



**MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique

Relative à l'expropriation d'un bâtiment commercial
sinistré par un fontis minier, quartier de Monthieu,
commune de Saint-Etienne

Mémoire en réponse

Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement
Auvergne-Rhône-Alpes



**PRÉFÈTE
DE LA LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

13/09/22

Historique des versions du document

Version	Date	Commentaire
1	30/09/22	Version initiale

Affaire suivie par

Service PRICAE/P4S

Tél. : 04 26 28 66 93 85

Courriel : pricae.dreal-ara@developpement-durable.gouv.fr

Référence : P4S-2022-128

Référence(s) intranet

www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr

Sommaire

I OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	4
1 Observations de l'EPORA.....	4
2 Observations de l'EPASE.....	4
II OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	5
1 Sur l'utilité publique.....	5
2 Sur la prise en compte du régime de copropriété.....	5
3 Sur les emprises nécessaires à la réalisation du projet.....	6
4 Sur le devenir du site.....	7

I OBSERVATIONS DU PUBLIC

Deux contributions avec trois observations ont été déposées sur le registre numérique. Il s'agit de remarques de la part d'acteurs directement concernés par le bâtiment touché. Aucune autre observation n'a été transmise dans le cadre de l'enquête (permanences, courriers ...).

1 Observations de l'EPORA

L'Etablissement public foncier de l'Ouest Rhône Alpes (EPORA) a été amené à acquérir le lot 2 de la copropriété dans le cadre d'une convention conclue avec l'EPASE (Etablissement Public de Saint-Etienne), dans un projet de restructuration de l'ensemble de la zone dit du Pont de l'Ane.

L'EPORA a émis deux observations :

A/ L'EPORA soutient que l'évaluation à 378000 euros de la valeur vénale du bien sinistré effectuée par le service des Domaines, est sous-estimée au regard du développement de l'attractivité du secteur depuis l'implantation du centre commercial Steel à proximité immédiate et que le bien a été acquis pour 375000€ en 2014.

➤ Réponse de l'État :

Dans le cadre de la procédure d'expropriation, il est prévu que l'estimation de la valeur vénale du bien soit réalisée par le service des Domaines de la direction départementale des finances publiques. Cette estimation est réalisée en fonction des valeurs du marché immobilier du secteur, sans tenir compte du risque identifié. Cette démarche de sollicitation du service des Domaines est identique à celle menée par l'EPORA en 2014 lorsqu'elle a pré-empté le bien.

Une mise à jour de l'évaluation sera réalisée au moment de l'opération d'acquisition sans que le montant ne soit totalement remis en cause probablement.

Par ailleurs, comme le précise le commissaire enquêteur dans son rapport, cette question ne relève pas directement de l'enquête publique et sera abordée dans la suite de la procédure, par voie amiable ou par saisine du jugement de l'expropriation si besoin.

B/ L'EPORA ajoute que la gestion de ce lot lui a coûté depuis 2014 environ 100 000€ en frais de gestion (taxes foncières, frais de copropriété, assurances...). La procédure d'expropriation en cours anéantissant l'opération de requalification prévue, l'EPORA soutient que ces frais doivent être pris en compte dans l'évaluation du préjudice.

➤ Réponse de l'État :

Cette question ne relève pas directement de l'enquête publique. Elle sera abordée également dans la suite de la procédure dans l'analyse des dommages et préjudice qui peuvent être indemnisés au moment du transfert de propriété.

2 Observations de l'EPASE

L'EPASE intervient en tant qu'aménageur de la ZAC de Pont de l'Ane.

L'EPASE fait remarquer à son tour qu'un avis des Domaines a évalué le lot 2 à 440 000€ en 2011 (acquis pour 375000€ par l'EPORA en 2014) et qu'il est peu rationnel que la valeur du bien ait diminué de 14 % en 10 ans, après la requalification du secteur sur le plan commercial (création de Steel).

