



Requalification du centre-ville de Saintes

**Dossier d'enquête préalable
à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP)
de l'Opération de Restauration Immobilière (ORI)**

SOMMAIRE

A-	Préambule	3
1-	L'objet et les étapes de la mise en œuvre des Opérations de Restauration Immobilières	3
2-	Des règles fixées par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique	5
3-	Opération de Restauration Immobilière et étude d'impact	6
4-	Les droits et devoir liés à l'ORI	7
B-	Les immeubles concernés, leur situation et leur terrain d'assiette par rapport au territoire communal.....	8
1-	Liste des immeubles et état d'occupation	8
2-	Localisation.....	9
C-	Notice explicative	10
1-	L'objet de l'opération	10
2-	Un pôle urbain en cours de redynamisation.....	10
3-	Un projet de revitalisation du cœur de ville à 180°	15
4-	La mise en place de l'Opération de Restauration Immobilière.....	21
→	La logique de sélection des immeubles	21
→	Les éléments d'information sur les immeubles retenus.....	24
→	Les caractéristiques globales des immeubles retenus.....	24
5-	Les prescriptions de travaux	25
→	Les prescriptions générales.....	25
→	Les prescriptions particulières à chaque immeuble	32
→	Fiche Immeuble 1 : 53 rue Alsace Lorraine (CD54).....	34
→	Fiche Immeuble 2 : 51 rue Alsace Lorraine (CD64).....	36
→	Fiche Immeuble 3 : 49 rue Alsace Lorraine (CD65).....	38
→	Fiche Immeuble 4 : 37 rue Alsace Lorraine (CD71-75).....	40
→	Fiche Immeuble 5 : 27 rue Alsace Loraine (CD83)	42
→	Fiche Immeuble 6 : 21 rue Alsace Lorraine (CD86).....	44
→	Fiche Immeuble 7 : 22 rue Alsace Lorraine (CE157)	46
→	Fiche Immeuble 8 : 20 rue Alsace Lorraine (CE156)	48
→	Fiche Immeuble 9 : 4 place du Synode (CD102)	50
→	Fiche Immeuble 10 : 15 rue Desiles (CE116).....	52
→	Fiche Immeuble 11 : 6 rue Victor Hugo (CE64).....	54
→	Fiche Immeuble 12 : 43-45 rue Victor Hugo (CE226-228-229)	56
→	Fiche Immeuble 13 : 32 rue Victor Hugo (CE243).....	58
→	Fiche Immeuble 14 : 36 rue Victor Hugo (CE245).....	60
→	Fiche Immeuble 15 : 40 rue Victor Hugo (CE246).....	62
→	Fiche Immeuble 16 : 44 rue Victor Hugo (CE251).....	64
→	Fiche Immeuble 17 : 46 rue Victor Hugo (CE252).....	66
→	Récapitulatif de l'estimation sommaire des travaux	68
D-	Estimation de la valeur vénale des immeubles avant restauration	68

E-	Annexe 1 : courrier envoyé aux propriétaires dans le cadre de la phase de sélection des immeubles.....	69
F-	Annexe 2 : délibération du conseil municipal validant le lancement de l'étude préalable à l'ORI 70	
G-	Annexe 4 : estimation domaniale	71
H-	Annexe 3 : délibération du conseil municipal validant la liste des immeubles retenus, le dossier de DUP et demandant au préfet d'engager la procédure de DUP.....	76
I-	Annexe 5 : arrêté préfectoral d'ouverture de l'enquête publique	83

A-PREAMBULE

La présente enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique poursuit deux objectifs :

- Informer le public et recueillir son avis sur l'utilité publique de l'opération envisagée
- Parvenir à la Déclaration d'Utilité Publique de l'Opération de Restauration Immobilière afin d'enclencher la première étape de la mise en place de l'obligation de réaliser les travaux de réhabilitation pour les propriétaires des immeubles concernés.

1- L'objet et les étapes de la mise en œuvre des Opérations de Restauration Immobilières

Les ORI sont définies par les **articles L313-4 à L313-4-4 ainsi que R313-23 à R313-29 du code de l'urbanisme** qui précise leur objet et les étapes de leur mise en œuvre.

Selon l'art L313-4, les opérations de restauration immobilière (ORI) « consistent en des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles lourdement dégradés. »

La qualité de l'habitabilité d'un logement est liée à plusieurs éléments :

- La dimension des pièces
- Leur hauteur sous plafond,
- L'existence d'ouvertures, l'éclairage naturel, l'ensoleillement
- La ventilation
- L'aménagement de la salle de bain, des toilettes et de la cuisine
- Le chauffage
- La sécurité électricité et incendie
- L'absence d'infiltration, d'humidité
- La protection contre les chutes d'ouvrages ou de personnes

Mais aussi :

- L'état d'entretien du gros œuvre (murs, toiture, charpente, planchers...)

Cette définition implique la réalisation de travaux importants qui peuvent concerner les intérieurs et les enveloppes des bâtiments.

3

L'ORI rend ces travaux obligatoires pour les immeubles concernés. Dans le cas où les travaux de réhabilitation ne seraient pas réalisés, une procédure d'expropriation peut être engagée. La collectivité se substitue alors au propriétaire pour réaliser ou faire réaliser les travaux de restauration.

Pour cela, les ORI doivent être déclarées d'utilité publique (art L313-4). Cette DUP doit être prise dans les conditions fixées par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. (Art L313-4-1 du code de l'urbanisme). C'est l'objet de la présente enquête.

Le contenu du dossier d'enquête est précisé par l'art R313-24. Il doit ainsi comprendre :

1. Un plan permettant de connaître la situation du ou des bâtiments concernés et de leur terrain d'assiette à l'intérieur de la commune ;
2. La désignation du ou des immeubles concernés ;
3. L'indication du caractère vacant ou occupé du ou des immeubles ;
4. Une notice explicative qui :
 - a) Indique l'objet de l'opération ;
 - b) Présente, au regard notamment des objectifs de transformation des conditions d'habitabilité et de mise en valeur du patrimoine, le programme global des travaux par bâtiment, y compris, s'il y a lieu, les démolitions rendues nécessaires par le projet de restauration ; lorsque l'opération s'inscrit dans un projet plus vaste prévoyant d'autres opérations de restauration immobilière, la notice présente ce projet d'ensemble ;
 - c) Comporte des indications sur la situation de droit ou de fait de l'occupation du ou des bâtiments

Une estimation de la valeur des immeubles avant restauration faite par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques et l'estimation sommaire du coût des restaurations.

Dans le cas des ORI, le code de l'urbanisme (art L313-4-2) précise que le programme des travaux ainsi que l'enquête parcellaire sont définis après le prononcé de la déclaration d'utilité publique par le préfet.

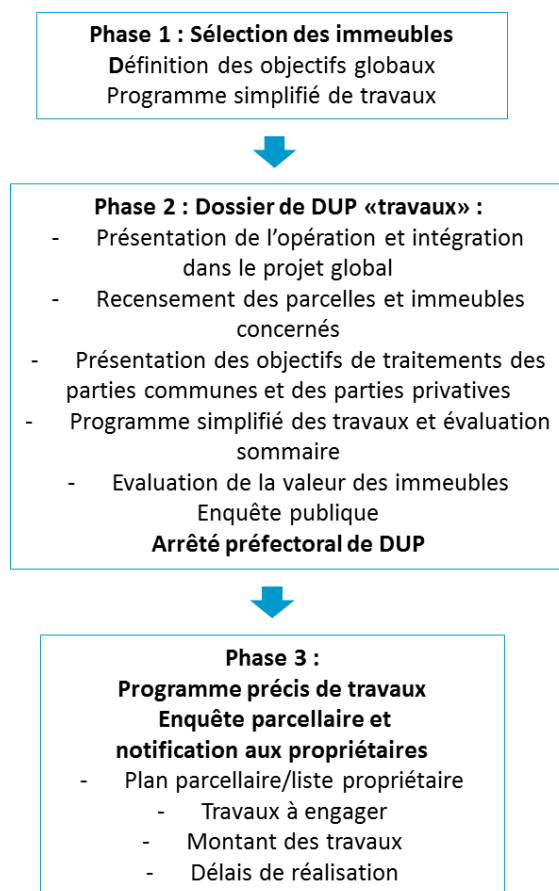
Les articles du code de l'urbanisme :

Article L.313-4 : « Les opérations de restauration immobilière consistent en des travaux de remise en état, d'amélioration de l'habitat, comprenant l'aménagement, y compris par démolition, d'accès aux services de secours ou d'évacuation des personnes au regard du risque incendie, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles. [...] Lorsqu'elles ne sont pas prévues par un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé, elles doivent être déclarées d'utilité publique. »

Article L313-4-1 : « Lorsque l'opération nécessite une déclaration d'utilité publique, celle-ci est prise, dans les conditions fixées par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, à l'initiative de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent pour réaliser les opérations de restauration immobilière [...]. »

Article L313-4-2 : « Après le prononcé de la déclaration d'utilité publique, la personne qui en a pris l'initiative arrête, pour chaque immeuble à restaurer, le programme des travaux à réaliser dans un délai qu'elle fixe. Cet arrêté est notifié à chaque propriétaire. [...] Lors de l'enquête parcellaire, elle notifie à chaque propriétaire ou copropriétaire le programme des travaux qui lui incombent. Lorsque le programme de travaux concerne des bâtiments soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, le programme portant sur les parties communes est également notifié au syndicat des copropriétaires, pris en la personne du syndic. Si un propriétaire ou copropriétaire fait connaître son intention de réaliser les travaux dont le détail lui a été notifié pour information, ou d'en confier la réalisation à l'organisme chargé de la restauration, son immeuble n'est pas compris dans l'arrêté de cessibilité. »

Les différentes étapes de l'Opération de Restauration Immobilière peuvent ainsi être schématisées comme suit :



2- Des règles fixées par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

Conformément aux obligations fixées par le code de l'urbanisme vues plus haut, la Déclaration d'Utilité Publique doit respecter les conditions fixées par le **code de l'expropriation**.

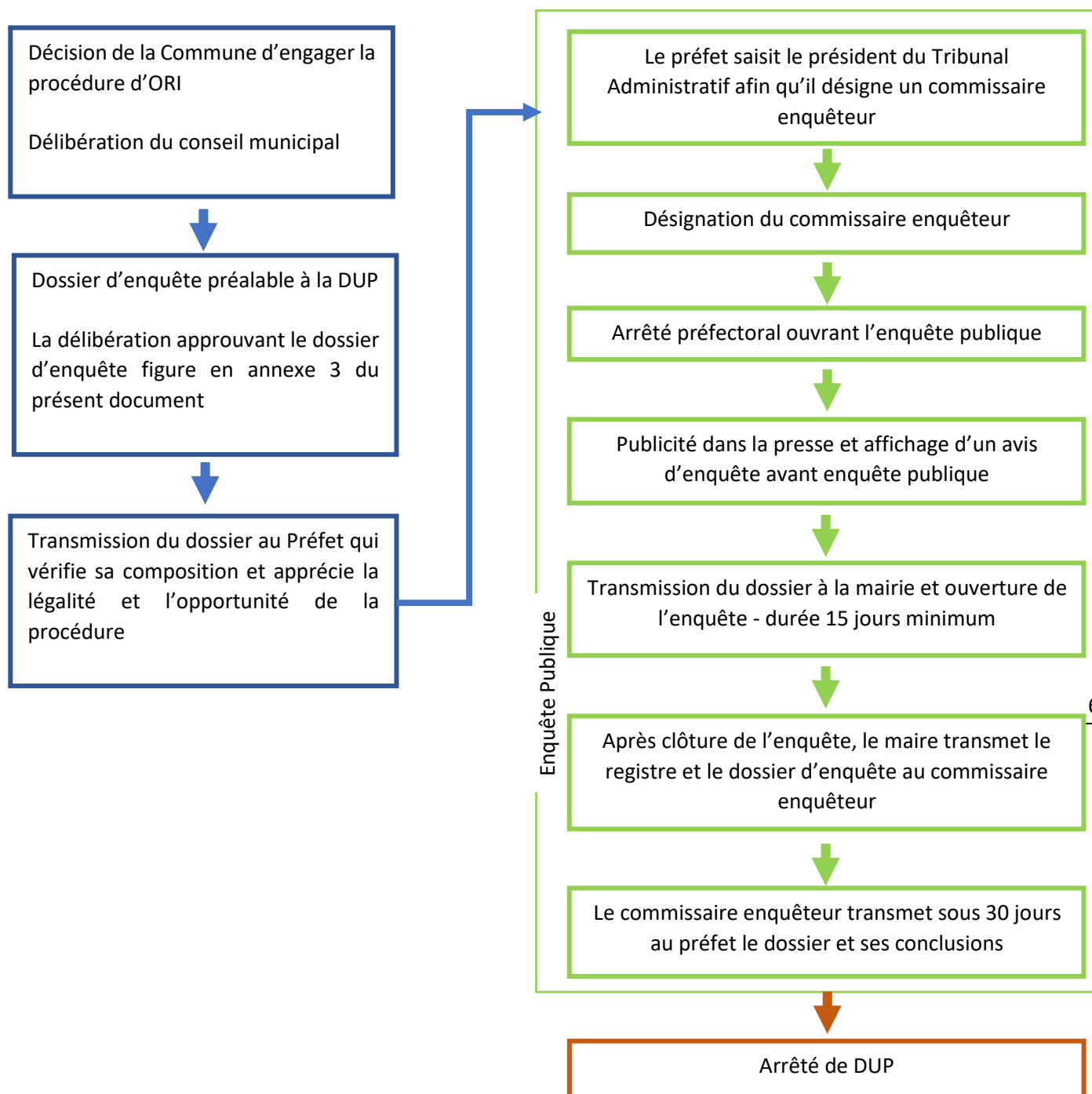
Elle est ainsi soumise aux articles **L121-1 à L121-4** qui définissent :

- L'autorité habilitée à déclarer l'utilité publique – en l'occurrence le préfet représentant l'Etat,
- Le délai entre la fin de l'enquête publique et la prise de l'arrêté de DUP : 1 an maximum
- La durée de validité de la DUP : 5 ans qui peuvent être portés à 10 ans

L'organisation de l'enquête doit par ailleurs respecter les articles :

- **R111-1 et R111-2** sur la désignation et l'indemnisation du commissaire enquêteur
- **R112-1 à R112-24** qui portent sur la mise en place concrète de l'enquête.
- **R121-1 et R121-2** qui désignent l'autorité compétente pour déclarer l'utilité publique

Schématiquement, le déroulement de l'enquête est le suivant :



3- Opération de Restauration Immobilière et étude d'impact

La superficie totale des parcelles concernées par la présente DUP étant égale à 2 143 m² et inférieure à 5ha et la surface de plancher au sens de l'art R111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'art R42-1 du code de l'urbanisme étant égale à 3 039 m² inférieure à 10 000 m², la présente Opération de Restauration Immobilière n'est pas soumise à évaluation environnementale conformément à l'art R122-2 (rubrique 39 du tableau annexé) du code de l'environnement.

4- Les droits et devoir liés à l'ORI

Pour les propriétaires des immeubles concernés, l'ORI implique une obligation d'effectuer les travaux prescrits. Elle donne également des droits :

- Les propriétaires peuvent ainsi utiliser leur droit de délaissement, c'est-à-dire qu'ils peuvent demander à la commune ou à son opérateur foncier d'acquérir leur bien et ce, un an après la signature de l'arrêté préfectoral de DUP (cf art L-241-1 du code de l'expropriation).
- Par ailleurs, dans le cas où les travaux de restauration nécessiteraient le relogement temporaire ou définitif des occupants de l'immeuble concerné, ce relogement sera à la charge de la commune, dans les conditions prévues aux articles L314-1 et L314-9 du code de l'urbanisme.

Enfin, dans le cas d'une cession de l'immeuble à un tiers, l'obligation de réalisation des travaux est transférée au nouveau propriétaire.

Par ailleurs, l'ORI s'accompagne de la mise en place d'aides à la réhabilitation dans le cadre d'une OPAH-RU (Opération programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain). Ces aides ont été mises en place pour la période 2018-2023 puis 2023-2028. Les travaux subventionnés portent sur les éléments de confort, les économies d'énergie, la mise aux normes, l'amélioration de la sécurité et de la salubrité des logements. Elles sont conditionnées à des plafonds de ressources pour les propriétaires occupants et dans le cas de travaux engagés par des propriétaires bailleurs, aux ressources des futurs locataires et au niveau des loyers. Pour les propriétaires bailleurs, les aides de l'ANAH (Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat) peuvent aller jusqu'à 35% du coût de travaux dans la limite de 1000 €/m² et une surface de 80m² maximum par logement. Pour la période 2023-2028, elles sont abondées par des aides de la communauté d'agglomération qui peuvent aller jusqu'à 24 000 €/logement. Par ailleurs, la commune apporte son soutien au ravalement des façades avec une subvention pouvant aller jusqu'à 4000 €.

D'autres financements peuvent également être mobilisés et en particulier ceux d'Action Logement si le projet vise à créer du logement locatif à destination des salariés. Cet accompagnement prend la forme de subvention (jusqu'à 75% du coût des travaux) mais aussi de prêt bonifié (jusqu'à 25% du coût des travaux).

Enfin, comme sur tout le territoire français, les propriétaires peuvent bénéficier de ma Prime Rénov' pour financer leur projet de rénovation énergétique globale.

B-LES IMMEUBLES CONCERNES, LEUR SITUATION ET LEUR TERRAIN D'ASSIETTE PAR RAPPORT AU TERRITOIRE COMMUNAL

1- Liste des immeubles et état d'occupation

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

2- Localisation

La localisation des immeubles concernés par l'ORI dans le centre-ville



1- L'objet de l'opération

La revitalisation du centre-ville de Saintes est l'une des priorités de la commune mais aussi de la communauté d'agglomération. Pour cela de nombreux outils à disposition des collectivités mais aussi des propriétaires ont été activés : documents de planification, mise en place d'aides incitatives à l'amélioration de l'habitat, soutien à l'activité commerciale, aménagement des espaces publics, renforcement de l'offre équipements publics en particulier culturels, valorisation du patrimoine...

Parallèlement, les collectivités ont validé le principe de limitation stricte de l'artificialisation des sols à l'échelle du territoire élargi. Dans ce cadre, la mobilisation des espaces déjà bâtis est donc essentielle pour répondre aux besoins de logements.

Aujourd'hui et malgré tous les outils d'accompagnement financiers et techniques mis à disposition des propriétaires force est de constater que le centre-ville compte encore de nombreux immeubles dégradés. Ces bâtiments impactent fortement l'image et la dynamique du pôle central. Dans la plupart des cas, cette dégradation est corrélée à la vacance des logements alors que leur mobilisation pourrait contribuer à répondre aux besoins résidentiels, ramener de nouveaux habitants dans le cœur de ville et ainsi contribuer à sa revitalisation.

C'est ce qui a amené la commune de Saintes à mettre en place une Opération de Restauration immobilière (ORI) qui vise à imposer la réhabilitation des immeubles dégradés avec un objectif d'amélioration des conditions d'habitabilités des logements et de valorisation du patrimoine. Les rues commerçantes et les îlots urbains liés ont été plus particulièrement ciblées afin de conforter les actions déjà entreprises sur ces axes (revitalisation commerciale, traitement des espaces publics...).

10

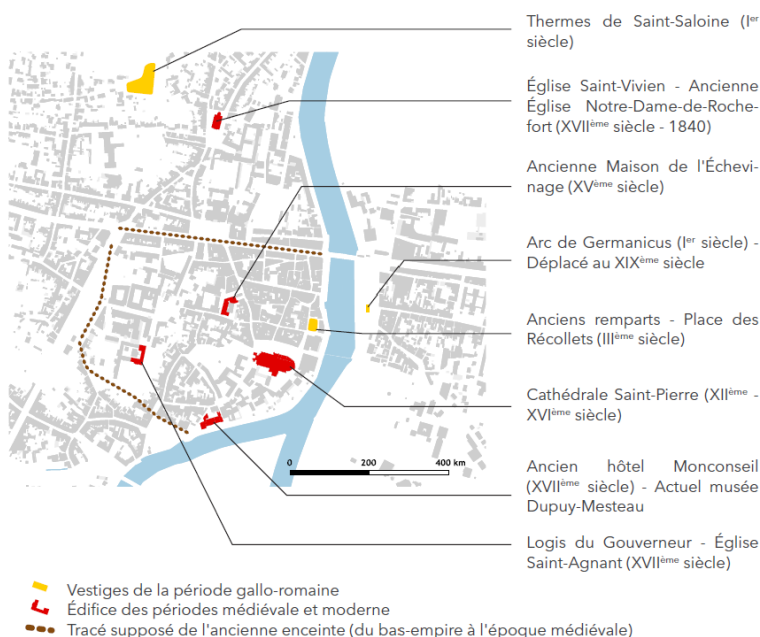
2- Un pôle urbain en cours de redynamisation

La commune de Saintes est située au sud-est du département des Charentes Maritimes, à 70 kilomètres de La Rochelle à l'Ouest et d'Angoulême à l'Est, 120 kilomètres de Bordeaux au Sud. La commune est desservie par des axes structurants : autoroute A10 reliant Bordeaux à Paris, autoroute A837 permettant de rejoindre facilement la Rochelle, ligne ferroviaire Bordeaux/La Rochelle/Paris.

Du fait de son poids démographique, de son rayonnement économique mais aussi de ses équipements et de son armature commerciale, Saintes assume la fonction de ville-centre de l'agglomération Saintes Grandes Rives qui regroupe 36 communes pour l'essentiel rurales.

