ENQUÊTE PUBLIQUE

COMMUNE D'ANNONAY (ARDÈCHE)

OPÉRATION DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE N°3

« Cœur de Ville Historique »

Enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique

(Article L.313-4-1 du Code de l'urbanisme)

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Alexandre MASSARDIER

Commissaire enquêteur désigné par décision de la présidente du tribunal administratif de Lyon en date du 11 juin 2026

le **22 octobre 2026**

SOMMAIRE

SOMMAIRE 2
1 — PRÉSENTATION DU PROJET 4
1.1 — Objet de l'enquête publique 4
1.2 — Contexte et justification de l'opération 4
1.3 — Bilan des opérations de restauration immobilière précédentes (ORI 1 et 2) 5
1.4 — Critères de sélection des immeubles et calendrier prévisionnel de l'ORI n°3 5
1.5 — Cadre juridique de l'enquête 6
1.6 — Composition du dossier d'enquête publique 6
1.7 — Désignation et occupation des dix immeubles concernés 7
1. 21 rue Montgolfier (AX 6) 7
2. 23 rue Montgolfier (AX 8) 8
3. 4 rue de Deume (AN 225) 9
4. 6 rue de Deume (AN 226) 9
5. 10 rue de Deume (AN 228) 10
6. 12 rue de Deume (AN 229) 10
7. 13 et 15 montée du Château (AO 73 / AO 74) 11
8. 9 rue Jean-Baptiste Béchetoille (AN 345) 12
9. 4 rue du Barville, 3 avenue de l'Europe, 9/11 rue du Baril (AN 233 / AN 239) 12
10. 2 rue Henri Guironnet (AN 224) 13
1.8 — Programme de travaux et estimation des dépenses 13
1.8.1 — Dépenses d'acquisition 13
1.8.2 — Dépenses de travaux 14
2 — ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE 14
2.1 — Désignation du commissaire enquêteur 14
2.2 — Modalités de l'enquête 14
2.3 — Publicité de l'enquête 15
2.3.1 — Publication sur le site internet de la commune 15
2.3.2 — Affichage réglementaire 15
2.3.3 — Publications dans la presse locale 15
2.4 — Permanences du commissaire enquêteur 16
2.5 — Déroulement de l'enquête et incidents éventuels 17
2.6 — Clôture de l'enquête 17
2.7 — Procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse du maître d'ouvrage 17
3 — ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES AU COURS DE L'ENQUÊTE 17
3.1 — Bilan quantitatif des observations 17

3.2 — Analyse des observations, réponse du maître d'ouvrage et avis du commissaire enquêteur 18
3.2.1 — Observation de Madame Annouska FAURY 18
3.2.2 — Observation de Monsieur Baptiste MONTAGNE 18
3.3 — Observations formulées par les personnes publiques associées et services consultés 19
ANNEXES 21
SIGLES ET ACRONYMES UTILISÉS 22

(Clic droit sur le sommaire ci-dessus puis « Mettre à jour les champs » pour actualiser la pagination une fois le document finalisé.)

À la demande de Monsieur le Maire d'Annonay (Ardèche), la commune ayant sollicité l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de la troisième opération de restauration immobilière (ORI n°3) du cœur de ville historique, la présidente du tribunal administratif de Lyon m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur, par décision du 11 juin 2026, pour conduire cette enquête, Monsieur Pierre ESCHALIER étant désigné commissaire enquêteur suppléant.

Dans les pages qui suivent, le commissaire enquêteur est désigné par les initiales « CE ». Une liste des sigles et acronymes utilisés figure en fin de rapport.

Annonay est une commune française du département de l'Ardèche, en région Auvergne-Rhône-Alpes. Ville-centre de la communauté d'agglomération Annonay Rhône Agglo, elle bénéficie d'une position géographique stratégique à quelques dizaines de kilomètres de Vienne, Saint-Étienne, Valence et Lyon.

Le présent rapport est établi en application des articles L.313-4-1 du Code de l'urbanisme et R.123-19 du Code de l'environnement. Il est accompagné d'un document séparé énonçant les conclusions motivées du commissaire enquêteur, conformément à l'article R.123-19 précité et à l'article 6 de l'arrêté préfectoral d'ouverture de l'enquête.

1 — PRÉSENTATION DU PROJET

1.1 — Objet de l'enquête publique

L'enquête publique a pour objet de recueillir les observations du public préalablement à la déclaration d'utilité publique (DUP) de la troisième opération de restauration immobilière (ORI n°3) « Cœur de Ville Historique » de la commune d'Annonay, portant sur dix immeubles du centre ancien.

La procédure d'Opération de Restauration Immobilière (ORI) est une procédure d'aménagement définie par le Code de l'urbanisme, permettant à une collectivité publique de prescrire aux propriétaires d'immeubles dégradés la réalisation de travaux de remise en état, d'amélioration, de rénovation — y compris énergétique — voire de démolition, afin de garantir la salubrité, l'intégrité, l'habitabilité et la sécurité des immeubles concernés. Lorsqu'elle est engagée à l'initiative d'une collectivité publique, l'opération doit être déclarée d'utilité publique.

À l'issue de la présente enquête et au vu des conclusions motivées du commissaire enquêteur, le préfet de l'Ardèche est l'autorité compétente pour se prononcer sur l'utilité publique de l'opération. Une fois la DUP prononcée, le programme détaillé des travaux sera notifié à chaque propriétaire, assorti d'un délai d'exécution ; à défaut de réalisation des travaux dans ce délai, la commune pourra engager une procédure d'expropriation.

1.2 — Contexte et justification de l'opération

Ville-centre d'Annonay Rhône Agglo, la commune a connu, comme de nombreuses villes moyennes françaises, une déprise démographique de son centre ancien accompagnée d'une dégradation progressive du bâti, malgré un patrimoine architectural et paysager de valeur. La population d'Annonay, après avoir constamment baissé entre 1968 (20 757 habitants) et 2015 (15 983 habitants), progresse à nouveau depuis 2016.

