



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 13 mars 2025

L'an deux mille vingt-cinq et le treize mars à dix-neuf heures et trente minutes, le Conseil Municipal de la Commune d'AUBENAS, légalement convoqué, s'est rassemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Jean-Yves MEYER, Maire.

Présents : MEYER Jean-Yves, LOYET André, GAILLARD Pascal, ROCHE Eliette, FAURE Cécile, CIVIER Stéphane, NGUYEN Isabelle, DAUMAS Jacques, DURIEU Joël, HADDAD Catherine, BOUSCHON Max, SOUBEYRAND Jacky, LEYNAUD Michel, BOYER Alain, MARRON Corentin, ARMAND Michel, JEAN LEYNAUD Sylvie, ROUX Patricia, VERMOREL Guillaume, PERRUSSET Benoît, CONSTANZO André

Excusés : TASTEVIN Marie-Françoise donne procuration à BOUSCHON Max, SAUGET Elisabeth donne procuration à BOYER Alain, VERNEDE Corinne donne procuration à LOYET André, AMRANI Hasiba donne procuration à SOUBEYRAND Jacky, TEYSSIER Nicolas donne procuration à LEYNAUD Michel, ROGIER Monique donne procuration à CIVIER Stéphane, JOLY Delphine donne procuration à MEYER Jean-Yves, GUIBERT Alexandra donne procuration à VERMOREL Guillaume, SIMON Cloé donne procuration à ROUX Patricia, CAUQUIL Alexandra donne procuration à CONSTANZO André, KAPPEL Roger, DELAUCHE Henri

Absent :

Secrétaire de séance : Corentin MARRON

Date de la convocation :

Délibération n°2025-039

6 mars 2025

OBJET : Approbation de dépôt du dossier d'éligibilité au dispositif de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) pour l'ilot de Pont d'Aubenas

Transmis au
représentant de l'Etat le : 18 MARS 2025
Affiché le :
Notifié le : 18 MARS 2025

Vu les dispositions du règlement général de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) qui définit la mise en œuvre opérationnelle du dispositif de RHI et la délibération du Conseil d'administration de l'ANAH d'Août 2014 ;

Vu l'instruction de l'ANAH relative au financement des dispositifs de la résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI) et du traitement de l'habitat insalubre réparable ou dangereux et des opérations de restauration immobilière (THIRORI) du 12 septembre 2014, complétée en 2022 et 2023 ;

Vu la délibération n°04112021-05 du Conseil Communautaire du Bassin d'Aubenas du 4 novembre 2021 approuvant le Programme Local de l'Habitat (PLH) qui détaille et justifie la politique locale en matière de logement ;

Vu la délibération n°14 du conseil municipal du 18 novembre 2021 mandatant l'Etablissement Public de l'Ouest Rhône-Alpes (EPORA) pour procéder à l'acquisition au nom de la commune du bien sis sur la parcelle cadastrée section A n°1333 et des biens sis sur la parcelle section A n°3841 et la parcelle 1730 ;

Vu la délibération n°42 du Conseil Municipal du 7 décembre 2023 approuvant l'avenant n°2 à la convention pluriannuelle du dispositif Action Cœur de Ville qui dispose d'un axe « HABITAT – LOGEMENT » et dont l'objectif 4 vise à « *Favoriser l'amélioration qualitative et quantitative de l'offre résidentielle pour créer de l'offre nouvelle de logements* » ;

Vu la délibération n°39 du Conseil Municipal du 7 décembre 2023 approuvant le lancement d'une étude pré-opérationnelle sur l'ilot de Pont d'Aubenas et sollicitant des subventions pour le financement de l'étude de faisabilité, mise à jour par la délibération n°15 du Conseil Municipal du 14 mars 2024 ;

Vu la délibération n°27 du Conseil Municipal du 10 avril 2024 approuvant le Contrat de Ville « Engagements Quartiers 2030 » et plus particulièrement le cahier 2, intitulé « VOLET URBAIN » qui liste les interventions envisagées en matière de renouvellement urbain et notamment le lancement d'une telle étude sur l'ilot de Pont d'Aubenas ;

