

## -EPA-SAINT-ÉTIENNE-

L'EPA DE SAINT-ÉTIENNE POURSUIT LE DEVELOPPEMENT DU QUARTIER D'AFFAIRES DE CHATEAUCREUX AVEC LE CHOIX D'UN OPÉRATEUR ET D'UNE ÉQUIPE D'ARCHITECTES POUR « L'ÎLOT F »

**Le 26 février 2015, l'EPA de Saint-Étienne a signé une Promesse de Vente pour la construction de 9 000 m<sup>2</sup> de bureaux sur « l'îlot F » (ZAC Châteaureux). La réalisation de ce programme va permettre à la fois de satisfaire les demandes des professionnels à la recherche de locaux en centre ville de Saint-Étienne et d'anticiper l'absence de surfaces disponibles à 3 ans sur le quartier.**

Partant du constat d'un manque de bureaux à l'horizon 2016/2017, l'EPA de Saint-Étienne a décidé de lancer une consultation d'opérateurs et d'architectes le 8 juillet 2014. Quatre équipes candidates ont été retenues sur références et note d'intention en septembre 2014.

Le projet se développe sur un site qui occupe environ 3 100 m<sup>2</sup>, idéalement situé entre la rue de la Montat et le boulevard Dalgabio (entre le bâtiment du CNCESU et les locaux de l'EPA de Saint-Étienne, en entrée Est de la ZAC Châteaureux). Il bénéficie d'une excellente visibilité et de la proximité de la gare et du tramway.

Les grandes lignes du cahier des charges architectural et urbain demandé par l'EPA de Saint-Étienne portaient sur :

- ◆ La réalisation d'un programme tertiaire de 9 à 9 500 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher environ.
- ◆ La participation du projet à la composition d'une nouvelle façade urbaine sur l'avenue de la Montat, s'insérant dans un rythme de pleins (bâtiments) et de vide (espaces verts privatifs).
- ◆ La création de volumes différenciés, sur plusieurs hauteurs, ceci afin d'éviter un effet monolithique et favoriser l'intégration du projet à son environnement urbain.
- ◆ Une intelligence apportée à l'intégration du stationnement dans le projet, notamment en jouant sur les différences d'altitude au sein du terrain.

- ◆ Une attention forte portée à l'échelle du piéton, à la qualité du rez-de-chaussée, aux effets de transparence et de porosité du bâtiment.
- ◆ Le rapport du projet avec le grand paysage stéphanois, l'attention portée aux vues sur ce dernier depuis le futur bâtiment.
- ◆ Une réponse ambitieuse en matière de développement durable.

Le 29 janvier 2015, en présence de Gaël Perdriau, maire et président de l'EPA de Saint-Étienne, le comité d'agrément a dû choisir entre quatre projets de qualité. **Il a retenu l'offre de l'équipe composée de CIRMAD, opérateur immobilier, ANMA, Agence Nicolas Michelin et Associes, architectes mandataire, et Dominique Berger, architecte d'exécution.**

*Pour télécharger les visuels, cliquez ici.*



*A l'essentiel : l'Établissement Public d'Aménagement de Saint-Étienne est un outil accélérateur du renouveau urbain stéphanois et de son attractivité territoriale. Sa double fonction d'aménageur et de développeur économique lui confère à la fois un rôle d'ensemblier et de maître d'ouvrage opérationnel des projets qu'il pilote.*  
[www.epase.fr](http://www.epase.fr)

### CONTACTS PRESSE

EPA de Saint-Étienne - Odile Marcoult - 04 77 34 48 06 - [odile.marcoult@epase.fr](mailto:odile.marcoult@epase.fr)

Agence Corp&co - Adrien Chauvet / Yves Ollivro - 01 42 81 42 87 - [epase@corpandco.com](mailto:epase@corpandco.com)

## -EPA-SAINT-ÉTIENNE-

Ce choix repose sur :

- ◆ **La qualité architecturale et urbaine du projet.** Il allie sobriété, dialogue avec son environnement et réflexion poussée sur l'usage et le confort. Les architectes ont dessiné un bâtiment qui a su répondre aux exigences du cahier des charges de l'EPA de Saint-Étienne, en proposant une écriture architecturale qui tire sa force de plusieurs grandes fenêtres « encadrées », ouvertes sur le grand paysage. Les hauteurs, les volumes, permettent un dialogue fin, une « politesse » avec les bâtiments alentours.
- ◆ **La cohérence de la proposition avec le marché immobilier.** Le bâtiment est modulable et divisible, capable de proposer des bureaux de 100 à 6 000 m<sup>2</sup>, couvrant ainsi l'ensemble des besoins qui peuvent s'exprimer sur le quartier, et répondre à une demande montante de petites surfaces de bureaux.
- ◆ **La qualité de la réponse environnementale.** Le programme vise la performance énergétique NF-HQE niveau « très bon » à « excellent », soit une consommation énergétique inférieure de 30 à 40% aux normes actuelles.
- ◆ **Un montant de charges foncières et des conditions de mise en œuvre du projet conformes aux attendus de l'EPA de Saint-Étienne.**

