

## Requalification du centre-ville de Tonnay-Charente

---

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

---

# SOMMAIRE

---

Sommaire.....	2
Préambule.....	4
→ L'objet et les étapes de la mise en œuvre des Opérations de Restauration Immobilières .....	4
→ Des règles fixées par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.....	6
→ Opération de Restauration Immobilière et étude d'impact .....	8
→ Les droits et devoirs liés à l'ORI.....	8
A- Les immeubles concernés, leur situation et leur terrain d'assiette par rapport au territoire communal.....	9
→ Liste des immeubles et état d'occupation .....	9
→ Localisation.....	9
B- Notice explicative .....	10
1- L'objet de l'opération .....	10
2- Une ville marquée par sa relation au fleuve.....	10
3- Un territoire en développement .....	14
4- Une priorité accordée au confortement des centralités et à la mobilisation des logements existants.....	16
→ Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) .....	16
→ Le Programme Local de l'Habitat (PLH).....	17
→ Le PLU.....	17
→ Un projet de revitalisation en cours.....	18
5- Un accompagnement financier et technique des propriétaires vers la réhabilitation de leur bien	19
→ Des dispositifs d'aide en place depuis plus de 10 ans.....	19
→ Une Opération de Restauration Immobilière qui participe à la mise en œuvre du projet global	20
6- La mise en place de l'Opération de Restauration Immobilière .....	21
→ La logique de sélection des immeubles.....	21
→ Les éléments d'information sur les immeubles retenus.....	23
→ Les caractéristiques globales des immeubles retenus .....	23
7- Les prescriptions de travaux.....	24
→ Les prescriptions générales.....	24
→ Les prescriptions particulières à chaque immeuble.....	29
	2

C- Estimation de la valeur des immeubles avant restauration.....	37
Annexe 1 : courrier envoyé aux propriétaires dans le cadre de la phase de sélection des immeubles	38
Annexe 2 : délibération du conseil municipal validant le principe de l'ORI .....	40
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 .....	42
Annexe 4 : estimations domaniales.....	46
Annexe 5 : Glossaire .....	50



# PREAMBULE

---

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

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

## → 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 électricité et incendie
- L'absence d'infiltration, d'humidité
- La protection contre les chutes d'ouvrages ou de personnes

Mais aussi :

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

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

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.

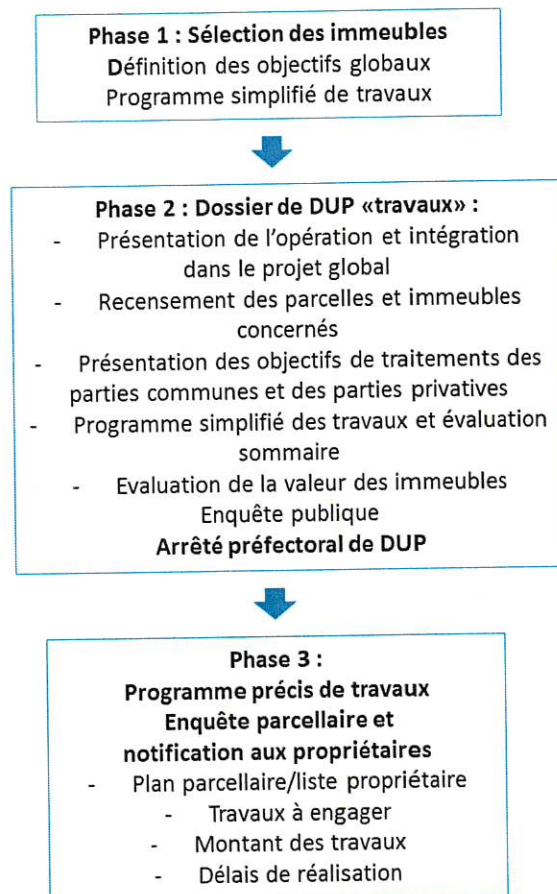


Le contenu du dossier d'enquête est précisé par l'art R313-24. Il doit ainsi comprendre :

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**.

