



**CONSEIL MUNICIPAL  
EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DELIBERATIONS**

**Séance du 24 novembre 2022 (18h30)  
Hôtel de Ville - Salle Montgolfier**

**DGA Ressources  
Service des Affaires Juridiques,  
Administratives et Foncières**

Nombre de membres	: 33
En exercice	: 33
Présents	: 24
Votants	: 24
Convocation et affichage	: 16/11/2022
Président de séance	: Monsieur Simon PLENET
Secrétaire de séance	: Madame Gracinda HERNANDEZ

Etaient présents : Edith MANTELIN, Patrick SAIGNE, Marc-Antoine QUENETTE, Nadège COUZON, Pascal PAILHA, Jérôme DOZANCE, Gracinda HERNANDEZ, Michel SEVENIER, Eric PLAGNAT, Catherine MICHALON, Maryanne BOURDIN, Assia BAIBEN-MEZGUELDI, Lokman ÜNLÜ, Stéphanie BARBATO-BARBE, Clément CHAPEL, Antoinette SCHERER, Jérémy FRAYSSE, Romain EVRARD, Catherine MOINE, Juanita GARDIER, Jamal NAJI, Simon PLENET, Antoine MARTINEZ, François CHAUVIN.

Pouvoirs : Bernard CHAMPANHET (pouvoir à Patrick SAIGNE), Laura MARTINS PEIXOTO (pouvoir à Catherine MOINE), Frédéric GONDRAND (pouvoir à Lokman ÜNLÜ), Sophal LIM (pouvoir à Jamal NAJI), Claudie COSTE (pouvoir à Eric PLAGNAT), Michel HENRY-BLANC (pouvoir à Antoinette SCHERER), Louisa GRENOT (pouvoir à Catherine MICHALON), Danielle MAGAND (pouvoir à François CHAUVIN).

Etaient absents et excusés : Vincent DUGUA.

**CM-2022-267 - DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE - COEUR DE VILLE  
HISTORIQUE - VENTE DE L'IMMEUBLE SIS 21 RUE JEAN-BAPTISTE  
BECHETOILLE A ARDECHE HABITAT**

***Rapporteur : Monsieur Simon PLENET***

Parmi les opérations de requalification du cœur de ville historique et des îlots d'habitat dégradé identifiés dans le cadre du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD), l'îlot Musée est un des plus complexes, qui fait l'objet de nombreuses opérations de réaménagement depuis plusieurs années. L'immeuble sis 21 rue Jean-Baptiste Béchettoille a été acquis par la commune d'Annonay en 2014, pour un montant de 160 000 €.

En 2020, des travaux de démolition des constructions parasites dans le cœur d'îlot ont été menés, concernant notamment une partie de l'immeuble 21 rue Jean-Baptiste Béchettoille. Un découpage parcellaire a été réalisé afin d'associer des espaces extérieurs à l'immeuble.

En parallèle, depuis 2017, la collectivité a multiplié les initiatives pour vendre les immeubles à réhabiliter.

En 2021, l'opérateur privé qui s'était positionné pour acquérir ce bien n'est pas allé au bout de son projet faute de financement. Le conseil municipal avait accepté cette cession par délibération CM-2021-127 du 30 juin 2021. Toutefois, cet opérateur avait obtenu un permis de construire pour la réhabilitation qualitative de l'immeuble en six logements, dont un duplex de 72m<sup>2</sup> donnant sur le jardin au rez-de-chaussée côté cour. Il avait engagé des études de maîtrise d'œuvre avec l'agence d'architecture Archipolis et du bureau d'études ATEC bvf, jusqu'au stade de la consultation des entreprises pour un montant total de 31 638,60 € TTC, soit 19 038,60 € TTC pour Archipolis et 12 600 € TTC pour ATEC bvf.

Face à la complexité de l'opération, technique et financière, plusieurs projets de vente à des opérateurs privés ont échoué. Les aides d'Action Logement dans le cadre d'Action Cœur de Ville s'ouvrant aux bailleurs sociaux, l'immeuble 21 rue Jean-Baptiste Béchettoille a été proposé à Ardèche Habitat pour une opération d'acquisition/réhabilitation.

Action Logement intervient en subvention et en prêt pour faire sortir les projets de réhabilitation qui ne pourraient voir le jour sans leur concours. Une partie des logements est ensuite réservée aux salariés des entreprises privées du bassin annonéen.

Ardèche Habitat étudie la réhabilitation de l'immeuble à partir du projet existant et, en complétant le programme de travaux, notamment sur la reprise des planchers et de la toiture.

A partir de ces éléments, l'équilibre financier du projet est précaire et soumis aux conditions suivantes :

- un apport de fonds propres conséquent d'Ardèche Habitat, 42 000 € par logement,
- un accompagnement financier fort par dérogation d'Action Logement dans le cadre des aides Action Cœur de Ville aux bailleurs sociaux pour la réhabilitation. Un dossier complet a été déposé, l'engagement définitif d'Action Logement interviendra avant la fin de l'année 2022,
- une cession de l'immeuble 21 rue Jean-Baptiste Béchettoille par la commune d'Annonay minorée à 70 000 €.

Les autres immeubles de l'îlot Musée seront rénovés par Habitat Dauphinois, ainsi tous les immeubles de l'îlot propriété de la Ville d'Annonay seront réhabilités.

