

## Saint-Étienne

# Immobilier neuf : ce qu'il y a à vendre en ce moment

Entre la hausse des coûts des matériaux pour les entreprises et la hausse des taux d'intérêt pour les particuliers, on dit le marché de la construction neuve en crise. Qu'en est-il à Saint-Étienne ? Quels sont les principaux programmes immobiliers en cours de construction ou de livraison ? À quels prix ? On fait le point.

## ● New Life, à Bergson

C'est le programme immobilier stéphanois le plus récent, puisqu'il est en cours de livraison. Au niveau du 106 rue Bergson, la résidence New Life a poussé sur l'ancienne friche Lignel. Une résidence haut de gamme, avec piscine intérieure, construite par le groupe Life Immobilier. Si un des deux bâtiments a finalement été vendu à Mobicap pour y faire des logements inclusifs en location (il y en a 48), le deuxième propose 14 logements en accession à la propriété.

« Ils sont pratiquement tous vendus depuis un moment. Et ils se sont vendus au prix (3 000 € le m<sup>2</sup> en moyenne, NDLR), assure Cédric Boulgarian, le directeur général de Li-

fe Immobilier. Il ne nous reste qu'un T1 de 35 m<sup>2</sup> en rez-de-chaussée avec jardin privatif. Sur des résidences comme celle-ci, c'est plus difficile de vendre des petites surfaces. » Ce T1 est vendu 109 000 euros. « On a aussi des places de stationnement en sous-sol, qu'on peut vendre à des personnes extérieures à la résidence. »

Cédric Boulgarian en est convaincu : « Il y a la clientèle, à Saint-Étienne, pour ce genre de produit de standing. » D'ailleurs, il se verrait bien faire un New Life 2 juste en face, avec des plus grandes surfaces. « On n'a pas pu satisfaire toutes les demandes avec New Life, les gens nous réclamaient beaucoup des T3 et des T4, voire des T5 en attique. »

Contact : 0 805 214 242.

## ● Le Quartz, à Châteaureux

Dans le quartier en perpétuelle évolution de Châteaureux, un nouvel immeuble est en train de s'élever au 58 rue de la Montat, à l'angle avec la rue Jean-Claude-Verpillieux. Construit par la Forézienne de promotion, ce programme, baptisé Le Quartz, est composé d'un immeuble de bureaux de

2 000 m<sup>2</sup> ainsi que d'un immeuble d'habitation de 37 logements, du T2 au T4 (environ 50 à 80 m<sup>2</sup>), sur neuf étages. La livraison est prévue pour fin 2024 ou début 2025. Si les bureaux ont déjà trouvé preneur, un peu moins de la moitié (environ 40 %) des appartements ont été réservés à ce jour. « C'est difficile », reconnaît Christian Coste, directeur de la Compagnie immobilière Foréz-Velay (maison mère de la Forézienne de promotion), « mais on reste optimistes ».

Les prix vont de 3 000 à 3 500 euros le m<sup>2</sup> en TVA pleine. « Car 30 % des appartements sont proposés en PLSA (prêt social location-accession), ce qui permet de bénéficier d'une TVA réduite et d'avantages fiscaux », explique Christian Coste. Qui précise aussi que « 100 % des logements seront en accession à la propriété ».

Contact : 04 77 38 74 70.

## ● Sundome, à Bel-Air

Du côté de la rue Pierre-Madignier, sur le site de l'ancienne carrière, c'est un immeuble de 17 logements, baptisé Sundome, qui est en cours de construction. Sa livraison est prévue pour mars 2025. « Il nous

reste deux T2, deux T3 et deux T4 à vendre », confie Olga Deville, en charge de ce programme pour le promoteur Créa-Dôme. Les tarifs commencent à 3 250 € le m<sup>2</sup>, hors garage.

Un deuxième immeuble est prévu, qui a été vendu à un investisseur et dont les travaux démarreront en septembre. Les 20 logements qui le composent seront donc, pour leur part, destinés à la location.

Contact : 04 77 92 01 01.

## ● Cœur vert, au Soleil

C'est un des programmes dont les travaux ont été lancés le plus récemment : de l'autre côté de la gare SNCF de Châteaureux, entre la rue du Colonel-Marey et le boulevard Fauriat, le promoteur Spirit Immobilier construit Cœur vert, un ensemble de 29 logements sociaux et 40 en accession à la propriété, qui vont du T2 au T5 (de 45 à plus de 100 m<sup>2</sup>). Lors du lancement du chantier en octobre dernier, 15 appartements étaient déjà réservés. Pour les tarifs, il faut compter entre 2 700 et 3 000 € du m<sup>2</sup>, garage compris.

Sachant que c'est un programme éligible à la TVA à taux réduit, au prêt à taux zéro et au prêt 1 % logement. La livraison est prévue pour mi-2025.

Contact : 0 800 086 086.

## ● L'Herminie, à Solaure

Sur l'ancien tènement de La Poste de Solaure, entre les rues Ambroise-Paré et Bossuet, le promoteur Inovy (groupe Thomas SA) construit lui aussi un programme mixte : d'un côté, un immeuble social de 15 logements (géré par Habitat & Métropole), qui est en cours de livraison ; de l'autre, une résidence en accession à la propriété, L'Herminie, qui sera livrée en juin. Alors que l'immeuble se compose de 15 logements, il reste aujourd'hui seulement 4 lots à vendre : un T2 et trois T3 (pour des surfaces de 50 à 75 m<sup>2</sup>). Les tarifs vont de 150 000 à 219 000 €.

