

Ordre du jour n°GAA**RÉUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 30 NOVEMBRE 2018****DÉLIBÉRATION N°18/141****OPERATION AYANT POUR OBJET LA REQUALIFICATION DE L'ILOT RANCHET A ANNONAY****APPROBATION DU DOSSIER PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE****APPROBATION DU DOSSIER D'ENQUETE PARCELLAIRE****DEMANDE D'OUVERTURE D'UNE ENQUETE CONJOINTE A LA PREFECTURE DE L'ARDECHE**

Le Conseil d'Administration de l'Établissement Public Foncier de l'Ouest Rhône-Alpes,

- VU le Décret modifié n°98-923 du 14 octobre 1998, portant création de l'Établissement Public Foncier de l'Ouest Rhône-Alpes (EPORA),
- VU la convention opérationnelle signée le 9 août 2010 entre l'EPORA et la commune, l'avenant n°1 signé le 7 novembre 2012 et l'avenant n° 2 le 18 juillet 2013 et l'avenant N°3 du 21 avril 2016,
- VU le code de l'urbanisme,
- VU le code Général des collectivités territoriales,
- VU le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,
- VU la notice du dossier de DUP en annexe,

Considérant que :

- Dans le cadre de la rénovation urbaine visant à redonner de l'attractivité au centre historique, la commune a décidé notamment d'engager une opération de requalification de l'îlot Ranchet.
- Le centre ancien d'Annonay est touché à la fois par une baisse de son attractivité (30% de logements vacants) et un habitat dégradé. En dépit de sa qualité architecturale et patrimoniale, le cœur de ville historique d'Annonay présente une image dévalorisée. Ce quartier est traversé par plusieurs difficultés : habitats indignes, logements vacants, paupérisation des habitants et dévitalisation du commerce. Ainsi, face à ce constat, dès 2008, la Ville a souhaité mettre en place un travail sur le centre ancien et a ainsi entrepris de développer un projet urbain.
- Le projet du cœur de ville historique d'Annonay repose sur plusieurs axes :
 - La requalification de plusieurs espaces publics comme la place poterne et la place Cordeliers,
 - La requalification des îlots bâtis particulièrement dégradés comme l'îlot Ranchet, îlot de Mallevall et l'îlot Boissy d'Anglas qui fait aujourd'hui l'objet d'une opération de démolition/reconstruction par Ardèche Habitat,
 - La rénovation de l'habitat privé,
 - La redynamisation du tissu commercial du quartier et la création d'une pépinière de créateurs et artisans d'arts,
 - La valorisation du patrimoine historique de la tour des Martyrs et de la chapelle Sainte Marie,
 - La création d'un ascenseur urbain pour relier le haut du quartier avec le champ de mars
 - Enfin l'animation du centre ancien (festivités, vie associative).
- Le périmètre de cette opération de requalification de l'îlot Ranchet s'étend sur un ensemble bâti d'une superficie totale de 415 m². Il concerne un groupe d'immeubles à usage de logements qui pour la majorité sont vétustes. L'îlot est ceinturé par la rue du murier et la rue du Ranchet. Il se compose d'un habitat extrêmement resserré ce qui constitue un handicap fort pour la remise en valeur des logements. Ces derniers s'étagent sur 3 niveaux et sont peu adaptables, peu attractifs et de surface réduite. L'ensoleillement est très faible, avec un vis-à-vis très important.
- Face à ce constat, le projet a pour objectifs :
 - D'aérer le secteur grâce à une démolition sans reconstruction d'immeuble. La réhabilitation de l'îlot RANCHET n'est pas envisageable compte tenu des fortes contraintes du site et des objectifs visés.
 - Il est donc prévu de démolir les immeubles qui constituent le cœur d'îlot compris entre la rue du Ranchet et la rue du Murier, soit 9 immeubles pour 14 logements.
 - De créer un espace public qui rythmera et agrémente les parcours piétons dans le centre ancien.
 - De valoriser ainsi les logements alentour par la réduction des vis-à-vis et par l'apport de plus de lumière naturelle.
 - De traiter le parking des consuls afin d'améliorer son insertion dans son environnement.
 - D'améliorer le lien avec la place Saint-Michel, également rénovée.

Sur proposition du Président,

- Sollicite Madame la Préfète pour l'ouverture de la procédure de Déclaration d'utilité publique et l'ouverture d'une enquête parcellaire au bénéfice de l'EPORA sur les immeubles concernés,

- Décide d'acquérir les propriétés foncières incluses dans le périmètre de la convention et d'en demander le transfert de propriété par voie d'expropriation,
- Autorise la Directrice Générale à mener à bien l'opération, soit par voie amiable, soit, en cas d'échec des négociations, à poursuivre la procédure d'expropriation dans ses phases administratives et judiciaires,
- Autorise la Directrice Générale, dans le cadre de la procédure d'expropriation, à ester en justice, à défendre les intérêts de l'EPOA devant les juridictions compétentes, à signer toutes pièces utiles et accomplir toutes formalités nécessaires au déroulement de la procédure, en désignant le cas échéant un avocat.

La Directrice Générale



Florence HILAIRE

Le Président du Conseil d'Administration

06 DEC. 2018

Le Secrétaire général
pour les affaires régionales
Auvergne-Rhône-Alpes



Guy LÉVI



Hervé REYNAUD