



# IMMEUBLES À VIVRE EN BOIS : UN PROJET AMBITIEUX POUR L'ÉCOQUARTIER CHÂTEAUCREUX

UN AFFICHAGE FORT  
DE L'ENGAGEMENT DE LA VILLE  
EN MATIÈRE D'INNOVATION ET  
DE DÉVELOPPEMENT DURABLE



## CONTACTS

EPA de Saint-Étienne - Odile Marcoult - 04 77 34 48 06 - [odile.marcoult@epase.fr](mailto:odile.marcoult@epase.fr)  
Agence Scenarii - Christophe Baudouin - 01 40 22 66 44 - [cbaudouin@scenarii.fr](mailto:cbaudouin@scenarii.fr)



# SOMMAIRE

---

LE MOT DU MAIRE

page 3

---

L'INNOVATION DURABLE  
AU CŒUR DES PRÉOCCUPATIONS DU TERRITOIRE

page 4

---

UN LAURÉAT PORTEUR D'UN PROJET AMBITIEUX  
GCC Immobilier pour l'Îlot Soulié

page 5

---

POP UP EN SYNTHÈSE

page 6

---

L'EPA DE SAINT-ÉTIENNE À L'ESSENTIEL

page 7

---





## LE MOT DU MAIRE

---

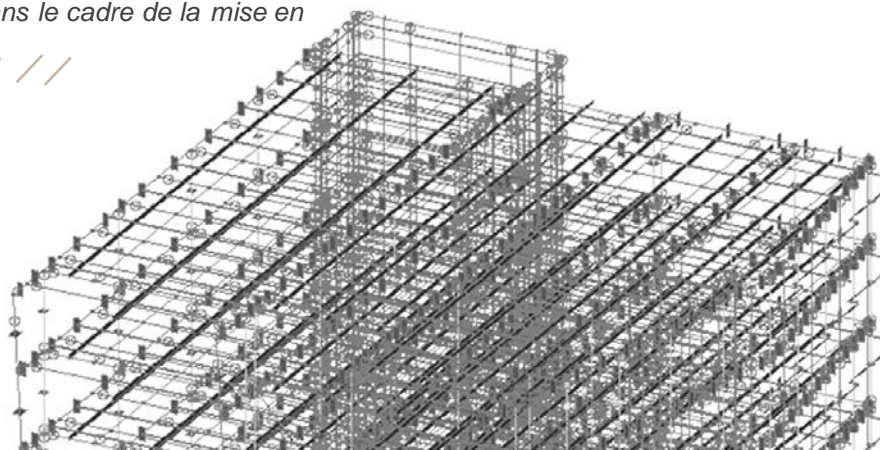
### Gaël Perdriau

**Maire de Saint-Etienne, Président de Saint-Étienne Métropole et Président du conseil d'Administration de l'EPA**

/// *L'ambition portée par la Métropole stéphanoise rejoint parfaitement les ambitions du concours Adiv-Bois « immeubles à vivre bois » : faire du design, de l'innovation, de l'excellence technique et environnementale des leviers d'attractivité au service des usagers et de la Ville.*

*La Ville va ainsi faciliter l'édification d'immeubles à structure bois de belle hauteur, au cœur même du quartier d'affaires Châteaueux. Saint-Étienne a été la seule ville parmi les 24 retenues à proposer deux sites dans le cadre de ce concours. Après le lancement de l'îlot Poste-Weiss, le réaménagement complet de l'avenue Denfert-Rochereau et les travaux en cours pour la 3ème ligne de tramway, Châteaueux, avec sa gare TGV aux 12 000 voyageurs quotidiens, va donc bénéficier de nouveaux projets immobiliers innovants et emblématiques.*

*Le choix du lauréat est conforme à notre identité : première Ville française à avoir intégré le réseau UNESCO Villes Créatives de Design, Saint-Etienne fait systématiquement appel à l'excellence et à l'innovation dans l'ensemble des stratégies, des projets et des plans d'action que nous conduisons dans le cadre de la mise en œuvre de notre projet urbain.* ///





## L'INNOVATION DURABLE AU CŒUR DES PRÉOCCUPATIONS DU TERRITOIRE

ADIVbois, l'Association pour le Développement des Immeubles à Vivre bois, lançait le 7 juin 2016, un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) visant à faire la promotion de la construction bois, en particulier la construction bois en grande hauteur, comme atout structurant dans le développement de la Ville durable au 21<sup>e</sup> siècle.

Compte-tenu de son engagement en matière de développement durable et de son « ADN » design, c'est tout naturellement que la ville de Saint-Etienne avec l'appui de l'EPA, a souhaité répondre à ce projet.

