

DEPARTEMENT
LOIRE
CANTON
RIVE DE GIER
COMMUNE
RIVE DE GIER

Liberté - Egalité - Fraternité

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Note de synthèse : 18/04/2019
 Extrait : 26/04/2019

Nombre de Conseillers en exercice : 31
 Présents : 20
 Votants : 30

Délibération :
N° DEL_2019_042

OBJET :
 Finalisation de la phase pré opérationnelle
 commerces et place du Forez

Séance du 25 avril 2019

Etaient présents :

M. Jean-Claude CHARVIN, M. Gérard OCTROY, Mme Geneviève FAVERGEON, Mme Martine HATTERER, M. Philippe JASSERAND, M. Gérald GAUDIN, Mme Colette MARCHAND COGNET, Mme Nadège TEYSSIER, M. Serge ODIN, M. Didier DELDON, M. Sébastien DUMAINE, Mme Nasira DEBBAH, M. Louis FONTBONNE, Mme Virginie KERGOT, M. Louis BARLET, Mme Anne-Marie GAUDENCIO, M. Vincent BONY, M. Jean POINT, Mme Caroline BENOUMELAZ, M. Gilbert ABRAS

Etait absent :

Mme Dany TRAMONTANA

Avai(en)t donné pouvoir :

M. Jean-Louis ROUSSET à Mme Geneviève FAVERGEON, Mme Corinne DOTTO à Mme Martine HATTERER, M. André POCHART à M. Gérald GAUDIN, Mme Virginie DELMARRE à Mme Colette MARCHAND COGNET, M. Nelson MANE à M. Jean-Claude CHARVIN, Mme Liliane PAULIN à M. Philippe JASSERAND, Mme Catherine TISSIER à M. Louis BARLET, Mme Emmanuelle CHAROLLAIS CHEYTION à M. Gérard OCTROY, Mme Eliane MASSON à M. Gilbert ABRAS, M. Jean-Louis VALENTE à Mme Caroline BENOUMELAZ

Secrétaire de séance : M. Vincent BONY

Rappel et référence(s) :

Vu les articles L. 2121-29, L. 2122-21 et L. 2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT).
 Vu la délibération n°DEL-2008-095 autorisant M. le Maire à signer la convention ANRU définissant le projet de rénovation du quartier du Grand Pont (convention signée en septembre 2008).
 Vu la délibération n°DEL-2011-062 autorisant M. le Maire à signer l'avenant à la convention ANRU, approuvant l'évolution du projet et ainsi ces modifications (avenant signé en juillet 2011).
 Vu la délibération n°DEL-2012-132 autorisant M. le Maire à signer l'avenant n°2 à la convention ANRU, (avenant signé le 3 avril 2013).
 Vu la délibération n°DEL-2015-047 autorisant M. le Maire à signer l'avenant de fin de gestion de la convention ANRU (avenant signé le 2 juillet 2015).
 Vu la délibération n°DEL-2018-050 autorisant M. le Maire à signer les documents utiles à la mise en place du projet Place du Forez.
 Vu la délibération n°DEL-2018-070 autorisant M. le Maire à déposer un permis d'aménager en vue de l'aménagement de la Place du Forez.
 Vu la délibération n°DEL-2018-090 autorisant M. le Maire à signer la promesse de vente au nom de la commune, en vue de la signature de l'acte de vente de la parcelle qui permettra la construction d'un espace commercial auprès du promoteur immobilier EM2C.
 Considérant l'avis des domaines en date du 28 février 2018 d'une estimation de 231 000,00 €.
 Considérant la réponse ministérielle n°1910 du 12 février 2012 par laquelle le Ministre de l'Intérieur indique que l'écart entre l'évaluation de France Domaine et le prix fixé par la collectivité peut-être justifié par : « L'acquéreur ou le vendeur peuvent avoir des raisons propres de s'écarter de l'évaluation domaniale, compte tenu de l'attachement que les uns et les autres portent à l'assiette foncière concernée à la réalisation de l'opération projetée ou encore des anticipations qu'ils peuvent effectuer du marché ».

Contenu :

La commune de RIVE DE GIER s'est engagée dans la rénovation urbaine du quartier du Grand Pont en signant une convention partenariale auprès de l'ANRU en septembre 2008. Cette signature auprès d'un ensemble de partenaire (État, Département, Région, Saint Etienne Métropole, bailleurs, Caisse des Dépôts, Foncière Logement) montre que ce projet est d'intérêt général et qu'il permet la transformation tant urbaine que sociale de ce quartier.

