

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE LYON**

---

**DEPARTEMENT DE LA LOIRE**

**SAINT-ETIENNE METROPOLE  
COMMUNE DE SAINT-ETIENNE**

**ENQUETE PUBLIQUE CONJOINTE  
D'UTILITE PUBLIQUE ET PARCELLAIRE  
AU PROFIT DE LA COMMUNE  
DE SAINT-ETIENNE  
Réaménagement secteur Saint-Saëns-  
Kosma-Bach**

---

**Du Lundi 14 février 2022 au lundi 28 février 2022**

<p><b>CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE CONCERNANT LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE</b></p>
---

**DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Pierre FOUVET

## Table des matières

1	RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUETE .....	3
2	AVIS SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE .....	3
3	ANALYSE BILANCIELLE DU PROJET.....	4
4	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR L'UTILITE PUBLIQUE .....	7

## 1 RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUETE

La présente procédure est prescrite pour procéder à un réaménagement global des espace publics dans une partie du secteur de Montreynaud à Saint-Etienne.

Ce réaménagement concerne plus particulièrement les espaces publics de Saint-Saëns, notamment au nord de la place Kosma. Ce projet nécessite la démolition de la pointe Kosma (barre d'immeubles) dont les logements, propriété d'Habitat et Métropole, sont actuellement déqualifiés et inoccupés. Deux locaux de rez de chaussée sont également impactés par cette démolition.

Leur maîtrise foncière est indispensable pour la réalisation de la démolition, prévue pour 2023.

Pour atteindre cet objectif, il est nécessaire d'engager une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et d'enquête parcellaire.

Dans ce dossier la Préfecture de la Loire est l'autorité organisatrice de l'enquête.

L'enquête préalable à la DUP vise à définir si l'opération doit être déclarée d'utilité publique, l'intérêt général l'emportant sur les intérêts particuliers pour pouvoir justifier une expropriation. Elle est ouverte à tout public.

L'enquête parcellaire, quant à elle, concerne la détermination des parcelles à exproprier et les droits réels immobiliers. Elle s'adresse aux propriétaires ou à leurs ayants-droits.

## 2 AVIS SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE

L'enquête s'est déroulée conformément à l'arrêté préfectoral N°21-170 du 12 janvier 2022. La publicité par la presse locale et les affichages publics ont été réalisés.

Les trois permanences prévues (non obligatoires) ont été tenues en mairie de Saint Etienne pour permettre aux citoyens de s'informer et de déposer des observations.

Le dossier papier et numérique (sites Web de la préfecture de la Loire et de la mairie de Saint-Etienne) ont ainsi été laissés à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête. Ces dossiers étaient complets et conformes à la réglementation.

Ces points ont été détaillés dans le corps du rapport d'enquête publique.

Ainsi, cette enquête :

- A permis la tenue de 3 permanences facultatives, pour associer le public
- A mis la totalité du dossier règlementaire à disposition en format numérique sur 2 sites web,
- A également laissé un dossier papier accessible au public pendant 15 jours en mairie aux heures ouvrables,

- A maintenu à disposition du public deux registres papiers permettant de déposer des observations ou propositions, tant pour la déclaration d'utilité publique que pour l'enquête parcellaire,
- A publié dans la presse locale et affiché à l'hôtel de ville de Saint Etienne et en mairie de Montreynaud, l'avis d'enquête publique.

Elle est donc conforme aux lois et règlements en vigueur et n'a rencontré aucun incident ou dysfonctionnement.

Elle n'a permis de recueillir aucune contribution durant ces 15 jours, ainsi aucune opposition ou proposition ne s'est manifestée.

### **3 ANALYSE BILANCIELLE DU PROJET**

#### **3.1 Le caractère d'intérêt général**

Le projet présenté est conforme aux objectifs arrêtés dans le cadre du NPNRU et des opérations inscrites dans la convention ANRU du 14 mars 2019 pour le quartier Saint-Saëns-Kosma-Bach.

