

## PROCEDURE D'ABANDON MANIFESTE

### PROJET SIMPLIFIE D'ACQUISITION PUBLIQUE

(Article L2243-4 CGCT)

8 rue Saint-Marc / 10 rue du Théâtre

42 000 Saint-Etienne

CAP Métropole, concessionnaire

Opération de Renouvellement Urbain St-Etienne Tarentaise/Beaubrun/Couriot

Saint-Etienne Métropole, concédant

# SOMMAIRE

- 1. Contexte et localisation du Projet**
  - a. Eléments de contexte : le projet de renouvellement urbain du quartier
  - b. Compétence de Saint-Etienne Métropole
  - c. Objectifs et missions de la concession d'aménagement confiée à Cap Métropole
  - d. L'îlot Théâtre, un îlot opérationnel de l'intervention sur l'habitat dégradé
  - e. Plan de situation
  
- 2. La situation existante caractérisée par un état d'abandon**
  - a. Les biens à acquérir
  - b. Description des biens et de la situation actuelle d'abandon
  
- 3. La procédure de déclaration des biens en état d'abandon manifeste menée par la Ville de Saint-Etienne**
  
- 4. Le projet d'aménagement et ses modalités de réalisation**
  
- 5. L'évaluation sommaire du coût (acquisition foncière et travaux d'aménagement)**
  
- 6. Les modalités de mise à disposition du présent dossier au public**

# 1. Contexte et localisation du Projet

## **a. Eléments de contexte : le projet de renouvellement urbain du quartier**

Le quartier Tarentaize-Beaubrun-Couriot (TBC) a été retenu par l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) comme quartier d'intérêt national au titre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). Ainsi, une convention a été signée le 14 mars 2019 par Saint-Etienne Métropole et l'ensemble des partenaires financeurs du projet de rénovation urbaine de l'agglomération. Avec 89 millions d'euros d'investissements prévisionnels, le quartier de TBC est celui sur lequel le projet sera le plus important.

Les enjeux y sont multiples, ils concernent trois volets principaux : l'amélioration de l'habitat du quartier, la requalification des espaces publics, ainsi que la valorisation des équipements.

Dans le volet de l'amélioration de l'habitat, le traitement de l'habitat ancien dégradé du quartier constitue un axe fort du projet. Celui-ci vise à la fois des démolitions d'immeubles, la réhabilitation requalifiante s'appuyant sur des dispositifs coercitifs (Déclarations d'Utilité Publique de Restauration Immobilière - ORI), et des réhabilitations simples.

## **b. Compétence de Saint-Etienne Métropole**

Que ce soit pour le projet de renouvellement urbain comme pour l'intervention sur l'habitat privé dégradé, l'autorité compétente est Saint-Etienne Métropole. Ainsi, la Métropole est porteuse du projet de renouvellement urbain pour l'ensemble des sites de l'agglomération. De même, la Métropole est la collectivité compétente pour l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH RU) de TBC. Enfin, la Métropole est l'autorité concédante pour la concession d'aménagement passée avec Cap Métropole pour le traitement de l'habitat ancien du quartier de TBC.

## **c. Objectifs et missions de la concession d'aménagement confiée à Cap Métropole**

Une concession d'aménagement a ainsi été conclue entre Saint-Etienne Métropole et la Société Publique Locale (SPL) Cap Métropole le 2 mai 2019. Cette concession d'aménagement porte sur une durée de 10 ans, et vise plus d'une centaine d'immeubles dans le quartier :

- 45 immeubles sous ORI dont la moitié en recyclage immobilier (incluant une acquisition par Cap Métropole)
- 30 immeubles à démolir
- Une trentaine d'immeubles visés pour amélioration des parties communes par les propriétaires en place

Afin de déployer ces opérations ambitieuses, les missions suivantes sont confiées à Cap Métropole :