Le repérage de la dégradation réalisé dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH-RU (2022) a identifié 170 immeubles vétustes ou présumés dégradés (817 logements, soit 30 % du parc) sur le périmètre

d'étude, dont 71 % construits avant 1948. 16 % du parc de logements privés (372 logements) est vacant depuis plus de deux ans, et 32 immeubles d'habitation sont complètement vacants.

Face à ce constat, la commune a engagé une politique volontariste de reconquête de son centre ancien depuis plus de dix ans, mobilisant plusieurs dispositifs :

- **Le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD),** dans le cadre d'une convention partenariale prolongée jusqu'à fin 2025 ;
- **Le label « Action Cœur de Ville »,** depuis 2018 ;
- **Trois Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) successives** depuis 2011, la dernière étant en cours jusqu'en avril 2028, avec pour objectifs d'accompagner la rénovation du parc ancien, d'améliorer la qualité du parc locatif, de lutter contre l'habitat indigne et la vacance de longue durée, d'organiser le suivi des copropriétés en difficulté et de renforcer l'attractivité résidentielle du centre-ville ;
- **Un dispositif d'aide aux commerces** ayant permis d'accompagner 78 dossiers depuis 2020, pour 408 533 € de subventions attribuées.

Ces dispositifs incitatifs demeurent toutefois insuffisants pour traiter les situations les plus complexes ou en cas d'inaction persistante des propriétaires, ce qui justifie le recours à des outils plus contraignants tels que l'opération de restauration immobilière.

1.3 — Bilan des opérations de restauration immobilière précédentes (ORI 1 et 2)

Deux opérations de restauration immobilière ont déjà été engagées depuis 2014 sur le cœur de ville historique d'Annonay, portant sur environ 19 immeubles. Le bilan à ce jour fait apparaître :

- 16 projets de travaux de réhabilitation engagés ou terminés ;
- 1 immeuble dont le programme de travaux est partiellement réalisé ;
- 1 immeuble en cours d'acquisition par la Ville suite à une demande d'arrêté de cessibilité ;
- 1 immeuble devant faire l'objet d'une enquête parcellaire pouvant aboutir à une expropriation.

Ce bilan est présenté par la commune comme démontrant l'utilité de la procédure d'ORI pour contraindre les propriétaires récalcitrants à réaliser les travaux de réhabilitation indispensables de leur immeuble.

1.4 — Critères de sélection des immeubles et calendrier prévisionnel de l'ORI n°3

La sélection des immeubles s'est appuyée sur le travail de suivi-animation réalisé au cours des OPAH-RU successives et sur une étude d'opportunité conduite après deux années d'animation de l'OPAH-RU en cours, qui a permis d'identifier dans un premier temps 13 à 15 immeubles prioritaires. Les services de la Ville ont ensuite procédé à une priorisation plus fine sur la base de quatre critères hiérarchisés :

- Le niveau de dégradation connu ;
- Le défaut d'intention d'agir des propriétaires ;
- La visibilité de l'immeuble et son intérêt patrimonial, notamment au regard du « parcours marchand » identifié par le PLUiH ;
- L'impact environnemental de l'état de l'immeuble.

Dix immeubles ont été retenus au regard de ces critères. Ce volume a été dimensionné en cohérence avec la capacité d'action de la commune, l'opération étant menée à moyens constants, en s'appuyant sur l'organisation déjà à l'œuvre pour la conduite de l'OPAH-RU.

Le calendrier prévisionnel présenté dans le dossier d'enquête, à la date d'élaboration de celui-ci, distingue les étapes suivantes :

- Enquête publique préalable à la DUP, puis prononcé de la déclaration d'utilité publique par arrêté préfectoral ;
- Une phase de suivi-animation d'environ un an, permettant d'organiser des rencontres individuelles avec chaque propriétaire pour leur exposer le programme de travaux attendu et les aides mobilisables ;
- À l'issue de cette phase, l'engagement d'une enquête parcellaire ;
- La notification à chaque propriétaire d'un programme de travaux détaillé et d'un délai d'exécution contraint, de l'ordre de 18 mois ;
- En cas de non-réalisation des travaux prescrits dans le délai imparti, l'engagement possible d'une procédure d'expropriation.

Les propriétaires peuvent, sous conditions, bénéficier de subventions dans le cadre de l'OPAH-RU en cours, ainsi que du dispositif de défiscalisation « Malraux », sous réserve du respect des conditions fixées par la loi fiscale.

1.5 — Cadre juridique de l'enquête

L'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de l'ORI n°3 est régie notamment par :

- Le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.313-4, L.313-4-1 et L.313-4-2 (opérations de restauration immobilière) ainsi que les articles R.313-23 à R.313-29 ;
- Le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment ses articles R.112-1 à R.112-24 ;
- Le Code de l'environnement, notamment les dispositions relatives au déroulement des enquêtes publiques et au rapport et aux conclusions du commissaire enquêteur (articles L.123-1 et suivants, R.123-19) ;
- L'arrêté préfectoral n°07-2026-07-21-00003 prescrivant l'ouverture de l'enquête, signé par Madame Anne BRONNER, directrice départementale des territoires de l'Ardèche, par délégation, en date du 21 juin 2026 ;
- La délibération du conseil municipal d'Annonay n°CM_2026_008 du 5 février 2026, approuvant à l'unanimité le dossier d'enquête publique préalable à la DUP et sollicitant l'ouverture de l'enquête.

1.6 — Composition du dossier d'enquête publique

Le dossier soumis à l'enquête, identique dans ses versions papier (mise à disposition en mairie) et numérique (site internet des services de l'État en Ardèche), comprend les pièces suivantes :

- I — Préambule : le contexte et la définition de l'ORI et des textes de référence ;
- II — Cartographie et localisation des immeubles (plan de situation, plan de localisation des dix immeubles au sein du périmètre de l'OPAH-RU) ;

- III — Notice explicative : la nécessaire reconquête du cœur de ville historique, la cohérence de l'opération avec les dispositifs et politiques d'habitat en cours, les critères de sélection des immeubles visés par l'ORI n°3, le déroulement de l'ORI et le calendrier ;
- IV — Désignation et occupation des immeubles (tableau récapitulatif) ;
- V — Le programme général de travaux sur les parties communes et sur les parties privatives ;
- VI — Le programme des travaux détaillé par bâtiment (fiche par immeuble) ;
- VII — L'appréciation sommaire des dépenses d'acquisition et des dépenses de travaux ;
- VIII — La délibération du conseil municipal du 5 février 2026.

