



**CONSEIL MUNICIPAL
EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS**

**Séance du 30 juin 2022 (18h30)
Hôtel de Ville - Salle Montgolfier**

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

Nombre de membres	:	33
En exercice	:	33
Présents	:	26
Votants	:	32
Convocation et affichage	:	23/06/2022
Président de séance	:	Monsieur Simon PLENET
Secrétaire de séance	:	Monsieur Frédéric GONDRAND

Etaient présents : Edith MANTELIN, Patrick SAIGNE, Bernard CHAMPAHNET, Nadège COUZON, Jérôme DOZANCE, Danielle MAGAND, Michel SEVENIER, Sophal LIM, Eric PLAGNAT, Catherine MICHALON, Assia BAIBEN-MEZGUELIDI, Lokman ÜNLÜ, Stéphanie BARBATO-BARBE, Clément CHAPEL, Antoinette SCHERER, Jérémy FRAYSSE, Romain EVRARD, Catherine MOINE, Jamal NAJI, Simon PLENET, Antoine MARTINEZ, Louisa GRENOT, François CHAUVIN, Frédéric GONDRAND, Michel HENRY-BLANC, Laura MARTINS PEIXOTO.

Pouvoirs : Pascal PAILHA (pouvoir à Jamal NAJI), Claudie COSTE (pouvoir à Eric PLAGNAT), Maryanne BOURDIN (pouvoir à Clément CHAPEL), Juanita GARDIER (pouvoir à Antoinette SCHERER), Gracinda HERNANDEZ (pouvoir à Catherine MICHALON), Marc-Antoine QUENETTE (pouvoir à Nadège COUZON).

Etaient absents et excusés : Véronique NEE.

CM-2022-158 - DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE - PNRQAD - COEUR DE VILLE HISTORIQUE - ILOT MUSEE - CESSION A HABITAT DAUPHINOIS DES IMMEUBLES SIS AU 24 RUE MELCHIOR DE VOGUE, 24 RUE DES FOSSES DU CHAMP, 22 RUE DES FOSSES DU CHAMP, 9 RUE DES FOSSES DU CHAMP POUR UNE REHABILITATION COMPLETE ET UN AMENAGEMENT DU COEUR D'ILLOT

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.

La Ville d'Annonay a procédé entre 2014 et 2016 à l'acquisition des immeubles 24 rues Melchior de Vogüe, 22 et 24 rue des fossés du champ, pour un montant d'acquisition cumulé de 380 000 €, par la voie amiable ou celle de la préemption.

En 2020, des travaux de démolition des constructions parasites dans le cœur d'îlot ont été menés. Un découpage parcellaire a été réalisé afin d'associer des espaces extérieurs à chaque immeuble.

En parallèle, depuis 2017, la collectivité a multiplié les initiatives pour vendre les immeubles à réhabiliter. Face à la complexité de l'opération, technique et financière, plusieurs projets de vente à des opérateurs privés et publics ont échoué. Les aides d'Action Logement dans le cadre d'Action Cœur de Ville s'ouvrant aux bailleurs sociaux, l'immeuble 24 rue Melchior de Vogüe a été proposé à Habitat Dauphinois pour 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.

Désigné en octobre 2021 comme opérateur, Habitat Dauphinois a finalement étudié la réhabilitation des immeubles 24 rues Melchior de Vogüe, 9, 22 et 24 rue des fossés du champ. En effet, afin d'assurer une place de stationnement à chaque logement, le projet s'est étendu sur le bâtiment 9 rue des fossés du champ, qui accueillait auparavant le service propreté de la Ville d'Annonay.

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.

Ainsi, 19 logements et 20 stationnements seront produits (1440 m² de surface habitable, 3 T2, 11 T3, 4 T4 dont 1 duplex, 1 T5 duplex).