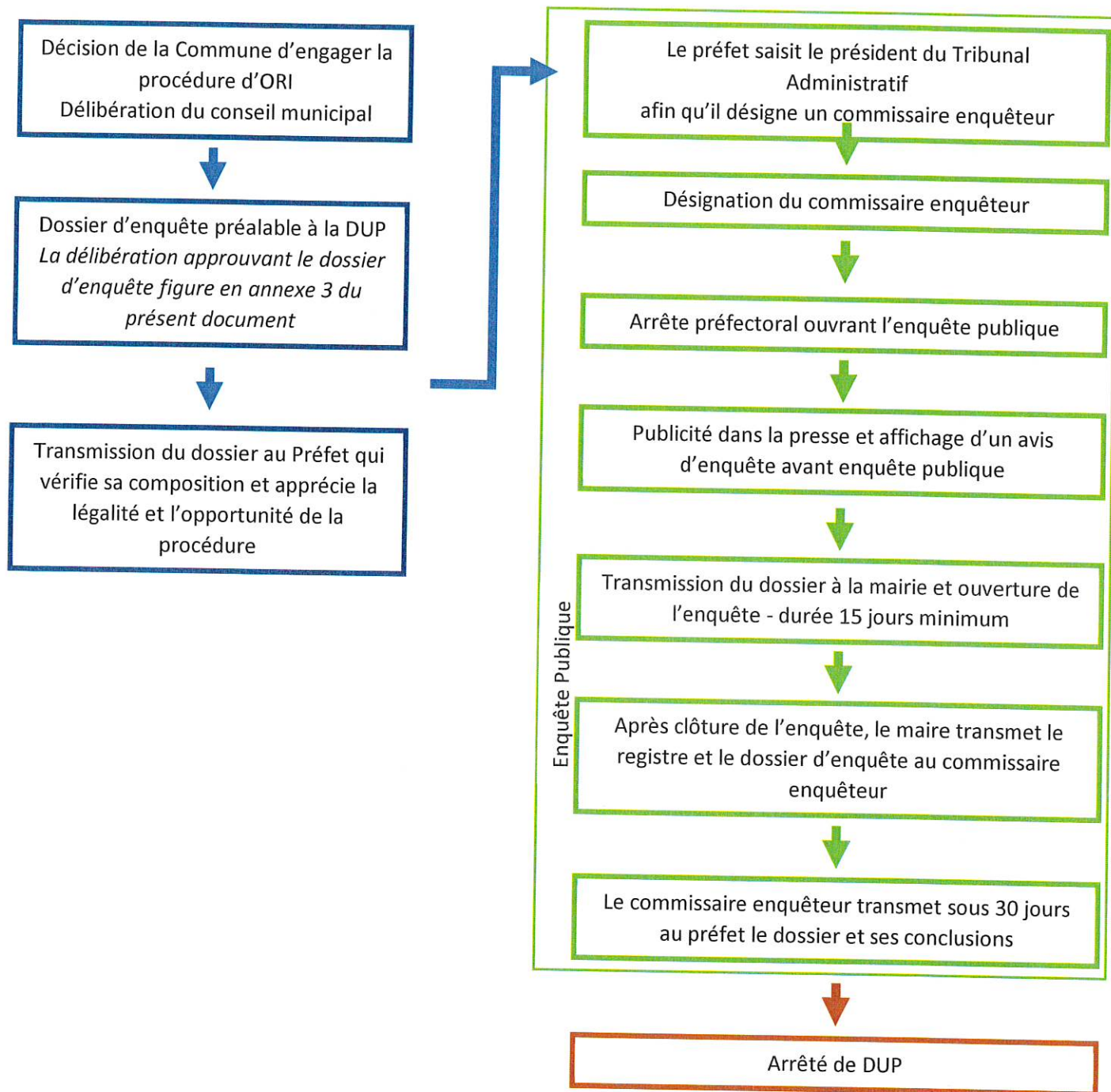
Elle est ainsi soumise aux articles **L121-1 à L121-4** qui définissent :

- 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 291 m<sup>2</sup> et inférieure à 5ha et la surface de plancher au sens de l'art R111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'art R420-1 du code de l'urbanisme étant égale à 400 m<sup>2</sup> (surface cadastrée) inférieure à 10 000 m<sup>2</sup>, 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 €/m<sup>2</sup> et une surface de 80m<sup>2</sup> 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.

Dés septembre 2024, un nouveau dispositif prendra la suite de l'OPAH-RU. Ce nouveau programme d'amélioration de l'habitat 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 CONCERNES, 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	5 rue de Verdun	AK 416	Vacant	Vacant
2	34 rue de Verdun	AK 346	Vacant	-
3	57 rue de Verdun	AK 319	Vacant	-

## → Localisation

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





## B- NOTICE EXPLICATIVE

---

### 1- L'objet de l'opération

---

La ville de Tonnay-Charente est l'un des pôles urbains de la communauté d'agglomération Rochefort Océan (la CARO). Elle affiche son ambition :

- De préserver et de valoriser son identité architecturale, urbaine et paysagère,
- De répondre aux besoins en matière de logement tout en maîtrisant la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Pour atteindre ses objectifs, le confortement du centre-ville est l'un des axes importants tant du point de vue de la valorisation du patrimoine bâti et de la forme urbaine que de celui de l'amélioration des conditions de vie.

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

### 2- Une ville marquée par sa relation au fleuve

---

#### → Une ville créée en lien avec la Charente

La commune de Tonnay-Charente est implantée sur la rive droite du fleuve Charente, dans le département de Charente-Maritime. Elle est caractérisée par une grande qualité paysagère liée à la présence du fleuve mais aussi à celle des marais et Terres Hautes.

La topographie du site avec la possibilité de créer un port mais aussi de disposer d'une place forte en surplomb du fleuve a permis d'y établir une première cité dès l'époque romaine.

A l'époque médiévale, la ville connaît un très fort développement et se compose en deux parties : la ville haute et la ville basse. La construction d'un pont sur la Charente vient conforter sa fonction de pôle urbain et commerçant.

La ville haute, construite sur un coteau rocheux et calcaire, garde des vestiges des remparts du château-fort établi à l'emplacement de l'ancien castrum romain.

La ville basse, quant à elle, s'est développée le long du fleuve, en lien avec l'activité portuaire autour du commerce du sel, du vin, d'eaux-de-vie et de cognac. Les gabarres traditionnelles, en bois à fond plat, permettaient de transporter ses marchandises entre l'intérieur des terres et l'Atlantique. Elles descendaient le fleuve en combinant l'usage de la voile et le halage par des bovins ou des chevaux. L'architecture et l'organisation urbaine autour des quais garde la trace de cette activité portuaire très dynamique.