Le dossier est complet au regard des exigences de l'article R.313-24 du Code de l'urbanisme. Il apparaît clair, pédagogique et illustré (plans, photographies de chaque immeuble, tableaux de synthèse).

Le commissaire enquêteur relève, à l'issue de l'examen du dossier papier déposé en mairie et de sa consultation lors des permanences, que le dossier d'enquête était très clair et complet, tant dans sa présentation écrite que dans ses illustrations (plans, photographies de chaque immeuble, tableaux de synthèse), et qu'il permettait au public de s'approprier aisément les enjeux et le contenu de l'opération.

1.7 — Désignation et occupation des dix immeubles concernés

Les dix immeubles visés par l'ORI n°3, tous situés dans le périmètre de l'OPAH-RU « Cœur de ville historique, Cance, Tournon » et identifiés au sein du site patrimonial remarquable (SPR) comme « édifices intéressants à conserver pouvant faire l'objet d'une réhabilitation », sont désignés ci-après. Aucun de ces immeubles n'est occupé par son propriétaire.

Adresse	Réf. cadastrale	Statut	Nb logements	Occupation logements	Occupation commerciale
2 rue Henri Guironnet	AN 224	Monopropriété	1	Entièrement vacant	Oui (1 local)
21 rue Montgolfier	AX 6	Monopropriété	5	Partiellement vacant	Oui (2 locaux)
23 rue Montgolfier	AX 8	Copropriété	4	Entièrement vacant	Oui (1 local)
13/15 montée du Château	AO 73 / AO 74	Monopropriété	n.c.	Entièrement vacant	Non
9 rue Jean-Baptiste Béchetoille	AN 345	Monopropriété	3	Entièrement vacant	Non (1 local vacant)
4 rue du Barville / 3 avenue de l'Europe / 9-11 rue du Baril	AN 233 / AN 239	Copropriété	5	Entièrement vacant	1 local occupé sur 2
4 rue de Deume	AN 225	Monopropriété	6	Partiellement vacant	Oui (1 local)
6 rue de Deume	AN 226	Monopropriété	2	Entièrement vacant	Non (1 local vacant)
12 rue de Deume	AN 229	Monopropriété	3	Partiellement vacant	Non (1 local vacant)
10 rue de Deume	AN 228	Copropriété	1	Entièrement vacant	Oui (1 local)

Le détail des caractéristiques, de l'état constaté et du programme de travaux prescrit pour chacun des dix immeubles figure ci-après.

1. 21 rue Montgolfier (AX 6)



21 rue Montgolfier — vue depuis la voie publique (source : dossier d'enquête publique)

Caractéristiques : Immeuble d'habitation et locaux commerciaux en RDC, R+3, bâti antérieur au XIXe siècle, identifié au SPR comme « édifice intéressant à conserver ». 5 logements et 2 locaux commerciaux.

État constaté : Parties communes très dégradées (menuiseries simple vitrage non étanches, suspicion de peinture au plomb, absence d'isolation thermique, absence de garde-corps sur une fenêtre, colonne d'adduction en eau potable fuyarde). Logements présentant des non-conformités graves aux normes de décence et sanitaires.

Programme prescrit : Remplacement des menuiseries ; réfection des façades ; contrôle et réfection de la toiture selon diagnostic ; mise en conformité des réseaux ; rénovation des parties communes ; mise aux normes de confort, d'habitabilité, de sécurité et de performance énergétique (étiquette C visée) des logements ; mise en conformité du local commercial avec le SPR ; assainissement des caves et de la cour intérieure.

2. 23 rue Montgolfier (AX 8)



23 rue Montgolfier — vue depuis la voie publique (source : dossier d'enquête publique)

Caractéristiques : Immeuble d'habitation et local commercial en RDC (occupé par la BNP), organisé en copropriété de 5 lots, R+4 côté place des Cordeliers / R+3 côté rue Montgolfier, bâti antérieur au XIXe siècle, identifié au SPR.

État constaté : Parties communes vétustes (revêtements dégradés, installation électrique obsolète, réseaux à réviser). Étanchéité de couverture non assurée, charpente affectée par insectes xylophages. Logements très vétustes : absence d'équipements de chauffage/ECS, d'isolation, réseaux à recréer, présence de moisissures.

Programme prescrit : Remplacement des menuiseries et réfection des façades ; contrôle/réfection de la toiture (diagnostic parasitaire et structurel) ; mise en conformité des réseaux ; rénovation des parties communes ; mise aux normes des logements (confort, habitabilité, sécurité, énergétique C) ; désamiantage selon diagnostic ; audit structurel des planchers ; assainissement des caves et de la cour ; réorganisation des surfaces habitables à étudier.

3. 4 rue de Deume (AN 225)



4 rue de Deume — vue depuis la voie publique (source : dossier d'enquête publique)

Caractéristiques : Immeuble d'habitation et local commercial en RDC, R+3 (R+5 depuis passage Soubise), bâti antérieur au XIXe siècle, identifié au SPR comme édifice à réhabiliter présentant des éléments isolés. 6 logements (1 occupé) et un local commercial.

État constaté : Enduits dégradés côté passage Soubise avec fissure au linteau ; loggias arrière en mauvais état ; cour intérieure insalubre et encombrée de gravats ; charpente affectée par les infiltrations ; parties communes vétustes ; arrière-boutique du commerce vétuste (absence d'isolation, de ventilation) ; logements anciens non isolés.

Programme prescrit : Réfection des façades à la chaux (sous réserve de l'avis de l'ABF côté passage Soubise/cour), réhabilitation des loggias, remplacement des menuiseries ; réfection de la toiture et de la zinguerie ; mise en conformité des réseaux (création de colonnes montantes AEP/EU) ; mise aux normes des logements ; création d'un sanitaire dans le commerce ; traitement et assainissement de la cour ; démolition des constructions parasites sur la terrasse ; maintien des surfaces habitables des logements.

