



**CONSEIL MUNICIPAL
EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS**

Séance du 17 janvier 2023 (18h32)

Hôtel de Ville - Salle Montgolfier

**Direction Générale Adjointe
Ressources
Service des Affaires Juridiques,
Administratives et Foncières**

Nombre de membres	:	33
En exercice	:	33
Présents	:	27
Votants	:	32
Convocation et affichage	:	11/01/2023
Président de séance	:	Monsieur Simon PLENET
Secrétaire de séance	:	Madame Sophal LIM

Etaient présents : Edith MANTELIN, Patrick SAIGNE, Marc-Antoine QUENETTE, Nadège COUZON, Pascal PAILHA, Jérôme DOZANCE, Juanita GARDIER, Danielle MAGAND, Gracinda HERNANDEZ, Michel SEVENIER, Sophal LIM, Claudie COSTE, Catherine MICHALON, Maryanne BOURDIN, Assia BAIBEN-MEZGUELIDI, Lokman ÜNLÜ, Stéphanie BARBATO-BARBE, Clément CHAPEL, Jérémy FRAYSSE, Simon PLENET, Antoine MARTINEZ, Louisa GRENOT, François CHAUVIN, Laura MARTINS PEIXOTO, Frédéric GONDRAND, Michel HENRY-BLANC, Vincent DUGUA.

Pouvoirs : Bernard CHAMPANHET (pouvoir à Frédéric GONDRAND), Catherine MOINE (pouvoir à Gracinda HERNANDEZ), Romain EVRARD (pouvoir à Maryanne BOURDIN), Antoinette SCHERER (pouvoir à Juanita GARDIER), Eric PLAGNAT (pouvoir à Marc-Antoine QUENETTE).

Etaient absents et excusés : Jamal NAJI.

CM-2023-6 - DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE - MAISON DES INTERNES EN MEDECINE - CESSION DES IMMEUBLES 1 PLACE DU CHAMP DE MARS ET 28 RUE JEAN-BAPTISTE BECHETOILLE A ALLIADE

Rapporteur : Madame Maryanne BOURDIN

Engagée dans un contrat local de santé depuis 2021, la ville d'Annonay s'engage particulièrement en faveur de l'attractivité médicale. A ce titre, la maison des internes du Centre Hospitalier Ardèche Nord (CHAN) présente un état de vétusté telle que celle-ci ne participe pas à l'attractivité médicale du territoire. Par ailleurs, elle est située dans l'enceinte du centre hospitalier, n'incitant pas les internes à la découverte de la ville.

Face à ce constat, en complément des actions mises en place depuis deux ans pour l'accueil des internes sur le territoire, l'équipe municipale a travaillé à la création d'une maison des internes à l'extérieur du CHAN, afin d'ouvrir les internes aux richesses du territoire et de leur donner envie de s'installer durablement sur le territoire.

Par ailleurs, deux immeubles concernés par l'opération de restauration immobilière mise en place par la ville d'Annonay sur le cœur de ville historique ont été achetés par cette dernière pour un montant cumulé de 208 500 €. L'immeuble 1 place du Champ de Mars a été préempté en 2020 pour éviter un projet de logement peu qualitatif sur ce foncier stratégique profitant d'un extérieur peu présent sur le quartier. L'immeuble 28 rue Jean-Baptiste Béchetoille a été acquis en 2021 par voie d'expropriation après la réalisation de travaux d'office suite à l'effondrement de la toiture.

Il est ainsi envisagé de créer une maison des internes sur ces deux sites, en vue à la fois de renforcer l'attractivité du territoire aux yeux des futurs médecins, et de participer à la rénovation du cœur de ville historique. Ce projet participe en effet pleinement au projet de revitalisation du centre-ville : soutenir l'installation de

professionnels de santé en centre-ville contribue au développement des emplois, des activités de service, et contribue à la dynamique commerciale.

Cette maison des internes regroupera les internes de ville et du CHAN afin de créer une communauté d'étudiants, d'offrir des conditions d'hébergement confortables et de faciliter les recherches de logement aux internes de ville qui pour l'instant doivent se loger par eux-mêmes dans un temps très court. Des médecins intérimaires remplaçants pourront également être accueillis.

