



Requalification du centre-ville de Rochefort

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

SOMMAIRE

Sommaire.....	3
Préambule.....	5
→ L'objet et les étapes de la mise en œuvre des Opérations de Restauration Immobilières.....	5
→ Des règles fixées par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.....	7
→ Opération de Restauration Immobilière et étude d'impact.....	9
→ Les droits et devoirs liés à l'ORI.....	9
A- Les immeubles concernés, leur situation et leur terrain d'assiette par rapport au territoire communal.....	10
→ Liste des immeubles et état d'occupation.....	10
→ Localisation.....	11
B- Notice explicative.....	12
1- L'objet de l'opération.....	12
2- Un centre patrimonial.....	13
→ Un contexte historique et géographique singulier.....	13
→ Des caractéristiques socio-démographiques préoccupantes dans le centre ancien.....	17
→ De nombreux logements vacants et dégradés dans le centre ancien.....	18
→ Une volonté de confortement de la centralité.....	19
3- La mise en place de l'Opération de Restauration Immobilière.....	31
→ La logique de sélection des immeubles.....	31
→ Les éléments d'information sur les immeubles retenus.....	33
→ Les caractéristiques globales des immeubles retenus.....	33
4- Les prescriptions de travaux.....	34
→ Les prescriptions générales.....	34
→ Les prescriptions particulières à chaque immeuble.....	37
→ Récapitulatif de l'estimation sommaire des travaux.....	54
C- Estimation de la valeur des immeubles avant restauration.....	54
Annexe 1 : courrier envoyé aux propriétaires dans le cadre de la phase de sélection des immeubles et son annexe.....	55
Annexe 2 : délibération du conseil municipal validant le principe de l'ORI.....	58
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.....	60
Annexe 4 : estimations domaniales.....	62
Annexe 5 : arrêté préfectoral d'ouverture de l'enquête publique.....	67

PRÉAMBULE

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.

➤ 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 précisent 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'habitabilité 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 électrique 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.

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.

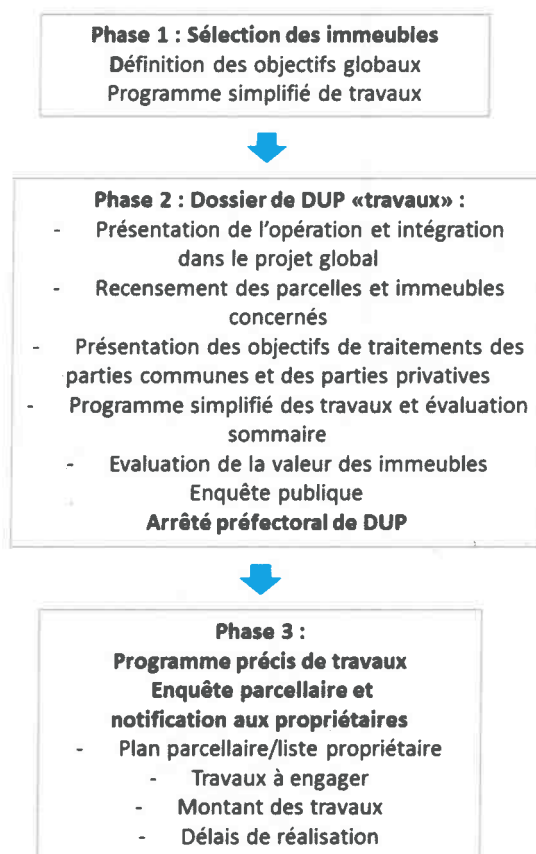
Pour cela, les ORI doivent être déclarées d'utilité publique (art L313-4). Cette DUP doit être prise dans les conditions fixées par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. (Art L313-4-1 du code de l'urbanisme). C'est l'objet de la présente enquête.

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 ;*
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 (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 différentes étapes de l'Opération de Restauration Immobilière peuvent ainsi être schématisées comme suit :



➤ 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**.

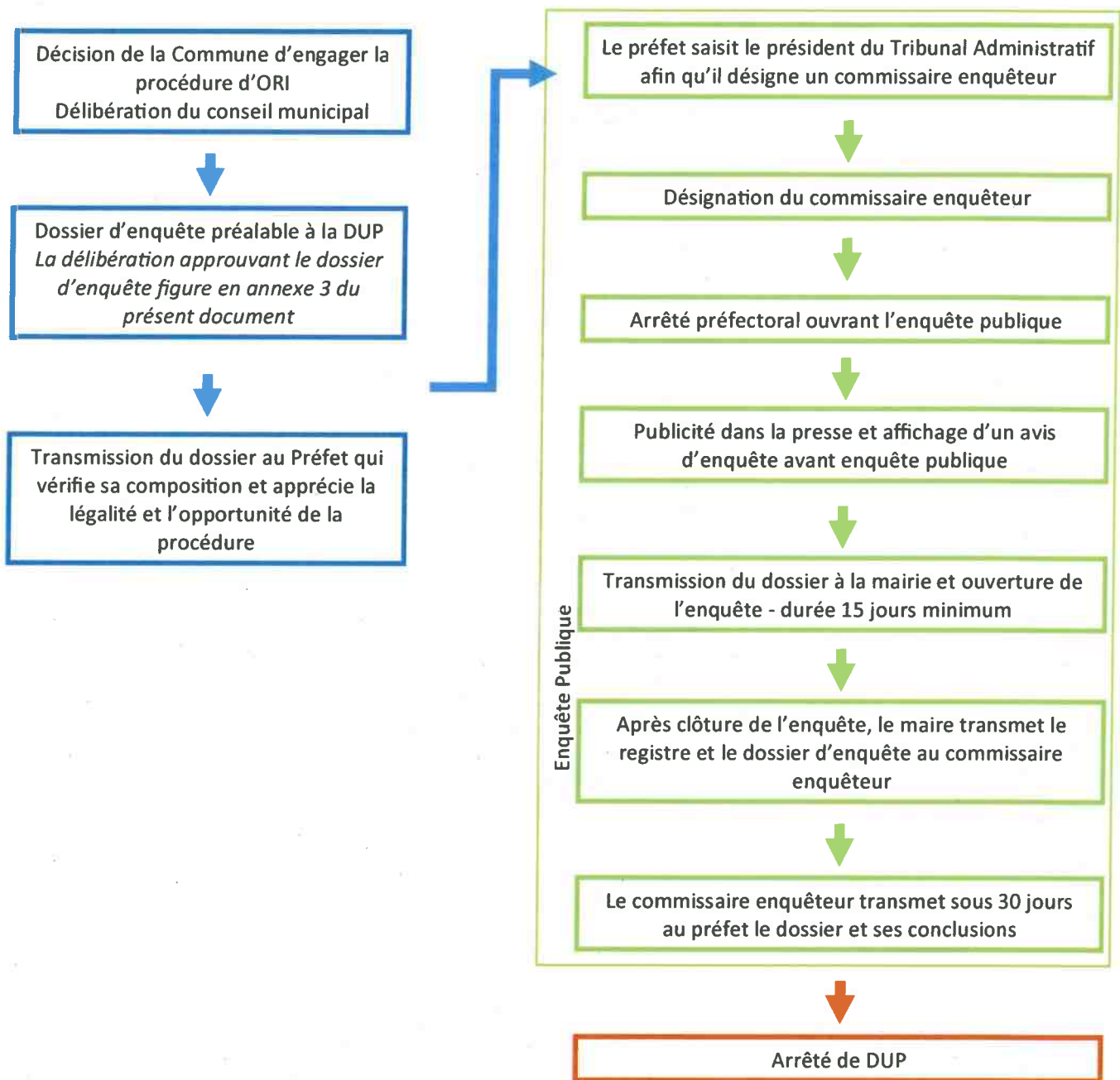
Elle est ainsi soumise aux articles **L121-1 à L121-4** qui définissent :

- 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
- 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 :



➤ Opération de Restauration Immobilière et étude d'impact

La superficie totale des parcelles concernées par la présente DUP étant égale à 1 395 m² et inférieure à 5 ha 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 R420-1 du code de l'urbanisme étant égale à 1 287 m² (surface cadastrée) 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.

➤ Les droits et devoirs 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. Jusqu'à fin 2023, une OPAH-RU (Opération programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain) a permis d'accompagner les propriétaires avec des subvention aux travaux portant 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 étaient 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) pouvaient aller jusqu'à 35% du coût de travaux dans la limite de 1000 €/m² et une surface de 80m² maximum par logement. Ces dernières étaient complétées par des aides de la CARO et la commune. Au total les aides publiques pouvaient couvrir de 40 à 80% du coût des travaux suivant le niveau de dégradation et la taille des logements concernés.

A partir de septembre 2024, un nouveau dispositif devrait prendre la suite de l'OPAH-RU. Cette opération programmée permettra de subventionner les travaux lourds d'habitat indigne et très dégradé, les travaux de maintien à domicile et de lutte contre la précarité énergétique. Le montant des aides devrait être sensiblement identique à celui proposé dans le cadre de l'OPAH-RU.

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

➤ Liste des immeubles et état d'occupation

N° repérage	Adresse	Parcelle	Etat d'occupation Logement/étages	Etat d'occupation commerce
1	81 rue de la République	AX263	vacant	occupé
2	15 rue Jean Jaurès	AX558	vacant	-
3	57 rue Grimaux	AB505	vacant	-
4	171 rue de la République	AB415	vacant	-
5	3 rue Emile Combes	AB154-757	vacant	-
6	52 rue Toufaire	AB129	vacant	-

➤ Localisation

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



➤ NOTICE EXPLICATIVE

➤ L'objet de l'opération

Depuis plusieurs années la Ville de Rochefort s'est engagée dans une démarche volontaire et structurante pour redonner à son cœur de ville une attractivité et un rôle moteur.

L'ensemble des documents de planification (le Schéma de cohérence territoriale (SCOT), le Programme local de l'habitat (PLH), le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme, le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur) (PSMV)) affichent ainsi leurs objectifs de conforter le cœur de ville. Cette volonté se traduit concrètement dans les programmes d'actions portés par la ville et l'agglomération sur tous les sujets qui fondent la qualité de vie dans un quartier : activité commerciale, solidarité, qualité des espaces publics (requalification du Quai aux vivres, le développement des voies cyclables...), diversité de l'offre d'équipements (création d'un technopôle d'innovation, d'une Maison de Santé Pluriprofessionnelle ...), transformation des quartiers avec la valorisation des friches (ancien commissariat aux vivres, le site de l'ancien hôpital Saint Charles, le site de l'ancien hôpital de la Marine...).

Afin de faciliter la réhabilitation du parc de logements privés et d'aider financièrement et techniquement les propriétaires, une Opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain (OPAH-RU) a été mise en place par la communauté d'agglomération pour la période 2019-2023.

Pourtant malgré ces mesures incitatives, certains immeubles ne sont pas réhabilités et restent vacants alors que la commune a besoin de mobiliser le parc existant pour revitaliser son cœur de ville, mais aussi pour répondre à la demande croissante de logements de qualité en limitant l'extension urbaine.

L'Opération de Restauration Immobilière (ORI), qui vise à la restauration du patrimoine et l'amélioration des conditions d'habitabilité, constitue un outil majeur au service de ces deux objectifs.

➤ Un centre patrimonial

➤ Un contexte historique et géographique singulier

A l'époque médiévale, (du XIe au XVe siècle), le territoire de Rochefort est occupé par une châtellenie, autour de laquelle l'habitat est dispersé en petits hameaux et seigneuries. A partir de 1537, cette dernière revient dans le domaine royal. Au début du XVIIe siècle l'Hôtel de Cheusses est construit.

La ville, en forme de damier, a été édifée au XVIIe siècle, autour de l'Arsenal. Ce site a été bâti par Colbert pour constituer et conforter la flotte de Louis XIV. L'ensemble de la ville a été construit sur un sol marécageux, le long du fleuve, à quelques kilomètres de l'Océan Atlantique, afin de se protéger des ennemis. L'origine de la ville est donc liée à l'Arsenal, lui-même lié à la Charente.

Les premiers bâtiments, qui sortent de terre en 1666, sont directement liés aux besoins de la marine : une Corderie Royale, une poudrière, des bassins (dont un en forme de radoub), des ateliers, des forges... En 1672, Rochefort était ainsi pourvue des principaux bâtiments nécessaires à la construction et à l'armement des navires de guerre. Hormis la poudrière et la fonderie, les bâtiments de l'Arsenal sont positionnés le long de la Charente.

Pour la construction de la ville nouvelle, l'ensemble des rues forme une cinquantaine d'îlots de tailles diverses. En 1670, une vingtaine est occupée par des maisons et des espaces libres entre la poudrière et l'actuelle place Colbert. Les premiers îlots construits se concentrent dans la partie sud de la ville probablement en raison de la proximité du Grand Parc de l'Arsenal.

De 1675 à 1689, alors que se poursuit la mise en place des principaux ouvrages de l'Arsenal la ville continue à se peupler et à se développer. Elle est protégée par une enceinte et des bastions en terre avec un fossé.



Plan 4 février 1689 / Source : SHD Vincennes, 1VH 1539

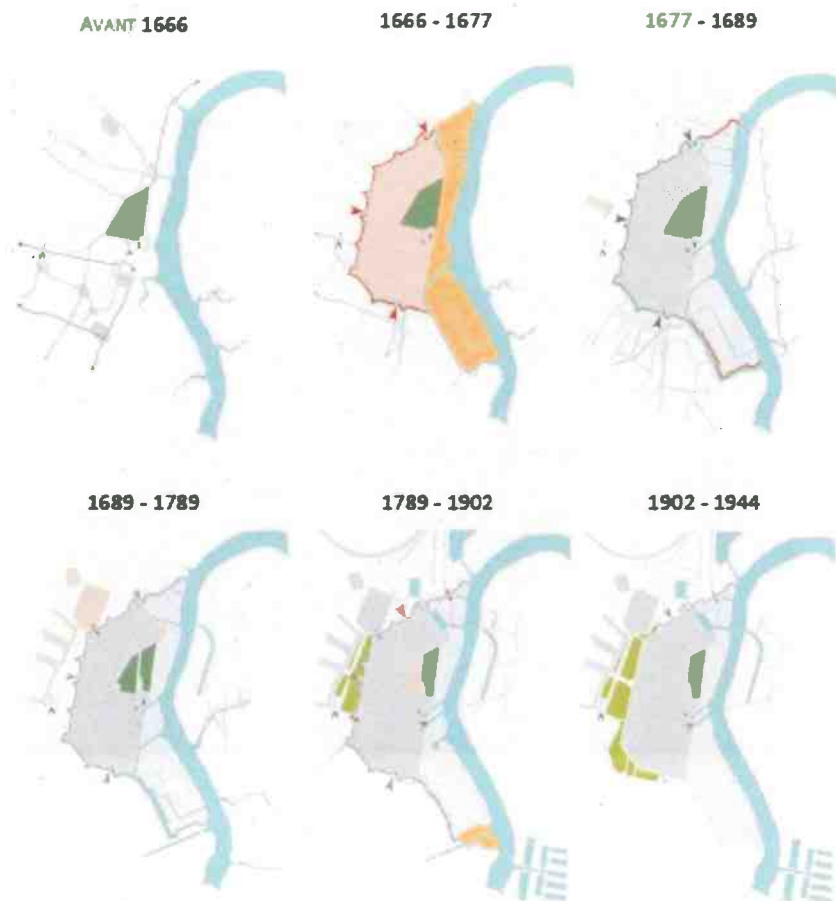
La fin du XVII^e siècle et le XVIII^e siècle marquent une période de densification, d'extension et d'organisation de la ville, qui ainsi s'affirme en tant que telle. Des arrêtés successifs du Conseil du Roi, imposent aux habitants de construire des maisons en pierre, d'un étage et un grenier, et que les maisons situées en angles soient composées de deux étages et un grenier. Les opérations d'embellissements de la ville se renforcent au XVIII^e siècle avec l'amélioration des équipements (hôpital, chapelle, théâtre, réseau d'eau potable, casernes, fontaines...).