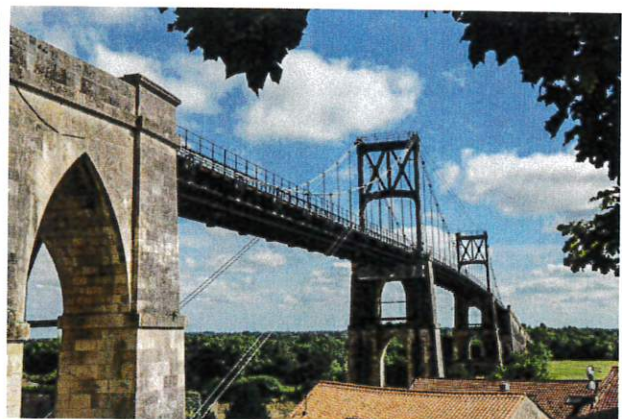


*Cadastré napoléonien*

L'édification de l'Arsenal de Rochefort au XVIII<sup>e</sup> siècle, a diminué l'influence de Tonnay-Charente, qui a néanmoins poursuit son développement et conserve encore son activité portuaire autour des céréales et des engrais. Le port est géré par la Chambre de Commerce et d'Industrie et est jumelé avec le port de Rochefort.

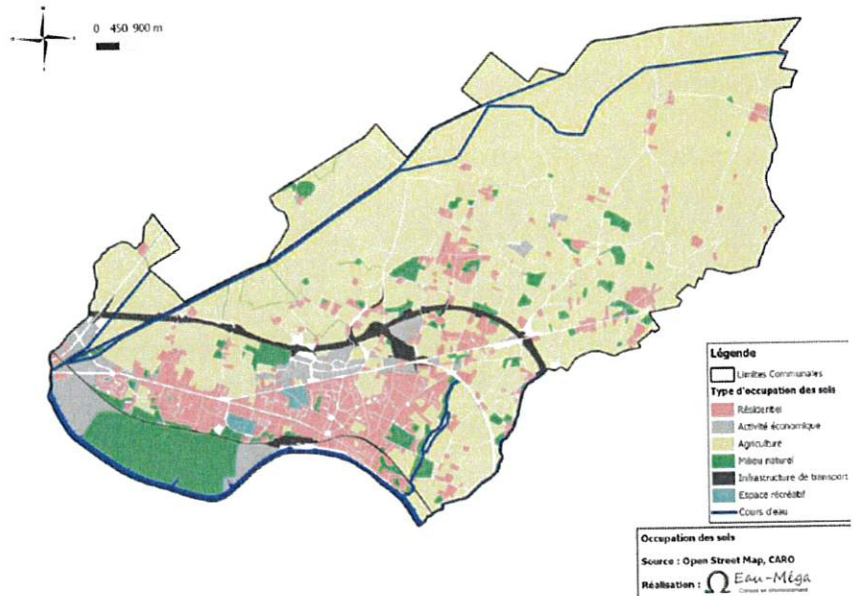
Parallèlement aux quais, le paysage urbain et l'identité de Tonnay-Charente sont fortement marqués par la présence du pont sur la Charente. Détruit et reconstruit à de multiples reprises, le pont actuel été édifié au XIX<sup>e</sup> siècle. Il est aujourd'hui fermé à tout trafic motorisé et dédié au passage des piétons et cyclistes. Pont suspendu de 620 mètres de long, l'ouvrage est classé au titre des monuments historiques depuis 1988. Le périmètre de protection autour du pont et de ses deux pavillons de péage concerne la quasi-totalité du centre-ville.

Situé dans la ville basse, le centre-ville qui regroupe commerces et services continue à marquer le lien très fort de la ville avec le fleuve.





Aujourd'hui la zone urbaine de Tonnay-Charente occupe la partie sud du territoire communal le long du fleuve. De nouveaux quartiers se sont développés sur le plateau mais aussi le long de l'axe historique reliant la ville à Rochefort.



Rapport de présentation  
PLU Tonnay-Charente

La ville de Tonnay-Charente s'inscrit dans le territoire de la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan (CARO) qui compte près de 64 000 habitants répartis dans 25 communes. Rochefort est la ville centre et Tonnay-Charente le deuxième pôle en termes d'habitants. La CARO est forte de son positionnement littoral, de la richesse des paysages qui la composent ainsi que son patrimoine architectural. La qualité des paysages a conduit au classement du site de l'estuaire de la Charente en août 2013. Au niveau du centre de Tonnay-Charente, le site classé concerne essentiellement les quais.

L'estuaire de la Charente et l'Arsenal de Rochefort sont par ailleurs labellisés 21e Grand Site de France depuis octobre 2020.