- ◆ **L'EPA de Saint-Étienne et l'équipe retenue se fixent comme objectif de voir démarrer les travaux en 2016.**

*« Aménager, c'est anticiper les besoins et les usages futurs, hors, comme le rappelle Pascal Hornung, Directeur général de l'EPA de Saint-Étienne, cela peut paraître paradoxal mais il y aura un déficit d'offre de bureaux disponibles dès 2016. Il était donc stratégique pour l'EPA de Saint-Étienne, en tant qu'aménageur, d'engager la commercialisation de l'îlot F de Châteaureux pour proposer une nouvelle offre en centre ville de Saint-Étienne. Avec cette signature, nous passons activement dans la phase opérationnelle du second contrat de Plan de l'EPA avec l'Etat. Elle témoigne de notre dynamisme et d'ores et déjà de la concrétisation de nos projets pour la période 2016/2022. De nombreuses autres réalisations de qualité sont programmées pour insuffler à l'agglomération de Saint-Étienne une nouvelle impulsion économique, architecturale et urbaine, que l'ensemble des acteurs publics, habitants et professionnels locaux appellent de leur vœux ».*

### La maîtrise d'œuvre :

- ANMA, Agence Nicolas Michelin et Associés (maître d'œuvre mandataire) et Dominique BERGER (Maître d'œuvre d'Exécution),
- ETAMINE, bureau d'études environnemental.

### Opérateur immobilier :

- CIRMAD



## L'ÉQUIPE LAURÉATE DU PROJET

### ◆ CIRMAD à l'essentiel

CIRMAD est un acteur de proximité au sein du réseau européen et international de développeurs immobiliers. Organisée en 5 entités sur l'ensemble du territoire national, CIRMAD est un réseau d'entreprises de 110 collaborateurs, qui proposent des solutions sur-mesure à chaque projet immobilier.

Savoir-faire, partage d'expériences et proximité permettent de répondre à des problématiques très diversifiées dans une approche globale d'accompagnement, de la conception à la réalisation d'un projet. Soucieuse d'une démarche environnementale responsable, CIRMAD s'attache à promouvoir une éco-conception et place la construction durable au cœur même de sa stratégie. L'ensemble du réseau participe au développement harmonieux des territoires et s'engage pour une ville durable.

A Saint-Etienne, CIRMAD a déjà développé un programme situé à proximité de l'îlot F. Il s'agit d'un immeuble de bureaux de 6000 m<sup>2</sup> abritant le siège de la CNCESU et de l'URSSAF de La Loire Saint-Etienne. Cet immeuble réalisé par l'architecte Michel Rémon est le 1<sup>er</sup> bâtiment en Rhône Alpes Bail vert.

### ◆ ANMA, Agence Nicolas Michelin et Associes à l'essentiel

ANMA Agence Nicolas Michelin et Associes figure aujourd'hui parmi les agences françaises les plus prolifiques en matière d'architecture et d'urbanisme.

ANMA développe autour de Nicolas Michelin, Michel Delplace, Cyril Trétout, depuis sa création en 2000, des recherches et une production innovante dans les domaines de l'architecture, l'urbanisme et le paysage.

La pratique de l'agence s'appuie sur de fortes convictions écologiques : des projets urbains inspirés du génie du lieu, spécifiquement conçus pour le contexte, des bâtiments sur mesure, avec une volonté constante d'utiliser les énergies naturelles.

L'agence, basée à Paris, compte aujourd'hui une centaine de personnes - architectes, urbanistes, paysagistes, designers. Elle croise à toutes les échelles, les réflexions architecturales et urbaines et nourrit les projets avec des contributions d'artistes et de spécialistes notamment en environnement.

### ◆ Dominique Berger à l'essentiel

La SARL d'Architecture D. BERGER, installée entre autre à Saint-Etienne, est structurée de façon à offrir une organisation efficace pouvant répondre avec rapidité à des missions complètes sur des objets architecturaux différents, sur un territoire élargi.

Avec la préoccupation du développement durable, deux des architectes de l'agence sont certifiés en Qualité Environnementale des Bâtiments et en conception de bâtiments BBC.

Les domaines d'intervention sont les suivants :

- Les bâtiments d'activité.
- Tertiaire, industrie, commerce.
- Le logement.
- Promotion privée et habitat social.
- Constructions neuves et réhabilitations.
- Les bâtiments publics.
- Le médico-social (résidences seniors, EHPAD, crèches)...