

DOSSIER DE PRESSE

Signature du protocole entre l'EPA de Saint-Etienne et la Caisse des Dépôts

Vendredi 28 novembre 2014 à 11h30



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

Stéphanie PERROT-SANTIER, Assistante de communication groupe Caisse des Dépôts

T. : 04 72 11 49 76 / stephanie.perrot-santier@caissedesdepots.fr

-EPA-SAINT-ETIENNE-

GROUPE



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



ville de
Saint-Etienne



Rhône-Alpes



La Manufacture - © Henri Granjean

SOMMAIRE

La genèse du projet : à la recherche d'un nouveau modèle économique et financier pour assurer le développement des entreprises créatives et de l'innovation / P. 3

Pourquoi une foncière avec la Caisse des Dépôts / P. 5

Un nouveau projet de 2 500 m² fondé sur les grands principes « d'économie inventive » chère à Alexandre Chemetoff, maître d'œuvre de la ZAC Manufacture Plaine Achille / P. 7

Pas de temps mort entre deux opérations : une offre temporaire disponible à partir d'avril 2015 pour les entreprises dans la Manufacture / P. 9

Annexe : Le quartier créatif de Manufacture Plaine Achille / P. 10



L'Imprimerie - © Pierre Grasset



Le Mixeur - © EPASE

UN NOUVEL OUTIL AU SERVICE DE L'ECONOMIE CREATIVE STEPHANOISE

L'EPA de Saint-Etienne s'engage dans la création d'une foncière avec la Caisse des Dépôts pour accueillir des entreprises créatives et innovantes dans la Manufacture. Une première pour un établissement public d'aménagement mais un engagement ancré dans l'ADN de l'EPA stéphanois : proposer un nouveau modèle de développement pour accélérer la transformation urbaine et consolider l'économie créative.



Le Mixeur - © EPASE



Le Mixeur - © EPASE

1 LA GENESE DU PROJET : A LA RECHERCHE D'UN NOUVEAU MODELE ECONOMIQUE ET FINANCIER POUR ASSURER LE DEVELOPPEMENT DES ENTREPRISES CREATIVES ET DE L'INNOVATION

L'EPA de Saint-Etienne a su mobiliser sa double compétence d'aménageur et de développeur pour lancer des opérations en mesure d'incarner la recherche de nouveaux moteurs de développement et plus particulièrement sur le quartier créatif de Manufacture - Plaine Achille, emblématique de la transformation économique du territoire stéphanois.

Sur son volet économique, le quartier créatif de Manufacture - Plaine Achille a vocation à constituer un écosystème performant dédié à l'innovation sous toutes ses formes (technologique, par les usages, organisationnelle, ...) grâce à la présence sur ce site d'acteurs de l'enseignement supérieur, de la recherche, du design, de l'industrie et de la culture.

