

MA VILLE CHANGE
ET C'EST BIEN
POUR TOUS !

Saint-Étienne

**Consultations immobilières
sur les fonciers publics**

2024

CARTE D'IDENTITÉ 2023

■ Ville de Saint-Étienne ■ Saint-Étienne Métropole

DÉMOGRAPHIE

Population

176 016
2020 - INSEE
14^e
ville de France

406 868
2020 - INSEE
15^e
sur 22 métropoles

Grande ville
la plus haute de France
Point culminant

1 116 m

TERRITOIRE ÉTUDIANT



30 000
Étudiants



16
Grandes écoles
d'excellence nationale

60
Établissements
d'enseignement
supérieur

5
Campus
universitaires
urbains

120
Nationalités
parmi
nos étudiants

TERRITOIRE DE GRANDS ÉVÈNEMENTS SPORTIFS

- 2023 Rugby World Cup
- 2023 Leaders Cup basket ball
- 2024 Jeux Olympiques et paralympiques Paris 2024



95 957
Nombre de licenciés
sportifs
2021

TERRITOIRE DURABLE

- **Ville inclusive et durable UNESCO**
depuis 2019
- **Label Economie circulaire**
2021 - ADEME
- **Projet Alimentaire Territorial Labellisé**
2021 - Ministère de l'agriculture
- **Territoire à Énergie POSitive - Croissance Verte**
2015-2050 - ADEME + AURA



120
Bornes de recharge électrique
à la demande installées



9
Réseaux de chaleur
Label écoréseau



150
Bâtiments publics
solarisés

TERRITOIRE DE DESIGN

Ville créative
design UNESCO



2025 : Galerie nationale
du design
Concours banc d'essai
Concours commerce design

TERRITOIRE DE CRÉATION ET INNOVATION

FILIÈRE D'EXCELLENCE
DESIGN



500
entreprises
sensibilisées/an

FILIÈRE D'EXCELLENCE
NEW MANUFACTURING



24 000
emplois

FILIÈRE D'EXCELLENCE MEDTECHS



15 labos au Campus
Santé Innovation

TERRITOIRE DE CULTURE ET PATRIMOINE

Halles MAZERAT
Classées parmi les 49
commerces alimentaires les
plus inspirants au monde
LSA Magazine 2022



Les Gorges de la Loire
TOP 20 des destinations
mondiales
2022 - Le Monde

Site Le Corbusier
Patrimoine Mondial
UNESCO

Grands architectes :
Sir N. Foster, Le Corbusier,
M. Gaudrand, F.Maki,
R. Ricciotti

40 festivals



Édito



Gaël Perdriau

Maire de
Saint-Étienne

Président de
Saint-Étienne métropole

Président du conseil
d'administration
de l'EPA
de Saint-Étienne

Construisons ensemble le Saint-Étienne de demain !

L'avenir de Saint-Étienne, son rayonnement, son développement et l'épanouissement de ses habitants sont les seuls objectifs des politiques publiques que je poursuis, avec mon équipe, depuis 2014. Nous construisons, jour après jour, les conditions concrètes permettant à notre ville d'être toujours plus attractive, dynamique et innovante, et ce, dans tous les domaines qui relèvent de nos compétences. Les résultats obtenus sont là pour démontrer toute l'efficacité de la stratégie mise en place. Je pense notamment à la reprise démographique, à la hausse continue du nombre d'étudiants ou encore à la relance du marché de l'immobilier.

Ces résultats, plus qu'encourageants, sont également le fruit d'une gestion rigoureuse de nos finances publiques. Nous avons su maintenir un haut niveau d'investissement, au service de projets ambitieux, tout en poursuivant le désendettement de notre ville comme jamais cela n'avait été fait auparavant. Pourtant l'équation n'était pas simple à résoudre,

entre le désengagement de l'État et les crises successives que vient de traverser notre pays, il a fallu redoubler de courage et d'ingéniosité pour tenir le cap que nous nous étions fixés.

Dans ce contexte national et international difficile, je sais pouvoir compter sur votre soutien et votre confiance en l'avenir de notre territoire. J'en veux pour preuve le nombre d'opérations immobilières réalisées, en cours et à venir : il n'y a jamais eu autant de grues à Saint-Étienne ! Vous l'avez également démontré en répondant massivement à notre invitation lors de la première édition de la présentation groupée des appels à projet lancés sur des fonciers publics. Je suis convaincu que la qualité et la diversité des projets qui vous seront présentés dans le cadre de cette nouvelle édition, nous permettra, une nouvelle fois, de faire de notre collaboration une réussite partagée au service d'un développement raisonné, harmonieux et durable de notre ville, cœur d'une Métropole de plus de 400 000 habitants.



