-EPA-SAINT-ÉTIENNE-

Novembre 2026

Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI)

Saint-Étienne ▶ ZAC de Châteaucreux ▶ Cité-Jardin Roche du Soleil ▶ Ilots S1-S2

s.i.M.i.

Parlons-en au SIMI, stand K39



L'Établissement Public d'Aménagement de Saint-Étienne (EPASE) lance un appel à manifestation d'intérêt ouvert pour les fonciers S1 et S2, au niveau du secteur Roche du Soleil.

En bref

- Programmation attendue : logements collectifs et intermédiaires pour un total de **4300 m²** de surface de plancher *(≈ 66 logements)*
- Des ambitions environnementales fortes : **modes constructifs et matériaux biosourcés**
- Date limite de candidature : **18 janvier 2027 à 12h**

Sommaire

Roche du Soleil, un nouveau quartier résidentiel à Saint-Étienne 5

Une mutation déjà engagée 7

Un site aux nombreux atouts 12

Les fonciers « S1 et S2 », près de 4 000 m² à investir 15

Comment candidater ? 19

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

Les lots S1 et S2 sont intégrés au secteur « 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 Châteaucreux. 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 secteur « Roche du Soleil » comptera environ **500 logements**. Il concentrera ainsi une part très significative des nouveaux développements de logements neufs à Saint-Étienne.

À vocation résidentielle, les lots S1 et S2 permettent de développer une **surface de plancher d'environ 4 300 m²**.

Une mutation déjà engagée

De premières opérations de logements destinées principalement à des acquéreurs-occupants ont d'ores et déjà été livrées ou 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 - 36 kg / m² de bois
Architecte : DREAM
Promoteur : Les Nouveaux Constructeurs
Démarrage des travaux : 4e trim. 2025
Livraison prévisionnelle : 3e trim. 2027

➔ **Sur ROCHER 1 :**
69 logements
et 4 locaux d'activité
Architecte : ARCHI-TED
Promoteur : AX'HOME, lauréat de l'AMI lancé en nov. 2025
Démarrage prévisionnel des travaux : 4e trim. 2027
Livraison prévisionnelle : 1er sem. 2029



Perspective du projet développé par AX'HOME sur Rocher 1

Sur le sud de Roche du Soleil, une nouvelle caserne de gendarmerie est également en cours de construction par Deux Fleuves Loire Habitat et Eiffage. Conçu par l'agence Dooble, le projet compte 45 logements, en plus des bureaux et locaux techniques de la gendarmerie.

Ce sont ainsi plus de 250 logements qui sont d'ores et déjà livrés ou lancés sur le secteur.



Evènement festif au niveau des espaces publics de l'îlot Rocher le 7 octobre 2026

En parallèle, l'EPASE a réalisé une première phase de travaux pour l'**aménagement des 7 800m² d'espaces publics de la cité-jardin**. Livrés en septembre 2025, ces aménagements seront finalisés en 2027, après la livraison du programme Docks42.

FRANCE NATION VERTE
Agir · Mobiliser · Accélérer

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, la cité-jardin Roche du Soleil s'inscrit dans le projet de l'**écoquartier de la ZAC de Châteaucreux** aménagé par l'EPASE, en lien direct avec 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 Châteaucreux, ainsi que sur une **amélioration du cadre de vie** par une intervention sur les espaces publics de proximité permettant la création d'îlots de fraicheur.

Une nouvelle équipe de maîtrise d'œuvre urbaine pour la ZAC de Châteaucreux

En juin 2026, l'EPA Saint-Etienne a attribué son accord-cadre de maîtrise d'œuvre urbaine pour les quartiers péricentraux, intégrant le périmètre de la ZAC de Châteaucreux. L'équipe lauréate réunit l'Atelier de Montrottier Loïc Parmentier & Associés (mandataire), Tribu, les Marneurs et l'Atelier LD (co-traitants).
Un plan-guide à l'échelle des quartiers péricentraux sera élaboré d'ici l'été 2027.