(Cf diagnostic territorial PLUi)

Les marqueurs historiques du cœur de ville ancien (source : cadastre)



Source : diagnostic PLUi - 2024

11

Saintes au début de l'ère industrielle (source : IGN, cartes état-major 1860-1866)



La ville connaît un certain renouveau architectural durant l'époque moderne, avec l'introduction progressive de l'architecture classique, notamment à travers les bâtiments conventuels de l'Abbaye-aux-Dames. C'est à cette époque que sont bâtis l'ancien hôtel de ville et son beffroi (XVI^{ème} - XVIII^{ème} siècles) devenu musée de l'Échevinage, ainsi que des hôtels particuliers.

Le XIXème siècle est marqué par le percement de grands cours à travers la ville à l'emplacement des anciens remparts (cours National, Reverseaux, avenue Gambetta...) autour desquels les bâtiments sont rénovés et alignés.

L'urbanisation d'après-guerre part d'un plan de ville profondément remanié. L'implantation du site ferroviaire au XIXème siècle est un événement majeur de l'histoire contemporaine de la ville, ce dernier occupant près de 34 hectares. Elle s'est accompagnée d'une vague d'urbanisation importante sous la forme de quartiers ouvriers pavillonnaires sur la rive droite de la Charente, laquelle était jusqu'à présent peu occupée. Ce rééquilibrage sur la rive droite, structuré autour de l'avenue Gambetta qui relie le centre-ville à la gare, se fait selon une forme urbaine liée à l'utilisation de la voiture individuelle, très différente de celle de la ville ancienne.

Le centre-ville est marqué par ses hauts fronts bâtis enserrant les rues et les avenues qui ne laissent que rarement apparaître des fonds de jardins. Les espaces publics constituent l'essentiel des espaces non bâtis. La pierre calcaire domine ces paysages marqués par leur caractère minéral, tempéré par des arbres présents sur les cours et les places publiques. Les façades sont souvent ornées et ponctuées de modénatures. Ces paysages de pierre blanche longtemps extraite localement (Crazannes, Thénac...) sont emblématiques de l'identité saintaise.

Au-delà de la typologie architecturale de ses bâtiments (façades en pierre de taille ou en pierre enduite, ordonnancements, encadrements des ouvertures souvent travaillés...) et de l'organisation des espaces publics (rues et ruelles étroites, rarement rectilignes, placette, liens avec des monuments patrimoniaux...), le centre ancien est également caractérisé par la mixité des fonctions avec de nombreux commerces et équipements en particulier culturels. En dehors des espaces de parking, la voiture s'y fait plus discrète.

12

→ Une population relativement stable

Saintes est le pôle central de la communauté d'agglomération « Saintes Grandes Rives » qui compte 60 641 habitants.¹, une population en croissance modérée mais régulière depuis la fin des années 60 : 42% de la population de l'agglomération est rassemblée à Saintes.

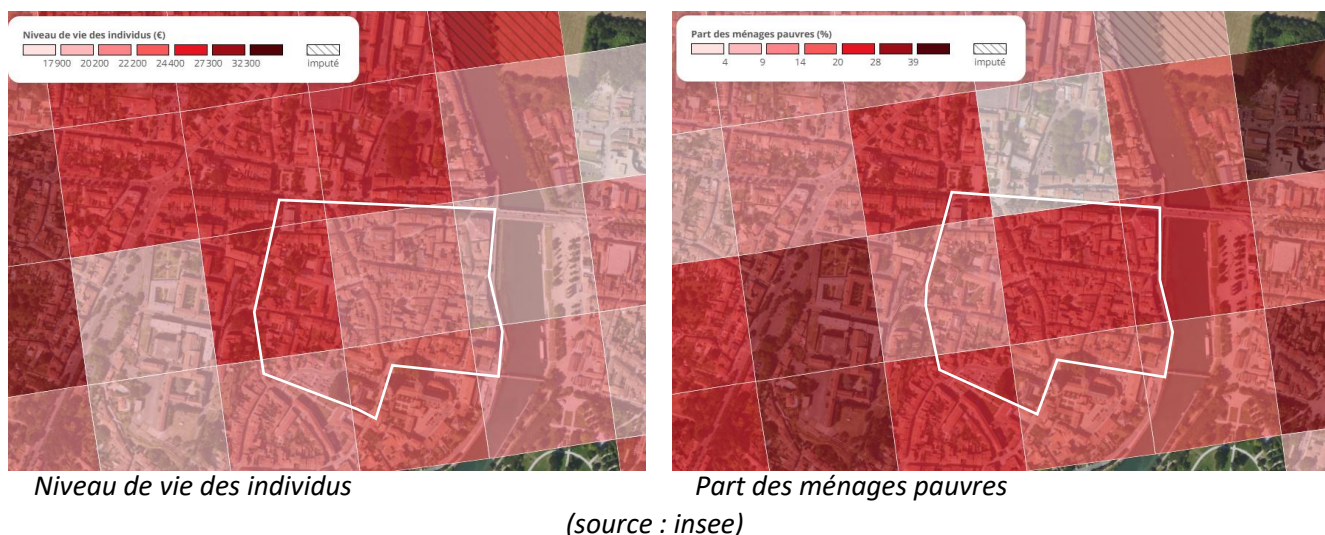
En 2021, la commune de Saintes compte 25518 habitants en très légère hausse par rapport à 2015 (25 288 habitants). Au cours des dernières décennie, la ville de Saintes a connu des cycles de légères décroissances puis croissances. Au total, elle a toutefois perdu environ 1000 habitants depuis 1968. Ces fluctuations sont globalement corrélées avec celles du solde migratoire qui vient compenser, ou non, un solde naturel de plus en plus négatif. La commune, comme l'agglomération est attractive pour les actifs (entre 20 et 59 ans) qui constituent la plus grosse partie des nouveaux arrivants

Malgré l'apport de ces nouveaux habitants, la ville de Saintes est marquée par un vieillissement de sa population. Entre 2010 et 2021, la part des plus de 60 ans est ainsi passée de 31.6 à 37.5%. Pour les années à venir, l'un des enjeux du territoire est donc d'accueillir une population plus jeune.

¹ Recensement Insee 2021

Du point de vue sociologique, la ville de Saintes est caractérisée par le poids croissant pris par les cadres et professions intermédiaires aux dépens des employés et des ouvriers. Malgré tout, le revenu médian par unité de consommation (21 770 €) reste moins élevé que la médiane intercommunale (22 640 €). Le taux de pauvreté atteint 17% contre 12.9% à l'échelle de l'agglomération.

Du point de vue géographique, le centre-ville est caractérisé par la relative fragilité de sa population avec un revenu médian plus bas que celui observé à l'échelle communale (entre 17900 et 20200 €) et une part plus grande de ménages pauvres : entre 20 et 39%. A noter toutefois que ces caractéristiques sont relativement proches de celles des autres quartiers anciens.



Au cours des dernières années, la ville a connu une baisse significative du nombre de personnes par ménages. En 2021, la taille des ménages dépasse légèrement 1.8 personnes.

➔ Un parc de logements en développement et marqué par l'importance de la vacance

Du point de vue de l'habitat, le parc est caractérisé par sa croissance régulière : entre 1968 et 2021 le nombre de logements est passé de 9 167 à 15 855. Ce développement important est corrélé à celui des résidences principales (14 058 en 2021 contre 8 609 en 1968) mais il s'est surtout traduit par la très forte augmentation du nombre de logements vacants qui est passé de 374 à 1401. Même si ce nombre a nettement diminué au cours des 11 dernières années, le taux de vacance reste élevé à 8.8%. Si l'on se concentre sur le parc privé, la vacance est estimée 12.1% en 2022 soit 1659 logements. Parmi eux, 484 sont vacants depuis plus de 2 ans. La vacance est particulièrement marquée dans le cœur de ville ancien, notamment du fait de l'immobilisation de nombreux logements situés au-dessus de locaux commerciaux.

Le parc de résidence principale est caractérisé par la prédominance des maisons 58% et celles des grands logements : 55.7% des logements ont 4 pièces ou plus. A noter que les appartements sont généralement plus petits : en moyenne 2.8 pièces contre 4.5 pour les maisons. La répartition entre propriétaires et locataires est équilibrée. Le centre-ville regroupe logiquement les logements les plus anciens. C'est aussi dans ce quartier que la part des appartements est la plus élevée.

Pour le territoire l'enjeu est celui de la diversification du parc avec le développement du nombre de petits logements ou ceux de tailles intermédiaires.

Enfin, du point de vue de l'état du parc, le centre-ville regroupe la plupart des logements vétustes que compte la commune (146 selon le fichier LOVAC en 2022). Cette concentration est corrélée à l'ancienneté du parc mais aussi à l'importance de la part des logements vacants.

Pour la commune la mobilisation du parc ancien et dégradé constitue un enjeu important. Elle pourrait en effet contribuer à répondre aux besoins de logement sans pour autant augmenter la construction neuve et donc l'extension urbaine mais aussi contribuer à la revitalisation du centre ancien en y ramenant de nouveaux habitants.

→ Un pôle commerçant majeur mais qui s'affaiblit

Le centre-ville ancien de Saintes constitue le cœur d'activité commerciale du pôle saintais. Cinq rues principales regroupent la plupart des locaux commerciaux :

- La rue Alsace Lorraine,
- La rue Victor Hugo
- L'axe Désile/Comédie
- La rue Saint Michel
- Et le Cour National qui constitue la limite nord du centre-ville historique.

L'avenue Gambetta vient compléter cette offre sur la rive droite de la Charente.



Les vitrines commerciales (source Diagnostic PLUi – avril 2024)

L'hypercentre historique regroupe 155 commerces soit près de 30% de l'offre commerciale de l'agglomération. Il regroupe en particulier de nombreuses enseignes indépendantes qui constituent l'une des raisons de son attractivité.

Au cours des dernières années, l'hypercentre a cependant vu son poids diminuer au profit des implantations périphériques avec, en particulier, l'implantation d'enseignes d'envergure nationale.

Si la plupart des locaux vacants trouvent rapidement preneurs, certains locaux du fait la taille des surfaces de vente mais aussi de l'état de dégradation de l'immeuble et du montant des travaux à entreprendre restent vacants.

Pour la commune, la dynamique commerciale du cœur de ville constitue un enjeu majeur avec la volonté de conforter l'offre existante en fléchant l'implantation du petit commerce vers les rues commerçantes historiques mais aussi en améliorant la qualité urbaine (espace public...) et en ramenant de nouveaux habitants dans le quartier.

3- Un projet de revitalisation du cœur de ville à 180°

➔ Un objectif de confortement des centralités porté par le SCoT²

La commune s'intègre au Pays de Saintonge Romane, qui anime un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), arrêté le 12 octobre 2015. Ce dernier s'impose au PLU dans un rapport de compatibilité. A l'heure actuelle, le schéma est en cours de révision.

Son Document d'Orientation et d'Objectif (DOO) s'articule autour de 4 axes principaux :

- Une trame agri-éco paysagère pour soutenir une politique patrimoniale et un art de vivre
- Une organisation multipolaire des activités humaines pour mieux vivre ensemble
- Des orientations économiques et résidentielles cohérentes pour mieux vivre et travailler
- Une gestion environnementale tournée vers l'avenir.

De manière transversale, l'un des objectifs principaux du SCoT est de limiter l'extension urbaine :

- pour protéger les milieux naturels et les espaces agricoles à la fois productifs et paysagers,
- Pour réduire les déplacements
- Pour conforter les pôles urbains existants.

15

Dans ce cadre, le pôle saintais qui comprend la commune de Saintes et les communes limitrophes est considéré comme le pôle structurant du territoire et doit être conforté. C'est en particulier le cas du centre-ville de Saintes qui constitue la centralité principale du territoire, spécifiquement sur le volet commercial.

Du point de vue de l'habitat l'objectif affiché est de renforcer le poids de la commune de Saintes en développant et diversifiant l'offre (typologies petites et moyennes, augmentation du parc locatif...). La moitié de la production de logements devra se faire dans l'enveloppe urbaine existante. Pour répondre à cet objectif, la mobilisation des logements vacants apparaît comme une priorité.

➔ Un PLH³ qui insiste sur la nécessité de mobiliser le parc existant

Le territoire de la communauté d'agglomération de Saintes dispose d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) pour la période 2017-2022 prolongée jusqu'en janvier 2026. Ce document vient décliner les orientations du SCoT en matière de politique du logement.

Le PLH axe son intervention sur 5 priorités :

² SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale

³ PLH : Programme Local de l'Habitat

1. Avoir un développement plus équilibré et renforcer l'attractivité de la CA de Saintes, en s'appuyant sur ses polarités. Dans ce cadre, le document insiste sur la nécessité de **mobiliser les ressources du parc existant**, en particulier dans le cœur de l'agglomération
2. Réamorcer la production de logements sociaux **dans le parc public mais aussi le parc privé**, notamment en poursuivant la réhabilitation de ce dernier
3. Proposer une offre de logements qualitative et répondant aux besoins des différents publics cibles. **Ce volet insiste en particulier sur la mobilisation du parc ancien et le travail sur le parc indigne**
4. Contenir l'étalement urbain et passer d'une logique de développement subi à maîtrisé. **Dans ce cadre, l'adaptation et la réhabilitation du parc ancien existant constitue un des objectifs.**
5. Améliorer la connaissance, l'échange et la gouvernance en matière de politique de l'habitat.

➔ **Un PLU⁴ en cours et un PLUi⁵ à l'étude qui placent la limitation de l'extension urbaine au centre du projet de territoire**

Le PLU de Saintes a été approuvé en 2013. Un PLUi est en cours d'étude à l'échelle de l'agglomération. Le PADD (Plan d'Aménagement et de développement Durable) est en cours de rédaction avec une forte attention portée à la limitation de l'artificialisation des sols. Du point de vue du logement, l'accent est mis en particulier sur la notion de renouvellement urbain qui comprend la division des parcelles bâties mais aussi la transformation des logements existants et la restructuration d'îlots.

Le PADD encore en cours de validité s'appuie quant à lui sur quatre axes :

- Affirmer la trame verte et bleue en tant qu'armature du projet de ville
- Proposer des modes d'habiter différents, respectueux des qualités environnementales et paysagères,
- Révéler les richesses économiques et patrimoniales du territoire
- Favoriser une pratique de la ville équilibrée et équitable pour tous.

Du point de vue spatial, l'un des objectifs principaux est de limiter l'extension urbaine en favorisant un renouvellement qualitatif de la ville sur elle-même, par exemple en réduisant le nombre de logements vacants et en maîtrisant l'ouverture de nouvelles zones à la construction. Dans le cadre des enjeux de renouvellement urbain, le document insiste sur la valorisation du patrimoine bâti, urbain et paysager. Du point de vue de l'activité économique l'un des objectifs est de soutenir l'activité commerciale du centre-ville.

Du point de vue réglementaire, le centre-ville étant concerné par un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV), les règles d'occupation du sol sont fixées par ce document (cf zone UAa).

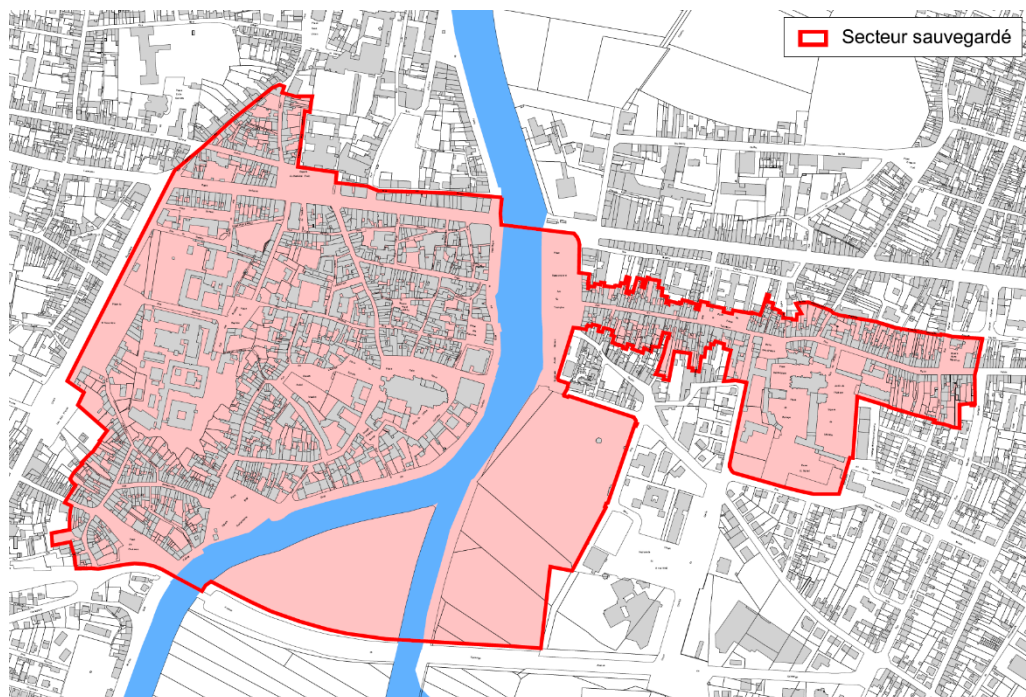
➔ **Un patrimoine architectural et urbain protégé**

La richesse de l'histoire du centre-ville se retrouve dans la qualité de son patrimoine architectural et urbain. Afin de valoriser ce patrimoine, la ville de Saintes a fait le choix dès 1988 d'étudier la mise en

⁴ PLU : Plan Local d'Urbanisme

⁵ PLUi : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat

place d'une protection forte de son cœur historique. Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV)⁶ a été approuvé en 2007.



Périmètre du PSMV

17

L'objectif du PSMV est de protéger et de valoriser le patrimoine architectural, urbain et paysager des quartiers anciens de la ville de Saintes. Le règlement porte sur la protection des parties extérieures de l'immeuble et mais aussi de l'intérieur pour les bâtis protégés

Pour cela, le document définit 8 typologies suivant la qualité architecturale de chacun des immeubles ou parties d'immeubles.

	Immeubles protégés par la législation sur les monuments historiques
	Facade, fragments protégés par la législation sur les monuments historiques
	Immeuble ou partie d'immeuble à conserver dont la démolition, l'enlèvement, la modification ou l'altération sont interdits
	Immeuble ou partie d'immeuble à conserver dont la démolition ou l'altération sont interdits
	Immeuble non protégé, pouvant être conservé, amélioré ou remplacé
	Immeuble ou partie d'immeuble dont la démolition ou la modification pourra être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées
	Emprise de construction imposée
	Superposition des dispositions 7 et 8

Extrait de la légende du PSMV de Saintes

Deux d'entre elles concernent plus spécifiquement les immeubles intégrés à l'Opération de Restauration Immobilière (ORI).



Immeuble ou partie d'immeuble à conserver dont la démolition ou l'altération sont interdites.

⁶ PSMV : Plan de Sauvegarde et de mise en valeur

Ces immeubles sont à maintenir dans leur volume général. La protection s'applique aux façades et à la toiture qui ne peuvent pas être altérées. Sur ces éléments, sont autorisés les travaux qui conduiraient à supprimer des altérations antérieures. La modification des dispositions intérieures pourra être autorisée (niveaux de planchers, cloisonnement, etc....) à condition que cette modification ne fasse pas disparaître des éléments de décor de qualité et qu'elle n'entraîne aucune altération des fenêtres ou des ouvertures de façade.



Immeuble non protégé, pouvant être conservé, amélioré ou remplacé.

Ces immeubles peuvent être soit conservés, soit démolis, soit améliorés ou remplacés en tout ou partie dans les conditions prescrites par le règlement.

→ Une contractualisation avec l'Etat dans le cadre de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT)⁷

En 2018, la commune a été retenue parmi les 222 centre-ville qui ont bénéficié du dispositif Action Cœur de Ville (ACV). Les engagements de la commune, de la communauté d'agglomération et de l'Etat ont été contractualisés dans le cadre d'une convention d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT). Un avenant à cette convention a été signé le 18 décembre 2023 pour prolonger le dispositif sur la période 2023-2026.

18

L'objectif global de l'ORT est de conforter la présence d'habitants, de commerces, de services et d'activités dans le centre-ville et de lutter contre l'étalement urbain. L'avenant signé en décembre 2023 permet la poursuite des actions entreprises depuis 2018 sur l'habitat, l'économie, les mobilités, le patrimoine et les services publics. Il a pour objectif de prioriser les actions en lien avec les enjeux de transitions écologique et de sobriété foncière. Il permet par ailleurs de flécher les financements des partenaires vers la redynamisation du cœur de ville. C'est le cas par exemple des financements d'Action Logement qui sont ainsi centrés sur l'habitat ancien.

Le plan d'actions 2023-2026 prévoit la mise en œuvre de 43 actions qui concernent :

- La réhabilitation-restructuration de l'habitat ancien en centre-ville (OPAH-RU, requalification de friches urbaines)
- L'intervention en faveur d'un développement économique et commercial équilibré
- L'amélioration de l'accessibilité, de la mobilité et des connexions (aménagement des quais et de la flow vélo, application mobile...)
- Le développement de l'offre d'équipements
- L'aménagement des espaces publics du centre-ville mais aussi des entrées de ville
- La valorisation du patrimoine architectural, urbain mais aussi naturel (révision du site patrimonial remarquable/PSMV, restauration de la basilique St Eutrope, de l'amphithéâtre gallo-romain, aménagement du site naturel de la Palu...),
- L'aménagement de secteurs prioritaires : St Louis (ancien site hospitalier) et Férocampus (site ferroviaire).