Livré

Eco quartier Desjoyaux
> 27 logements intermédiaires

BUSQUETS ARCHITECTES



Livré

Pôle commercial Steel

SUD ARCHITECTES



En cours

La campagne à la ville
> 3 bâtiments, 14 logements

GROUPE CRÉQUY



Livré

Tour à énergie positive "TÉSÉ"
> Logements
> Bureaux

PETITDIDIERPRIoux

**Un petit tour
des projets ?**



Livré

Bureaux neufs

BUSQUETS ARCHITECTES



2025

Cité du design
> Galerie nationale du design
> Un concept hôtel
> Commerces / restaurants
> Pôle économique des métiers créatifs

SILT



En cours

Quartier d'affaires Châteaureux
> 52 logements
> 2 370 m² d'activités

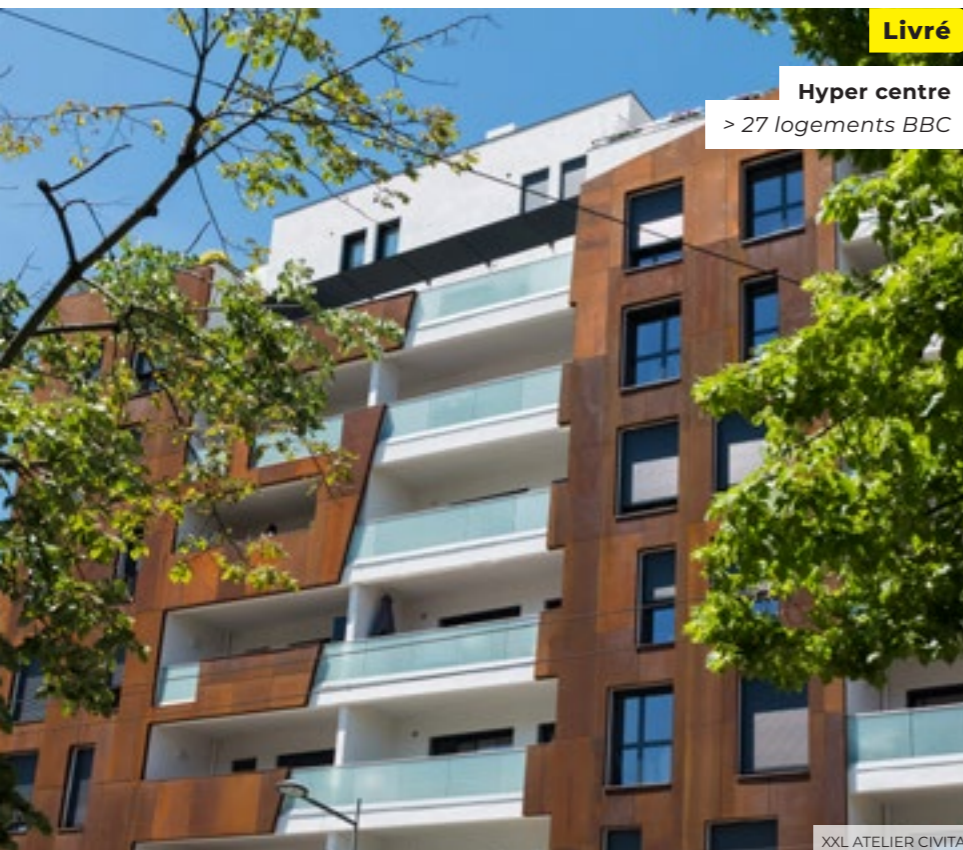
SOHO ATLA



Livré

Renouvellement urbain
> 14 logements

LINK ARCHITECTURE



Livré

Hyper centre
> 27 logements BBC

XXL ATELIER CIVITA



BUSQUET ARCHITECTES

Livré

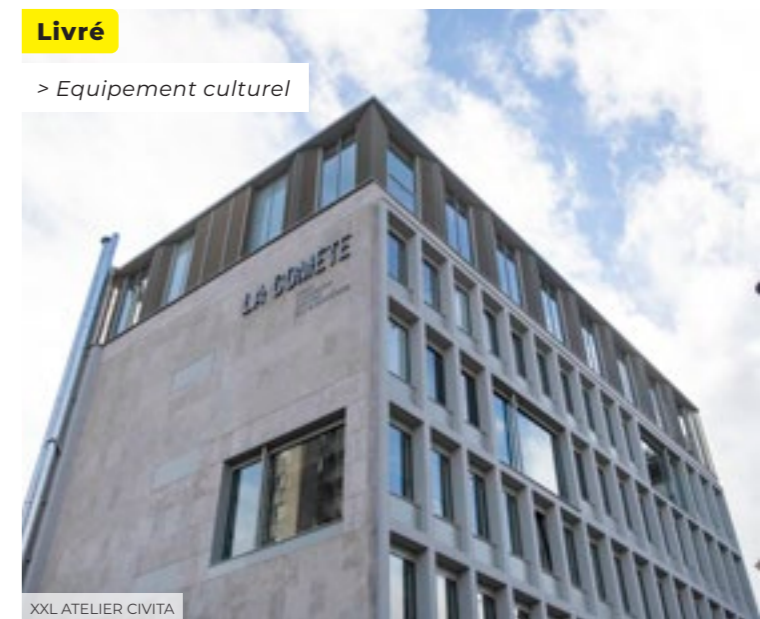
Hyper centre
> 17 lofts



CIMAISE-ARCHITECTES

En cours

Quartier d'affaires Châteaueux
> Logements / bureaux / commerces



Livré

> Equipement culturel

XXL ATELIER CIVITA



On poursuit la visite ?

2026

Hyper centre
> Centre de supervision urbain
> Pôle patrimonial Métropolitain
> Logements étudiants

TECTONIKES ARCHITECTES



Livré

> CFA BTP de la Loire

XXL ATELIER

2025

Un parc habité
> 14 logements passifs

ATELIER D'ARCHITECTURE RIVAT



Livré

> 12 maisons passives

ATELIER D'ARCHITECTURE RIVAT

Livré

Centre-ville :
Rénovation d'une friche industrielle
> 34 lofts
> 1 supermarché urbain



BUSQUET ARCHITECTES

Et

maintenant ?