4. 6 rue de Deume (AN 226)



6 rue de Deume — vue depuis la voie publique (source : dossier d'enquête publique)

Caractéristiques : Immeuble d'habitation et local commercial en RDC, R+2, bâti antérieur au XIXe siècle, identifié au SPR. Composition : 2 logements vacants, 1 local commercial vacant au RDC.

État constaté : Façade rue de Deume présentant arêtes et corniches dégradées, fissures et décollements ; façade arrière très dégradée ; bandes de rives en bois dégradées ; escalier menant aux étages non séparé du commerce ; logements extrêmement vétustes (absence d'isolation, moisissures, installation électrique obsolète, réseaux à recréer, absence de ventilation).

Programme prescrit : Réfection à l'enduit chaux et remplacement des menuiseries, recomposition de la façade sur cour ; audit et reprise de la couverture/charpente/zinguerie ; mise en conformité des réseaux ; réfection des parties communes ; mise aux normes des logements ; mise en conformité du commerce avec le SPR (dépose/recréation de la devanture) ; préservation de la qualité résidentielle des logements ; création d'un accès indépendant aux étages supérieurs.

5. 10 rue de Deume (AN 228)



10 rue de Deume — vue depuis la voie publique (source : dossier d'enquête publique)

Caractéristiques : Immeuble d'habitation et local commercial organisés en copropriété de deux lots, R+3, bâti antérieur au XIXe siècle, identifié au SPR. Composition : 1 local commercial occupé (bureau de tabac), 1 local de stockage, 1 logement vacant avec combles aménageables.

État constaté : Façade arrière avec pierres non jointoyées et végétation ; génoises dégradées (risque de chute sur la voirie) ; solivage bas dégradé avec insectes xylophages ; ancienne cage d'escalier des logements murée et desservie par le commerce ; escalier en mauvais état ; logements extrêmement vétustes (absence d'isolation, de chauffage, d'ECS, de ventilation).

Programme prescrit : Réfection enduit chaux côté passage Soubise (sous réserve avis ABF), nettoyage côté rue de Deume, remplacement des menuiseries ; audit et reprise de la charpente/couverture/zinguerie, réseaux EP/EU séparatifs ; réfection des parties communes ; mise aux normes des logements ; mise en conformité du commerce avec le SPR ; préservation de la qualité résidentielle des logements ; création d'un accès indépendant aux étages supérieurs.

6. 12 rue de Deume (AN 229)



12 rue de Deume — vue depuis la voie publique (source : dossier d'enquête publique)

Caractéristiques : Immeuble d'habitation et local commercial, R+3 rue de Deume / R+4 passage Soubise, bâti antérieur au XIXe siècle, identifié au SPR. 3 logements (dont 1 occupé), 1 local commercial vacant.

État constaté : Façade arrière avec pierres partiellement jointoyées, structure légère en proéminence très dégradée au sommet d'un conduit ; raccordement des eaux usées non conforme ; enduit ciment non perspirant côté rue de Deume ; génoises dégradées, végétation dans les interstices ; logements des étages vétustes, menuiseries bois non étanches.

Programme prescrit : Reprise de la façade après démolition de l'excroissance côté passage Soubise ; audit de la toiture, réfection des génoises et zingueries ; mise en conformité des réseaux ; réfection des parties communes ; mise aux normes des logements ; mise en conformité du commerce avec le SPR (devanture) ; démolition des constructions en excroissance de façade.

7. 13 et 15 montée du Château (AO 73 / AO 74)



13 et 15 montée du Château — vue depuis la voie publique (source : dossier d'enquête publique)

Caractéristiques : Bâtiment d'habitation, R+2, bâti antérieur au XIXe siècle, identifié au SPR. Logements vacants.

État constaté : Traces d'infiltration d'eau visibles depuis un logement, ensemble de la charpente à auditer, couverture en mauvais état avec protections provisoires ; parties communes sales, encombrées et dégradées ; logements très vétustes nécessitant une dépose totale des parements, présence de moisissures, absence d'équipements de chauffage/ECS.

Programme prescrit : Nettoyage de la façade, remplacement complet des menuiseries ; audit de la charpente et de la couverture, reprise à neuf le cas échéant ; mise en conformité de l'ensemble des réseaux, création de colonne montante ; réfection complète des parties communes ; mise aux normes des logements (confort, habitabilité, sécurité, énergétique C).

8. 9 rue Jean-Baptiste Béchetoille (AN 345)



9 rue Jean-Baptiste Béchetoille — vue depuis la voie publique (source : dossier d'enquête publique)

Caractéristiques : Immeuble d'habitation et local commercial vacant, R+4, accès par la rue du Petit Collège, bâti antérieur au XIXe siècle, identifié au SPR. 3 logements vacants, 1 local commercial vacant.

État constaté : Bâtiment ayant subi un incendie entre 2018 et 2021, fortement dégradé (logements en duplex au R+3, disparition du platelage du plancher du N+4, désordre structurel constaté, escalier affaibli avec marches « souples ou molles », hauteur de rambarde non conforme). Autres logements très dégradés et vandalisés.

Programme prescrit : Rénovation intégrale des façades et menuiseries ; remplacement à neuf de la toiture ; mise en conformité et création de colonnes techniques ; rénovation intégrale des parties communes, remplacement des marches dégradées ; mise aux normes des logements ; le local commercial ne pourra pas être transformé en logement (à affecter en celliers, locaux communs, hall d'entrée...) ; réalisation d'une étude de structure sur l'escalier et les planchers ; traitement de l'humidité et de la ventilation des caves.

9. 4 rue du Barville, 3 avenue de l'Europe, 9/11 rue du Baril (AN 233 / AN 239)



4 rue du Barville, 3 avenue de l'Europe, 9/11 rue du Baril — vue depuis la voie publique (source : dossier d'enquête publique)

Caractéristiques : Immeuble d'habitation et locaux commerciaux organisés en copropriété, occupant deux parcelles, R+4 rue du Barville / R+2 avenue de l'Europe et rue du Baril, bâti antérieur au XIXe siècle, identifié au SPR. 5 logements vacants, 2 locaux commerciaux dont un en activité (restaurant).