⁷ ORT : Opération de Revitalisation du Territoire

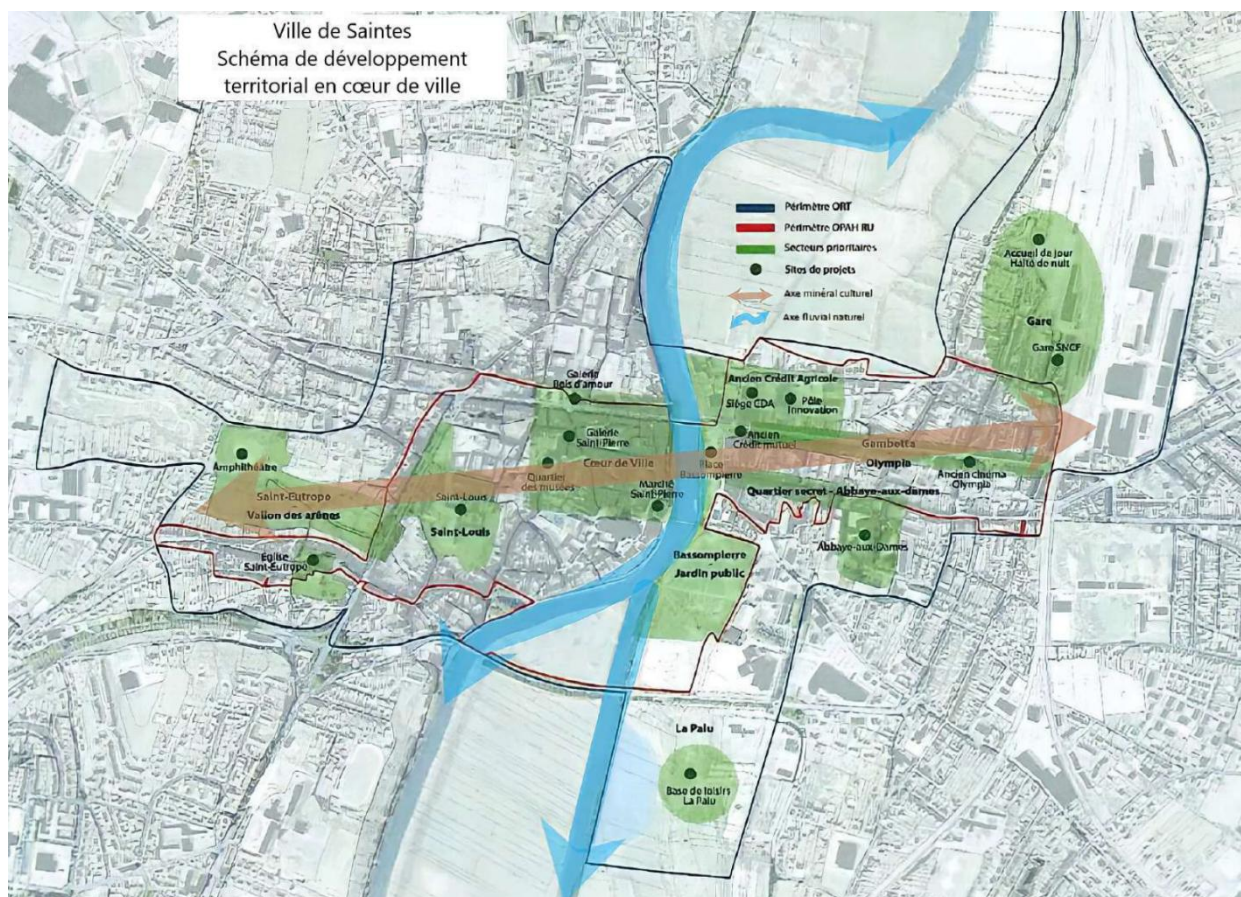


Schéma de développement territorial en cœur de ville – source convention ORT 2023-2026

➔ Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) pour inciter à la réhabilitation du parc privé

Entre 2018 et 2023, une première OPAH-RU a été mise en place sur le territoire de la CDA de Saintes avec l'objectif d'améliorer la qualité du parc de logement privé. Au cours de cette période de nombreux logements et immeubles ont pu bénéficier de financements publics de l'ANAH, de la communauté d'agglomération et des communes afin d'améliorer leur confort et leur habitabilité (performances énergétiques, adaptation au vieillissement et au handicap, réalisation de travaux complets de réhabilitation) et l'aspect esthétique des immeubles (opérations façades).

Dans le centre-ville de Saintes :

- plus de 37 logements locatifs ont ainsi pu être traités,
- 7 logements situés au-dessus d'un commerce sont sortis de la vacance
- 15 façades ont été traitées.

Fort de l'intérêt présenté par le dispositif mais aussi de la volonté de lutter contre l'habitat insalubre, de lutter contre la vacance, d'améliorer l'habitabilité des logements privés anciens, de contribuer par le traitement du bâti à embellir le cadre de vie mais aussi de soutenir le retour d'une population salariée et de familles en centre-ville, la communauté d'agglomération, les villes de Saintes et de Burie et l'ANAH ont signé une nouvelle convention pour la période 2023-2028.

Pour la durée du dispositif, la convention d'OPAH-RU vise la rénovation de :

- 293 logements occupés par leurs propriétaires : 255 PO énergie sur les 36 communes de l'agglomération et 38 PO LHI dont 10 dans les centres de Saintes et Burie qui sont identifiés comme des secteurs de renouvellement urbain,
- 70 logements de propriétaires bailleurs dont 40 dans les deux périmètres RU.

Dans le cadre de ces mêmes périmètres, les aides de l'ANAH sont abondées par la CDA et les communes pour les travaux suivants :

- Majoration des aides aux travaux financées par l'agglomération pour les propriétaires bailleurs et occupants dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne et du volet énergie pour les PO
- Soutien à la rénovation des façades, financé par les communes de Saintes et Burie,

Parallèlement à la mise en place de ces aides majorées, la convention d'OPAH-RU prévoit

- La mise en place d'Opérations de Restauration Immobilière (ORI),
- La mobilisation d'outils de reconquête d'îlots ou de logements dégradés.

Dans le cas de Saintes il est également prévu la mise en place d'un permis de louer.

Par ailleurs, la convention prévoit l'accompagnement des collectivités sur la mise en place des procédures de lutte contre la dégradation du bâti (mise en sécurité, biens vacants et sans maître, abandon manifeste, arrêté de ravalement obligatoire), le traitement d'îlots dégradés et la mobilisation des financements liés.



Périmètre de OPAH-RU pour la commune de Saintes

➔ Une Opération de Restauration Immobilière (ORI) qui participe à la mise en œuvre du projet global

Prévue dans le cadre de la convention d'OPAH-RU 2024-2029, l'Opération de Restauration Immobilière (ORI), objet de la présente DUP, vient conforter l'ensemble du dispositif opérationnel mis en place depuis plusieurs années. Il s'agit d'aller au-delà des mesures incitatives portées par la collectivité dans le cadre de l'OPAH-RU et de renforcer le volet coercitif pour agir concrètement sur des bâtiments qui nécessitent des travaux complets de restauration et pour lesquels les propriétaires n'ont pas encore engagé de travaux malgré les aides mobilisables.

La procédure permet en effet de rendre obligatoires les travaux de restauration tant des parties communes que des parties privatives avec un objectif d'amélioration de l'habitabilité. Les prescriptions visent à requalifier des logements dégradés et vacants en les dotant des éléments de confort répondant aux besoins actuels, mais aussi à valoriser la qualité patrimoniale des immeubles.

L'ORI permet ainsi de garantir la réalisation de travaux de restauration sur des immeubles stratégiques du fait de leur localisation, de leur qualité, et de leur usage actuel. Elle a également pour objectif de participer au développement d'une nouvelle offre de logements, à mobiliser les logements vacants, à améliorer la qualité de vie à l'échelle du cœur de ville et à préserver sa valeur patrimoniale.

4- La mise en place de l'Opération de Restauration Immobilière

L'analyse préalable au choix des immeubles retenus dans le cadre de la présente DUP a fait l'objet d'une mission spécifique dès le lancement de l'animation de l'OPAH-RU 2024-2029.

21

➔ La logique de sélection des immeubles

La méthode mise en place a permis de sélectionner les immeubles en 5 étapes :

1- Le choix du secteur géographique et la sélection des immeubles :

Au lancement de la mission, deux secteurs géographiques ont été étudiés : le centre-ville historique et le secteur de Berthonnière. Compte tenu de la volonté de conforter le centre commerçant, le choix de l'intra-muros a été privilégié.

Les immeubles de ce secteur ont fait l'objet d'un pré-repérage en fonction de leur état de dégradation : 45 immeubles ont été repérés.

Ces immeubles ont fait l'objet d'une analyse sur la base de différents critères :

- analyse des données cadastrales,
- éléments de connaissance issus de l'animation de l'OPAH-RU
- qualité patrimoniale de l'immeuble au vue de sa classification par le PSMV

- analyse des données disponibles sur ces immeubles : destination (logement, commerce, autres...) état d'occupation (vacant, loué, occupé par le propriétaire), statut de propriété (monopropriété, indivision, copropriété), existence d'un projet...
- 2- A partir de cette analyse un travail de réflexion avec les élus et les techniciens de la ville et de la communauté d'agglomération a permis de prioriser l'intervention sur les axes commerçants principaux et les îlots urbains liés qui regroupaient l'essentiel des immeubles repérés et concentraient les phénomènes de vacance au-dessus des locaux commerciaux : rue Alsace-Lorraine, rue Victor Hugo, axe Désiles/Comédie

Cette double démarche – analyse multicritères et priorisation géographique – a permis de retenir 34 immeubles.

- 3- Les propriétaires de ces 34 immeubles ont été contactés. Un courrier recommandé avec accusé de réception leur a été envoyé par la mairie afin de les prévenir de la démarche et du souhait de pouvoir visiter leur bien (cf courrier en annexe 1). Dans un deuxième temps, et dans la mesure du possible, les propriétaires ont été contactés par téléphone afin de fixer un RdV. Cette première conversation téléphonique a pu être l'occasion de présenter l'Opération de restauration Immobilière.
- 4- Avec l'accord des propriétaires, les immeubles ont été visités afin que soit vérifié l'état réel de l'immeuble et déterminés les travaux à réaliser. Cette visite a également permis de vérifier la pertinence de créer des logements dans les étages : surface disponible, qualité de l'habitabilité potentielle, impact éventuel sur l'activité commerciale... Elle a enfin permis d'envisager la possibilité de mobiliser les financements de l'OPAH-RU. Cette visite a également été l'occasion de présenter individuellement les objectifs de l'ORI, un support de communication leur a été remis (cf ci-dessous). Ces contacts ont également permis de faire le point sur les projets de chacun par rapport à leur patrimoine. A noter que certains immeubles ont été visités dans le cadre d'études préalables à l'obtention des subventions de l'OPAH.
- 5- Enfin, les propriétaires qui n'ont pu être contactés suite au premier courrier RAR ont été destinataires d'un second courrier auquel était joint le support de présentation de l'ORI et qui leur proposait de prendre contact avec l'équipe chargée de l'étude.

Au total sur les 34 immeubles :

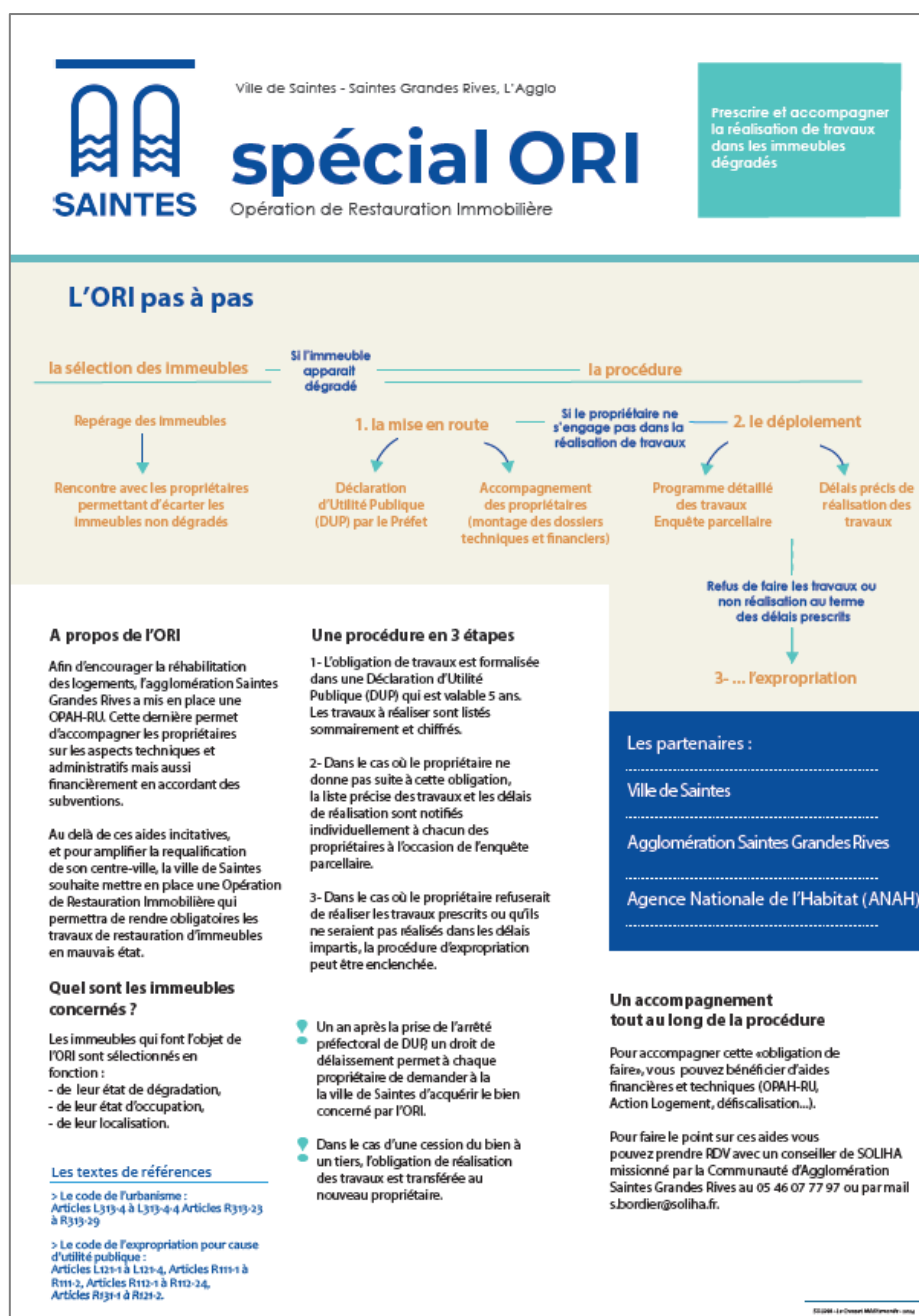
- 23 immeubles ont été visités totalement ou partiellement lors de l'étude de faisabilité
- 3 immeubles l'ont été par SOLIHA dans le cadre de l'animation d'OPAH ou par services commerce ville
- La discussion avec les propriétaires ou les titulaires du bail commercial ont permis de faire le point sur 6 immeubles
- 1 immeuble a fait l'objet d'un arrêté de mise en sécurité du fait du danger présenté par l'immeuble
- 1 immeuble est resté peu ou pas renseigné.

Les visites mais aussi les discussions avec les propriétaires ont permis d'exclure 17 immeubles du dispositif :

- 11 immeubles ont déjà été réhabilités, sont en cours de travaux ou ne présentent pas un niveau de dégradation nécessitant des travaux complets de restauration,

- Pour 5 immeubles la création de logements dans les étages risque de remettre en cause une activité commerciale active en RdC et la qualité de l'habitabilité de ces étages est médiocre du fait, en particulier de la taille des plateaux.
- 1 immeuble aujourd'hui occupé par un public en situation de grande précarité sociale et pour lequel une approche incitative renforcée a été privilégiée afin de garantir le maintien de cette vocation.

Au terme de cette phase de concertation, après réévaluation de leur état, **17 immeubles** ont été retenus et font l'objet de la présente DUP. Sur ces 17 immeubles, 10 ont été visités dans le cadre de l'étude préalable à l'ORI ou de l'animation d'OPAH-RU. A noter que deux propriétaires ont accepté un échange téléphonique malgré leur refus de visite, ce qui a permis de leur présenter oralement le dispositif et de faire un point sur l'état de l'immeuble.



→ Les éléments d'information sur les immeubles retenus

Les échanges avec les propriétaires et les visites, quand elles ont pu avoir lieu, ont permis :

- *De réaliser un état des lieux :*

- La localisation
- Les caractéristiques générales de l'immeuble : nombre de niveaux, organisation de la desserte intérieure, mitoyenneté...
- L'état de dégradation de l'immeuble : état de la structure, état général et état d'habitabilité (électricité, plomberie, chauffage, isolation...)
- Le nombre et la taille des logements

Cette analyse a permis de préciser les enjeux de réhabilitation de l'ensemble de l'immeuble en matière de sécurité, de salubrité, de qualité de l'habitabilité, de qualité patrimoniale.

- *De déterminer le « programme sommaire des travaux » à réaliser et son estimation sommaire :*

- Démolitions éventuelles
- Consolidation des murs porteurs
- Travaux de couverture et de charpente
- Remise en état des planchers et de la distribution
- Ravalement des façades
- Mise aux normes de sécurité (incendie...)
- Mise aux normes d'habitabilité des logements : électricité, plomberie, chauffage, isolation, menuiserie, distribution, aménagement intérieur

L'analyse de l'état des immeubles comme la détermination du programme sommaire des travaux a fait l'objet d'un travail conjoint avec les services de la commune, la CDA de Saintes, l'équipe d'animation de l'OPAH (SOLHA) et le Creuset Méditerranée.

24

Par ailleurs, un travail de validation du programme a été réalisé avec l'ABF afin de prendre en compte l'intérêt patrimonial de chacun des immeubles.

→ Les caractéristiques globales des immeubles retenus

Parmi les immeubles retenus dans le cadre de la présente opération, la plupart compte les rez-de-chaussée commerciaux. Tous comptent des étages dégradés peu ou pas utilisés, le plus souvent depuis plusieurs années.

Leur état de dégradation pourrait à terme affecter leur environnement urbain. En tout état de cause leur vacance constitue un handicap pour le projet de revitalisation du centre-ville de la commune.

5- Les prescriptions de travaux

La Déclaration d'Utilité Publique énonce sommairement les travaux prescrits pour chacun des immeubles ainsi que leur montant prévisionnel.

Les prescriptions de travaux qui sont précisées dans une fiche individuelle par immeuble comportent :

- Des prescriptions générales.
- Des prescriptions particulières.

Les prescriptions générales portent sur :

- Les textes et normes que les travaux devront respecter,
- La restauration des parties communes et des parties privatives.
- La mise aux normes d'habitabilité, d'hygiène, de confort et de sécurité des différents locaux.

Les prescriptions particulières répondent quant à elles aux spécificités de chacun des immeubles. Elles portent sur les parties communes, sur les parties privatives, sur les commerces, les annexes et visent à prescrire la restauration, la transformation et parfois la démolition partielle (curetage...) des immeubles concernés. Elles prennent en compte également le caractère remarquable de certains immeubles.

➔ Les prescriptions générales

25

Les prescriptions d'ordre général suivantes sont extraites du règlement du PSMV approuvé auquel il convient de se référer pour les travaux intérieurs comme extérieurs de l'immeuble.

A noter que l'ensemble des demandes d'autorisation d'urbanisme font l'objet d'un avis conforme de l'UDAP (unité départementale de l'architecture et du patrimoine – service de l'Architecte des Bâtiments de France) lors de permanence pour la conception du projet.

➤ Le respect des textes en vigueur

Ces travaux devront respecter l'ensemble des normes en vigueur pour les locaux à usage d'habitation et notamment :

- Le code de l'urbanisme ;
- Le code de la construction et de l'habitation ;
- Le code de la santé publique ;
- Le code civil ;
- Le règlement sanitaire départemental (RSD) ;
- Plan Local d'Urbanisme (PLU ou PLUi) en vigueur ;

➤ Les Intérieurs

- *Immeubles appartenant à la catégorie « Immeuble ou partie d'immeuble à conserver dont la démolition ou l'altération sont interdites »*

La modification des dispositions intérieures pourra être autorisée (niveaux de planchers, cloisonnement, etc....) à condition que cette modification ne fasse pas disparaître des éléments de décor de qualité et qu'elle n'entraîne aucune altération des fenêtres ou des ouvertures de façade.

➤ Les façades

- *Pierres de taille*

Les murs appareillés en pierres de taille doivent être conservés en pierres apparentes, ni peintes ni enduites, et il importe de ne pas entamer la couche de calcaire qui recouvre les pierres (le calcin). Il convient de procéder au nettoyage à l'eau pure et à la brosse de chiendent.

Si la maçonnerie est peinte, il convient de décaper à l'eau sous faible pression avec adjuvants chimiques dont les effets doivent rester parfaitement neutres pour la pierre. Il peut être fait appel au procédé du gommage qui consiste en une projection de microfine de verre effectuée par un professionnel ; le laser peut être utilisé lorsque la qualité des modénatures et sculptures en justifient le coût.

Sont interdits l'emploi de la boucharde, du chemin de fer, du disque abrasif, du marteau pneumatique et autres engins analogues.

Le rejointoiement doit être exécuté, après dégarnissage préalable de 2 à 3 cm exécuté sans épaufure ; le joint sera rempli avec du mortier de chaux grasse éteinte et du sable de rivière dont la granulométrie et la couleur seront fonction du grain et de la couleur de la pierre. Il doit affleurer le nu de la pierre, sans creux ni saillie.