Les aides d'Action Logement dans le cadre d'Action Cœur de Ville s'ouvrant aux bailleurs sociaux, les immeubles sis 1 place du champ de mars et 28 rue Jean-Baptiste Béchetoille ont été proposés à Alliade Habitat 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 annoncé.

En lien avec les services de l'Etat, l'Architecte des Bâtiments de France et Action Logement, l'étude d'Alliade Habitat a permis de définir un projet qualitatif.

Ce projet prévoit la création de 40 logements : 32 T1 bis à destination des internes et 8 réservés à Action Logement, dont 3 T2, 3 T3 et 2 T4. Ces 5 derniers logements répondent pleinement aux objectifs de mixité sociale définis dans le projet urbain par la venue de couples et de familles au sein du quartier.

Au sein de l'immeuble 1 place du Champ de Mars, la cohabitation des publics sera finement travaillée. Les deux logements réservés Action Logement sont positionnés dans l'aile du bâtiment historique, à l'écart des internes, et le logement en T4 bénéficiera même d'un accès indépendant, voire d'une terrasse, depuis le Champ de Mars.

L'emprise de la terrasse est actuellement sur le domaine public, une fois le projet précisé, une étude de déclassement sera menée en vue d'une cession à Alliade Habitat.

Les contraintes techniques de ce projet sont très fortes, avec notamment la conservation et le maintien des façades sur rue du bâtiment donnant sur la montée de la côte. L'estimation du coût de revient du projet est en cours de précision par le bailleur mais avoisinera probablement les 4,5 millions d'euros TTC.

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

- un apport de fonds propres conséquent d'Alliade Habitat, 30 % du prix de revient de l'opération, validé par le comité d'engagement d'Alliade Habitat du 5 octobre 2022,
- un accompagnement financier fort par dérogation d'Action Logement dans le cadre des aides Action Cœur de Ville aux bailleurs sociaux pour la réhabilitation. Lors du comité d'engagement national de décembre 2022, Action Logement a accordé une aide de 1 505 517 € : 903 311 € de subvention (soit 60%) et 602 206 € de prêt,
- une cession à l'euro symbolique des immeubles sis 1 place du champ de mars et 28 rue Jean-Baptiste Béchetoille.

Compte tenu des éléments précités, il est donc proposé au conseil municipal la cession, à Alliade Habitat des immeubles 1 place du champ de mars et 28 rue Jean-Baptiste Béchetoille, chacun à l'euro symbolique.

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 28 rue Jean-Baptiste Béchetoille,

VU l'arrêté préfectoral n°07-2020-02-11-005 du 11 février 2020, déclarant d'utilité publique l'opération de restauration immobilière sur 5 immeubles dont l'immeuble 1 place du champ de mars,

VU l'avis du Domaine sur la valeur vénale n° 2019-07010V0639 du 27 mai 2019, évaluant la valeur de l'immeuble 28 rue Jean-Baptiste Béchetoille, cadastré AN 323, à 25 000 €,

VU l'avis du Domaine sur la valeur vénale de l'immeuble 1 place du champ de mars, cadastré AL 74, n° 2021-07010-13106 évaluant la valeur à 180 000 €,

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,

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 1 place du champ de mars et 28 rue Jean-Baptiste Béchetoille seront réhabilités, justifie la vente à l'euro symbolique,

VU l'avis favorable de la commission générale du Mardi 10 Janvier 23,

VU l'avis favorable de la commission générale du

DÉLIBÉRÉ

LE CONSEIL MUNICIPAL

Après en avoir délibéré, et à l'unanimité

APPROUVE la cession de l'immeuble 28 rue Jean-Baptiste Béchetoille cadastré AN 323 à l'euro symbolique à Alliade Habitat,

APPROUVE la cession de l'immeuble 1 place du champ de mars cadastré AL 74 à l'euro symbolique à Alliade Habitat,

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 : 19/01/23

Affiché le : 23/01/23

Transmis en sous-préfecture le : 19/01/23

Identifiant télétransmission : 007-210700100-20230117-38911-DE-1-1

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

Simon PLENET