone d'activité de Molina.



Périmètre du futur pôle commercial. © EPA Saint-Etienne / Desvigne



Périmètre du futur pôle commercial (*bleu foncé*) et périmètre de la ZAC Pont de l'Âne Monthieu (*bleu clair*). © EPA Saint-Etienne

Une réécriture de l'entrée de ville

Pour réussir la transformation de l'entrée de ville, l'EPA de Saint-Etienne, aménageur du site, s'appuie sur trois leviers d'action :

- **rationaliser les emprises commerciales** : depuis les années soixante-dix, l'empilement des surfaces commerciales a engendré un paysage désordonné. Il est impératif de réécrire le visage de cette entrée dans Saint-Étienne et Saint-Jean-Bonnefonds, vers un quartier plus agréable. L'aménagement commercial prévu au nord de la ZAC doit être considéré comme un équipement majeur d'entrée de ville, situé sur le principal axe routier depuis Lyon.
- **améliorer la desserte tous modes** : cette entrée de ville nouvelle génération se doit d'offrir un environnement agréable et facile. Cela passe par une restructuration des espaces publics et des voies de circulation. Redimensionnés, repensés, voire même parfois créés, ils contribuent à mieux desservir le quartier, et en améliorent l'image. En complément, l'offre de transports en commun sera également renforcée, afin d'assurer une meilleure desserte. À long terme, l'objectif est d'inciter à poser sa voiture pour se déplacer à pied, avec la création d'une passerelle et, après 2020, d'un parc-relais de plus de 200 places, et de favoriser les déplacements en modes doux, jusqu'au centre-ville.
- **créer un véritable quartier** : l'objectif du projet urbain est en effet de regrouper les différentes enseignes et les multiples fonctions existantes dans le quartier : commerce, logement, immobilier d'entreprise. Les surfaces ainsi libérées et le transfert des enseignes vers le nouveau pôle commercial vont permettre dans une deuxième phase de développer des fonctions plus urbaines destinées à accueillir habitants et entreprises.

2014	Lancement de la consultation pour le pôle commercial du nord de la ZAC.
2015	Désignation d'Apsys pour le nouveau pôle commercial Travaux d'infrastructure, requalification ...
2016 – 2018	Travaux d'infrastructure Travaux du nouveau pôle commercial Livraison prévue fin 2018
Fin 2018	Ouverture au public du nouveau pôle commercial
Après 2020	Requalification de la RN88 en boulevard paysager d'entrée de ville Parc Relais (200 places minimum), passerelle et voie verte.

2 UNE MISE EN CONCURRENCE DE GRANDS OPERATEURS NATIONAUX ET INTERNATIONAUX

La consultation a débuté le 30 juin 2014 et s'est déroulée en 2 temps : 9 candidatures de grands opérateurs ont été reçues et après analyse, 4 équipes ont été admises à concourir en phase d'offre : FREY ; APSYS ; IKEA CENTRES ; et ALTAREA-COGEDIM. Ces 4 candidats ont ensuite remis, le 4 mars 2015, une offre architecturale, technique et financière.

Une commission ad hoc, réunie autour du Maire de Saint-Etienne et de représentants de chaque partenaire financier de l'EPA (Ville de Saint-Jean-Bonnefonds, Saint-Etienne Métropole, Conseil Départemental 42, Conseil Régional Rhône-Alpes, Etat), a auditionné le 16 avril 2015 les 4 candidats retenus pour procéder au classement des offres et choisir le lauréat de la consultation.

A l'unanimité, il est apparu aux membres de cette commission que l'équipe APSYS présentait le projet le plus ambitieux et le plus adapté aux enjeux de la requalification de cette entrée de ville.

APSYS avec son projet nommé « STEEL » a ainsi été désigné lauréat pressenti.

La promesse de vente vient d'être signée entre l'EPA de Saint-Etienne et APSYS pour réaliser ce projet sur le terrain de 15.8 hectares en partie nord de la ZAC Pont de l'Ane Monthieu.

Ce que la commission a particulièrement apprécié dans le projet d'APSYS :

STEEL se distingue par sa très bonne compréhension de la problématique commerciale du territoire, la qualité architecturale, paysagère et environnementale proposée, et enfin son approche par le design pour le développement de ce futur ensemble commercial.