Un site aux nombreux atouts

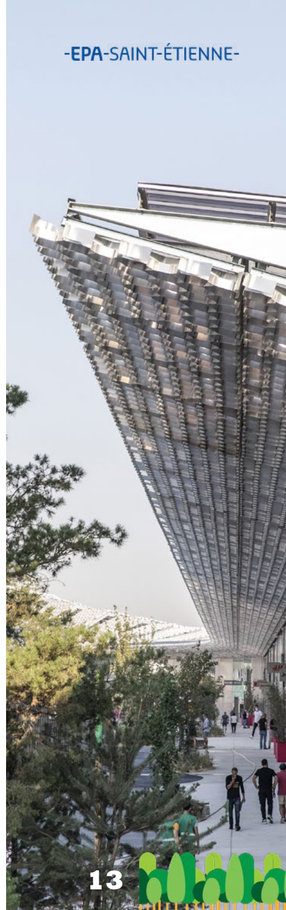
Le quartier est **très bien desservi par les transports en commun**, avec notamment deux arrêts de tramway de la ligne T3, l'un au niveau de la rue du Colonel Marey et l'autre au droit du jardin Louise et Denis Paret.
Le tramway T3 permet de relier rapidement la gare TGV de Châteaucreux et le centre-ville, 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 rejoindre directement, via ses **connexions routières**, les grands axes, notamment l'A47 et l'A72 en direction de Lyon ou Clermont-Ferrand, ainsi que le **nouveau centre commercial « STEEL »**, situé à moins de 3 km.

La **proximité de la gare TGV de Châteaucreux** 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 accroitre 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.

L'EPASE, à l'initiative de la ZAC, étant le vendeur du foncier, l'acquéreur bénéficiera d'une **exonération de la part communale de la taxe d'aménagement**. La participation au coût des équipements de la ZAC sera réputée incluse dans le prix de vente.





Les fonciers S1 et S2, près de 4 000 m² à investir

S1 et S2 sont destinés à accueillir deux immeubles collectifs / intermédiaires, en s'inscrivant dans la continuité des trois premières opérations de logements développées ou en cours de développement sur l'îlot Rocher.

Il est attendu de **maximiser l'usage de matériaux biosourcés et géosourcés** visant à atteindre le seuil de 36 kg / m² de SdP, correspondant à l'engagement de l'EPASE vis-à-vis du Pacte bois – biosourcés.

Pacte bois-biosourcés

Pour ce faire, les candidats à l'AMI devront **s'engager sur le mode constructif et les isolants**. Sans que cela ne soit déterminant dans le choix du lauréat, l'EPASE serait sensible au développement d'un projet bois-paille.

Pour faciliter la mise en œuvre d'un projet ambitieux en matière de biosourcés, un **accompagnement technique et méthodologique** pourra être proposé par l'EPA Saint-Étienne et ses partenaires (Fibois).



La surface de plancher totale attendue est de l'ordre de 4 300 m², représentant l'équivalent d'environ 66 logements.
Cette surface pourra être revue à la hausse ou la baisse dans une proportion raisonnable, permettant notamment de garantir une bonne intégration urbaine du projet et le prix de réserve relatif à l'achat du foncier.

Au regard de la configuration des deux lots, l'aménageur avait envisagé que l'îlot S1 pouvait parfaitement correspondre à une **typologie d'habitat intermédiaire** : habitat collectif de faible hauteur sans parties communes intérieures (hormis stationnement auto et vélo) pouvant rester en 2e famille.
Pour assurer une réelle qualité d'habiter et permettre d'avoir des jardins à rez-de-chaussée, **les stationnements sont souhaités en sous-sol** (enterrés ou semi-enterrés) ; la topographie du site semblant le permettre.

La programmation devra prévoir des **logements à prix maîtrisés, idéalement destinés à des acquéreurs occupants** ; le secteur permettant de développer des **programmes éligibles à la TVA 5,5%**.
Eu égard l'environnement dans lequel se développera ce projet (proche du QPV et dans un secteur avec une bonne offre de logements locatifs sociaux), il n'est pas souhaité qu'une offre locative sociale soit proposée ici. Une proposition en accession sociale, dans une limite maximale de 25% de l'opération, pourrait néanmoins être étudiée.

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

Lauréat du dispositif « Territoires Engagés pour le Logement », porté par les Ministère de la transition écologique, de l'aménagement du territoire, des transports, de la ville et du logement, 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 m² de surface de plancher.**

L'opération sur les îlots S1 et S2 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** ». Au regard des obligations de ce dispositif, les prix de vente de charge foncière sont fixés de manière ferme et définitive. Le projet proposé devra également prendre en compte des **plafonds en matière de prix de sortie**.

	Prix de vente du foncier par l'EPASE	Typologie des logements	prix en € HT/m² SHAB hors stationnement	prix en € HT/m² SHAB hors stationnement *si jalon 2028 de la RE2020*
Logement libre à la découpe	162 € HT / m² de SdP	Studio et T1	4 272 €	4 392 €
		T2	2 889 €	2 970 €
		T3	2 902 €	2 984 €
		T4 et plus	2 795 €	2 874 €
Logement en accession sociale	132 € HT / m² de SdP	Studio et T1	NC	NC
		T2	2 795 €	2 874 €
		T3	2 731 €	2 808 €
		T4 et plus	2 656 €	2 731 €

Pour des raisons de garantie de l'équilibre financier de la ZAC, le foncier faisant l'objet du présent AMI ne saurait être vendu en deçà d'un **prix de réserve de 650 000 € HT**. Ainsi, la densité du projet devra être adaptée, en fonction du programme, pour atteindre a minima ce prix plancher.

