

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU BUREAU METROPOLITAIN DU 15 NOVEMBRE 2023

DELIBERATION N°2023.00576

**VILLE DE SAINT-ETIENNE - RUE DU SERMENT DU JEU DE PAUME :
CONVENTION OPÉRATIONNELLE ENTRE EPORA, SAINT-ETIENNE
MÉTROPOLE ET LA VILLE DE SAINT-ETIENNE**

Le Bureau Métropolitain a été convoqué le 08 novembre 2023

Nombre de membres en exercice : 68

Nombre de présents : 52

Nombre de pouvoirs : 7

Nombre de voix : 59

Président de séance : Mme Sylvie FAYOLLE,

Secrétaire de séance : Mme Siham LABICH

Membres titulaires présents :

Mme Christiane BARAILLER, M. Jean-Alain BARRIER, M. Denis BARRIOL,
Mme Françoise BERGER, Mme Nora BERROUKECHE, M. Vincent BONY,
M. Patrick BOUCHET, M. Gilles BOUDARD, M. Régis CADEGROS,
Mme Stéphanie CALACIURA, M. Denis CHAMBE, M. Marc CHASSAUBENE,
M. Marc CHAVANNE, Mme Frédérique CHAVE, M. Charles DALLARA,
M. Jean-Luc DEGRAIX, M. François DRIOL, M. Christian DUCCESCHI,
M. Frédéric DURAND, M. David FARA, M. Martial FAUCHET, M. Christophe FAVERJON,
Mme Sylvie FAYOLLE, M. Jean-Claude FLACHAT, Mme Andonella FLECHET,
M. Luc FRANCOIS, M. Jérôme GABIAUD, M. Michel GANDILHON,
Mme Ramona GONZALEZ GRAIL, M. Marc JANDOT, M. Christian JOUVE,
M. Christian JULIEN, M. Robert KARULAK, Mme Siham LABICH, M. Denis LAURENT,
M. Yves LECOQCQ, M. Julien LUYA, M. Patrick MICHAUD, Mme Christiane MICHAUD-
FARIGOULE, Mme Aline MOUSEGHIAN, M. Gilles PERACHE,
M. Jean-Philippe PORCHEROT, M. Jean-Paul RIVAT, M. Jean-Marc SARDAT,
Mme Nadia SEMACHE, M. Christian SERVANT, M. Gilbert SOULIER, M. Marc TARDIEU,
Mme Marie-Christine THIVANT, M. Gilles THIZY, M. Daniel TORGUES, M. Julien VASSAL

Pouvoirs :

M. Gilles ARTIGUES donne pouvoir à M. Jean-Luc DEGRAIX,

M. Jean-Luc BASSON donne pouvoir à Mme Françoise BERGER,

RECU EN PREFECTURE

Le 22 novembre 2023

VIA DOTELEC - iXBus

99_DE-042-244200770-20231115-D20230057610

Date de mise en ligne : 22 novembre 2023

M. Cyrille BONNEFOY donne pouvoir à M. Christophe FAVERJON,
M. Bernard BONNET donne pouvoir à M. David FARA,
M. Fabrice DUCRET donne pouvoir à Mme Frédérique CHAVE,
M. Yves MORAND donne pouvoir à M. Patrick BOUCHET,
M. Gaël PERDRIAU donne pouvoir à Mme Nora BERROUKECHE

Membres titulaires absents excusés :

M. Eric BERLIVET, M. Kamel BOUCHOU, M. André CHARBONNIER, M. Jordan DA SILVA,
M. Philippe DENIS, M. Guy FRANCON, M. Pascal GONON, M. Bernard LAGET,
M. Gérard TARDY

DELIBERATION DU BUREAU METROPOLITAIN DU 15 NOVEMBRE 2023

VILLE DE SAINT-ETIENNE - RUE DU SERMENT DU JEU DE PAUME : CONVENTION OPERATIONNELLE ENTRE EPORA, SAINT-ETIENNE METROPOLE ET LA VILLE DE SAINT-ETIENNE

En partenariat avec les collectivités poursuivant des projets d'aménagement, l'EPORA met en œuvre les stratégies foncières adaptées. Il acquiert les terrains, en assure le portage financier et patrimonial, y réalise les travaux de requalification foncière le cas échéant (désamiantage, démolition, dépollution), pour céder in fine à la collectivité, son concessionnaire, ou l'opérateur qu'elle désigne, un terrain prêt à être aménagé.