La restauration des pierres défectueuses devra tenir compte de l'aspect particulier d'une façade ancienne. Le choix des pierres à remplacer se fera en fonction de l'aspect général, il n'y a pas lieu de refaire l'ensemble à neuf. Les pierres nouvelles doivent être saines et de même qualité structurale, mécanique et esthétique que les pierres environnantes. Elles seront placées en tiroir après refouillement profond sur une épaisseur minima de 20 cm.

Tout placage de pierre est interdit.

- *Maçonneries en moellons*

La pierre utilisée en moellons sert de remplissage entre les éléments structurants de la façade traités en pierre de taille ; encadrements de baies, bandeaux, corniches. Le remplissage en moellons doit être enduit au mortier de chaux et ne peut être laissé apparent sauf pour les annexes de jardin.

- *Enduits*

Les maçonneries qui ne sont pas montées en pierres de taille appareillées doivent être enduites (sauf pour les immeubles de typologie utilisant la brique apparente ou la pierre meulière). Dans toute reprise de façade, les enduits existants doivent être piqués et évacués afin de vérifier s'ils ne manquent pas des appareillages autrefois apparents et occultés depuis (chaînes d'angle, encadrements de baies, linteaux).

Les enduits sont constitués de liants et de sables mélangés à de l'eau sans autre adjuvant. Les liants doivent être à base de chaux grasse éteinte, dite CAEB (chaux aérienne éteinte pour le bâtiment). Mélangée à l'eau, à l'avance, la chaux est mélangée à du sable dont la constitution varie avec l'époque d'origine de la construction de l'immeuble et la couleur des pierres avec lesquelles les enduits doivent être mariés. Il ne doit pas être utilisé de sable de concassage. Le sable utilisé sera non tamisé.

L'enduit sera appliqué en couches successives, minces, au plus près du support existant ; la couche de finition sera lavée à l'éponge.

L'enduit fini restera au nu de la maçonnerie de pierre apparente. Certains immeubles conçus avec un enduit décoratif feront l'objet d'une analyse de l'existant pour restitution à l'identique (bandeaux lissés peints entourant des zones de crépis à grains plus ou moins teintés, crépis en surépaisseur par rapport au nu de la pierre appareillée).

Les soubassements d'immeubles comportant des enduits en ciment recouvrant la pierre d'origine feront l'objet d'un décrépiage et d'une analyse précise de l'état des pierres existantes. Les remplacements nécessités par l'état du matériau seront effectués en pierre de même origine en pleine épaisseur ou au minimum de 20 cm d'épaisseur.

Le traitement de l'humidité sera effectué après analyse de l'origine par assèchement (montée d'humidité par capillarité depuis les fondations) ou par badigeons hydrofuges incolores (humidité par ruissellement ou rejaillissement).

Les travaux de ravalement entraîneront obligatoirement l'enlèvement de tous les tuyaux de descente qui ne respectent pas l'article 11.13.12. 12

- Peintures

Les peintures sont interdites sur les façades en pierre de taille.

Les peintures sont interdites sur les enduits à la chaux. Selon la période de construction de l'immeuble, les enduits à la chaux pourront être recouverts d'un badigeon compatible techniquement avec le support de couleur appropriée soit à la couleur d'origine lorsque celle-ci est connue, soit en harmonie avec la pierre de taille des modénatures existantes.

Les peintures sont obligatoires sur les enduits en ciment lorsque ceux-ci font partie intégrante du style architectural en vogue à l'époque de la construction (immeubles de la fin du 19ème siècle ou du 20ème siècle). La couleur ne sera jamais d'un blanc pur mais toujours en harmonie avec les sables employés ou conforme aux teintes exécutées à l'époque de construction.

Dans le cas de ravalement de façade en pierre peinte, il sera obligatoire de retrouver le parement de pierre par lavage, lessivage aux produits détersifs et décapants liquides. Tout sablage reste interdit, cette opération entraînant la destruction du calcin

- Rebouchements

Après démolition des annexes parasites, les parements de façade devront être restaurés par rebouchage systématique des engravures et percements des pierres de façade.

Ce travail sera exécuté selon les cas, soit par changement des pierres en tiroir comme défini en plus haut., soit par cachetage par éléments cubiques de pierre de même nature, soit par raccord de mortier de chaux et de pierre pour les parties les plus petites.

- **Percements**

Les ouvertures existantes ne doivent en aucune façon être modifiées, à moins de leur redonner leurs proportions d'origine.

Les ouvertures rendues envisageables par suite d'une modification intérieure ne pourront être autorisées qu'à certaines conditions :

- rester à l'intérieur du système d'organisation de la façade (respect du rythme et des proportions).
- se composer selon un nouveau rythme dans le cas de restructuration d'îlot et d'ouverture de pignons sur des espaces publics nouveaux. Les proportions des percements suivront celles des ouvertures existant dans l'immeuble.
- comporter les mêmes modénatures maçonnées que dans les autres ouvertures de l'immeuble.

Les ouvertures restituées, lorsque l'intérêt architectural l'exige, seront mises en valeur dans l'épaisseur de leur tableau, la cloison de fermeture étant implantée en fond de feuillure et enduite au mortier de sable et de chaux de couleur identique à la pierre, finition lissée.

Les ouvertures à vocation commerciale devront conserver les piédroits de maçonnerie de part et d'autre de la façade de même largeur que dans les étages. Ces ouvertures ne seront autorisées que dans la mesure où elles ne conduiraient pas à faire disparaître des éléments d'architecture significatifs du style de l'immeuble.

Les portes d'entrée de l'immeuble ne pourront en aucun cas être supprimées ou déplacées.

De même, le niveau bas du plancher du rez-de-chaussée ne pourra être abaissé quel que soit le niveau de la rue.

Les ouvertures conçues initialement à la construction de l'immeuble et bouchées ultérieurement, entièrement ou partiellement, devront être réutilisées en totalité, même si cela entraîne une modification intérieure.

L'implantation et le scellement d'appareils de climatisation en façade d'immeuble sont interdits ; ceux-ci devront faire l'objet d'une installation intérieure à l'immeuble débouchant dans les combles.

- **Menuiseries**

▪ Matériaux

Selon la période de l'immeuble le matériau utilisé sera :

- obligatoirement le bois pour ce qui concerne les immeubles à conserver dont la démolition, l'enlèvement, la modification ou l'altération sont interdits,
- le bois pour ce qui concerne les immeubles non protégés, pouvant être conservés, améliorés ou remplacés.

▪ Mise en œuvre

Les menuiseries anciennes remplissent des ouvertures maçonnées dont les proportions sont plus hautes que larges selon un rapport variant de 1/1,5 à 1/3, 1/1 dans le cas d'un attique.

Ces menuiseries s'ouvrent à la française et sont peintes. Elles sont constituées de deux battants surmontés parfois d'une imposte droite ou courbe qu'il importe de conserver sans altération. Elles sont posées en retrait du nu

extérieur de la façade maçonnée, en tableau, en recul de 0,15 à 0,25 mètre. Elles peuvent être aussi à un seul battant.

Leur réparation ou leur remplacement doivent se faire en respectant le modèle existant dont les caractéristiques varient selon l'époque et le style, et en traitant l'ensemble de la façade (et non les étages indépendamment les uns des autres).

Dans le cas de vitrage isolant, les petits bois clipsés sont interdits pour les immeubles de qualité architecturale à conserver.

Le changement d'affectation des immeubles ne doit pas entraîner de modification des menuiseries extérieures. Un immeuble de bureaux comportera le même type de fenêtres qu'un immeuble d'habitation, lorsque cet immeuble sera classé en légende 5-5b-6.

Les fermetures sont définies à partir de la typologie de l'immeuble. *Jusqu'au 18ème siècle, les fenêtres comportaient des volets intérieurs en bois rabattables en tableau. Il n'y avait pas de gonds pour des volets extérieurs en étage et la modénature des fenêtres ainsi que la largeur des trumeaux entre baies n'étaient pas prévues pour en recevoir.* Il y a lieu de maintenir cet état.

Au 19ème siècle apparaissent les volets persiennes en bois rabattables en façades et les volets persiennes métalliques repliables en tableaux selon que les baies comportaient ou non des encadrements.

Ces dispositions doivent être pérennisées.

Les volets roulants métalliques ou en matériaux de synthèse sont interdits

Lorsqu'une façade ouvragée comporte des gonds scellés en maçonnerie ainsi que des trumeaux entre baies de largeur supérieure à celle des ouvertures, la restauration des volets en bois sera préconisée avec une préférence pour les volets pleins, en remplacement des volets persiennes.

Les portes d'entrée d'immeubles devront être conservées dans leur intégrité d'origine, soit restaurées, soit refaites à l'identique selon leur style propre.

Les portes existantes d'immeubles répertoriés en légende 5-5b non conformes aux dispositions d'origine seront remplacées.

Il conviendra d'installer des portes et des portails en bois plein avec ossatures et panneaux. Les impostes seront restituées en verre clair et barreaudage de défense.

Tout système de commande électrique des portes sera positionné dans l'épaisseur des tableaux et non en façade.

Tous les immeubles doivent comporter un accès direct et indépendant sur la rue pour la desserte des étages. Il conviendra de la restituer en cas d'absorption pour l'aménagement d'un commerce.

Les portes de garage seront obligatoirement en bois, pleines et sans oculus. Quel que soit le système d'ouverture (coulissant par panneaux, ouvrant à la française ou basculant), la porte elle-même sera constituée de planches de bois jointives et peintes.

Après les travaux préparatoires normaux, les fenêtres et les volets seront peints ainsi que les portes, portails et boiseries extérieures

Les couleurs seront de valeur claire pour les volets et menuiseries, de valeur foncée pour les portes d'accès piétons ou voitures, portails et grilles.

L'aspect du bois naturel brut, vernis ou lazuré ainsi que le bois plastifié sont interdits.

▪ Serrurerie – Ferronnerie

Les serrureries et ferronneries des fenêtres, portes-fenêtres, balcons, impostes et portes seront conservées, réparées et repeintes ou reconstituées à l'identique.

La mise aux normes de sécurité obligatoire pour les garde-corps et les appuis de fenêtres devra faire l'objet d'un projet spécifique

Tous les ouvrages intérieurs, répertoriés ou non, représentatifs d'une époque ou d'un savoir-faire, seront conservés, réparés et repeints si nécessaire ou reconstitués à l'identique.

Les grilles et portails d'accès seront de valeur foncée.

- *Commerces*

La conception générale du commerce en centre ancien doit prendre en considération le fait que le commerce fait partie intégrante de l'immeuble qui l'abrite autant que de la rue qu'il anime. Ce n'est pas un élément insolite, c'est un élément attractif. La structure de l'immeuble doit apparaître au rez-de-chaussée suivant l'ordonnancement de la conception d'origine ou être recomposée en ce qui concerne un immeuble programmé avec rez-de-chaussée commercial.

Les devantures commerciales ne doivent occuper que le rez-de-chaussée des immeubles. Sauf dans le cas où l'immeuble aurait été conçu pour, les étages ne devront en aucun cas faire apparaître la fonction commerciale exercée au rez-de-chaussée en ce qui concerne les éléments du décor. Pour les devantures commerciales occupant à la suite plusieurs rez-de-chaussée d'immeubles chaque immeuble devra rester indépendant des autres dans le traitement de chaque façade. L'unité sera conservée par la couleur et non par la forme.

▪ Modification des devantures de commerces.

Dans le cas de rez-de-chaussée d'immeubles ayant conservé les maçonneries porteuses en façade, les devantures seront implantées en retrait de l'aplomb de la façade, en fond de feuillure (avec un minimum de 0,15 mètre).

Les devantures en applique sur la façade dont le matériau et la modénature utilisés correspondent à un exemple typique de commerce d'autrefois, doivent être restaurées et utilisées telles que.

De nouvelles devantures en applique sur la façade peuvent être autorisées quand elles sont constituées de pleins et de vides n'altérant pas l'unité architecturale. Elles devront utiliser des matériaux de qualité. Les imitations de matériaux sont interdites.

L'accès aux étages, s'il a été supprimé, devra être restitué et incorporé dans le projet modificatif avec porte d'entrée indépendante de l'accès commercial.

Dans le cas de rez-de-chaussée d'immeubles dégagés de toutes maçonneries porteuses, celles-ci devront être reconstituées dans les matériaux d'origine, en retour des murs mitoyens ou dans les angles de rue. Il n'est pas question de laisser persister le déséquilibre de ces immeubles reposant sur le vide.

Les devantures seront implantées en retrait de l'aplomb de la façade, en fond de feuillure (avec un minimum de 0,15 mètre).

Toutefois, les devantures pourront être implantées à l'aplomb de la façade lorsque l'immeuble ne comporte pas de modénature significative et que l'unité architecturale de l'ensemble n'est pas altérée.

➤ Les toitures

- *Généralités*

Les immeubles sont en majorité couverts d'une toiture de tuiles creuses en terre cuite, dites tiges de botte, tuiles rondes ou tuiles canal, comportant une ou plusieurs pentes avec pignons et croupes. En pignon, les rives sont à la saintongeaise.

Certains immeubles comporteront une toiture en ardoise, soit à un ou plusieurs versants, soit en comble à la Mansard.

Les charpentes sont conçues avec une pente correspondant au matériau choisi.

Les lucarnes sont de proportions modestes et alignées dans l'axe des percements inférieurs.

Les souches de cheminée sont enduites à l'image de la façade ; elles peuvent être en pierre ou en brique apparente. Elles ne comportent ni aspirateur statique ni dalette en béton, mais des mitrons en terre cuite ou tuiles creuses accolées.

- *Couvertures*

Le matériau retenu est la tuile creuse en terre cuite et c'est avec ce matériau que devront être exécutées toutes les réfections de toiture.

L'ardoise sera employée en réfection à l'identique s'il s'avère que la toiture d'origine était bien en ardoise. Les immeubles d'intérêt architectural répertorié (légende 5-5b) seront couverts obligatoirement avec le matériau correspondant à leur style architectural.

Les toitures couvertes en tuiles comporteront 2 pentes sauf pour les immeubles implantés le long d'un mur mitoyen.

31

Les toitures couvertes en ardoises comporteront plusieurs pentes et pourront être en comble à la Mansard (selon le relevé de l'immeuble existant initialement couvert en ardoises).

Les toitures terrasses seront autorisées pour les petits volumes en raccordement des volumes principaux et chaque fois qu'il pourra y avoir simplification des ouvrages.

Les ouvertures nouvelles en toiture seront autorisées sous forme de lucarne ; leur implantation sera fonction des percements de façade sur lesquels elles seront axées. Les proportions seront conformes aux modèles traditionnels selon que la toiture sera en tuile ou en ardoise, à 2 pentes ou en comble à la Mansard.

Les châssis de toit sont autorisés uniquement sur les versants de toiture donnant sur cour ou jardin et à condition qu'il n'y ait pas déjà des lucarnes. Il ne saurait y avoir plus d'un niveau de châssis de toit dans la couverture de l'immeuble.

Leur dimension sera < 0,78 X 0,98 mètre et leur implantation sera fonction des percements de la façade comme pour les lucarnes.

- *Canalisations*

La récolte des eaux de pluie étant obligatoire ainsi que leur raccordement au réseau d'eau pluviale, l'ensemble des couvertures sera muni d'un système composé de chéneaux (ou de gouttières) et de descentes EP en cuivre ou en zinc fixées verticalement en façade, sans encastrement avec un pied en dauphin en fonte.

Dans le cas de lucarnes passantes, des dispositions seront prises pour que les EP ne nécessitent pas de descentes EP supplémentaires.

Le système existant sera revu et modifié pour supprimer les cuvettes, les raccordements d'eaux usées (qui sont interdits), les fixations en diagonale et les jumelages de tuyaux. Les descentes EP seront obligatoirement placées le long des mitoyens sans dévoiement (sauf pour les lucarnes passantes).

Toutes les sorties d'E.U. ou d'E.V. récupérées dans les descentes EP seront supprimées obligatoirement.

- *Souches de cheminées*

Pour les immeubles d'intérêt architectural répertorié, les souches seront traitées en maçonnerie de pierre de taille, couronnement en pierre dure, débordant. La couverture sera maçonnée ou en poterie de terre cuite.

Les souches en brique apparente sont autorisées.

Les aspirateurs en tôle ou en béton et ciment sont interdits.

Pour les immeubles sans intérêt architectural (légende 6), les souches seront traitées en maçonnerie enduite au mortier de chaux et surmontées de mitrons en poterie.

- *Ouvrages*

Aucun ouvrage hors combles n'est autorisé en dehors des souches et des antennes.

Machinerie d'ascenseur, compresseur, capteurs solaires sont interdits.

Les échangeurs d'air conditionné sont interdits en façades.

➤ Les annexes

Les annexes à l'habitation seront traitées dans les mêmes matériaux que la construction principale. Il s'agit des garages, des abris clos ou non...

Les vérandas sont autorisées sur les immeubles n'ayant pas d'intérêt architectural justifiant leur conservation (légende 6).

- leur implantation se fera sur le jardin et les matériaux seront le bois, le métal laqué (aluminium, acier) les produits verriers à l'exclusion des matériaux de synthèse
- leur structure sera plus la légère possible.

➔ Les prescriptions particulières à chaque immeuble

Cf fiche par immeuble pages suivantes

Nota : les coûts de travaux ont été calculés sur la base des surfaces dédiées au logement ou des surfaces qui pourraient l'être lorsqu'elles sont aujourd'hui intégrées à un bail commercial tout immeuble.

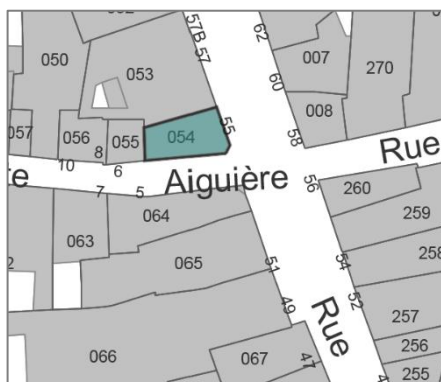
Les surfaces figurant dans les données cadastrales ont été réévaluées lorsqu'elles apparaissaient sous estimées au regard de la superficie de la parcelle et/ou de la visite du bien.

Pour rappel : La localisation des immeubles concernés par l'ORI



➔ Fiche Immeuble 1 : 53 rue Alsace Lorraine (CD54)

Plan de localisation



Données générales

Superficie de l'unité foncière	57 m ²
Hauteur	R+2+combles aménageables
Destination de l'immeuble	Commerce
Nombre de logements	Aucun recensé aujourd'hui par le cadastre
Détail des surfaces par logement actuelles ou potentielles	105 m ² (estimée)
Logement 1	
Logement 2	
Logement 3	
Rez-de-chaussée commercial	Oui ☒ Non ☐
Détail des surfaces des commerces (donnée cadastrale)	45 m ² (cadastrée) - 105 m ² (estimée)
Etat d'occupation	
Logements (actuels ou potentiels)	Occupé ou partiellement occupé ☐ Vacant ☒
Commerce	Occupé ou partiellement occupé ☒ Vacant ☐
Protection patrimoniale	PSMV – Immeuble ou partie d'immeuble à conserver dont la démolition ou l'altération sont interdites.

Description sommaire des caractéristiques générales de l'immeuble

Description sommaire : L'immeuble en R+2+combles, se situe à l'angle de la rue Alsace Lorraine et de la rue Porte Aiguière. Il comporte un commerce en activité au RdC, au 1^{er} étage des bureaux liés à l'activité commerciale, les deux derniers niveaux sont inutilisés. Les étages ne disposent pas d'un accès indépendant. L'ensemble est desservi par un escalier situé à l'angle nord-ouest de l'immeuble en mitoyenneté avec le 4 rue Porte Aiguière. Les toilettes sont situées entre l'escalier et le mur de façade donnant sur la rue Porte Aiguière. L'ensemble de l'immeuble est intégré au bail commercial.

Etat de dégradation : Dégradé - Immeuble visité

Les porteurs semblent sains du point de vue structurel. La façade est en bon état, l'ensemble des menuiseries est en double vitrage (4 fenêtres par niveau). Une partie des poutres de charpente semble atteinte par des xylophages. La couverture est en bon état sans infiltrations (absence totale d'isolation). Le plancher des combles est très dégradé ; ce niveau n'est pas cloisonné. Le niveau R+2 est cloisonné. Le plancher semble en bon état. Les deux niveaux supérieurs ne disposent plus d'aucun élément de confort. Le RDC et le R+1 sont en bon état.

