

-EPA-SAINT-ÉTIENNE-

Novembre 2025



# Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI)

Saint-Étienne ► ZAC Châteaueux  
► Cité-Jardin Roche du Soleil ► Ilot Rocher 1

*siMi.*

*Parlons-en  
au SIMI, stand K24*



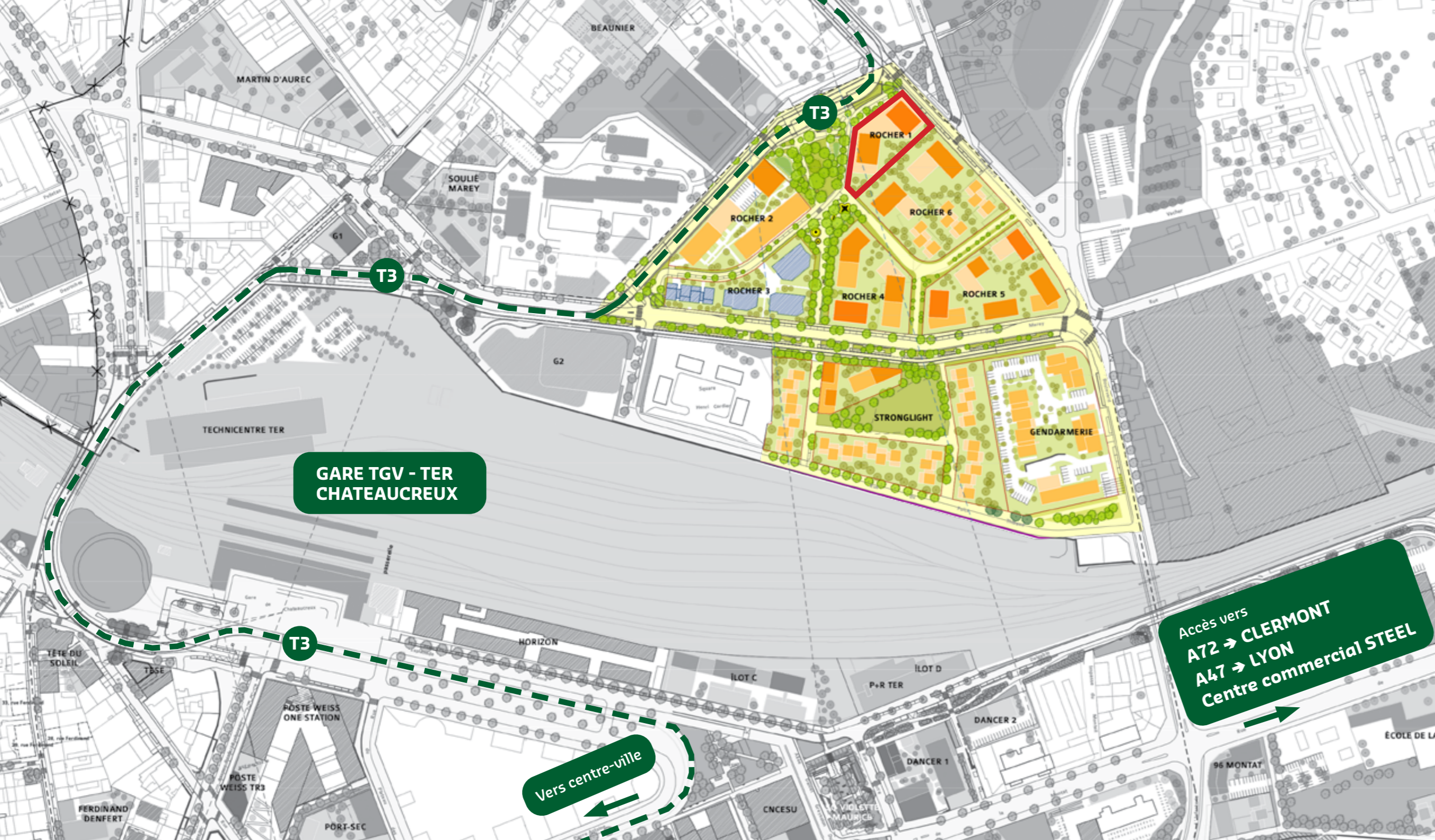
L'Établissement Public d'Aménagement de Saint-Étienne (EPASE) lance un appel à manifestation d'intérêt pour le foncier « Rocher 1 ».