État constaté : Entrée rue du Barville : façade à nettoyer, escalier aux marches hors standard, rambarde dégradée, parties communes vétustes, logements des étages vétustes (traces de squat). Entrée rue du Baril : façade noircie, boiseries dégradées, couverture dégradée, parties communes vétustes, logements extrêmement dégradés (traces de squat). Un début d'incendie, maîtrisé, est survenu le 4 novembre 2025.

Programme prescrit : Remplacement des menuiseries, nettoyage des façades ; audit de la couverture et de la toiture, reprise des zingueries ; mise en conformité des réseaux ; rénovation des parties communes, pose des éléments de sécurité manquants ; mise aux normes des logements ; mise en conformité du commerce occupé avec le SPR et suppression des facteurs d'insalubrité ; remplacement du garde-corps extérieur ; étude de structure sur les escaliers et planchers ; mise en conformité incendie des surfaces commerciales et annexes vis-à-vis des logements.

10. 2 rue Henri Guironnet (AN 224)



2 rue Henri Guironnet — vue depuis la voie publique (source : dossier d'enquête publique)

Caractéristiques : Immeuble d'habitation et local commercial, R+3 place de la Liberté, accès aux niveaux supérieurs par la rue Henri Guironnet, bâti antérieur au XIXe siècle, identifié au SPR. 2 logements vacants dans les étages, 1 local commercial au RDC avec local de stockage, 1 sous-sol avec chaufferie.

État constaté : Présence de végétaux sur la couverture et les chéneaux, façades fissurées et friables par endroits, présence de nuisibles (fientes de pigeons) ; appendice en structure bois en très mauvais état, désordre structurel, menace de chute sur la voie publique ; parties communes vétustes et délabrées ; logement du 1er étage vétuste et dégradé, chaudière fioul collective ancienne et énergivore.

Programme prescrit : Nettoyage et reprise des éléments dégradés en façade, remplacement des menuiseries ; audit de la charpente, reprise à neuf le cas échéant ; mise en conformité des réseaux, création de colonnes techniques ; réfection totale des parties communes ; mise aux normes des logements ; réorganisation des surfaces habitables en cohérence avec le commerce ; audit structurel de la charpente/couverture et de la structure en saillie ; traitement des nuisibles.

1.8 — Programme de travaux et estimation des dépenses

1.8.1 — Dépenses d'acquisition

En application de l'article R.313-24 du Code de l'urbanisme, la valeur des immeubles avant restauration a été estimée par France Domaine. Selon l'avis de la DGFIP en date du 31 décembre 2025, l'appréciation sommaire et globale des dépenses d'acquisition s'élève au montant total de 1 809 000 € toutes indemnités comprises.

1.8.2 — Dépenses de travaux

Les coûts de travaux présentés dans le dossier constituent des coûts moyens et estimatifs, établis à titre indicatif sur la base d'une étude conduite en interne par la collectivité, à partir de dépenses constatées lors de réhabilitations menées sur des immeubles similaires du cœur de ville historique d'Annonay. Ils sont susceptibles d'évoluer selon le résultat de la consultation des entreprises et des diagnostics préalables à réaliser.

S'agissant des parties privatives (40 locaux, 2 900 m² de surface habitable retenue), le coût est estimé entre 980 € HT/m² et 1 970 € HT/m² selon les immeubles, soit un coût total de 3 336 000 € HT. La rénovation des sous-sols, courettes ou caves n'est pas incluse dans cette estimation.

S'agissant des parties communes, les coûts se répartissent comme suit :

Type de travaux	Unité	Fourchette de prix en € HT	Total pour les 10 immeubles en € HT
Façades (dont portes d'immeuble)	m²	Entre 105 € et 290 €	663 700 €
Toiture (charpente et couverture), zinguerie (compris descentes)	m²	Entre 190 € et 385 €	417 350 €
Réseaux des parties communes (colonnes techniques)	m² (Shab)	Entre 25 € et 90 €	139 800 €
Parties communes ou extérieures (cages d'escaliers, baies vitrées, etc.)	m² (Shab)	Entre 30 € et 220 €	295 000 €
Coût total travaux parties communes en € HT			**1 515 850 €**

Le coût total prévisionnel des travaux (parties communes et parties privatives) s'élève ainsi à environ 4 851 850 € HT pour l'ensemble des dix immeubles.

2 — ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2.1 — Désignation du commissaire enquêteur

Par décision du 11 juin 2026, la présidente du tribunal administratif de Lyon a désigné Monsieur Alexandre MASSARDIER en qualité de commissaire enquêteur pour conduire l'enquête prescrite par l'arrêté préfectoral n°07-2026-07-21-00003, Monsieur Pierre ESCHALIER étant désigné commissaire enquêteur suppléant.

Le CE a participé à une réunion préparatoire sur place, en mairie d'Annonay, le 27 août 2026, avec les services de la commune. Cette réunion a notamment été l'occasion de visiter, dans le centre-ville d'Annonay, plusieurs immeubles ayant fait l'objet des deux précédentes opérations de restauration immobilière (ORI 1 et 2), permettant au CE d'apprécier concrètement la nature des travaux réalisés dans ce cadre.

2.2 — Modalités de l'enquête

L'arrêté préfectoral n°07-2026-07-21-00003 du 21 juin 2026 a prescrit l'ouverture, sur le territoire de la commune d'Annonay, d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de l'ORI n°3, pour une durée de 20 jours consécutifs, du vendredi 4 septembre 2026 à 14h00 au mercredi 23 septembre 2026 à 12h00.

Le siège de l'enquête a été fixé à la mairie d'Annonay, où ont été mis à la disposition du public le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles,

coté et paraphé par le CE. Le dossier était également consultable pendant toute la durée de l'enquête sur le site internet des services de l'État en Ardèche.