Prescription de travaux

Prescriptions générales

☒ Façade	Ravalement des façades sur espaces publics
☐ Menuiseries	
☐ Charpente - Couverture	
☐ Eléments techniques extérieurs	
☒ Structure et planchers	Vérification de la stabilité de l'escalier ancien, reprise du plancher des combles
☒ Distribution	
☒ Réseaux - sécurité	Mises aux normes de sécurité (garde-corps, incendie...)
☒ Logements	Electricité, plomberie, chauffage, isolation, reprise des sols et des peintures

35

Prescriptions particulières

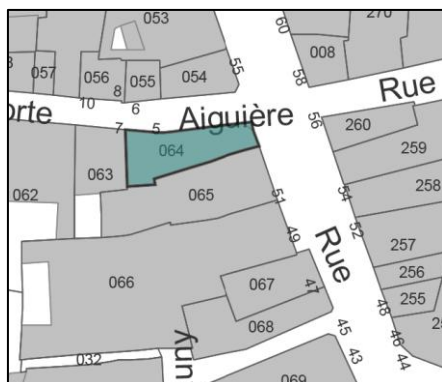
☒ « Enveloppe »	Création d'un accès indépendant aux étages sur la façade donnant sur la rue de la Porte Aiguière
☒ « Intérieurs »	Du point de vue général, préservation des éléments originels : planchers bois, cheminées, escaliers, portes intérieures...
☐ Démolition - Curetage	

Montant* estimatif des travaux prescrits : 195 000 €

(*Montant des travaux TTC hors honoraires – la TVA appliquée est de 10%)

➔ Fiche Immeuble 2 : 51 rue Alsace Lorraine (CD64)

Plan de localisation



Données générales

Superficie de l'unité foncière	107m ²
Hauteur	R+3
Destination de l'immeuble	Commerce
Nombre de logements	Aucun recensé aujourd'hui par le cadastre
Détail des surfaces par logement actuelles ou potentielles	165 m ² (estimée)
Logement 1	
Logement 2	
Logement 3	
Rez-de-chaussée commercial	Oui ☒ Non ☐
Détail des surfaces des commerces (donnée cadastrale)	80 m ²
Etat d'occupation	
Logements (actuels ou potentiels)	Occupé ou partiellement occupé ☒ Vacant ☐
Commerce	Occupé ou partiellement occupé ☒ Vacant ☐
Protection patrimoniale	PSMV – Immeuble ou partie d'immeuble à conserver dont la démolition ou l'altération sont interdites.

Description sommaire des caractéristiques générales de l'immeuble

Description sommaire : L'immeuble en R+3, se situe à l'angle de la rue Alsace Lorraine et de la rue Porte Aiguière. Il comporte un commerce an activité au RDC, 2 plateaux vacants aux R+1 et R+2 et un logement utilisé au dernier niveau. Les étages ne disposent pas d'un accès indépendant.

Etat de dégradation : Dégradé - *Immeuble non visité*

Les niveaux R+1 et R+2 sont dégradés et ne possèdent pas d'élément de confort.

Prescription de travaux

Prescriptions générales

☒ Façade	Façades sur espaces publics + pignon perpendiculaire à la rue porte Aiguière
☒ Menuiseries	
☒ Charpente - Couverture	Révision
☐ Eléments techniques extérieurs	
☒ Structure et planchers	Révision
☒ Distribution	
☒ Réseaux - sécurité	Mises aux normes de sécurité (garde-corps, incendie...)
☒ Logements	Electricité, plomberie, chauffage, isolation, reprise des sols et des peintures

37

Prescriptions particulières

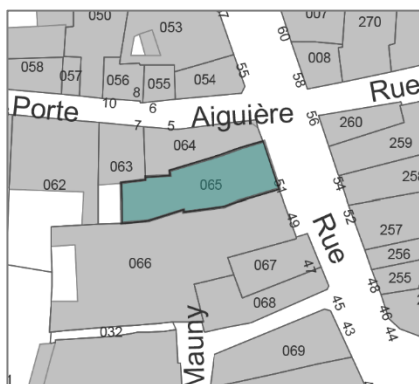
☒ « Enveloppe »	Création d'un accès indépendant aux étages sur la façade donnant sur la rue de la Porte Aiguière
☐ « Intérieurs »	Du point de vue général, préservation des éléments originels : planchers bois, cheminées, escaliers, portes intérieures...
☐ Démolition - Curetage	

Montant* estimatif des travaux prescrits : 300 000 €

(*Montant des travaux TTC hors honoraires – la TVA appliquée est de 10%)

➔ Fiche Immeuble 3 : 49 rue Alsace Lorraine (CD65)

Plan de localisation



Données générales

Superficie de l'unité foncière	188m ²
Hauteur	R+3
Destination de l'immeuble	Habitation et commerce
Nombre de logements	6
Détail des surfaces par logement actuelles ou potentielles	214 m ² (donnée cadastrale)
<i>Logement 1</i>	44 m ² (donnée cadastrale)
<i>Logement 2</i>	22 m ² (donnée cadastrale)
<i>Logement 3</i>	30 m ² (donnée cadastrale)
<i>Logement 4</i>	44 m ² (donnée cadastrale)
<i>Logement 5</i>	44 m ² (donnée cadastrale)
<i>Logement 6</i>	30 m ² (donnée cadastrale)
Rez-de-chaussée commercial	Oui ☒ Non ☐
Détail des surfaces des commerces (donnée cadastrale)	150 m ²
Etat d'occupation	
<i>Logements</i>	Occupé ou partiellement occupé ☐ Vacant ☒
<i>Commerce</i>	Occupé ou partiellement occupé ☒ Vacant ☐
Protection patrimoniale	PSMV – immeubles ou partie d'immeuble sur rue à conserver dont la démolition ou l'altération sont interdite – Immeuble sur cour non protégé, pouvant être conservé, amélioré ou remplacé

Description sommaire des caractéristiques générales de l'immeuble

Description sommaire : Ensemble immobilier constitué d'un immeuble en R+3 situé à l'alignement de la rue Alsace Lorraine et d'un immeuble sur cour bâtie en RdC. L'immeuble sur rue dispose donc d'une double orientation à partir du R+1. Les étages supérieurs sont accessibles depuis par un accès indépendant du commerce et par un escalier situé en limite avec la parcelle mitoyenne CD66.

Etat de dégradation : Dégradé - Immeuble visité dans le cadre de l'animation de l'OPAH-RU

Les niveaux de logements sont vacants depuis plusieurs années et ne répondent pas aux normes en matière de confort y compris énergétique. Une partie de la toiture a été traitée.

Prescription de travaux

Prescriptions générales

☒ Façade	Façade sur espace publics et sur cour
☒ Menuiseries	
☒ Charpente - Couverture	Finalisation des travaux
☐ Eléments techniques extérieurs	
☒ Structure et planchers	Vérification
☒ Distribution	
☒ Réseaux - sécurité	Mises aux normes de sécurité (garde-corps, incendie...)
☒ Logements	Electricité, plomberie, chauffage, isolation, reprise des sols et des peintures

39

Prescriptions particulières

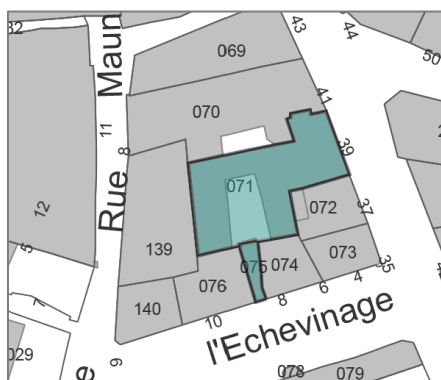
☒ « Enveloppe »	Porte d'entrée à changer
☐ « Intérieurs »	Du point de vue général, préservation des éléments originels : planchers bois, cheminées, escaliers, portes intérieures...
☐ Démolition - Curetage	

Montant* estimatif des travaux prescrits : 360 000 €

(*Montant des travaux TTC hors honoraires – la TVA appliquée est de 10%)

➔ Fiche Immeuble 4 : 37 rue Alsace Lorraine (CD71-75)

Plan de localisation



Données générales

Superficie de l'unité foncière	248 m ²
Hauteur	R+2
Destination de l'immeuble	Habitation et commerce
Nombre de logements	1
Détail des surfaces par logement actuelles ou potentielles	92 m ² (donnée cadastrale) – 190 m ² (estimée)
Logement 1	92 m ² (donnée cadastrale)
Logement 2	
Logement 3	
Rez-de-chaussée commercial	Oui ☒ Non ☐
Détail des surfaces des commerces (donnée cadastrale)	105 m ²
Etat d'occupation	
Logements (actuels ou potentiels)	Occupé ou partiellement occupé ☐ Vacant ☒
Commerce	Occupé ou partiellement occupé ☒ Vacant ☐
Protection patrimoniale	PSMV – Immeubles sur rue et sur cour non protégés, pouvant être conservé, amélioré ou remplacé

40

Description sommaire des caractéristiques générales de l'immeuble

Description sommaire : Ensemble immobilier constitué de deux immeubles séparés par une cour partiellement couverte : l'immeuble (A) sur rue est en R+2, l'immeuble (B) sur cour qui est situé à l'arrière du 8 place de l'Echevinage également en R+2. En dehors de l'accès sur la rue Alsace Lorraine dédié au commerce, l'ensemble dispose d'un accès donnant sur la place de l'échevinage (sous le n°4). Cet accès

permet d'accéder à la cour. Cette dernière est divisée en trois parties distinctes, une partie 1 couverte par du plexiglas qui permet de passer du magasin à la réserve située au RdC du bâtiment B, une partie 2 non couverte à partir de laquelle un escalier en métal permet d'accéder aux étages du bâtiment A par l'intermédiaire d'une toiture terrasse, deux parties 3 et 4 bâties qui accueillent une partie du magasin (la partie 3 est couverte par la toiture terrasse, la partie 4 par une toiture en tuile). L'accès au bâtiment se fait par l'intermédiaire de la cour (partie 1) les deux niveaux supérieurs sont desservis par un escalier central.

Etat de dégradation : Dégradé - Immeuble visité

Du point de vue structurel, les deux immeubles ont subi d'importantes infiltrations liées à l'état des toitures qui ont affectés les planchers et plafonds. La toiture de l'immeuble A a été récemment traitée. A L'étanchéité de la toiture terrasse pose problème avec des infiltrations importantes dans le magasin. Le bâtiment B présente de nombreuses fissures dans la cage d'escalier. Le logement recensé dans le bâtiment A est en mauvais état. A noter une imbrication avec le N°39 au niveau R+1 et RdC.

Prescription de travaux

Prescriptions générales

☒ Façade	Façades sur espace public et sur cour
☒ Menuiseries	
☒ Charpente - Couverture	Bâtiment B – Etanchéité de la toiture terrasse
☐ Eléments techniques extérieurs	
☒ Structure et planchers	Traitement des fissures au niveau de la cage d'escalier du bât B Reprise des planchers et plafond du bât B
☒ Distribution	
☒ Réseaux - sécurité	Mises aux normes de sécurité (garde-corps, incendie...) dans les bât A et B
☒ Logements	Electricité, plomberie, chauffage, isolation, reprise des sols et des peintures

41

Prescriptions particulières

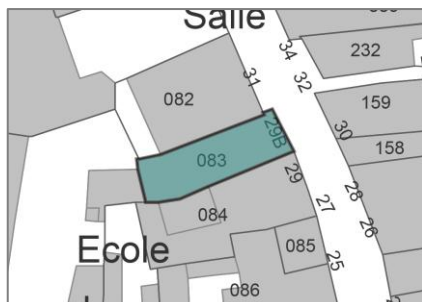
☒ « Enveloppe »	Modification de la distribution de la cour pour permettre un accès aux étages des immeubles A et B
☒ « Intérieurs »	Restauration de l'escalier de l'immeuble B - immeuble B – Du point de vue général, préservation des éléments originels : planchers bois, cheminées, escaliers, portes intérieures...
☐ Démolition - Curetage	

Montant* estimatif des travaux prescrits : 370 000 €

(*Montant des travaux TTC hors honoraires – la TVA appliquée est de 10%)

→ Fiche Immeuble 5 : 27 rue Alsace Lorraine (CD83)

Plan de localisation



Données générales

Superficie de l'unité foncière	107 m ²
Hauteur	R+2+combles
Destination de l'immeuble	Commerce
Nombre de logements	Aucun recensé aujourd'hui par le cadastre
Détail des surfaces par logement actuelles ou potentielles	170 m ² (estimée)
Logement 1	
Logement 2	
Logement 3	
Rez-de-chaussée commercial	Oui ☒ Non ☐
Détail des surfaces des commerces (donnée cadastrale)	143 (donnée cadastrale) - 85 m ² (estimée)
Etat d'occupation	
Logements (actuels ou potentiels)	Occupé ou partiellement occupé ☐ Vacant ☒
Commerce	Occupé ou partiellement occupé ☒ Vacant ☐
Protection patrimoniale	PSMV – Immeuble non protégé, pouvant être conservé, amélioré ou remplacé

Description sommaire des caractéristiques générales de l'immeuble

Description sommaire : Immeuble en R+2+combles situé à l'alignement de la rue Alsace Lorraine, en avancé par rapport à l'immeuble mitoyen situé au 31 rue Alsace Lorraine. L'immeuble dispose ainsi d'une vitrine sur le mur nord. Une cour permet à l'immeuble sur rue de disposer d'une double orientation. Les étages ne disposent pas d'accès indépendant.

Etat de dégradation : Dégradé - *Immeuble visité par le service commerce*

L'immeuble vacant depuis quelques années a été acquis au cours de l'étude préalable à l'ORI. Le rez-de-chaussée commercial a été réhabilité et la vitrine modifiée sans déclaration préalable. Les étages sont dégradés avec des planchers fragilisés. Les espaces d'habitation ne répondent plus aux normes actuelles de confort : performance énergétique, réseaux...

Prescription de travaux

Prescriptions générales

☒ Façade	Façades sur espaces publics et sur cour
☒ Menuiseries	
☒ Charpente - Couverture	Réfection de la couverture et révision de la charpente
☐ Eléments techniques extérieurs	
☒ Structure et planchers	Reprise
☒ Distribution	
☒ Réseaux - sécurité	Mises aux normes de sécurité (garde-corps, incendie...)
☒ Logements	Electricité, plomberie, chauffage, isolation, reprise des sols et des peintures

43

Prescriptions particulières

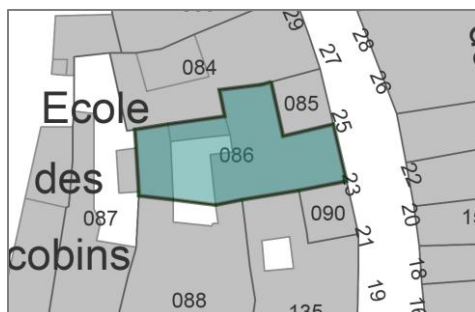
☒ « Enveloppe »	Création d'un accès indépendant aux étages par le pignon nord donnant sur la rue Alsace Lorraine en lieu et place de la vitrine
☐ « Intérieurs »	Du point de vue général, préservation des éléments originels : planchers bois, cheminées, escaliers, portes intérieures...
☐ Démolition - Curetage	

Montant* estimatif des travaux prescrits : 345 000 €

(*Montant des travaux TTC hors honoraires – la TVA appliquée est de 10%)

➔ Fiche Immeuble 6 : 21 rue Alsace Lorraine (CD86)

Plan de localisation



Données générales

Superficie de l'unité foncière	178 m ²
Hauteur	R+2+combles
Destination de l'immeuble	Habitation et commerce
Nombre de logements	2
Détail des surfaces par logement actuelles ou potentielles	100 m ² (donnée cadastrale) - 230 m ² (estimée)
<i>Logement 1</i>	80 m ² (donnée cadastrale)
<i>Logement 2</i>	20 m ² (donnée cadastrale)
<i>Logement 3</i>	
Rez-de-chaussée commercial	Oui ☒ Non ☐
Détail des surfaces des commerces (donnée cadastrale)	70 m ²
Etat d'occupation	
<i>Logements (actuels ou potentiels)</i>	Occupé ou partiellement occupé ☐ Vacant ☒
<i>Commerce</i>	Occupé ou partiellement occupé ☐ Vacant ☒
Protection patrimoniale	PSMV – immeuble ou partie d'immeuble sur rue à conserver dont la démolition ou l'altération sont interdite – Immeubles sur cour non protégés, pouvant être conservé, amélioré ou remplacé

Description sommaire des caractéristiques générales de l'immeuble

Description sommaire : Ensemble immobilier constitué d'un immeuble en R+2+C situé à l'alignement de la rue Alsace Lorraine et d'un immeuble en R+1 implanté en fond de cour. L'immeuble sur rue dispose donc d'une double orientation. L'ensemble ne dispose pas d'accès aux étages et à la cour.

Etat de dégradation : Dégradé - Immeuble visité dans le cadre de l'animation de l'OPAH-RU

L'ensemble immobilier est vacant depuis plusieurs années. L'immeuble subit des infiltrations au niveau de la toiture ce qui a pu fragiliser la charpente. L'escalier de l'immeuble principal est fragilisé. Les espaces d'habitation ne répondent plus aux normes actuelles de confort : performance énergétique, réseaux...

Prescription de travaux

Prescriptions générales

☒ Façade	Ravalement des façades sur espace public et sur cour – Traitement de la vitrine commerciale
☒ Menuiseries	
☒ Charpente - Couverture	Réfection de la couverture et révision de la charpente
☐ Eléments techniques extérieurs	
☒ Structure et planchers	Révision des planchers
☒ Distribution	
☒ Réseaux - sécurité	Mises aux normes de sécurité (garde-corps, incendie...)
☒ Logements	Electricité, plomberie, chauffage, isolation, reprise des sols et des peintures

45

Prescriptions particulières

☒ « Enveloppe »	Création d'un accès indépendant aux étages et à la cour Valorisation des éléments de patrimoine : passage voûté dans la cour et cheminée
☐ « Intérieurs »	Changement de l'escalier de l'immeuble principal Du point de vue général, préservation des éléments originels : planchers bois, cheminées, escaliers, portes intérieures...
☐ Démolition - Curetage	

Montant* estimatif des travaux prescrits : 460 000 €

(*Montant des travaux TTC hors honoraires – la TVA appliquée est de 10%)

➔ Fiche Immeuble 7 : 22 rue Alsace Lorraine (CE157)

Plan de localisation



Données générales

Superficie de l'unité foncière	265 m ²
Hauteur	R+3
Destination de l'immeuble	Habitation et commerce
Nombre de logements	1
Détail des surfaces par logement actuelles ou potentielles	340 m ² (donnée cadastrale) – 450 m ² (estimée)
Logement 1	340 m ² (donnée cadastrale)
Logement 2	
Logement 3	
Rez-de-chaussée commercial	Oui ☒ Non ☐
Détail des surfaces des commerces (donnée cadastrale)	218 m ²
Etat d'occupation	
Logements (actuels ou potentiels)	Occupé ou partiellement occupé ☐ Vacant ☒
Commerce	Occupé ou partiellement occupé ☒ Vacant ☐
Protection patrimoniale	PSMV – immeubles ou partie d'immeuble sur rue à conserver dont la démolition ou l'altération sont interdite – Immeuble ou partie d'immeuble sur rues du Piège et de la Souche non protégé, pouvant être conservé, amélioré ou remplacé

Description sommaire des caractéristiques générales de l'immeuble

Description sommaire : Ensemble immobilier constitué de deux immeubles en R+3 fusionnés à minima au niveau du RdC situés à l'alignement de la rue Alsace Lorraine et d'immeubles en R+2 et R+1 donnant sur la rue du piège et la rue de la Souche. L'ensemble immobilier dispose donc de plusieurs orientations. Les étages supérieurs sont accessibles depuis par un accès indépendant du commerce situé à l'arrière.

Etat de dégradation : Dégradé - *Immeuble non visité*

Les niveaux de logements sont vacants depuis plusieurs années et ne répondent pas aux normes d'habitabilité. La façade sur la rue d'Alsace Lorraine a été ravalée contrairement aux autres façades donnant sur l'arrière de l'ensemble immobilier. Les menuiseries donnant sur la rue Alsace Lorraine ont été chargées.

Prescription de travaux

Prescriptions générales

☒ Façade	Ravalement des façades sur rues du Piège et de la Souche
☒ Menuiseries	Sur rues du Piège et de la Souche
☐ Charpente - Couverture	
☐ Eléments techniques extérieurs	
☐ Structure et planchers	
☒ Distribution	
☒ Réseaux - sécurité	Mises aux normes de sécurité (garde-corps, incendie...)
☒ Logements	Electricité, plomberie, chauffage, isolation, reprise des sols et des peintures

47

Prescriptions particulières

☐ « Enveloppe »	
☐ « Intérieurs »	Du point de vue général, préservation des éléments originaux : planchers bois, cheminées, escaliers, portes intérieures...
☐ Démolition - Curetage	

Montant* estimatif des travaux prescrits : 610 000 €

(*Montant des travaux TTC hors honoraires – la TVA appliquée est de 10%)

➔ Fiche Immeuble 8 : 20 rue Alsace Lorraine (CE156)

Plan de localisation



Données générales

Superficie de l'unité foncière	121 m ²
Hauteur	R+3
Destination de l'immeuble	Habitation et commerce
Nombre de logements	1
Détail des surfaces par logement actuelles ou potentielles	160 m ² (donnée cadastrale)
Logement 1	160 m ² (donnée cadastrale)
Logement 2	
Logement 3	
Rez-de-chaussée commercial	Oui ☒ Non ☐
Détail des surfaces des commerces (donnée cadastrale)	66 m ²
Etat d'occupation	
Logements (actuels ou potentiels)	Occupé ou partiellement occupé ☐ Vacant ☒
Commerce	Occupé ou partiellement occupé ☒ Vacant ☐
Protection patrimoniale	PSMV – immeubles ou partie d'immeuble sur rue à conserver dont la démolition ou l'altération sont interdite – Immeuble ou partie d'immeuble sur rues du Piège et de la Souche non protégé, pouvant être conservé, amélioré ou remplacé

Description sommaire des caractéristiques générales de l'immeuble

Description sommaire : Ensemble immobilier constitué d'un immeuble en R+3 situé à l'alignement de la rue Alsace Lorraine et d'un immeuble en R+1 donnant sur la rue de la Souche L'ensemble immobilier dispose donc de plusieurs orientations. Les étages supérieurs sont accessibles depuis par un accès indépendant du commerce situé à l'arrière.

