

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

Politique : *Qualité de ville, qualité de vie*

Délibération n° : 482

Commission : Aménagement - Urbanisme - Economie

Dossier : 181061

Direction en charge : Mission Foncier

Objet : Hyper Centre - Convention multi-sites d'études et de veille foncière avec l'Établissement Public foncier Ouest Rhône-Alpes (EPORA) - Demande à EPORA d'acquérir deux biens situés 23 et 25 rue de la Ville et engagement de rachat - Rappel des biens déjà acquis par EPORA par voie de préemption - Approbation.

Président : M. Gaël PERDRIAU, Maire

Date de convocation du conseil : 16/11/2018

Compte rendu affiché le : 27/11/2018

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 59

Présents :

M. Gaël PERDRIAU, M. Gilles ARTIGUES, Mme Delphine JUSSELME, Mme Nora BERROUKECHE, M. Claude LIOGIER, Mme Christiane JODAR, M. Paul CORRIERAS, Mme Brigitte MASSON, M. Jean-Pierre BERGER, Mme Corinne L'HARMET-ODIN, M. Samy KEFI-JEROME (Présent à partir de la question n°9 du projet de l'ordre du jour.), Mme Siham LABICH, M. Marc CHASSAUBENE, Mme Alexandra RIBEIRO CUSTODIO, Mme Marie-Christine BUFFARD-AZOULAY, M. Denis CHAMBE, Mme Pascale LACOUR, M. Lionel BOUCHER, M. Alain SCHNEIDER, Mme Fabienne PERRIN, M. Charles DALLARA, M. Frédéric DURAND, M. Robert KARULAK, Mme Raymonde ALLIROT, Mme Marie-Eve GOUTELLE, Mme Nicole AUBOURDY, M. Daniel JACQUEMET, Mme Anne-Françoise VIALON, M. Jean-Noël CORNUT, M. Eric BARGAIN, M. Patrick NEYRET, M. Cyril MEKDJIAN, Mme Marie-Camille REY, Mme Marie-Hélène THOMAS, Mme Pascale MARRON (Présente jusqu'à la question n°42 du projet de l'ordre du jour.), M. Olivier LONGEON, M. Pierre FAYOL-NOIRETERRE, M. Florent PIGEON (Présent jusqu'à la question n°73 du projet de l'ordre du jour.), Mme Stéphanie MOREAU, Mme Nadia SEMACHE, M. Gabriel DE PEYRECAVE, Mme Raphaëlle JEANSON, M. Jacques PHROMMALA, Mme Maryse BIANCHIN, M. Pierrick COURBON, M. Jacques FRESSINET, M. Jean-Jacques PAUZON, Mme Myriam ULMER, M. Georges STEC, M. Michel BEAL, Mme Geneviève ALBOUY, M. Georges ZIEGLER (Présent jusqu'à la question n°44 du projet de l'ordre du jour.)

Absents-Excusés :

Mme Hélène LETIEVANT-PIBAROT (pouvoir à M. Marc CHASSAUBENE) Mme Marie-Dominique FAURE (pouvoir à Mme Raymonde ALLIROT) Mme Catherine ZADRA (pouvoir à M. Samy KEFI-JEROME, Pouvoir jusqu'à la question n°14 du projet de l'ordre du jour.) Mme Caroline MONTAGNIER (pouvoir à Mme Pascale LACOUR, Pouvoir jusqu'à la question n°42 du projet de l'ordre du jour.) M. André FRIEDENBERG (pouvoir à Mme Nadia SEMACHE) M. Serge HORVATH (pouvoir à M. Gabriel DE PEYRECAVE)

Absents :

M. Lionel SAUGUES

Politique : *Qualité de ville, qualité de vie*

Délibération n° : 482

Commission : Aménagement - Urbanisme - Economie

Dossier : 181061

Direction en charge : Mission Foncier

Objet : Hyper Centre - Convention multi-sites d'études et de veille foncière avec l'Établissement Public foncier Ouest Rhône-Alpes (EPORA) - Demande à EPORA d'acquérir deux biens situés 23 et 25 rue de la Ville et engagement de rachat - Rappel des biens déjà acquis par EPORA par voie de préemption - Approbation.

□ **Rappel et Références :**

Les enjeux fonciers de la Ville de Saint-Étienne sont particulièrement liés à l'histoire de son territoire, dont une grande partie est en renouvellement urbain. La question foncière reste prégnante sur plusieurs sites avec notamment le souhait de développer une nouvelle offre de logements pour une meilleure qualité résidentielle en centre ville. C'est l'objectif de l'intervention de la Ville dans le secteur de Tarentaise Beaubrun Couriot retenu par l'État pour le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain.

Cette opération de requalification urbaine et immobilière en tissu d'habitat ancien comporte une intervention foncière lourde notamment en cas de dédensification. Afin d'accompagner ce travail de maîtrise et de recyclage foncier, la Ville de Saint-Étienne a souhaité s'associer les services de l'Établissement Public foncier Ouest Rhône-Alpes (EPORA).