À vous !

- 1 Les appels à manifestation d'intérêt

Crêt de Roc



Programme :
Habitat collectif
d'environ
30 logements

1 594 m²

89, rue Royet

Un village en centre-ville

Idéalement située entre la gare/quartier d'affaires de Châteaureux, la Cité du Design et l'hyper centre, son relief offre des vues imprenables sur la ville et sa centralité donne à ses habitants un accès immédiat aux commerces et services.

Le Crêt-de-Roc a bénéficié d'importants investissements publics pour améliorer son attractivité : traitement de l'habitat ancien, réaménagement des espaces publics, création de nouveaux équipements.

Les effets se font ressentir par la venue de jeunes familles depuis plusieurs années.

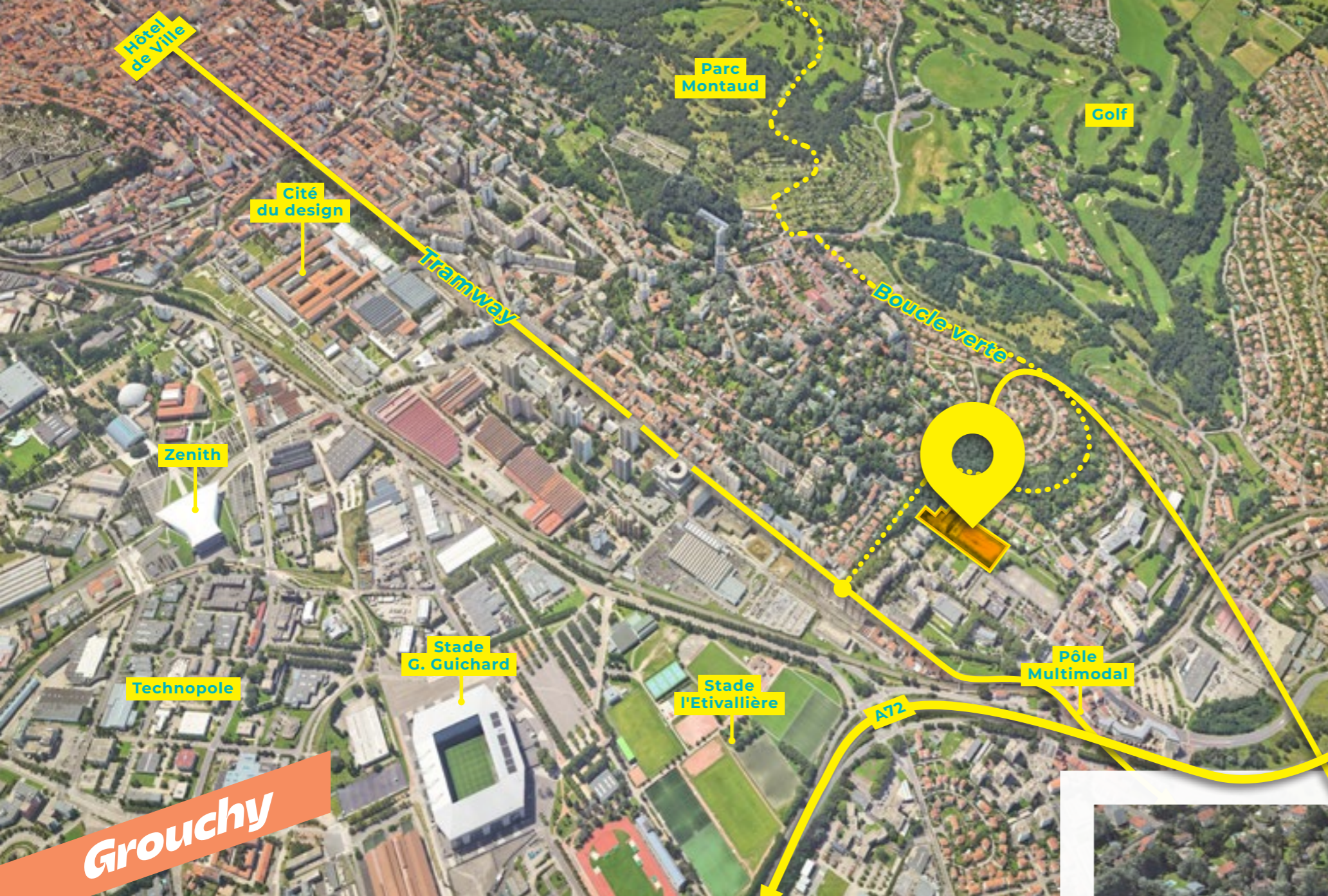
QUARTIER CRÉATIF
Cité du Design,
ESADSE, Université
Hôtel d'entreprises
créatives, Pépinière,
Zenith, Comédie
de Saint-Étienne,
SMAC le Fil.