Les contraintes techniques de ce projet sont très fortes, avec notamment la conservation et le maintien des façades sur rue des immeubles 24 rue Melchior de Vogüe et 24 rue des fossés du champ. Du fait de son état structurel, l'immeuble 22 rue des fossés du champ sera restitué. Le bâtiment 9 rue des fossés du champ ne fait pas l'objet de protection patrimoniale, un projet neuf peut ainsi voir le jour. 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

Compte tenu des éléments précités, il est donc proposé au Conseil Municipal la cession, à Habitat Dauphinois :

- des immeubles sis 24 rue Melchior de Vogüe, 24 rue des fossés du champ et 22 rue des fossés du champ, chacun à l'euro symbolique.
- de l'immeuble 9 rue des fossés du champ au prix des domaines, soit 131 000 € (AM 172, AM 174 et lot du rez-de-chaussée de AM 171)

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 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 21 juin 2022

DÉLIBÉRÉ

LE CONSEIL MUNICIPAL
Après en avoir délibéré, et à l'unanimité

APPROUVE la cession de l'immeuble 24 rue Melchior de Vogüe cadastré AN 361 à l'euro symbolique à Habitat Dauphinois,

APPROUVE la cession de l'immeuble 24 rue des fossés du champ cadastré AN 574 à l'euro symbolique à Habitat Dauphinois,

APPROUVE la 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,

APPROUVE la 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,

APPROUVE la rétrocession par Habitat Dauphinois à la Ville d'Annonay 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 : 04/07/22

Affiché le : 05/07/22

Transmis en sous-préfecture le : 04/07/22

Identifiant télétransmission : 007-210700100-20220630-31964-DE-1-1

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

Simon PLENET

**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES****DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES**

Pôle Ressources et Gestion Etat
Missions Domaniales
11 rue Mi-carême
BP 502
42007 SAINT ETIENNE cedex 1

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Sébastien LASSON
Téléphone : 04 77 47 85 95
Courriel : sebastien.lasson@dgfip.finances.gouv.fr
Service : ddfip42.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. : **2019-07010V0637**

Saint-Etienne, le 20 juin 2019

Le Directeur départemental des Finances
Publiques de la Loire

à

VILLE D'ANNONAY
1 rue de l'Hôtel de ville – BP 133
07 104 ANNONAY CEDEX

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE**DÉSIGNATION DU BIEN : Parcelle bâtie : immeuble à rénover****ADRESSE DU BIEN : 22 rue des Fossés du champ – 07 100 ANNONAY, parcelle cadastrée AN 353
d'une contenance de 134 M²****VALEUR VÉNALE : La valeur vénale de ce bien est évaluée à 90 000 €****1 – SERVICE CONSULTANT****AFFAIRE SUIVIE PAR :****MAIL :****COMMUNE D'ANNONAY**

Mme Raphaelle LAURET

raphaelle.lauret@annonay.fr

2 – Date de consultation

19/04/2019

Date de réception

25/04/2019

Date de visite

02/05/2019

Date de constitution du dossier « en état »

11/06/2019

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

L'immeuble se situe au sein de l'îlot dit musée, secteur d'habitat ancien dégradé en cours de requalification, opération dans le périmètre du PNRQAD cœur de ville historique d'Annonay.