Rochefort connaît un développement relativement important au XIX^e siècle. À partir de 1840, elle est la première ville de Charente-Maritime avec 36 000 habitants contre 33 900 pour La Rochelle. La croissance démographique concerne également les faubourgs qui se développent fortement au moment où les fonctions militaires, marchandes et industrielles sont à leur apogée.

En 1857 une ligne de chemin de fer est ouverte entre La Rochelle et Rochefort et une gare est construite à proximité de la porte de Charente. Elle est bientôt complétée d'une seconde gare en 1878, la gare de l'État, correspondant à la ligne de chemin de fer reliant Rochefort à Paris, Nantes et Bordeaux. Par ailleurs, l'augmentation du trafic fluvial et l'accroissement de la taille des bateaux entraînent la création de nouveaux bassins à flot dans la seconde moitié du XIX^e siècle.

À partir de 1902, les fortifications sont peu à peu démolies, afin de relier la ville aux faubourgs. En 1927, l'Arsenal est fermé. De plus, en quittant Rochefort en 1944, les Allemands ont incendié une grande partie des bâtiments de l'Arsenal mais aussi la Corderie et plusieurs bâtiments qui lui sont proches. Au sortir de la seconde Guerre mondiale, la ville de Rochefort doit ainsi faire face à un double défi, économique et patrimonial, amenant à repenser la ville.

Schémas synthétisant les étapes du développement urbain de Rochefort / Dessins AUP/ Diagnostic patrimonial du PSMV/ 2021



Le tournage du film « Les Demoiselles de Rochefort » de Jacques Demy, en 1966, conduit à lancer une campagne de remise en état des façades : blanchiment des façades et peinture aux tons pastel des volets et portes d'entrée. Il fait aussi prendre conscience aux Rochefortais du potentiel que représente le patrimoine de la ville (en particulier son patrimoine militaire) pour le développement local. Dans le prolongement de cette réflexion, la ville signe en 1974 un contrat de développement « Ville moyenne » avec l'État, suite au constat de perte de vitesse de la ville par rapport à ses voisines régionales. Onze actions sont alors retenues pour répondre aux trois objectifs d'amélioration du cadre de vie, de revitalisation du centre-ville et de relance de l'économie locale. Un des champs d'intervention est alors celui de la restauration de l'habitat avec la mise en place d'une première opération d'amélioration de l'habitat (OPAH) entre 1973 et 1979. Elle concernait environ 300 logements du centre-ville. Trois autres opérations du même type suivront entre 1980 et 2003 dans l'ensemble du centre-ville. Ces opérations amènent à un renouvellement partiel de la population et provoquent un effet d'entraînement avec la multiplication des restaurations spontanées dans l'intramuros de Rochefort. D'autre part, la ville s'engage également dans la construction de logements HLM et de résidences dans le secteur du quai aux vivres.

Le contrat « Ville moyenne » intervient également sur le développement d'équipements collectifs publics par la reconversion des grands bâtiments historiquement militaires :

- La restauration de la Corderie à partir de 1978 et l'aménagement de cheminements le long de la Charente.
- Dans le secteur nord de la ville, la caserne et l'hôtel Latouche-Tréville, inoccupés et abandonnés, accueillent à partir de 1978 le palais de justice et les services sociaux du département. Un pôle plaisance se développe dans ce secteur avec le réaménagement de l'entrée du bassin n°1 à la fin des années 1960. Des pontons sont installés en 1976-1977, et le bassin n°2 est désensasé en 1987-1988 avant d'être entouré de nouveaux immeubles de logement dans les années 1990. De l'autre côté des bassins, le secteur de la vieille forme, ancien Petit Parc de l'Arsenal de Rochefort, accueille un gymnase à partir de 1984.
- L'ancienne poudrière est transformée à partir de 1977 en Conservatoire de musique et de danse.

Dans le même temps, les premières opérations d'aménagement de l'espace public de l'hypercentre débutent en 1991.

Alors que les grandes reconversions des années 1970-1990 s'engagent, une charte architecturale est élaborée en 1977. Dans la continuité, en 2004, une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) est mise en place, puis la création d'un Secteur sauvegardé en 2009 dont l'élaboration de son plan de mise en valeur (PSMV) constitue un outil majeur pour la préservation mais aussi la valorisation du cœur historique.

Forte de ces atouts, la ville de Rochefort est classée « ville d'Art et d'Histoire » depuis 1987. A l'échelle du territoire, elle s'inscrit dans le Site Natura 2000.

Aujourd'hui, la ville de Rochefort s'inscrit dans une politique et un territoire plus large et fait notamment partie de la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan (CARO), forte de 63 000 habitants. Cette dernière regroupe 25 communes, dont Rochefort est la ville-centre.

La CARO est forte de son positionnement littoral, de la richesse des paysages qui la composent ainsi que son patrimoine architectural lié en particulier au « Grand Arsenal » et à la ville nouvelle de Rochefort. L'estuaire de la Charente et l' Arsenal de Rochefort sont d'ailleurs labellisés 21ème Grand Site de France depuis octobre 2020. D'un point de vue économique, les thermes et l'activité touristique sont un pan important de l'activité locale et de l'attractivité du territoire.

Avenue La Fayette

Avenue Charles
de Gaulle

Place Colbert



Arsenal

Bassin en forme de
radoub

Corderie Royale

➤ Des caractéristiques socio-démographiques préoccupantes dans le centre ancien

Depuis 2008, sur l'ensemble du département de la Charente-Maritime, on assiste à un phénomène général de périurbanisation : alors que les villes-centres perdent des habitants, le nombre de nouveaux venus augmentent dans les territoires aux franges des agglomérations. La CARO n'échappe pas au phénomène : Rochefort connaît un taux de croissance très faible, voire négatif, par rapport à des communes périphériques. Entre 2013 et 2019 elle perd ainsi annuellement 0.8 % de sa population du fait du recul du solde naturel mais aussi du solde migratoire.

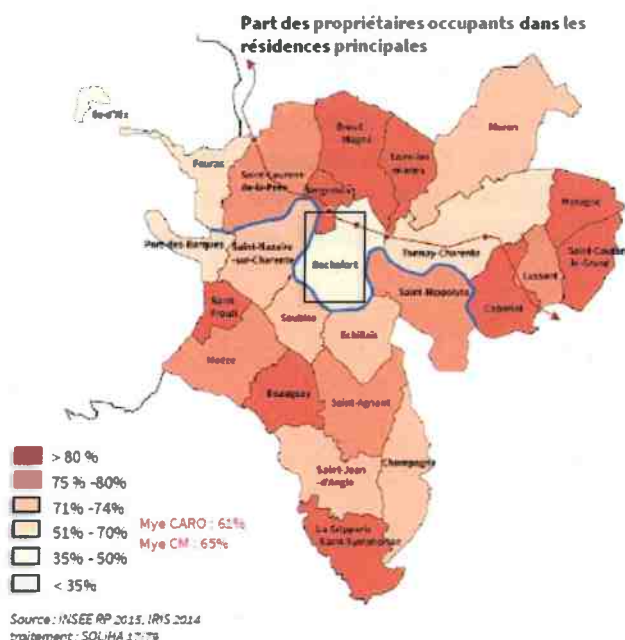
En 2020, Rochefort compte 23 410 habitants ¹. Comme de nombreux territoires français, la ville enregistre un vieillissement rapide de sa population : en 2019 32.9% de la population a ainsi plus de 60 ans contre 29.9% en 2013. Au-delà, les indicateurs de fragilité sont nombreux :

- Le nombre de ménages isolés, passe de 45.7% en 2013 à 50.2% en 2019,
- Le revenu médian est égal à 19 520 euros contre 21 050 à l'échelle intercommunale,
- Le taux de pauvreté s'élève en moyenne à 19% (13.2% à l'échelle intercommunale), mais il est supérieur chez les personnes locataires, s'élevant à 32%.
- Alors que le taux de chômage plafonnait à 12,5% en 2015 sur le bassin d'emploi de Rochefort, il est, fin 2022, à un niveau historiquement bas, avec 7,2 % ²

Le centre-ville regroupe environ 5 300 habitants soit 23% des Rochefortais. Le quartier abrite une population plus jeune : seulement 28% des résidents ont plus de 65 ans mais aussi globalement plus fragile :

- La part des ménages isolés atteint 64% en 2019,
- Le revenu médian s'établit entre 14 260 (centre-ville sud) et 17 930 (centre-ville nord),
- Les locataires, globalement plus pauvres, sont les plus nombreux (80%),
- Le taux de chômage est, au sens de l'INSEE, élevé à 27% en 2019.

Cette situation de fragilité a conduit à inclure une partie du sud du centre-ville dans le quartier prioritaire de la politique de la ville.



1 Recensement Insee 2020

2 Observatoire de l'emploi Nouvelle-Aquitaine

➤ De nombreux logements vacants et dégradés dans le centre ancien

Le parc de logements de la ville compte 47.3% de maisons et 52.1% d'appartements, les logements de plus de trois pièces étant majoritaires, 30% des logements sont situés dans le centre-ville. Dans le quartier central, la part des appartements est nettement dominante (87%) et les logements sont plus petits, souvent divisés à l'excès. Au total, 45% des logements ne comptent qu'une ou deux pièces dans le centre-ville.

De manière logique, au vu de l'évolution démographique, le parc de logement de Rochefort est marqué par l'importance de la vacance : sur les 15 584 logements que compte le territoire, 1 389 sont vacants soit 8.8% en 2020 (sources : INSEE RP2020). Parmi ces 1389 logements vacants, 479 sont repérés comme étant de la vacance structurelle c'est-à-dire supérieur à 2 ans (sources : fichier LOVAC). Cette vacance est plus importante dans le centre-ancien.

Cette vacance est très souvent corrélée à la composition urbaine et architecturale du parc ancien (manque d'espaces extérieurs, manque d'entretien, logements énergivores, problème d'humidité...), au manque d'attractivité du centre-ville et à l'importance des travaux de rénovation. De plus, ces logements ne sont souvent pas adaptés aux besoins des ménages et en particulier à ceux des plus âgés (accessibilité...) dont une partie souhaiterait pourtant se rapprocher des services et des commerces du cœur de ville.

Pour la ville et la CARO, l'intervention sur le parc vacant et dégradé est une problématique majeure. Il s'agit à la fois de :

- Contribuer à la requalification du patrimoine bâti dans le centre historique afin de valoriser son identité et d'améliorer son image.
- Relancer l'attractivité résidentielle à Rochefort en mobilisant le parc existant.
- Limiter l'extension urbaine et l'artificialisation des sols, voire de l'interdire sur les zones de protection de l'environnement et les zones humides, en répondant aux besoins de logements par la mobilisation du bâti existant (logements, friches, dents creuses...)
- Mobiliser le parc vacant afin de proposer une nouvelle offre de logements pour assurer une mixité sociale et générationnelle.
- Soutenir l'amélioration de l'habitat et l'accession à la propriété

Au-delà de la vacance, il faut souligner l'état de dégradation de nombreux immeubles :

- 9.7% du parc de résidences principales est potentiellement indigne à l'échelle de Rochefort et 19.2% à l'échelle du centre-ville.
- De même, le centre-ville de Rochefort est particulièrement concerné par la présence de copropriétés fragiles et dégradées.

➤ Une volonté de confortement de la centralité

En réponse à l'ensemble de ces constats le choix de la Ville de Rochefort est de développer un projet ambitieux, visant à faire faire un saut qualitatif au centre-ville en agissant sur l'habitat, les espaces publics, les équipements, les commerces, le patrimoine bâti et ainsi à modifier en profondeur son image mais aussi la qualité de vie au quotidien dans le quartier afin d'améliorer son attractivité.

En renforçant les fonctions métropolitaines - économiques, commerciales et résidentielles - l'objectif est non seulement de réduire les écarts de développement avec d'autres communes périphériques mais aussi de conforter la fonction de centralité que le pôle de la ville de Rochefort porte pour la CARO.

➤ Une intervention sur le cœur de ville et la mobilisation du parc vacant qui figure dans les documents de planification

Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) approuvé par délibération communautaire du 11/05/2023

Le PADD du SCoT prévoit de réinvestir les centres des villes et des bourgs en engageant une politique volontariste de renouvellement urbain.

Le territoire possède un véritable potentiel d'optimisation de l'espace au sein de son enveloppe urbaine, de sites qui peuvent muter et de friches à valoriser. Aussi, le souhait affirmé est de prioriser le développement au sein de ces emprises afin de donner plus de fonctionnalité aux espaces déjà urbanisés et réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Une politique volontariste permet de donner de la visibilité en gagnant en intensité urbaine, notamment pour Rochefort et Tonnay-Charente.

Le réinvestissement des centres-villes et des bourgs passe aussi par la promotion de la qualité des espaces publics et la valorisation du patrimoine bâti.

L'atout principal du territoire étant la qualité du cadre de vie proposé, un soin particulier au traitement des espaces publics et à la valorisation du patrimoine bâti existant sera apporté.

Afin de favoriser la réappropriation des centres villes et des bourgs, la CARO développe une politique d'aménagement des espaces publics autour desquels les opérations de renouvellement notamment pourront s'organiser. L'objectif est d'assurer un bon fonctionnement de l'espace urbain, pour le rendre agréable et convivial aux usagers.

Le PADD du SCoT prévoit aussi la diversification de l'offre de logements en tous points du territoire en développant une offre de logements variée, qualitative et accessible à tous.

La diversité des besoins en logements s'exprime sur l'ensemble des communes, et nécessite des réponses adaptées. La CARO se met en ordre de marche pour satisfaire le parcours résidentiel des ménages et faciliter l'intervention sur le patrimoine bâti ancien pour améliorer sa qualité (performance énergétique, fonctionnalité, évolutivité du bâti) est un objectif poursuivi afin de constituer une alternative sérieuse en matière d'habitat, et redonner de l'attractivité et du dynamisme aux centres villes.