Les +

- **Situation idéale**
entre l'hyper centre, la gare, le quartier d'affaires et le quartier créatif
- **Vue panoramique**
- **Jardin en rez-de-chaussée**
- **Esprit village en hyper centre**
- **Dynamique de quartier forte**
- **Proximité des services, commerces et équipements**
- **Mobilité**
 - Voiture** Accès direct à l'autoroute et Bd urbain.
 - Train** Proximité immédiate des gares Carnot et Châteaureux (TGV Lyon - Paris).
 - TC**..... Tramway / bus en accès direct



RÈGLEMENT : zonage UAc, périmètre site patrimonial remarquable du Crêt-de-Roc, périmètre EPASE, orientation d'aménagement et de programmation RU 05
PROPRIÉTAIRE : Ville de Saint-Étienne



Les +

- Quartier résidentiel
- De nombreux commerces, services et équipements
- Adossé au parc de Montaud
- Proximité de l'A72
- Très bonne desserte TC

Grouchy

📍 17, rue grouchy

Un quartier résidentiel aux portes de l'hyper centre

Dernières parcelles de la zac Grouchy, ce secteur de 50 000 m² est occupé majoritairement par des logements et des bureaux. Il constitue, autour des antennes de la Caisse primaire d'assurance maladie et du pôle emploi, un véritable pôle de services au nord de Saint-Étienne.

Le quartier Grouchy, très bien doté en équipements (piscine municipale, centres médicaux, collège, commerces, squares ...) est adossé à la colline résidentielle de Bel Air, au golf de Saint-Étienne et au parc de Montaud, le plus grand parc stephanois, accessible par la boucle verte (qui démarre aux abords de la parcelle).

Son accès immédiat à l'A72 (Lyon, Clermont Fd, Roanne), à la ligne T1 et T3 du Tramway et au pôle multimodal de la Terrasse en font un des quartiers les mieux desservis de Saint-Étienne.

Programme :
Petit
Intermédiaire
et individuel

9 800 m²



Bergson



Un quartier connecté

Située le long de la "grand rue", axe majeur de la ville de Saint-Étienne, cette parcelle de 1.550m² vient compléter le programme New Life en cours de construction.

Le quartier résidentiel de Bergson offre une très bonne connexion aux axes routiers (A72, Bd Thiers), au tramway, à la gare et au Pôle multimodal de la Terrasse. Bien doté en équipements, commerces et espaces verts, ce quartier est proche du parc de Montaud, accessible par la boucle verte (l'entrée est située aux abords de la parcelle).