- 1) Un programme ambitieux, apte à satisfaire la demande des habitants de l'agglomération et au-delà, mais respectueux du commerce de centre-ville comprenant environ 70 000 m² de Surface Plancher, dont environ 52 000 m² de surface de vente, avec une offre de loisirs innovante d'environ 5 000 m² et une offre de service indispensable pour l'entrée de ville (restaurants, nouvel hôtel).
- 2) Le projet architectural et paysager est particulièrement innovant et constituera demain un marqueur fort de l'identité du territoire et un symbole majeur de l'excellence de Saint-Etienne en matière de design.
- 3) La qualité environnementale est elle aussi ambitieuse avec notamment un projet de géothermie sur nappe minière en partenariat avec l'Ecole des Mines de Saint-Etienne et un label BREEAM Very Good.
- 4) Enfin, l'approche design proposée est intégrée à la fois dans le projet architectural (intervention de Joran Briand : *résilles béton du Mucem de Marseille*) jusqu'aux détails d'aménagement du mobilier urbain ou encore de mise en place d'une charte graphique qualitative que devront respecter les enseignes.

3 STEEL : UN CONCEPT INNOVANT DE COMMERCES ET LOISIRS EN ENTREE DE VILLE

Apsys a été désigné lauréat du concours organisé par l'Etablissement Public d'Aménagement de Saint-Etienne pour la réalisation de 70 000 m² de commerces et loisirs sur le site de Pont de l'Ane-Monthieu à Saint-Etienne. Impact architectural, design iconique, excellence environnementale, expérience client pleine de surprises, mix merchandising ciblé...

Tous ces ingrédients feront de STEEL une référence en matière de commerce d'entrée de ville.

Outil commercial et urbain inédit, Steel a été inspiré par l'histoire de Saint-Etienne et la dynamique de mouvement qui anime la ville du design. Clin d'œil au diminutif que lui donnent ses habitants (« St E »), le nom du projet, Steel (acier en anglais), rend hommage à la tradition d'excellence et de transformation de la ville, tout en évoquant l'expérience client que le site offrira. Steel, c'est un style de vie et de nouveaux usages.

Situé le long de l'A72 et sur la principale entrée de ville de Saint-Etienne, Steel sera un objet architectural fort, très contemporain! Sa toiture spectaculaire épousera les lignes du paysage stéphanois, et s'intégrera ainsi parfaitement dans la ville. Autre élément marquant de son identité, les façades seront habillées d'une résille métallique et lumineuse créée spécialement par Joran Briand, l'auteur de la résille du Mucem. Réalisée en aluminium recyclé avec un procédé constructif unique, elle sera un symbole du savoir-faire industriel de Saint Etienne.

Signal et vitrine pour la ville, Steel viendra rejoindre les emblématiques Musée d'Art Moderne et Contemporain et stade Geoffroy Guichard dans le panorama visuel offert aux automobilistes, contribuant ainsi à renforcer l'attractivité de Saint-Etienne. Le projet déploiera un haut niveau de performance environnementale : la faisabilité d'un système de chauffage par géothermie minière est notamment à l'étude, en partenariat avec l'Ecole des Mines de Saint-Etienne.



Projet de pôle commercial « STEEL », vue depuis le pont Emile Zola. © Sud Architectes

L'offre commerciale de Steel (70 000 m² de surfaces de plancher/ 52 000 m² de surfaces de vente) répondra à plusieurs objectifs :

-élargir l'attractivité commerciale de l'agglomération, avec des enseignes innovantes, absentes de l'agglomération, et complémentaires au centre-ville. Steel se concentrera sur l'équipement de la maison, avec notamment une grande surface de bricolage (sur 14 000 m²) et une jardinerie, une grande surface de sport, des enseignes de décoration et un pôle design.



Projet de pôle commercial « STEEL », vue depuis l'A72 (direction Lyon). © Sud Architectes / IDLIA

-servir le développement du territoire, et faire de Steel un lieu qu'on ne pourrait pas trouver ailleurs qu'à Saint Etienne ! Le design y sera à l'honneur, tout comme les talents locaux : un pavillon modulaire et plusieurs kiosques accueilleront des designers et créateurs pour des expositions/ vente.