Dans ce cadre, Saint-Etienne Métropole, la Ville de Saint-Etienne et l'EPORA se sont rapprochés afin de requalifier un tènement à usage économique sur le secteur de la rue du Serment du Jeu de Paume.

L'action foncière concernant ce tènement a débuté dans le cadre de la convention dite « d'anticipation foncière » signée le 18 octobre 2016 avec Saint-Etienne Métropole. C'est en effet dans le cadre de cette dernière que le bien concerné a fait l'objet d'une préemption par l'EPORA.

La poursuite de la requalification du site doit désormais se réaliser dans le cadre d'une convention opérationnelle à intervenir avec Saint-Etienne Métropole, objet de la présente délibération.

La requalification foncière de ce tènement de près de 11 000 m² et permettra de générer un foncier à vocation économique de 6 000 m², d'aménager l'entrée du quartier du Soleil (élargissement voirie + carrefour) et de céder le commerce papeterie existant (4 000 m² dont 1500 de SDP).

Au titre de sa compétence développement économique, c'est donc Saint-Etienne Métropole qui portera la garantie de rachat auprès de l'EPORA.

L'assiette foncière à mobiliser pour l'opération d'aménagement porte sur les parcelles cadastrées DN 158, DN 162 ET DN 166.

Le tènement immobilier comprend :

- un bâtiment commercial (papeterie) dont le tènement est à conserver avec une division parcellaire à déterminer ;
- un immeuble comprenant quatre appartements, une maison vétuste et une batterie de garages, le tout étant à démolir ;
- un terrain nu attenant avec une division parcellaire à déterminer.

Une étude historique du site (anciennes carrières + ancienne station-service) sera nécessaire pour déterminer les éventuelles dépollutions à réaliser. Les coûts de dépollution ne sont pas intégrés au bilan annexé à la convention et devront faire l'objet d'un avenant, le cas échéant.

La Convention est conclue pour une durée de 7 ans à compter de sa date de signature.

Le coût de revient de l'assiette foncière requalifiée est estimé à : 1 183 000 € HT,
La valeur vénale estimée des biens requalifiés est égale à : 757 000 € HT,
Les recettes locatives sont estimées : 206 000 € HT,
Le déficit foncier prévisionnel de l'opération est donc de : 220 000 € HT.

Le taux de la minoration foncière sur le déficit foncier que pourra consentir l'EPORA lors de la cession des biens acquis est fixé à 25 %. Le montant prévisionnel de minoration est ainsi de 55 000 € HT, avec un plafond fixé à 64 000 € HT (par application de la marge maximum de 15% de dérive du déficit).

Le prix de vente contractuel prévisionnel de l'assiette foncière à mobiliser et à adapter au projet d'aménagement, qui résulte du prix de revient et des minorations foncières attribuées au projet foncier, est de : 922 000 € HT

Le Bureau de Saint-Etienne Métropole, après en avoir délibéré :

- **approuve la convention opérationnelle n°42A095 – rue du serment du Jeu de Paume ;**
- **autorise Monsieur le Président, ou son représentant dûment habilité, à signer ladite convention opérationnelle à intervenir entre EPORA, la Ville de Saint-Etienne et Saint-Etienne Métropole.**
- **la dépense correspondante sera imputée au budget principal ECO de l'exercice 2024 et suivants.**

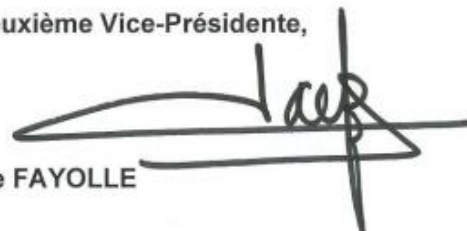
Ce dossier a été adopté à l'unanimité.

Pour extrait
La secrétaire de Séance,



Siham LABICH
4^{ème} Vice-Présidente

La Deuxième Vice-Présidente,



Sylvie FAYOLLE