L'impulsion amorcée par Adivbois avec les acteurs du développement urbain a permis d'identifier en

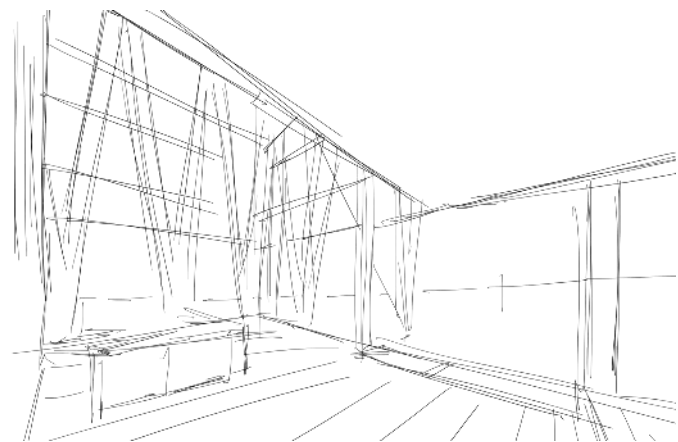
octobre 2016, 24 sites susceptibles d'accueillir ces constructions, parmi lesquels deux sites stéphanois situés au cœur de l'emblématique EcoQuartier de Châteaureux :

- l'Îlot Poste-Weiss, îlot prime face à la gare TGV, dans le cadre du concours national en conception-réalisation accompagné directement par l'agence interministérielle PUCA (le Plan Urbanisme Construction Architecture)
- l'Îlot Soulié, sur le tracé de la future ligne de tramway, dans le cadre des « procédures locales » avec Adivbois.



**Jack Arthaud,**  
Directeur Général de l'EPASE

*Le projet lauréat du concours Adivbois - deviendra la première réalisation emblématique du quartier d'affaires Châteaureux à combiner innovation technique et performances environnementales élevées, offrant ainsi une importante visibilité à la stratégie de développement durable impulsée par Saint-Étienne Métropole et déployée par l'Établissement Public dans ses opérations.*



Enjeu majeur pour les candidats des concours et critère de sélection déterminant pour les parties prenantes : le traitement du bois comme un élément à part entière permettant d'obtenir les flexibilités attendues en structure et dans les aménagements intérieurs.

Ainsi, les équipes ont été invitées à porter, au travers du matériau bois, une attention toute particulière au traitement des espaces intérieurs, en termes de qualité d'usage, de flexibilité des espaces et de réversibilité des fonctions.



## UN LAUREAT PORTEUR D'UN PROJET AMBITIEUX

# GCC IMMOBILIER POUR L'ÎLOT SOULIÉ

*POP UP, un totem pour un lieu hors du commun*

Le projet POP UP, porté par GCC Immobilier et ses partenaires, relève le défi de l'innovation technologique, environnementale et de la construction bois de grande hauteur.

Sa silhouette singulière, formée par un corps vivant doté de longues jambes en bois, assure la médiation avec l'espace public vers la gare, le boulevard et la rue Soulié. Il est vitré sur toutes ses faces et affiche des espaces intérieurs exceptionnels.

Relevant les enjeux de la promotion de la filière bois locale, la construction de POP UP s'appuie sur les compétences d'entreprises, de scieries, et de producteurs régionaux.

Maître d'ouvrage de l'opération, le groupe GCC figure parmi les leaders français des activités en construction et en énergie. Pour l'îlot Soulié, le groupe a su s'entourer de partenaires experts en construction bois, aménagements d'intérieurs et en conception responsable notamment.

*« Nous sommes convaincus que la Ville de Saint-Étienne est en train d'engager une profonde mutation sur le plan urbanistique et économique. L'écosystème sociétal et économique du projet POP UP et son implantation particulière (proximité avec la gare et forte connectivité intra-urbaine grâce à la future ligne de tram), nous a conduit à imaginer une programmation s'adressant à la fois aux habitants du futur EcoQuartier Châteaureux mais aussi aux actifs et entrepreneurs locaux. Nous souhaitons créer un lieu à la fois pratique, convivial, abordable, confortable et cosmopolite. L'interaction et la complémentarité des activités envisagées donneront une cohérence et une identité forte au projet. »* affirme Patricia Maciocia-Wattel, Directrice Rhône- Alpes - Développement Immobilier.





## POP UP EN SYNTHÈSE

### Îlot Soulié

Programme mixte bureaux,  
logements, commerces.

Nombre de niveaux de l'immeuble :  
R+9 sur 3000 m<sup>2</sup> de surface de  
plancher

Spécificités du projet :

Immeuble signal, emblématique de l'EcoQuartier  
en devenir au nord de la gare. Emplacement  
privilegié en sortie de gare et sur la future  
ligne de tramway

Maître d'ouvrage de l'opération :  
GCC Immobilier.