-enfin, dernier objectif : proposer une expérience clients unique ! L'offre loisirs et restauration sera innovante avec des activités indoor (sur 5 000 m²), et 10 restaurants (sur 3000 m²) dont un concept événementiel qui valorisera un ancien puits de mine. Steel sera un véritable parc urbain imaginé par le paysagiste Base, il s'articulera autour d'un axe naturel végétalisé qui accueillera des bassins écologiques et des clairières, chacune avec une programmation unique (la biodiversité, la glisse, les jeux...). Au total, 37 000 m² d'espaces verts seront aménagés. Les espaces extérieurs seront mutables : les parkings, par exemple, se pourront se transformer, au moyen de bandes lumineuses, en terrains de baskets le dimanche...

« Je suis fier qu'Apsys et son équipe aient été désignés lauréat du concours de Pont de l'Anemonthieu, très suivi par toute la profession ! Ce projet nous tenait particulièrement à cœur par son envergure (70 000 m²), ses enjeux urbains et son ambition conceptuelle : réinventer le commerce d'entrée de ville », déclare **Maurice Bansay, Président fondateur d'Apsys**.



Projet de pôle commercial « STEEL », vue depuis l'A72 (direction Clermont-Ferrand).

STEEL en chiffres

158 000 m² de terrain (assiette de la parcelle)
 70 000 m² de surface de plancher
 52 500 m² de surface de vente
 37 000 m² d'espaces verts aménagés
 60 unités de commerces, restaurants et loisirs + 1 hôtel **
 2 150 places de parking
 150 M€ d'investissement y compris l'aménagement des enseignes
 300 emplois créés en phase travaux et 600 emplois en exploitation

4 A PROPOS D'APSYS

Présent en France et en Pologne depuis 1996, Apsys conçoit, réalise et anime des espaces de commerces et de loisirs créateurs de liens et d'émotion. Esprit « cousu main », créativité, détermination, passion caractérisent la vision ambitieuse et novatrice d'Apsys, partagée par ses 260 collaborateurs.

Pionnier en matière de certification, Apsys accorde une grande place au développement durable. Grâce à un travail continu depuis les premiers choix fonctionnels et d'implantation, jusqu'aux phases de conception et de travaux, l'impact environnemental de nos opérations est maîtrisé. Nos projets sont multifonctionnels à l'échelle humaine, intégrés à leur environnement urbain, créateurs de lien social, pour contribuer à une ville durable et à la qualité de vie de ses habitants.

Plusieurs réalisations emblématiques ont marqué l'histoire d'Apsys, parmi lesquelles :

Beaugrenelle, situé à deux pas de la Tour Eiffel. Ce grand magasin du XXI^{ème} siècle connaît un grand succès depuis son ouverture en 2013 ; Manufaktura, cœur battant de la ville de Lodz, en Pologne, qui accueille près de 20 millions de visiteurs par an. Ces deux projets ont reçu le prix du meilleur centre commercial européen décerné par l'ICSC. Enfin, prochaine étape : Vill'up, concept unique qui ouvrira ses portes à l'automne prochain, associera sensations fortes (chute libre indoor, parc d'attraction spatial, cinéma spectaculaire) et shopping décalé...

Apsys pilote un portefeuille de 26 centres commerciaux en gestion (850 000 m²) et 8 projets en développement (400 000 m²) dont Posnania en Pologne (ouverture 2016) et Muse à Metz (ouverture en 2017).

5 STEEL, L'EQUIPE

Apsys a fédéré une équipe pluridisciplinaire constituée de talents régionaux :

Sud Architectes

Forte de trente ans d'histoire(s) d'architecture(s), l'agence SUD est active en France et à l'international. Multi-experte, elle réunit des architectes, des urbanistes, des ingénieurs et des designers d'intérieur. SUD couvre tous les sujets de la ville contemporaine : urbanisme, logement, tertiaire, industrie, santé, éducation, commerce, loisirs, design... Ses grandes réalisations ont toujours été co-imaginées dans un travail itératif entre les talents de la maîtrise d'ouvrage et ceux de l'agence. Chaque projet est également replacé dans son contexte en imaginant toujours en quoi il stimule la ville, en quoi il stimule la vie. SUD fait la vie, SUD fait la ville. SUD conçoit des projets audacieux et fonctionnels qui font naître fierté et sentiment d'appartenance chez le maître d'ouvrage et in fine chez les usagers du lieu. Deux atouts qui contribuent à inscrire le bâtiment dans la durée et à renforcer sa place sur son marché.

