



**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	: 32
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-2022-268 - DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE - PNRQAD - COEUR DE VILLE HISTORIQUE - ILOT MUSEE - COMPLEMENT DE LA DELIBERATION CM 2022-158 - CESSION A HABITAT DAUPHINOIS DU VOLUME 1 DE LA PARCELLE AN 575, 24 RUE MELCHIOR DE VOGUE

Rapporteur : Madame Edith MANTELIN

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.

Désigné en octobre 2021 comme opérateur, Habitat Dauphinois a étudié la réhabilitation des immeubles 24 rues Melchior de Vogüe, 9, 22 et 24 rue des Fossés du Champ.

L'assiette du projet nécessite la cave de l'immeuble 24 rue des Fossés du Champ. Ce local est identifié « volume 1 » dans l'état descriptif de division en volumes établi par Maître de l'HERMUZIERE le 5 octobre 2022.

Compte tenu des éléments précités, il est donc proposé au Conseil Municipal de compléter la cession, à Habitat Dauphinois délibérée en juin 2022 par le volume 1 de la parcelle AN 575 conformément à l'état descriptif de division en volumes établi par Maître de l'HERMUZIERE le 5 octobre 2022.

Pour rappel, l'objectif est de créer, en cœur de ville, une offre de logements qualitative majoritairement de grande typologie afin d'accueillir des familles, avec une double

orientation, un ascenseur, des espaces extérieurs et des places de stationnements privatives en rez-de-chaussée.

En lien avec les services de l'Etat, l'Architecte des Bâtiments de France et Action Logement, l'étude d'Habitat Dauphinois a permis de définir un projet qualitatif d'ampleur qui façonnera l'entrée du quartier et l'accès à l'Hôtel de Ville par la rue des Fossés du Champ.

L'estimation du coût de revient du projet est en cours de précision par le bailleur mais avoisinera probablement les 5 millions d'euros.

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

- un apport de fonds propres conséquent d'Habitat Dauphinois, 35 000 € par logement, soit 15 % du coût de l'opération,
- un accompagnement financier fort par dérogation d'Action Logement dans le cadre des aides Action Cœur de Ville aux bailleurs sociaux pour la réhabilitation. L'engagement définitif d'Action Logement interviendra en fin d'année 2022, dès dépôt du dossier complet par Habitat Dauphinois avec une estimation précisée par certaines études techniques,
- une cession à l'euro symbolique des immeubles sis 24 rues Melchior de Vogüe, 24 rue des Fossés du Champ et 22 rue des Fossés du Champ,
- une cession à l'estimation de France Domaine de l'immeuble sis 9 rue des fossés du champ.

VU la délibération n° 2022-158 du 30 juin 2022,

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 les immeubles 24 rues Melchior de Vogüe, 24 rue des fossés du champ,

VU l'avis du Domaine sur la valeur vénale n° 2021-07010-05446 du 04 mars 2021 évaluant la valeur de l'immeuble 24 rue Melchior de Vogüe, cadastré AN 361, à 160 000 €,

VU l'avis du Domaine sur la valeur vénale de l'immeuble 24 rue des Fossés du Champ, anciennement cadastré AN 358 et nouvellement cadastré AN 574, n° 2019-0701010V0636 du 20 juin 2019 évaluant la valeur à 65 000 €,

VU l'avis du Domaine sur la valeur vénale de l'immeuble 22 rue des Fossés du Champ à Annonay, cadastré AN 353, n° 2019-07010-V0637 du 20 juin 2019 évaluant la valeur de l'immeuble à 90 000 €,

VU l'avis du Domaine sur la valeur vénale de l'immeuble 9 rue des Fossés du Champ à Annonay, cadastré AM 172, AM 174 et lot du rez-de-chaussée de AM 171, n° 2021-07010-76870 du 24 décembre 2021 évaluant la valeur du local à 131 000 €,

VU le découpage parcellaire associant à l'immeuble 22 rue des Fossés du Champ à Annonay, cadastré AN 353, les parcelles de jardins cadastrées AN 571 et AN 570,

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'état descriptif de division en volumes de la parcelle AN575 établi par Maître de l'HERMUZIERE le 5 octobre 2022,

VU la décision n° 2021-217 du 21 octobre 2021 désignant Habitat Dauphinois comme opérateur pour la réhabilitation des immeubles 24 rue Melchior de Vogüe, 24 rue des Fossés du Champ et du local 9 rue des Fossés du Champ,

CONSIDERANT que les immeubles sis 24 rue Melchior de Vogüe, 24 rue des Fossés du Champ et 22 rue des Fossés du Champ sont situés dans le périmètre de l'îlot d'habitat dégradé dit « Musée » identifié dans le projet PNRQAD Cœur de Ville Historique

CONSIDERANT qu'à ce titre, la Ville d'Annonay a procédé à son acquisition puis à des démolitions partielles afin d'améliorer les immeubles et le cœur d'îlot,

CONSIDERANT que le projet de rénovation des immeubles sera encadré par un permis de construire,

CONSIDERANT que l'intérêt local de l'opération grâce à laquelle les immeubles de l'îlot Musée seront réhabilités, justifie la vente à l'euro symbolique,

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

DÉLIBÉRÉ

LE CONSEIL MUNICIPAL

Après en avoir délibéré, et à l'unanimité

APPROUVE la cession de la cave de l'immeuble 24 rue des Fossés du Champ définie par le volume 1 de la parcelle cadastrée AN 575,

CONFIRME les termes de la précédente délibération CM 2022-158 du 30 juin 2022 portant sur les :

- cession de l'immeuble 24 rue Melchior de Vogüe cadastré AN 361 à l'euro symbolique à Habitat Dauphinois,
- cession de l'immeuble 24 rue des fossés du champ cadastré AN 574 à l'euro symbolique à Habitat Dauphinois,
- cession de la cave de l'immeuble 24 rue des Fossés du Champ définie par le volume 1 de la parcelle cadastrée AN 575,
- cession de l'immeuble 22 rue des Fossés du Champ cadastré AN 353, AN570 et AN571 (ou la nouvelle parcelle issue de la division de AN571) à l'euro symbolique à Habitat Dauphinois,
- cession du local 9 rue des Fossés du Champ à Annonay, cadastré AM 172, AM 174 et lot du rez-de-chaussée de AM 171 à 131 000 € à Habitat Dauphinois,
- rétrocession par Habitat Dauphinois de tout délaissé parcellaire issu des divisions des parcelles cadastrées AN 571 et AN 570 à la fin du chantier 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 : 007-210700100-20221124-37416-DE-1-1

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

Simon PLENET