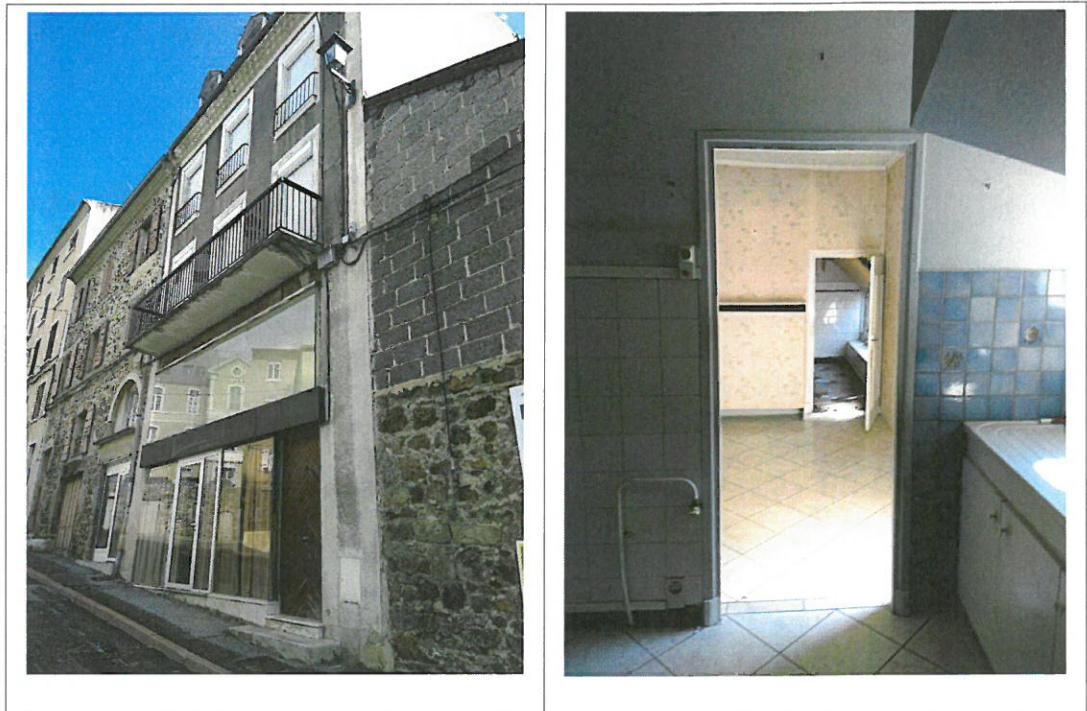
Après démolition de constructions parasites prévues en 2019, une cession est envisagée par la ville auprès d'investisseurs privés en vue d'une réhabilitation complète de l'immeuble.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Sur le territoire de la **commune d'Annonay**, **22 rue des Fossés du champ**, parcelle cadastrée AN 353 d'une contenance globale de 134 M² :

Immeuble en R +3 comprenant une commerce avec une mezzanine en rez-de-chaussée et une maison de ville sur trois niveaux pour une surface cadastrale totale actuelle de 259 M² + grenier + caves

Une démolition des constructions vétustes à l'arrière est prévue, l'immeuble se composera après travaux de trois logements de 76 M² à réhabiliter, le rez-de-chaussée demeurant inchangé (ancien commerce)



5 – SITUATION JURIDIQUE

- nom du propriétaire présumé : Commune d'Annonay
- situation d'occupation : Bien libre d'occupation

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

RNU zone constructible

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

L'évaluation est effectuée par comparaison avec des transactions constatées sur le marché immobilier local pour des biens similaires.

Compte tenu de ses caractéristiques physiques et légales, la valeur vénale de ce bien est estimée à **90 000 €**.

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

1 an

9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques et par délégation,
L'inspecteur des Finances Publiques



Sébastien LASSON

**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES****DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES**

Pôle Ressources et Gestion Etat

Missions Domaniales

11 rue Mi-carême

BP 502

42007 SAINT ETIENNE cedex 1

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Sébastien LASSON

Téléphone : 04 77 47 85 95

Courriel : sebastien.lasson@dgfip.finances.gouv.frService : ddfip42.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.frRéf. : **2019-07010V0636**

Saint-Etienne, le 20 juin 2019

Le Directeur départemental des Finances
Publiques de la Loire

à

VILLE D'ANNONAY
1 rue de l'Hôtel de ville – BP 133
07 104 ANNONAY CEDEX**AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE****DÉSIGNATION DU BIEN : Parcille bâtie : immeuble à rénover****ADRESSE DU BIEN : 24 rue des Fossés du champ – 07 100 ANNONAY, parcelle cadastrée AN 358 d'une contenance de 199 M²****VALEUR VÉNALE : La valeur vénale de ce bien est évaluée à 65 000 €****1 – SERVICE CONSULTANT***AFFAIRE SUIVIE PAR :***MAIL :****COMMUNE D'ANNONAY**

Mme Raphaelle LAURET

raphaelle.lauret@annonay.fr

2 – Date de consultation

19/04/2019

Date de réception

25/04/2019

Date de visite

02/05/2019

Date de constitution du dossier « en état »

11/06/2019

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

L'immeuble se situe au sein de l'îlot dit musée, secteur d'habitat ancien dégradé en cours de requalification, opération dans le périmètre du PNRQAD cœur de ville historique d'Annonay.