Enfin, le PADD sur cette thématique de l'habitat, prévoit d'optimiser les usages du résidentiel et économique en privilégiant les constructions au sein de l'enveloppe urbaine et en favorisant les

aménagements peu consommateurs d'espaces. L'accent est mis sur la densification des espaces déjà urbanisés via le renouvellement urbain, la requalification des espaces, l'optimisation et la réorganisation foncière, en encourageant la division parcellaire sur les terrains déjà construits. Les documents d'urbanisme favoriseront également la mutation des espaces urbains existants au profit du développement résidentiel. Le territoire recherchera des aménagements qualitatifs et le moins impactant possibles en termes de consommation d'espace (densités, reconquêtes de friches, aménagements légers...). Pour cela, la CARO s'engage à mobiliser des moyens pour inventorier, valoriser et réaliser des études sur le potentiel de reconversion des friches existantes, pour des destinations économiques ou d'habitat.

Concernant les prescriptions issues du document d'orientation et d'objectifs (DOO) pour Rochefort, il s'agit de :

- Développer de façon significative et diversifier l'offre de logements pour maintenir les équilibres générationnels et sociaux, mais aussi pour permettre le parcours résidentiel des ménages.
- Mener des actions de requalification et de rénovation urbaine des centralités et des quartiers.
- Organiser prioritairement le développement urbain au sein des enveloppes urbaines tel que définit dans le tableau ci-après

Objectifs minimums de logements à créer dans l'enveloppe urbaine existante

Objectifs de développement résidentiel par phase	% du développement résidentiel dans l'enveloppe urbaine existante	2021-2031	2031-2041	2021-2041
Pôle urbain central de Rochefort (Rochefort)	90 %	1 440	990	2 430
Pôles urbains structurants (Tonnay Charente, Fouras, Echillais)	60 %	630	360	990
Pôles relais (Breuil-Magné, Port-des-Barques, Saint-Agnant, Saint-Laurent-de-la-Prée, Soubise)	50 %	400	300	700
Villages et communes rurales (autres communes)	40 %	310	150	460
Total	67 %	2 780	1 800	4 580

- Mobiliser les gisements fonciers dans l'enveloppe urbaine existante en ciblant :
 - Les logements vacants.
 - Le renouvellement urbain.
- Poursuivre la mobilisation des actions pour améliorer l'habitat au sein de l'enveloppe urbaine existante : OPAH, aides au financement (ANAH), plateforme de rénovations énergétiques.

« Le renforcement des pôles du territoire et en particulier de Rochefort constitue un objectif central corrélé à la volonté de faire vivre les formes urbaines traditionnelles, de maîtriser l'artificialisation des sols et de valoriser les tissus urbains patrimoniaux. »

La gestion de l'espace est donc un enjeu clé du SCOT. Ainsi, la mobilisation du foncier dans l'enveloppe urbaine existante, en ciblant, notamment, les logements vacants est un moyen d'action.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

Le PLH a été révisé en 2020 et s'applique sur les 25 communes qui composent la CARO.

Au regard des résultats du premier PLH, de nouveaux enjeux se posent localement en matière d'habitat et de logement, il s'agit notamment de :

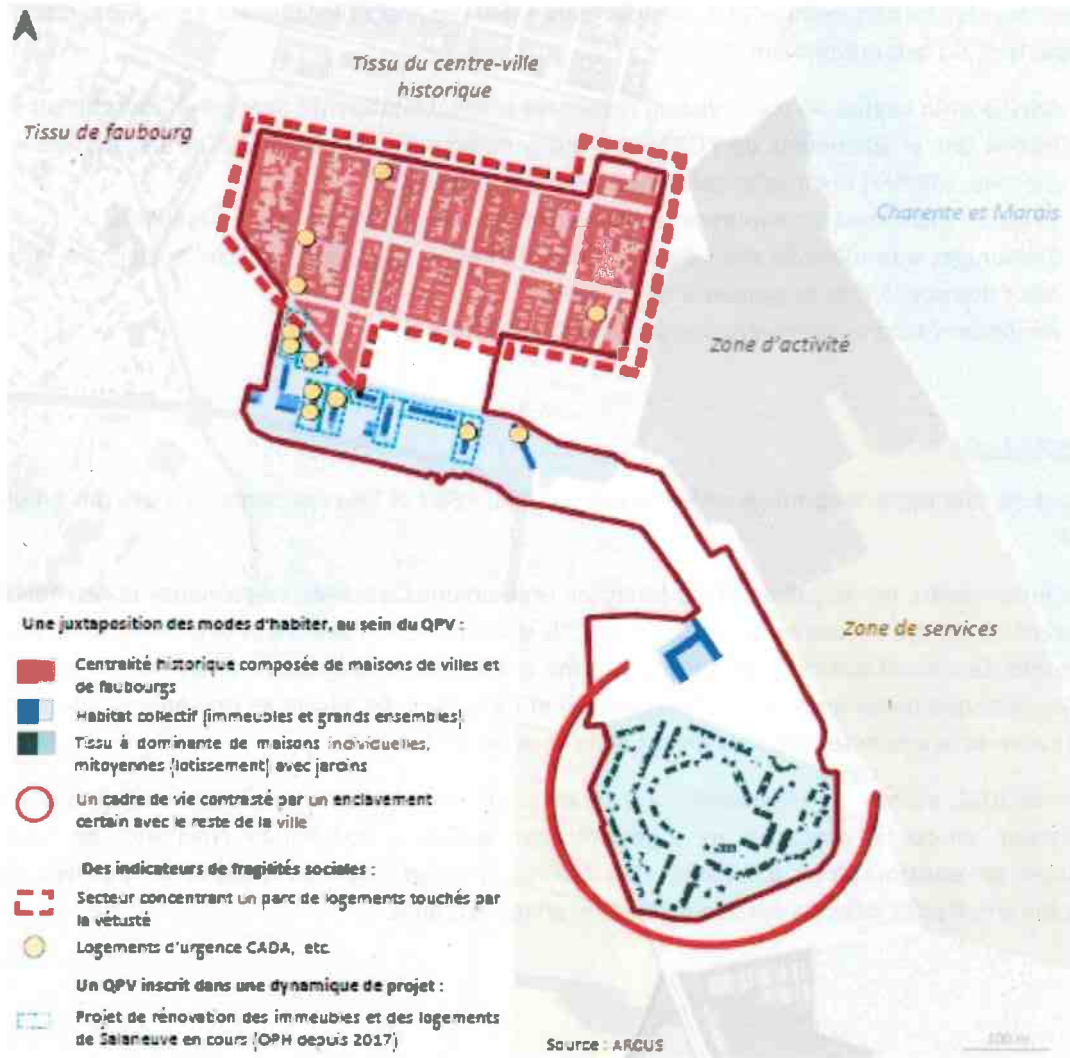
- Améliorer la qualité du parc existant favorisant la réhabilitation du parc privé. Cet objectif s'est traduit par le lancement de l'OPAH-RU avec, notamment, la recherche de densification des parcelles (BIMBY) et un volet spécifique sur les copropriétés.
- Relancer l'attractivité notamment de Rochefort avec des aides aux primo-accédants.
- Encourager une diversification de la promotion neuve (parc privé et parc social), de façon à offrir des possibilités de parcours résidentiels.
- Renforcer l'accompagnement des populations spécifiques.

Le contrat de ville

Le contrat de ville entre la communauté d'agglomération, l'Etat et leurs partenaires a été mis en place en 2014.

Il vise à lutter contre les inégalités et les fractures économiques, sociales, numériques et territoriales. Deux quartiers ont été ciblés comme prioritaires : le quartier Petit Marseille et le quartier Centre-Ville-Avant-garde. Le second quartier est marqué par une concentration en termes de logements insalubres (humidité, manque de luminosité, petits espaces...) et de la vacance. Plusieurs immeubles sélectionnés dans le cadre de la présente DUP s'inscrivent dans ce périmètre.

Le bilan de 2022, montre que le quartier sud est en cours de transformation (transformation d'usage, réhabilitation en cours, processus de « gentrification diffuse », installation croissante de familles, dynamique de transformation à l'œuvre avec l'OPAH...), malgré cela on observe le maintien d'une population très fragile, dans un parc de logements privés dégradés.³



Le plan de sauvegarde de mise en valeur (PSMV) : un outil de valorisation du patrimoine

Comme vu plus haut, la Ville a fait le choix de mettre en place un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) pour prendre en compte, protéger et valoriser son patrimoine architectural, urbain et paysager tout en favorisant la redynamisation du cœur de ville. Ce document a été approuvé en 2021. Il s'articule et remplace le Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur le périmètre concentré.

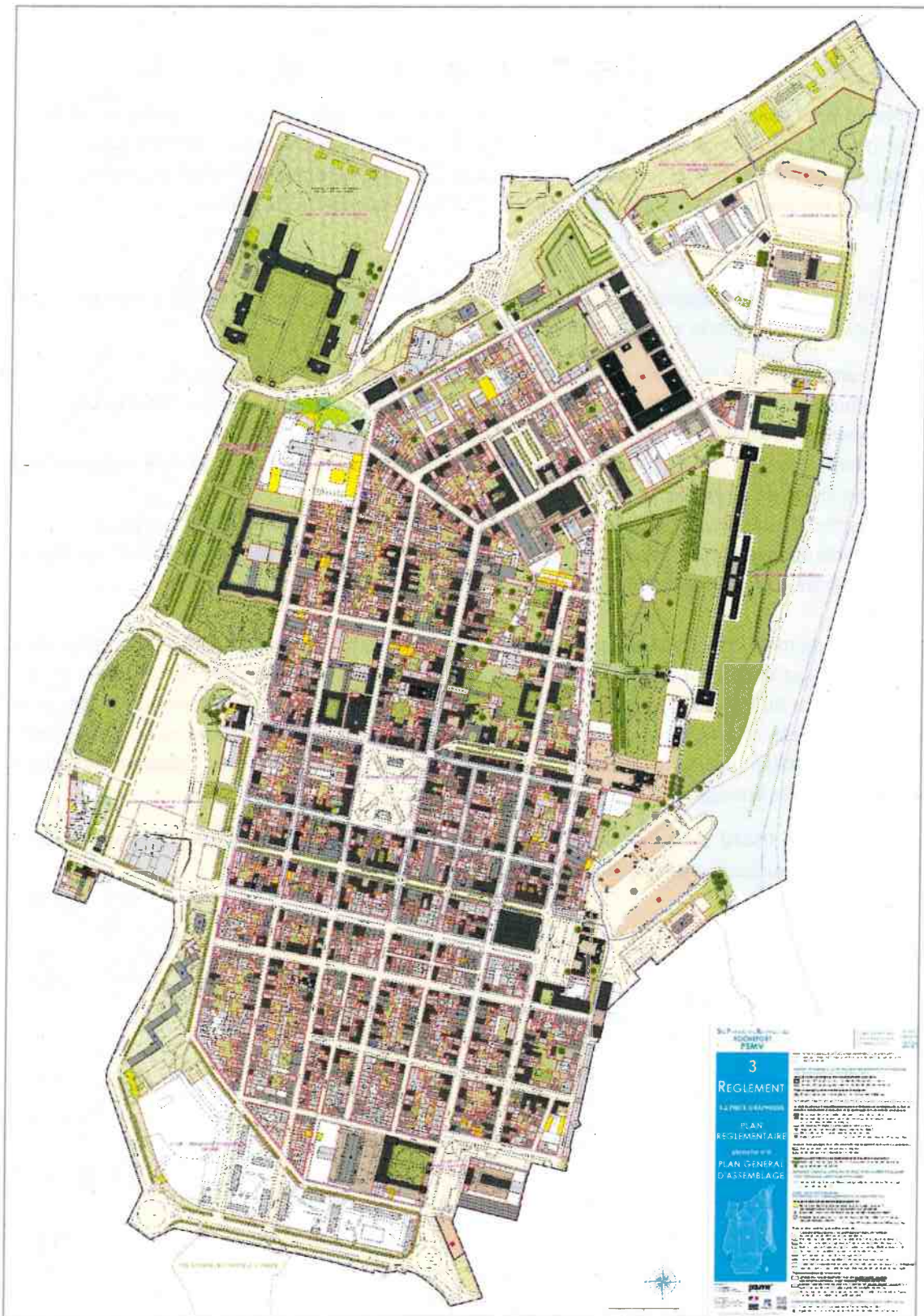
Le travail de diagnostic approfondi mené à l'occasion de l'élaboration du PSMV, a mis en évidence l'intérêt patrimonial de très nombreux immeubles.

Le règlement graphique du PSMV classe les immeubles en 5 catégories principales :

- Immeuble protégé entièrement ou partiellement au titre des Monuments Historiques
- Immeuble de Type A : dispositions d'origine lisibles et intéressantes
- Immeuble de Type B : architecture modeste mais cohérente ou ayant subi une altération de son architecture d'origine
- Immeuble de type C : pouvant être conservé, amélioré ou supprimé et/ou remplacé
- Immeuble de type D dont la démolition ou la modification peut être imposée à l'occasion d'une opération d'aménagement

Pour toute démolition, construction nouvelle ou modification d'un immeuble, compris dans le périmètre d'application du PSMV, doit faire l'objet d'une autorisation. Dans le cas d'un immeuble protégé au titre du PSMV (immeubles protégés au titre des Monuments Historiques et de type A et B), les travaux intérieurs sont également soumis à autorisation. Cela concerne en outre les aménagements de sols, le mobilier urbain public ou privé, l'abattage, les plantations, les clôtures, l'éclairage, la signalisation et les enseignes.

L'élaboration du PSMV s'est accompagnée de la constitution d'un fichier-immeuble, qui résume les éléments de connaissance déjà acquise sur un immeuble ou une parcelle.



Règlement graphique du PSMV

Le Programme Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le PADD du PLU définit les objectifs d'aménagement et de développement durable sur l'ensemble de la ville, y compris le secteur du centre historique couvert par le PSMV.

Il traduit la vision des élus en matière d'attractivité notamment résidentielle

En matière d'habitat, l'ambition des élus est d'intensifier et de diversifier la production de logements pour attirer une nouvelle population (familles, actifs, jeunes ménages...), simultanément à la valorisation du centre historique.

Il s'agit, en sus de la reconversion des friches hospitalières, du confortement de l'activité thermale, du soutien à l'appareil commercial, de l'implantation de services de centralité..., de requalifier les immeubles dégradés du centre ancien pour offrir des conditions d'habitabilité et d'attractivité résidentielle avec une offre de logements diversifiée, associée à une exigence de qualité urbaine, prenant en compte les nouveaux modes d'habiter en centre-ville.