## En bref

- Une parcelle de **2860 m<sup>2</sup>** au cœur de la cité-jardin Roche du Soleil
- Programmation attendue : logements + socle actif pour un total de **4800 m<sup>2</sup>** de surface de plancher
- Date limite de candidature : **19 janvier 2026 à 12h**

## Sommaire

Roche du Soleil, un nouveau quartier résidentiel à Saint-Étienne .....	5
Une mutation déjà engagée .....	7
Un site aux nombreux atouts .....	10
Rocher 1, 2860 m <sup>2</sup> à investir .....	13
Comment candidater ? .....	15



## Roche du Soleil, un nouveau quartier résidentiel à Saint-Étienne

Le tènement « ROCHER 1 » est intégré au nouveau quartier « Roche du Soleil », en cours d'aménagement par l'EPA Saint-Étienne (EPASE).

Inspiré du concept de cité-jardin, et en cohérence avec les objectifs du Label EcoQuartier, le projet urbain porté par l'EPASE s'inscrit dans le plan d'aménagement global de la ZAC de Châteaureux. Pour sa partie nord, il vise notamment à développer un **quartier résidentiel attractif**, à proximité de la gare, au sein d'un **environnement paysagé et apaisé de grande qualité**.

A terme, sur ce tènement de 6 hectares situé aux portes du centre-ville, du quartier d'affaires et du quartier du Soleil, le nouveau quartier « Roche du Soleil » comptera environ **500 logements**. Il concentrera ainsi une part très significative des nouveaux développements de logements neufs à Saint-Étienne.





## Une mutation déjà engagée

Les deux premières opérations de logements destinées principalement à des acquéreurs-occupants sont en cours de développement sur les tènements mitoyens :

➔ **Sur ROCHER 3 :**  
**programme « CŒUR VERT »**  
**68 logements**

Architecte : OKHO Architectures  
Promoteur : SPIRIT IMMOBILIER  
Livraison : sept. 2025

➔ **Sur ROCHER 2 :**  
**programme « DOCKS 42 »**  
**71 logements**

Architecte : DREAM  
Promoteur : Les Nouveaux Constructeurs  
Démarrage des travaux : 4<sup>e</sup> trim. 2025  
Livraison prévisionnelle : 1<sup>er</sup> sem. 2027

En parallèle, l'EPASE a réalisé une première phase de travaux pour **l'aménagement des 7 800m<sup>2</sup> d'espaces publics de la cité-jardin**. Livrés en septembre 2025, ces aménagements provisoires seront finalisés en 2027, après la livraison du programme Docks42.



*Pour l'aménagement des espaces publics, l'EPASE bénéficie d'un soutien du Fonds Vert au titre de la renaturation des villes et villages.*



Plus largement, l'îlot Rocher 1 s'inscrit dans le projet de l'**écoquartier de la ZAC de Châteaureux** aménagé par l'EPASE et de l'intervention de la Ville de Saint-Étienne sur le quartier du Soleil.

De nombreuses opérations sont en cours pour permettre le renouvellement urbain du quartier du Soleil et le **développement d'une nouvelle offre de logements** pour les stéphanois. Cette transformation urbaine s'appuie sur la **création d'un maillage de cheminements modes doux** pour faciliter la liaison entre le quartier du Soleil et la gare de Châteaureux, ainsi que sur une **amélioration du cadre de vie** par une intervention sur les espaces publics de proximité permettant la création d'îlots de fraîcheur.