Depuis dix ans les opérations de démolition-reconstruction portées par le bailleur (IRA 3F), accompagnées d'un travail qualitatif sur les espaces publics pilotés par la commune ont permis de requalifier le secteur du Grand Pont. Ces travaux ont permis de reconfigurer la trame urbaine du quartier. Les voiries ont été requalifiées, des équipements et des espaces publics ont été réalisés tels que la Maison pour Tous, le Club House et le Parc du Forez.

En juillet 2015, la Ville de RIVE DE GIER a signé avec l'ensemble de ses partenaires (cités ci-dessus) un avenant de fin de gestion de la convention ANRU, celui-ci définit la date limite de demande de solde des subventions définies pour chaque opération. Ainsi, la Place du Forez doit être réalisée avant novembre 2020 afin de bénéficier des subventions définies en préalable dans la convention ANRU auprès des financeurs.

Ce projet d'aménagement de la Place du Forez avec l'implantation d'un nouveau centre commercial s'inscrit dans la volonté de la commune de poursuivre et de renforcer le renouvellement et l'attractivité de ce quartier en pleine mutation.

Afin de finaliser l'ensemble de l'opération, la Ville a fait appel à un promoteur immobilier, EM2C, avec lequel la commune s'est engagée sur une promesse de vente (voir n°DEL 2018-090) sur la parcelle où sera construit le centre commercial.

La Place du Forez sera réalisée en partie sur la parcelle où se trouve le centre commercial actuel. Pour cela, la commune doit se rendre acquéreur de l'épicerie/boucherie tenue par la SCI AMIN afin de démolir l'ensemble des locaux.

Après négociation avec les différentes parties, un accord a été trouvé pour un montant de 325 000,00 €. Cette somme prend en compte :

- la valeur des murs à hauteur de 130 000,00 € : estimation des domaines 125 600,00 € majorée de 3,38 %,
- la valeur du fonds de commerce 115 000,00 € : estimation des domaines 105 000,00 euros majorée de 9,00 %,
 - la solde de 80 000,00 € est composée de la manière suivante :
 - indemnité principale pour perte de jouissance et d'exploitation : 37 000,00 €,
 - indemnité accessoire en vue de l'intérêt général du projet, prenant en compte les différents frais pour mettre fin à son activité sans reconversion et assurer le solde des frais : 43 000,00 €

- frais de libération des locaux : 20 000,00 €,
- frais d'arrêt d'activité et procédures afférentes (indemnités diverses, publicité commerciale, fermeture de compte...) : 23 000,00 €.

Suite à ces négociations, le promoteur EM2C, a fait le choix d'accompagner la collectivité afin de garantir la mise en œuvre du projet.

Ainsi, à ce titre le montant initial de la vente de la parcelle pour la construction du centre commercial de 180 300,00 € HT soit 216 360,00 € TTC est porté à 281 360,00 € TTC.

En vue, de ces nouvelles conditions, l'enseigne commerciale qui va s'installer dans le nouveau centre propose d'étoffer son offre et de donner une nouvelle ambition au projet avec la création d'un service commercial supplémentaire, à savoir, l'installation d'une station de carburant sur la parcelle libérée par la SCI AMIN.

La commune de RIVE DE GIER par le biais d'un bail emphytéotique mettra à disposition l'assiette du terrain libérée auprès du groupe « Les Mousquetaires », une délibération spécifique prenant en considération l'avis des domaines viendra compléter cette démarche.

Proposition :

Il est demandé au conseil municipal d'autoriser M. le Maire :

- à acquérir l'épicerie/boucherie de la SCI AMIN ainsi que le fonds de commerce et à indemniser le propriétaire comme indiqué en exposé,
- à signer la vente de la parcelle d'emprise du futur centre commercial auprès d'EM2C au montant ajusté suite aux accords sus-mentionnés et le cas échéant, au préalable, à signer un avenant en ce sens à la promesse de vente,
- à engager avec le groupe « Les Mousquetaires » les négociations sur la parcelle libérée par la SCI AMIN dès que la Ville en sera propriétaire,
- à signer tous documents afférents à ce projet.

Le conseil municipal à l'unanimité autorise M. le Maire à valider l'ensemble des propositions faites ci-dessus.

**Ont signé au registre tous les membres présents,
pour copie conforme,
Le Maire,
Conseiller Départemental,
Jean-Claude CHARVIN**