

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**  
**DELIBERATION n° 2024.00085**  
**DU CONSEIL MUNICIPAL**  
Séance du 25/03/2024

Politique	Aménager une ville durable	Dossier n°	CM-002252
Commission	<b>Politique de la ville - Développement durable - Insertion et emploi</b>		
Direction en charge	Foncier		
Objet	Montreynaud - Rue Jacques Offenbach et Boulevard Antonio Vivaldi - Acquisition et cession de terrains auprès de Loire Habitat - Approbation.		

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

Date de convocation du Conseil : **13/03/2024**

Nombre de Conseillers en exercice au jour de la séance : **59**

Nombre de présents : 51

Nombre de pouvoirs : 7

Nombre de voix : 58

**Présents**

Mme Nicole AUBOURDY, M. Abdelouahb BAKLI, M. Jean-Pierre BERGER, Mme Nora BERROUKECHE, M. Lionel BOUCHER, M. François BOYER, M. Marc CHASSAUBENE, Mme Laura CINIERI, M. Paul CORRIERAS, M. Pierrick COURBON, M. Charles DALLARA, M. Gabriel DE ALMEIDA, Mme Colette DUCROS, Mme Isabelle DUMESTRE, M. Frédéric DURAND, Mme Catherine GROUSSON, M. Jean JAMET, Mme Christiane JODAR, M. Lionel JOUFFRE, Mme Diarra KANE, M. Robert KARULAK, Mme Siham LABICH, Mme Pascale LACOUR, M. Claude LIOGIER, Mme Annick LIOTIER, M. Olivier LONGEON, Mme Cyrine MAKHLOUF, Mme Dominique MANIN, Mme Brigitte MASSON, M. Patrick MICHAUD, Mme Christiane MICHAUD-FARIGOULE, M. Michel NEBOUT, M. Thierry NITCHEU, M. Tom PENTECOTE, M. Gaël PERDRIAU, Mme Marie-Jo PEREZ, Mme Nicole PEYCELON, Mme Christel PFISTER, M. Jacques PHROMMALA, M. Antoine POMEON, M. Ali RASFI, Mme Brigitte REGEFFE, Mme Laurence RICCIARDI, Mme Fanny RIVEY, M. Alain SCHNEIDER, Mme Nadia SEMACHE, Mme Danielle TEIL, Mme Julie TOKHI, Mme Laetitia VALENTIN, Mme Catherine ZADRA, Mme Maryse ZOFFO

**Pouvoirs**

M. Denis CHAMBE donne pouvoir à M. Claude LIOGIER,  
M. Germain COLLOMBET donne pouvoir à Mme Julie TOKHI,  
M. Jean DUVERGER donne pouvoir à M. Olivier LONGEON,  
Mme Véronique FALZONE donne pouvoir à Mme Pascale LACOUR,  
Mme Marie-Eve GOUTELLE donne pouvoir à Mme Nicole PEYCELON,  
M. Jean-Pierre KOTCHIAN donne pouvoir à M. Marc CHASSAUBENE,  
Mme Anne-Sophie RIOU donne pouvoir à M. Robert KARULAK

**Absents-Excusés**

M. Gilles ARTIGUES

**Secrétaire de séance**

M. Lionel JOUFFRE

■ **Rappel et références**

Le développement durable, un des trois piliers de la politique municipale, doit permettre à la Ville de Saint-Étienne d'être toujours plus attractive, tout en veillant à la protection de l'environnement afin de contribuer à la préservation de notre planète sans obérer le développement économique et social nécessaire aux générations futures. La Ville de Saint-Étienne qui connaît une progression remarquable de son nombre d'habitants va continuer à développer une politique de gestion de son patrimoine maîtrisée, conformément à son ambition affichée d'être une ville inclusive et durable.

## ■ Motivation et opportunité

Par délibération n° 2023.00384 du 27 novembre 2023, le conseil municipal a approuvé un échange de terrains avec Loire Habitat. La ville de Saint-Étienne a pris l'engagement de céder un terrain en nature de parking, voiries et aires de jeu pour enfants, d'une superficie de 5 141 m<sup>2</sup> situé aux abords de la résidence du bailleur située rue Jacques Offenbach à Montreynaud.