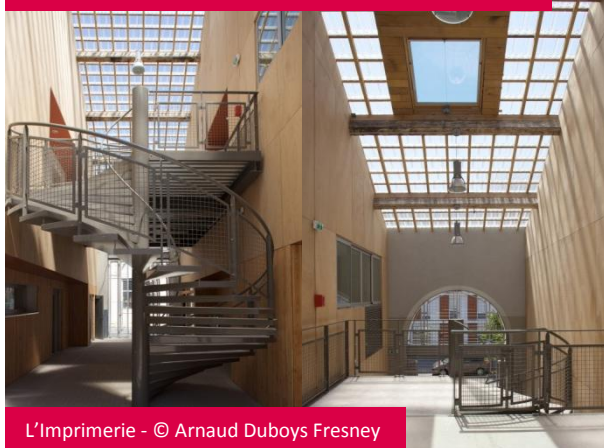
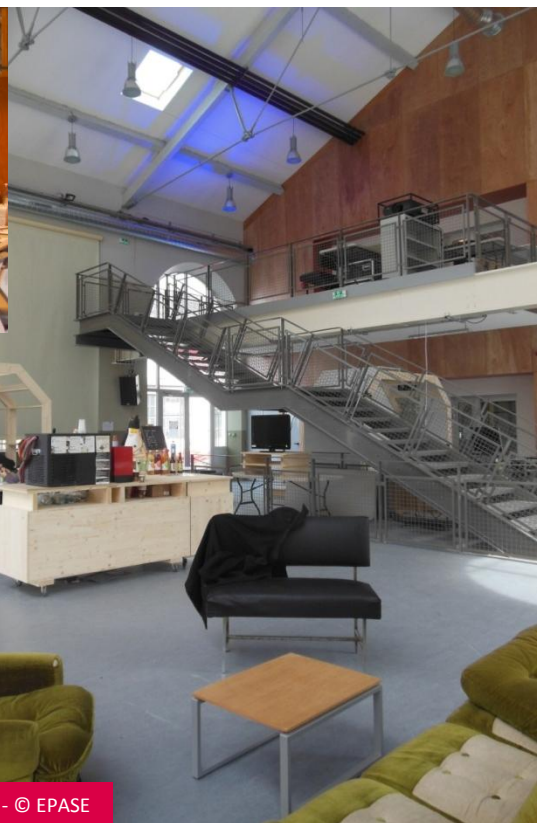
Une première opération dans le quartier créatif de Manufacture-Plaine Achille - « L'Imprimerie » - a donc été lancée en 2011 pour :

- crédibiliser le quartier qui incarne la dimension créative et innovante du positionnement stéphanois ;
- créer une offre qui n'existait pas sur le marché afin d'attirer des sociétés du secteur créatif et des sociétés innovantes, de consolider et de développer l'éco-système du quartier Manufacture - Plaine Achille.

Il s'agit également de la première opération entièrement portée par l'EPA et livrée en 2013.



L'école de journalisme dans les bâtiments de l'Imprimerie
© Saint-Etienne Métropole / Jean-Charles Petiot



L'Imprimerie - © Arnaud Dubois Fresney

Le Mixeur - © EPASE

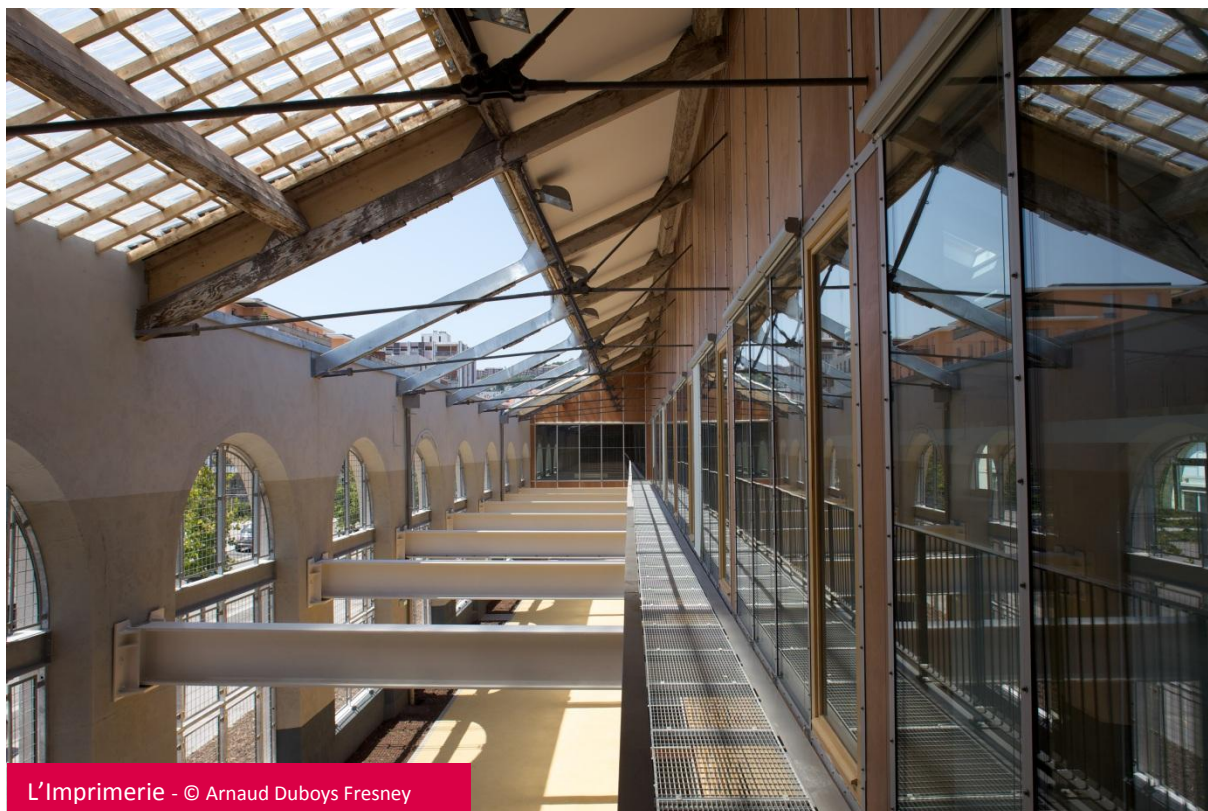
Le bâtiment de l'Imprimerie comprend sur 6 000 m² SP :

