



**Arrêté préfectoral du 23 MARS 2026**

déclarant d'utilité publique l'opération de restauration immobilière (ORI)  
portant sur dix-sept immeubles du centre-ville de la commune de Saintes

Le Préfet de Charente-Maritime  
Chevalier de l'Ordre National du Mérite  
Chevalier de la Légion d'Honneur

**Vu** le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

**Vu** le Code de l'urbanisme ;

**Vu** le décret du 13 juillet 2023 portant nomination de M. Brice BLONDEL, Préfet de la Charente-Maritime ;

**Vu** l'arrêté préfectoral du 13 octobre 2025 donnant délégation de signature à M. Emmanuel CAYRON, Secrétaire Général de la préfecture de la Charente-Maritime, et organisant sa suppléance ;

**Vu** la délibération n°2023-139 du conseil municipal de Saintes du 7 décembre 2023 relative à la mise en œuvre des études préalables à une opération de restauration immobilière (ORI) sur son centre-ville ;

**Vu** la délibération n°2025-17 du conseil municipal de Saintes du 6 février 2025 approuvant le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et donnant au maire l'autorisation de solliciter le Préfet pour la mise à l'enquête publique du dossier en vue de prononcer de la déclaration d'utilité publique au profit de la commune de Saintes et donnant au maire l'autorisation de signer tous les documents relatifs à ce projet ;

**Vu** le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique transmis par la commune de Saintes le 5 mars 2025 et complété le 27 juin 2025 ;

**Vu** l'ensemble des pièces du dossier d'enquête constitué conformément à l'article R313\*24 du Code de l'urbanisme ;

**Vu** la décision du tribunal administratif de Poitiers en date du 25 juin 2025 portant désignation d'un commissaire enquêteur chargé de conduire l'enquête publique et d'un commissaire enquêteur suppléant ;

**Vu** l'arrêté préfectoral du 16 juillet 2025 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique pour le projet sus-visé sur la commune de Saintes ;

**Vu** les pièces indiquant que les formalités de publicité, d'affichage et de notification ont été effectuées conformément à la réglementation en vigueur ;

**Vu** le rapport et l'avis favorable du commissaire enquêteur en date du 16 octobre 2025 ;

**Vu** la délibération n°2025-191 du conseil municipal de Saintes du 11 décembre 2025, par laquelle le conseil :

- prend acte des conclusions et de l'avis favorable du commissaire enquêteur ;
- confirme la demande de déclaration d'utilité publique de cette Opération de Restauration Immobilière sur les dix-sept immeubles du centre-ville de Saintes :

**Considérant** la volonté de la commune de Saintes de procéder à la restauration de son patrimoine et d'améliorer les conditions d'habitabilité sur le centre-ville de Saintes ;

**Considérant** que dans le cadre d'un projet global de requalification du centre bourg, la commune de Saintes mène depuis quelques années plusieurs dispositifs et actions pour renforcer l'attractivité du cœur de bourg de Saintes pour ses habitants et l'ensemble des usagers ;

**Considérant** que le projet s'est traduit par la mise en œuvre de mesures incitatives en faveur de la rénovation du parc ancien à travers des financements de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), de la communauté d'agglomération et des communes ;

**Considérant** que l'ORI vise à lutter contre les problématiques d'immeubles dégradés et, pour la majorité, vacants en centre-ville ;

**Considérant** que les travaux de remise en état, de modernisation et de transformation des conditions d'habitabilité des dix-sept immeubles, prévus par le projet, contribuent au développement et à l'attractivité du centre-ville de Saintes ;

**Considérant** que l'ORI permet de garantir la réalisation des travaux de restauration sur les dix-sept immeubles identifiés et leur restauration de façon qualitative et pérenne ;

Sur proposition du Secrétaire Général de la préfecture de la Charente-Maritime ;

## **ARRÊTE :**

**Article 1 :** Sont déclarés d'utilité publique, au bénéfice de la commune de Saintes, les travaux de l'Opération de Restauration Immobilière (ORI) sur dix-sept immeubles situés dans le centre-ville de la commune de Saintes conformément à la liste annexée (annexe 1) et au document exposant les motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique du projet (annexe 2).

**Article 2 :** Conformément à l'article L313-4-2 du Code de l'urbanisme, la commune de Saintes arrêtera pour chaque immeuble à restaurer le programme des travaux à réaliser dans un délai qu'elle fixe.

**Article 3 :** Lors de l'enquête parcellaire, la commune de Saintes notifie à chaque propriétaire le programme des travaux qui lui incombent. Si les travaux de restauration immobilière ne sont pas effectués par les propriétaires des immeubles concernés dans le délai prescrit, la commune de Saintes pourra procéder à l'acquisition de ces immeubles, soit à l'amiable ou soit par voie d'expropriation.

**Article 4 :** Le présent arrêté sera affiché en mairie de Saintes et publié par tout autre moyen en usage dans cette commune. Un certificat établi par le maire attestera de l'exécution de cette formalité.


**Article 5 :** Toute personne intéressée qui désire contester la décision peut saisir le Tribunal Administratif de Poitiers (15 rue de Blossac – BP 541 - 86020 - Poitiers cedex ) d'un recours contentieux dans les deux mois à partir de la publication ou de la notification de la décision attaquée. Elle peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. Cette dernière démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse, l'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois valant rejet implicite.