Compte tenu des éléments précités, il est donc proposé au Conseil Municipal la cession, à Ardèche Habitat, de l'immeuble 21 rue Jean-Baptiste Béchettoille pour un montant de 70 000 €.

**VU** la convention PNRQAD cœur de ville historique signée le 30 janvier 2012, prolongée par avenant du 20 juillet 2018, entre la Ville d'Annonay, Annonay Rhône Agglo, l'Etat, l'ANRU, l'Anah, Ardèche Habitat, Action Logement, la Caisse des Dépôts et l'EPORA pour la mise en œuvre d'un programme d'actions comprenant des opérations de recyclage foncier, d'aménagement urbain et d'équipements publics,

**VU** l'arrêté préfectoral n° 07-201- 043-0004 du 12 février 2014, prorogé par l'arrêté préfectoral n° 07-2019-02-08-006 du 08 février 2019, déclarant d'utilité publique l'opération de restauration immobilière sur 14 immeubles dont l'immeuble 21 rue Jean-Baptiste Béchettoille,

**VU** l'avis du Domaine sur la valeur vénale de 21 rue Jean-Baptiste Béchettoille à Annonay n° 2021-07010-09933 du 06 avril 2021 évaluant la valeur de l'immeuble à 114 000 €,

**VU** la convention du 23 décembre 2019 entre Action Logement, la Ville d'Annonay et Annonay Rhône Agglo définissant les conditions d'une intervention commune visant à favoriser la restructuration d'immeubles stratégiques du centre-ville,

**VU** l'extrait du registre des délibérations du conseil d'administration d'Ardèche Habitat du 07 octobre 2022 adoptant le projet d'acquisition/amélioration de 6 logements sur l'immeuble 21 rue Jean-Baptiste Béchettoille et indiquant le montant dorénavant appliqué de fonds propres par logement à 42 000 €,

**VU** la délibération du Conseil d'Administration de Ardèche Habitat du 7 octobre 2022 arrêtant la programmation des logements sociaux pour lesquels ledit organisme sollicitera le financement courant de l'année 2023,

**CONSIDERANT** que l'immeuble sis au 21 rue Jean-Baptiste Béchetoille à Annonay, cadastré AN 355, est situé dans le périmètre de l'îlot d'habitat dégradé dit « Musée » identifié dans le projet PNRQAD Cœur de Ville Historique et qu'à ce titre, la Ville d'Annonay a procédé à son acquisition puis à des démolitions partielles afin d'améliorer l'immeuble et le cœur d'îlot,

**CONSIDERANT** que le projet de rénovation de l'immeuble sera encadré par un permis de construire,

**CONSIDERANT** que les nouvelles parcelles AN 568 et AN 572 situées devant l'immeuble bâti de la parcelle AN355, décrite sur le plan de division annexé, sont associées à l'immeuble 21 rue Jean- Baptiste Bechetoille pour la création d'un jardin,

**CONSIDERANT** que le projet de rénovation de l'immeuble est mitoyen au projet de rénovation d'Habitat Dauphinois sur les immeubles 9, 22 et 24 rue des Fossés du Champ et 24 rue Melchior de Vogüe, et qu'ainsi l'ensemble des immeubles propriété de la commune seront rénovés,

**CONSIDERANT** que l'intérêt local de l'opération grâce à laquelle les immeubles de l'îlot Musée seront réhabilités, justifie la minoration du prix de cession,

VU l'avis favorable de la commission générale du 15 novembre 2022

## DÉLIBÉRÉ

### LE CONSEIL MUNICIPAL

Après en avoir délibéré,

**Par 24 voix votant pour**

#### Ne prenant pas part au vote :

François CHAUVIN, Michel HENRY-BLANC, Sophal LIM, Danielle MAGAND, Edith MANTELIN, Jamal NAJI, Marc-Antoine QUENETTE, Antoinette SCHERER

**ABROGE** la délibération CM-2021-127 du 30 juin 2021 portant cession de l'immeuble sis 21 rue Jean-Baptiste Béchetoille, faute de financement obtenu par l'acquéreur.

**APPROUVE** la cession de l'immeuble et du jardin sis au 21 rue Jean-Baptiste Béchetoille à Annonay cadastrés AN 355, AN 572 et AN 568, au prix de 70 000 € à Ardèche Habitat,

**APPROUVE** l'achat à Archipolis et à ATEC bvf de l'étude de maîtrise d'œuvre réalisée pour un montant de total de 31 638,60 € TTC, respectivement de 19 038,60 € TTC et 12 600 € TTC, puis sa cession à Ardèche Habitat pour un montant identique dans le cadre de l'acte notarié de vente de l'immeuble,

**APPROUVE** la cession à Ardèche Habitat de tout délaissé parcellaire issu des divisions des parcelles cadastrées AN 571 et AN 570 à la fin du chantier d'Habitat Dauphinois à l'euro symbolique,

**AUTORISE** Monsieur le Maire ou son représentant dûment habilité à signer toutes les pièces afférentes à ce dossier et le charge d'effectuer toutes les démarches nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Fait à Annonay le : 28/11/22  
 Affiché le : 28/11/22  
 Transmis en sous-préfecture le : 28/11/22  
 Identifiant télétransmission : 007-210700100-20221124-37514-DE-1-1

Pour extrait certifié conforme au  
 registre des délibérations du  
 CONSEIL MUNICIPAL  
 Le Maire

Simon PLENET