- 1 crèche municipale ;
- le Mixeur incluant 1 pépinière d'entreprises dédiée au secteur des industries créatives, des espaces partagés et des espaces de co-working ;
- et des bureaux entièrement commercialisés accueillant notamment une entreprise de communication, un cabinet d'architectes-urbanistes, une station de radio, un studio photo, une annexe de l'université de Saint-Etienne dédiée aux techniques numériques et multimédia de journalisme.

Fort du succès de cette opération, il s'est avéré indispensable de poursuivre la dynamique enclenchée et de lancer une nouvelle opération cette fois-ci essentiellement destinée à accueillir de très jeunes entreprises au sein de ce quartier emblématique de Saint-Etienne. La Manufacture est, en effet, identifiée comme le lieu idoine pour les accueillir, favoriser leur éclosion et leur croissance ; ces jeunes entreprises créatives étant le plus souvent disséminées dans des environnements moins favorables.

Les jeunes entreprises disposent généralement d'une faible surface financière, elles se caractérisent à ce stade de développement par un « turn-over » important. Cette cible d'utilisateurs oblige aussi à sortir l'opération en « blanc », sans pouvoir bénéficier du phénomène de pré-commercialisation qui facilite habituellement le financement

L'offre disponible à Saint-Etienne pour répondre à cette demande n'existe pas et le bâtiment de l'Imprimerie n'est plus en mesure d'y répondre. Une deuxième opération sur 2 500 m² est alors envisagée pour un lancement en 2013 dans les bâtiments de la Manufacture.



L'Imprimerie - © Arnaud Dubois Fresney

2 POURQUOI UNE FONCIERE AVEC LA CAISSE DES DEPOTS

L'EPA a identifié un partenaire prêt à soutenir cette opération dans le cadre d'un co-investissement. La **Caisse des Dépôts** a manifesté son intérêt pour investir dans un projet commun qui s'inscrit pleinement dans sa mission de soutien au développement économique des territoires.

En effet, ce partenariat avec l'EPA St Etienne traduit la volonté de la Caisse des Dépôts d'accompagner le renouveau stéphanois en portant une offre immobilière économique orientée vers les jeunes entreprises innovantes.

De ces discussions engagées courant 2012 avec la Caisse des Dépôts, est né le projet de création d'une foncière prenant la forme juridique d'une SCI.

Le développement de cette foncière comporte 2 grandes étapes : la 1^{ère} correspond à l'acquisition par la foncière de « l'Imprimerie » à l'EPA Saint-Etienne, la 2^{nde} prévoit l'acquisition du futur projet de 2 500 m² dans la Manufacture dans le cadre d'une VEFA (vente en état futur d'achèvement).

