

24-05-05 Administration Générale – Conventions

Convention opérationnelle avec l'EPORA – Substitution de la commune par la société A2S – IMMO pour l'îlot 2

Monsieur le Maire expose :

Par délibération 21-09-02, le Conseil Municipal a approuvé le projet de convention opérationnelle avec l'EPORA et Saint-Etienne Métropole

Cette convention opérationnelle visait à poursuivre l'action foncière débutée dans le cadre de la convention d'études et de veille foncière pour l'aménagement du Centre Bourg entre la Commune, l'EPORA et Saint-Etienne Métropole votée lors de la séance du Conseil Municipal du 3 juin 2019.

Sur la base d'une étude de faisabilité menée entre 2020 et 2021, les élus avaient en effet souhaité s'engager dans un projet de création de logements sur deux îlots urbains situés autour de la place Jean-Baptiste Per.

Le projet est porté par la Commune qui s'engage à acquérir les biens mobilisés et préparés par l'EPORA. Saint-Etienne Métropole est la collectivité partenaire pour cette opération. Les biens acquis devaient être aménagés pour permettre la réalisation d'un programme de logements en collectif sur l'îlot jouxtant la mairie (îlot 2) et sur l'îlot 3 situé en face de la mairie.

Un des propriétaires des bâtiments situés sur l'îlot 3, à savoir la paroisse, ayant refusé de vendre son bien, la commune et l'EPORA ont décidé de suspendre le projet prévu sur cet îlot et la convention opérationnelle ne concerne désormais que l'îlot 2.

Conformément à l'article 18 de cette convention, à sa demande, la commune peut se faire substituer par un tiers dans ses obligations d'acquérir les biens auprès de l'EPORA. Cette procédure ne dégage pas la commune de ses obligations d'acquérir et se fera à ses frais et risques dans le cas où le tiers désigné défaillirait.

La commune doit donc transmettre à l'EPORA la délibération de son conseil municipal qui désigne l'opérateur qui se substitue à ses obligations et les conditions dans lesquelles il le fait.

Selon les dispositions de l'article 18.2 de la convention, cette délibération doit préciser :

- le prix de vente négocié ;
- si le tiers est désigné sans mise en concurrence, l'avis du service de l'Etat en charge des domaines ou un avis de valeur d'un professionnel de l'immobilier ;
- lorsque le prix de vente est inférieur aux avis de valeurs susvisés, les motifs d'intérêt général et les contreparties justifiant cette différence.

La revente à tiers doit se faire de façon privilégiée après une publicité et, le cas échéant, mise en concurrence des offres d'achat recueillie. Pour ce faire, le 18 mars 2024, les promoteurs intéressés ont pu présenter leur offre financière et leur projet aux élus réunis en formation plénière.

Pour rappel, les trois offres étaient comprises entre 650 000 euros et 850 000 euros

Parmi les projets présentés, les élus ont choisi celui présenté par la société A2S-IMMO qui prévoit la construction d'un immeuble d'habitation avec au maximum 19

logements et un local commercial en rez-de-chaussée et pour un prix de 850 000 euros.

Conformément aux dispositions de la convention opérationnelle et des études préalables faites dans le cadre de cette convention, le prix de vente de 850 000 euros comprend l'emprise foncière des parcelles nues AH 161, AH 162, AH 163, AH 164, AH 165, AH 166, AH 167, AH 168, AH 170, une partie de la parcelle AH 160 et la salle de l'Atelier, issue de la division de la parcelle mère AH 427 et qui est cédée en l'état au promoteur.

Pour rappel, les termes financiers de la convention opérationnelle validée en 2021 pour les deux ilots étaient les suivants :

- Taux de participation de l'EPORA au déficit de l'opération : 25 %
- Prix de revient : 2 180 509 € HT
- Valeur vénale des terrains requalifiés : 685 572 € HT
- Déficit : 1 494 937 €
- Participation EPORA : 374 000 € (plafonnée à 431 000 €)
- Si vente directement à la ville : 1 544 550 € HT
- Si vente à opérateur (685 572 € HT), participation de la ville : 858 978 €

Il est demandé au conseil municipal :

- de faire substituer la commune dans ses obligations d'acquérir les biens auprès de l'EPORA par la société A2S-IMMO,
- de valider le prix de vente négocié entre la commune et cette société à 850 000 euros,
- d'autoriser Monsieur le Maire à signer tout document nécessaire.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité, décide :

- de faire substituer la commune dans ses obligations d'acquérir les biens auprès de l'EPORA par la société A2S-IMMO,
- de valider le prix de vente négocié entre la commune et cette société à 850 000 euros,
- d'autoriser Monsieur le Maire à signer tout document nécessaire.

Copie conforme

**A Saint-Priest en Jarez,
Le 14 mai 2024**

**Le Maire,
Christian SERVANT**

**La Secrétaire de séance
Mireille PAPIN, 3^e Adjointe**

Délibération du Conseil Municipal de Saint-Priest en Jarez

Séance du 13 mai 2024

24-05-05 Administration Générale – Conventions

Convention opérationnelle avec l'EPORA – Substitution de la commune par la société A2S – IMMO pour l'îlot 2

Le Maire certifie :

1 - que la convocation de tous les Conseillers Municipaux en exercice a été faite dans les formes et délais prescrits par la loi ; que la délibération ci-après transcrite textuellement extraite du registre des procès-verbaux du Conseil, a été affichée par extrait à la porte de la Mairie le lendemain ;

2 - Que le nombre de Conseillers en exercice au jour de la séance était de 29 sur lesquels il y avait 18 membres présents, à savoir :

Etaient présents :

MM. SERVANT Christian - MOUNIER Rémy - PAPIN Mireille - PELLEGRIN Jacques - GEUSENS Christine - BRUNEAU Claude - ZAVROSA Gilbert - JOTHIE Marc - DI PAOLO Antonio - BLANCHARD Hubert - BAUDRY Michèle - ADAM Fabrice - SCHERRER Marie-Jeanne - TALIA Christophe - GARBAY Isabelle - BARBE Sylvie - RODRIGUES SOUSA Hugo - MOURGUES Corinne

Etaient absents et excusés :

MM. BISACCIA Michèle - REPELLINI Raymonde - WOLFF Paule - SAHUC Jean-François - BOUGAULT Claude - COSSEY Michel - CONVERT Pascale - ACHARD Pierre - JOLY Florence - LAFON Lise - PUIER Franck

Avaient donné procuration :

Mme BISACCIA à M. SERVANT
Mme REPELLINI à Mme GEUSENS
Mme WOLFF à M. JOTHIE
M. SAHUC à M. ZAVROSA
M. BOUGAULT à M. BRUNEAU
M. COSSEY à M. PELLEGRIN
M. ACHARD à M. DI PAOLO

Etait secrétaire de séance :

Mme PAPIN

Publiée le :