Le public pouvait faire part de ses observations selon trois modalités :

- en les consignant directement sur le registre d'enquête ouvert à cet effet en mairie ;
- en les adressant par correspondance, avant la clôture de l'enquête, à l'attention du commissaire enquêteur, à la mairie d'Annonay (rue de l'Hôtel de Ville, BP 133, 07104 Annonay Cedex) ;
- en les adressant par voie électronique à l'adresse : ep.ddt07-am@i-carre.net.

Toutes les observations écrites reçues par correspondance ou par voie électronique ont été annexées par le CE au registre déposé au siège de l'enquête.

2.3 — Publicité de l'enquête

Conformément à l'article 4 de l'arrêté préfectoral, un avis au public informant de l'ouverture et des modalités de l'enquête a dû être publié, au moins huit jours avant le début de celle-ci, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département de l'Ardèche, cette publication étant rappelée dans les huit premiers jours suivant le début de l'enquête. Le même avis devait être affiché en mairie d'Annonay ainsi que, le cas échéant, sur ou à proximité des immeubles concernés, et publié sur le site internet des services de l'État en Ardèche.

2.3.1 — Publication sur le site internet de la commune

L'avis d'enquête et le dossier ont également été mis en ligne sur le site internet de la commune d'Annonay (www.annonay.fr), sous la rubrique « Actualités et sorties », par une publication du 24 août 2026 intitulée « Avis d'enquête publique - Opération de Restauration Immobilière (ORI) », soit antérieurement à l'ouverture de l'enquête, en complément de la publication réglementaire sur le site des services de l'État en Ardèche (www.ardeche.gouv.fr).

2.3.2 — Affichage réglementaire

Le CE a vérifié, tant sur pièces que sur place, le respect de l'obligation d'affichage prescrite par l'arrêté :

- un certificat d'affichage a été établi par Monsieur Simon PLÉNET, maire d'Annonay, le 24 septembre 2026, attestant que l'avis d'enquête publique a été affiché en continu du 25 août 2026 au 23 septembre 2026 en mairie d'Annonay, ainsi que, sur la même période, sur chacun des dix immeubles concernés ;
- un procès-verbal de constat d'affichage (rapport n°201/2026) a été dressé par la police municipale d'Annonay (brigadiers-chefs principaux M. PERON Benoît et Mme DEMARCHI Aurélie), le 27 août 2026 à 9h26, constatant l'affichage de l'avis d'enquête aux dix adresses concernées (21 et 23 rue Montgolfier, 4, 6, 10 et 12 rue de Deume, 13-15 montée du Château, 9 rue Jean-Baptiste Béchetoille, 4 rue du Barville/3 avenue de l'Europe/9-11 rue du Baril, 2 rue Henri Guironnet), ainsi qu'à l'hôtel de ville et à la maison des services publics, ce constat étant assorti d'un reportage photographique de seize clichés.

Ces pièces confirment le respect des délais et des lieux d'affichage prescrits par l'article 4 de l'arrêté préfectoral, l'affichage ayant débuté le 25 août 2026, soit plus de huit jours avant l'ouverture de l'enquête, et ayant été maintenu sans discontinuité jusqu'à la clôture de celle-ci.

2.3.3 — Publications dans la presse locale

Conformément à l'article 4 de l'arrêté, l'avis d'enquête a été publié dans deux journaux diffusés dans le département de l'Ardèche, avant l'ouverture de l'enquête, puis rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci :

- Le Dauphiné Libéré : première parution le jeudi 27 août 2026 (p. 21) ; rappel le jeudi 10 septembre 2026 (p. 20) ;
- L'Hebdo de l'Ardèche : première parution le jeudi 27 août 2026 (p. 21) ; rappel le jeudi 10 septembre 2026 (p. 36).

Le CE relève que ces deux parutions respectent le délai de huit jours au moins avant le début de l'enquête (fixé au 4 septembre 2026) ainsi que l'obligation de rappel dans les huit premiers jours de celle-ci.

Au vu de l'ensemble de ces éléments, le CE constate que les formalités de publicité légale de l'enquête — affichage, publications presse et publication sur les sites internet — ont été intégralement respectées.

2.4 — Permanences du commissaire enquêteur

Le CE a assuré personnellement la réception des observations du public à l'occasion de deux permanences tenues en mairie d'Annonay, conformément à l'article 3 de l'arrêté préfectoral :

- vendredi 4 septembre 2026, de 14h00 à 17h00 ;
- mercredi 23 septembre 2026, de 9h00 à 12h00.

Lors de la première permanence, le vendredi 4 septembre 2026, le CE n'a reçu aucune personne.

Lors de la seconde permanence, le mercredi 23 septembre 2026, le CE a reçu deux personnes.

Les deux personnes reçues lors de cette seconde permanence étaient :

- **Madame Annouska FAURY**, gérante de la pharmacie exploitée au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 2 rue Henri Guironnet (AN 224), qui a formulé une observation orale, non consignée par écrit sur le registre. Favorable au principe de l'opération, elle a indiqué souhaiter être associée à l'élaboration du cahier des charges des travaux prescrits sur cet immeuble ;
- **Monsieur Baptiste MONTAGNE**, propriétaire récent de l'immeuble sis 4 rue de Deume (AN 225), qui a consigné une observation écrite sur le registre d'enquête.