Les bénéfices de ce montage sont multiples :

- il assure le lancement de la deuxième opération de l'Imprimerie 2 dans les bâtiments de la Manufacture et participe ainsi à la valorisation du site de la Manufacture tout en renforçant la dynamique déjà engagée dans ce quartier ;
- il participe à la production d'une offre immobilière adaptée à la cible des utilisateurs, et ainsi à l'objectif d'accueillir et de concentrer de jeunes pousses dans le quartier de la Manufacture qui offre un « terreau » propice à leur développement ;
- il permet de mutualiser la gestion et l'exploitation de l'immobilier dédié aux entreprises innovantes ;
- Il garantit le maintien de la vocation initiale qui a motivée leur lancement ; ce contrôle est un enjeu majeur dans cette phase d'amorçage pour faire de Manufacture-Plaine Achille le quartier de l'innovation qui accueille et concentre les métiers créatifs.

Avec cette foncière dédiée, en collaboration avec la Caisse des Dépôts, l'EPA Saint-Etienne est l'un des tous premiers Etablissement Public d'Aménagement à mettre en place un tel dispositif.

Ce système ingénieux et souple permet de mobiliser des ressources (rares) et ainsi d'engager cette phase de réhabilitation qui autorise la poursuite du développement du quartier tout en maintenant des objectifs ambitieux.

Ce dispositif exceptionnel a pour vocation de créer et de valoriser un vivier de petites et jeunes entreprises, en leur permettant d'accéder à des baux adaptés, des loyers accessibles, un environnement de travail modulable et qualitatif ouvert sur le co-working et le partage des compétences dans un quartier à forte valeur ajoutée.

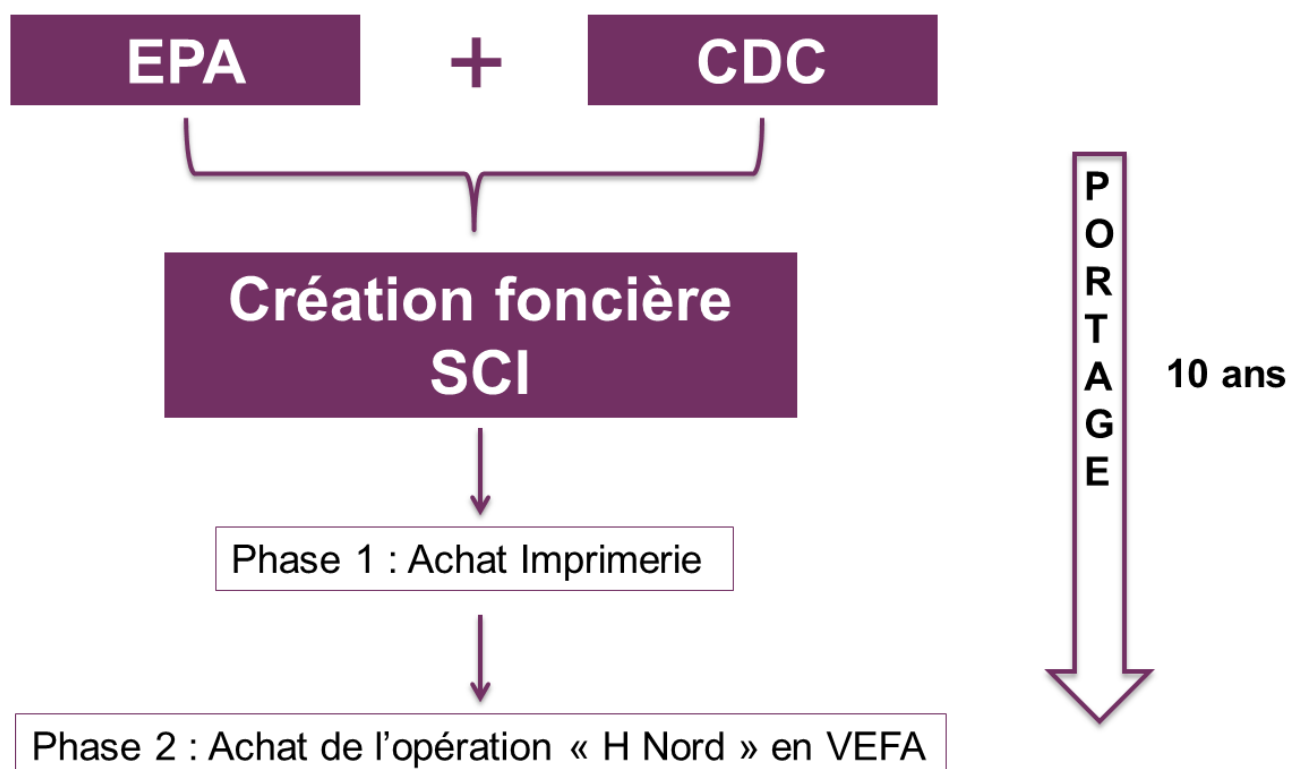
« SCI Manufacture de Saint-Etienne »

