



Séance du 02/05/2016

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

Politique : *Qualité de ville, qualité de vie*

Délibération n° : 208

Commission : Aménagement - Urbanisme - Economie

Dossier : 160281

Direction en charge : Urbanisme opérationnel

Objet : Crêt de Roc : 97 rue de l'Éternité. Désaffectation et déclassement des bâtiments de l'ancien IMPRO des Acacias ainsi que d'une partie d'espace public dépendance de la rue Saint Barthélémy . Cession du site à l'Envol Immobilier en lien avec l'Atelier d'Architecture Rivat afin d'aménager des logements.

Président : M. Gaël PERDRIAU, Maire

Date de convocation du conseil : 22/04/2016

Compte rendu affiché le : 03/05/2016

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

Présents :

M. Gaël PERDRIAU, M. Gilles ARTIGUES, Mme Delphine JUSSELME, M. Georges ZIEGLER, Mme Nora BERROUKECHE, M. Claude LIOGIER, Mme Christiane JODAR, M. Lionel SAUGUES, Mme Brigitte MASSON, M. Jean-Pierre BERGER, Mme Corinne L'HARMET-ODIN, M. Samy KEFI-JEROME, Mme Siham LABICH, M. Marc CHASSAUBENE, M. Michel BEAL, Mme Marie-Christine BUFFARD-AZOULAY, M. Denis CHAMBE, Mme Pascale LACOUR, M. Lionel BOUCHER, M. Alain SCHNEIDER, Mme Fabienne PERRIN, Mme Raymonde ALLIROT, Mme Nicole AUBOURDY, Mme Hélène LETIEVANT-PIBAROT, Mme Marie-Dominique FAURE, M. Eric BARGAIN, M. Patrick NEYRET, Mme Catherine ZADRA, M. Frédéric DURAND, Mme Caroline MONTAGNIER, M. Cyril MEKDJIAN, M. Charles DALLARA, Mme Marie-Camille REY, M. Serge HORVATH, M. Gabriel DE PEYRECAVE, Mme Raphaëlle JEANSON, M. Jacques PHROMMALA, M. Jacques FRESSINET, M. Jean-Jacques PAUZON, M. Georges STEC

Absents-Excusés :

M. Paul CORRIERAS (pouvoir à Mme Marie-Dominique FAURE) Mme Alexandra CUSTODIO (pouvoir à Mme Brigitte MASSON) Mme Marie-Eve GOUTELLE (pouvoir à M. Michel BEAL) M. Daniel JACQUEMET (pouvoir à M. Charles DALLARA) Mme Anne-Françoise VIALON (pouvoir à M. Gilles ARTIGUES) M. Jean-Noël CORNUT (pouvoir à M. Jean-Pierre BERGER) M. Robert KARULAK (pouvoir à Mme Christiane JODAR)

Absents :

M. André FRIEDENBERG; Mme Marie-Hélène THOMAS; M. Maurice VINCENT; Mme Pascale MARRON; M. Olivier LONGEON; M. Pierre FAYOL-NOIRETERRE; M. Florent PIGEON; Mme Stéphanie MOREAU; Mme Nadia SEMACHE; Mme Maryse BIANCHIN; M. Pierrick COURBON; Mme Myriam ULMER

Politique : *Qualité de ville, qualité de vie*

Délibération n° : 208

Commission : Aménagement - Urbanisme - Economie

Dossier : 160281

Direction en charge : Urbanisme opérationnel

Objet : Crêt de Roc : 97 rue de l'Éternité. Désaffectation et déclassement des bâtiments de l'ancien IMPRO des Acacias ainsi que d'une partie d'espace public dépendance de la rue Saint Barthélémy . Cession du site à l'Envol Immobilier en lien avec l'Atelier d'Architecture Rivat afin d'aménager des logements.

□ **Rappel et Références :**

L'association départementale des Pupilles de l'Enseignement Public gérait l'institut médico professionnel des Acacias. Cet institut occupait des locaux, d'une ancienne école, mis à disposition par la Ville de Saint-Étienne dans le cadre d'un bail emphytéotique. Cette association s'est restructurée et a libéré ces locaux en 2009.

Par la suite, ces locaux ont été occupés provisoirement par le centre social du Crêt de Roc pendant la période de démolition et de reconstruction du mille club. Depuis plusieurs années, ce bâtiment est libre d'occupation et depuis 6 ans, la cession de ce bâtiment a été étudiée sans pour autant aboutir. Il n'y a pas eu de proposition faite à la Ville de Saint-Etienne pour son acquisition.

□ **Motivation et Opportunité :**

Compte tenu de son importance, de son état, de sa situation urbaine, de ses usages futurs possibles, la Ville de Saint-Étienne n'a pas vocation à le conserver dans son patrimoine.