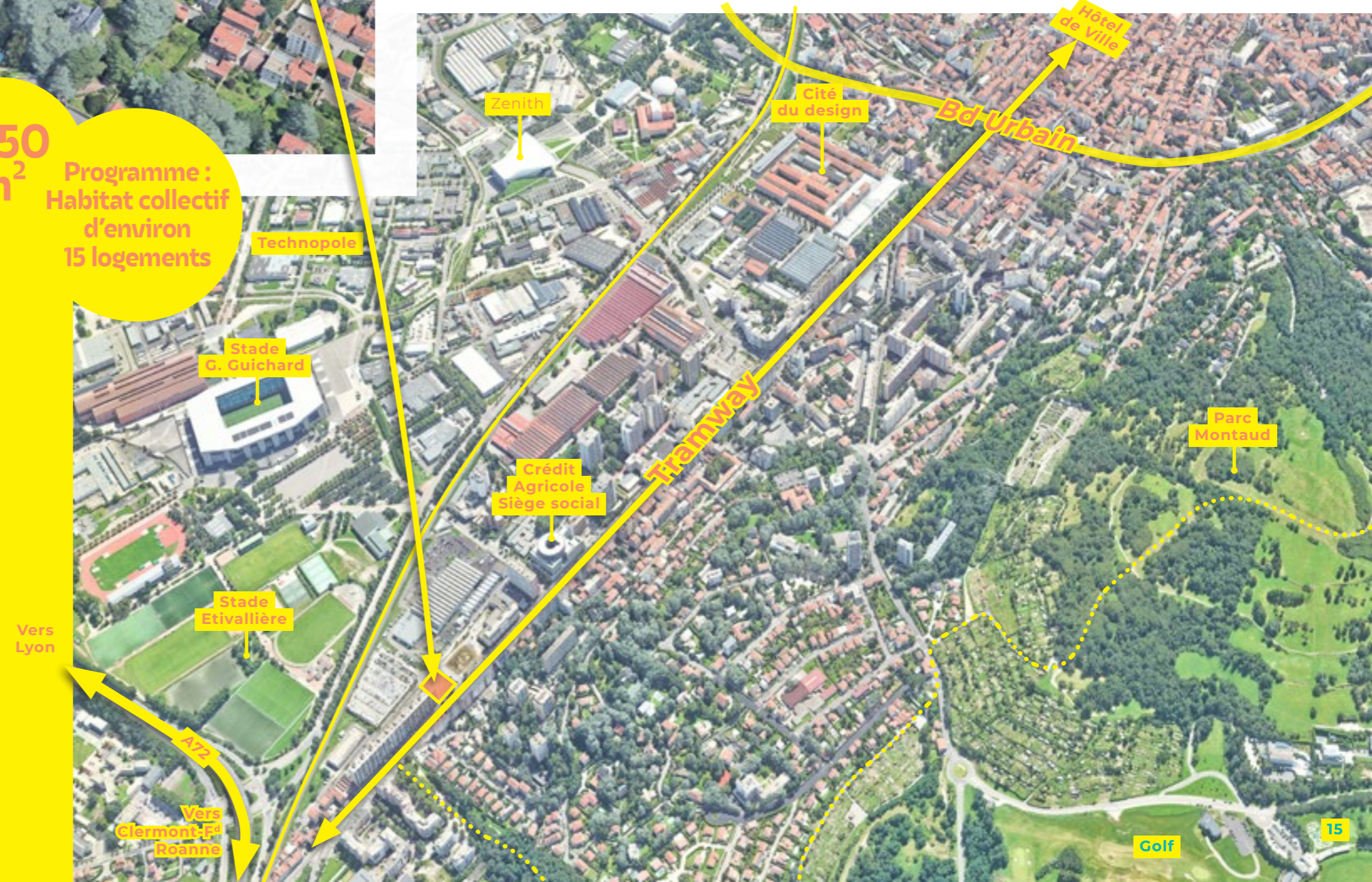
1 550 m²

Programme :
Habitat collectif
d'environ
15 logements

Les +

- Quartier résidentiel
- Connexion A72 / Gare TER / Tramway
- De nombreux commerces, services et équipements
- Proximité du parc de Montaud + boucle verte
- Très bonne desserte TC

📍 114, rue Bergson



Les "Champs Élysées" stéphanois !

Situé au milieu du cours Fauriel dans le prolongement du centre des Congrès et du planétarium, ce terrain d'environ 1.900 m² constitue l'une des dernières opportunités de ce secteur de la Ville considéré comme le plus attractif d'un point de vue résidentiel. Sa proximité avec le centre-ville, l'accès immédiat aux principaux axes autoroutiers et sa desserte en transports en commun en font un bien exceptionnel qui trouvera facilement sa clientèle.

L'accès en seulement quelques minutes à pied au jardin des plantes, véritable poumon vert de notre ville, vient compléter la liste des nombreux atouts de ce site.

📍 31, Cours Fauriel



1878 m²
Programme :
Habitat collectif
d'environ
20 logements

Les +

- Quartier résidentiel
- Proximité hyper-centre
- Connexion autoroute
- Très bonne desserte TC
- De nombreux commerces, services et équipements
- Proximité du jardin des plantes
- Facilité du stationnement

RÈGLEMENT : zonage UBa.
PROPRIÉTAIRE : Saint-Étienne Metropole

Jardin des plantes

Un environnement exceptionnel

Dans le prolongement du lotissement « Les hauts de l'Opéra » réalisé par la Ville de Saint-Etienne, trois fonciers seront proposés pour de l'habitat de qualité dans un secteur privilégié offrant des vues dégagées sur la Ville. En lisière du jardin des plantes, cet écrin de verdure situé à seulement quelques minutes du centre-ville est un bien rare et particulièrement recherché qui saura séduire une clientèle exigeante.

Ce sentiment d'exclusivité est renforcé par la présence à seulement quelques centaines de mètres de l'Opéra de Saint-Etienne, équipement culturel phare et iconique de notre Ville.

 Rue Basly

Les +

- Au cœur du jardin des plantes
- Vue panoramique
- Le calme et la respiration dans un site préservé
- La proximité du centre-ville
- Écoles, lycée, commerces...
- Le prestige de l'Opéra



3 300 m²
Petit collectif ou Individuels groupés

3

4 500 m²
logements individuels env. 6 lots

2

10 600 m²
logements individuels env. 10 lots

1

RÈGLEMENT : zonage UBc1.
PROPRIÉTAIRE : Ville de Saint-Etienne

Image Landsat / Copernicus

Vers
Plaine du Forez
Clermont, Roanne

Vers Lyon,
haute-Loire,
Vallée du Gier



Un secteur en pleine mutation

Bénéficiant d'une situation privilégiée entre le quartier d'affaires de Châteaureux, la Cité du Design et le Technopole, au sein d'un secteur en pleine mue, les îlots J3-J4 offrent une opportunité rare en centre-ville pour le développement d'un projet immobilier qualitatif, mixte mêlant tertiaire, en front de boulevard Janin et locaux d'activité productive en second plan.

La topographie plane mais encaissée du site permet de travailler finement un programme en limitant fortement les mouvements de terres.

Programme :
bureaux,
locaux d'activité
productive

4850
m²

Les +

➤ Situation idéale

- > Entre la gare, le quartier d'affaires et le quartier créatif
- > Forte visibilité, en bordure du boulevard urbain
- > Proximité du parc François Mitterrand