La SCI « Manufacture de Saint Etienne » sera détenue à hauteur de 51% par l'EPA de Saint-Etienne et de 49% par la Caisse des Dépôts. C'est l'EPA qui en assurera la gérance.

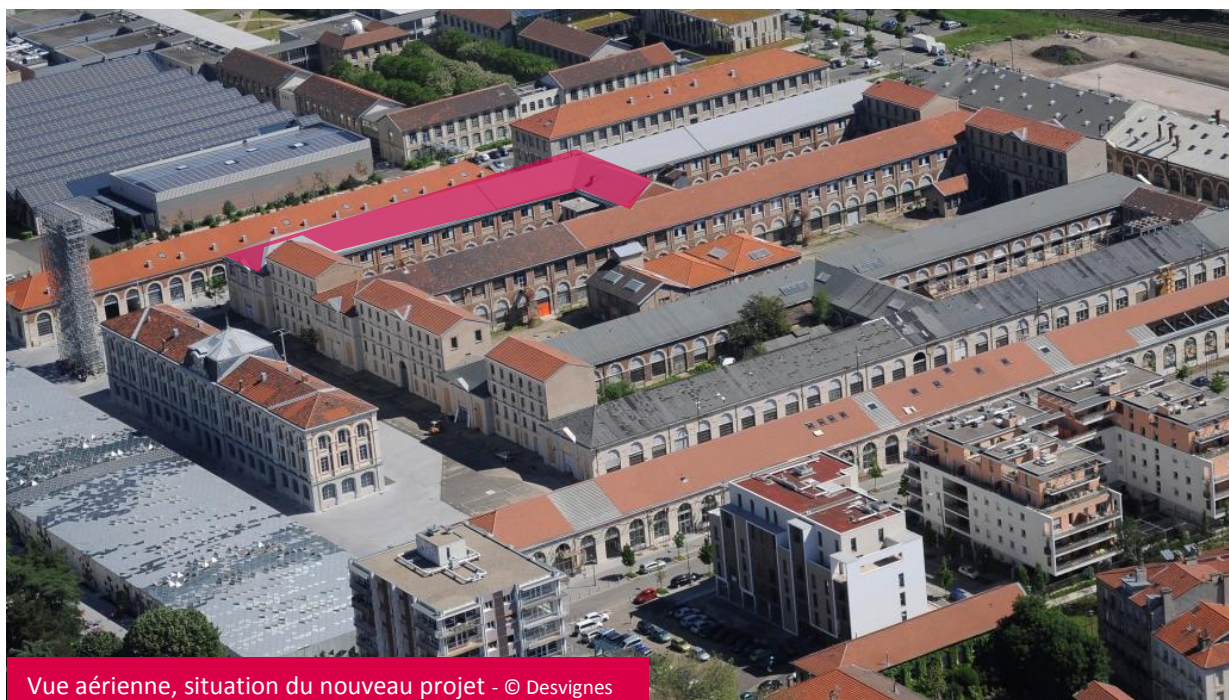
Une fois constituée, il sera procédé successivement à deux augmentations de capital liées aux acquisitions respectives du bâtiment de l'Imprimerie et du futur projet de 2 500 m² dans les bâtiments de la Manufacture.