➤ Un projet retenu dans le cadre de l'opération nationale « Action cœur de ville » (ACV)

La ville de Rochefort a été retenue comme les 234 autres villes qui bénéficient du dispositif Action Cœur de Ville. L'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) qui a été entérinée en 2019 est venue confirmer et amplifier le programme d'intervention sur le centre-ville. Elle se structure autour de 5 axes transversaux dont les actions se poursuivent jusqu'en 2026 :

- 1- De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat
 - Amélioration du parc de logements anciens (en lien avec l'OPAH-RU)
 - Reconversion de friches immobilières en cœur de ville
 - Restauration des bâtiments historiques de l'hôpital de la Marine
 - Densification du site de l'ancien hôpital de la Marine
 - Réhabilitation de logements sociaux en centre-ville

- 2- Favoriser un développement économique et commercial équilibré
 - Réaménagement de la zone d'activités économiques de l'Arsenal
 - Création d'un technopôle d'innovation dans la ZAC de l'Arsenal (Fablab, pépinière d'entreprises, Ateliers pépinières...)
 - Réalisation d'un nouveau forage thermal
 - Accompagnement des commerçants (recrutement d'un manager du commerce de proximité, soutien à l'activité, à la mutation numérique...)
 - Etude des flux piétons en centre-ville
 - Réhabilitation du bât principale du site Saint Charles
 - Création d'un pôle de formation supérieure sur le site Saint Charles

- 3- Développer l'accessibilité et les mobilités durables
 - Relocalisation de la boutique R'bus en gare SNCF de Rochefort
 - Développement d'aménagements cyclables favorisant la desserte du centre de Rochefort
 - Création d'un point services vélos à la gare SNCF de Rochefort

- Création d'un circuit d'apprentissage du vélo
 - Création d'une offre sécurisée de stationnement vélo
 - Développement d'actions en faveur du covoiturage au quotidien
- 4- Aménager durablement l'espace urbain et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager
- Requalification des abords du Commissariat aux vivres
 - Valorisation économique et touristique du site de l'Arsenal de Rochefort
 - Valorisation des abords du Pont Transbordeur (construction d'un bâtiment d'accueil et de restauration, aménagements des espaces publics...)
 - Réhabilitation de la Maison de Pierre Loti
 - Amélioration thermique des bâtiments publics
 - Réaménagement des abords des anciens hôpitaux
 - Végétalisation des espaces publics et développement de la gestion intégrée des eaux pluviales en cœur de ville
- 5- Constituer un socle de services
- Amélioration, conservation de la médiathèque de Rochefort
 - Modernisation et accessibilité du Palais des congrès
 - Création d'une Maison de santé pluriprofessionnelle,
 - Extension du skate park et création d'un Pumptrack
 - Création d'un lieu culturel collaboratif au Clos Lapérouse
 - Transfert des services mutualisés et d'accueil du public de la Communauté d'agglomération, en centre-ville
 - Construction d'une délégation territoriale

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

La volonté d'améliorer la qualité du parc de logements sur le centre-ville de Rochefort s'est concrétisée avec le lancement d'une OPAH-RU pour la période 2019-2023. Cette opération et son volet « renouvellement urbain » permettent de renforcer les aides dans le centre-ville et d'engager des actions coercitives, en particulier sur les îlots et les logements les plus dégradés.

Le dispositif comprend 4 périmètres d'intervention :

→ **Un périmètre d'intervention de Droit Commun** sur l'ensemble des 25 communes du territoire communautaire autour des champs d'interventions classiques : autonomie, énergie et travaux lourds souvent associés à des situations d'habitat dégradé, production de logements conventionnés.

→ **Un périmètre renforcé infra communal** au sein de 5 communes, dont Rochefort.

→ **Un périmètre SRU** engageant 3 communes, dont Rochefort.

→ **Un périmètre de Renouvellement Urbain (RU)** sur la commune de Rochefort.

Les périmètres infra-communaux (RU, renforcés et SRU) ouvrent droit à des aides financières majorées ou spécifiques et une ingénierie renforcée afin d'accompagner les communes et les propriétaires concernés dans la réalisation de leur projet. Les objectifs sont nombreux : aération du tissu urbain,

revalorisation du foncier, aménagement des espaces publics, préservation du patrimoine architectural et urbain, traitement des immeubles insalubres, vétustes et vacants, veille sur le parc de copropriétés...

Ainsi, afin de requalifier les bâtis anciens ou très dégradés en centre ancien, plusieurs primes spécifiques sont proposées par la CARO, avec dans certains cas un complément de la ville :

- **Prime pour la remise sur le marché de biens vacants depuis plus de 2 ans.** Cette prime peut être majorée si le logement vacant est situé au-dessus d'un commerce.
- **Prime pour le regroupement de logements.** Cette prime sera accordée lorsque la surface finale du logement atteindra 60m² minimum, afin de contrer les divisions excessives.
- **Prime de ravalement de façades**

A Rochefort, l'OPAH-RU s'articule avec les actions en cours sur le territoire (le contrat de ville, le PSMV, le programme ACV...) mais également avec d'autres actions complémentaires, issues ou non de l'OPAH-RU :

- **La promotion du conventionnement sans travaux (OPAH-RU) ;**
- **L'optimisation foncière ou BIMBY,** qui vise à développer l'offre de logements dans le tissu bâti existant (division parcellaire, dents creuses, friches industrielles.) en accompagnant les particuliers dans leurs projets (OPAH-RU) ;
- **L'accompagnement renforcé des copropriétés** qui souhaitent se lancer dans un projet de rénovation énergétique (OPAH-RU) ;
- **L'aide à la primo-accession (hors OPAH-RU).**

Au-delà des aides financières et techniques aux propriétaires, apportée par l'OPAH, la convention précise que les outils coercitifs tels que l'Opération de Restauration Immobilière, mais également les outils de lutte contre l'habitat insalubre (mesures d'urgence, procédure de mise en sécurité, procédure de manquement au RSD...) pourront être mobilisés.

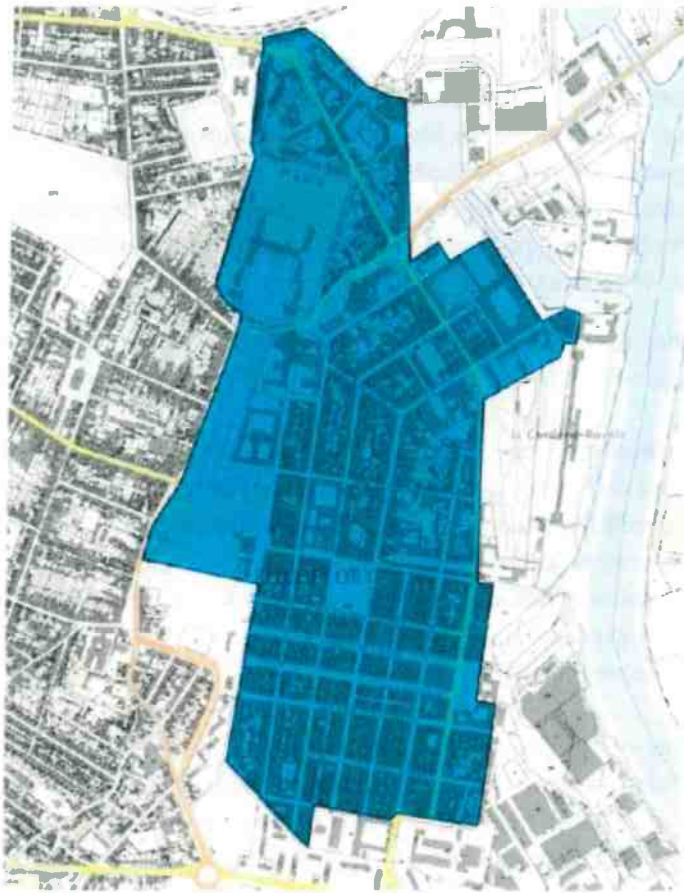
Les objectifs à atteindre, à l'échelle de l'agglomération, sur le volet immobilier sont les suivants :

- 390 logements occupés par leurs propriétaires occupants
- 105 logements locatifs réhabilités, avec travaux, dont 50 dans les périmètres RU et renforcés.
- 150 conventionnements sociaux et très sociaux sans travaux sur la CARO
- 50 primes aux ravalements de façades dans périmètres RU et renforcés
- 50 primes de sortie de vacance dans les périmètres RU et renforcés pour les accédants à la propriété et les propriétaires bailleurs
- 10 primes de sortie de vacance pour les logements situés au-dessus d'un commerce, dans les périmètres RU et renforcés
- 5 primes à la création d'accès aux étages au-dessus d'un commerce dans les périmètres RU et renforcés
- 15 primes au remembrement de petits logements en périmètre RU de Rochefort
- 100 aides à l'intermédiation locative dans les 50 ravalements de façades dans les périmètres RU et renforcés et SRU

Et en manière d'ingénierie, à l'échelle de l'agglomération :

- 30 fiches accessions,
- 20 études de faisabilité sur le patrimoine communal,
- 30 études sur les copropriétés,
- 75 études de faisabilité pour des projets de division parcellaire,

- 150 études de faisabilité pour des projets locatifs.



de

*Périmètre de l'OPAH-RU
Rochefort*

L'OPAH RU se termine le 31 décembre 2023, à la date du 1^{er} novembre 2023 sur la ville de Rochefort, 28 projets de propriétaires bailleurs équivalent à 40 logements ont été soutenus au titre de l'opération. Parmi ces 28 projets, tous localisés dans le périmètre renforcé et 25 immeubles étaient très dégradés avant travaux.

Au titre des propriétaires occupants rochefortais ce sont plus de 120 projets qui ont été soutenus dans le cadre de cette OPAH RU.

La collectivité étudie actuellement la mise en place d'un nouveau dispositif qui prendra la suite de l'OPAH-RU. Ce dernier devrait être opérationnel fin 2024 avec des aides qui seront similaires à celles proposées dans le cadre de l'OPAH-RU.

➤ **Des ilots de renouvellement urbain pour favoriser le renouvellement du tissu urbain**

L'étude pré-opérationnelle a engagé un travail de repérage d'immeubles/d'ilots à réhabiliter/restructurer et a initié un travail pour préciser une programmation et des montages opérationnels innovants.

Des mesures plus coercitives étaient à étudier dans le cas où les incitations OPAH-RU s'avèreraient inefficaces.



ETUDE PRÉ-OPÉRATIONNELLE- Communauté d'Agglomération de Rochefort Océan

59

Lors de cette étude 8 îlots ont été repérés comme très dégradés. La majorité ont été traités en incitatif, accompagné, ou non, du dispositif OPAH-RU.

L'un des immeuble encore non réhabilité, situé sur un axe prioritaire fait l'objet de la présente ORI : l'îlot 7 : 3 rue Emile Combes

D'autres sont en cours de traitement par les propriétaires (îlots 1, 2, 5, 6 et 8) ou sont suivis dans le cadre de mesure de lutte contre l'insalubrité (îlot 3). Certains sont au moins partiellement occupés par leur propriétaire (îlot 4)

➤ La reconnaissance de la tension du marché immobilier

Créé en 2003, le zonage A,B,C, qui comprend cinq catégories (A, A bis, B1, B2 et C), classe les communes en fonction du déséquilibre entre l'offre et la demande de logements. Il s'appuie notamment sur les prix de l'immobilier et le niveau des loyers d'habitation. Les catégories A, A bis et B1 sont considérées comme "tendues". La zone B 2 est considérée comme "en déséquilibre" et la zone C comme "non tendue".

Depuis plusieurs années, la commune connaît une augmentation rapide des prix de vente et de loyers.

L'arrêté du 2 octobre 2023 modifie le classement des communes et opère un reclassement de Rochefort en zone B1 (au lieu de B2, zone dans laquelle la commune était classée depuis 2014).

Ce nouveau classement qui est une reconnaissance de la tension du marché immobilier local, va permettre aux promoteurs de bénéficier d'aides financières à la création de logements locatifs intermédiaires destinés aux classes moyennes, et qui sans être du logement social classique, présente des loyers inférieurs au marché locatif local. Ce reclassement permettra également à ceux qui souhaitent acquérir des logements de bénéficier, sous conditions, du nouveau prêt à taux zéro, à partir de 2024.

➤ Une Opération de Restauration Immobilière qui participe à la mise en œuvre du projet global

Prévue dans le cadre de la convention d'OPAH-RU, l'Opération de Restauration Immobilière (ORI), objet de la présente DUP, vient conforter l'ensemble de ce dispositif opérationnel. Il s'agit aujourd'hui d'aller au-delà des mesures incitatives portées par la collectivité dans le cadre de l'OPAH-RU pour agir concrètement sur des bâtiments qui nécessitent des travaux complets de restauration.

L'ORI permettra de garantir la réalisation de travaux de restauration sur des immeubles vacants et dégradés pour lesquels les seules aides incitatives ne suffisent pas à enclencher la réhabilitation.

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

Elle participera ainsi, à son échelle, au développement d'une nouvelle offre de logements, à améliorer la qualité de vie à l'échelle du cœur de ville et à préserver sa valeur patrimoniale.

➤ 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 en lien avec l'animation de l'OPAH-RU.

➤ La logique de sélection des immeubles

La méthode mise en place a permis de sélectionner les immeubles en 4 étapes :

- 1- **Une présélection des immeubles** en fonction de leur état de dégradation et différents critères :
 - Relevé de terrain, analyse des données cadastrales, éléments de connaissance issus de l'animation de l'OPAH-RU
 - Localisation de ces différents bâtiments au regard du projet urbain global
 - 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), qualité patrimoniale...
- 2- A partir de ces données, des réunions de travail avec les élus et les techniciens de la ville et la communauté d'agglomération, ont permis de retenir 27 immeubles. Trois critères ont été plus particulièrement examinés pour réaliser cette sélection :
 - L'occupation effective de l'immeuble avec une priorisation des immeubles vacants compte tenu de l'enjeu de mobilisation de ce parc vu plus haut,
 - La localisation de l'immeuble au regard du projet urbain,
 - La connaissance de projet de travaux initiés par les propriétaires.

A noter que les immeubles occupés entièrement par leurs propriétaires ont été exclus de la procédure et fléchés vers les outils incitatifs de l'OPAH.

- 3- A l'issue de cette première sélection, les propriétaires concernés ont été contactés. Un courrier recommandé avec accusé de réception a été envoyé, par la mairie, à chacun des propriétaires des immeubles (cf courrier en annexe 1). Dans un deuxième temps, et dans la mesure du possible, les propriétaires ont été contactés par téléphone puis reçus au cours d'un rendez-vous s'ils le souhaitaient. Les objectifs de l'ORI et ses implications ont ainsi pu être expliqués individuellement. Ces contacts ont également permis de faire le point sur les projets de chacun par rapport à leur patrimoine. Cette étape est essentielle et participe à la concertation obligatoire préalable à l'ORI.

- 4- Avec l'accord des propriétaires, certains immeubles ont été visités afin que soit vérifié l'état réel de l'immeuble et déterminer les travaux à réaliser. Cette visite a également permis d'envisager la possibilité de mobiliser les financements de l'OPAH-RU.

Au total, sur les 27 immeubles :

- 12 immeubles ont été visités totalement ou partiellement dans le cadre de la démarche ORI, de l'animation de l'OPAH-RU ou d'une mesure de mise en sécurité.
- 9 propriétaires ont été contactés par téléphone (visite impossible ou non souhaitée) ce qui a permis d'expliquer l'ORI et de comprendre l'état du bâti, d'évaluer l'avancement de travaux éventuels. Un des immeubles concernés est connu car sous arrêté de péril.
- 6 propriétaires n'ont pu être contactés.

A noter que les fiches immeubles du PSMV ont permis de compléter la connaissance des immeubles.

Au terme de cette phase de concertation, **6 immeubles** ont été retenus et font l'objet de la présente DUP.