Les carnets « découverte du grand site de France // estuaire de la Charente - Arsenal de Rochefort »

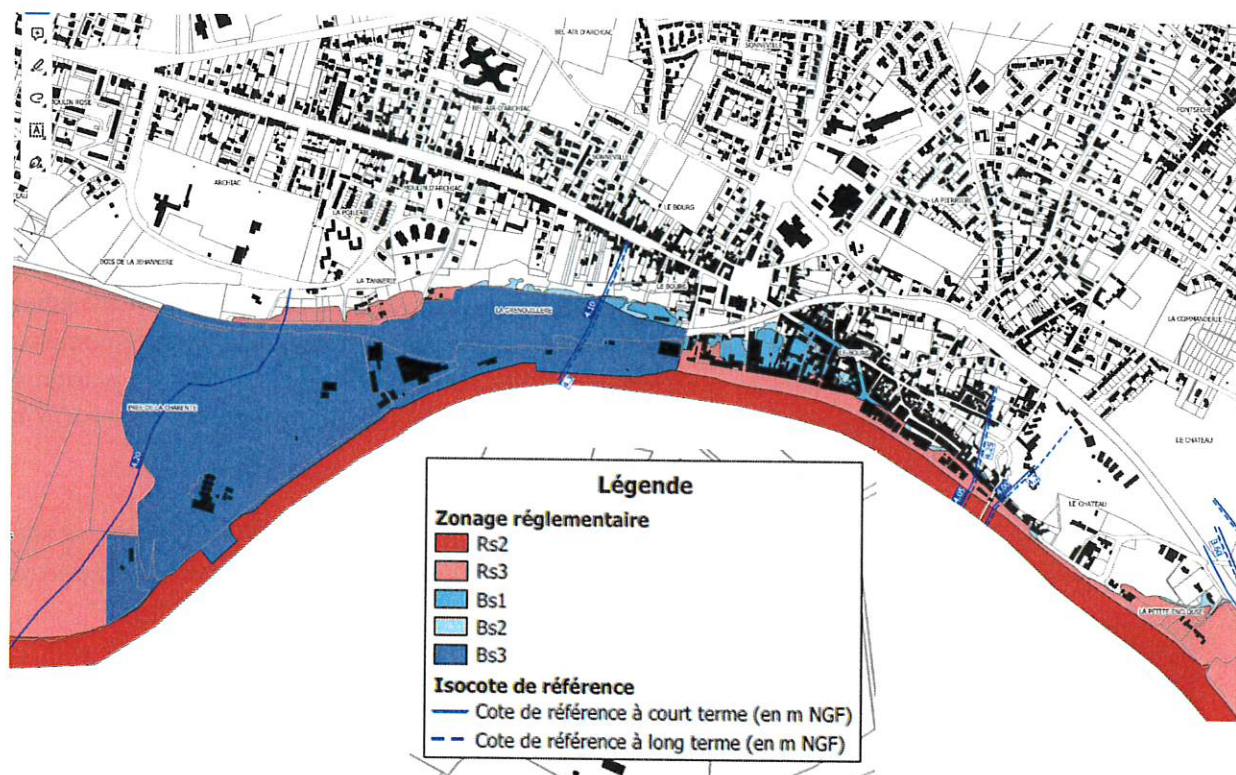


Compte tenu de son histoire et de son patrimoine bâti, la restauration du centre-ville constitue donc un enjeu important pour la commune de Tonnay Charente

### → Un centre urbain concerné par les risque d'inondation

Située le long de la Charente, à proximité de son embouchure, la partie basse de la commune et en particulier le centre-ville est concerné par un risque d'inondation lié à une submersion marine.

*Extrait du zonage du PPRN – document approuvé par arrêté préfectoral du 30 juillet 2021*



Les trois immeubles sont concernés par le risque inondation, en zones BS 1 ET RS 3 du PPRN approuvé par arrêté préfectoral du 30 juillet 2021.

Deux immeubles sont concernés par le zonage RS3 correspondant aux zones urbanisées en aléa modéré et fort pour l'aléa court terme (hors zones fortement urbanisées ou centre urbain en aléa modéré), secteur où l'inconstructibilité est la règle générale. Les travaux de requalification du bâti existant demeurent possibles sous réserve de la non aggravation, voire la diminution, de la vulnérabilité des personnes et des biens exposés. Ainsi, sont interdits :

- Les modifications de façades de tout bâtiment ou construction conduisant à augmenter la vulnérabilité des personnes et des biens,
- Les travaux ayant pour conséquence une augmentation du nombre de logements



### 3- Un territoire en développement

Depuis les années 1970, la ville enregistre des fluctuations dans son évolution démographique mais sur un temps long la commune voit sa population augmenter significativement passant de 6 332 habitants en 1968 à 8 142 en 2020. Cette évolution traduit l'attractivité de la commune. Comme vu plus haut l'essentiel de ce développement s'est concentré à proximité des rives de la Charente.

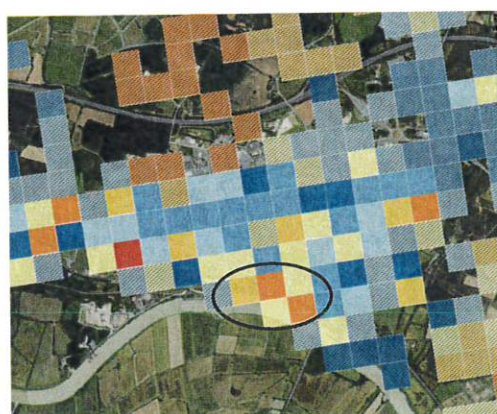
Comme à l'échelle intercommunale, la population de Tonnay-Charente est marquée par un vieillissement important et qui devrait perdurer au cours des prochaines années : 29.4 % de la population a plus de 60 ans en 2020 contre 26.3 % en 2009.