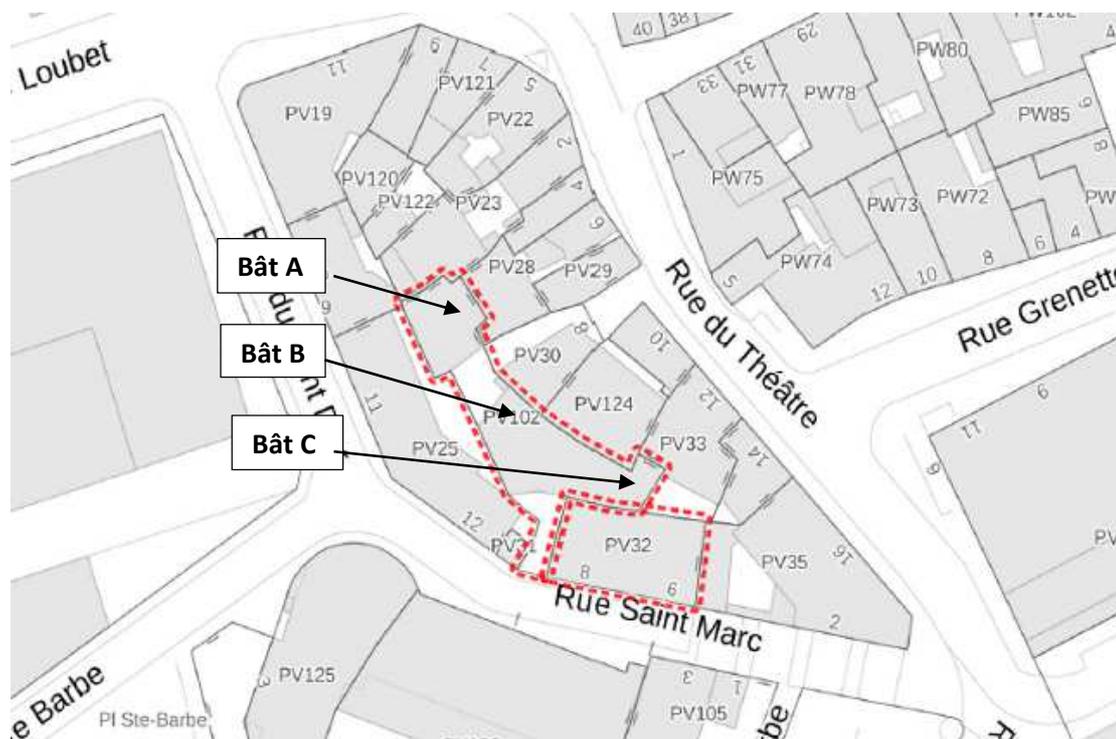
- la définition et la mise en œuvre des actions à conduire dans le cadre de l'OPAH – renouvellement urbain,
- la mise en œuvre d'opérations de restauration immobilière avec DUP de travaux,



## 2. La situation existante caractérisée par un état d'abandon

### a. Les biens à acquérir

Ils sont situés à Saint-Étienne 10 rue du Théâtre et 6-8 rue Saint-Marc sur les parcelles cadastrées PV 102 et PV 32 d'une contenance respective de 408 m<sup>2</sup> et 235 m<sup>2</sup>.



Sur la parcelle PV 102 s'élèvent d'anciens dépôts en état de ruine (bât B et C) et une maison anciennement à usage d'habitation (bât A) concernée par un arrêté d'interdiction d'accéder et d'habiter pris le 7 octobre 2016. L'accès à la parcelle PV 102 est muré côté rue du Théâtre et, côté rue Saint-Marc, le portail d'entrée est très abîmé et impossible à ouvrir.

Sur la parcelle PV 32, s'élève un bâtiment anciennement à usage de garage automobile, bureaux et habitation, concerné par un arrêté d'interdiction d'accéder et d'habiter pris le 10 octobre 2019.

Les immeubles sont vides de toute occupation.

Ces biens appartiennent à M. Alain DAVID domicilié 1 rue Xavier Privas à Saint-Etienne :

PV 32 suivant attestation reçue le 3 décembre 1986 par Maître Chavot, notaire à Yssingeaux, en suite du décès de M. DAVID père laissant pour héritier M. Alain DAVID, publiée le 12 janvier 1987 Volume 3259 N°2.

PV 102 suivant acte de vente reçu le 11 avril 1990 par Maître Gonon, notaire à Saint-Etienne, publié le 8 juin 1990 Volume 1990 P N°2382.

**b. Description des biens et de la situation actuelle d'abandon**

***Parcelle PV 102 – 10 rue du Théâtre – 408 m<sup>2</sup>***

**Bâtiment A** : maison d'habitation de 3 niveaux en état de délabrement avancé

Façade Sud :

menuiseries extérieures dégradées

fenêtres ouvertes



Toiture :

charpente partiellement effondrée

verres des lucarnes brisés

chute de tuiles à l'intérieur.