Retranscription de l'observation écrite de M. MONTAGNE consignée sur le registre d'enquête le 23 septembre 2026 :

> *« Nous avons acquis l'immeuble de 4 rue de Deume en février 2026 ; nous avons été prévenus de la mise en place de l'ORI en avril 2026, alors qu'une visite par les personnes de l'habitat avait été effectuée en décembre 2025 sans prévenir l'ancien propriétaire de ce futur dispositif dans lequel l'immeuble pourrait entrer.*
>
> *Dès que nous avons acquis cet immeuble, j'ai moi-même démarré les travaux afin de rénover entièrement les appartements classés F. Sur les six appartements, trois sont classés D, un en E et deux en F. J'ai actuellement pratiquement fini le premier et démarré depuis peu le deuxième. Tout ceci sans demander d'aide : je n'en ai pas besoin, je rénove moi-même l'immeuble, j'en suis à mon troisième bâtiment.*
>
> *Concernant les prescriptions : la cour est en cours de curage ; la façade, nous avons prévu de la refaire sur un échelonnement de 10 ans ; les colonnes d'évacuation, pourtant remplacées en apparent il y a deux ans, seront toutes remplacées pour retrouver leur ancien emplacement, caché dans le mur, avec dépose des anciennes colonnes en toiture, remplacées par des œuvres en PVC.*

> *Nous souhaiterions pouvoir continuer nos travaux sans cette pression de l'ORI qui nous est imposée, alors que nous avons le même objectif et que ce dispositif change intégralement les plans décidés lors de notre achat. Nous demandons à ce que l'on nous laisse faire les travaux avec le temps que nous nous étions fixé (je fais les travaux moi-même) et le financement que nous avions obtenu. Nous restons bien entendu à disposition de la collectivité si elle veut vérifier les travaux et la conformité de ceux-ci. » — Baptiste MONTAGNE, le 23/09/2026.*

(Retranscription établie par le CE à partir du texte manuscrit consigné au registre ; l'original fait foi.)

Les conditions matérielles de l'enquête publique, comme celles de la salle mise à disposition pour les permanences, ont été bonnes : la salle offrait de bonnes conditions de calme, de confort, d'accessibilité et de discrétion.

2.5 — Déroulement de l'enquête et incidents éventuels

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions générales, sans incident. Aucun fait ou comportement de nature à avoir nui au bon déroulement de l'enquête n'est à déplorer.

2.6 — Clôture de l'enquête

À l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête a été clos et signé par Monsieur le Maire d'Annonay, qui en a assuré la transmission, dans les vingt-quatre heures, avec le dossier d'enquête, au commissaire enquêteur, conformément à l'article 5 de l'arrêté préfectoral.

Aucun courrier ni courriel n'a été reçu au cours de l'enquête. Seules les deux observations mentionnées ci-dessus (2.4) ont été recueillies : une observation orale et une observation écrite consignée sur le registre d'enquête.

Le registre d'enquête, comportant 15 pages numérotées, a été clos par Monsieur le Maire d'Annonay le mercredi 23 septembre 2026 à 12h00, à l'expiration du délai d'enquête.

2.7 — Procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Conformément aux dispositions applicables, le CE a communiqué à Monsieur le Maire d'Annonay, dans les huit jours suivant la clôture de l'enquête, un procès-verbal de synthèse des observations recueillies sur l'ensemble des supports, en vue de recueillir son mémoire en réponse.

Ce procès-verbal de synthèse a été communiqué à Monsieur le Maire d'Annonay le 30 septembre 2026, soit dans le délai de huit jours suivant la clôture de l'enquête prescrit par l'article R.123-18 du code de l'environnement. Le maire a été invité à produire son mémoire en réponse dans un délai de quinze jours, soit avant le 15 octobre 2026.

Monsieur le Maire d'Annonay a produit son mémoire en réponse par courrier du 14 octobre 2026, reçu dans le délai de quinze jours imparti par l'article R.123-18 du code de l'environnement (soit avant le 15 octobre 2026). Ce mémoire répond point par point aux questions posées dans le procès-verbal de synthèse ; ses termes sont reproduits et analysés dans la partie 3 du présent rapport, et le document original est joint en annexe 6.

3 — ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES AU COURS DE L'ENQUÊTE

3.1 — Bilan quantitatif des observations

À l'issue des deux permanences, deux observations ont été recueillies :

— une observation orale, non déposée par écrit (Mme FAURY, gérante de la pharmacie du 2 rue Henri Guironnet) ;

— une observation écrite consignée sur le registre d'enquête (M. MONTAGNE, propriétaire du 4 rue de Deume).

Aucun courrier ni courriel n'a été reçu au cours de l'enquête. Le bilan quantitatif s'établit ainsi à une observation écrite sur le registre papier et une observation orale, soit deux observations au total, toutes deux recueillies lors de la seconde permanence.

3.2 — Analyse des observations, réponse du maître d'ouvrage et avis du commissaire enquêteur

Seules deux observations ayant été recueillies au cours de l'enquête, elles sont présentées ci-après l'une après l'autre plutôt que regroupées par thème. Pour chacune sont indiquées la synthèse de l'observation, la réponse apportée par la commune dans son mémoire en réponse, puis l'avis du commissaire enquêteur.

3.2.1 — Observation de Madame Annouska FAURY

Madame FAURY, gérante de la pharmacie exploitée au rez-de-chaussée du 2 rue Henri Guironnet (AN 224), s'est déclarée oralement favorable au principe de l'opération, mais a souhaité être associée à l'élaboration du cahier des charges des travaux prescrits sur cet immeuble.

Réponse du maître d'ouvrage (commune d'Annonay) :

> *La commune répond qu'elle souhaite associer la commerçante, seule occupante de l'immeuble, à l'élaboration du programme de travaux. Elle indique que la pérennité de la pharmacie dans le quartier et son maintien en phase travaux seront recherchés, et que le programme détaillé des travaux sera défini après une visite de l'immeuble organisée en présence de la gérante, avant l'enquête parcellaire.*

Avis du commissaire enquêteur :

L'observation de Madame FAURY ne remet pas en cause le principe de l'opération, auquel elle se déclare favorable, mais exprime une attente légitime de concertation en sa qualité de seule occupante commerciale de l'immeuble. La réponse de la commune, qui s'engage à l'associer à l'élaboration du programme de travaux et à rechercher le maintien de son activité pendant la phase travaux, apparaît de nature à répondre pleinement à cette demande. Le commissaire enquêteur recommande que cet engagement soit formalisé, par exemple par une invitation écrite à la visite de l'immeuble annoncée par la commune, et émet un avis favorable sur ce point.