➤ Réponse de l'État :

En préambule, il est surprenant que les évaluations avancées par l'EPORA et l'EPASE divergent sensiblement : 440 000€ en 2011 puis 375000€ en 2014 (valeur d'acquisition finale par l'EPORA).

De plus, et comme l'avance également le commissaire enquêteur, on peut plutôt penser que la présence du grand centre commercial Steel, réunissant un grand nombre d'enseignes, draine la clientèle vers lui seul et entraîne un délaissement des magasins autour.

L'analyse de l'évolution du chiffre d'affaires des 2 magasins présents sur la copropriété avant le sinistre montre que :

- magasin Crazy Fête a vu son chiffre d'affaires diminuer de 750000€ en 2016 à 550000€ en 2019 avant la crise COVID (soit -26 % sur 3 ans)

- magasin MRJ Chaussures : de même, le chiffre d'affaires est passé de 1620k€ au 31/01/2017 à 1330k€ au 31/01/2020 (soit -18 % sur 3 ans).

Il est fort probable que cette évolution à la baisse causée par la concurrence (internet, autres secteurs) soit amplifiée par la présence du centre Steel qui réunit tous les services.

Cette question de l'indemnisation sera quoi qu'il en soit traitée dans la suite de la procédure, au moment du transfert de propriété.

II OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1 Sur l'utilité publique

Le commissaire enquêteur admet que le recours à l'expropriation ne peut que s'imposer dans cette situation.

2 Sur la prise en compte du régime de copropriété

A/ Le commissaire enquêteur émet une réserve sur le périmètre à retenir dans la déclaration d'utilité publique puisque le dossier ne l'a pas précisément identifié.

Il propose de retenir pour la DUP les 4 parcelles AB 262, 278, 281 et 282 de la copropriété, en laissant le soin à l'arrêté de cessibilité de déterminer ensuite les emprises exactes à exproprier.

➤ Réponse de l'État :

Les services de l'État sont tout à fait d'accord avec cette proposition. La demande qui sera faite pour la signature de l'arrêté déclarant l'utilité publique intégrera les 4 parcelles de la copropriété.

B/ Le commissaire enquêteur émet une deuxième réserve. Il propose de faire usage de la possibilité ouverte par l'article L122-6 du code de l'expropriation permettant de retirer de la copropriété les emprises nécessaires à la mise en sécurité du site. La copropriété n'aurait plus lieu d'être et ne pourrait qu'être dissoute. Cette possibilité doit être prévue par la déclaration d'utilité publique.

➤ Réponse de l'État :

Les services de l'État sont tout à fait d'accord avec cette proposition. La demande qui sera faite pour la signature de l'arrêté déclarant l'utilité publique intégrera la possibilité de retirer de la copropriété les emprises nécessaires à la mise en sécurité du site par l'État.

3 Sur les emprises nécessaires à la réalisation du projet

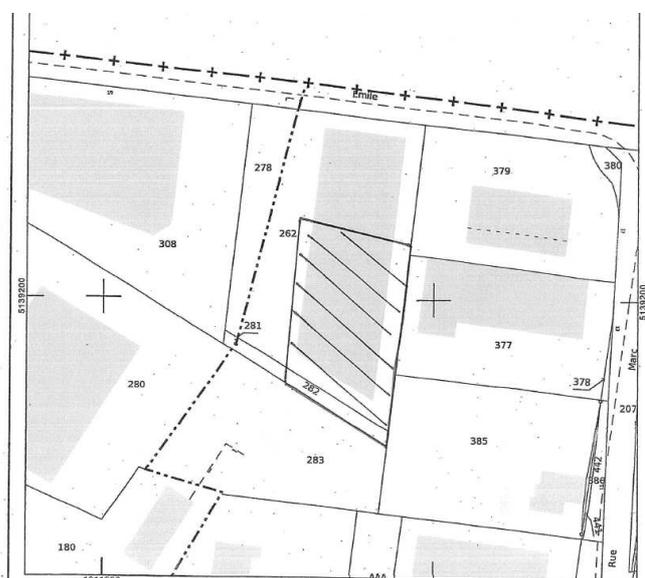
Le commissaire enquêteur émet trois recommandations sur ce sujet :

