

## **INTRODUCTION**

Dans le cadre de sa stratégie urbaine, la Ville de Saint-Étienne, qui a une forte histoire industrielle, a depuis de nombreuses années un enjeu de mutations de friches qui conduisent à d'importants programmes de démolition, puis de reconstruction de la Ville sur la Ville.

La reconquête urbaine reste à ce jour un enjeu de premier plan, dans une ville qui a perdu de nombreux habitants et qui a encore besoin d'améliorer sa qualité résidentielle.

La suppression des bâtiments de mauvaise qualité qui contribuent à déqualifier la Ville est donc une priorité.

La procédure de bien en état d'abandon manifeste au 11bis rue Jean Baptiste Clément s'inscrit dans la continuité de cette stratégie. Il s'agit de supprimer un bâtiment à l'abandon sur le quartier résidentiel de Montaud. Cette acquisition, qui sera suivie d'une démolition, contribuera à une reconquête urbaine par petits pas.

Conformément à l'article L2243-4 du code général des collectivités territoriales, il est établi ce projet simplifié d'acquisition publique. Ce dossier sera mis à disposition du public au service foncier de la Ville de Saint-Étienne, situé 2 avenue Grüner – 6ème étage – Bureau 612 pendant un délai de un mois.

### **1 – Notice descriptive**

#### **1.1 Le bien à acquérir**

Au 11bis rue Jean Baptiste Clément est édifiée une petite maison avec un terrain attenant. Le tout forme une emprise foncière de 133m<sup>2</sup>.



Il s'agit d'un bien formé de deux parcelles cadastrales : 218AK8 et 218AK9 d'une superficie respective de 82m<sup>2</sup> et 51m<sup>2</sup>.

Cette maison est située le long d'une venelle piétonne publique qui relie la rue Jean Baptiste Clément et la rue Pierre Madignier.

La maison est édifée sur 3 niveaux de 50m<sup>2</sup> environ chacun.

Le terrain est encombré par une épave de voiture.

Le bien est ouvert aux quatre vents. Son état d'abandon perdure depuis de nombreuses années.

### Plan de localisation



## Plan cadastral des biens concernés



Ce bien appartient à M Abdelmadjid GUELALTA : Acte de vente reçu le 28 octobre 1991 par Maître GUIBERT, notaire au Chambon-Feugerolles, publié le 13 décembre 1991, Volume 1991 P n°5049. M. GUELALTA ne s'est pas manifesté depuis le début de la procédure.

### 1.2 Nature des désordres ayant conduit à cette procédure

#### État extérieur

- Le pignon Nord est en très mauvais état
- De nombreuses vitres sont cassées
- Les portes d'accès à l'immeuble sont ouvertes et donnent accès à l'intérieur du bâtiment
- L'escalier permettant l'accès aux étages est en très mauvais état (fissures, ferraille apparente, garde corps fragiles ou absence)
- La cheminée en brique est en mauvais état et menace de tomber au niveau de l'impasse
- La parcelle attenante n'est pas entretenue (nombreux végétaux)
- un véhicule abandonné est présent sur cette parcelle
- des morceaux de tuiles tombent sur les garages voisins en copropriété
- Le toit n'est pas étanche
- les descentes d'eau pluviales sont cassées

#### État intérieur

- au niveau du RDC,
  - absence de plancher
  - installation électrique dangereuse
  - présence de nombreux encombrants et déchets (squats successifs)
- au niveau des étages
  - Présence de nombreux encombrants et déchets (squats successifs)
  - Traces importantes d'infiltration (lattis visibles)
  - installation électrique dangereuse
  - Solidité des planchers à vérifier au vu des nombreuses infiltrations

### **1.3 Nature des travaux nécessaires pour faire cesser l'abandon manifeste - Rappel**

- Assurer le clos et le couvert :
  - Refaire le pignon Nord
  - Changer l'ensemble des ouvertures (fenêtres et portes)
  - Faire suivre la toiture ou la changer
  - Assurer une isolation de l'ensemble du bâtiment (plancher, mur et toiture)
- Assurer la sécurité et la santé du voisinage
  - Faire tomber la cheminée
  - Sécuriser l'escalier menant aux étages
  - Revoir l'ensemble des canalisations de l'immeuble (Eaux pluviales et usées)
  - Faire enlever le véhicule abandonné
  - Entretien de la parcelle
- Assurer la sécurité et la santé des occupants
  - débarrasser les encombrants et les déchets de l'ensemble de l'immeuble
  - Refaire un plancher au RDC
  - Vérifier l'ensemble des planchers et plafonds
  - Réagencer l'ensemble des pièces d'habitation
  - Créer des salles de bain et WC
  - Refaire les installations électriques
  - Mettre en place un moyen de chauffage et de production d'eau chaude adapté

Les travaux nécessaires à la réhabilitation du bien, décrits ci-dessus, sont très importants et très coûteux pour un immeuble par ailleurs difficilement valorisable du fait de sa structure (faible superficie habitable par niveaux -50 m<sup>2</sup>) et de son implantation sur une parcelle de petite taille, située à faible distance des propriétés voisines.

La Ville de Saint-Étienne privilégiera donc la démolition de l'immeuble qui permettra de dédensifier l'îlot tout en supprimant cet immeuble qui constitue un point noir et présente un danger pour la sécurité et la salubrité publique : La construction ouverte aux quatre vents a fait l'objet de squats et est remplie de déchets.

L'emprise démolie ne sera pas reconstruite mais nettoyée, nivelée et paysagée afin de constituer un espace agréable en cœur d'îlot permettant de requalifier significativement le secteur. En cela l'expropriation du bien par la Ville de Saint-Étienne est réalisée, conformément à l'article L2243-3 du Code général des collectivités territoriales, en vue d'un objet d'intérêt collectif relevant d'une opération d'aménagement à l'échelle de l'îlot concerné.

## **2 – Évaluation sommaire du coût du projet**

Le coût du projet est évalué à 115 000 euros :

- Acquisition du bien : 45 000 € - avis du pôle d'évaluation domaniale du 16 Août 2018 actualisé le 28 janvier 2021.
- Démolition du bâtiment, nettoyage, nivellement et re paysagement de l'emprise démolie : 70 000 €

## **3 – Poursuite de la procédure**

Le dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique sera mis à la disposition du public pendant une durée de un mois du jeudi 1er avril au vendredi 30 avril 2021. Le dossier sera consultable au service foncier de la Ville de Saint-Étienne, sis 2 avenue Grüner, 6ème étage bureau 612 du lundi au vendredi aux jours et heures habituels d'ouverture de l'accueil (8h30-12h30/13h30-17h sauf le vendredi fermeture à 16h30). Le public sera appelé à formuler ses observations dans un registre mis à sa disposition ou par courrier à l'adresse suivante (Saint-Étienne Métropole–Service Foncier-2 avenue Grüner, CS 80 257-42006 Saint-Étienne Cedex 1). Le dossier sera également mis sur le site internet de la Ville de Saint-Étienne et affiché en Mairie.

Le dossier ainsi que les observations du public seront transmis au représentant de l'État dans le département en vue de déclarer d'utilité publique ce projet.



#### 4 – Photos du site

### Propriété 11bis rue Jean Baptiste Clément

#### Extérieur



Terrain en friche avec un véhicule abandonné



Fissures importantes de l'escalier



Cheminée présentant un état de péril



Pignon nord



## Intérieur



L'état d'encombrement important des appartements et la présence de dégâts des eaux laissent présager une atteinte à la structure de l'immeuble.