Par ailleurs et de manière corrélée, la population tonnacoquoise est caractérisée par :

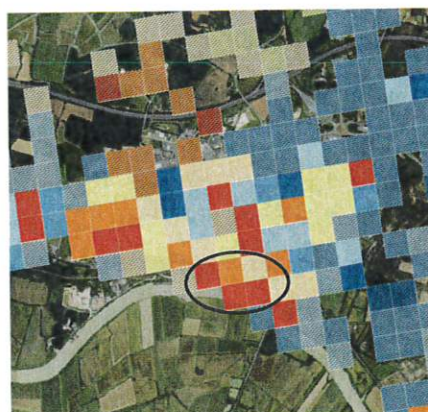
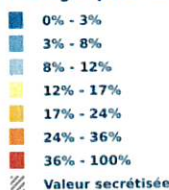
- Une baisse de la taille des ménages : 2,1 personnes par ménage en 2020 (contre 2,5 en 1999 ; 2,3 en 2010 ;).
- Une hausse du pourcentage des ménages isolés : 39.9 % en 2020 contre 31.2 % en 2009.

Du point de vue sociologique, la commune est caractérisée par une relative diversité des catégories socio-professionnelles avec une prédominance des classes moyennes : employés et professions intermédiaires. Le revenu médian est proche de celui de la CARO mais plus faible qu'en moyenne départementale : 20 960 € en 2020 contre 21 050 à l'échelle intercommunale et 22080 au niveau des Charentes-maritimes. Au cours des dernières années, la commune a enregistré une diminution du taux de chômage : 10.7 % en 2020 (contre 13.7 % en 2020 à la CARO) contre 16.4 % en 2014.

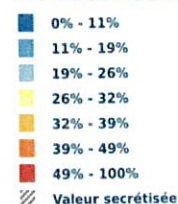
A l'échelle de la commune, les situations de fragilité se concentrent en particulier dans le centre ancien. C'est aussi dans le quartier central que l'on trouve un fort pourcentage de ménages d'une seule personne.



Ménages pauvres



Ménages d'une seule personne



Données Insee 2019 carroyées – Géoportail –

Du point de vue économique, la commune a connu au cours des dernières années un développement du nombre d'emplois implantés sur son territoire. Malgré tout, le décalage entre population active et nombre d'emplois reste important avec un indicateur de concertation (nbre d'emplois pour 100 actifs ayant un emploi) inférieur à 67. Les emplois proposés sont essentiellement des emplois liés au commerce,

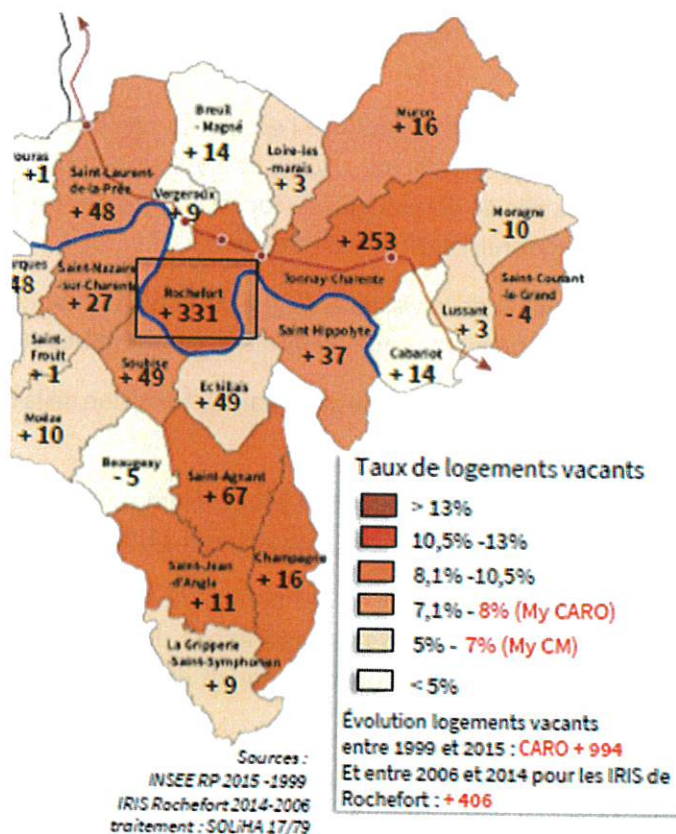
aux transports et aux services marchands. Les services administratifs et non marchands constituent le second secteur d'activité du territoire.

Du point de vue de l'habitat, les évolutions démographiques vues plus haut se sont traduites par une augmentation importante du parc de logements. Entre 1968 et 2020, ce nombre a plus que doublé passant de 1986 à 4354. Près de 80% du parc est constitué de maisons (76.8%) et de logements de grande taille – 80% ont 4 pièces ou plus. A noter qu'au cours des dernières années, le parc s'est diversifié avec une augmentation significative du nombre des appartements. La prédominance du parc en accession se confirme cependant avec une diminution de la part du locatif sur la dernière période.

Si le parc de résidences secondaires est négligeable, la part des logements vacants reste relativement élevée (entre 8 et 9.5 %) au cours de la dernière décennie. Le nombre de logements non occupés est plus important dans le parc ancien et donc dans le centre-ville.