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 18 janvier 2027 à 12 heures**.

Le document contiendra les éléments suivants :

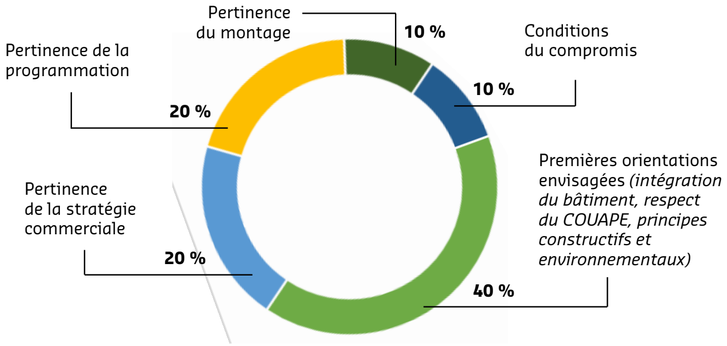
- Composition de l'équipe comprenant a minima un opérateur immobilier et un architecte ;
- Premières pistes de programmation retenues et typologie des produits développés (cibles, produits, gamme, prix de sortie par typologie) ;
- Intentions du projet : intégration du projet, principes constructifs, environnementaux et architecturaux, méthodologie de conception du projet, tout en tenant compte des éventuelles contraintes liées au sol (géotechnique, gestion des terres…) dans un principe de rationnalisation des coûts de construction ;
- Premières pistes de montage de l'opération (financement, nature des éventuels investisseurs, bilan prévisionnel complété) et stratégie de commercialisation pressentie ;
- Conditions du compromis de vente : conditions suspensives à prévoir, notamment celles qui sont liées à la pré-commercialisation, prix total par application des prix unitaires fixés ;
- Calendrier envisagé jusqu'à la livraison ;
- Pour chacun des membres de l'équipe, les références que vous jugerez utile de joindre, en lien avec l'objet de l'AMI.



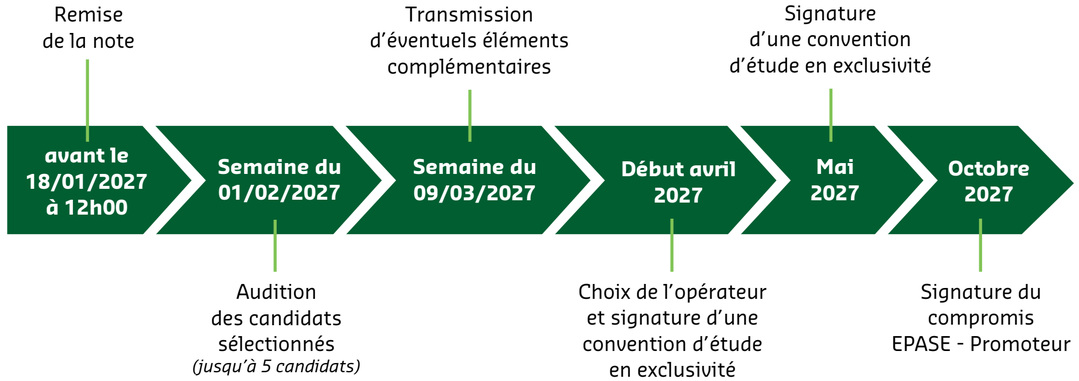
Dans le cadre de cet Appel à Manifestation d'Intérêt, l'EPASE mettra à disposition des candidats qui en feront la demande un **dossier technique** comprenant les documents suivants : COUAPE simplifié, CCCT, CLPT, études environnementales et géotechniques de sol, plans géomètre, Référentiel Bâtiment Durable,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

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

CRITÈRES DE NOTATION



CALENDRIER INDICATIF



RECEVOIR LE DOSSIER TECHNIQUE

RETROUVEZ-NOUS AU SIMI 8-10 DÉCEMBRE PARIS - PORTE DE VERSAILLES STAND K39

EN SAVOIR PLUS

Laurent PRIVAT-GARILHE
Responsable développement commercial
EPA Saint-Étienne
04.77.34.43.60 ou
laurent.privat-garilhe@epase.fr

-EPA-SAINT-ÉTIENNE-

www.epase.fr

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Saint-Étienne
Ville créative design

SÉM
SAINT-ÉTIENNE
la métropole

Loire
LE DÉPARTEMENT

La Région
Auvergne-Rhône-Alpes