Atelier d'Architecture Rivat

La structure, créée en 1972, à Saint-Etienne a été scindée en deux pour donner naissance à l'Atelier d'Architecture Rivat, spécialisé dans la maîtrise d'œuvre, et ENGIBAT, Bureau d'Etudes Techniques Structure (spécialisé dans le Béton Armé) et Economie de la construction. L'atelier d'architecture et le bureau d'études ont toujours partagé les mêmes locaux, ce qui facilite les échanges et apporte qualité

et dynamisme dans les domaines clés de l'économie de la construction et des études de structure. L'Atelier d'Architecture œuvre en mission complète, depuis l'esquisse jusqu'à la réalisation et la réception du chantier. La phase de construction du bâtiment n'est pas détachée de la phase de conception. L'Atelier d'Architecture Rivat a un rayon d'action régional.

Studio Joran Briand

Pour comprendre le travail d'un designer, percevoir justement la direction de son dessin, il faut trouver son contrepoint, sa ligne de fuite. Pour Joran Briand, c'est l'océan. S'il est reconnu pour ses inclusions urbaines qu'il a réalisées, en collaboration avec Rudy Ricciotti (les immenses résilles de béton du Mucem et du stade Jean-Bouin), le travail de ce jeune designer formé à Olivier de Serres et à l'École Nationale des Arts Décoratifs de Paris n'a de cesse de rechercher la mer, le grand large, le flux continu des vagues qui déferlent. Inspiré par sa connaissance profonde de l'architecture, Joran Briand interroge toujours la dimension de l'objet. Il impose à ses créations un dialogue à une échelle plus vaste, celle de la structure, du bâtiment de l'espace.

Edition Sous Etiquette

La maison d'édition ÉSÉ a développé une véritable expérience dans l'édition d'objets dans le domaine de l'art de vivre. Depuis 2013, elle développe du mobilier urbain. Dès sa création, elle a fait le choix de travailler avec de jeunes designers, leur laissant une grande part de liberté dans le dessin. ÉSÉ a su démontrer avec succès la pertinence de ses choix éditoriaux. Les pièces de ses collections ont été récompensées par un label Via en 2010, le WallPaper design Award en 2012 et un achat par le Fonds National d'Art Contemporain. ÉSÉ s'est engagé dans la production locale des pièces et mobiliers qu'elle commercialise. Plus de 80 % de sa collection sont réalisés par des entreprises du bassin ligérien.

BASE

Structure de paysage et d'urbanisme fondée en l'an 2000, BASE réunit l'ensemble des compétences liées à l'urbanisme et au paysage : maîtrise d'œuvre de parcs urbains ou d'environnements naturels, conception d'espaces publics, planification et développement de territoires urbains, économiques, industriels ou encore touristiques. BASE compte une trentaine d'architectes, ingénieurs, urbanistes et paysagistes. En France, BASE réalise notamment de nombreux espaces publics et parcs de toutes natures, et se fait régulièrement remarquer par des propositions innovantes, aux frontières de l'architecture, du paysage, de l'écologie, du design et de la programmation. Parmi les réalisations les plus publiées, on peut citer : la nouvelle aire de jeu du parc de Belleville à Paris, la Cité du Design à Saint-Étienne avec l'agence Berlinoise LIN, le jardin du Familistère de Guise.

L'équipe sera également constituée des sociétés Elan, CM Economistes, Berim, B-Ingénierie...

6 CALENDRIER PREVISIONNEL

- Promesse de vente du terrain : juillet 2015
- Dépôt de la demande de permis de construire : 2016
- Vente du terrain, début des travaux : 2017
- Ouverture : fin 2018