Il est diligenté dans l'intérêt des habitants et de leur cadre de vie, notamment pour dédensifier le cœur du quartier, de libérer les vues, de rendre plus aisée et plus sûre la circulation des véhicules (notamment pour les bus) pour une meilleure desserte. Les citoyens et riverains ont pu s'exprimer pendant la phase de conception de 2017 à 2019 (définition du plan Guide, conseil citoyen, présentation au grand public le 22 mai 2019). Cette concertation devant se poursuivre sous forme d'ateliers (diagnostic d'usage, attentes, présentation des pistes de projet, proposition et avis, restitution), notamment pour le réaménagement des espaces publics.

La circulation piétonne avec l'amélioration des trottoirs et la requalification de la liaison au niveau de l'actuel escalier traversant l'immeuble Kosma est également un objectif d'intérêt général.

Par ailleurs dans le domaine de la sûreté des riverains, la configuration actuelle s'est montrée propice à la commission d'actes de délinquance (logements abandonnés et vandalisés ayant entraîné leur neutralisation). La démolition de ces parties d'immeuble délaissées ne peut que contrarier les auteurs d'infractions dans leurs coupables activités (trafics, agressions...) et, au contraire, rassurer et améliorer la vie quotidienne des paisibles riverains.

Sur le plan paysager et environnemental, l'effet de cloisonnement sera fortement atténué par la disparition de la pointe Kosma, pour un emplacement paysagé, végétalisé qui réduira fortement les surfaces imperméabilisées (préoccupation environnementale) et participera à la constitution d'un axe fort de trame verte arborée/végétalisée de Vivaldi à Janequin.

En outre, le maintien de logements vides et déqualifiés de la pointe Kosma représentent non seulement une configuration propice à la délinquance, mais également une charge pour le bailleur.

Déclaration d'utilité publique, assortie d'une enquête parcellaire,  
Réaménagement du secteur Saint-Saëns-Kosma-Bach à Saint-Etienne  
Dossier n°E21000174/69

## 3.2 La nécessité des expropriations

La démolition de la pointe Kosma (extrémité nord) concerne donc 6 logements sociaux locatifs vacants et condamnés à la suite d'un phénomène d'occupation illégale (squat) et de vandalisme. Ces logements, déqualifiés et inoccupés, sont propriété d'Habitat et Métropole.

La difficulté la plus saillante et immédiate concerne le kinésithérapeute exerçant toujours ses activités professionnelles dans le local professionnel en rez de chaussée, propriété de la société civile immobilière Makos. A l'issue de l'enquête, force est de constater que ni le propriétaire des lieux, ni l'occupant professionnel ne se sont manifestés au cours de cette enquête.

Par ailleurs une portion du local commercial vacant en rez de chaussée (également propriété de la SCI Makos), correspondant à un espace couloir est lui aussi concerné.

Il est donc indispensable qu'une maîtrise foncière soit réalisée, pour pouvoir réaliser ce projet de démolition partielle, préalable au réaménagement des espaces publics du secteur Saint Saëns-Kosma-Bach. Projet inconcevable sans la formalisation de cette opération juridique.

## 3.3 Le bilan coût-avantage

### 3.3.1 La justification des atteintes à la propriété privée

Comme indiqué supra aucune autre solution juridique que l'expropriation ne peut permettre de procéder à la démolition de la pointe nord de l'ensemble Kosma. En effet, seul le local de sous-station de chauffage urbain pourra être maintenu car il est semi-enterré et indispensable à la vie de la population, moyennant une reconfiguration du réseau à l'ensemble Kosma.

Les 6 logements (3 T6, 2 T4 en duplex et 1 T3) le local professionnel en rez-de-chaussée et la portion du local commercial vacant en rez-de-chaussée (correspondant à un espace de couloir) sont condamnés pour pouvoir procéder à la démolition de la pointe nord et au réaménagement global du secteur. Le montant de l'indemnisation a été fixé par le service compétent sur la base de données objectives (Direction des Finances Publiques de la Loire).

Habitat et Métropole n'a formulé aucune objection sur ce projet, ni la SCI Makos.