Intérieur :

Planchers en partie  
détruits suites à des  
infiltrations d'eau sur  
plusieurs niveaux

Poutres et plafonds  
partiellement effondrés



**Bâtiment B** : dépôts couverts d'une coursive en dalles bétons

Dépôts dans la cour en état de ruine



Dalles béton et lucarnes couvrant les dépôts

Lucarnes d'éclairage de la coursive cassées et partiellement masquées par la végétation : risque de chute important



## Bâtiment C :

anciens dépôts en ruine

étiagement sommaire de la  
façade

portes cassées



L'ensemble du terrain est non entretenu, envahi par la végétation et encombré de déchets :



Epave de voiture  
et gravats  
entassés, faisant  
penser à une  
décharge à ciel  
ouvert



**Parcelle 218 PV 32 : 6 et 8 rue Saint-Marc – 235 m<sup>2</sup>**

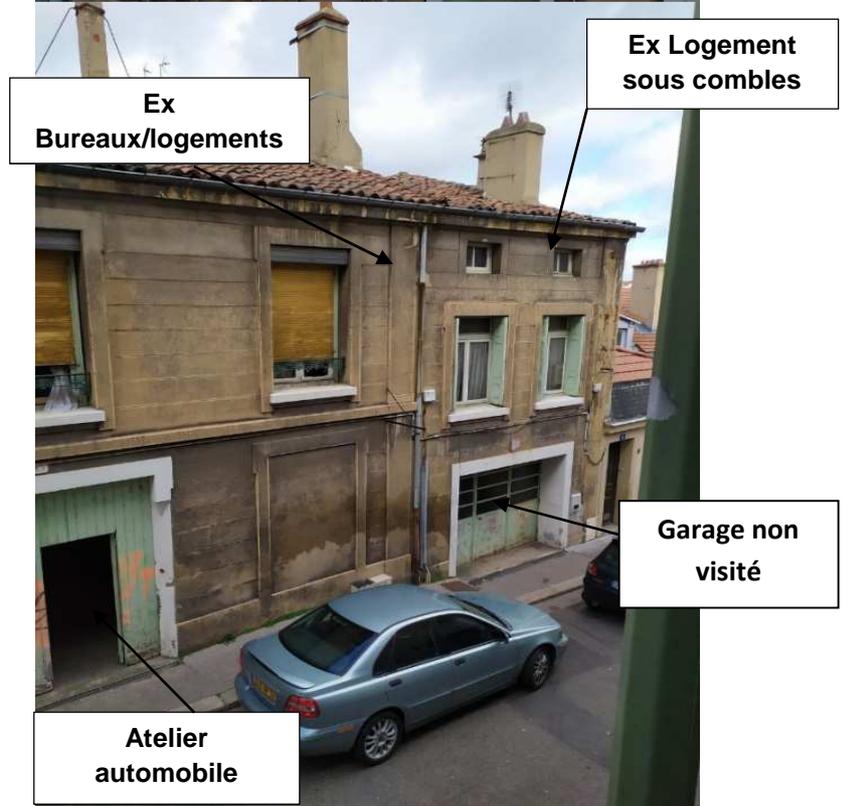
Bâtiment élevé sur sous-sol, de 2 niveaux plus combles partiels côté Est : au rez-de-chaussée, ancien atelier de mécanique auto et garage, au 1<sup>er</sup> étage et dans les combles, anciens bureaux et logements. L'ensemble est très vétuste et ne fait l'objet d'aucun entretien. De nombreux éléments structurels sont très endommagés. L'immeuble est vide de toute occupation.

Façade sur rue du Mont d'Or :

Ouest : dépôt en rez-de-chaussée partiellement effondré, au-dessus un ancien logement : accès impossible suite à l'écroulement du plancher et de la toiture. Toutes les ouvertures côté rue sont bouchées.

Atelier automobile en RDC avec élévation partielle sur 2 niveaux, ex bureaux/logements au 1<sup>er</sup> niveau

Est : garage au RDC non visité le propriétaire ayant perdu la clé, anciens logements au 1<sup>er</sup> niveau et sous combles





Atelier automobile vétuste : charpente bois très endommagée

Escalier intérieur d'accès à l'étage et aux combles démarrant depuis l'atelier : marches vermoulues, escalier partiellement effondré

1<sup>er</sup> niveau et combles : anciens logements très vétustes et importantes infiltrations d'eau



Sur l'ensemble des 2 parcelles :

- . Dégradation importante de plusieurs toitures provoquant progressivement une ruine des murs et des structures.
- . Dégradation importante des murs de soutènements et de mitoyenneté avec risques d'effondrement ou de déchaussement.
- . Développement de végétation invasive sur les parcelles et sur les propriétés avoisinantes,
- . Dépôt d'ordures, d'épave automobile et de déchets et présence de nuisibles (rats).