Ce bâtiment a subi, au fil des années, plusieurs rénovations, souvent disgracieuses qui n'ont pas contribué à sa mise en valeur.

La requalification de ce site représente un enjeu stratégique à l'échelle du quartier. En effet, les qualités intrinsèques de ce bâtiment permettent d'accueillir une programmation de logements intéressante.

C'est sur la base d'une analyse urbaine complète, que des consultations ont été lancées à plusieurs reprises. Cette analyse a permis de définir des prescriptions conséquentes à prendre en compte dans la réhabilitation de ce bâtiment :

- démolition de la partie atelier qui encombre l'ancienne cour d'école et de plusieurs appendices qui ont défiguré le bâtiment,
- traitement du pignon d'angle des rues Royet et de l'Éternité,
- respect du règlement de l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine et changement des huisseries pour retrouver des huisseries bois,
- mise en valeur de la cour d'école dans le cadre d'une transformation des locaux en logement.

Trois groupements de candidats se sont investis pour proposer une offre et mener à bien ce projet.

Au final, seule l'équipe qui réunit Messieurs Cizeron (l'Envol Immobilier) et l'atelier d'architecture Rivat a maintenu son offre et a proposé un projet qui correspond au cahier des charges fixé dans le cadre de ce dossier.

Il s'agit de réaliser quinze logements dont une partie bénéficiera de terrasses ou d'extérieurs. Des places de stationnement seront créées.

Ce projet répond aux prescriptions souhaitées par la Ville de Saint-Étienne. Il apportera une forte plus-value en terme de qualité urbaine, ce bâtiment retrouvant en grande partie ses qualités originelles. Le rapport du bâtiment à l'espace public sera grandement amélioré. Enfin, ce projet a pris en compte les nécessités de confortement structurel de ce bâtiment.

Compte tenu de la complexité à céder ce bien, la Ville de Saint-Étienne a fait procéder préalablement à la cession, à son désamiantage.

□ **Contenu :**

Les parcelles concernées sont cadastrées section CE numéro 104, 105 et 151 d'une superficie de 1 557 m² . A cette emprise foncière, seront rajoutés, 60m² environ à prendre sur l'espace public côté rue Saint Barthélémy. Cet espace public de qualité médiocre est planté de buissons. Une cession partielle de cet espace permettra de créer une terrasse extérieure pour un des appartements, tout en conservant une haie végétale le long de la rue.

Pour matérialiser cet accord, un engagement d'acquisition a été préparé avec l'Envol Immobilier, il

indique notamment les éléments suivants :

Le prix de cession est de 160 000 €. Ce prix est très inférieur à l'avis de France domaine en date du 16 mars 2016 qui donne un avis sur ce bien à 545 000 € et ce, pour les raisons citées dont l'absence de propositions d'acquisition pendant 6 années.

Des travaux préalables exceptionnels sont à mettre en œuvre pour valoriser ce bâtiment avant tout aménagement. La plupart de ces dépenses représente une charge nette pour l'investisseur :

- renforcements structurels des fondations par injection de micro pieux béton,
- démolition d'un atelier, d'une cage d'escaliers extérieurs et de différentes superficies couvertes destinées à être transformées en terrasse,
- retraitement du pignon d'angle,
- changement de la totalité des nombreuses huisseries,
- création de planchers pour supprimer les problèmes de hauteur d'allège des fenêtres.
- l'amélioration du rapport à la rue Royet en engageant un travail de décaissement pour aménager du stationnement,

Ces travaux représentent une charge nette pour l'acquéreur.

Par ailleurs, l'avis des domaines évalue une superficie de 1770 m² (superficie actuelle), alors que 1250 m² environ (après démolition) pourront être commercialisés en plateau ou avec un marché de travaux de finition.

Le décompte du prix peut s'établir ainsi :

Évaluation Domaine	545 000 €
Moins valeur de superficie (1770-1250)m ² /1770*545 000 €	- 160 000 €
Démolitions à réaliser	- 80 000 €
Reprise des fondations	- 50 000 €
Surcoût lié à l'aménagement du stationnement	- 30 000 €
Surcoûts divers (estimation) (changement huisseries, reprises planchers pour corriger les problèmes d'allèges...)	- 65 000 €
TOTAL prix de cession	160 000 €

L'acquéreur s'engage à réaliser un projet conforme à son dossier de candidature. Il fera l'objet d'un dépôt de permis de construire en lien avec le cabinet d'architecture Rivat.

L'engagement d'acquisition est signé avec des clauses suspensives relatives à la désaffectation et au déclassement de ce site et du petit espace en nature de buissons, à la pré-commercialisation de 60% des appartements et à l'obtention d'un permis de construire purgé de tous recours.

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