Loire Habitat a quant à elle, pris l'engagement de céder un terrain constructible en nature d'espaces verts, d'une superficie de 1 400 m<sup>2</sup>, situé au droit du groupe d'habitations situés 2 à 16 boulevard Antonio Vivaldi.

Le conseil municipal a décidé de procéder à cet échange sans soulte considérant indépendamment des différences de superficies :

- d'une part, le terrain cédé par la ville constitue un terrain dit « d'agrément », à charge pour le bailleur de réaliser d'importants travaux visant à résidentialiser l'ensemble d'habitation,
- d'autre part, le terrain cédé par le bailleur constitue un espace vert classé en zone constructible au PLU.

La direction de l'immobilier de l'Etat (DIE) a délivré à Loire Habitat des avis de valeurs pour les deux terrains, ceux-ci ont conclu à des valeurs vénales sensiblement différentes.

Le terrain cédé par la Ville a ainsi été évalué à 42 000 € avec une marge d'appréciation de 10 % et le terrain cédé par Loire Habitat à 22 000 € également avec une marge d'appréciation de 10 %.

L'application des marges d'appréciation permet à la Ville de céder le terrain sans justification particulière au prix minimum de 37 800 € et d'acheter la parcelle propriété de Loire Habitat au prix maximum de 24 200 €. La soulte théorique due par le bailleur pour permettre l'échange de terrains serait donc de 13 600 €.

## ■ Contenu

Loire Habitat réalise l'acquisition du terrain municipal en vue de réaliser d'importants travaux de résidentialisation de son groupe d'habitations comportant 207 logements. Ces travaux visent à améliorer l'accessibilité aux allées du bâtiment en créant une rampe d'accès, à réaménager l'offre de stationnements, réduire les nuisances liées au dépôt d'encombrants et moderniser l'aire de jeux pour enfants.

Cette opération s'inscrit pleinement dans la politique de renouvellement urbain et de requalification du quartier poursuivie par la Ville. Les aménagements ainsi réalisés bénéficieront, outre aux résidents, à l'ensemble du quartier en contribuant à l'amélioration globale du cadre de vie du quartier.

Aussi, cette opération revêt un intérêt général certain, sur la base duquel il est proposé de confirmer le principe d'un échange sans soulte tel que validé par délibération du 27 novembre 2023 et en conséquence de décider de passer outre l'avis de la DIE.

## ■ Maîtrise d'ouvrage

## ■ Point financier

### TABLEAU DE FINANCEMENT

Origine des fonds TTC (1)	Investissement		Fonctionnement	
	Coût	Subventions ou autres recettes à percevoir	Coût	Participations ou Dotations à percevoir
Ville (dont recettes de fonctionnement)				
Département				
Région				
État				
Europe				
SEM				
Autre				
<b>Total des coûts et montants perçus par la Ville</b>	<b>00.00 €</b>	<b>00.00 €</b>	<b>00.00 €</b>	<b>00.00 €</b>
<b>Charge nette Ville</b>		<b>00.00 €</b>		<b>00.00 €</b>

(1) Attention : Remplacer TTC par HT s'il s'agit d'une activité assujettie à TVA

## ■ Proposition

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

- confirmer les termes de la délibération du 27 novembre 2023 validant le principe d'un échange sans soulte avec Loire Habitat compte tenu de l'intérêt général afférent à cette opération,
- décider en conséquence de passer outre l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat ,
- autoriser M. le Maire ou son représentant, adjoint ayant reçu délégation, à signer les documents nécessaires ainsi que tous les actes afférents.

## ■ Décision

### Proposition adoptée

57 voix pour,

M. Jean-Pierre BERGER ne prend pas part au vote.

Pour Extrait,  
Le Maire,

Le secrétaire,

Gaël PERDRIAU

Lionel JOUFFRE