□ **Motivation et Opportunité :**

Par délibération n° 279 du 8 juin 2015, l'EPORA et la Ville de Saint-Étienne ont conclu une convention multi-sites d'études et de veille foncière permettant à EPORA de constituer des réserves foncières, à la demande de la Ville, et de porter financièrement le stock constitué dans l'attente de la remise de ces fonciers sur le marché.

Chaque acquisition réalisée par EPORA, dans le cadre de cette convention, est conditionnée, pour sa validité, à la transmission préalable d'une délibération de la Ville, qui l'engage au rachat du bien immobilier en cause à 100 % du prix d'acquisition et des frais annexes.

Cette convention pourra éventuellement déboucher sur une convention opérationnelle si l'EPORA est mandaté par la Ville pour réaliser des travaux.

□ **Contenu :**

Deux biens, situés rue de la Ville, sont en cours d'acquisition par EPORA à la suite d'une négociation amiable :

Propriétaire	Adresse	Réf cadastrale	Nature du bien	Mode d'acquisition	Date de l'acte	Prix d'acquisition
Indivision Brioude	23 rue de la Ville	PW 81	Immeuble R+3+ combles	amiable	En cours	55 000,00 €
M. Mohamed El Abed	25 rue de la Ville	OW 80	Lots de copropriété : 1 ancien commerce au RDC et un logement au 1er étage	amiable	En cours	55 000,00 €

La Ville demande à l'EPORA d'acquérir ces 2 biens auprès de l'indivision Brioude et de M. Mohamed El Abed.

Le montant de l'acquisition est conforme aux avis de France Domaine du 09/01/2018 et du 09/10/2018 joints à la présente délibération.

La Ville de Saint-Étienne s'engage au rachat de ces biens auprès d'EPORA à 100 % de leur prix d'acquisition et des frais annexes dans le cadre de la convention multi sites d'études et de veille foncière signée en date du 12 juin 2015. Dans le cas où un opérateur serait mandaté sur cette opération en tant

qu'aménageur le rachat sera directement réalisé par ce dernier auprès d'EPORA.

Par ailleurs, il est rappelé, ci-dessous, les acquisitions réalisées par EPORA par voie de préemption dans le cadre de la convention multi-sites d'étude et de veille foncière :

Adresse	Réf cadastrale	Nature du bien	Date de l'acte	Prix d'acquisition
21 rue de la Ville	PW 82	Immeuble R+3	21/10/16	60 000,00 €
29 rue de la Ville	PW 78	Immeuble R+4	Non encore signé du fait d'un problème de succession. EPORA a consigné les fonds	120 000,00 €
28 rue Beaubrun	OW 38	Immeubles R+3 + combles sur rue + immeuble sur cour	06/01/17	220 000,00 €
6 place Grenette	PW 85	Immeuble R+3	14/09/17	130 000,00 €
49 rue du Soleil	CM 151	Batterie de 23 garages	28/11/16	93 000,00 €

Ces biens ont été acquis par EPORA par délégation du Droit de Préemption Urbain de la Ville. À l'issue du portage, ils seront rachetés par la Ville ou par tout opérateur mandaté en tant qu'aménageur, aux conditions définies par les conventions en vigueur au moment du rachat.

□ Maîtrise d'ouvrage :
Ville de Saint-Étienne.

□ **Point Financier :**

o Coût total investissement TTC :

dont TVA :

o Coût total annuel fonctionnement TTC :

dont personnel mis en oeuvre :

o Financement	Ville	Département	Région	Etat	Europe	Autres
Investissement						
Fonctionnement						
dont personnel supplémentaire						
dont prestations particulières						

□ **Proposition :**

Il est proposé à l'Assemblée délibérante de bien vouloir :

- demander à l'Établissement Public foncier Ouest Rhône-Alpes, dans le cadre de la convention multi-sites d'études et de veille foncière, d'acquérir le bien situé 23 rue de la Ville auprès de l'indivision Brioude, ainsi que le bien situé 25 rue de la Ville auprès de M. Mohamed El Abed, dans les conditions précisées ci-avant,
- s'engager au rachat de ces deux tènements immobiliers auprès de l'Établissement Public foncier Ouest Rhône-Alpes soit directement soit par le biais de l'opérateur qu'elle aura désigné en tant qu'aménageur,
- valider les acquisitions déjà réalisées par l'Établissement Public foncier Ouest Rhône-Alpes dans le cadre de la convention multi-sites d'étude et de veille foncière par voie de préemption aux 21 et 29 rue de la Ville, 28 rue Beaubrun, 6 place Grenette et 49 rue du Soleil,
- s'engager au rachat des biens acquis par voie de préemption auprès de l'Établissement Public foncier Ouest Rhône-Alpes, soit directement soit par le biais de l'opérateur qu'elle aura désigné en tant qu'aménageur, dans les conditions des conventions en vigueur au moment du rachat.

<p>Décision : Proposition adoptée</p> <p>Résultat du vote : 55 voix pour, 0 voix contre, 0 abstention(s)</p>	<p>Imputation budgétaire</p> <p>acquisition foncière : portage EPORA et remboursement par la Ville en 2019 sur le Chapitre 21 – Article 213 8</p>
<p>Pour Extrait, Pour le Maire, l'Adjointe déléguée</p> <p>Christiane JODAR</p>	