La SCI détiendra ces deux bâtiments, elle bénéficiera ainsi de revenus locatifs destinés à assurer son autonomie financière.

La Caisse des Dépôts et l'EPA de Saint-Etienne prévoient de se désengager de la SCI à terme (à partir de la 9^{ème} année de sa création) car la volonté des deux associés n'est pas de constituer une foncière proprement dite mais bien d'utiliser la foncière comme un outil de développement et de consolidation des activités créatives et innovantes sur Manufacture Plaine Achille.



2 UN NOUVEAU PROJET DE 2 500 M² FONDE SUR LES GRANDS PRINCIPES « D'ECONOMIE INVENTIVE » CHERE A ALEXANDRE CHEMETOFF, MAITRE D'ŒUVRE DE LA ZAC MANUFACTURE PLAINE ACHILLE



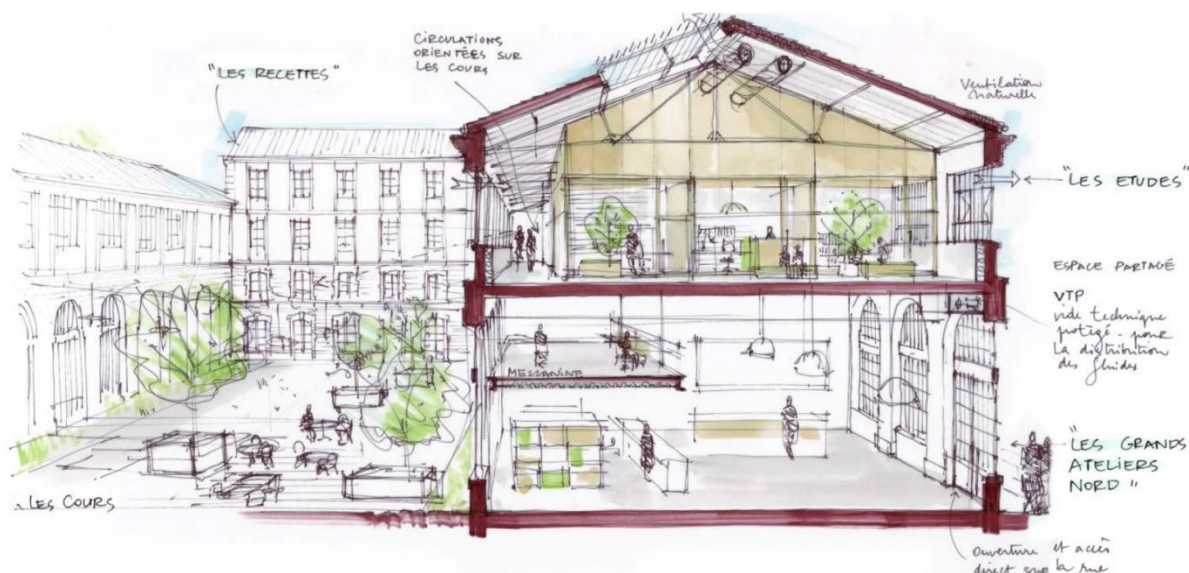
Dans le respect de l'histoire de la Manufacture, l'Etablissement Public d'Aménagement de Saint-Etienne souhaite une réhabilitation du bâtiment et un aménagement des espaces publics alentour respectueux de l'architecture industrielle du lieu. La création de ce nouveau programme de 2 500 m² se déroulera dans la continuité de l'histoire d'un site qui s'est constamment transformé pour s'adapter aux exigences de ses usages : d'abord exclusivement industriels, refermé sur lui-même et désormais ouverts sur la ville dans son ambition de devenir le quartier créatif de Saint-Etienne.

