

Conseillers en exercice : 23

Présents : 12

Votants : 17

OBJET :

Dossier Résorption de
l'Habitat Insalubre (RHI)
et financement des
études pour les ilots
multisites

Le Maire certifie que le compte
rendu de cette délibération a été
affiché à la porte de la Mairie et
que la convocation du Conseil
Municipal avait été faite.

DELIBERATION N°2025-075**PROCES-VERBAL**

DU CONSEIL MUNICIPAL
Du 03 Octobre 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le trois octobre,
Le Conseil Municipal de la Commune de VILLENEUVE DE BERG étant réuni au
lieu ordinaire de ses séances, après convocation légale, sous la présidence de
Madame le Maire, Sylvie DUBOIS

Présents : MM. DUBOIS Sylvie, CHAUSSE Stéphane, FARGIER Marie, ROTGER
Patrick, EYRAUD Anne-Marie, VIGNE Christophe, BELLENGER Jacques,
MORGE Florian, ALONSO Sébastien, LEFRILEUX Yves, MEHL Didier,
HEMMACHE Martine,

Excusés : MM. LAVILLE-FRANCHI Anne-Marie, BILANCETTI Yann, SEVENIER-
ALIVON Annick, AULNER Roselyne,

Procurations : MM CLEMENT Pierre à ROTGER Patrick, CROS Isabelle à
EYRAUD Anne-Marie, VALCKE Sylviane à DUBOIS Sylvie, COSSE Marie-
Jeanne à MEHL Didier, FANTINI Sébastien à VIGNE Christophe

Absents non excusés : MM. TAULEMESSE Karine, DUSSOL Roxane

*L'assemblée communale procède, conformément à l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités
Territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris au sein du Conseil Municipal, **Christophe VIGNE** a été élu
pour remplir les fonctions de secrétaire.*

Madame la Maire rappelle qu'en 2024, la commune a engagé une étude de faisabilité pour
définir un projet et une stratégie d'intervention sur les secteurs identifiés en 2023 comme nécessitant une
intervention publique. Ces secteurs, au nombre de trois sont tous situés au centre de Villeneuve.

L'étude de faisabilité a été confiée au bureau d'études le Creuset Méditerranée. Cette étude a
permis d'établir un état des lieux, de préciser le programme et d'aboutir à l'élaboration d'un projet de
recomposition pour chacun des ilots.

Compte tenu de l'état très dégradé de tout ou partie des immeubles de ces ilots, seule une
intervention publique permettra une réelle requalification. Cette action confirme la volonté de la
municipalité d'intervenir fortement sur la réhabilitation des logements et la requalification du centre-ville
historique, et de proposer des logements de qualité. Les propriétaires n'ont pas la volonté ou la capacité
d'intervenir sur ces immeubles et peuvent être vendeurs, les autres réfléchissent encore.

Dans ces ilots, plusieurs immeubles sont très dégradés et nécessitent des travaux lourds.
D'autres sont mitoyens, et intégrés à la réflexion par imbrication. Les logements sont tous vacants.

L'ilot Nord est situé le long de la rue principale, très visible et impactant fortement les immeubles
mitoyens, l'ilot rue de l'Horloge, est un immeuble également très dégradé et dangereux qui doit faire l'objet
de travaux de sécurisation, l'ilot des platanes, est un ilot plus important composé d'immeubles privés et de
bâtiments de la commune, tous imbriqués autour de l'ancienne chapelle et dont l'état est très variable mais
seule une recomposition globale permettra de bénéficier de logements adaptés, éclairés et agréables.

La recomposition globale de ces ilots/immeubles permettra de retrouver des secteurs
requalifiés et devrait être élément déclencheur de travaux dans les immeubles mitoyens, en cohérence
avec l'OPAH-RU en cours.

L'étude de faisabilité propose la recomposition de ces ilots selon le programme suivant :

Ilot Nord, acquisition de deux parcelles et des lots de l'immeuble mitoyen AI 553 pour réhabiliter le local commercial en RDC et créer deux logements et une distribution verticale et ainsi desservir les étages de la AI554.

Ilot rue de l'horloge, sécurisation de l'immeuble par reprise de la structure des planchers, murs et toiture et création d'un passage sous immeuble en RDC et de loggias pour les immeubles mitoyens dans les étages.

Ilot des platanes, réhabilitation lourde des immeubles pour créer 2 maisons de ville avec espace extérieur privatif, et 3 logements dont un accessible de plain-pied, réorganisation des locaux communaux par la démolition du bâti récent place des platanes et valorisation des plateaux dans les étages.

Le réaménagement des espaces publics accompagnera le projet de recomposition dans son ensemble.

Cette opération publique pourrait être réalisée avec les aides financières de l'ANAH dans le cadre des dispositifs de financement RHI.

Afin de réaliser cette opération, la commune devra acquérir ces immeubles préalablement au démarrage de la phase opérationnelle.

En s'appuyant sur l'étude de faisabilité, Le Creuset Méditerranée a constitué un dossier à présenter à l'ANAH pour confirmer cette éligibilité aux financements RHI et demander le financement des études techniques permettant de préciser le déficit opérationnel.

En effet, la requalification de ces ilots nécessite d'affiner le projet et son coût, des études dites de calibrage sont à mener, elles ont été évaluées par le bureau d'études à 83 000 € HT soit 99 600 € TTC. Ces études peuvent faire l'objet d'un financement de l'ANAH à 70% sur le TTC, soit 69 720 €.

Vu ces éléments,

Vu l'instruction de l'ANAH relative au financement de la résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI) et du traitement de l'habitat insalubre remédiable ou dangereux, et des opérations de restauration immobilière (THIRORI) de 12 septembre 2014,

Vu le RGA de l'ANAH,

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal, à l'unanimité des membres présents et représentés

APPROUVE le lancement des études techniques de calibrage, dont le montant prévisionnel s'élève à 83 000 €HT soit 99 600 €TTC

AUTORISE Mme la Maire à déposer ce dossier auprès de l'ANAH afin de solliciter les aides au taux maximum pour ces études

Pour extrait conforme
A VILLENEUVE DE BERG
Le 03 octobre 2025

Sylvie DUBOIS
Maire de Villeneuve de Berg