Dans le centre-ville, la vacance est très souvent corrélée à la composition urbaine et architecturale du parc ancien (manque d'espaces extérieurs, manque d'entretien, logements énergivores...) mais aussi à l'importance des travaux de rénovation à réaliser. Des immeubles entiers restent ainsi hors marché.

Notons enfin que l'article 55 de la loi SRU du 13 décembre 2020 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, oblige certaines communes à disposer d'un nombre minimum de logements sociaux, proportionnel à leur parc résidentiel. A Tonnay-Charente, le nombre de logements locatifs sociaux est insuffisant pour satisfaire à cette obligation.





Pour le territoire, la mobilisation du parc vacant constitue donc un enjeu important :

- il constitue une ressource qui peut contribuer à l'augmentation nécessaire du parc de logements estimé à 80/an dans le cadre du PLU dans un contexte de réduction de l'étalement urbain. L'objectif de reconquête du parc vacant est ainsi fixé à 8 logements/an.
- il peut permettre de créer des logements privés conventionnés qui contribueront à réduire le déficit de logement sociaux

La mobilisation du parc vacant peut aussi contribuer à répondre aux besoins spécifiques en matière d'habitat liés aux évolutions démographiques et économiques vues plus haut : logements plus petits, proches des services et des commerces.

## 4- Une priorité accordée au confortement des centralités et à la mobilisation des logements existants

---

### → Le schéma de cohérence territoriale (SCoT)

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 (pôle urbain central) et Tonnay-Charente, Echillais et Fouras (pôles structurants).

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, variée, qualitative et accessible à tous.

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



aménagement peu consommateurs d'espaces par la densification des espaces déjà urbanisés et l'optimisation et la réorganisation foncière.

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

- Organiser prioritairement le développement urbain au sein des enveloppes urbaines : 60% des nouveaux logements seront produits au sein de l'enveloppe urbaine existante
- 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 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 :

- D'améliorer la qualité du parc existant en favorisant la réhabilitation du parc privé dans les centres-villes et dans les centres-bourgs. Cet objectif s'est traduit par le lancement de l'OPAH-RU qui sera suivi d'un nouveau programme d'amélioration de l'habitat avec, notamment, des aides importantes pour traiter les immeubles dégradés,
- D'encourager une diversification de la promotion neuve (parc privé et parc social), de façon à offrir des possibilités de parcours résidentiels, en particulier dans les communes soumises au SRU.  
De renforcer l'accompagnement des populations spécifiques, en particulier les personnes vieillissantes, les jeunes et les gens du voyage.
- D'affirmer une dynamique partenariale et transversale, auprès des différentes communes

## → Le PLU

Le PLU de la commune de Tonnay-Charente, a été approuvé en 2022.

Pour répondre aux besoins en logements de la population actuelle (intégrant le phénomène de desserrement des ménages) et des futurs habitants, la commune a pour objectif la production d'environ 800 logements dans les 10 années à venir.<sup>1</sup>

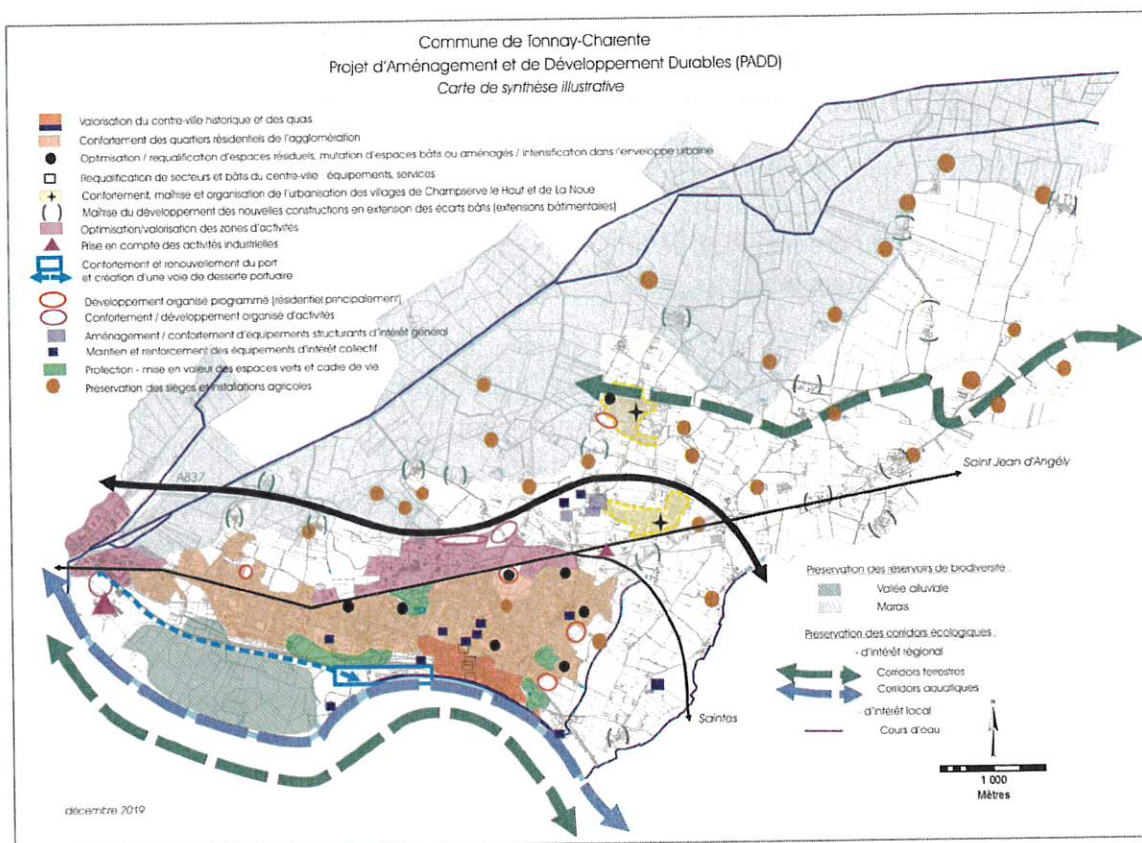
Dans le cadre de son PADD plusieurs axes sont définis visant à structurer le développement urbain et à répondre aux besoins futurs de la commune et de ses habitants. Il s'agit en particulier de mobiliser les friches bâties et vacantes mais aussi des dents creuses afin de mener des projets d'aménagement résidentiels, de développement de l'activité économique mais aussi d'amélioration des liaisons inter-quartiers tout en préservant les espaces agricoles et naturels.