Etat de dégradation : Dégradé - *Immeuble non visité*

Les niveaux de logements sont vacants depuis plusieurs années et ne répondent pas aux normes d'habitabilité. La façade sur la rue d'Alsace Lorraine a été ravalée contrairement aux autres façades donnant sur l'arrière de l'ensemble immobilier. Les menuiseries donnant sur la rue Alsace Lorraine ont été chargées.

Prescription de travaux

Prescriptions générales

☒ Façade	Ravalement de la façade sur la rue de la Souche
☒ Menuiseries	Pour la façade donnant sur la rue de la Souche
☐ Charpente - Couverture	
☐ Eléments techniques extérieurs	
☐ Structure et planchers	
☒ Distribution	
☒ Réseaux - sécurité	Mises aux normes de sécurité (garde-corps, incendie...)
☒ Logements	Electricité, plomberie, chauffage, isolation, reprise des sols et des peintures

49

Prescriptions particulières

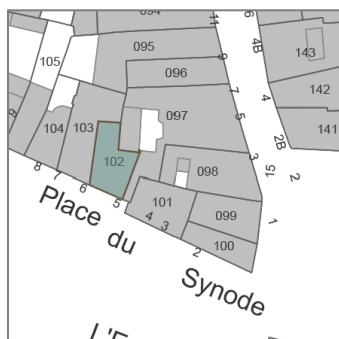
☐ « Enveloppe »	
☐ « Intérieurs »	Du point de vue général, préservation des éléments originaux : planchers bois, cheminées, escaliers, portes intérieures...
☐ Démolition - Curetage	

Montant* estimatif des travaux prescrits : 215 000 €

(*Montant des travaux TTC hors honoraires – la TVA appliquée est de 10%)

➔ Fiche Immeuble 9 : 4 place du Synode (CD102)

Plan de localisation



Données générales

Superficie de l'unité foncière	72 m ²
Hauteur	R+2
Destination de l'immeuble	Habitation
Nombre de logements	1
Détail des surfaces par logement actuelles ou potentielles	90 m ² (donnée cadastrale) – 120 m ² (estimée)
<i>Logement 1</i>	90 m ² (donnée cadastrale)
<i>Logement 2</i>	
<i>Logement 3</i>	
Rez-de-chaussée commercial	Oui ☐ Non ☒
Détail des surfaces des commerces (donnée cadastrale)	
Etat d'occupation	
<i>Logements (actuels ou potentiels)</i>	Occupé ou partiellement occupé ☐ Vacant ☒
<i>Commerce</i>	Occupé ou partiellement occupé ☐ Vacant ☐
Protection patrimoniale	PSMV – immeubles ou partie d'immeuble à conserver dont la démolition ou l'altération sont interdite

Description sommaire des caractéristiques générales de l'immeuble

Description sommaire : Ensemble immobilier constitué de deux immeubles en R+2 fusionnés situés à l'alignement de la place du Synode. Les deux immeubles bien que disposant chacun de deux niveaux Un passage en RdC situé en limite avec la parcelle mitoyenne CD101 permet d'accéder à la cour de l'immeuble situé au 5 rue Alsace Lorraine.

Etat de dégradation : *Très dégradé - Immeuble non visité*

La façade présente des fissures. Les tableaux des ouvertures sont très dégradés. Le clos du bâtiment n'est pas assuré avec des vitres cassées permettant l'entrée des pigeons. La toiture est très dégradée avec une charpente partiellement enfoncée. Ces éléments font craindre pour la stabilité des planchers. L'immeuble présente un risque pour les usagers de l'espace public mais aussi pour les mitoyens. De ce fait il a fait l'objet d'un premier arrêté de mise en sécurité en mars 2023 puis d'une seconde procédure fin 2024.

Prescription de travaux

Prescriptions générales

☒ Façade	Ravalement des façades sur espace public
☒ Menuiseries	
☒ Charpente - Couverture	Reprise complète des charpentes et couverture
☐ Eléments techniques extérieurs	
☒ Structure et planchers	Vérification de la stabilité des porteurs – reprise complète des planchers
☒ Distribution	
☒ Réseaux - sécurité	Mises aux normes de sécurité (garde-corps, incendie...)
☒ Logements	Electricité, plomberie, chauffage, isolation, reprise des sols et des peintures

51

Prescriptions particulières

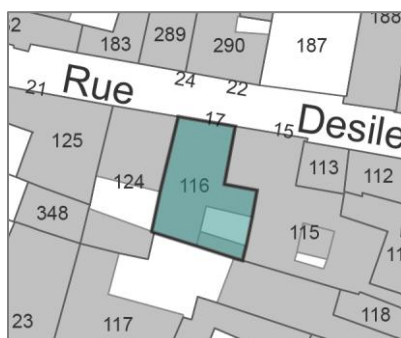
☒ « Enveloppe »	Valorisation des éléments de patrimoine : balcons, garde-corps
☐ « Intérieurs »	Du point de vue général, préservation des éléments originaux : planchers bois, cheminées, escaliers, portes intérieures...
☐ Démolition - Curetage	

Montant* estimatif des travaux prescrits : 325 000 €

(*Montant des travaux TTC hors honoraires – la TVA appliquée est de 10%)

➔ Fiche Immeuble 10 : 15 rue Desiles (CE116)

Plan de localisation



Données générales

Superficie de l'unité foncière	128 m ²
Hauteur	R+3
Destination de l'immeuble	Habitation et commerce
Nombre de logements	4
Détail des surfaces par logement actuelles ou potentielles	141 m ² (donnée cadastrale) – 190 m ² (estimée)
<i>Logement 1</i>	34 m ² (donnée cadastrale)
<i>Logement 2</i>	37 m ² (donnée cadastrale)
<i>Logement 3</i>	35 m ² (donnée cadastrale)
<i>Logement 4</i>	35 m ² (donnée cadastrale)
Rez-de-chaussée commercial	Oui ☒ Non ☐
Détail des surfaces des commerces (donnée cadastrale)	26 m ²
Etat d'occupation	
<i>Logements (actuels ou potentiels)</i>	Occupé ou partiellement occupé ☐ Vacant ☒
<i>Commerce</i>	Occupé ou partiellement occupé ☒ Vacant ☐
Protection patrimoniale	PSMV – immeubles ou partie d'immeuble sur rue à conserver dont la démolition ou l'altération sont interdite

Description sommaire des caractéristiques générales de l'immeuble

Description sommaire : Ensemble constitué par le jumelage d'un immeuble en R+3 situé à l'alignement de la rue Désile et d'un immeuble B en R+2, ouvrant sur une cour. Une annexe recensée par le PSMV est située en fond de cour.

Etat de dégradation : Dégradé - *Immeuble non visité*

Les niveaux de logements sont vacants depuis plusieurs années et ne répondent pas aux normes d'habitabilité.

Prescription de travaux

Prescriptions générales

☒ Façade	Ravalement des façades sur espades publics et sur cour
☒ Menuiseries	
☒ Charpente - Couverture	Révision de la charpente et de la couverture
☐ Eléments techniques extérieurs	
☒ Structure et planchers	Révision
☒ Distribution	
☒ Réseaux - sécurité	Mises aux normes de sécurité (garde-corps, incendie...)
☒ Logements	Electricité, plomberie, chauffage, isolation, reprise des sols et des peintures

53

Prescriptions particulières

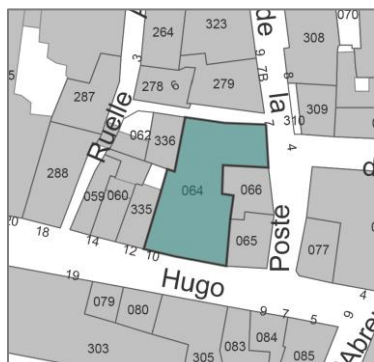
☐ « Enveloppe »	
☐ « Intérieurs »	Du point de vue général, préservation des éléments originels : planchers bois, cheminées, escaliers, portes intérieures...
☐ Démolition - Curetage	

Montant* estimatif des travaux prescrits : 385 000 €

(*Montant des travaux TTC hors honoraires – la TVA appliquée est de 10%)

➔ Fiche Immeuble 11 : 6 rue Victor Hugo (CE64)

Plan de localisation



Données générales

Superficie de l'unité foncière	309 m ²
Hauteur	R+2
Destination de l'immeuble	Habitation
Nombre de logements	1
Détail des surfaces par logement actuelles ou potentielles	163 m ² (donnée cadastrale) – 350 m ² (estimée)
Logement 1	163 m ² (donnée cadastrale)
Logement 2	
Logement 3	
Rez-de-chaussée commercial	Oui ☐ Non ☒
Détail des surfaces des commerces (donnée cadastrale)	
Etat d'occupation	
Logements (actuels ou potentiels)	Occupé ou partiellement occupé ☐ Vacant ☒
Commerce	Occupé ou partiellement occupé ☐ Vacant ☐
Protection patrimoniale	PSMV – immeubles ou partie d'immeuble sur rue V Hugo et rue de la poste à conserver dont la démolition ou l'altération sont interdite – Immeuble arrière non protégé, pouvant être conservé, amélioré ou remplacé

Description sommaire des caractéristiques générales de l'immeuble

Description sommaire : Ensemble immobilier constitué d'un immeuble en R+2 situé à l'alignement de la rue Victor Hugo et d'un immeuble donnant sur la rue de la Poste. L'immeuble principal est patrimonial Il s'organise est autour d'un grand escalier qui distribue deux grandes pièces ouvertes sur la rue V. Hugo.

Etat de dégradation : Dégradé - *Immeuble non visité*

Seule une partie de l'immeuble dispose aujourd'hui des éléments de confort le rendant habitable avec des espaces non desservis par l'électricité et non chauffés. L'immeuble ne présente pas de problématiques structurelles majeures mais est affecté par quelques infiltrations au niveau des pièces annexes.

Prescription de travaux

Prescriptions générales

☒ Façade	Ravalement des façades sur espace public et sur cour
☒ Menuiseries	
☒ Charpente - Couverture	Révision
☐ Eléments techniques extérieurs	
☒ Structure et planchers	Vérification
☒ Distribution	
☒ Réseaux - sécurité	Mises aux normes de sécurité (garde-corps, incendie...)
☒ Logements	Electricité, plomberie, chauffage, isolation, reprise des sols et des peintures

55

Prescriptions particulières

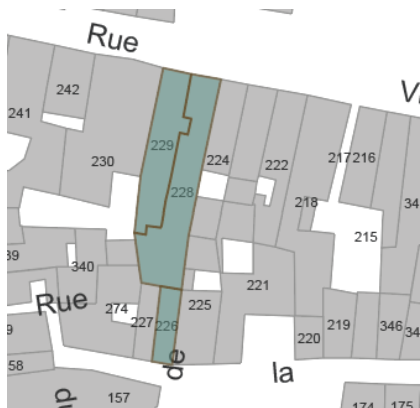
☐ « Enveloppe »	
☒ « Intérieurs »	Du point de vue général, préservation des éléments originels : planchers bois, cheminées, escaliers, portes intérieures...
☐ Démolition - Curetage	

Montant* estimatif des travaux prescrits : 670 000 €

(*Montant des travaux TTC hors honoraires – la TVA appliquée est de 10%)

➔ Fiche Immeuble 12 : 43-45 rue Victor Hugo (CE226-228-229)

Plan de localisation



Données générales

Superficie de l'unité foncière	334 m ²
Hauteur	R+3
Destination de l'immeuble	Commerce
Nombre de logements	Aucun recensé aujourd'hui par le cadastre
Détail des surfaces par logement actuelles ou potentielles	350 m ² (estimée)
Logement 1	
Logement 2	
Logement 3	
Rez-de-chaussée commercial	Oui ☒ Non ☐
Détail des surfaces des commerces (donnée cadastrale)	162 m ²
Etat d'occupation	
Logements (actuels ou potentiels)	Occupé ou partiellement occupé ☐ Vacant ☒
Commerce	Occupé ou partiellement occupé ☒ Vacant ☐
Protection patrimoniale	PSMV – immeubles ou partie d'immeuble sur rue V Hugo à conserver dont la démolition ou l'altération sont interdite – Immeuble arrière non protégé, pouvant être conservé, amélioré ou remplacé

Description sommaire des caractéristiques générales de l'immeuble

Description sommaire : Ensemble immobilier constitué du jumelage de 2 immeubles en R+3 situés à l'alignement de la rue Victor Hugo et d'un immeuble situé en cœur d'îlot. Les trois entités sont reliées par la cour qui a été couverte en RdC pour agrandir l'espace commercial. Le 1^{er} niveau des immeubles sur rue ont été intégrés au commerce. L'accès aux étages des deux immeubles sur rue se fait par l'intermédiaire d'un escalier à vis situé dans l'espace de vente. L'ensemble dispose également d'un accès par la rue du piège grâce à une annexe.

Etat de dégradation : Dégradé - Immeuble visité

Les étages des deux immeubles sur rue sont dégradés avec des infiltrations passées qui ont conduit à fragiliser les planchers et les plafonds, des murs présentant de nombreuses lézardes, y compris au niveau de la cage d'escalier. Les façades et en particulier celles des immeubles sur rue présentent des fissures et lézardes. La charpente a été partiellement confortée. Le bâtiment de cœur d'îlot a été réhabilité et aménagé en réserve et pièce de repose pour les salariés.

Prescription de travaux

Prescriptions générales

☐ Façade	
☒ Menuiseries	
☒ Charpente - Couverture	Révision
☐ Eléments techniques extérieurs	
☒ Structure et planchers	Reprise
☒ Distribution	
☒ Réseaux - sécurité	Mises aux normes de sécurité (garde-corps, incendie...)
☒ Logements	Electricité, plomberie, chauffage, isolation, reprise des sols et des peintures

57

Prescriptions particulières

☒ « Enveloppe »	Création d'un accès indépendant aux étages des immeubles donnant sur la rue Victor Hugo
☐ « Intérieurs »	Du point de vue général, préservation des éléments originaux : planchers bois, cheminées, escaliers, portes intérieures...
☐ Démolition - Curetage	

Montant* estimatif des travaux prescrits : 625 000 €

(*Montant des travaux TTC hors honoraires – la TVA appliquée est de 10%)

*

➔ Fiche Immeuble 13 : 32 rue Victor Hugo (CE243)

Plan de localisation



Données générales

Superficie de l'unité foncière	35 m ²
Hauteur	R+3/R+2
Destination de l'immeuble	Commerce
Nombre de logements	Aucun recensé aujourd'hui par le cadastre
Détail des surfaces par logement actuelles ou potentielles	90 m ² (estimée)
Logement 1	
Logement 2	
Logement 3	
Rez-de-chaussée commercial	Oui ☒ Non ☐
Détail des surfaces des commerces (donnée cadastrale)	130 m ² (donnée cadastrale) – 25 m ² (estimée)
Etat d'occupation	
Logements (actuels ou potentiels)	Occupé ou partiellement occupé ☐ Vacant ☒
Commerce	Occupé ou partiellement occupé ☒ Vacant ☐
Protection patrimoniale	PSMV – immeubles ou partie d'immeuble à conserver dont la démolition ou l'altération sont interdite *

Description sommaire des caractéristiques générales de l'immeuble

Description sommaire : Ensemble immobilier constitué du jumelage de deux immeubles situés à l'alignement de la rue Victor Hugo et de la rue Urbain Loyer : l'immeuble A situé à l'angle est deux rues est en R+3, l'immeuble donnant sur la rue Loyer est en R+2. Les étages disposent d'un accès indépendant donnant sur la rue Urbain Loyer.

Etat de dégradation : Très dégradé - *Immeuble visité*

L'immeuble très dégradé a déjà fait l'objet de quelques travaux : les planchers ont été partiellement démolis, la toiture a été restaurée, de nouveaux escaliers ont été créés. L'immeuble est cependant totalement inhabitable en l'état avec l'absence de la plus grande partie des planchers et l'absence de la totalité des éléments de confort.

Prescription de travaux

Prescriptions générales

☒ Façade	Ravalement des façades sur espaces publics
☒ Menuiseries	
☒ Charpente - Couverture	Finalisation des travaux
☐ Eléments techniques extérieurs	
☒ Structure et planchers	Pose des nouveaux planchers et vérification des planchers existants
☒ Distribution	
☒ Réseaux - sécurité	Mises aux normes de sécurité (garde-corps, incendie...)
☒ Logements	Electricité, plomberie, chauffage, isolation, reprise des sols et des peintures

59

Prescriptions particulières

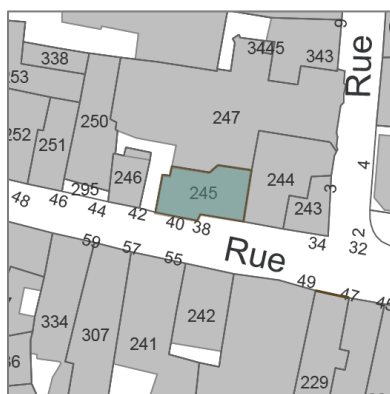
☐ « Enveloppe »	
☐ « Intérieurs »	Du point de vue général, préservation des éléments originaux : planchers bois, cheminées, escaliers, portes intérieures...
☐ Démolition - Curetage	

Montant* estimatif des travaux prescrits : 215 000 €

(*Montant des travaux TTC hors honoraires – la TVA appliquée est de 10%)

➔ Fiche Immeuble 14 : 36 rue Victor Hugo (CE245)

Plan de localisation



Données générales

Superficie de l'unité foncière	80 m ²
Hauteur	R+3
Destination de l'immeuble	Habitation et commerce
Nombre de logements	1
Détail des surfaces par logement actuelles ou potentielles	90 m ² (donnée cadastrale) – 190 m ² (estimée)
Logement 1	90 m ² (donnée cadastrale)
Logement 2	
Logement 3	
Rez-de-chaussée commercial	Oui ☒ Non ☐
Détail des surfaces des commerces (donnée cadastrale)	40 m ²
Etat d'occupation	
Logements (actuels ou potentiels)	Occupé ou partiellement occupé ☐ Vacant ☒
Commerce	Occupé ou partiellement occupé ☒ Vacant ☐
Protection patrimoniale	PSMV – immeubles ou partie d'immeuble à conserver dont la démolition ou l'altération sont interdite

Description sommaire des caractéristiques générales de l'immeuble

Description sommaire : Immeuble en R+3 situé à l'alignement de la rue Victor Hugo. Les étages disposent d'un accès indépendant par un passage commun situé à l'ouest de l'immeuble.

Etat de dégradation : Dégradé - *Immeuble non visité*

Les façades sont dégradées. Les menuiseries des étages sont en mauvais état.

Prescription de travaux

Prescriptions générales

☒ Façade	Ravalement des façades sur la rue et sur le passage
☒ Menuiseries	
☐ Charpente - Couverture	
☐ Eléments techniques extérieurs	
☐ Structure et planchers	
☐ Distribution	
☒ Réseaux - sécurité	Mises aux normes de sécurité (garde-corps, incendie...)
☒ Logements	Electricité, plomberie, chauffage, isolation, reprise des sols et des peintures

61

Prescriptions particulières

☐ « Enveloppe »	
☐ « Intérieurs »	Du point de vue général, préservation des éléments originels : planchers bois, cheminées, escaliers, portes intérieures...
☐ Démolition - Curetage	

Montant* estimatif des travaux prescrits : 310 000 €

(*Montant des travaux TTC hors honoraires – la TVA appliquée est de 10%)

➔ Fiche Immeuble 15 : 40 rue Victor Hugo (CE246)

Plan de localisation



Données générales

Superficie de l'unité foncière	34 m ²
Hauteur	R+3
Destination de l'immeuble	Habitation et commerce
Nombre de logements	1
Détail des surfaces par logement actuelles ou potentielles	48 m ² (donnée cadastrale) – 55 m ² (estimée)
Logement 1	48 m ² (donnée cadastrale)
Logement 2	
Logement 3	
Rez-de-chaussée commercial	Oui ☒ Non ☐
Détail des surfaces des commerces (donnée cadastrale)	35 m ²
Etat d'occupation	
Logements (actuels ou potentiels)	Occupé ou partiellement occupé ☐ Vacant ☒
Commerce	Occupé ou partiellement occupé ☐ Vacant ☒
Protection patrimoniale	PSMV – immeuble ou partie d'immeuble à conserver dont la démolition ou l'altération sont interdite

Description sommaire des caractéristiques générales de l'immeuble

Description sommaire : Immeuble en R+3 situé à l'alignement de la rue Victor Hugo. Une extension sur RdC bâti sur un passage commun entre plusieurs immeubles a permis d'étendre la surface de vente. Les étages sont desservis par un escalier à vis situé contre le mur mitoyen avec le 42 rue Victor Hugo et donne dans le local commercial. Les trois niveaux de logement ne disposent donc pas d'accès indépendant.

Etat de dégradation : Dégradé - Immeuble visité

Les façades sont dégradées avec des pierres et des joints en mauvais état. Des infiltrations en toiture sont visibles au dernier niveau. La sortie de l'escalier au 3^e niveau ne présente pas la hauteur sous plafond minimum.

