

Communiqué de presse

Saint-Etienne, le 17 novembre 2025

-EPA-SAINT-ÉTIENNE-



AMI Rocher 1 : l'EPASE cherche un opérateur pour poursuivre la mutation du secteur Roche du Soleil

L'Établissement Public d'Aménagement de Saint-Étienne (EPASE) lance un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) pour la valorisation du foncier Rocher 1, une parcelle stratégique située au nord de la ZAC de Châteaureux, au sein du futur quartier résidentiel Roche du Soleil.

Cette consultation marque l'ouverture de la troisième séquence opérationnelle de l'îlot Rocher, dont les premières livraisons confirment la dynamique du marché local.

Un contexte opérationnel favorable : premières livraisons et montée en puissance du quartier



L'AMI s'inscrit dans un calendrier d'avancement soutenu :

- **Rocher 3 – Cœur Vert** (SPIRIT Immobilier / OKHO Architectures) a été livré en septembre 2025, avec l'arrivée des premiers acquéreurs depuis l'automne ;
- **Rocher 2 – Docks 42** (Les Nouveaux Constructeurs / DREAM) doit démarrer au 4^e trimestre 2025, pour une livraison attendue en 2027 ;
- Une première phase de travaux pour l'**aménagement des 7 800m² d'espaces publics de la cité-jardin** a été réalisée, apportant de premières aménités urbaines (aire de jeux, venelle piétonne, espaces verts). Ces aménagements provisoires seront finalisés en 2027, après la livraison du programme Docks42.

Ces différentes étapes contribuent à confirmer l'attractivité du site et à renforcer la lisibilité opérationnelle du quartier pour l'ensemble des opérateurs.

Roche du Soleil : un pôle résidentiel stratégique pour la ZAC de Châteaueux

Situé à proximité immédiate de la gare TGV-TER de Châteaueux, du tramway T3 et des axes A47 et A72, le secteur Roche du Soleil constitue l'un des principaux pôles de développement résidentiel de Saint-Étienne. À terme, environ 500 logements y seront déployés, dans un environnement conçu selon les principes des cités-jardins et en cohérence avec les objectifs du Label EcoQuartier.

Les premières opérations témoignent déjà d'un positionnement favorable, notamment auprès d'une clientèle d'actifs venant de la Métropole lyonnaise, séduits par la qualité de vie du quartier, notamment avec ses espaces verts, le

pouvoir d'achat et l'attractivité financière liée à l'éligibilité à la TVA 5,5 % et au PTZ. Cette dynamique soutenue renforce la solidité du marché local et confirme la pertinence d'ouvrir Rocher 1 à consultation.

Rocher 1 : un foncier de 2 860 m² prêt à accueillir 4 800 m² de SDP

Le tènement Rocher 1 représente un potentiel d'environ 4 800 m² de surface de plancher, destiné à accueillir un programme mixte associant logements et socle actif. Idéalement située et bien exposée, la parcelle bénéficie de vues dégagées sur les monts du Pilat et du Lyonnais, ainsi que d'une proximité immédiate avec l'arrêt du tramway T3. La programmation devra prioritairement cibler des acquéreurs-occupants et proposer des logements à prix maîtrisés, tout en laissant la possibilité d'intégrer une part de logements locatifs – en locatif libre ou intermédiaire – notamment dans le cadre d'une vente en bloc susceptible d'améliorer la pré-commercialisation.

L'absence de participation à la ZAC et l'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement constituent un levier économique supplémentaire pour les futurs développeurs du site.

Dans la continuité des opérations Rocher 2 et Rocher 3, cette troisième séquence contribuera par ailleurs aux objectifs du dispositif national **Territoires Engagés pour le Logement**. Dans ce cadre, l'EPASE s'est engagé à lancer la production de **1 500 logements d'ici 2027** (neufs et réhabilités).

Modalités de candidature

Les opérateurs sont invités à transmettre une note d'intention détaillant leurs propositions programmatiques, leur stratégie de montage et de commercialisation, les conditions suspensives envisagées, le calendrier pressenti ainsi que les premiers principes architecturaux, constructifs et environnementaux. Une liste de trois à cinq architectes pressentis est également demandée, sans production graphique à ce stade.

Calendrier prévisionnel :

- Dépôt des notes : **avant le 19 janvier 2026 à 12h**
- Auditions : **début février 2026**
- Éléments complémentaires : **début mars 2026**
- Choix de l'opérateur : **avril 2026**
- Signature du compromis : **septembre 2026**

À propos de l'EPASE :

Aménageur, promoteur, commercialisateur et plus encore... Depuis 2007, l'Établissement Public d'Aménagement de Saint-Étienne agit pour l'attractivité de la métropole stéphanoise, la dynamisation de l'hypercentre, le soutien à l'économie locale et le développement de l'offre commerciale. Couvrant un périmètre de 970 hectares dont une opération d'intérêt national (OIN), l'EPA intervient sur les quartiers : Jacquard / Saint-Roch / Chappe-Ferdinand / Centre-ville - Manufacture Plaine Achille - Châteaueux - Pont de l'Âne-Monthieu. L'EPA de Saint-Étienne est un partenariat entre l'État, la Ville de Saint-Étienne, Saint-Étienne Métropole, le Département de la Loire et la Région Auvergne-Rhône-Alpes.



CONTACTS MÉDIAS

Agence 14 Septembre

Laura Sergeant - 06 08 75 74 24 - laurasergeant@14septembre.com