« La commercialisation a été un peu plus compliquée que prévu, reconnaît Denis Bouchet, directeur commercial chez Inovy. Les clients qu'on visait, c'était essentiellement des gens du quartier. Sauf que, d'un point de vue financier, ils ont du mal à aller sur du neuf. Mais une fois le programme livré, ça sera peut-être plus facile. En attendant, on a vendu en

ble pour séduire la clientèle, mais aussi pour attirer une nouvelle population dans une ville de Saint-Étienne où l'habitat est globalement (très) ancien, et donc très souvent dépourvu d'extérieurs, ou en tout cas d'extérieurs « à vivre ».

Or, on sait que la période du Covid n'a fait que renforcer l'aspiration des Français à avoir un chez-soi avec un espace extérieur.

## Zoom ► Des extérieurs incontournables



Sur les visuels, l'extérieur est mis en avant : chaque appartement bénéficie d'un extérieur, qu'il s'agisse d'un balcon, d'une loggia, d'une terrasse, voire d'un jardin. Photo Agence Avl

On ne le précise pas à chaque fois, parce que ça semble presque évident, mais dans l'ensemble des programmes présentés dans ce dossier, tous les logements, ou en tout cas une grande partie d'entre eux, bénéficient d'extérieurs, qu'il s'agisse d'un balcon, d'une loggia ou d'une terrasse, voire d'un jardin. Avec de très belles surfaces pour certains (jusqu'à 60 ou 80 m<sup>2</sup>).

Ces programmes neufs sont un atout indénia-



À Bergson, le programme New Life, sur l'ancienne friche Lignel, vient tout juste d'être livré. Et sur le bâtiment en accession à la propriété (celui de gauche), il ne reste qu'un studio à vendre. Photo Loïc Todesco

début d'année un des plus beaux lots, au quatrième et dernier étage. »

Contact : 04 77 54 80 99.

## ● Mayence, à Bellevue

Le Mayence est un programme que Le Toit forézien nous avait présenté en octobre 2022... mais qui n'a pas encore commencé à sortir de terre. « Ça a du mal à se vendre, on n'a pas encore les 30 % de réservations nécessaires pour lancer les travaux », regrette Céline Bastin, attachée de direction de la société. Le projet n'est pas abandonné pour autant : « On a eu des touches lors du dernier Salon de l'immobilier. »

Situé au 19 rue Gutenberg, à Bellevue, le Mayence se compose de 12 logements : neuf T3 et trois T4, vendus à partir de 171 000 €, hors garage. « On est beaucoup sollicités par des investisseurs », confie Céline Bastin. Mais pas d'investisseur possible ici, car il s'agit d'un programme en PLSA, ce qui signifie qu'il est destiné uniquement à des propriétaires occupants qui ne dépassent pas un certain plafond de ressources.

Contact : 04 69 35 07 55.

## ● Dossier réalisé par Loïc Todesco

loic.todesco@leprogres.fr

## Ces deux programmes qui ont mis du temps à se lancer

Après avoir pris un peu de retard à l'allumage, deux autres programmes sont désormais bien lancés.

## ● Factory, à la Manufacture

Du côté de la Manufacture/Cité du design, l'immeuble Factory, initialement annoncé pour fin 2022, n'a commencé à sortir de terre qu'en octobre dernier. La livraison est désormais programmée pour juin 2025.

Située à l'angle de la rue Ampère et de la rue du Docteur-Rémy-Annino, cette résidence comprendra pas moins de 67 logements répartis sur deux bâtiments, contre 58 prévus au départ. « On a enlevé quelques T4 pour rajouter des T3 », explique Mélanie Benoit, responsable prescription chez Pitch Promotion (groupe Altarea), le promoteur qui construit ici son tout premier programme stéphanois.

À ce jour, seuls un T1, deux T2, onze T3 et deux T4 restent à la vente. « De-



À l'angle de la rue Ampère et de la rue du Docteur-Annino, les travaux du Factory ont commencé en octobre. Visuel Agence Exndo Architectures/Jérôme Sargnon

puis le lancement des travaux, on cartonne. On fait une vente quasiment chaque semaine », assure Mélanie Benoit.

Pour les tarifs, il faut compter entre 2 350 et 2 850 euros le mètre carré. Sachant que le pro-

gramme est éligible à la TVA à 5,5 %.

Contact : 0 800 123 123.

## ● Tête du Soleil, à Châteaureux

Dans le quartier de Châteaureux, entre les rues Cugnot et Ferdinand, le

programme Tête du Soleil était au départ annoncé pour début 2023. Alors que le gros œuvre est seulement sur le point de s'achever, il sera finalement livré en janvier 2025. « On a rencontré des difficultés au niveau du sous-sol, et on a

eu un problème avec un bâtiment mitoyen qui a été frappé d'un arrêté de mise en péril et qu'il a fallu consolider », explique Matthieu Descateaux, directeur opérationnel chez GR Projets Immobiliers, le promoteur.

Tête du Soleil est composé de trois bâtiments. Deux ont été vendus à un investisseur, la Sham, et sont destinés pour l'un à des professions médicales et paramédicales, pour l'autre à des logements en location. Le troisième, en accession à la propriété, propose 15 appartements : trois T1, quatre T2, quatre T3, deux T4 et deux T5.

Pour l'instant, aucun n'a trouvé preneur. « On a bon espoir que les ventes démarrent maintenant que le bâtiment prend forme, mais la conjoncture est compliquée actuellement, et particulièrement à Saint-Étienne », estime Matthieu Descateaux. Les prix vont de 85 000 à 411 000 euros (hors garage).

Contact : 04 72 69 99 99.