Rocher 2  
Docks 42 - Les Nouveaux Constructeurs

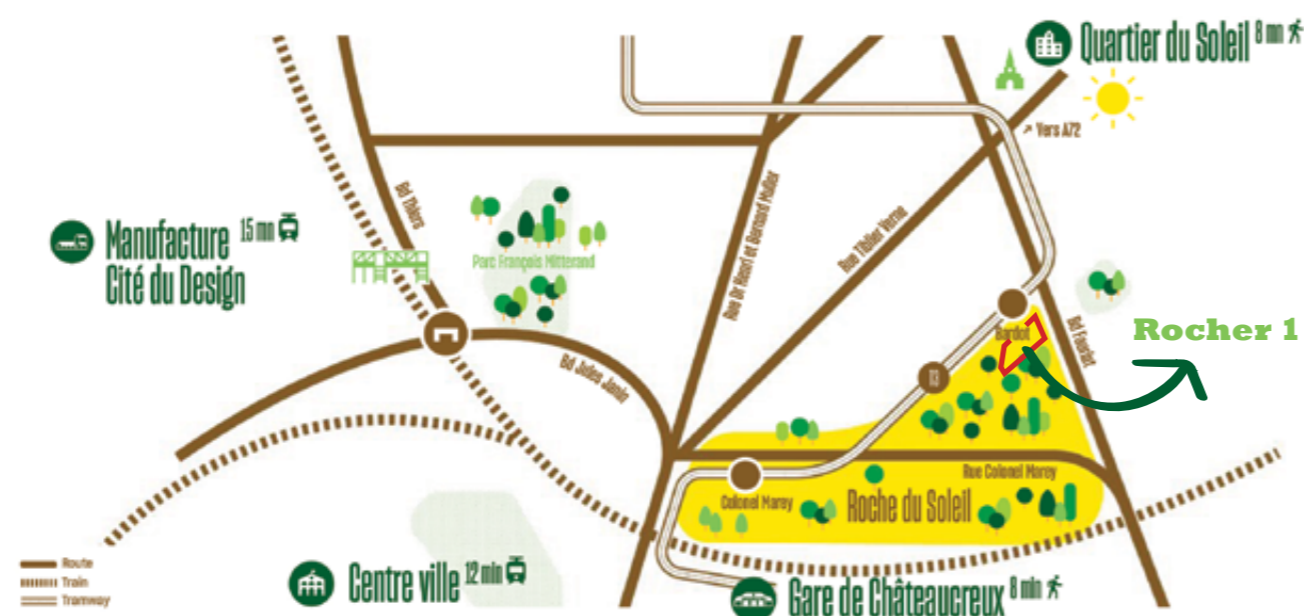


Rocher 3  
Cœur Vert - SPIRIT IMMOBILIER



## Un site aux nombreux atouts

Le quartier est **très bien desservi par les transports en commun**, avec notamment un arrêt de tramway de la nouvelle ligne T3 situé au droit de l'îlot ROCHER 1. Le tramway T3 permet de relier rapidement la gare de Châteaureux et le centre-ville, mais aussi la zone d'emploi du Technopole ou encore les équipements sportifs, culturels et de loisirs tels que le stade Geoffroy Guichard, la Comédie, le Zenith...



La situation géographique de ce nouveau quartier permet aussi de se rendre directement, via ses **connexions routières**, vers les grands axes, notamment l'A47 et l'A72 en direction de Lyon ou Clermont-Ferrand, ainsi qu'au **nouveau centre commercial « STEEL »**, situé à moins de 3 km.

La **proximité de la gare de Châteaureux** constitue un autre facteur croissant d'attractivité, en mesure de séduire une nouvelle clientèle d'actifs, dit « pendulaires », ou d'usagers réguliers du TER. Ce phénomène se constate sur les deux premières opérations (CŒUR VERT et DOCKS 42), avec une part significative d'acquéreurs occupants en provenance de la Métropole Lyonnaise qui souhaitent accroître leur pouvoir d'achat immobilier en bénéficiant d'un cadre de vie apaisé. L'**éligibilité à la TVA de 5,5%** (avec la possibilité d'avoir recours au PTZ) permet aussi de cibler une clientèle de primo accédants.

A noter qu'il n'y a **pas de participation au titre de la ZAC**. L'EPASE étant détenteur actuel du foncier, l'acquéreur bénéficie ainsi d'une exonération de la part communale de la taxe d'aménagement.

## Rocher 1, 2 860 m<sup>2</sup> à investir

Bien exposé, l'îlot ROCHER 1, d'une **surface d'environ 2 860 m<sup>2</sup>**, offrira à ses futurs habitants de belles vues dégagées sur les monts du Pilat ainsi que sur les monts du Lyonnais.

« ROCHER 1 » s'inscrit dans la continuité des deux premières opérations de logements développées sur « ROCHER 2 » et « ROCHER 3 », avec néanmoins **plus de densité**, en raison du positionnement du tènement à proximité de l'arrêt du T3. **La SDP attendue est d'environ 4 800 m<sup>2</sup>**, comprenant des logements et un socle actif le long du chemin du bardot et du boulevard Fauriat.

La programmation devra idéalement prévoir des **logements destinés à des acquéreurs occupants, si possible à prix maîtrisés**. Une partie du programme pourrait aussi être destinée à la location (libre, LLI, etc.), par exemple dans le cadre d'une vente en bloc afin de favoriser la pré-commercialisation. Si l'offre locative sociale classique n'est pas privilégiée, l'accession sociale à la propriété pourrait éventuellement être étudiée dans une proportion minoritaire.