➤ Topographie relativement plane

➤ Proximité des services et équipements

➤ Accessibilité semi-remorques

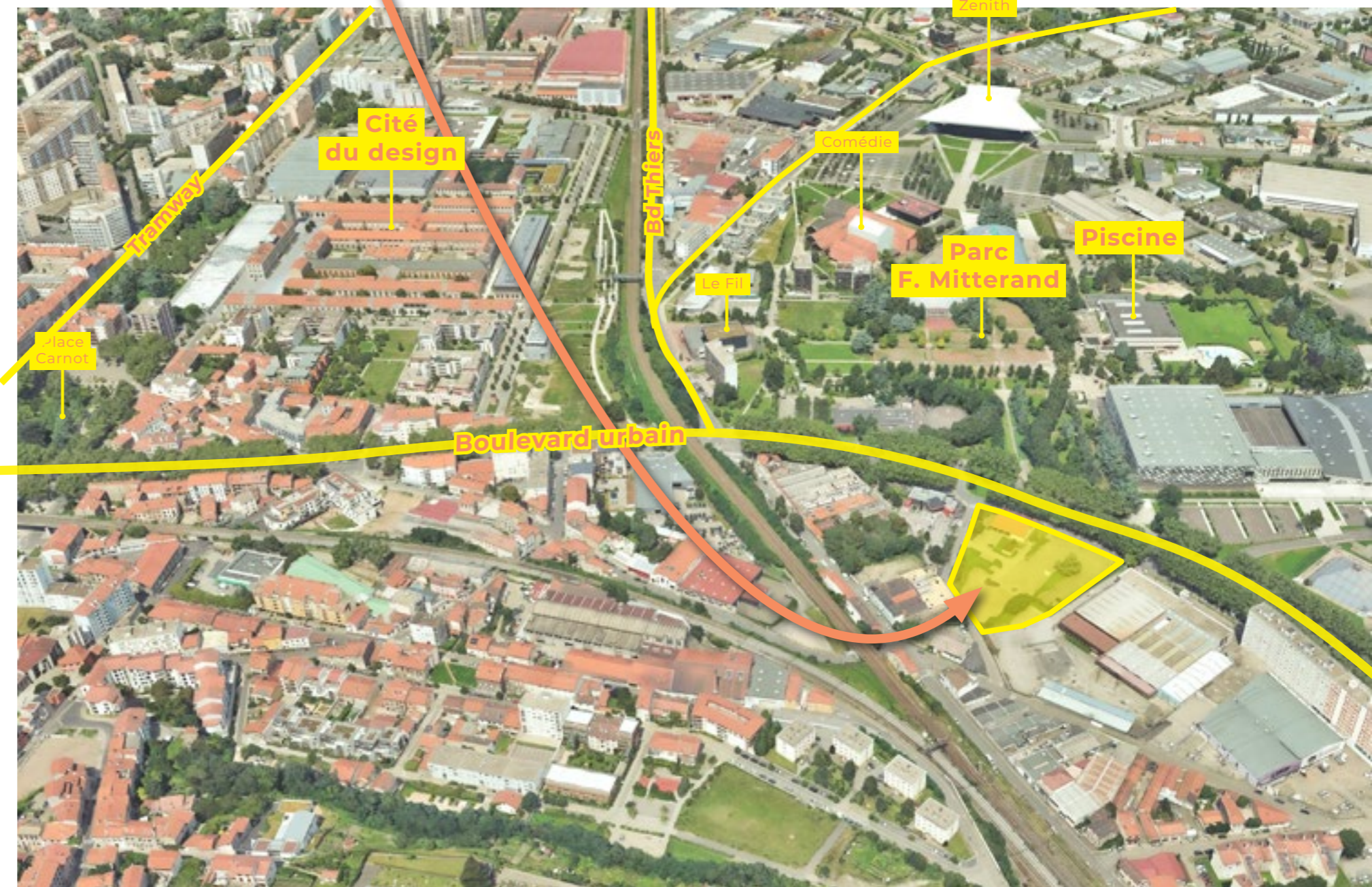
➤ Véritable besoin d'immobilier d'activité productive sur le territoire

➤ Travaux de réhabilitation foncière programmés pour début 2024

➤ Mobilité :

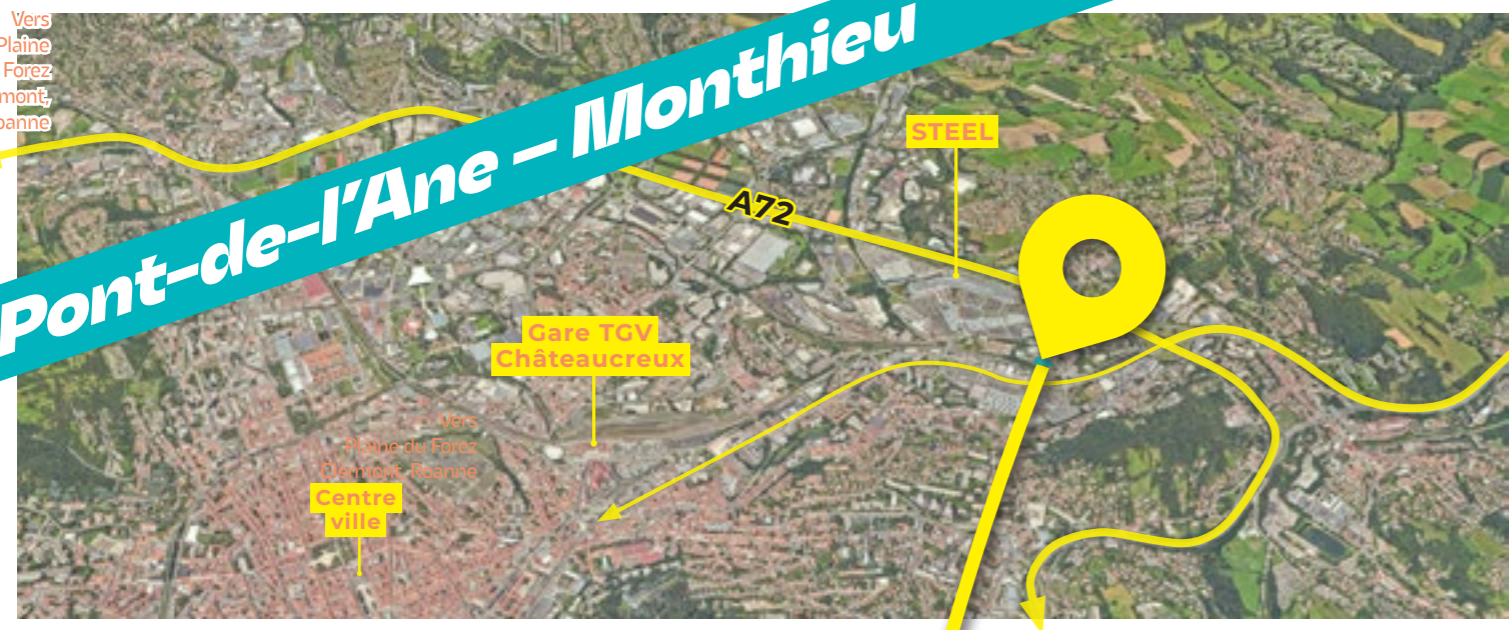
- > **Voiture** : accès direct au boulevard Urbain et à l'autoroute. Stationnement aisé et gratuit autour
- > **Train** : proximité immédiate des gares Carnot et Châteaureux
- > **Bus** à fort cadencement et en site propre prévu à moyen terme reliant gares, centre-ville et aménités.
- > **Modes doux** : projet de réaménagement complet du boulevard Janin avec réalisation d'un itinéraire modes doux structurant (cycles + piétons)