Ce choix a été fait en tenant compte :

- De l'état des immeubles de leur occupation : les immeubles occupés par leur propriétaire ont été retirés du dispositif,
- De l'existence de travaux en cours de réalisation ou d'un projet crédible de requalification,
- De la capacité de l'immeuble à accueillir un projet de logement,
- Du niveau de complexité des travaux à prescrire pour permettre la restauration complète de l'immeuble,
- De la possibilité de garantir la bonne habitabilité des logements,
- De la volonté de sauvegarder les commerces : les immeubles pour lesquels les travaux pouvaient conduire à la fragilisation de l'activité commerciale ont été retirés du dispositif.

➤ 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...)
- L'intérêt patrimonial de l'immeuble en lien avec les fiches du PSMV
- 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, d'habitabilité, de qualité patrimoniale.

De déterminer un « programme sommaire des travaux » à réaliser, en lien avec le PSVM, et leur estimation sommaire :

- Démolitions éventuelles
- Consolidation des murs porteurs
- Travaux de couverture et charpente
- Remise en état des planchers et distribution
- Travaux sur les 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 ville de Rochefort et ceux de la communauté d'agglomération chargés du suivi de l'OPAH-RU, l'équipe d'animation de l'OPAH (SOLIHA Charente-Maritime et Deux-Sèvres) et le Creuset Méditerranée.

➤ Les caractéristiques globales des immeubles retenus

Parmi les immeubles retenus dans le cadre de la présente opération, la totalité est vacante, le plus souvent depuis plusieurs années. L'un d'entre eux a un RDC commercial actif.

Ce sont des immeubles dégradés à très dégradés qui nécessitent des travaux lourds de restauration.

➤ 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 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 sont précisées dans une fiche individuelle par immeuble. Elles répondent aux spécificités de chacun des immeubles. Elles peuvent porter sur les parties communes, sur les parties privatives, sur les commerces, les annexes et porter sur la restauration, la transformation ou la démolition (curetage...). Elles prennent en compte également le caractère remarquable de certains immeubles mis en évidence dans le cadre du PSMV.

➤ Les prescriptions générales

Les prescriptions d'ordre général suivantes reprennent pour l'essentiel le projet de règlement du PSMV.

A noter que l'ensemble des demandes d'autorisation d'urbanisme font l'objet, compte tenu du PSMV, d'un avis conforme de l'ABF.

➤ 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 et le PSMV ;
- Le code de la construction et de l'habitation ;
- Le code de la santé publique ;
- Le code civil ;
- Le règlement sanitaire départemental (RSD);
- Les Plans de Prévention des Risques Naturels (PPRN) en vigueur (risque d'inondation par érosion et submersion marine ; risque sismique ; risque tempête ; risque industriel ; risque lié aux transports de matières dangereuses).

Pour tout projet de restauration, il est important de se référer à l'ensemble des documents du PSMV.

De manière générale, pour toute intervention sur le bâti ancien, les travaux doivent donner la priorité à la conservation en place et à la restauration des ouvrages. La restitution à l'identique peut être imposée. L'impact du projet sera évalué à l'échelle de l'ensemble de la façade, voire de la séquence urbaine, même si l'intervention ne porte que sur une partie.

D'un point de vue global, toute intervention doit respecter les règles générales suivantes :

- Les éléments remarquables repérés dans le cadre du PSMV sont à conserver obligatoirement,
- La préservation des éléments intéressants et/ou cohérents avec l'ensemble doit être une priorité,
- Leur éventuelle modification ou suppression est soumise à une appréciation au cas par cas selon la qualité des dispositions en place et la qualité du projet,
- Les éléments qui sont altérés ou sans intérêt peuvent évoluer dans le respect des éléments à conserver.

➤ Les façades

Quelle que soit la classification de l'immeuble au PSMV, le projet d'intervention doit respecter la composition de façade héritée de l'époque de construction et du type de programme.

a) Façade en parement de pierre de taille

Les parements de pierre de taille sont destinés à rester apparents. L'application de peinture ou le dressage d'un enduit sur un parement de pierre de taille est rigoureusement interdit. En présence d'un enduit ou d'une peinture recouvrant le parement et dans le cas d'une restauration complète de façade, le parement est impérativement à dégager et à restaurer.

La technique de nettoyage employée doit être adaptée à la nature de la pierre et son état de conservation, en prenant soin de conserver les éléments de modénatures et sculptures.

Les pierres remplacées doivent être de nature identique à l'origine ou présenter les mêmes caractéristiques physiques et techniques.

b) Façade en moellons enduits

La mise en œuvre de l'enduit doit être couvrante et affleurante (au nu des pierres d'encadrement) et réalisé strictement à base de chaux, en plusieurs couches. La mise en œuvre à « pierres vues » doit être limitée aux pignons, dépendances et murs de clôtures ou bien si ces dispositions d'origine sont avérées.

Les teintes doivent être obtenues dans la masse de l'enduit à l'aide de sables locaux. La finition doit être lissée, talochée, lavée à l'éponge ou broyée.

c) Façade à structure en bois

Toute intervention doit garantir la bonne cohésion de la structure en bois et l'aspect architectural.

Les matériaux et assemblages doivent s'accorder avec les dispositions d'origine (bois de même essence à privilégier). Les raccords d'autres natures (broches, goujons, moisage) et matériaux de remplissage différents (isolants performants par exemple) sont possibles sous réserve de compatibilité et de cohésion structurelle avec les éléments en place.

d) Autres types de façades

Tout type de façade non cité (revêtement de brique, enduit tyrolien, ...) est à conserver s'il correspond aux dispositions d'origines de l'immeuble. Les façades doivent être restaurées en conformité avec le caractère architectural d'origine, et donc en respectant les matériaux, finitions, couleurs et joints.

L'isolation par l'extérieur est interdite sur les façades des immeubles en maçonnerie traditionnelle et les façades avant et arrière des immeubles protégés.

➤ Les menuiseries

La conservation et la restauration des menuiseries anciennes doivent être une priorité et peut être imposées. Cette restauration peut s'accompagner, lorsque la menuiserie le permet, d'améliorations des performances thermiques par des procédés non destructifs comme le remplacement du vitrage ou la mise en place d'une double fenêtre intérieure. Les survitrages extérieurs, verres non transparents, doubles fenêtres extérieures dissociées de la menuiserie d'origine et menuiseries dites de rénovation qui s'intègrent à l'intérieur des anciens dormants ou châssis sont interdites.

Dans le cas de menuiseries sans intérêt patrimonial remarquable, le remplacement peut être admis sous réserve de compatibilité avec l'architecture et une cohérence à l'échelle de toute la façade (voire de l'ensemble de façades).

Le bois peint est le matériau de référence et peut être imposé.

La mise en place de volets extérieurs doit se faire soit selon le modèle traditionnel à battant sur les constructions traditionnelles, et peut prendre une forme contemporaine sur les constructions récentes (panneaux coulissants par exemple). Dans les deux cas, il convient de privilégier les modèles persiennes ou pleins à lames verticales. Sauf dispositions d'origine, la mise en place de volets roulants est interdite sur les constructions traditionnelles. Les éléments rapportés, tels que coffrets de volets extérieurs et tout autre élément en saillie sont également interdits. En cas de pose volets roulants extérieurs, ils doivent être intégrés au dessin général de la menuiserie dès la conception.

➤ Devantures

Le dessin du commerce doit être limité au rez-de-chaussée.

L'accès aux étages doit généralement être traité de façon distincte de la façade commerciale, particulièrement en cas de traitement spécifique de la porte d'entrée.

La façade commerciale dans l'immeuble doit se composer avec les matériaux et couleurs dans un objectif de sobriété pour s'harmoniser au mieux dans l'architecture existante.

Les dispositifs d'éclairage doivent être intégrés au dessin des devantures ou se faire les plus discrets possible dans l'architecture.

Les enseignes doivent être dessinées en cohérence avec l'architecture de la façade, dans leur positionnement comme leur dimensionnement.

➤ Toiture

a) Couvertures

La règle générale est l'emploi de la tuile à tige de bottes, particulièrement sur les édifices dont la pente varie entre 25% et 35%. La réfection d'une toiture ne doit pas entraîner de changement de matériau, à moins de rétablir des dispositions d'origine.

Sur des bâtiments secondaires non visibles du domaine public, les petites surfaces et les géométries de toitures spécifiques, d'autres types de matériaux peuvent être admis sous réserve de bonne intégration dans le paysage urbain.

Tous les versants d'un même immeuble doivent recevoir le même matériau, modèle et procédé de mise en œuvre.

Les tuiles anciennes doivent être conservées, triées, et réemployées, de préférence sur le couvert. Les éventuelles nouvelles tuiles, y compris pour les faitages, noues, rives et égouts, doivent être en terre cuite naturelle et de facture traditionnelle. Les tuiles doivent être mises en œuvre selon les techniques de pose traditionnelles, avec un recouvrement suffisant et un scellement au mortier de chaux pour les ouvrages de jonction.

b). Ouvrage ponctuel, de type verrière

Les éléments à caractère patrimonial tels que les verrières anciennes et lanternons traditionnels doivent être conservés en place et restaurés dans leurs dispositions d'origine, tout en leur garantissant une bonne étanchéité.

c) Souche de cheminée

Les souches de cheminées anciennes doivent être conservées même si la cheminée n'est plus en usage. La suppression de souches récentes (notamment éléments en béton ou en métal récemment ajoutés) peut être imposée, pour retrouver le caractère architectural de l'immeuble ou améliorer l'intégration de la toiture dans le paysage urbain.

d) zinguerie

Les éléments décoratifs existants (dauphins, etc.) des immeubles protégés sont à conserver et restaurer.

Les systèmes de collecte et d'évacuation des eaux pluviales sont à prévoir en amont du projet. Le dispositif retenu doit être en cohérence avec la géométrie de la toiture, le matériau et l'architecture. Ils doivent être limités en nombre et leur positionnement dans la façade doit permettre de les rendre les plus discrets possible.

➤ Equipements techniques

La création d'éléments techniques (climatiser, pompe à chaleur, ventilation, arrivée de gaz, d'électricité, eaux usées, eaux vannes, téléphone, fibre...) en applique est interdite sur les façades ou en toiture. En cas de restauration, ces éléments doivent être, au mieux, intégrés dans l'architecture. L'implantation des panneaux solaires et capteurs photovoltaïques en toiture ne peut être envisagée que sur un versant non visible depuis un point haut remarquable ou depuis le domaine public.

➤ L'intérieur d'un immeuble protégé (type A et B)

Toute intervention sur l'intérieur d'un immeuble protégé (type A et B) ne doit pas mettre en péril la solidité de la construction ; il convient donc d'adapter le programme à l'immeuble (et non l'inverse).

Les intérieurs formant un ensemble remarquable ainsi que les éléments d'intérêt patrimonial doivent être conservés en place et restaurés.

Les aménagements doivent être réversibles et contribuer à la pérennité des éléments remarquables soit par leur mise en valeur, soit par leur protection.

➤ **Les prescriptions particulières à chaque immeuble**

Cf fiche par immeuble pages suivantes

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



N° repérage	Adresse	Parcelle	Etat d'occupation Logement/étages	Etat d'occupation commerce
1	81 rue de la République	AX263	vacant	occupé
2	15 rue Jean Jaurès	AX558	vacant	-
3	57 rue Grimaux	AB505	vacant	-
4	171 rue de la République	AB415	vacant	-
5	3 rue Emile Combes	AB154-757	vacant	-
6	52 rue Toufaire	AB129	vacant	-

➤ **Fiche Immeuble 1 : 81 rue de la république (AX263)**

Plan de localisation



Données générales

Propriétaire	:
Superficie de l'unité foncière	216 m ²
Hauteur	R+2+attique sur l'immeuble en alignement rue de la République R+1 sur l'immeuble d'angle
Destination de l'immeuble	Habitation-Commerces au RDC
Nombre de logements	3
Détail des surfaces par logement	
<i>Logement 1 (donnée cadastrale)</i>	83m ²
<i>Logement 2 (donnée cadastrale)</i>	45m ²
<i>Logement 3 (donnée cadastrale)</i>	45m ²
Rez-de-chaussée commercial	Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>
Détail des surfaces des commerces (donnée cadastrale)	45m ² et 30m ²
Etat d'occupation	Deux commerces occupés
<i>Logements</i>	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/> Vacant <input checked="" type="checkbox"/>
<i>Commerce</i>	Occupé ou partiellement occupé <input checked="" type="checkbox"/> Vacant <input type="checkbox"/>
Protection patrimoniale	PSMV – Immeuble de type B

Description sommaire des caractéristiques générales de l'immeuble

Description sommaire : L'immeuble est composé de deux bâtiments qui ont été fusionnés avec un accès commun. Le premier immeuble, en R+2+attique, se situe le long de la rue de la République et est composé d'un commerce au RDC et de deux niveaux et combles habitables. Le second immeuble est situé dans l'angle de la rue et se déploie le long de la rue Victor Hugo. Le RDC de ce dernier est occupé par un commerce, l'étage par un logement. Du point de vue patrimonial, l'immeuble dispose d'un bel escalier d'origine, de cheminées du XIXe, et d'un parquet en bois.

Etat de dégradation : Dégradé à très dégradé *Immeuble visité*

L'immeuble donne sur cour arrière en mauvais état. Les façades sur rue et sur cour nécessitent une restauration complète. La façade sur rue présente des désordres structurels (tirants) et la façade sur cour est en mauvais état avec un enduit ciment. De nombreux réseaux extérieurs sont apparents sur la façade. Il y a des traces d'infiltrations au niveau de la toiture.

Les logements sont dégradés et nécessitent des travaux complets de restauration. Un logement a été partiellement réhabilité.

Prescription de travaux

Prescriptions générales

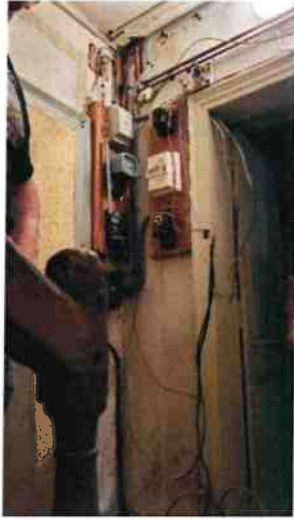
<input checked="" type="checkbox"/> Façade	Restauration des façades sur rue et sur cour et traitement des fissures et des pignons
<input checked="" type="checkbox"/> Menuiseries	Menuiseries anciennes à conserver, à restaurer ou à remplacer.
<input checked="" type="checkbox"/> Charpente - Couverture	Reprise de la couverture et contrôle complet de la charpente
<input type="checkbox"/> Eléments techniques extérieurs	
<input checked="" type="checkbox"/> Structure et planchers	Vérification de la stabilité de l'escalier
<input type="checkbox"/> Distribution	
<input checked="" type="checkbox"/> Réseaux - sécurité	Reprise des réseaux en façade
<input checked="" type="checkbox"/> Logements	Mise aux normes complète des logements : électricité, plomberie, chauffage, isolation, reprise des sols et des peintures, mises aux normes de sécurité (garde-corps, incendie...) installation de pièces d'eau en bon état de fonctionnement

Prescriptions particulières

<input checked="" type="checkbox"/> « Enveloppe »	Traitement de la cour à reprendre. Traitement de la vitrine de l'immeuble d'angle
<input checked="" type="checkbox"/> « Intérieurs »	Valorisation des cheminées et des planchers
<input checked="" type="checkbox"/> Démolition - Curetage	Façade et toiture de l'annexe sur cour à reprendre de façon plus qualitative.