Cette opération s'inscrit dans un projet d'aménagement d'ensemble qui vise à faire de la Manufacture et de la plaine Achille le quartier créatif de l'agglomération. Le prix Écoquartier obtenu en 2011 (catégorie renouvellement urbain) consacre la méthode développée par l'EPA en matière d'aménagement. L'ensemble des réalisations au sein de la ZAC intègre les principes de mutualisation et de réemploi à tous les niveaux, que ce soit dans le partage des espaces, des fonctions ou des ressources mais aussi l'intégration d'usages temporaires avant la transformation définitive des bâtiments ou des espaces ; le quartier se construisant en devenant un lieu d'expérimentations. Ces principes s'appliquent également dans la conception des programmes immobiliers et plus particulièrement dans ceux dédiés aux entreprises créatives et innovantes au sein de l'ancienne Manufacture d'Armes.

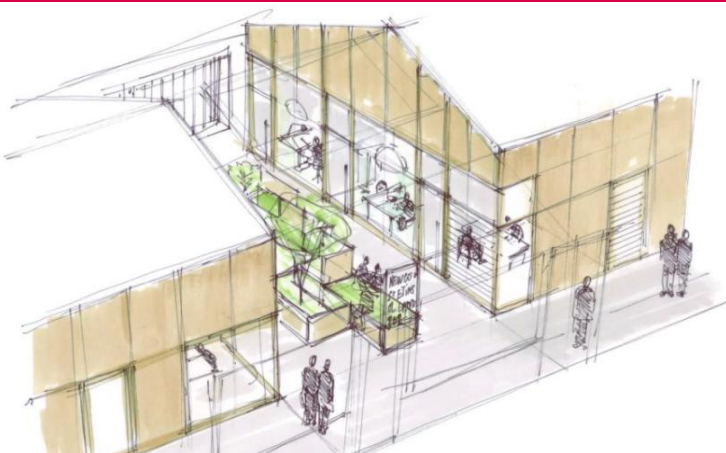
L'objectif est ici de proposer une programmation intégrant des lots polyvalents, transformables indifféremment en lots à usage d'activités ou de bureaux. La flexibilité devrait permettre des configurations variées pour accueillir une grande diversité d'occupants tant par leurs métiers que par leurs organisations. L'extrême modularité des espaces en m² est ici indispensable pour s'adapter à la cible et pourra se réaliser sur des surfaces de moins de 100 m². Cette nouvelle opération pourra également intégrer des espaces polyvalents, privatifs ou partagés entre plusieurs locataires.

Seront privilégiées des prestations sobres et simples avec pour volonté de ne pas altérer l'équilibre financier de l'opération, qui s'adresse avant tout à une cible locative de TPE qui aspire à des loyers maîtrisés (dans l'agglomération Stéphanoise, 93% des sociétés dans le secteur du design et 90% des sociétés du secteur du numérique sont des TPE).

Pour mettre en œuvre ce programme, l'EPA a conclu au cours de l'été 2014 un accord-cadre de maîtrise d'œuvre avec l'agence d'architectes Vurpas et Associés.



© Esquisse / Vurpas / juin 2014



© Esquisse / Vurpas / juin 2014

Calendrier :

- | | |
|----------------------------------|--|
| 1 ^{er} semestre 2015 : | Immatriculation de la SCI |
| | Acquisition du bâtiment de l'Imprimerie |
| 2 ^{ème} semestre 2015 : | Signature de la VEFA pour le 2 ^{ème} projet de 2 500 m ² lancé par l'EPA |
| | Démarrage des travaux fin d'année 2015 |
| 2 ^{ème} semestre 2016 : | Livraison des 2500 m ² dans les bâtiments de la Manufacture |

3 PAS DE TEMPS MORT ENTRE DEUX OPERATIONS : UNE OFFRE TEMPORAIRE DISPONIBLE A PARTIR D'AVRIL 2015 POUR LES ENTREPRISES DANS LA MANUFACTURE

Les entreprises ne peuvent attendre la livraison de ce nouveau projet dans la Manufacture. Il faut dès aujourd'hui trouver des solutions temporaires avant l'installation dans de nouveaux locaux livrés en 2016. La nécessité de proposer une offre locative disponible à court terme, destinée à accueillir, maintenir sinon retenir les jeunes sociétés créatives dans le quartier de la Manufacture s'est donc imposée.