L'ensemble se trouve en état d'abandon manifeste et les constats montrent que l'abandon est ancien (densité de la végétation, effondrements de planchers et toitures...). Malgré deux arrêtés de sécurité, dont le premier a été pris il y a plus de quatre ans, le propriétaire n'a réalisé aucuns travaux.

### **3. La procédure de déclaration des biens en état d'abandon manifeste menée par la Ville de Saint-Etienne**

Les parcelles appartenant à M. Alain DAVID ci-dessus décrites n'étant manifestement plus entretenues depuis plusieurs années et présentant des désordres structurels importants compromettant la sécurité, la Ville de Saint-Etienne a décidé d'engager la procédure de déclaration de ces parcelles en état d'abandon manifeste en application des articles L2243-1 à L2243-4 du Code général des collectivités territoriales (CGCT).

Par procès-verbal provisoire en date du 6 juillet 2020, Monsieur le Maire de Saint-Etienne a constaté leur état d'abandon manifeste.

Conformément à l'article L2243-2 du CGCT, ce procès-verbal provisoire a été affiché pendant une durée de 3 mois, en Mairie à compter du 9 juillet 2020, et sur les lieux à compter du 6 juillet 2020. Il a été publié dans deux journaux locaux le 10 et le 14 juillet 2020 et a été notifié le 20 juillet 2020 à M. Alain DAVID par lettre recommandée avec avis de réception.

Cet état d'abandon n'ayant pas cessé à l'issue du délai de 3 mois à compter de l'exécution des mesures de publicité et de la notification décrites ci-dessus, Monsieur le Maire de Saint-Etienne, conformément à l'article L2243-3 du CGCT, a constaté le caractère définitif de l'état d'abandon manifeste par procès-verbal en date du 3 novembre 2020.

Ce procès-verbal a été annexé à la délibération du conseil municipal de Saint-Etienne du 16 novembre 2020 qui a eu pour objets de :

- déclarer l'état d'abandon manifeste des parcelles cadastrées 42218 PV 32 et PV 102 respectivement situées 6 et 8 rue Saint-Marc et 10 rue du Théâtre à Saint-Etienne,
- demander à Saint-Étienne Métropole de poursuivre la procédure d'expropriation de ces parcelles dans le cadre de sa concession avec la Société Publique Locale (SPL) Cap Métropole, pour l'opération de traitement de l'habitat ancien du quartier Tarentaize Beaubrun Couriot.

La procédure d'expropriation sera donc poursuivie dans les conditions prévues par les articles L.2243-3 et L. 2243-4 du CGCT au profit de Saint-Étienne Métropole, titulaire de la compétence Habitat, et dans le cadre de sa concession d'aménagement avec la SPL Cap Métropole en vue soit de la construction ou de la réhabilitation aux fins d'habitat, soit de tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement.

A cette fin, le présent dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique ainsi que l'évaluation sommaire de son coût sera soumis à l'approbation du bureau de Saint-Etienne Métropole du 8 avril 2021 en vue d'être approuvé.

## 4. Le projet d'aménagement et ses modalités de réalisation

Dans la concession d'aménagement confiée à Cap Métropole présentée au §1, le traitement de l'îlot « Théâtre » est prévu : la concession délimite les moyens, en terme opérationnel, financier et humain pour parvenir à l'aménagement plus précisément décrit ci-dessous.

**Rappel d'un enjeu historique** : une étude patrimoniale conduite en 2016 a mis en évidence, au sein du bourg médiéval, la situation particulière de l'îlot « Théâtre », construit à l'emplacement de l'ancien château et de la rue qui permettait d'y accéder. Les parcelles objet de ce dossier sont directement implantées sur ce tissu historique.



Le château repéré sur le plan de 1767

Illustration des enjeux patrimoniaux : plan de repérage de 1767 du bourg médiéval et parcelles concernées par la procédure. Extrait de l'étude de repérage du patrimoine (2016)

Les objectifs de ce projet sont :

- Le traitement des délaissés urbains qui dévalorisent l'hypercentre de la ville, apportent des nuisances notoires et grèvent gravement la qualité de l'environnement résidentiel du quartier;
- La valorisation patrimoniale des traces de la cité médiévale, la parcelle étant située sur le cheminement historique permettant d'accéder du noyau médiéval de la Ville (XVIème siècle) et au château dominant la cité à l'époque ;
- La conservation et la revalorisation lourde des immeubles anciens constituant le tissu urbain, et notamment rue Saint Marc ;
- L'aménagement d'un espace résidentiel :
  - o mettant en valeur les traces archéologiques (murs, fondations, réseaux et voirie), dont l'accessibilité au public sera assurée