📍 40, Boulevard Jules Janin



Vers
Plaine
du Forez
Clermont,
Roanne

Pont-de-l'Ane - Monthieu



RÈGLEMENT : zonage UCasc.
PROPRIÉTAIRE : EPASE

Programme :
Ateliers
productifs
+ bureaux

3 085
m²



Les +

- **Situation idéale**
En entrée de ville, forte visibilité
- **Secteur en pleine mutation**
- **Topographie relativement plane**
- **Proximité de commerces et de services, notamment restauration**
- **Accessibilité semi-remorques**
- **Véritable besoin d'immobilier d'activité productive sur le territoire**
- **Mobilité**
Voiture ➤ Sur un axe majeur, accès direct à l'autoroute (Lyon par l'A 47 + Clermont-Ferrand par l'A 72).
TC ➤ 2 lignes de bus (centre-ville et la gare notamment)

À portée de STEEL

Fort de sa localisation sur l'entrée majeure de la ville, ce site jouit d'une situation en tête de proue à proximité du nouveau Retail Park STEEL à l'architecture singulière et ambitieuse.

Situé sur la ZAC Pont de l'Ane - Monthieu, à l'angle de la rue et de l'impasse Marc Charras, le lot 1.8 bénéficie d'une surface relativement plane mais encaissée permettant de travailler finement un programme en limitant fortement les mouvements de terres. Dévolu à un projet d'activité productive, ce site est idéal pour les entreprises en quête d'une forte visibilité et d'une accessibilité accrue, notamment grâce à son excellente liaison aux axes routiers.

