



Séance du 03/10/2016

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL

**Politique :** *Qualité de ville, qualité de vie*

Délibération n° : 426

**Commission :** Aménagement - Urbanisme - Economie

Dossier : 160830

**Direction en charge :** Urbanisme opérationnel

**Objet :** Dossier ANRU – Quartier Montreynaud – 3 allée Richard Wagner - Acquisition d'un ancien local commercial aménagé en appartement auprès de M. Manuel AFONSO. Approbation.

**Président :** M. Gaël PERDRIAU, Maire

**Date de convocation du conseil :** 23/09/2016

**Compte rendu affiché le :** 04/10/2016

**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. Paul CORRIERAS, Mme Brigitte MASSON, M. Jean-Pierre BERGER, Mme Corinne L'HARMET-ODIN, M. Samy KEFI-JEROME, Mme Siham LABICH, M. Marc CHASSAUBENE, Mme Alexandra RIBEIRO CUSTODIO, M. Michel BEAL, Mme Marie-Christine BUFFARD-AZOULAY, M. Denis CHAMBE, M. Lionel BOUCHER, M. Alain SCHNEIDER, Mme Fabienne PERRIN, Mme Raymonde ALLIROT, Mme Marie-Eve GOUTELLE, Mme Nicole AUBOURDY, Mme Anne-Françoise VIALON, Mme Hélène LETIEVANT-PIBAROT, M. Jean-Noël CORNUT, Mme Marie-Dominique FAURE, M. Eric BARGAIN, M. Robert KARULAK (Présent à partir de la question n°4 du projet de l'ordre du jour), M. Frédéric DURAND, Mme Caroline MONTAGNIER, M. Charles DALLARA, Mme Marie-Camille REY, M. André FRIEDENBERG, M. Maurice VINCENT, Mme Pascale MARRON, M. Olivier LONGEON, M. Pierre FAYOL-NOIRETERRE (Présent à partir de la question n°4 du projet de l'ordre du jour), M. Florent PIGEON, Mme Nadia SEMACHE, M. Serge HORVATH, M. Gabriel DE PEYRECAVE, Mme Raphaëlle JEANSON, Mme Maryse BIANCHIN, M. Jacques PHROMMALA, M. Pierrick COURBON, Mme Myriam ULMER, M. Georges STEC

**Absents-Excusés :**

M. Lionel SAUGUES (pouvoir à Mme Delphine JUSSELME) Mme Pascale LACOUR (pouvoir à Mme Brigitte MASSON) M. Daniel JACQUEMET (pouvoir à M. Jean-Pierre BERGER) M. Patrick NEYRET (pouvoir à Mme Nora BERROUKECHE) Mme Catherine ZADRA (pouvoir à Mme Alexandra RIBEIRO CUSTODIO) M. Cyril MEKDJIAN (pouvoir à M. Georges ZIEGLER) Mme Stéphanie MOREAU (pouvoir à M. Olivier LONGEON) M. Jacques FRESSINET (pouvoir à M. Alain SCHNEIDER) M. Jean-Jacques PAUZON (pouvoir à Mme Marie-Camille REY)

**Absents :**

Mme Marie-Hélène THOMAS

**Politique :** *Qualité de ville, qualité de vie*

Délibération n° : 426

**Commission :** Aménagement - Urbanisme - Economie

Dossier : 160830

**Direction en charge :** Urbanisme opérationnel

**Objet :** Dossier ANRU – Quartier Montreynaud – 3 allée Richard Wagner - Acquisition d'un ancien local commercial aménagé en appartement auprès de M. Manuel AFONSO. Approbation.

□ **Rappel et Références :**

Le Projet de Rénovation Urbaine (PRU) de Montreynaud conventionné depuis le 11 avril 2005 avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) prévoit notamment d'engager une restructuration et un réaménagement important du secteur du Forum pour renforcer la qualité résidentielle et l'attractivité des copropriétés implantées sur le site.

Après une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) « copropriétés dégradées » menée entre 2004 et 2009 sur 6 copropriétés, il a été décidé de s'orienter pour l'une d'entre-elles, la copropriété du Forum, vers un dispositif de plan de sauvegarde, du fait de l'ampleur et du cumul des difficultés qui la touchent et auxquelles l'OPAH n'a pu remédier.

La commission de plan de sauvegarde a été mise en place par arrêté préfectoral en date du 21 avril 2009 et le Conseil Municipal du 12 septembre 2011 a approuvé le projet de convention pour la mise en oeuvre du plan de sauvegarde de la copropriété du Forum.

L'avenant n°6 à la convention ANRU, dit « Féguide-Forum », a permis de mobiliser des financements complémentaires permettant la restructuration urbaine de la copropriété du Forum.

L'ensemble des partenaires concernés ont signé la convention pour la mise en oeuvre du plan de sauvegarde de la copropriété du Forum le 19 avril 2012.