Prescription de travaux

Prescriptions générales

☒ Façade	Ravalement des façades sur rue et passage
☒ Menuiseries	
☒ Charpente - Couverture	Réfection de la couverture
☐ Eléments techniques extérieurs	
☒ Structure et planchers	Reprise du plancher du R+3
☒ Distribution	
☒ Réseaux - sécurité	Mises aux normes de sécurité (garde-corps, incendie...)
☒ Logements	Electricité, plomberie, chauffage, isolation, reprise des sols et des peintures

63

Prescriptions particulières

☒ « Enveloppe »	Création d'un accès indépendant aux étages
☒ « Intérieurs »	Reconfiguration de l'escalier permettant d'offrir une hauteur sous plafond suffisante au dernier niveau Du point de vue général, préservation des éléments originaux : planchers bois, cheminées, , portes intérieures...
☐ Démolition - Curetage	

Montant* estimatif des travaux prescrits : 150 000 €

(*Montant des travaux TTC hors honoraires – la TVA appliquée est de 10%)

➔ Fiche Immeuble 16 : 44 rue Victor Hugo (CE251)

Plan de localisation



Données générales

Superficie de l'unité foncière	52 m ²
Hauteur	R+3
Destination de l'immeuble (cadastre)	Commerce
Nombre de logements	Aucun recensé aujourd'hui par le cadastre
Détail des surfaces par logement actuelles ou potentielles	100 m ² (estimée)
Logement 1	
Logement 2	
Logement 3	
Rez-de-chaussée commercial	Oui ☒ Non ☐
Détail des surfaces des commerces (donnée cadastrale)	52 m ²
Etat d'occupation	
Logements (actuels ou potentiels)	Occupé ou partiellement occupé ☐ Vacant ☒
Commerce	Occupé ou partiellement occupé ☐ Vacant ☒
Protection patrimoniale	PSMV – Immeuble non protégé, pouvant être conservé, amélioré ou remplacé

Description sommaire des caractéristiques générales de l'immeuble

Description sommaire : Immeuble en R+2+combles aménageables situé à l'alignement de la rue Victor Hugo. Sur l'arrière, l'immeuble donne sur une terrasse située au niveau R+1 créé sur l'extension du RdC ce qui permet aux étages de disposer d'une double orientation. Le R+1 est accessible par un escalier droit qui donne dans le local commercial et situé le long du mur mitoyen avec le 42 rue Victor Hugo. Les étages ne disposent donc pas d'accès indépendant.

Etat de dégradation : Dégradé - *Immeuble visité*

Les niveaux de logements sont vacants depuis plusieurs années et ne répondent pas aux normes actuelles en matière d'électricité et d'isolation par exemple. Le mur de façade donnant sur la rue présente d'importantes fissures intérieure au niveau R+3.

Prescription de travaux

Prescriptions générales

☒ Façade	Ravalement des façades sur rue et sur cour
☒ Menuiseries	
☐ Charpente - Couverture	
☐ Eléments techniques extérieurs	
☒ Structure et planchers	Vérification fissures sur façade principale
☒ Distribution	
☒ Réseaux - sécurité	Mises aux normes de sécurité (garde-corps, incendie...)
☒ Logements	Electricité, plomberie, chauffage, isolation, reprise des sols et des peintures

65

Prescriptions particulières

☒ « Enveloppe »	Création d'un accès indépendant aux étages
☐ « Intérieurs »	Du point de vue général, préservation des éléments originels : planchers bois, cheminées, escaliers, portes intérieures...
☐ Démolition - Curetage	

Montant* estimatif des travaux prescrits : 175 000 €

(*Montant des travaux TTC hors honoraires – la TVA appliquée est de 10%)

➔ Fiche Immeuble 17 : 46 rue Victor Hugo (CE252)

Plan de localisation



Données générales

Superficie de l'unité foncière	67 m ²
Hauteur	R+2+Combles aménageables
Destination de l'immeuble	Habitation et commerce
Nombre de logements	1
Détail des surfaces par logement actuelles ou potentielles	53 m ² (donnée cadastrale) – 120 m ² (estimée)
<i>Logement 1</i>	53 m ² (donnée cadastrale) – 120 m ² (estimée)
<i>Logement 2</i>	
<i>Logement 3</i>	
Rez-de-chaussée commercial	Oui ☒ Non ☐
Détail des surfaces des commerces (donnée cadastrale)	61 m ²
Etat d'occupation	
<i>Logements (actuels ou potentiels)</i>	Occupé ou partiellement occupé ☐ Vacant ☒
<i>Commerce</i>	Occupé ou partiellement occupé ☐ Vacant ☒
Protection patrimoniale	PSMV –Immeuble non protégé, pouvant être conservé, amélioré ou remplacé

Description sommaire des caractéristiques générales de l'immeuble

Description sommaire : Ensemble immobilier constitué d'un immeuble en R+2+combles aménageables. Sur l'arrière, l'immeuble donne sur une terrasse située au niveau R+1 créé sur l'extension du RdC ce qui permet aux étages de disposer d'une double orientation. Le R+1 est accessible par un escalier droit qui donne dans le local commercial et situé le long du mur mitoyen avec le 44 rue Victor Hugo. Les étages ne disposent donc pas d'accès indépendant.

Etat de dégradation : Dégradé - Immeuble visité

Les niveaux de logements sont vacants depuis plusieurs années et ne répondent pas aux normes actuelles en matière d'électricité et d'isolation par exemple. Le mur de façade donnant sur la rue présente des fissures. LA charpente serait fragilisée selon le BE Structure mandaté par le propriétaire.

Prescription de travaux

Prescriptions générales

☒ Façade	Ravalement des façades sur rue et sur cour
☒ Menuiseries	
☒ Charpente - Couverture	Réfection de la charpente et de la couverture
☐ Eléments techniques extérieurs	
☒ Structure et planchers	Stabilisation du mur de façade
☐ Distribution	
☒ Réseaux - sécurité	Mises aux normes de sécurité (garde-corps, incendie...)
☒ Logements	Electricité, plomberie, chauffage, isolation, reprise des sols et des peintures

67

Prescriptions particulières

☒ « Enveloppe »	Création d'un accès indépendant aux étages
☐ « Intérieurs »	Du point de vue général, préservation des éléments originels : planchers bois, cheminées, escaliers, portes intérieures...
☐ Démolition - Curetage	

Montant* estimatif des travaux prescrits : 245 000 €

(*Montant des travaux TTC hors honoraires – la TVA appliquée est de 10%)

➔ Récapitulatif de l'estimation sommaire des travaux

N° repérage	Adresse	Surface logement cadastrée	Surface logements prise en compte (yc estimée)	Estimation sommaire des travaux (TTC) (TVA appliquée : 10%)
1	53 rue Alsace Lorraine	-	105 m ²	195 000 €
2	51 rue Alsace Lorraine	-	165 m ²	300 000 €
3	49 rue Alsace Lorraine	214 m ²	214 m ²	360 000 €
4	37 rue Alsace Lorraine	92 m ²	190 m ²	370 000 €
5	27 rue Alsace Lorraine	-	170 m ²	345 000 €
6	21 rue Alsace Lorraine	100 m ²	230 m ²	460 000 €
7	22 rue Alsace Lorraine	340 m ²	450 m ²	610 000 €
8	20 rue Alsace Lorraine	160 m ²	160 m ²	215 000 €
9	4 place du Synode	90 m ²	120 m ²	325 000 €
10	15 rue Desile	141 m ²	190 m ²	385 000 €
11	6 rue Victor Hugo	163 m ²	350 m ²	670 000 €
12	43-45 rue Victor Hugo	-	350 m ²	625 000 €
13	32 rue Victor Hugo	-	90 m ²	215 000 €
14	36 rue Victor Hugo	90 m ²	190 m ²	310 000 €
15	40 rue Victor Hugo	48 m ²	55 m ²	150 000 €
16	44 rue Victor Hugo	52 m ²	100 m ²	175 000 €
17	46 rue Victor Hugo	53 m ²	120 m ²	245 000 €
	TOTAL		3 249 m²	5 955 000 €

D-ESTIMATION DE LA VALEUR VENALE DES IMMEUBLES AVANT RESTAURATION

La valeur vénale totale des dix-sept immeubles concernés par l'ORI avant leur restauration a été estimée à **6 376 000 €** par le pôle d'évaluation domaniale de la direction départementale des finances publiques de Charente-Maritime décomposé comme suit :

- **5 358 000 €** pour les immeubles mixte (commerce/logement) dans lesquels le commerce est occupé
- **900 000 €** pour les immeubles mixtes (commerces/logements) dans lesquels le commerce est vacant
- **118 000 €** pour les immeubles dédiés uniquement à de l'habitat

E- ANNEXE 1 : COURRIER ENVOYE AUX PROPRIETAIRES DANS LE CADRE DE LA PHASE DE SELECTION DES IMMEUBLES



Saintes, le 22 FEV. 2024



N.Ref : D24-V00338

Affaire suivie par Elodie ROBINET

Objet : Ville de Saintes - Opération de Restauration Immobilière

Messieurs,

La ville de Saintes, forte de ses 26 000 habitants dispose d'un centre historique avec un fort enjeu patrimonial, qui constitue un atout dont la mise en valeur est quotidienne.

Afin de conforter l'attractivité de son centre-ville, l'accent a notamment été mis sur le soutien à l'attractivité commerciale, par la présence d'un manager de centre-ville, mais également le chantier de réhabilitation complète du marché Saint-Pierre, la reconquête de friches urbaines, comme les emblématiques ex-cinéma l'Olympia et l'ancien Hôpital Saint-Louis, la réalisation de la portion de la Flow-Vélo en cours Quai de Verdun ou encore la sauvegarde de notre patrimoine grâce au Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV). Ces actions commencent à porter leur fruit avec un intérêt de plus en plus fort d'investisseurs, valorisant ainsi les immeubles du centre-ville.

A ce titre, le dispositif Action Cœur de Ville et l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, déployés sur le territoire, viennent accompagner les efforts des propriétaires réalisant des travaux sur leurs immeubles. Sur la période 2018-2023, dans le cadre de ce dispositif, ce sont près de 50 logements qui ont bénéficié d'un accompagnement et d'une aide financière de la Ville de Saintes, de l'Agglomération et de leurs partenaires.

Malgré les encouragements réalisés, certains secteurs du centre-ville n'ont pas fait l'objet d'une attention suffisante, mettant à jour des situations de délaissement de certains immeubles. Pour mettre fin à des situations contribuant à la dégradation du cadre de vie des habitants, et garantir l'intérêt général, la commune a décidé de recourir à la procédure d'Opération de Restauration Immobilière (ORI).

Un des objectifs de l'ORI est notamment de faire rénover les immeubles dégradés par leurs propriétaires, afin d'améliorer les conditions d'habitabilité des logements : travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition partielle. Cette ORI est donc une mesure coercitive qui permet de rendre obligatoire la réalisation de travaux complets de restauration des immeubles et ainsi de lutter contre l'habitat dégradé mais aussi contre la vacance de longue durée des logements.

A travers les financements mis en place dans le cadre de l'OPAH-RU, les travaux entrepris pourront bénéficier de subventions publiques.

Les études conduites permettent d'identifier un ensemble d'immeubles situés dans des secteurs stratégiques de notre centre-ville et apparaissant potentiellement dégradés. Votre bien situé ressort de ce premier état des lieux.

info@ville-saintes.fr

05 46 82 34 45

Square André-Mauriel
BP 20319 - 17107 Saintes cedex

Afin d'examiner la situation particulière de votre immeuble, l'équipe technique de SOLIHA / Le Creuset Méditerranée, a été missionnée par la ville et son agglomération pour vous rencontrer. Cette équipe prendra prochainement contact avec vous pour communiquer les renseignements liés à cette action, réaliser un diagnostic technique de votre bien, évaluer le coût des travaux nécessaires, estimer le montant des aides publiques, élaborer un plan de financement équilibré. Cet accompagnement reste gratuit et devra avoir lieu avant cet été.

Sans attendre cet appel, je vous remercie de prendre contact directement avec elle afin que le rendez-vous puisse s'organiser rapidement : contact tel : 05 46 07 49 99, mail : contact.charentemaitime@solih.fr.

Je vous prie d'agréer, Messieurs, l'expression de mes sentiments les meilleurs,



F- ANNEXE 2 : DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL VALIDANT LE LANCEMENT DE L'ETUDE PREALABLE A L'ORI



SAINTES
Délibération
DAFU/ER

Envoyé en préfecture le 16/12/2023
Reçu en préfecture le 16/12/2023
Publié le 16/12/2023
ID : 017-211704150-20231207-2023_1380-DE

CONSEIL MUNICIPAL DU JEUDI 7 DECEMBRE 2023

2023 – 139 MISE EN OEUVRE DES ETUDES PREALABLES A UNE OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE (ORI) - RENOUVELLEMENT URBAIN OPAH-RU DE SAINTES

Présidente de séance : CHEMINADE Marie-Line

Etaient présents : 26
CHEMINADE Marie-Line, CALLAUD Philippe, BERDAÏ Ammar, TORCHUT Veronique, CREACHCADEC Philippe, TOUSSAINT Charlotte, BARON Thierry, CAMBON Véronique, TERRIEN Joël, EHLINGER François, JEDAT Günter, BUFFET Martine, DAVIET Laurent, ABELIN-DRAPRON Véronique, AUDOUIN Caroline, DEBORDE Sophie, GUENON Delphine, DEREN Dominique, MAUDOUX Pierre, MARTIN Didier, DIETZ Pierre, CHABOREL Sabrina, MACHON Jean-Philippe, ROUDIER Jean-Pierre, CATROU Rémy, BETIZEAU Florence

Excusés ayant donné pouvoir : 7
ARNAUD Dominique à MACHON Jean-Philippe, BENCHIMOL-LAURIBE Elenée à MARTIN Didier, CARTIER Nicolas à DEBORDE Sophie, CHANTOURY Laurent à BERDAÏ Ammar, DELCROIX Charles à EHLINGER François, MELLA Florent à CATROU Rémy, VIOLLET Céline à ROUDIER Jean-Pierre

Absents excusés : 2
DRAPRON Bruno, PARISI Evelyne

Secrétaire de séance : Joël TERRIEN

Date de la convocation : 30/11/2023

Le Conseil Municipal,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code général de la Propriété des Personnes Publiques,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.313-4 et R.313-23 à R. 313-29,

Vu la délibération n°2023-99 du Conseil Communautaire en date du 8 juin 2023 renouvelant la mise en œuvre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat avec un volet Renouvellement Urbain (OPAH-RU), l'approbation de la Convention 2023-2028 et le lancement du marché suivi-animation,

Vu la délibération n°2023-59 du Conseil Municipal en date du 25 mai 2023 renouvelant la mise en œuvre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat avec un volet Renouvellement Urbain (OPAH-RU), l'approbation de la Convention 2023-2028,

Chaque délibération du Conseil Municipal est publiée en ligne sur le site internet de la Ville de Saintes.
Pour en savoir plus, consultez le site internet de la Ville de Saintes : www.saintes.fr



SAINTES

Envoyé en préfecture le 16/12/2023
Reçu en préfecture le 16/12/2023
Publié le 16/12/2023
ID : 017-211704150-20231207-2023_1380-DE

Considérant la nécessité d'aller au-delà des mesures incitatives de l'OPAH-RU, pour intervenir sur les immeubles qui restent dégradés du fait de l'inertie de leur propriétaire,

Considérant qu'une Opération de Restauration Immobilière (ORI) vise la réalisation de travaux de remise en état, de modernisation, ou de démolition, ayant pour objectif la transformation et l'amélioration des conditions d'habitabilité des immeubles qui seront identifiés,

Considérant que tout au long de la procédure, un dialogue continu est maintenu avec les propriétaires qui pourront notamment bénéficier de l'accompagnement technique, administratif et financier prévu dans le cadre de l'OPAH-RU ainsi que des dispositifs de défiscalisation possibles sur Saintes,

Considérant que pour mener les études préalables à la mise en place de cet outil coercitif, la Ville va bénéficier du savoir-faire des prestataires extérieurs retenus par la Communauté d'Agglomération sur l'OPAH-RU,

Après consultation de la Commission « Action et développement durable » en date du jeudi 23 novembre 2023,



SAINTES

Envoyé en préfecture le 16/12/2023
Reçu en préfecture le 16/12/2023
Publié le 16/12/2023
ID : 017-211704150-20231207-2023_1380-DE

Il est proposé au Conseil Municipal de délibérer :

- Sur l'approbation de la mise en œuvre des études préalables à une Opération de Restauration Immobilière (ORI) sur le périmètre de renouvellement urbain OPAH-RU de Saintes,
- Sur l'autorisation du Maire ou son représentant, à faire toutes les démarches découlant de la présente délibération et à signer tous documents afférents à la mise en œuvre de ce dispositif.

Le Conseil Municipal,

Après en avoir délibéré,

ADOpte à l'unanimité ces propositions.

Pour l'adoption : 33
Contre l'adoption : 0
Abstention : 0
Ne prend pas part au vote : 0

Les conclusions du rapport, mises aux voix, sont adoptées.
Pour extrait conforme,

Le Maire,

Bruno DRAPRON

Le secrétaire de séance,

Joël TERRIEN

En application des dispositions des articles R.421-1 à R.421-5 du code de justice administrative, cette décision peut faire l'objet d'un recours en annulation par courrier ou par application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr devant le Tribunal Administratif de Poitiers dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Ville de Saintes – ORI – Dossier d'enquête préalable à la DUP

G- ANNEXE 4 : ESTIMATION DOMANIALE

7304 - SD



Direction Générale Des Finances publiques
Direction départementale des Finances publiques
de Charente-Maritime

Le 14/01/2025

Pôle d'évaluation domaniale

24, Avenue de Fétilly
17 000 LA ROCHELLE

téléphone : 05 46 00 39 39

mél. : ddfip17.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques de La Charente-Maritime

à

POUR NOUS JOINDRE

Monsieur le Maire de la Commune de
SAINTES

Affaire suivie par : Olivier LE ROY

téléphone : 05 46 50 44 19 – 06 22 30 90 68

courriel : olivier.leroy1@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS: 19144144

Réf OSE : 2024-17415-55735

AVIS DU DOMAINE ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE

Commune : SAINTES

Adresse de l'opération: Divers adresses du centre-ville – 17100 SAINTES

Département : La Charente-Maritime

Dépense prévisionnelle : **6 376 000 €** au titre de l'indemnité principale répartie de la façon suivante :

- Immeubles mixte (commerces et logements) : **5 358 000 €**

- Immeubles mixte dont le commerce est vacant : **900 000 €**

- immeubles de logement : **118 000 €.**

638 600 € au titre de l'indemnité de remploi pour l'ensemble des immeubles.

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

1 - SERVICE CONSULTANT

Commune de Saintes.

Affaire suivie par : Mme Christelle PASQUIER - Affaires foncières.

2 - DATE

de consultation : 23/07/2024

de visite : non visité dans le cadre d'une estimation sommaire et globale

de dossier en état : 13/01/2025

négocié au : sans objet.

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

La ville de SAINTES a initié depuis plusieurs années une politique de revitalisation de son centre-ville.

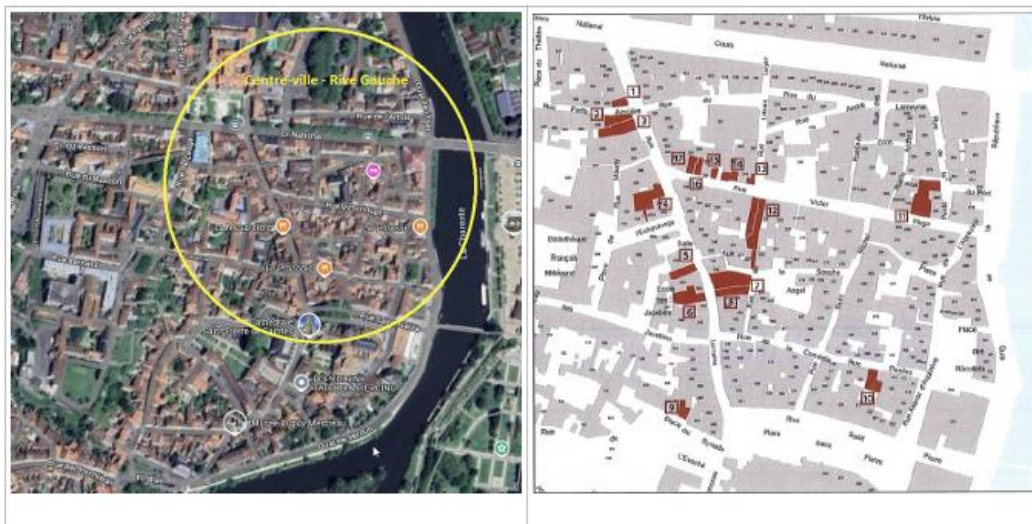
Afin d'encourager la rénovation du bâti et la requalification du centre-ville, la ville s'est engagée depuis 6 ans dans l'accompagnement financier auprès de ses administrés. L'opération « Action Cœur de Ville » ainsi que l'OPAH-RU portée par Saintes Grande Rive, l'Agglo, permettent d'accompagner financièrement et techniquement les propriétaires qui souhaitent réaliser des travaux.

Malgré les incitations, certains secteurs du centre-ville n'ont pas fait l'objet d'une attention suffisante, mettant à jour des situations de délaissement de certains immeubles. C'est particulièrement le cas dans les principales rues commerçantes. Afin de mettre fin à des situations contribuant à la dégradation du cadre de vie des habitants, de poursuivre une action opérationnelle et s'inscrire dans cette politique d'amélioration urbaine, la commune a décidé de recourir à la procédure d'Opération de Restauration Immobilière (ORI) afin d'imposer la réalisation de travaux complets de restauration dans les immeubles qui le nécessitent.

Dans ce cadre préalable à une déclaration d'utilité publique (DUP), la ville de Saintes sollicite une estimation sommaire et globale (ESG) de 17 biens situés dans les rues commerçantes du centre ville.

4 - DESCRIPTION SOMMAIRE DES IMMEUBLES COMPRIS DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION

Les immeubles à évaluer sont situés dans le centre-ville de Saintes sur la rive gauche de la Charente et plus précisément dans la rue Alsace-Lorraine, la rue Victor Hugo, la place du Synode et la rue Désile.