Le Tribunal Administratif de Poitiers peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet « [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr) ».

**Article 6** : Le Secrétaire Général de la préfecture de la Charente-Maritime, le Maire de Saintes sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera inséré au recueil des actes administratifs de la préfecture par les soins du Préfet et dont une copie sera adressée à la direction départementale des territoires et de la mer de la Charente-Maritime.

La Rochelle, le 23 MARS 2026

P/Le Préfet,  
Le Secrétaire Général

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the bottom, positioned over the printed name.

Emmanuel CAYRON

# Annexe 1

## Liste des immeubles concernés

N° repérage	Adresse	Parcelle	Etat d'occupation Logements actuels ou potentiels	Etat d'occupation commerce
1	53 rue Alsace Lorraine	CD54	vacant	Occupé
2	51 rue Alsace Lorraine	CD64	partiellement occupé	Occupé
3	49 rue Alsace Lorraine	CD65	vacant	Occupé
4	37 rue Alsace Lorraine	CD71-75	vacant	Occupé
5	27 rue Alsace Lorraine	CD83	vacant	Occupé
6	21 rue Alsace Lorraine	CD86	vacant	Vacant
7	22 rue Alsace Lorraine	CE157	vacant	Occupé
8	20 rue Alsace Lorraine	CE156	vacant	Occupé
9	4 place du Synode	CD102	vacant	-
10	15 rue Désile	CE116	vacant	Occupé
11	6 rue Victor Hugo	CE64	vacant	
12	43-45 rue Victor Hugo	CE228-229- 226	vacant	Occupé
13	32 rue Victor Hugo	CE243	vacant	Occupé
14	36 rue Victor Hugo	CE245	vacant	Occupé
15	40 rue Victor Hugo	CE246	vacant	Vacant
16	44 rue Victor Hugo	CE251	vacant	Vacant
17	46 rue Victor Hugo	CE252	vacant	Vacant

## Localisation des immeubles concernés



## Annexe 2

Exposé des motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération

### **Commune de Saintes** **Opération de Restauration Immobilière sur dix-sept immeubles du centre-ville**

Le présent document est établi en application des dispositions de l'article L.122-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique qui précise que « l'acte déclarant d'utilité publique l'opération est accompagné d'un document qui expose les motifs et considérations justifiant son utilité publique ».

#### Présentation de l'opération soumise à déclaration d'utilité publique

L'Opération de Restauration Immobilière (ORI), prévue par le code de l'urbanisme (art. L313-4 à L313-4-4 et R313-23 à R313-29) se définit comme une opération d'aménagement consistant à prescrire aux propriétaires des travaux précis de remise en état, de modernisation, de démolition, d'immeubles lourdement dégradés afin de transformer et d'améliorer de façon significative leur condition d'habitabilité.

Les immeubles désignés dans l'ORI doivent être dans un état de dégradation suffisant pour que les travaux prescrits soient déclarés d'utilité publique et que d'éventuelles expropriations soient justifiées si ces travaux ne sont pas réalisés dans les délais préalablement fixés.

La Communauté d'Agglomération de Saintes a retenu dix-sept immeubles situés dans le centre-ville :

- rue Alsace Lorraine aux numéros 20, 21, 22, 27, 37, 49, 51 et 53 ;
- rue Victor Hugo aux numéros 6, 32, 36, 40, 43-45, 44 et 46 ;
- 15 rue Désiles ;
- 4 place du Synode.

Les immeubles retenus sont vacants, sauf un partiellement occupé, et quinze disposent d'un local commercial vacant ou occupé en rez-de-chaussée. Ce sont des immeubles dégradés à très dégradés qui nécessitent des travaux lourds de restauration.

La superficie totale des dix-sept parcelles concernées par la présente DUP est égale à 4 529 m<sup>2</sup>.

Les prescriptions des travaux sont précisées dans des fiches individuelles par immeuble comportant des prescriptions générales et particulières (jointes au dossier d'enquête).

Les prescriptions d'ordre général (menuiserie, façades, toitures, éléments divers) respectent le règlement du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur. Les travaux devront respecter l'ensemble des normes en vigueur pour les locaux à usage d'habitation, notamment : Code de l'urbanisme, de la construction et de l'habitation, de la santé publique, civil, le règlement sanitaire départemental et le Plan Local d'Urbanisme (PLU ou PLUi) en vigueur.

#### Justification de l'utilité publique

L'ORI sur dix-sept immeubles de la commune de Saintes présente un caractère d'utilité publique, car :

- la restauration de ces immeubles s'inscrit dans un projet global de réhabilitation du centre-ville et contribuera à favoriser l'attractivité du centre-ville pour ses habitants et l'ensemble des usagers ;
- ce projet est une solution pour lutter contre l'état de dégradation et de vacances de ces immeubles et constitue une ressource d'intérêt pour l'accueil de nouveaux ménages sur la commune ;

- ce projet garantit la réalisation des travaux de restauration de façon qualitative et pérenne ;
- les avantages attendus par ce projet notamment en matière de mobilisation d'un parc de logement vacant, de mise en valeur du patrimoine sont supérieurs aux inconvénients que ceux-ci sont susceptibles d'engendrer et que l'atteinte aux intérêts privés n'est pas disproportionnée par rapport à l'intérêt du projet pour la collectivité.

Cette opération répond donc bien aux critères d'utilité publique.