Construction :

GCC Rhône-Alpes (entreprise générale), Martigniat  
(constructeur bois), Montmartin Vray Chorain  
(scieurs), Colladello (lamelliste en bois local).

Conception :

Tectoniques Architectes et Ingénieurs, Inddigo  
(ingénieurs environnement), Arborescence  
(ingénieurs structure bois), Qualiconsult  
(contrôle et coordination sécurité).

Aménagements intérieurs :

Numéro 111, La Fabrique (ébéniste solidaire).



## Les initiateurs du concours

### ADIVbois

ADIVbois est l'Association pour le Développement des Immeubles à Vivre Bois. Destiné à mettre en œuvre le Plan Industries Bois conjointement avec le CODIFAB, elle rassemble une centaine d'adhérents professionnels qui concourent à concrétiser le Plan et développer la construction d'immeubles bois.

Véritable centre de ressources, l'ADIVbois est le partenaire incontournable de l'EPA et de la ville de Saint-Etienne dans le cadre de ce projet.

### PUCA

Le Plan Urbanisme Construction Architecture (Puca) est une agence interministérielle qui a pour vocation de faire progresser les connaissances sur les territoires et les villes et éclairer l'action publique. Il apporte ainsi dans ce cadre, son soutien à l'innovation et à la valorisation dans les domaines de l'aménagement des territoires, de l'urbanisme, de l'habitat, de l'architecture et de la construction.



## L'EPA DE SAINT-ÉTIENNE À 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.

Le Contrat de Plan Etat-Région pour la période 2015-2020 conforte les orientations prises pour le territoire stéphanois : faire fructifier les germes de l'attractivité retrouvée, pérenniser les actions, renforcer les outils d'intervention, et toujours, faire sortir de terre les opérations pour asseoir définitivement la dynamique engagée.

## UN FONCTIONNEMENT QUI S'ARTICULE AUTOUR DE 4 COMPÉTENCES CLÉS :



### Aménageur

C'est le rôle principal de l'EPA de Saint-Étienne. Création d'espaces publics, réhabilitation de bâtiments existants, réalisation d'équipements publics, de cheminements piétons, production de foncier pour accueillir des logements, des commerces et des bureaux. Les actions de l'EPA contribuent à transformer la ville et à la rendre plus attractive.

Cette fonction d'aménageur s'appuie sur l'intervention d'un urbaniste, maître d'œuvre urbain sur chacune des 4 opérations principales, afin de définir les principes d'aménagement stratégiques, des prescriptions architecturales et une cohérence globale.



### Développeur et gestionnaire

En matière de développement immobilier ou de gestion de biens, l'EPA a élaboré plusieurs dispositifs inédits pour un Établissement Public d'Aménagement :

- un partenariat exclusif avec l'ANAH pour la restauration complète d'immeubles avec un large éventail (bailleurs, investisseurs, ou directement par l'EPA) ;
- la création d'une Foncière avec la Caisse des Dépôts et Consignation pour offrir des locaux et bureaux à des prix adaptés dans le but d'accompagner les TPE innovantes et en croissance regroupées sur le quartier créatif et de l'innovation de Manufacture Plaine-Achille.



### Commercialisateur

En endossant ce rôle auprès des investisseurs, des promoteurs et des utilisateurs, l'EPA s'est doté d'outils et de compétences pour faire connaître et valoriser ses opérations.

Le travail conjoint des services Aménagement et Marketing permet de répondre au plus près aux besoins et attentes des entreprises, en conciliant qualité urbaine et économie du projet.

L'EPA vend ainsi des charges foncières pour le développement de programmes par des promoteurs. Il assure la commercialisation de ses propres programmes comme l'Imprimerie ou certains immeubles de logements réhabilités. Il intervient également, selon les contextes, en soutien pour les promoteurs pour intensifier les actions de promotion auprès des entreprises.



### Promoteur

Ce fut notamment le cas pour la reconversion du bâtiment de l'Imprimerie, sur le site de l'ancienne Manufacture d'Armes. Pour convaincre les investisseurs d'entrer dans ce programme atypique, différent des offres tertiaires classiques, l'EPA a porté l'opération pendant toute la phase de construction et de commercialisation. L'EPA a su se montrer inventif pour valoriser cette offre. Aujourd'hui totalement occupé, plus de 85% du bâtiment étaient commercialisés avant sa livraison...

RETROUVEZ TOUTE  
L'ACTUALITÉ DE L'EPA SUR  
**EPASE.FR**



## CONTACTS

EPA de Saint-Étienne - Odile Marcoult - 04 77 34 48 06 - [odile.marcoult@epase.fr](mailto:odile.marcoult@epase.fr)  
Agence Scenarii - Christophe Baudouin - 01 40 22 66 44 - [cbaudouin@scenarii.fr](mailto:cbaudouin@scenarii.fr)