Après démolition de constructions parasites prévues en 2019, une cession est envisagée par la ville auprès d'investisseurs privés en vue d'une réhabilitation complète de l'immeuble.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Sur le territoire de la **commune d'Annonay**, **24 rue des Fossés du champ**, parcelle cadastrée AN 358 d'une contenance globale de 199 M² :

Immeuble en R +3 comprenant un garage et un commerce de surface très réduite en rez-de-chaussée et de 3 niveaux à usage d'habitation pour une surface cadastrale actuelle de 333 M² + 30 M² de dépendances.

Une démolition des constructions vétustes à l'arrière est prévue afin de créer une cour, l'immeuble se composera après travaux de trois logements de 61 M² à réhabiliter, le rez-de-chaussée demeurant inchangé (petit garage et ancien commerce à adapter)



5 – SITUATION JURIDIQUE

- nom du propriétaire présumé : Commune d'Annonay
- situation d'occupation : Bien libre d'occupation

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

RNU zone constructible

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

L'évaluation est effectuée par comparaison avec des transactions constatées sur le marché immobilier local pour des biens similaires.

Compte tenu de ses caractéristiques physiques et légales, la valeur vénale de ce bien est estimée à **65 000 €**.

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

1 an

9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques et par délégation,
L'inspecteur des Finances Publiques



Sébastien LASSON

Le 04/03/2021

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES

DE LA LOIRE

Pôle Ressources et Gestion État

Pôle d'évaluation domaniale

11 rue Mi-carême - BP 502

42 007 SAINT-ETIENNE Cedex 1

Téléphone : 04 77 47 86 98

Mél. : ddfip42.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

VILLE D'ANNONAY

MAIRIE

1 RUE DE L'HOTEL DE VILLE - BP 133

07 104 ANNONAY CEDEX

Affaire suivie par : Sébastien LASSON

Téléphone : 04 77 47 85 95

courriel: sebastien.lasson@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 3538459

Réf OSE : 2021-07010-05446

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : Immeuble à rénover

ADRESSE DU BIEN : 24 rue Melchior de Vogüe - 07 100 ANNONAY, parcelle cadastrée AN 361 d'une contenance de 305 m²

VALEUR VÉNALE : LA VALEUR VÉNALE DE CE BIEN EST ÉVALUÉE À 160 000 €

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écartez de cette valeur.

1 – SERVICE CONSULTANT

Ville d'Annonay

Affaire suivie par :Mme Raphaëlle LAURET – raphaelle.lauret@annonay.fr

2 – DATE

de consultation :05/02/2021

de réception : 05/02/2021

de visite : Pas de visite

de dossier en état : 05/02/2021

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

La ville d'Annonay envisage la cession d'un immeuble comprenant 12 logements et 1 commerce, l'ensemble étant à rénover.

Cette opération s'inscrit dans le cadre de la requalification de l'habitat dégradé de l'ilot dit « Musée » après démolition du coeur d'ilot vétuste.

La commune a trouvé un accord au prix de 170 000 € avec les acheteurs potentiels.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Commune d' **Annonay**, 24 rue Melchior de Vogüe, parcelle cadastrée **AN 361** d'une **surface de 305 m²** :

Immeuble élevé en R+5 comprenant 12 logements et un local commercial pour une surface totale d'environ 700 m², l'ensemble est à rénover intégralement.

5 – SITUATION JURIDIQUE

-nom du propriétaire : Commune d'Annonay

-bien libre d'occupation

6 – URBANISME – RÉSEAUX

Zone UAp au PLU de la commune d'Annonay

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

L'évaluation est effectuée par comparaison avec des transactions constatées sur le marché immobilier local pour des biens similaires.

Compte tenu de ses caractéristiques physiques et légales, **la valeur vénale de ce bien est estimée à 160 000 €.**

8 - DURÉE DE VALIDITÉ

1 an

9 - OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques
et par délégation,

Sébastien LASSON
Inspecteur des Finances publiques

Propriétés appartenant à la Ville d'ANNONAY, ARDECHE HABITAT, Copropriété AN356.