---

<sup>1</sup> Rapport de présentation PLU 2022

De manière transversale, la question de la revitalisation du centre ancien constitue un priorité. Il s'agit en particulier de :

- Poursuivre la préservation et la valorisation du patrimoine architectural, urbain et identitaire,
- Développer des aménagements et des équipements qualitatifs en lien avec le projet de labellisation « Grand site de France »,
- Accueillir de nouveaux habitants et des logements diversifiés prioritairement dans les quartiers du centre-ville et les zones proches,
- Maintenir et restructurer les équipements (mairie, médiathèque...)
- Favoriser le commerce,
- Favoriser les déplacements de courte durée en offrant une diversité de fonction dans le centre-ville.



## → Un projet de revitalisation en cours

Forte des objectifs définis dans les documents de planification, la ville de Tonnay-Charente a d'ores et déjà engagé un programme d'action de revitalisation de son centre-ville.

Les quais et les rues principales de la ville basse ont été aménagées avec un accent mis sur le confort des espaces dédiée aux piétons, l'organisation des stationnements et la valorisation des espaces urbains.

Parallèlement la ville a fait le choix de conforter l'offre d'équipements publics avec :

- la création d'une maison de santé pluriprofessionnelle face à la mairie, à l'emplacement de l'un des îlots dégradés mis en évidence lors de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU,



- un projet de relocalisation de la médiathèque dans de nouveaux locaux ouverts sur les quais à l'emplacement d'immeuble également repérés comme dégradés.

D'autre part, des actions de soutien à l'activité commerciale notamment en cœur de ville sont mise en place. Des réunions sont faites avec les commerçants du centre bourg pour faire le lien et inciter au développement d'actions d'animation. La collectivité travaille en étroite collaboration avec le chargé 'Manager commerce de proximité' dédié à la communauté d'agglomération afin de faciliter les recherche des porteurs de projet et les accompagner dans leur démarche de recherche de bail . Des outils pratiques et de communication seront rapidement mis à disposition.

La valorisation des quais situé à proximité des rues commerçantes est également un fort atout pour l'organisation d'événementiels notamment pendant la saison estivale. Celui-ci est également le lieu du marché hebdomadaire.

## 5- Un accompagnement financier et technique des propriétaires vers la réhabilitation de leur bien

---

### → Des dispositifs d'aide en place depuis plus de 10 ans

Depuis plus de 10 ans, les propriétaires des logements situés sur le territoire de la CARO bénéficient d'aides à la réhabilitation de leur bien que ce soit en tant que propriétaire occupant ou de propriétaire bailleur.

Entre 2012 et 2018, plusieurs Programme d'intérêt général (PIG) se sont ainsi succédés avec des aides importantes pouvant aller jusqu'à 75% du montant de travaux pour les propriétaires occupants et dépasser 50% pour les propriétaires bailleurs.

Suite à l'étude pré-opérationnelle de 2018, la CARO a décidé de lancer une OPAH-RU pour la période du 1<sup>er</sup> juillet 2019 au 31 décembre 2023. Cette opération et son volet « renouvellement urbain » avec pour objectif de renforcer les aides dans les centres-villes et d'engager des actions coercitives, en particulier sur les îlots et les logements les plus dégradés.

Le dispositif comprenait 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 et réduction de la vacance.

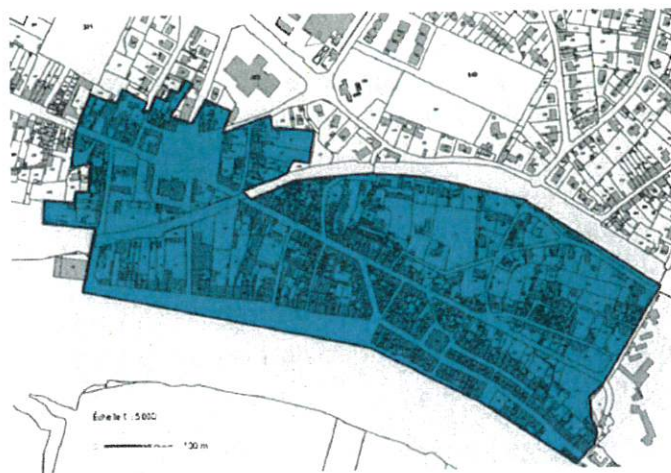
→ **Un périmètre renforcé infra communal** au sein de 5 communes, dont le centre de -Charente.