3.2.2 — Observation de Monsieur Baptiste MONTAGNE

Monsieur MONTAGNE, propriétaire du 4 rue de Deume (AN 225), a fait valoir, dans une observation écrite consignée au registre, que le programme de travaux prescrit par l'ORI vient bouleverser les travaux de rénovation qu'il a lui-même engagés depuis l'acquisition de l'immeuble en février 2026 (rénovation en cours, sans aide, de l'ensemble des six appartements, dont trois classés D, un classé E et deux classés F au DPE), selon un calendrier et un financement qu'il avait lui-même arrêtés. Il a demandé à pouvoir poursuivre ces travaux selon ce même calendrier, sans la pression de délais qu'impose l'ORI, tout en se déclarant disposé à ce que la collectivité vérifie la conformité des travaux réalisés.

Réponse du maître d'ouvrage (commune d'Annonay) :

> *La commune indique que les travaux déjà engagés par M. MONTAGNE seront pris en compte lors de l'élaboration du programme détaillé de travaux, après visite de l'immeuble, et que le calendrier pourra être discuté et sera précisé au stade de l'enquête parcellaire. Elle précise toutefois qu'un calendrier échelonné sur dix années n'est pas acceptable au regard des désordres affectant les parties communes (façades noircies visibles depuis l'espace public, structure des balcons et terrasses à vérifier, étanchéité), et indique que l'opération sera l'occasion de rappeler au propriétaire les aides financières mobilisables, susceptibles de faire évoluer son plan de financement.*
>
> *Elle ajoute que les travaux déjà réalisés ou en cours seront étudiés sur la base de visites en présence du propriétaire et de justificatifs de conformité tels que le diagnostic de performance énergétique (DPE), et rappelle que les travaux prescrits par l'ORI, soumis à permis de construire, feront l'objet de l'instruction et du contrôle de conformité de droit commun par le service de l'urbanisme.*
>
> *Interrogée sur l'opportunité de différer l'inclusion de l'immeuble de M. MONTAGNE dans le périmètre de l'ORI n°3, voire de l'orienter vers une opération ultérieure (ORI n°4), la commune répond qu'elle n'était pas en mesure d'informer les propriétaires avant que la décision d'engager l'ORI ne soit officielle, précisant toutefois qu'un courrier d'information leur a été adressé dès avril 2026.*
>
> *Elle rappelle par ailleurs que des travaux soumis à déclaration préalable (remplacement de menuiseries existantes) ont été réalisés sur cet immeuble sans autorisation d'urbanisme, et indique que la preuve de la conformité des travaux pourra être apportée dans le cadre même de l'ORI n°3, par le dépôt d'un dossier de permis de construire intégrant les travaux en cours. Elle n'envisage donc pas de différer l'inclusion de l'immeuble dans le périmètre de l'ORI n°3 ni de l'orienter vers une opération ultérieure.*

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur comprend la situation particulière de M. MONTAGNE, qui a acquis l'immeuble avant toute information sur le projet d'ORI et engagé de sa propre initiative un programme de rénovation. Toutefois, l'inclusion d'un immeuble dans le périmètre de l'ORI n°3 repose sur des critères objectifs (état du bâti, localisation dans le périmètre du cœur de ville historique) communs aux dix immeubles concernés, et non sur la situation personnelle de chaque propriétaire ; y déroger romprait l'égalité de traitement entre eux. Le commissaire enquêteur ne peut donc recommander ni l'exclusion de cet immeuble du périmètre de l'ORI n°3, ni son report vers une hypothétique ORI n°4.

Il invite en revanche la commune à faire preuve de pragmatisme dans la mise en œuvre du programme : tenir compte, comme elle s'y engage, des travaux déjà réalisés pour éviter toute reprise inutile d'ouvrages déjà conformes, et retenir, au stade de l'enquête parcellaire, un calendrier d'exécution réaliste établi en concertation avec le propriétaire plutôt qu'un délai uniforme.

Il relève enfin que la commune signale des travaux de menuiserie réalisés sans déclaration préalable ; il invite le propriétaire à régulariser cette situation, le cas échéant dans le cadre du permis de construire évoqué par la commune, cette irrégularité restant toutefois sans incidence sur le bien-fondé de l'opération elle-même.

En conséquence, le commissaire enquêteur émet un avis favorable à l'inclusion de l'immeuble dans le périmètre de l'ORI n°3, assorti d'une recommandation de souplesse dans la fixation du calendrier et la prise en compte des travaux déjà réalisés.

3.3 — Observations formulées par les personnes publiques associées et services consultés

Aucune observation n'a été formulée par les personnes publiques associées ou les services consultés au cours de l'enquête.

ANNEXES

Les annexes suivantes sont jointes au présent rapport :

- Annexe 1 : Arrêté préfectoral n°07-2026-07-21-00003 du 21 juin 2026 ;
- Annexe 2 : Délibération du conseil municipal d'Annonay n°CM_2026_008 du 5 février 2026 ;
- Annexe 3 : Certificat d'affichage signé du maire d'Annonay (24 septembre 2026), procès-verbal de constat d'affichage de la police municipale d'Annonay du 27 août 2026 (rapport n°201/2026) et planche photographique correspondante, parutions presse (Le Dauphiné Libéré et L'Hebdo de l'Ardèche, 27 août et 10 septembre 2026) et copie de la publication sur le site internet de la commune d'Annonay (24 août 2026) ;
- Annexe 4 : Registre d'enquête (copie) ;
- Annexe 5 : Courriers et courriels reçus au cours de l'enquête ;
- Annexe 6 : Procès-verbal de synthèse des observations et mémoire en réponse du maire d'Annonay ;

SIGLES ET ACRONYMES UTILISÉS

- ABF : Architecte des Bâtiments de France
- ACV : Action Cœur de Ville
- CE : Commissaire enquêteur
- DDT : Direction départementale des territoires
- DGFIP : Direction générale des finances publiques
- DUP : Déclaration d'utilité publique
- OAP : Orientations d'aménagement et de programmation
- OPAH-RU : Opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain
- ORI : Opération de restauration immobilière
- PLUiH : Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat
- PNRQAD : Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés
- PPA : Personne publique associée
- PV : Procès-verbal
- Shab : Surface habitable
- SPR : Site patrimonial remarquable
- TA : Tribunal administratif
- UDAP : Unité départementale de l'architecture et du patrimoine