L'estimation porte sur 17 immeubles bâtis fortement dégradés qui se positionnent principalement dans les grandes artères du secteur piétonnier du centre-ville.

N° de l'immeuble	Parcelle	Adresse	Type d'immeuble	SU/SHAB	Estimation des Travaux	Etat d'occupation des logements	Occupation des commerces pour les immeubles mixte
1	CD54	53 rue Alsace-Lorraine	Mixte	210	177 272,00 €	Vacant	Bail commercial
2	CD64	51 rue Alsace-Lorraine	Mixte	245	272 727,00 €	Vacant	Bail commercial
3	CD65	49 rue Alsace-Lorraine	Mixte	364	327 273,00 €	Vacant	Occupé
4	CD71-75	37 rue Alsace-Lorraine	Mixte	295	336 364,00 €	Vacant	Bail commercial
5	CD83	27 rue Alsace-Lorraine	Mixte	255	313 636,00 €	Vacant	Occupé
6	CD86	21 rue Alsace-Lorraine	Mixte	300	418 182,00 €	Vacant	Vacant
7	CE157	22 rue Alsace-Lorraine	Mixte	668	554 545,00 €	Vacant	Occupé
8	CE156	20 rue Alsace-Lorraine	Mixte	226	195 455,00 €	Vacant	Bail commercial
9	CD102	4 place de la Synode	Logement	120	295 455,00 €	Vacant	-
10	CE116	15 rue Désile	Mixte	216	350 000,00 €	Vacant	Occupé
11	CE64	6 rue Victor Hugo	Logement	350	609 091,00 €	Vacant	
12	CE228-229-226	43-45 Rue Victor Hugo	Mixte	512	568 182,00 €	Vacant	Bail commercial
13	CE243	32 Rue Victor Hugo	Mixte	115	195 455,00 €	Vacant	Bail commercial
14	CE245	36 Rue Victor Hugo	Mixte	230	281 818,00 €	Vacant	Occupé
15	CE246	40 Rue Victor Hugo	Mixte	90	136 364,00 €	Vacant	Vacant
16	CE251	44 Rue Victor Hugo	Mixte	152	159 091,00 €	Vacant	Vacant
17	CE252	46 Rue Victor Hugo	Mixte	181	222 727,00 €	Vacant	Vacant
TOTAL				4529	5 413 637,00 €		

5 – URBANISME – RÉSEAUX

Les biens se localisent dans la zone UAa du PLU de la ville de Saintes. Cette zone caractérise le centre historique en site patrimonial remarquable.

6 - DATE DE RÉFÉRENCE

PLU de la commune de Saintes approuvé le 20/12/2013 dont la dernière modification connue est la modification n° 5 approuvée le 15/12/2023.

7 - DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE D'ÉVALUATION

La présente évaluation sommaire et globale intervient dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique engagée par le consultant.

Pour rappel, l'évaluation est dite "sommaire", car elle n'est pas réalisée sur la base des caractéristiques et particularités de chaque bien. A ce stade de la procédure, l'évaluation est réalisée sur la base d'une étude réalisée par catégorie de biens dans une zone considérée et en tenant compte des règles d'urbanisme.

Elle est dite "globale" dans la mesure où la valeur n'est pas donnée bien par bien mais par groupes et éventuellement sous-groupes de biens.

Il s'agit d'un document indicatif du coût prévisionnel d'une opération poursuivie par la collectivité.

En cas de DUP, les biens à acquérir pour la réalisation de l'opération projetée devront être indemnisés à hauteur du préjudice direct, matériel et certain subi par les actuels propriétaires. Pour calculer l'indemnité principale, qui correspond à leur valeur vénale, **il est fait application de la méthode d'évaluation par comparaison** avec les prix relevés sur le marché immobilier local, pour des cessions récentes de biens présentant des caractéristiques similaires.

Il est rappelé que cette méthode est privilégiée par le juge de l'expropriation.

À ce stade de la procédure, les biens n'ont pas fait l'objet d'une visite approfondie et le service n'est pas en possession de l'ensemble des informations nécessaires à l'évaluation détaillée de chaque emprise.

Néanmoins, il a été recherché une valeur vénale selon la nature des biens, mixte ou uniquement à usage de logement, et leur situation locative.

8 - ESTIMATION PRÉVISIONNELLE DE LA DÉPENSE

Compte tenu des caractéristiques des biens, de la réglementation d'urbanisme applicable, du marché immobilier local ainsi que des décisions jurisprudentielles récentes, l'ensemble des immeubles du périmètre de l'ESG est estimé à 6 376 000 €..

Les indemnités principales qui correspondent à la valeur vénale de la totalité des biens, sont arbitrés à **6 376 000 €** au titre de l'indemnité principale et se répartissent de la façon suivante :

- Immeubles mixte (commerces loués et logements) : **5 358 000 €**
- Immeubles mixte dont le commerce est vacant : **900 000 €**
- immeubles de logement : **118 000 €.**

Les indemnités de emploi, calculées forfaitairement sur la base des indemnités principales, sont estimées à **638 600 €.**

9 - DURÉE DE VALIDITÉ

La durée de validité du présent avis est de 24 mois.

10 - OBSERVATIONS

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur départemental et Par délégation,
L'adjoint au Directeur du Pôle Fiscal-Domaine-Moyens,



Stéphane PELÉ

H- ANNEXE 3 : DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL VALIDANT LA LISTE DES IMMEUBLES RETENUS, LE DOSSIER DE DUP ET DEMANDANT AU PREFET D'ENGAGER LA PROCEDURE DE DUP

 SAINTES Délibération DAFU/ER	CONSEIL MUNICIPAL DU JEUDI 6 FEVRIER 2025	Envoyé en préfecture le 18/02/2025 Reçu en préfecture le 18/02/2025 Publié le ID : 017-211704150-20250206-2025_17-DE 
2025 - 17 DEMANDE DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (DUP) POUR L'OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE (ORI) SUR LE CENTRE-VILLE DE SAINTES		
Président de séance : DRAPRON Bruno, Maire <u>Etaient présents :</u> 31 DRAPRON Bruno, CHEMINADE Marie-Line, CALLAUD Philippe, PARISI Evelyne, BERDAÏ Ammar, TORCHUT Véronique, CREACHCADEC Philippe, TOUSSAINT Charlotte, BARON Thierry, CAMBON Véronique, TERRIEN Joël, DEREN Dominique, EHLINGER François, BERNIARD Elisabeth, JEDAT Günter, CHANTOURY Laurent, BUFFET Martine, DAVIET Laurent, ABELIN-DRAPRON Véronique, AUDOUIN Caroline, DEBORDE Sophie, SARFATY Sylvie, MAUDOUX Pierre, MARTIN Didier, DIETZ Pierre, CHABOREL Sabrina, MACHON Jean-Philippe, ARNAUD Dominique, ROUDIER Jean-Pierre, CATROU Rémy, LABROUSSE Sonia <u>Excusés ayant donné pouvoir :</u> 2 GUENON Delphine à ABELIN-DRAPRON Véronique, VIOLET Céline à MACHON Jean-Philippe <u>Absents excusés :</u> 2 BETIZEAU Florence, DELCROIX Charles Secrétaire de séance : PARISI Evelyne Date de la convocation : 30/01/2025 Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L313-4 à L313-4-4 ainsi que R313-23 à R313-29 du code de l'urbanisme, Vu le Code de l'expropriation, notamment ses articles L131-1 à L121-4, R111-1 et R111-2, R112-1 à R112-24, R131-1 et R121-2, Vu le dossier de Déclaration d'Utilité Publique ci-annexée, Vu la délibération n°2018-63 du Conseil Municipal en date du 27 juin 2018 relative à la convention-cadre « Action Cœur de Ville »,		
Chaîne d'intégrité du document : 71 83 27 CF 05 DC FB 07 6C 8F 71 38 24 6F 04 02 Publié le : 18/02/2025 Par : Bruno DRAPRON Document certifié conforme à l'original ID: 017-211704150-20250206-2025_17-DE  		



Envoyé en préfecture le 18/02/2025
Reçu en préfecture le 18/02/2025
Publié le
ID : 017-211704150-20250206-2025_17-DE

Vu la délibération n°2023-99 du Conseil Municipal du Conseil Communautaire en date du 8 juin 2023 renouvelant la mise en œuvre d'une opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat avec une volet Renouvellement Urbain (OPAH-RU), l'approbation de la convention 2023-2028 et le lancement du marché suivi-animation,

Vu la délibération n° 2023-59 du Conseil Municipal en date du 25 mai 2023 renouvelant la mise en œuvre d'une opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat avec une volet Renouvellement Urbain (OPAH-RU), l'approbation de la convention 2023-2028,

Vu la délibération n° 2023-119 du Conseil Municipal en date du 7 décembre 2023 relative à la mise en œuvre des études préalables à une Opération de Restauration Immobilière (ORI) sur son centre-ville,

Considérant que Saintes Grandes Rives l'Agglo s'est engagée dans une nouvelle Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat, avec un volet Renouvellement Urbain (OPAH-RU) en juin 2023, suite à une première OPAH-RU lancée sur la période 2018-2023,

Considérant que ce projet de territoire comprend des actions et des engagements qui portent à la fois sur l'habitat, mais également sur les volets urbains, fonciers, immobiliers, patrimoniaux, environnementaux et sociaux,

Considérant que des situations d'habitat dégradé persistent sur son territoire, Saintes Grandes Rives, l'Agglo a engagé une étude pré-opérationnelle, nécessaire pour la définition d'un nouveau dispositif d'aide à la rénovation de l'habitat privé qui s'intitulera « Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat » (OPAH) sur la période 2023-2028,

Considérant qu'après une première OPAH-RU venant accompagner financièrement les projets de rénovation, la seconde OPAH-RU pour la période 2023-2028 a un objectif plus interventionniste.

Considérant que cette étude pré-opérationnelle a permis de repérer des communes prioritaires cumulant des problématiques d'habitat dégradé, de vacance et la nécessité d'une intervention globale avec des enjeux de renouvellement urbain,

Considérant qu'il convient donc d'agir sur les centralités en perte d'attractivité et d'ajouter à ce dispositif OPAH un volet de Renouvellement Urbain, comprenant des modalités d'actions spécifiques et renforcées dans les communes de Saintes et Burie,

Considérant que Saintes Grande Rive l'agglo, soucieuse de l'évolution de sa ville centre et consciente de ces potentialités a donc identifié la nécessité d'engager une action de fond sur la commune de Saintes, avec en préliminaire la réalisation d'une étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU permettant de définir les outils d'une stratégie d'intervention destinée notamment à mobiliser le parc de logements vacants,

6 février 2025 – 17 Demande de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) pour l'Opération de Restauration Immobilière (ORI) sur le centre-Ville de Saintes

2/7





Envoyé en préfecture le 18/02/2025
Reçu en préfecture le 18/02/2025
Publié le
ID : 017-211704150-20250206-2025_17-DE

Considérant que le projet urbain global se traduit par la mise en place de mesures incitatives en faveur de la rénovation du parc ancien et pour solutionner des problématiques d'immeubles dégradés en hyper-centre,

Considérant les objectifs de confortement des centralités portés par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), l'objectif affiché par le Plan Local d'urbanisme (PLU) de mobiliser le parc vacant, la volonté de valoriser le patrimoine architectural et urbain porté par le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV),

Considérant que les rues commerçantes principales du cœur historique sont marquées par la dégradation et la vacance de nombreux logements,

Considérant l'engagement de la ville de Saintes à s'inscrire dans cette politique d'amélioration urbaine qui se concrétise par le lancement d'une action opérationnelle à savoir la mise en place d'une opération de restauration immobilière (ORI) par délibération du Conseil Municipal en date du 7 décembre 2023,

Considérant que l'ORI s'insère donc dans un processus de revitalisation du centre-ville,

L'ORI est mise en place par la collectivité à travers une déclaration d'utilité publique (DUP) car elle n'est pas prévue par le plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) approuvé de Saintes.

Les enjeux sont notamment de garantir la salubrité, l'intégrité ou les conditions d'habitabilité du ou des immeubles concernés.

L'ORI permet notamment de faire rénover et réhabiliter les immeubles dégradés par leurs propriétaires : travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition partielle.

En tant que procédure régie par le code de l'urbanisme, l'ORI est un outil qui permet la réhabilitation d'immeubles nécessitant des interventions contrôlées ou en situation de blocage.

Une ORI constitue le volet coercitif de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain pré-citée, en s'insérant dans le volet habitat d'une Opération de Revitalisation des Territoires (ORT).

L'ORI est complémentaire des dispositifs d'aides incitatives aux travaux de l'Anah. En effet, à travers les financements mis en place dans le cadre de l'OPAH-RU, les travaux entrepris pourront bénéficier de subventions publiques.

La mise en œuvre d'une ORI sur Saintes est un signal fort en matière de revitalisation du quartier d'habitat privé anciens du centre-ville.

C'est une action volontariste, et qu'elle est un projet social et urbain d'amélioration du cadre de vie à destination de la population, des propriétaires existants, mais également pour de potentiels investisseurs,

6 février 2025 – 17 Demande de Déclaration d'Utilité Publique
(DUP) pour l'Opération de Restauration Immobilière (ORI)
sur le centre-Ville de Saintes

3/7

Chaîne d'intégrité du document : 71 83 27 CF 05 DC 06 07 0C 0F 71 28 24 0F 04 02
Publié le : 15/02/2025
Par : Bruno DRAPRON
Document certifié conforme à l'original
<https://publics.frdocumentPublic540005>



Envoyé en préfecture le 18/02/2025

Reçu en préfecture le 18/02/2025

Publié le

ID : 017-211704150-20250206-2025_17-DE



Selon l'article L. 313-4 du code de l'urbanisme, les opérations de restauration immobilière (ORI) « consistent en des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles lourdement dégradé ». L'ORI prescrit donc des travaux de restauration qui conduisent à requalifier les logements dégradés, en les dotant des éléments de confort répondant aux normes d'habitabilité, aux besoins actuels mais aussi à valoriser la qualité patrimoniale des immeubles.

L'ORI rend ces travaux obligatoires pour les immeubles concernés.

Dans le cas où les travaux de réhabilitation ne sont pas réalisés, une procédure d'expropriation peut être engagée. La collectivité se substitue alors au propriétaire pour réaliser ou faire réaliser les travaux de restauration.

Pour cela, l'ORI doit être déclarée d'utilité publique. La DUP de l'ORI est précédée d'une enquête publique qui s'appuie sur un dossier, objet de la présente délibération.

Le contenu du dossier d'enquête est précisé par l'article R. 313-24 du code de l'urbanisme. Il doit ainsi comprendre :

1. Un plan permettant de connaître la situation du ou des bâtiments concernés et de leur terrain d'assiette à l'intérieur de la commune ;
2. La désignation du ou des immeubles concernés ;
3. L'indication du caractère vacant ou occupé du ou des immeubles ;
4. Une notice explicative qui :
 - Indique l'objet de l'opération ;
 - Présente, au regard notamment des objectifs de transformation des conditions d'habitabilité et de mise en valeur du patrimoine, le programme global des travaux par bâtiment, y compris, s'il y a lieu, les démolitions rendues nécessaires par le projet de restauration ; lorsque l'opération s'inscrit dans un projet plus vaste prévoyant d'autres opérations de restauration immobilière, la notice présente ce projet d'ensemble ;
 - Comporte des indications sur la situation de droit ou de fait de l'occupation du ou des bâtiments.
5. Une estimation de la valeur des immeubles avant restauration faite par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques et l'estimation sommaire du coût des restaurations.

Dans le cas des ORI, le code de l'urbanisme (article L.313-4-2) précise que le programme des travaux ainsi que l'enquête parcellaire sont définis postérieurement au prononcé de la déclaration d'utilité publique par le Préfet.

La procédure de l'ORI se déroule en 3 étapes :

- Phase 1 : Sélection des immeubles avec définition des objectifs globaux et du programme simplifié des travaux
- Phase 2 : Dossier de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) « travaux »
- Phase 3 : Enquête parcellaire, programme précis des travaux, et notification aux propriétaires

6 février 2025 – 17 Demande de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) pour l'Opération de Restauration Immobilière (ORI) sur le centre-Ville de Saintes

4/7



Chaîne d'intégrité du document : 71 83 27 CF 05 DC F0 07 8C 8F 71 38 24 6F 04 02
Publié le : 18/02/2025
Par : Bruno DUBROUX
Document certifié conforme à l'original
<https://publistat.fr/document/Publi250006>



Page 4/17



Envoyé en préfecture le 18/02/2025
Reçu en préfecture le 18/02/2025
Publié le
ID : 017-211704150-20250205-2025_17-DE

Il est précisé que tout au long de la procédure, une animation auprès des propriétaires est prévue dans le cadre de l'OPAH afin de les inciter à réaliser les travaux prescrits, avec la possibilité d'intégrer le dispositif de l'OPAH qui leur permet de bénéficier de subventions publiques renforcées.

Par la présente délibération, il est proposé de valider le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) de l'ORI et ainsi d'entamer la phase 2 de la procédure. Après validation, le dossier sera transmis à la préfecture pour instruction et ouverture de l'enquête publique qui durera un mois. A l'issue de l'enquête publique, l'arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique de l'ORI pourra être pris et aura une durée de 5 ans.

Sur la base de l'arrêté préfectoral, de nouveaux contacts seront pris avec les propriétaires concernés pour les inciter à intervenir sur leur bien, soit en réalisant directement les travaux prescrits, soit en vendant leur bien.

C'est à l'issue de cette nouvelle étape d'animation renforcée que la ville pourra enclencher la phase 3 de l'ORI, correspondant à l'enquête parcellaire qui permet in fine, en cas d'inaction de la part des propriétaires, de procéder à des expropriations.

L'objet de la présente délibération est donc de valider le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique de l'ORI.

17 (dix-sept) immeubles sont concernés :

N°	Adresse du bien	Parcelle
1	53 rue Alsace Lorraine	CD54
2	51 rue Alsace Lorraine	CD64
3	49 rue Alsace Lorraine	CD65
4	37 rue Alsace Lorraine	CD71 et CD75
5	27 rue Alsace Lorraine	CD83
6	21 rue Alsace Lorraine	CD86
7	22 rue Alsace Lorraine	CE157
8	20 rue Alsace Lorraine	CE156
9	4 place du Synode	CD102
10	15 rue Désiles	CE116
11	6 rue Victor Hugo	CE64
12	43-45 rue Victor Hugo	CE226, CE228 et CE229
13	32 rue Victor Hugo	CE243
14	36 rue Victor Hugo	CE245
15	40 rue Victor Hugo	CE246
16	44 rue Victor Hugo	CE251
17	46 rue Victor Hugo	CE252

6 février 2025 – 17 Demande de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) pour l'Opération de Restauration Immobilière (ORI) sur le centre-Ville de Saintes

Chaîne d'intégrité du document : 71 83 27 CF 05 DC 05 07 EC 0F 71 38 24 0F 04 02
Publié le : 18/02/2025
Par : Bruno DRAPRON
Document certifié conforme à l'original



Envoyé en préfecture le 18/02/2025
Reçu en préfecture le 18/02/2025
Publié le
ID : 017-211704150-20250206-2025_17-DE

Ce sont des immeubles dégradés à très dégradés qui nécessitent des travaux lourds de restauration. Ce sont tous des immeubles dont l'état de dégradation impacte fortement sur la qualité de l'environnement urbain, dans des secteurs stratégiques pour le projet de requalification porté par la ville.

La liste et la localisation exacte des immeubles ciblés sont indiquées dans le dossier d'enquête publique annexé à la présente délibération, qui comporte en outre les pièces requises par l'article R. 313-24 du code de l'urbanisme, qui présentent notamment le programme global des travaux par bâtiment, l'estimation de la valeur des immeubles avant restauration faite par le service des domaines et l'estimation sommaire du coût des restaurations.

Après consultation de la Commission « Action et développement durable » du jeudi 23 janvier 2025,



Envoyé en préfecture le 18/02/2025
Reçu en préfecture le 18/02/2025
Publié le
ID : 017-211704150-20250206-2025_17-DE

Il est proposé au Conseil Municipal de délibérer :

- Sur l'approbation du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique de l'Opération de Restauration Immobilière portant sur les dix-sept immeubles listés ci-dessus.
- Sur l'autorisation donnée au Maire à solliciter Monsieur Le Préfet pour la mise à l'enquête publique du dossier susvisé en vue du prononcé de la déclaration d'utilité publique au profit de la Commune de Saintes.
- Sur l'autorisation donnée au Maire, ou à son représentant pour signer tous documents relatifs à ce dossier

Le Conseil Municipal,

Après en avoir délibéré,

ADOpte à l'unanimité ces propositions.

Pour l'adoption : 33

Contre l'adoption : 0

Abstention : 0

Ne prend pas part au vote : 0

Les conclusions du rapport,
mises aux voix, sont adoptées.
Pour extrait conforme,

Le Maire,


Bruno DRAPRON



La secrétaire de séance,


Evelyne PARISI

En application des dispositions des articles R.421-1 à R.421-5 du code de justice administrative, cette décision peut faire l'objet d'un recours en annulation par courrier ou par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr devant le Tribunal Administratif de Poitiers dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

6 février 2025 – 17 Demande de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) pour l'Opération de Restauration Immobilière (ORI) sur le centre-Ville de Saintes

Chaîne d'intégrité du document : 71 83 27 CF C8 DC FB 07 EC 0F 71 38 24 0F 04 02
Publié le : 18/02/2025
Par : Bruno DRAPRON

I- ANNEXE 5 : ARRETE PREFECTORAL D'OUVERTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE