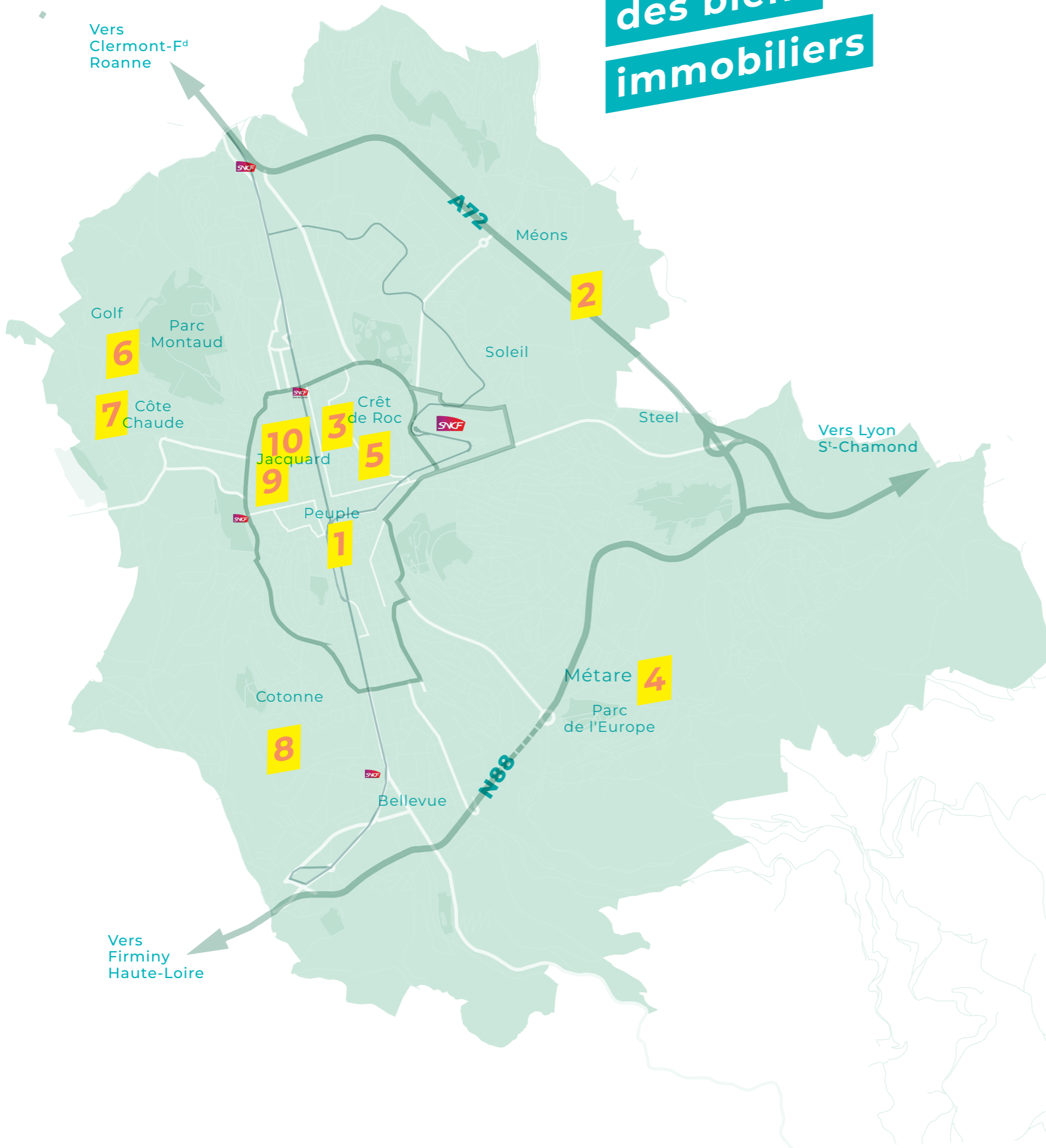
Encore

à

Vous

② Les biens immobiliers mis à la vente

Carte des biens immobiliers



Hôtel de Villeneuve et ses écuries

1 000 m² bâtis _ parcelle 1 050 m²

Ensemble bâtiementaire du XVII^{ème} siècle situé en hyper centre-ville très bien desservi par les transports en commun. Son architecture remarquable et les espaces extérieurs dont dispose ce bien permettront de développer un programme résidentiel d'exception dans le respect de l'existant.



26, rue du président René Coty

800 m² bâtis _ parcelle de 1 600 m²

Secteur de Méons, dans un environnement résidentiel, proche des grands axes. Ancien bâtiment scolaire au centre d'une parcelle généreuse, ce bâtiment peut facilement être transformé en un ensemble d'habitat groupé bénéficiant chacun d'un extérieur.

3



Église de la Nativité

1 000m² bâtis _ parcelle 1 800 m²

Ensemble bâtiminaire religieux situé au sommet du Crêt de Roc dans un secteur calme bénéficiant d'une très belle exposition et de très belles vues sur la ville. Ce bien grâce à son architecture atypique et les espaces extérieurs dont il dispose permettra de développer un programme original de très grande qualité.

5



15, rue Tavernier

Terrain _ 1 150 m²

Terrain très bien exposé, situé au sommet du Crêt de Roc, permettant la construction d'une ou deux habitations individuelles. Secteur calme bénéficiant des transports en commun et d'une proximité directe avec le centre-ville.

4



7, rue Baptiste Marcet

600m² bâtis _ parcelle 2300 m²

Située au cœur du quartier universitaire, très bien desservi par les transports en commun et proches des grands axes, cette parcelle permettra après démolition ou réhabilitation/extension du bâti existant de développer un généreux programme de logements.

6



Ex Boules de Chavassieux

130 m² bâtis _ parcelle 1 800 m²

Secteur Golf, au cœur d'un secteur résidentiel premium, cette parcelle pourra accueillir un petit ensemble d'habitats groupés, intermédiaires et/ou individuels. Dans un secteur calme, desservi par les transports en commun et proches des grands axes de circulation ce terrain présente une très bonne exposition.

7



Ex Maison de quartier de Côte-chaude

1 000m² Bâti _ parcelle 1 200 m²

Situé au cœur du quartier de Côte Chaude en lien avec une très bonne desserte en transport en commun et proche des grands axes de circulation. Ce bâtiment pourra soit être conservé et transformé en habitat collectif et/ou tertiaire soit être démolé pour laisser place à un projet de construction plus ambitieux sur une parcelle généreuse.

9



38, rue d'Arcole

RDC _ 150 m²

Idéal pour profession libérale ou locaux associatifs, local en RDC, situé en hyper centre-ville, proche des transports en commun et du boulevard urbain. Constitué d'un accueil, de deux bureaux et d'une grande pièce donnant sur cour.

8



6, rue Louis-Joseph Gras

Terrain _ 4 300 m²

Terrain plan situé au cœur de la zone industrielle de la Chauvetière. Proche des grands axes de circulation, desservi par les transports en commun. Ce terrain permettra de construire un bâtiment industriel tout en conservant des espaces de stockage extérieurs et parkings généreux.

10



5, rue Marengo - 137m²

RDC _ 137 m²

Idéalement situé en centre-ville très bien desservi par les transports en commun, ancienne boîte de nuit, ce local en RDC permettra de développer une offre commerciale, tertiaire ou libérale.



Contacts

VILLE DE SAINT-ÉTIENNE

Développement urbain

Ludovic Riou
06 22 84 49 65
ludovic.riou@saint-etienne.fr

Stratégie Immobilière

LAURENCE CHAZALON ROTGER
06 28 50 20 71
laurence.chazonrotger@saint-etienne-metropole.fr



-EPA-SAINT-ÉTIENNE-



Saint-Étienne
Ville créative design