Par arrêté Préfectoral en date du 21 juillet 2014, la réhabilitation et la restructuration de la copropriété du Forum a été déclarée d'utilité publique.

□ **Motivation et Opportunité :**

Le plan de sauvegarde de la copropriété du Forum se déploie selon trois grands axes :

- redresser durablement la situation financière de la copropriété et consolider les instances constituées,
- requalifier fortement le bâti en engageant des travaux visant notamment l'amélioration thermique du bâtiment et la mise aux normes / mise en sécurité de la copropriété,
- améliorer significativement le fonctionnement urbain de la copropriété et le cadre de vie de ses habitants à travers une restructuration immobilière et urbaine de la copropriété.

En 2015 la Ville a terminé l'acquisition des logements et des garages de l'allée 7 Richard Wagner – 2 Place du Forum destinés à la démolition.

Par ailleurs la Ville de Saint-Etienne a acquis plusieurs anciens locaux commerciaux vacants, disposant de vitrines sur la Place du Forum. Ces acquisitions permettront un traitement homogène des façades grâce à la suppression des anciennes vitrines commerciales. Ces lots sont destinés à être revendus en partie à des personnes privées une fois la réhabilitation réalisée. La Ville en assure un « portage » provisoire visant à permettre une réhabilitation plus qualitative. Ce portage est financé pour partie par l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain (ANRU) et pour partie par la Communauté Urbaine de Saint-Etienne Métropole. Ainsi, à l'issue des travaux, la Ville de Saint-Etienne sollicitera des subventions auprès de ces deux partenaires.

L'acquisition des lots appartenant à M. Manuel AFONSO s'inscrit dans la continuité de cet objectif en permettant la suppression de deux anciennes vitrines commerciales aujourd'hui condamnées.

Cette acquisition pourra permettre l'installation d'activités associatives ou municipale de la Maison des Projets de Montreynaud, dans un local d'environ 125 m<sup>2</sup> disposant d'une double façade : côté Richard Wagner et côté Place du Forum. Au cas présent, les lots seront donc conservés par la Ville.

□ **Contenu :**

Par promesse de vente signée en date du 2 août 2016, M. Manuel AFONSO s'est engagé à vendre à la Ville de Saint-Etienne les lots n°1014, 1044 et 1047 de la copropriété du Forum correspondant respectivement à deux réserves d'une surface de 65 m<sup>2</sup> et pour le dernier lot à un ancien local commercial réaménagé en appartement d'une surface de 125 m<sup>2</sup>.

Le tout est situé sur la parcelle cadastrée CX 157 (anciennement CX 25), 3 allée Richard Wagner.

Le prix de vente, de 80 000 € est conforme à l'avis de France Domaine daté du 12 juillet 2016. Il sera nécessaire de rajouter les frais de vente pour un montant estimé à 3 000 euros.

Du fait de l'arriéré de charges dû par M. AFONSO, la somme d'environ 14 800 € sera retenue sur le prix de vente pour être reversée au syndicat des copropriétaires.

Une somme de 20 000 € sera également retenue sur le prix de vente en vue du paiement de l'entreprise chargée de réaliser des travaux de menuiserie et de maçonnerie sur la façade du local dans le cadre du plan de sauvegarde de la copropriété. Le notaire procédera au paiement de l'entreprise sur la base d'une facture. Si le montant des travaux est inférieur à 20 000 euros, le solde sera reversé par le notaire à la Ville de Saint-Étienne.

□ **Maîtrise d'ouvrage :**  
Ville de Saint-Etienne

□ **Point Financier :**

- Coût total investissement TTC : 80 000 €+ frais d'acte 3 000 euros      dont TVA :
- Coût total annuel fonctionnement TTC :      dont personnel mis en oeuvre :

○ Financement	Ville	Département	Région	Etat	Europe	Autres
<b>Investissement</b>	83 000,00 €					
<b>Fonctionnement</b>						
dont personnel supplémentaire						
dont prestations particulières						

□ **Proposition :**

Il est demandé à l'Assemblée Communale de bien vouloir :

- décider l'acquisition des lots de copropriété précités suivant les conditions définies dans la promesse de vente dont un exemplaire restera joint au dossier,
- autoriser M. le Maire ou tout représentant Adjoint ayant reçu délégation, à signer l'acte à intervenir en l'Etude de Maître Maggioli, Notaire à Saint Etienne rue Mi-Carême,
- autoriser M. le Maire ou tout représentant Adjoint ayant reçu délégation, à solliciter toutes subventions auprès des partenaires financiers du projet à savoir l'ANRU et la Communauté Urbaine de Saint-Etienne.

<b>Décision :</b> Proposition adoptée	<b>Imputation budgétaire</b>
<b>Résultat du vote :</b> 55 voix pour, 0 voix contre, 3 abstention(s)	Opération 2011 ANRU 10005 - chapitre 21 - article 2138 - BP 2015
	<b>Pour Extrait, Pour le Maire, l'Adjointe déléguée</b>
	<b>Christiane JODAR</b>