**+** d'infos  
sur le dispositif  
**Territoires  
Engagés pour  
le Logement**

Lauréat du dispositif « Territoires Engagés pour le Logement », porté par le Ministère de la Transition Ecologique et de la Cohésion des Territoires, l'**EPA Saint-Étienne s'engage à lancer la production de plus de 1500 logements d'ici 2027** : 680 en neuf et 849 en réhabilitation, soit **près de 100 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher**.

L'opération « Rocher 1 » s'inscrira dans la dynamique de mutation du secteur Roche du Soleil tout en contribuant à l'atteinte des objectifs du dispositif « **Territoires Engagés pour le Logement** ».

A ce titre, le projet proposé devra prendre en compte les plafonds suivants en matière de **prix de sortie** :

	Typologie des logements	prix en € HT/m <sup>2</sup> SHAB hors stationnement	prix en € HT/m <sup>2</sup> SHAB hors stationnement si atteinte du jalon 2028 de la RE2020
<b>Logement libre à la découpe</b>	Studio et T1	4 272 €	4 392 €
	T2	2 889 €	2 970 €
	T3	2 902 €	2 984 €
	T4 et plus	2 795 €	2 874 €
<b>Logement en accession sociale</b>	Studio et T1	NC	NC
	T2	2 795 €	2 874 €
	T3	2 731 €	2 808 €
	T4 et plus	2 656 €	2 731 €

## Comment candidater ?

Pour que l'EPASE puisse évaluer la philosophie d'ensemble du projet proposé, l'opérateur est invité à fournir une note succincte **au plus tard le 19 janvier 2026 à 12 heures**.

Le document contiendra les éléments suivants :

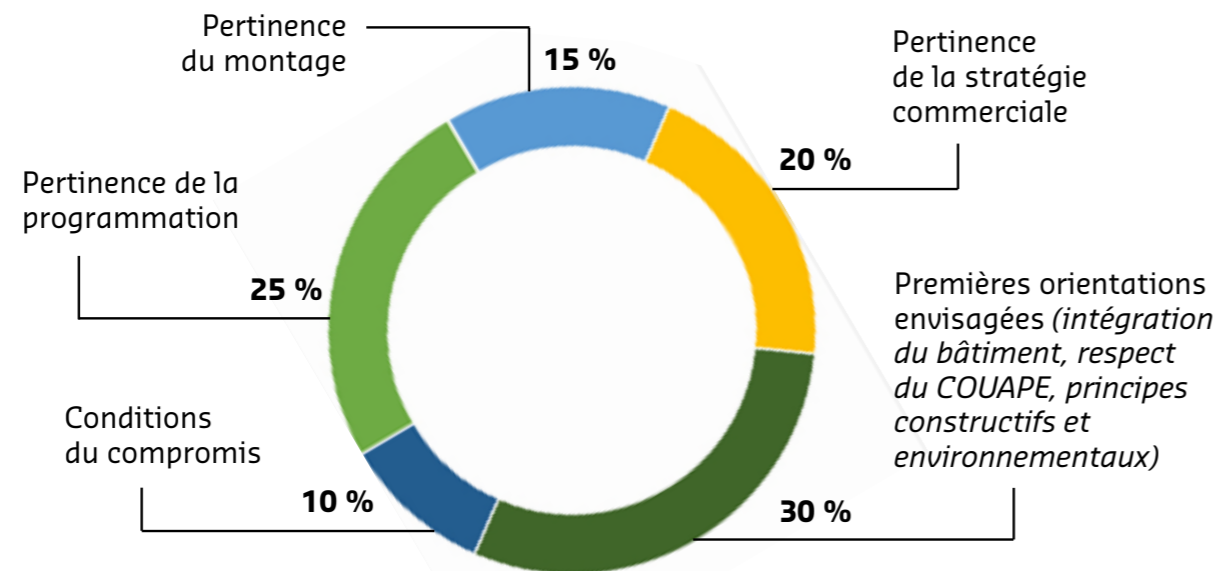
- ➔ Premières pistes de programmation retenues, et typologie des produits développés (cible, produits, gamme, prix) ;
- ➔ Premières pistes de montage de l'opération (financement, nature des éventuels investisseurs) et la stratégie de commercialisation pressentie ;
- ➔ Conditions suspensives à prévoir, notamment celles qui sont liées à la pré-commercialisation ;
- ➔ Calendrier envisagé jusqu'à la livraison ;
- ➔ Premières orientations : intégration du projet, principes architecturaux, constructifs et environnementaux, sachant qu'aucune production graphique n'est demandée ;
- ➔ Liste de 3 à 5 architectes avec lesquels vous souhaiteriez développer ce projet, le choix de l'architecte sera fait avec la validation de l'aménageur ;
- ➔ Références de votre société, que vous jugerez utile de joindre.