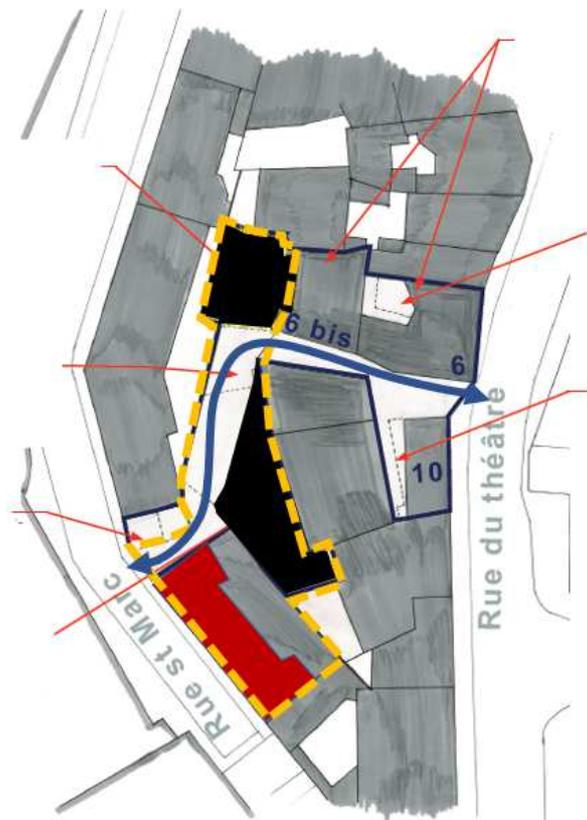
- en organisant une végétalisation de l'espace adapté pour assurer la lutte contre le réchauffement urbain tout en garantissant la pérennité des ouvrages alentours (soutènements, réseaux...).
- en permettant des usages récréatifs et de repos pour les habitants des immeubles restaurés et dans le respect de la tranquillité des habitants au pourtour de l'îlot.

Plus précisément pour ce qui concerne les biens à exproprier, sont visés :

- la démolition des bâtiments situés sur la parcelle PV102 : maison A, dépôts B et C en vue d'aménager un espace paysager en cœur d'îlot,
- la réhabilitation du bâtiment situé sur la parcelle PV 32, incluant la démolition de certaines parties actuellement à usage d'atelier ; à terme ce bâtiment à vocation à retrouver un usage d'habitation.

Principe aménagement  
parcelle PV 102 PV 32

Limite des parcelles  
Dépendances à démolir  
Immeuble à restaurer



## 5. L'évaluation sommaire du coût (acquisition foncière et travaux d'aménagement)

Acquisition du bien : 77 000 € dont 32 000 € pour la parcelle PV 102 et 45 000 € pour la parcelle PV 32 - avis du pôle d'évaluation domaniale du 18 mars 2020 prolongés jusqu'au 31 décembre 2021.

Les coûts d'aménagement estimés et conformes au bilan prévisionnel de la concession de renouvellement urbain sont ceux-ci :

Travaux de démolition, dépollution :	165 000 €
Frais de fouille archéologique :	50 000 €
Reprise des soutènements / réseaux, et éléments structurels :	150 000 €
Aménagement d'un espace paysager en cœur d'îlot :	225 000 €
Restauration immeuble de l'immeuble rue Saint-Marc (PV 32) :	400 000 €
Soit un total de Travaux de :	990 000 €

Soit un total général de 1 067 000 euros

## **6. Les modalités de mise à disposition du présent dossier au public**

Le présent dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique sera mis à la disposition du public pendant une durée de un mois du jeudi 15 avril au lundi 17 mai 2021. Le dossier sera consultable à l'accueil de Saint-Étienne Métropole, sis 2 avenue Grüner, du lundi au vendredi aux jours et heures habituels d'ouverture (8h30-12h30/13h30-17h sauf le vendredi fermeture à 16h30). Le public sera appelé à formuler ses observations sur 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). Une publication sous forme d'affiche sera également mise les sites internet de Saint-Étienne Métropole et de la Ville de Saint-Etienne et affichée sur les lieux ainsi qu'à Saint-Etienne Métropole et en Mairie de Saint-Etienne.

Le dossier ainsi que les observations du public seront transmis au représentant de l'État dans le département en vue du prononcé d'un arrêté préfectoral, au bénéfice de Cap Métropole en tant qu'autorité expropriante, en application de l'article L.2243-4 du Code Général des Collectivités territoriales.