PLAN DE DIVISION

Modifications :		
1 Juin 2021	PLAN DE DIVISION	DIV
23 Juillet 2021	NOUVEAUX NUMEROS CADASTRAUX	DIV



TOP BOR CAL DIV DP PAM PRJ EXE IMP REC

DEPARTEMENT DE L'ARDECHE
Ville d'ANNONAY
Section AN n°351-352-354-355-358
Lieudit : "La Ville"

Echelle : 1/200

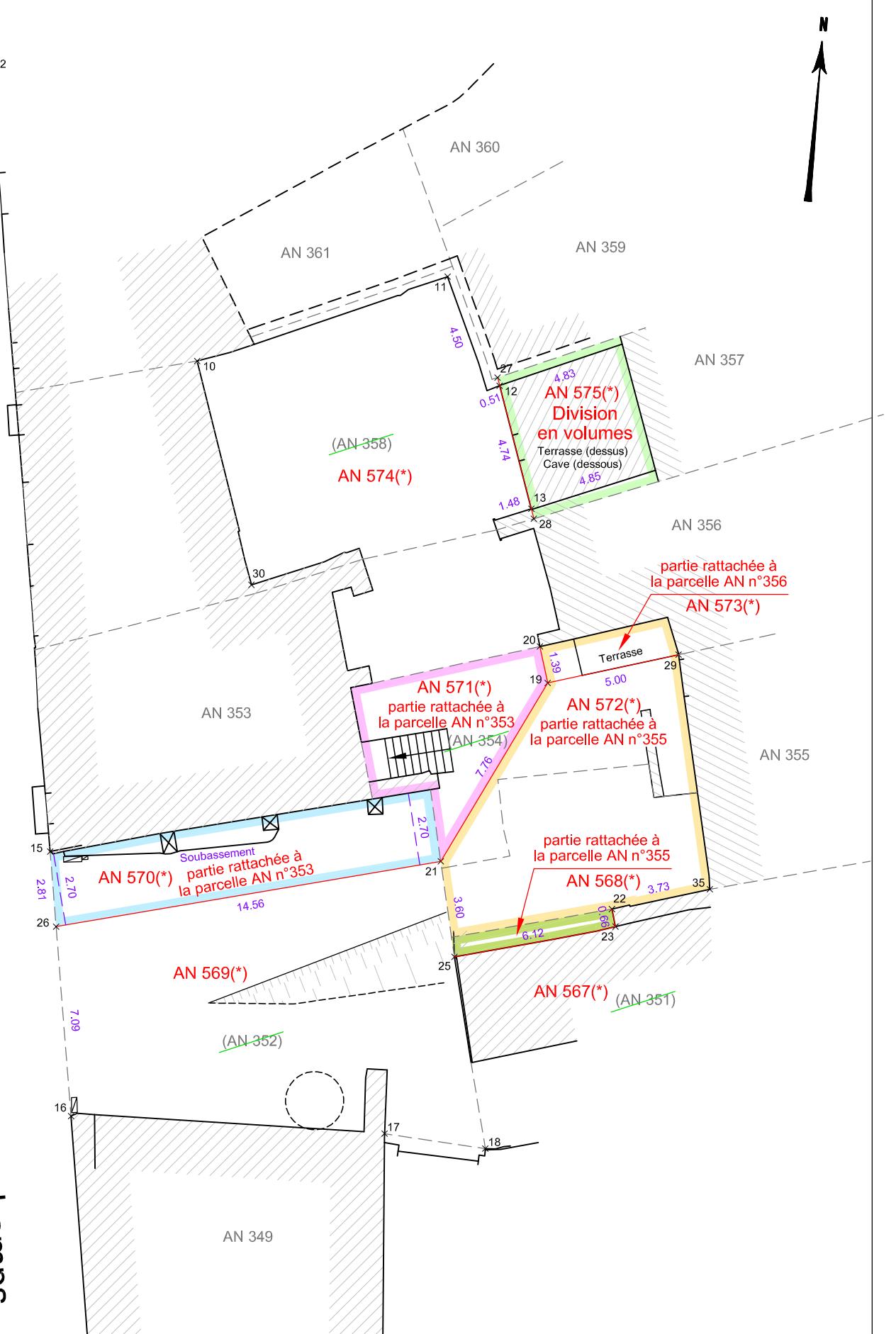
Dossier : 21-12060 Document réalisé par
Fichier : 12060_DIV Benoit BELLEVUE