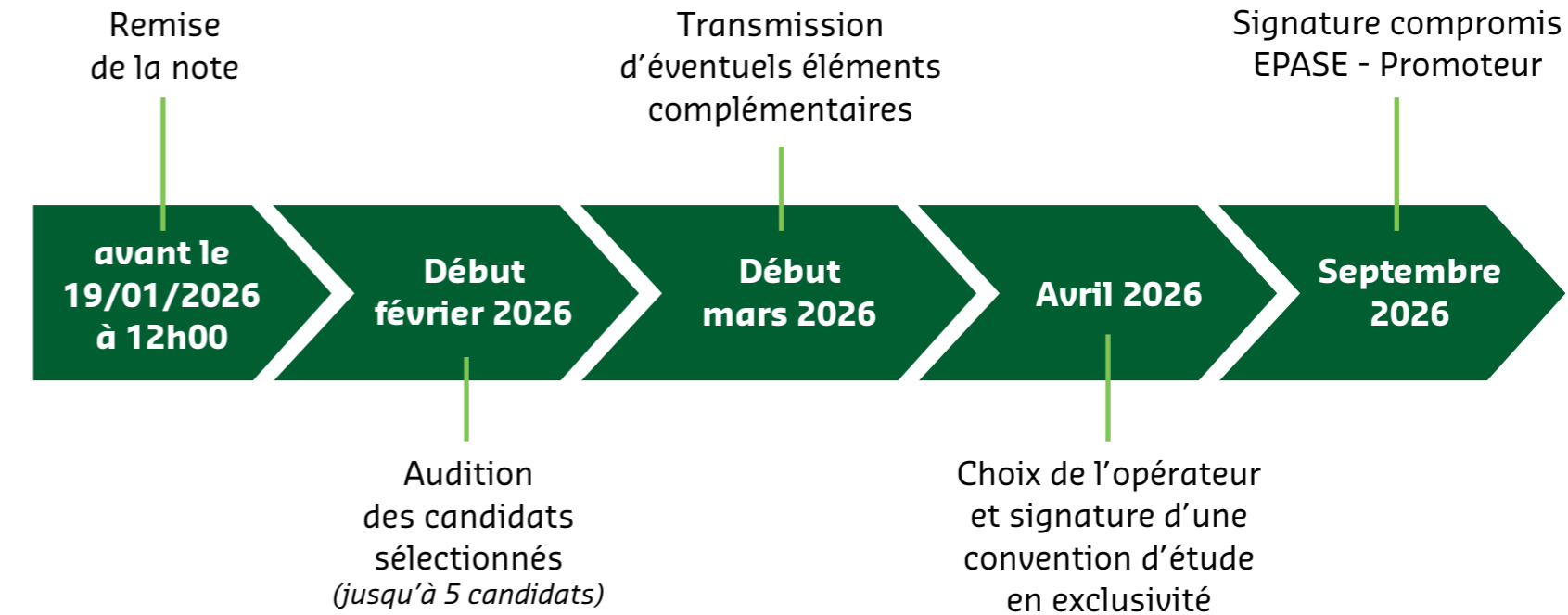
Dans le cadre de cet Appel à Manifestation d'Intérêt, l'EPASE mettra à disposition des candidats qui en feront la demande un **dossier technique** comprenant les documents suivants : COUAPE, CCCT, CLPT, études environnementales et géotechnique de sol, plans géomètre et Référentiel Bâtiment Durable.

*A noter que les documents transmis par l'EPASE dans ce cadre le sont à titre confidentiel. Les opérateurs s'engagent à ne pas les divulguer.*

### CRITÈRES DE NOTATION



### CALENDRIER INDICATIF



**RECEVOIR  
LE DOSSIER  
TECHNIQUE**



### EN SAVOIR PLUS

**Laurent PRIVAT-GARILHE**  
Responsable développement commercial  
EPA Saint-Étienne  
04.77.34.43.60 ou  
[laurent.privat-garilhe@epase.fr](mailto:laurent.privat-garilhe@epase.fr)



# -EPA-SAINT-ÉTIENNE-

[www.epase.fr](http://www.epase.fr)