L'intérêt général est évident et les intérêts particuliers (non exprimés) semblent pris en compte et préservés au mieux par le porteur de projet.

### 3.3.2 Le coût financier

Les acquisitions foncières ont été évaluées par le pôle d'évaluation domaniale le 4 juin 2021 pour un montant de 52 000 euros, incluant les indemnités de remploi et les aléas divers.

Pour le sol d'assiette du bâti à démolir à extraire de la copropriété, il a été évalué à l'euro symbolique. Le local d'activité et le couloir d'accès propriété de la SCI Makos, ont été évalués respectivement à 37 500 euros et 2 500 euros.

Déclaration d'utilité publique, assortie d'une enquête parcellaire,  
Réaménagement du secteur Saint-Saëns-Kosma-Bach à Saint-Etienne  
Dossier n°E21000174/69

L'investissement le plus important est relatif aux travaux. Pour la démolition, une somme TTC de 925 986 euros TTC a été arrêtée (dont 95% du HT financés par l'ANRU) et 429 708 euros TTC pour les opérations d'aménagement des espaces publics (dont 35% financés par l'ANRU).

Ce coût financier est compatible avec les capacités financières de la ville de Saint-Etienne et s'intègre dans un programme prévisionnel très fortement accompagné financièrement par l'ANRU.

Également, sur le plan financier, un choix de non-démolition mais de remise en état aurait représenté un investissement conséquent pour le bailleur et un choix peu judicieux compte tenu de la marque durable d'insécurité laissée par l'historique dans ce domaine. Enfin, certains appartements, en limite de démolition seront reconfigurés et pourront être remis en location, revalorisant ainsi le patrimoine constitué par le reste de l'immeuble.

### 3.3.3 Les inconvénients d'ordre social

Aucun inconvénient d'ordre social (et non privé) n'est apparu au cours de cette enquête. Au contraire, sur le plan social, il facilite la visibilité et l'accès aux écoles et au site économique de la Grand'Ourse, dans un contexte paysager optimisé.

### 3.3.4 Les autres intérêts publics

Lutte contre l'insécurité par une architecture plus adaptée, amélioration du maillage des déplacements, attractivité renforcée du secteur sont les intérêts publics concernés par ce projet.

Sur le plan majeur de la sécurité, il faut rappeler que le secteur de Montreynaud reste un secteur « sensible » puisque classé en ZSP (Zone de Sécurité Prioritaire) par décision gouvernementale en 2012, il a été également classé en février 2019 en QRR (quartier de reconquête républicaine). Ce projet de démolition participe à réduire l'effet bastion et à lutter contre une appropriation des lieux par les délinquants. Ce projet s'inscrit pleinement dans la lutte contre l'insécurité au plus grand profit des riverains.

## 3.4 La compatibilité avec les documents d'urbanisme

Le site du projet se situe en zones UBb et UFe du plan local d'urbanisme (PLU) de la ville de Saint Etienne. La zone UB représente des quartiers à dominante d'habitat collectif et la zone UF a pour vocation générale l'accueil des activités économiques.

Ainsi, les aménagements prévus n'entrent dans aucune des occupations ou utilisation du sol interdites ou soumises à condition.

Enfin, l'orientation particulière d'aménagement de secteur (OpAS) N°1 correspond entièrement au présent projet, puisqu'elle vise à :

- Améliorer les conditions de logements et diversifier les parcours résidentiels,
- Renforcer l'attractivité du quartier,
- Diversifier les fonctions urbaines en proposant des sites d'implantations pour les activités économiques et en améliorant l'offre en commerces et services,

Ce projet est donc parfaitement compatible avec les documents d'urbanisme en vigueur.

#### 4 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR L'UTILITE PUBLIQUE

En fonction des éléments rapportés ci-dessus, j'émet un **AVIS FAVORABLE** à la déclaration d'utilité publique pour le projet de réaménagement du secteur Saint-Saëns-Kosma-Bach présenté par la ville de Saint-Etienne.

A La Fouillouse, le 15 mars 2022

Le Commissaire enquêteur

Pierre FOUVET