Date du levé topographique : 14-05-2021
Précision du levé : 1/500
Système de coordonnées RGF93CC45
Le nivelllement est rattaché au NGF
par système GPS (Téria)

Rue
des
fossés
du
champs

Légende :

- Clôture
- ||||| Mur de soutènement
- |||| Mur
- Limite de division
- — — Application du plan cadastral adaptée.
Cette application correspond nullement à une définition
contradictoire des limites des propriétés.



Les limites périmetriques n'ont pas fait l'objet d'un bornage contradictoire ni d'une demande d'alignement.
Ce document a une finalité foncière, les détails topographiques ne sont pas tous représentés.

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES
DE LA LOIRE

Pôle Ressources et Gestion État

Pôle d'évaluation domaniale

11 rue Mi-carême – BP 502

42007 SAINT-ETIENNE Cedex 1

Téléphone : 04 77 47 86 98

Mél. : ddfip42.pole-evaluation@ddfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Sylvie RICART

Téléphone : 07 77 47 85 95

courriel : sylvie.ricart@ddfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 6017960

Réf OSE : 2021-07010-76870

Saint-Etienne, le 24/12/2021

VILLE D'ANNONAY

1 RUE DE L'HOTEL DE VILLE

BP 133

07 104 ANNONAY CEDEX

AVIS DU DOMAINÉ SUR LA VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : LOCAUX D'ACTIVITÉS

ADRESSE DU BIEN : 9 RUE DES FOSSÉS DU CHAMP, 07100 ANNONAY

VALEUR VÉNALE : 131 000 €

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écartier de cette valeur.

1 – SERVICE CONSULTANT

Commune d'Annonay

affaire suivie par : Mme Raphaëlle Lauret, raphaelle.lauret@annonay.fr

2 – DATE

de consultation : 14/10/2021

de réception : 14/10/2021

de visite : 15/10/2021

de dossier en état : 23/12/2021 (demande de renseignements le 22/12/2021, réponse le 23/12/2021)

délai négocié : 31/12/2021

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

La commune souhaite vendre le présent bien à Habitat Dauphinois.

Le présent bien serait destiné à être aménagé en espaces de stationnements privatifs, pour les résidents de l'immeuble d'Habitat Dauphinois situé en face (et destiné à être réhabilité en logements).

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Commune d'Annonay, 9 rue des Fossés du Champ

Référence cadastrale : AN 171 (seulement pour le rez de chaussée), AM 172 et AM 174.

Le local du rez de chaussée (parcelle AM 171) constitue le lot 5 de la copropriété.

Descriptif :

Le local se développe sur le niveau du rez de chaussée : ancien bâtiment avec des espaces de garage, de nettoyage, de stockage, des bureaux, des sanitaires et une salle commune. Une petite cour, avec un petit local de rangement, est accessible depuis l'intérieur du local.

De l'amiante a été repérée lors de la précédente vente en toiture du local central et du local arrière (plaques de fibrociment).



5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire : Commune d'Annonay.

Situation d'occupation : actuellement occupé par un service de la ville (service propreté)

Origine de propriété : acquisition par la ville d'Annonay par acte notarié des 26 et 31/07/2008 au prix de 94 000 €.

6 – URBANISME - RÉSEAUX

Les parcelles sont classées en zone UAp (zone urbaine centrale) du PLU d'Annonay (dernière approbation le 13/06/2019).

Le secteur est situé dans l'AVAP : aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine.

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

L'évaluation est effectuée par comparaison avec des transactions constatées sur le marché immobilier local pour des biens similaires.

Compte tenu de ses caractéristiques physiques et légales, **la valeur vénale du bien est estimée à 131 000 €.**

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

Un an.

9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques,
par délégation,



Sylvie RICART
Inspectrice des Finances Publiques