Montant* estimatif des travaux prescrits : 288 000 €

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



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

➤ **Fiche Immeuble 2 : 15 rue Jean Jaurès (AX558)**

Plan de localisation



Données générales

Propriétaire	S
Superficie de l'unité foncière	332 m ²
Hauteur	R+2
Destination de l'immeuble	Habitation
Nombre de logements	1
Détail des surfaces par logement	
Logement 1 (donnée cadastrale)	230 m ²
Rez-de-chaussée commercial	Oui <input type="checkbox"/> Non <input checked="" type="checkbox"/>
Détail des surfaces des commerces	
Etat d'occupation	
Logements	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/> Vacant <input checked="" type="checkbox"/>
Commerce	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/> Vacant <input type="checkbox"/>
Protection patrimoniale	PSMV – Immeuble de type B

Description sommaire des caractéristiques générales de l'immeuble

Description sommaire :

L'immeuble est une maison de ville en R+2, implantée le long de la rue Jean Jaurès. La surélévation en R+2 date de 1939. La façade arrière donne sur un grand jardin arboré. Du point de vue patrimonial, l'immeuble dispose de belles cheminées et d'un escalier en bois.

Etat de dégradation : Dégradé - Immeuble non visité

Le logement est vacant depuis longtemps et nécessite des travaux complets de remise aux normes.

Prescription de travaux

Prescriptions générales

<input checked="" type="checkbox"/> Façade	Restauration des façades et harmonisation des ferronneries
<input checked="" type="checkbox"/> Menuiseries	Menuiseries anciennes à conserver, à restaurer ou à remplacer.
<input checked="" type="checkbox"/> Charpente - Couverture	Reprise de la couverture en ardoise et contrôle complet de la charpente
<input type="checkbox"/> Eléments techniques extérieurs	
<input checked="" type="checkbox"/> Structure et planchers	Vérification de la stabilité des planchers et de l'escalier
<input type="checkbox"/> Distribution	
<input checked="" type="checkbox"/> Réseaux - sécurité	Reprise des réseaux en façade
<input checked="" type="checkbox"/> Logements	Mise aux normes complète du logement : électricité, plomberie, chauffage, isolation, reprise des sols et des peintures, mises aux normes de sécurité (garde-corps, incendie...), installation de pièces d'eau en bon état de fonctionnement

Prescriptions particulières

<input type="checkbox"/> « Enveloppe »	
<input checked="" type="checkbox"/> « Intérieurs »	Mise en valeur de l'escalier et des cheminées
<input type="checkbox"/> Démolition - Curetage	

Montant* estimatif des travaux prescrits : 391 000 € (surface estimée 230m²)

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

➤ **Fiche Immeuble 3 : 57 rue Grimaux (AB505)**

Plan de localisation



Données générales

Propriétaire	
Superficie de l'unité foncière	235 m ²
Hauteur	R+2
Destination de l'immeuble	Habitation
Nombre de logements	1
Détail des surfaces par logement	
<i>Logement 1 (donnée cadastrale)</i>	190m ²
Rez-de-chaussée commercial	Oui <input type="checkbox"/> Non <input checked="" type="checkbox"/>
Détail des surfaces des commerces	
Etat d'occupation	
<i>Logements</i>	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/> Vacant <input checked="" type="checkbox"/>
<i>Commerce</i>	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/> Vacant <input type="checkbox"/>
Protection patrimoniale	PSMV – Immeuble de type A

Description sommaire des caractéristiques générales de l'immeuble

Description sommaire :

L'immeuble en R+2 est situé à l'alignement de la rue Grimaux. Il se compose de deux parties, reliées par une cour : un premier bâtiment sur rue et deux annexes au fond de parcelle. Le bâtiment sur rue dispose d'éléments très patrimoniaux (escalier monumental, cheminée, boiserie...). Du point de vue patrimonial, le bâtiment sur rue dispose d'éléments extérieurs (cour aux pavages d'origine, façade à double bandeau, encadrement de porte en cavet, menuiseries d'origine en bois, puits) et intérieurs (escalier monumental, cheminée, boiserie, four) très patrimoniaux.

Etat de dégradation : moyennement dégradé – Immeuble non visité

L'ensemble de l'immeuble est en état moyen et nécessite une restauration globale (notamment sur la façade, les menuiseries et les éléments patrimoniaux), et des travaux de mise en conformité.

Prescription de travaux

Prescriptions générales

<input checked="" type="checkbox"/> Façade	Restauration des façades
<input checked="" type="checkbox"/> Menuiseries	Menuiseries anciennes à conserver, à restaurer ou à remplacer. Renouvellement des volets battants bois traditionnel
<input checked="" type="checkbox"/> Charpente - Couverture	Vérification de de la couverture
<input type="checkbox"/> Eléments techniques extérieurs	
<input type="checkbox"/> Structure et planchers	
<input type="checkbox"/> Distribution	
<input checked="" type="checkbox"/> Réseaux - sécurité	Dissimulation des réseaux
<input checked="" type="checkbox"/> Logements	Mise aux normes complète du logement : électricité, plomberie, chauffage, isolation, reprise des sols et des peintures, mises aux normes de sécurité (garde-corps, incendie...) Installation de pièces d'eau en bon état de fonctionnement.

Prescriptions particulières

<input checked="" type="checkbox"/> « Enveloppe »	Mise en valeur de la cour et du puits
<input checked="" type="checkbox"/> « Intérieurs »	Restauration de l'escalier, des boiserie, de la cheminée et du four
<input type="checkbox"/> Démolition - Curetage	

Montant* estimatif des travaux prescrits : 321 000 €

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

➤ **Fiche Immeuble 4 : 171 rue de la République (AB415)**

Plan de localisation



Données générales

Propriétaire	
Superficie de l'unité foncière	103 m ²
Hauteur	R+2
Destination de l'immeuble	Habitation
Nombre de logements	3
Détail des surfaces par logement	Estimation : 138m ² (après curetage)
Logement 1 (donnée cadastrale)	55 m ²
Logement 2 (donnée cadastrale)	65 m ²
Logement 3 (donnée cadastrale)	42 m ²
Rez-de-chaussée commercial	Oui <input type="checkbox"/> Non <input checked="" type="checkbox"/>
Détail des surfaces des commerces	
Etat d'occupation	
Logements	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/> Vacant <input checked="" type="checkbox"/>
Commerce	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/> Vacant <input type="checkbox"/>
Protection patrimoniale	Type C

Description sommaire des caractéristiques générales de l'immeuble

Description sommaire :

L'immeuble en R+2 est situé à l'alignement de la rue de la République. Il se compose de deux parties, un premier bâtiment sur rue et trois annexes donnant sur une petite cour.

Etat de dégradation : dégradé, Immeuble non visité

La façade sur rue (recouverte d'enduit moderne), les menuiseries et la porte d'entrée sont en mauvais état. A l'arrière, la cour est réduite par les annexes. Les logements nécessitent des travaux complets de restauration.

Prescription de travaux

Prescriptions générales

<input checked="" type="checkbox"/> Façade	Restauration des façades
<input checked="" type="checkbox"/> Menuiseries	Menuiseries anciennes à conserver, à restaurer ou à remplacer. Restauration et conservation des baies, fenêtres, de la porte d'entrée et des battants.
<input checked="" type="checkbox"/> Charpente - Couverture	Reprise de la couverture et contrôle de la charpente
<input type="checkbox"/> Eléments techniques extérieurs	
<input checked="" type="checkbox"/> Structure et planchers	Un contrôle complet de la structure est nécessaire (murs porteurs, planchers, escalier ...).
<input type="checkbox"/> Distribution	
<input checked="" type="checkbox"/> Réseaux - sécurité	
<input checked="" type="checkbox"/> Logements	Mise aux normes complète des logements : électricité, plomberie, chauffage, isolation, reprise des sols et des peintures, mises aux normes de sécurité (garde-corps, incendie...) Installation de pièces d'eau en bon état de fonctionnement.

Prescriptions particulières

<input type="checkbox"/> « Enveloppe »	
<input type="checkbox"/> « Intérieurs »	
<input checked="" type="checkbox"/> Démolition - Curetage	Un curetage des annexes, en mauvais état, peut être envisagé

Montant* estimatif des travaux prescrits : 275 000 € (surface estimée de 162m² après curetage)

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

➤ Fiche Immeuble 5 : 3 rue Emile Combes (AB154 et AB757)

Plan de localisation



Données générales

Propriétaire	
Superficie de l'unité foncière	80m ²
Hauteur	R+2
Destination de l'immeuble	Habitation
Nombre de logements	6
Détail des surfaces par logement	
<i>Logement 1 (donnée cadastrale)</i>	21 m ²
<i>Logement 2 (donnée cadastrale)</i>	24 m ²
<i>Logement 3 (donnée cadastrale)</i>	34 m ²
<i>Logement 4 (donnée cadastrale)</i>	24 m ²
<i>Logement 5 (donnée cadastrale)</i>	24 m ²
<i>Logement 6 (donnée cadastrale)</i>	30 m ²
Rez-de-chaussée commercial	Oui <input type="checkbox"/> Non <input checked="" type="checkbox"/>
Détail des surfaces des commerces	
Etat d'occupation	
<i>Logements</i>	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/> Vacant <input checked="" type="checkbox"/>
<i>Commerce</i>	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/> Vacant <input type="checkbox"/>
Protection patrimoniale	PSMV – Immeuble sur rue de type B – Annexes sur cour de type C

Description sommaire des caractéristiques générales de l'immeuble

Description sommaire :

L'immeuble en R+2 situé en alignement de la rue Emile Combes. Il se compose de quatre parties, un premier bâtiment sur rue et trois autres dépendances côté cœur d'îlot. La façade sur rue est en pierres de taille, et l'intérieur dispose d'un escalier à balustres de bois tourné.

Etat de dégradation : Très dégradé, Immeuble non visité

Immeuble très dégradé et a fait l'objet d'un arrêté de péril, aujourd'hui levé. La couverture, la façade et une partie d'un mur porteur sont endommagés et à reprendre. Les logements sont vacants et méritent une rénovation globale.

Prescription de travaux

Prescriptions générales

<input checked="" type="checkbox"/> Façade	Restauration des façades. La façade sur cour est à restaurer suite au curetage possible des annexes en mauvais état.
<input checked="" type="checkbox"/> Menuiseries	Menuiseries anciennes à conserver, à restaurer ou à remplacer.
<input checked="" type="checkbox"/> Charpente - Couverture	Changement de la couverture et contrôle de la charpente
<input type="checkbox"/> Eléments techniques extérieurs	
<input checked="" type="checkbox"/> Structure et planchers	Un contrôle complet de la structure est nécessaire (murs porteur, planchers, escalier ...). Consolidation du mur porteur et reprise des planchers.
<input type="checkbox"/> Distribution	
<input checked="" type="checkbox"/> Réseaux - sécurité	Réseaux sur façade rue à dissimuler
<input checked="" type="checkbox"/> Logements	Mise aux normes complète des logements : électricité, plomberie, chauffage, isolation, reprise des sols et des peintures, mises aux normes de sécurité (garde-corps, incendie...) Installation de pièces d'eau en bon état de fonctionnement. Aménagement des parties communes.

Prescriptions particulières

<input checked="" type="checkbox"/> « Enveloppe »	Mise en valeur de la cour suite au curetage
<input type="checkbox"/> « Intérieurs »	
<input checked="" type="checkbox"/> Démolition - Curetage	Un curetage des annexes sur cœur d'îlots peut être envisagé afin d'offrir une cour à l'immeuble.

Montant* estimatif des travaux prescrits : 378 000 €

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

➤ **Fiche Immeuble 6 : 52 rue Toufaire (AB129)**

Plan de localisation



Propriétaire	
Superficie de l'unité foncière	416 m ²
Hauteur	R+2
Destination de l'immeuble	Habitation
Nombre de logements	1
Détail des surfaces par logement	
Logement 1 (donnée cadastrale)	300 m ²
Rez-de-chaussée commercial	Oui <input type="checkbox"/> Non <input checked="" type="checkbox"/>
Détail des surfaces des commerces	
Etat d'occupation	
Logements	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/> Vacant <input checked="" type="checkbox"/>
Commerce	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/> Vacant <input type="checkbox"/>
Protection patrimoniale	PSMV – Immeuble sur rue de type B ; annexes sur cours de type C

Description sommaire des caractéristiques générales de l'immeuble

Description sommaire :

Immeuble en R+2 en alignement de la rue Toufaire, et avec jardin donnant sur le cœur de la chapelle mitoyenne. L'immeuble possède une double orientation. Des travaux ont été entamés avec l'objectif de créer plusieurs logements.

Etat de dégradation : Dégradé Immeuble visité

D'un point de vue structurel, pas de problématique visible, mais les planchers ont été systématiquement retirés compte tenu de leur état de dégradation (solives toujours en place et en bon état). La couverture a été refaite il y a quelques années. L'escalier est en bon état.

Le RDC est partiellement réhabilité : cloisonnement, doublage des murs... les deux autres niveaux ont seulement été décroisonnés.

Au niveau du jardin, il y a de nombreuses annexes, dont l'une en état de ruine.

Prescription de travaux

Prescriptions générales

<input checked="" type="checkbox"/> Façade	Restauration des façades.
<input checked="" type="checkbox"/> Menuiseries	Restauration et conservation des menuiseries d'époque. Contrevent en bois à retrouver.
<input type="checkbox"/> Charpente - Couverture	
<input type="checkbox"/> Eléments techniques extérieurs	
<input checked="" type="checkbox"/> Structure et planchers	Création de planchers et escalier.
<input type="checkbox"/> Distribution	
<input checked="" type="checkbox"/> Réseaux - sécurité	Réseaux sur façade rue à dissimuler
<input checked="" type="checkbox"/> Logements	Mise aux normes complète des logements : électricité, plomberie, chauffage, isolation, reprise des sols et des peintures, mises aux normes de sécurité (garde-corps, incendie...) Installation de pièces d'eau en bon état de fonctionnement.

Prescriptions particulières

<input type="checkbox"/> « Enveloppe »	
<input type="checkbox"/> « Intérieurs »	
<input checked="" type="checkbox"/> Démolition - Curetage	Un curetage d'une partie des annexes peut être envisagé

Montant* estimatif des travaux prescrits : 454 000 €

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



➤ Récapitulatif de l'estimation sommaire des travaux

N° repérage	Adresse	Surface habitable cadastrée	Surface habitable estimée	Estimation sommaire des travaux (TTC) (TVA appliquée : 10%)
1	81 rue de la République	173 m ²		288 000 €
2	15 rue Jean Jaurès	230 m ²		391 000 €
3	57 rue Grimaux	190 m ²		321 000 €
4	171 rue de la République	162 m ²		275 000 €
5	3 rue Emile Combes	157 m ²		378 000 €
6	52 rue Toufaire	300 m ²		454 000 €
	TOTAL			2 107 000 €

➤ ESTIMATION DE LA VALEUR DES IMMEUBLES AVANT RESTAURATION

La valeur vénale totale des six immeubles concernés par l'ORI avant leur restauration a été estimée à **1 508 000 €** par le Directeur départemental des finances publiques.