Vu la délibération n°8 du conseil municipal du 17 décembre 2024 mandatant l'EPORA pour procéder à l'acquisition au nom de la commune du bien sis sur la parcelle cadastrée section A n°1332 ;

Considérant que le quartier de Pont d'Aubenas connaît actuellement une vacance de logements élevée (plus de 22%) en raison notamment de l'état de dégradation des immeubles, et plus particulièrement ceux localisés sur le faubourg Jean Mathon,

Considérant la volonté de la municipalité d'inverser cette tendance en proposant des logements de qualité et créant ainsi un effet levier pour accélérer la rénovation des autres immeubles du faubourg par l'initiative privée,

Considérant l'étude de faisabilité confiée aux bureaux d'études le Creuset Méditerranée et atelier Skala qui a permis d'établir un état des lieux de l'ensemble des immeubles mais aussi de préciser un programme et d'élaborer un projet de recomposition urbaine. De manière synthétique, cette 1^{ère} phase d'étude a permis de confirmer que :

- plusieurs immeubles sont très dégradés et ne sont donc pas habitables,
- l'immeuble situé sur le faubourg comporte un certain intérêt patrimonial,
- la recomposition globale de ce secteur d'entrée de ville permettra de retrouver une entrée de quartier totalement requalifiée ce qui participera à améliorer l'image globale du quartier,
- l'immeuble de la parcelle cadastrée section A n°1365, également en très mauvais état, doit être inclus dans le périmètre afin que sa démolition permette d'agrandir l'espace public pour requalifier l'entrée de la ville.

Considérant que cette étude a également permis de retenir un projet de recomposition d'îlot avec la réhabilitation ou la démolition d'immeubles (le choix dépendra des résultats des études techniques de la 2nde phase) pour ainsi créer :

- 6 logements disposant de locaux communs en RDC et d'espaces extérieurs privés,
- 1 à 3 cellules commerciales (modulables selon le besoin de surface commerciale),
- Le réaménagement de l'espace public qui accompagnera le projet de recomposition urbaine dans son ensemble.

Considérant que cette opération publique de recyclage d'îlot pourrait être réalisée d'une part avec les aides financières de l'ANAH dans le cadre des dispositifs de financement RHI et d'autre part avec le concours d'une minoration foncière de l'EPORA,

Considérant que la réalisation de cette opération nécessite que la commune acquière ces immeubles préalablement au démarrage de la phase opérationnelle de libération foncière,

Considérant qu'après sollicitation des divers bailleurs sociaux qui interviennent sur la commune, la société ADIS SA HLM s'est portée volontaire pour être l'opérateur du projet immobilier,

Considérant qu'ainsi, en s'appuyant sur l'étude de faisabilité, Le Creuset Méditerranée a constitué un dossier complet de demande d'éligibilité sur les parcelles cadastrées section A n°1332 - 1333 - 3841 - 1730 et 1365, afin de le présenter à l'ANAH et confirmer cette éligibilité aux financements RHI.

Au regard de ce qui précède et compte tenu de l'intérêt manifeste de ce projet, il est proposé au Conseil Municipal d'approuver le dépôt de dossier d'éligibilité au dispositif RHI pour l'îlot de Pont d'Aubenas.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré à l'unanimité :

- **Valide** le dossier de demande d'éligibilité au dispositif RHI,
- **Approuve** le principe de recomposition de l'îlot de Pont d'Aubenas sur la base du dossier présenté,
- **Autorise** Monsieur le Maire à déposer ce dossier et de signer tous documents afférents.

Extrait certifié conforme,

<p>Jean-Yves MEYER, Maire</p> 	<p>Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte. Informe que la présente peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de LYON dans un délai de deux mois à compter de la notification et/ou de l'affichage de la présente soit par courrier, soit par voie dématérialisée (www.telerecours.fr)</p>
---	---