



## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

**Séance du 17 mars 2022**

L'an deux mille vingt-deux et les dix-sept 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 Jean-Yves MEYER, Maire.

**Présents :** MEYER Jean-Yves, ALLAMEL Martine, LOYET André, ROCHE Eliette, GAILLARD Pascal, FAURE Cécile, ESSAYAR Khalid, N'GUYEN Isabelle, CIVIER Stéphane, DAUMAS Jacques, HADDAD Catherine, DURIEU Joël, SAUGET Elisabeth, BOUSCHON Max, SOUBEYRAND Jacky, DUGENDRE Aurélie, LEYNAUD Michel, MARRON Corentin, ROUX Patricia, VERMOREL Guillaume, GUIBERT Alexandra, THINON Marielle, KAPPEL Roger, CONSTANZO André, DELAUCHE Henri.

**Excusés :** TASTEVIN Marie-Françoise (pouvoir à Martine ALLAMEL), VERNEDE Corinne (pouvoir à Corentin MARRON), AMRANI Hasiba (pouvoir à Jacky SOUBEYRAND), ROGIER Monique (pouvoir à Joël DURIEU), TEYSSIER Nicolas (pouvoir à Jean-Yves MEYER), JOLY Delphine (pouvoir à Stéphane CIVIER), PERRUSSET Benoît (pouvoir à Patricia ROUX), CAUQUIL Alexandra (pouvoir à André CONSTANZO).

**Absent :**

**Secrétaire de séance :** HADDAD Catherine

**Date de la convocation :**

**Délibération n°49**

10 mars 2022

**OBJET : Signature d'une convention Opérationnelle Tripartite avec l'EPORA et la CCBA en vue de réaliser une opération immobilière locative sur un ilot bâti de la rue des Cordeliers.**

Transmis au représentant  
de l'Etat le :  
Affiché le :  
Notifié le :

## **POLE DEVELOPPEMENT URBAIN**

### **Service Foncier**

#### **Signature d'une convention Opérationnelle Tripartite avec l'EPORA et la CCBA en vue de réaliser une opération immobilière locative sur un ilot bâti de la rue des Cordeliers**

Monsieur le Maire rappelle que conformément à la convention d'études et de veille foncière sur les quartiers de Pont d'Aubenas et du centre-ville signée en 2015, et dans le cadre de la requalification des espaces urbains du cœur de ville, le Conseil Municipal a donné son accord à EPORA pour procéder à l'acquisition des immeubles sur les parcelles cadastrées section F, numéros 127, 128, 129 et 130, situées Rue des Cordeliers.

Les Biens acquis seront aménagés pour permettre la réalisation d'un programme de 6 logements locatifs sociaux et d'un local en rdc sur une surface globale d'environ 345m<sup>2</sup> SDP, au sein d'un immeuble collectif en R+3. Il a été convenu de garder les traces visibles de l'histoire des lieux en conservant la façade donnant sur la rue du 4 septembre.

Cette convention précise donc les conditions de coopération entre les 3 organismes signataires que sont l'Etablissement Public Ouest Rhône-Alpes (EPORA), la Communauté de Communes du Bassin d'Aubenas (CCBA) et la Ville d'Aubenas.

#### **La convention précise ainsi :**

L'état futur du foncier requalifié mis à disposition : un foncier d'environ 185 m<sup>2</sup> démolit avec la conservation de la façade patrimoniale et du local situé en RDC et donnant sur la rue du 4 septembre,

La durée de la convention : 3 années à partir de la signature de ladite convention opérationnelle

Le coût estimatif de l'assiette foncière requalifiée : 590 000 €HT (prenant en compte les acquisitions, les coûts de gestion pendant la période de portage foncier (impôts, travaux de sécurisation...) et les coûts de démolition),

La valeur vénale des biens qui seront partiellement démolis : 37 000 €HT,

Un déficit foncier de l'ordre de 553 000 €HT

Le taux de participation d'EPORA en fonds propres au financement du déficit foncier de l'opération de 40% soit 222 000 € avec possibilité de porter la participation à 256 000 € en cas d'aléas,

Les biens ainsi requalifiés devront être rachetés soit par une collectivité soit par un bailleur pour réaliser l'opération immobilière décrite ci-dessus. La commune élabore actuellement un protocole d'accords avec l'OPDHLM ARDECHE HABITAT pour permettre la réalisation de ce projet afin que le bailleur social puisse se substituer à la Ville pour le rachat du foncier requalifié.

Par conséquent, la participation de la commune et du bailleur est estimée à 368 000 € pour récupérer ce foncier requalifié. Le protocole d'accord en préparation avec ARDECHE HABITAT précisera la participation financière de chacune des parties.

Par ailleurs, dans le cadre du financement du déficit foncier, la commune souhaite également solliciter une aide du Conseil régional Auvergne Rhône-Alpes dans le cadre du Contrat Ambition Région (CAR) au travers des « *aides pour financer les projets d'investissement dans les domaines de l'aménagement du territoire : espaces publics, rénovation des bâtiments publics, valorisation du patrimoine bâti...* » à hauteur de 37,5% du coût des travaux de requalification foncière ou encore 40% de la prise en charge du déficit foncier soit une aide d'un montant de 221 200 €.

**En conséquence, le Conseil Municipal, après en avoir délibéré à l'unanimité :**

- Approuve le principe des travaux de requalification de l'ilot des Cordeliers quai de l'Ardèche,
- Approuve les conditions et termes de la convention opérationnelle passée entre l'EPORA, la CCBA et la Commune d'AUBENAS ci-annexée,
- Autorise Monsieur le Maire à signer ladite convention et à effectuer toutes démarches nécessaires, en concertation avec l'EPORA et la CCBA,
- Sollicite, au titre du Contrat Ambition Région (CAR), une subvention auprès de la Région Auvergne Rhône Alpes pour un montant de 221 200 €,
- Autorise Monsieur le Maire à mener les démarches nécessaires à l'obtention de cette subvention,
- Approuve le plan de financement de l'opération de requalification foncière annexé.

Extrait certifié conforme

Le Maire,

Jean-Yves MEYER

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](http://www.telerecours.fr))

**ILOT DES CORDELIERS – OPERATION D'AMENAGEMENT POUR REQUALIFICATION  
DU FONCIER  
PLAN DE FINANCEMENT DU DEFICIT FONCIER**

**Plan de financement en euros HT de l'opération globale avec Portage foncier  
par EPORA et maîtrise d'ouvrage des travaux de démolition par l'opérateur**

Dépenses		Recettes	
Acquisitions foncières de 4 immeubles	355 000	Participation d'EPORA en fonds propres	222 000
Frais notariés	10 000	Participation demandée à la région AURA dans le cadre du CAR	221 200
Coûts de gestion	15 000		
Travaux de requalification du foncier (démolition, diagnostics, conservation du patrimoine)	210 000	Coût résiduel pour la commune et l'opérateur	146 800
<b>TOTAL</b>	<b>590 000</b>		<b>590 000</b>