L'opportunité s'est présentée dans une partie de l'aile Nord de la Manufacture, à proximité de la localisation du futur programme. Cette partie de la Manufacture est constituée d'anciens bureaux aux tailles variées bénéficiant de cloisons existantes. Ainsi, avec une rénovation légère, à peu de frais, il est possible de mettre à disposition provisoirement une surface totalisant 800 m² dès avril 2015, soit un an et demi avant la date de livraison prévue.

Une fois le projet livré fin 2016, les entreprises s'installeront définitivement dans leur nouveau bureau sans formalités administratives particulières ni changement d'adresse. Cette solution à l'avantage d'offrir une grande souplesse à de jeunes entreprises qui ont généralement peu de visibilité sur leur développement à court et moyen termes.

Ces surfaces « tampons » maintiendront ainsi l'existante d'une offre locative dans le quartier de la Manufacture jusqu'en septembre 2016 et participeront également à la pré-commercialisation de la nouvelle opération.



Aile nord de la Manufacture - © Henri Granjean

ANNEXE : LE QUARTIER CREATIF DE MANUFACTURE PLAINE ACHILLE

La réhabilitation de l'ancienne Manufacture d'Armes fait partie de l'important programme d'aménagement mené par l'EPA de Saint-Etienne avec les collectivités (Saint-Etienne Métropole et la Ville de Saint-Etienne) sur plus de 100 hectares.

L'aménagement est au service de la création d'une nouvelle centralité stéphanoise qui se veut un écosystème créatif, fer de lance de la dynamique économique enclenchée par Saint-Étienne. Le projet Manufacture Plaine Achille symbolise aujourd'hui la transformation urbaine et économique que connaît la ville.

C'est le lieu qui fédère les pépites économiques de ce territoire autour de 3 domaines d'activité :

- l'optique et new-manufacturing avec le laboratoire et équipement d'excellence Manutech (labellisé dans le cadre des investissements d'avenir) ;
- le design avec la Cité du design et l'Ecole d'Art et de Design (ESADSE) ;
- les nouveaux médias et activités numériques avec le cluster Numélink, la plateforme International Rhône-Alpes Médias, Telecom Saint-Etienne.

Le quartier est doté de nombreux atouts : Cité du design avec son bâtiment emblématique la Platine (lieu d'exposition), parc des expositions, salle de musique (Le Fil), salle de spectacle (Le Zénith). Plusieurs événements culturels sont ainsi régulièrement accueillis au sein du quartier tels que le Festival Paroles et Musique, la Foire annuelle de Saint-Etienne, la Biennale Internationale Design dont les principales expositions sont installées dans les bâtiments de l'ancienne Manufacture d'Armes.

Son ambition n'est pas seulement de favoriser la cohabitation entre activités économiques et culturelles, mais aussi de s'ouvrir à l'ensemble des habitants de la ville en garantissant la mixité des usages : étudier, travailler, habiter, se divertir.

De nouveaux programmes de logements vont être développés (projet Urban Park de Bouygues Immobilier en chantier), la Comédie (centre dramatique national) va s'installer prochainement sur la Plaine Achille pour répondre au mieux aux enjeux de qualité de vie des habitants.

Enfin, le groupe scolaire Paule et Joseph Thiollier vient d'ouvrir ses portes pour la rentrée 2014.

Manufacture-Plaine Achille, en chiffres :

- ✓ 107 hectares : périmètre du projet
- ✓ 26 hectares de parcs, jardins et squares livrés
- ✓ 5 000 m² (bâtiment de l'imprimerie) commercialisés, dédiés aux métiers créatifs.
- ✓ 20 550 m² de terrains constructibles mixtes (projets tertiaires, et / ou de logements)
- ✓ 1 000 logements prévus (programme Urban Park / Bouygues immobilier)
- ✓ 7 000 m² à réhabiliter pour la réalisation de la Comédie, centre dramatique national (équipe sélectionnée : Studio Milou Architecture)
- ✓ 2 600 emplois attendus sur le quartier