Annexe 1 : courrier envoyé aux propriétaires dans le cadre de la phase de sélection des immeubles et son annexe

ville de

Rochefort

Boite postale 60039

17100 Rochefort

tél 05 46 82 65 00

fax 05 46 82 65 77

www.ville-rochefort.fr

mairie@ville-rochefort.fr

Rochefort, le

La Maire de Rochefort

à

«Civil» «Prénom» «NOM»

«Adresse propriétaire»

«CP» «Commune»

Objet : Etude préalable à une Opération de Restauration Immobilière (ORI)
Nos réf : 2022 ORI - HB-CL-VG-CG - Affaire suivie par C. Golo - Tél : 05 46 82 65 23
Lettre recommandée avec accusé de réception



«Titre».

Depuis de nombreuses années, la ville de Rochefort a engagé un programme global de requalification de son centre-ville. Cette volonté a permis d'être retenu dans le cadre du dispositif national « Action Coeur de Ville » et se traduit par la requalification d'espaces publics, le soutien à l'activité commerciale, le développement d'activités touristiques et culturelles et la requalification de l'habitat privé, en lien avec la Communauté d'agglomération Rochefort Océan.

Par ailleurs, notre politique de préservation et de valorisation du patrimoine architectural et urbain s'est concrétisée par l'approbation d'un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) sur le centre historique.

Afin de favoriser la réhabilitation des logements ou immeubles anciens, une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, avec un volet Renouvellement Urbain (OPAH-RU), a été lancée par la Communauté d'agglomération, et Rochefort a fait le choix de définir un secteur sur le centre-ville avec des aides financières plus importantes dont une aide au ravalement de façade. Jusqu'à fin 2023, cette opération permet d'accompagner les propriétaires sur les aspects techniques, administratifs mais également financiers. Ainsi, les projets de réhabilitation de logement peuvent bénéficier de subventions pouvant aller jusqu'à 80% du coût des travaux via les financements de différents partenaires et notamment l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah).

Au-delà de ces aides incitatives, la Ville envisage de mettre en œuvre une Opération de Restauration Immobilière (ORI). Ce dispositif coercitif permet de rendre obligatoires les travaux de restauration d'immeuble d'habitation.

Des investigations préalables nous ont permis d'identifier les immeubles qui nous apparaissent potentiellement dégradés. Sauf erreur, votre bien situé «Adresse_immeuble» se trouverait dans cet état.

Afin de faire le point avec vous sur la situation particulière de votre immeuble, il nous semble nécessaire que l'équipe technique missionnée (SOLHA Charente-

Maritime Deux-Sèvres et Le Creusot-Méditerranée) puisse vous rencontrer et faire une visite de votre immeuble à partir du mois de mai prochain.

Pour programmer ce rendez-vous qui sera également l'occasion de vous présenter les différents dispositifs d'accompagnement techniques, administratifs et financiers, je vous remercie de bien vouloir contacter, dans les 8 jours, soit :

- Fannie VERAL au 06.75.62.69.02
- Véronique PISTRE au 06.88.82.87.01
- ou par courriel : f.veral@solha.fr

en faisant référence à l'ORI de Rochefort.

Je profite de ce courrier pour vous informer que cette équipe assure l'animation de l'OPAI-RU en cours et qu'elle est à votre disposition, gratuitement, pour toute information.

Vous en remerciant par avance, je vous prie d'agréer, «Tiers», l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Le Maire,

Hervé BLANCHÉ

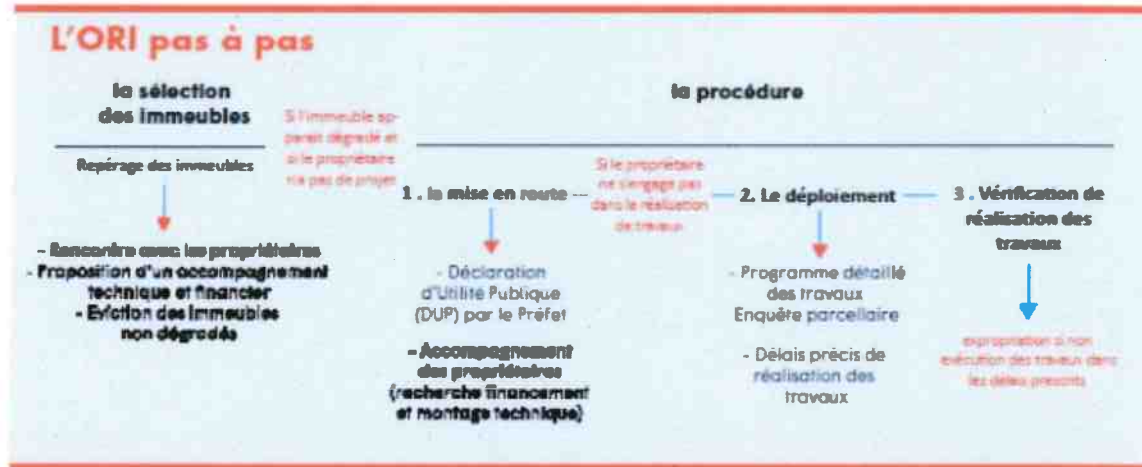


Ville de Rochefort
Communauté d'agglomération Rochefort Océan

spécial ORI

Opération de Restauration Immobilière

Prescrire et accompagner la réalisation de travaux sur les immeubles dégradés



A propos de l'ORI

Afin d'encourager la réhabilitation des logements, la Communauté d'agglomération Rochefort Océan a mis en place une OPAH-RU. Cette dernière permet d'accompagner les propriétaires sur les aspects techniques, et administratifs mais aussi financièrement en mobilisant des subventions.

Au delà de ces aides incitatives, et pour amplifier la requalification de son centre-ville, la ville de Rochefort souhaite mettre en place une Opération de Restauration Immobilière qui permettra de rendre obligatoires les travaux de restauration d'immeubles en mauvais état.

Quels sont les immeubles concernés ?

Les immeubles qui font l'objet de l'ORI sont sélectionnés en fonction :

- de leur état de dégradation,
- de leur destination,
- de leur localisation.

Un accompagnement tout au long de la procédure

Pour accompagner cette « obligation de faire », vous pouvez solliciter des aides financières et techniques liées à l'OPAH-RU.

Pour faire le point sur ces aides vous pouvez contacter SOLIHA Charente Maritime/Deux Sèvres qui assure l'animation de l'OPAH-RU au 05.46.07.49.99 ou par courriel : contact.charentemaritime@solihha.fr

Les textes de références

Le code de l'urbanisme :
Articles L.151-4 à L.151-4-4, Articles R.151-22 à R.151-25

Le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique :
Articles L.2111 à L.2114, Articles R.1111 à R.1112, Articles R.1121 à R.1124, Articles R.1131 à R.1132

Une procédure en 3 étapes

1 - L'obligation de travaux est formalisée dans une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) qui est valable 5 ans. Les travaux à réaliser sont listés sommairement et chiffrés.

2 - Dans le cas où le propriétaire ne donne pas suite à cette obligation, la liste précise les travaux et les délais de réalisation sont notifiés individuellement à chacun des propriétaires à l'occasion de l'enquête parcellaire.

3 - Dans le cas où les travaux prescrits ne seraient pas réalisés dans les délais impartis, la procédure d'expropriation peut être engagée.

Un an après la prise de l'arrêté préfectoral de DUP, un droit de délaissement permet à chaque propriétaire de demander à la ville de Rochefort d'acquiescer le bien concerné par l'ORI.


Dans le cas d'une cession du bien à un tiers, l'obligation de réalisation des travaux est transférée au nouveau propriétaire.



Annexe 2 : délibération du conseil municipal validant le principe de l'ORI

N° DEL2021_130

Ville de Rochefort
Délibération du Conseil municipal
Séance du 8 décembre 2021 à 18:00

Envoyé en préfecture le 10/12/2021
Reçu en préfecture le 10/12/2021
Affiché le 
ID : 017-211702998-20211210-DEL2021_130-DE

Le Conseil municipal a été convoqué le : 2 décembre 2021
L'affichage de la convocation a été effectué le : 2 décembre 2021

Le mercredi 8 décembre 2021, le Conseil municipal s'est réuni en session ordinaire, sous la présidence du Maire, Monsieur Hervé Blanché.

Nombre de Conseillers municipaux en exercice : - 35 -

Présents :

M. BLANCHÉ - Mme CAMPODARVE-PUENTE - M. PONS - Mme GIREAUD - M. GIORGIS - Mme COUSTY - M. DUBOURG - Mme ANDRIEU - M. JAULIN - Mme ALLUAUME - M. LESAUVAGE - M. LE BRAS - Mme GENDREAU - M. ECALE - Mme PADROSA - Mme CHARLEY - Mme HYACINTHE - M. BUISSON - Mme BOUJU - M. VANÉY - M. VISSAULT - M. DUFOUR - M. LETROU - M. ESCURIOL - Mme FLAMAND - M. DE LA LLAVE - Mme GRENIER - M. MARIAUD

Représentés :

M. BURNET par M. BLANCHÉ - Mme PARTHENAY par Mme CAMPODARVE-PUENTE - M. DUTREIX par M. GIORGIS - Mme PERDRAUT par M. BUISSON - Mme CHAIGNEAU par M. MARIAUD

Absent(s) :

Mme MORIN - Mme SOMBRUN

Secrétaire de séance : M. PONS

RAPPORTEUR : M. LESAUVAGE

OBJET : MISE EN OEUVRE DES ETUDES PREALABLES A UN EVENTUELLE OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE (ORI) - RENOUELEMENT URBAIN OPAH-RU DE ROCHEFORT - APPROBATION

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.313-4 et R.313-24,

Vu la délibération n°2019_050 du Conseil municipal du 15 mai 2019 approuvant le lancement, par la Communauté d'agglomération, d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat avec un volet Renouveau Urbain sur Rochefort (OPAH-RU),

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 Rochefort,

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,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré :

Envoyé en préfecture le 10/12/2021
Reçu en préfecture le 10/12/2021
Affiché le 
ID : 017-211702995-20211210-DEL2021_130-DE

- APPROUVE la mise en œuvre des études préalables à
Restauration Immobilière (ORI) sur le périmètre de renouvellement
Rochefort,

- AUTORISE le Maire ou son représentant, à faire toutes les démarches découlant de la présente
délibération.

V = 33 P = 33 C = 0 Abst = 0

Le Maire,


Hervé BLANCHÉ

Délais et voies de recours contentieux.

Recours gracieux ou recours contentieux : à effectuer dans un délai de 2 mois à compter de la notification des actes individuels ou collectifs ou de la publication (affichage en Mairie ou insertion dans le recueil des actes administratifs) des actes réglementaires.

Le recours gracieux doit être adressé à l'autorité signataire. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse de l'autorité signataire. L'absence de réponse à l'issue de 2 mois vaudra refus implicite et fera à nouveau courir le délai de recours contentieux.

Le recours contentieux peut être directement adressé au Tribunal Administratif. Il peut être saisi par le biais de «Télérecours citoyens» accessible sur le site internet www.telerecours.fr

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

N° DEL2023_137

Ville de Rochefort
Délibération du Conseil municipal
Séance du 6 décembre 2023 à 18:00



Le Conseil municipal a été convoqué le : jeudi 30 novembre 2023
L'affichage de la convocation a été effectué le : jeudi 30 novembre 2023

Le mercredi 6 décembre 2023, le Conseil municipal s'est réuni en session ordinaire, sous la présidence du Maire, Monsieur Hervé Blanché.

Nombre de Conseillers municipaux en exercice : - 35 -

Présents :

M. BLANCHÉ - M. PONS - Mme GIREAUD - M. GIORGIS - Mme COUSTY - Mme ANDRIEU - M. JAULIN - Mme MORIN - M. BURNET - Mme ALLUAUME - M. LESAUVAGE - M. LE BRAS - M. ECALE - M. DUTREIX - Mme CHARLEY - Mme SOMBRUN - M. BUISSON - Mme BOUJU - M. VISSAULT - M. LETROU - Mme GRENIER - M. MARIAUD

Représentés :

Mme CAMPODARVE-PUENTE par Mme COUSTY - Mme PARTHENAY par M. BURNET - Mme GENDREAU par M. VISSAULT - Mme PADROSA par M. JAULIN - Mme HYACINTHE par M. PONS - M. VANEY par Mme CHARLEY - Mme PERDRAUT par M. BLANCHÉ - M. DUFOUR par Mme MORIN - Mme BRARD par M. BUISSON - M. ESCURIOL par Mme GRENIER

Absent(s) :

Mme CHAIGNEAU - Mme FLAMAND - M. BELHAJ

Secrétaire de séance : M. PONS

RAPPORTEUR : M. LESAUVAGE

OBJET : OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE (ORI) - DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE DE TRAVAUX - APPROBATION - ANNEXE

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.313-4-4 et R.313-23 à R313-29 relatifs à la procédure de restauration immobilière,

Vu la délibération n°2019_050 du Conseil municipal du 15 mai 2019 approuvant le lancement, par la Communauté d'agglomération, d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat avec un volet Renouvellement Urbain sur Rochefort (OPAH-RU),

Vu l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain (OPAH-RU) portée par la Communauté d'agglomération Rochefort Océan (2019-2023), qui prévoit notamment l'étude d'une Opération de Restauration Immobilière sur Rochefort,

Vu la délibération du Conseil municipal n°2021-130 en date du 8 décembre 2021 relative au lancement des études préalables à une éventuelle Opération de Restauration Immobilière,

Considérant la volonté de préserver et de valoriser le patrimoine architectural à travers la mise en œuvre du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) sur le centre historique de Rochefort,

Considérant le projet global de revitalisation du cœur de ville et notamment le soutien à la requalification du parc de logements anciens, dans le cadre de l'OPAH-RU, qui, sous conditions, permet aux propriétaires de réaliser des travaux, voire de bénéficier d'aides renforcées sur le centre ancien de Rochefort,

Considérant la volonté de : (lignes ci-dessous déplacées suite à l'ajout des références des 6 six)

- Mobiliser des immeubles vacants,
- Poursuivre le développement d'une offre de logements de qualité en centre-ville,
- Pouvoir accueillir de nouvelles familles en centre-ville,

Envoyé en préfecture le 08/12/2023
Reçu en préfecture le 08/12/2023
Publié le 08/12/2023
ID : 017-211702998-20231207-DEL2023_137-DE

- Pérenniser le bâti existant et valoriser la qualité patrimoniale d
- Améliorer le cadre de vie des habitants,
- Contribuer à favoriser l'attractivité du centre-ville et de la ville en général,

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

Considérant les démarches préalables menées depuis fin 2021, auprès des propriétaires d'immeubles dégradés, impactant la qualité de l'environnement urbain du centre historique,

Considérant qu'une Opération de Restauration Immobilière (ORI) rend obligatoire la réalisation de travaux de remise en état, de modernisation, ayant pour objectif la transformation et l'amélioration des conditions d'habitabilité d'immeubles dégradés,

Considérant la nécessité de contraindre les propriétaires des immeubles dégradés à très dégradés et vacants suivants, à réaliser des travaux de restauration :

Adresse	Référence cadastrale	Statut
81 rue de la République	AX 263	Monopropriété
15 rue Jean Jaurès	AX 558	Monopropriété
57 rue Grimaux	AB 505	Monopropriété
171 rue de la République	AB 415	Monopropriété
3 rue Emile Combes	AB 157 et AB 757	Copropriété
52 rue Toufaire	AB 129	Monopropriété

Considérant que tout au long de la procédure d'incitation à la restauration, un dialogue est prévu avec les propriétaires qui pourront bénéficier de l'accompagnement technique, administratif et financier prévu dans le cadre de l'OPAH-RU puis de l'éventuel futur dispositif d'aides qui, porté par la Communauté d'agglomération, en prendra la suite,


Le Conseil municipal, après en avoir délibéré :

- CONFIRME la mise en œuvre d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI) sur les six immeubles du centre historique de Rochefort, identifiés ci-dessus,
- APPROUVE le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique des travaux de restauration immobilière de ces immeubles,
- AUTORISE le Maire à solliciter le Préfet pour l'obtention de la déclaration d'utilité publique des travaux de restauration, au profit de la commune,
- AUTORISE le Maire, ou son représentant, à prendre toutes les dispositions et à signer tout document relatif à la mise en œuvre de la présente délibération.