A/ Au regard du contexte, il propose d'exproprier au moins une partie de la bande de terrain à usage d'espace vert placé à l'arrière du bâtiment (où s'est formé le fontis). Cette bande constitue une partie commune de la copropriété

B/ Dans le même esprit, il propose d'intégrer dans le périmètre exproprié une partie du parking (partie commune de la copropriété) correspondant à une bande de terrain le long de la façade avant du bâtiment. Cet espace constituerait une marge de sécurité supplémentaire et faciliterait l'accès ultérieur à la zone (pour la surveillance du Puits Robert).

C/ Enfin, et pour que l'ensemble appréhendé par l'État constitue un ensemble homogène, le commissaire enquêteur propose d'intégrer également dans l'expropriation la bande de terrain placée entre le flanc Sud du bâtiment et la limite de propriété (parties des parcelles AB 262 et 282 et représentant des parties communes).

Plan proposé par le commissaire enquêteur



➤ Réponse de l'État :

Les services de l'État prennent acte des propositions du commissaire enquêteur sur les limites de terrain à retenir pour l'expropriation. Ce point sur les 3 propositions formulées doivent faire l'objet d'une analyse spécifique de la part de l'État et sera in fine tranché dans le cadre de l'arrêté de cessibilité (ligne divisoire) après l'acte de DUP.

4 Sur le devenir du site

Le commissaire enquêteur émet deux recommandations sur ce sujet :

A/ Il envisage une mise en sécurité pérenne du puits Robert pour permettre la révision de l'aléa minier résiduel (et donc du PPRM par la suite), ce qui pourrait lever l'interdiction de reconstruction sur site. Dans ce cas, la rétrocession de la parcelle serait possible.

➤ Réponse de l'État :

La mise en sécurité définitive du Puits Robert n'a pas encore été évoquée pour l'instant, car il est nécessaire pour Géodéris d'acquérir de l'information sur la zone, notamment par la réalisation de nouveaux forages. Pour cela et pour des raisons de sécurité, le bâtiment doit d'abord être démoli (après expropriation). Géodéris analysera à ce stade les possibilités de mise en sécurité. Toutefois, il reste compliqué de traiter ce genre de puits aussi profond (600m de profondeur). Dans l'attente, la zone doit être surveillée par la mise en place d'une dalle sur la tête de puits permettant l'accès et les investigations.

B/ Le commissaire enquêteur craint la formation d'une friche urbaine sur la zone expropriée. Il propose en conséquence des aménagements pour intégrer la zone dans son environnement : bassin, mare, boisement ainsi que la destruction de la dalle d'assise du plancher du bâtiment.

➤ Réponse de l'État :

L'objectif de l'État est effectivement d'acquérir la partie de terrain nécessaire à la surveillance et à la mise en sécurité autour du puits Robert. L'expropriation permet de maîtriser les opérations d'urbanisme qui auraient pu être mises en œuvre par d'autres propriétaires.

La première préoccupation de l'État est d'assurer la sécurité de la zone par la mise en place d'une dalle de surveillance notamment. Ainsi, les propositions formulées par le commissaire enquêteur (réaménagements du sol) ne sont pas vraiment compatibles avec la nature du sous-sol et les risques redoutés. Il est fondamental d'éviter de creuser ou retourner les terrains pour éviter une nouvelle mobilisation des remblais et un nouveau fontis.

Toutefois, l'intégration de la zone expropriée sera étudiée dans le cadre des travaux de mise en sécurité. Dans le cadre de la surveillance, l'entretien de la zone sera assuré pour éviter la friche urbaine.



MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

*Liberté
Égalité
Fraternité*



A2761