V = 32 P = 32 C = 0 Abst = 0

Le secrétaire de séance
Gérard PONS

Le Maire
Hervé BLANCHÉ


Signé électroniquement par : Gérard PONS
Date de signature : 08/12/2023
Qualité : Maire - chargé du commerce, des
activités et des travaux et du domaine public.


Signé électroniquement par : Hervé BLANCHÉ
Date de signature : 08/12/2023
Qualité : M. le Maire de la Ville de Rochefort

Délais et voies de recours contentieux :

Recours gracieux ou contentieux : à effectuer dans un délai de 2 mois à compter de la notification des actes individuels ou collectifs ou de la publication des actes réglementaires (publication dans affichage légal).

Le recours gracieux doit être adressé à l'autorité signataire. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse de l'autorité signataire. L'absence de réponse à l'issue de 2 mois vaudra refus implicite et fera à nouveau courir le délai de recours contentieux.

Le recours contentieux peut être directement adressé au Tribunal Administratif et saisi par le biais du site Internet www.telrecours.fr

Annexe 4 : estimations domaniales



7304 - SD



Direction Générale des Finances Publiques
Direction départementale des Finances publiques
de la Charente-Maritime
Pôle d'Évaluation Domaniale
24 Avenue de Fétilly
17000 LA ROCHELLE
Téléphone : 05 46 50 44 21
Mél : dcifp17.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Catherine BERTHIER
téléphone : 05 46 27 61 12
Mél : catherine-1.berthier@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. DS : 14897530
Réf OSE : 2023-17299-86284

Le Directeur départemental des Finances publiques
de la Charente-Maritime
à
Monsieur le Maire de la Commune de ROCHEFORT

La Rochelle, le 21/11/2023

AVIS DU DOMAINE

ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE

ANNULE ET REMPLACE L'AVIS DU 13/11/2023

Commune :	ROCHEFORT
Adresse de l'opération:	Diverses adresses en centre-ville – Secteur sauvegardé
Département :	CHARENTE-MARITIME
Dépense prévisionnelle :	1.817.600 € (dont 158.800 € à titre d'indemnité de emploi et 150.800 € à titre d'indemnité d'aléas divers)

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

1 - SERVICE CONSULTANT

Commune de ROCHEFORT.

Affaire suivie par : Mme Angélique LECOINDRE, Responsable Affaires Immobilières.

2 - DATE

de consultation : 08/11/2023 ;

de réception : 08/11/2023 ;

de visite sommaire du périmètre: Pas de visite sur place ;

de dossier en état : 08/11/2023 ;

négocié au : sans objet.

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

Évaluation sommaire et globale dans le cadre de l'élaboration d'une déclaration d'utilité publique relative à l'Opération de Restauration Immobilière mise en place par la commune en cœur de ville.

Une précédente évaluation sommaire et globale a été réalisée, en date du 11/01/2023 (réf 2022-17299-93017). Le périmètre ayant été modifié, une nouvelle évaluation visant à établir la dépense prévisionnelle est sollicitée.

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

Sur commune de ROCHEFORT, en centre-ville, il s'agit d'évaluer des immeubles de rapport à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel.

Le périmètre est constitué de diverses parcelles non contiguës, de dimensions réduites et largement voir entièrement bâties.

L'ensemble des bâtiments présente des signes de dégradations diverses et nécessite des travaux de rénovation allant de la mise aux normes à la restauration quasi complète avec intervention sur le gros œuvre.

N°	Références cadastrales	Adresse	Superficie en m ²
1	AX 263	81 Rue de la République	216
2	AX 558	15 Rue Jean Jaurès	332
3	AB 505	57 Rue Grimaux	234
4	AB 415	171 Rue de la République	104
5	AB 154	3 Rue Emile Combes	79
	AB 757	3 Rue Emile Combes	20
6	AB 129	52 Rue Toufaire	
		TOTAL	1.395

En l'absence de plans, les surfaces issues des données fiscales (SHAB = surface habitation et SU = surface utile partie professionnelle) sont prises en compte aux fins de l'évaluation, à savoir :

N°	Références cadastrales	Adresse	SHAB en m ²	SU en m ²	TOTAL
1	AX 263	81 Rue de la République	173	60	233
2	AX 558	15 Rue Jean Jaurès	230		230
3	AB 505	57 Rue Grimaux	190		190
4	AB 415	171 Rue de la République	162		162
5	AB 154/757	3 Rue Emile Combes	157		157
6	AB 129	52 Rue Toufaire	300		300

5 – URBANISME – RÉSEAUX

5.1 Urbanisme : Les immeubles se situent en zone UMcv du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

Extraits du Plu :

« La zone UM correspond aux tissus bâtis à vocation mixte de la ville de Rochefort. La zone UM se compose de cinq secteurs :

- Le secteur UMcv couvre le périmètre du secteur sauvegardé (PSMV).

- [...].

Il s'agit d'une zone urbaine où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. » [...]

L'immeuble est ainsi soumis à la réglementation spécifique du PSMV mis en place par la commune sur le secteur géographique du centre ancien.

5.2 Réseaux : situés en centre-ville, les immeubles disposent de tous les réseaux.

6 - DATE DE RÉFÉRENCE

En l'état de la procédure, la date de référence est fixée au 21 octobre 2021 en application des dispositions suivantes : date d'arrêté préfectoral d'approbation du PSMV se substituant au PLU dans le périmètre du site patrimonial remarquable de la commune.

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.

Les emprises à acquérir pour la réalisation de l'opération projetée devront être indemnisées 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.

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.

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, les emprises, regroupées par types de biens en fonction de leur zonage au PLU, ont été valorisées comme suit :

Dès lors, la dépense globale pour l'acquisition des emprises foncières de l'opération décrite par le consultant, peut être établie comme suit :

Indemnités principales estimées à : 1.508.000,00 €

Les indemnités principales correspondent à la valeur vénale des biens.

Indemnités accessoires (*) et aléas divers estimées à ():** 309.600,00€

DÉPENSE TOTALE ESTIMÉE À

1.817.600,00 €

(*) Les indemnités accessoires, calculée forfaitairement au stade de l'évaluation globale et sommaire, comprennent notamment :

– les indemnités de remplai, dues en cas d'acquisition après Déclaration d'Utilité Publique, arbitrées forfaitairement à 158.800,00 €,

– les indemnités d'éviction, qui pourraient être dues aux exploitants, arbitrées forfaitairement à :
Néant : **en l'absence de certitude sur la situation locative de chacun des immeubles (existence de baux, nature, montant des loyers, quotité actuelle des surfaces louées), aucune indemnité locative n'est calculée.**

(**) une majoration pour aléas divers a été calculée forfaitairement à 150.800,00€.

9 - DURÉE DE VALIDITÉ

La durée de validité du présent avis est de 18 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 des Finances
publiques, et par délégation,
L'Adjoint au Directeur du Pôle Fiscal-Domaine-
Moyens,



M. Stéphane PELÉ

Annexe 5 : arrêté préfectoral d'ouverture de l'enquête publique

Arrêté préfectoral du - 3 MAI 2024

relatif à l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique concernant une opération de restauration immobilière sur le territoire de la commune de Rochefort

Le Préfet de Charente-Maritime
Chevalier de l'ordre national du Mérite

Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment ses articles L110-1 et suivants et R111-1 à R132-4 ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L313-4 à L313-4-4 et R313-23 à R313-29 ;

Vu le code de l'environnement et notamment l'article R123-5 ;

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

Vu l'arrêté préfectoral du 11 décembre 2023 portant délégation de signature à M. Emmanuel CAYRON, Secrétaire Général de la préfecture de la Charente-Maritime ;

Vu la délibération du 8 décembre 2021 approuvant la mise en œuvre des études préalables à une éventuelle opération de restauration immobilière sur le périmètre de renouvellement urbain (OPAH-RU) de Rochefort ;

Vu la délibération du 6 décembre 2023 du conseil municipal de Rochefort approuvant la mise en œuvre de l'opération de restauration immobilière sur six immeubles du centre historique de la commune, le dossier de déclaration d'utilité publique dans le cadre de cette opération et sollicitant le préfet pour l'ouverture d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique pour ce projet ;

Vu la délibération du 24 janvier 2024 du conseil municipal de Rochefort corrigeant une erreur matérielle contenue dans la délibération du 6 décembre 2023 sus-visée ;

Vu le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique transmis par la commune de Rochefort le 21 décembre 2023 ;

Vu l'ensemble des pièces du dossier d'enquête constitué conformément à l'article R313-24 du code de l'urbanisme ;

Vu la décision du tribunal administratif de Poitiers en date du 18 avril 2024 portant désignation d'un commissaire enquêteur chargé de conduire l'enquête publique et d'un commissaire enquêteur suppléant ;

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

ARRETE :

Article 1^{er} – Date et durée de l'enquête publique :

Il sera procédé, sur la commune de Rochefort, à une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique, pour une durée de 17 jours, du **mardi 21 mai 2024 au jeudi 6 juin 2024 inclus**,

portant sur une opération de restauration immobilière (ORI) qui comprend la restauration de six immeubles situés sur le territoire de la commune de Rochefort.

Article 2 – Commissaire enquêteur :

Madame Marie-Christine BERTINEAU, retraitée de la fonction publique, a été désignée en qualité de commissaire enquêteur et M. Patrice DIETRICH, retraité de la fonction publique, en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Article 3 – Lieux et siège de l'enquête – jours et horaires de consultation du dossier :

Le dossier soumis à l'enquête publique sera mis à disposition du public selon les modalités suivantes :

- en version papier à la mairie de Rochefort, siège de l'enquête, aux jours et horaires habituels d'ouverture au public.
- en version papier et en version électronique, mise à disposition sur un poste informatique à la préfecture au 38 rue Réaumur 17 000 La Rochelle où il pourra être consulté aux jours et heures habituels d'ouverture au public sur rendez-vous pris auprès du bureau de l'environnement – 05 46 27 43 00.
- sous format numérique sur le site internet de la préfecture : www.charente-maritime.gouv.fr rubrique "publications/consultations du public".

Article 4 – Observations et propositions du public - correspondances :

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra consigner ses observations et propositions sur le registre d'enquête, établi sur feuillets non mobiles cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, tenus à sa disposition à la mairie de Rochefort aux jours et horaires habituels d'ouverture au public.

Les observations pourront également être adressées :

- par écrit au siège de l'enquête à l'attention du commissaire enquêteur, à la Mairie, 119 rue Pierre Loti 17301 ROCHEFORT . Elles seront consultables et annexées au registre d'enquête dans cette mairie siège de l'enquête.
- par messagerie à l'adresse suivante : pref-participation-public@charente-maritime.gouv.fr

Les observations et propositions du public transmises par voie électronique seront consultables sur le site internet de la préfecture.

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public à la mairie de Rochefort, pour recevoir ses observations orales ou écrites, dans les conditions suivantes :

Mardi 21 mai 2024 : 9h00 -12h00

Mercredi 29 mai 2024 : 14h30 - 17h30

Jeudi 6 juin 2024 : 14h30 - 17h30

Article 5 – Responsable du projet :

Des informations sur ce projet peuvent être obtenues auprès de la ville de Rochefort – Service des affaires immobilières 119 rue Pierre Loti 17301 ROCHEFORT, contact : Mme Angélique LECOINDRE 05 46 82 65 97

Article 6 – Mesures de publicité :

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié en caractères apparents huit jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux locaux en Charente-Maritime par les soins du Préfet.

Cet avis sera également publié par voie d'affiches aux emplacements réservés pour les communications officielles et éventuellement par tout autre procédé huit jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci dans la commune de Rochefort. Un certificat du maire attestera de l'accomplissement de ces formalités.

Article 7 – Clôture de l'enquête rapport et conclusions :

À l'expiration du délai d'enquête, le dossier et le registre d'enquête seront mis à la disposition du commissaire enquêteur et clos par lui.

Le commissaire enquêteur établira un rapport unique qui relatera le déroulement de l'enquête et examinera les observations recueillies.

Le rapport comportera le rappel de l'objet du projet, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations des responsables du projet, en réponse aux observations du public.

Le commissaire enquêteur consignera, dans une présentation séparée, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Le commissaire enquêteur transmettra au Préfet l'exemplaire du dossier de l'enquête déposé au siège de l'enquête, accompagné du registre et des pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées, dans un délai de trente jours à compter de la clôture de l'enquête. Il transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au président du tribunal administratif.

Pendant un an à compter de la date de la clôture de l'enquête, le rapport et les conclusions de la commission d'enquête seront tenus à la disposition du public :

- à la mairie de Rochefort
- à la préfecture de la Charente-Maritime au bureau de l'environnement
- sur le site internet des services de l'État en Charente-Maritime

Par ailleurs, les personnes intéressées pourront obtenir communication des rapport et conclusions auprès du Préfet de la Charente-maritime dans les conditions prévues au titre 1^{er} de la loi du 17 juillet 1978 sur la liberté d'accès aux documents administratifs.

Article 8 – Frais de l'enquête :

L'indemnisation du commissaire enquêteur, ainsi que les frais d'affichage et de publication dans la presse sont à la charge du maître d'ouvrage.

Article 10 :

À l'issue de la procédure, le Préfet de la Charente-Maritime statuera par arrêté sur la demande de déclaration d'utilité publique concernant l'opération de restauration immobilière sur le territoire de la commune de Rochefort.

Article 11 - Exécution :

Le Secrétaire Général de la Préfecture de la Charente-Maritime,

Le maire de Rochefort,

Le commissaire enquêteur,

sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, dont une copie sera transmise au Directeur départemental des territoires et de la mer de la Charente-Maritime.

La Rochelle, le 3 MAI 2024

Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général,


Emmanuel CAYRON