→ **Un périmètre SRU** engageant 3 communes déficitaires en termes de logements sociaux, dont Tonnay-Charente.

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

Les périmètres infra-communaux (RU, renforcés et SRU) ouvraient 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 étaient nombreux : aération du tissu urbain, revalorisation et densification du foncier, traitement des façades, traitement des immeubles insalubres, vétustes et vacants, veille sur le parc de copropriétés...

Périmètre renforcé Ville de Tonnay-Charente :



A Tonnay-Charente, afin de requalifier les bâtis anciens ou très dégradés du centre ancien, plusieurs primes spécifiques ont été 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** avec une majoration pour les logements vacants situés au-dessus d'un commerce.
- **Prime pour le regroupement de logements.**
- **Prime de ravalement de façades**, sous condition de décence de l'intérieur du ou des logements.
- **Prime pour l'intermédiation locative.**
- **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).

Au total, au cours des 11 dernières années près de 110 logements ont été réhabilités sur le territoire de Tonnay-Charente en bénéficiant des aides de l'ANAH et des collectivités (CARO et commune) dont 91 occupés par leurs propriétaires et 18 en vue d'être loués. Dans ce dernier cas, l'essentiel des logements sont situés dans l'hypercentre. Au cours des 5 dernières années ce sont ainsi près de 830 000 € de financements publics qui ont été mobilisés pour la réalisation des travaux.

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.

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

Il s'agit aujourd'hui pour la commune d'aller au-delà des aides incitatives afin de traiter les situations d'immeubles qui n'ont fait l'objet d'aucun travaux malgré les aides publiques et l'accompagnement proposé aux propriétaires. Compte tenu des enjeux vus plus haut priorité a été accordée au traitement des immeubles vacants situés dans le cœur historique.

Prévue dans le cadre de la convention d'OPAH-RU, l'Opération de Restauration Immobilière (ORI), objet de la présente DUP, vient ainsi contribuer à la revitalisation du centre-ville en garantissant réalisation de travaux de restauration sur des immeubles stratégiques.



La procédure permettra de rendre obligatoires les travaux de restauration tant des parties communes que des parties privatives avec un objectif d'amélioration de l'habitabilité. Les prescriptions 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 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.

## 6- 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 de 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 de la CARO, ont permis de retenir 9 immeubles situés dans la ville basse. 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 avec une priorisation de l'axe stratégique constitué par la rue de Verdun et les quais
  - La connaissance de projet de travaux initiés par les propriétaires.
- 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. Un document synthétique leur a été remis afin d'explicitier les obligations et les droits liés au dispositif.

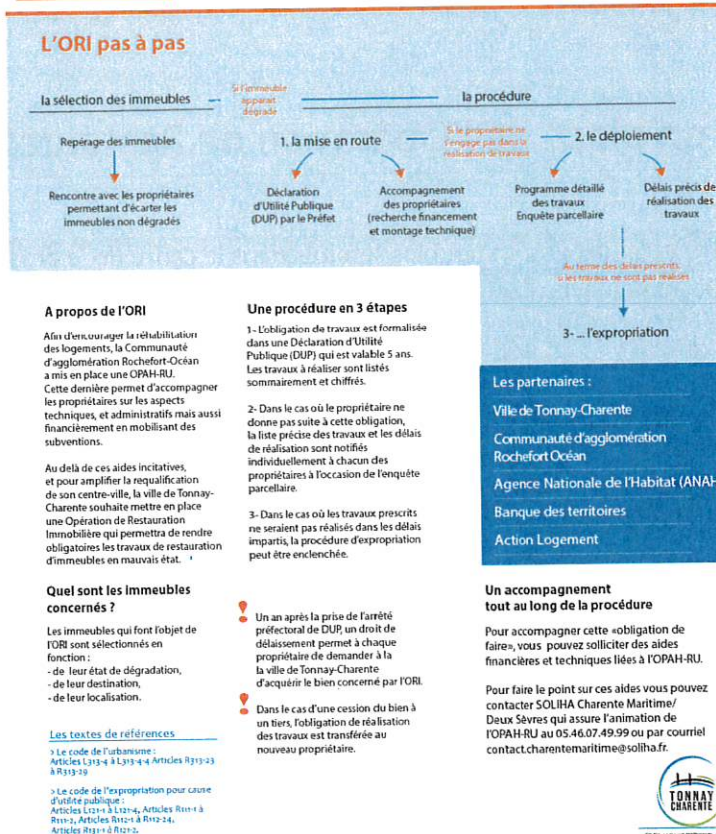


Ville de Tonnay-Charente  
Communauté d'agglomération Rochefort-Océan

## spécial ORI

Opération de Restauration Immobilière

Prescrire et accompagner la réalisation de travaux sur les immeubles dégradés



### Le support de communication sur l'ORI

- 4- Avec l'accord des propriétaires, certains immeubles ont pu être visités afin que soit vérifié l'état réel de dégradation 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 9 immeubles, 4 immeubles ont été visités.

Cette deuxième étape de sélection a permis de compléter les données sur les immeubles et ainsi de mieux cibler les immeubles fléchés vers la DUP. : 6 Immeubles ont ainsi été exclus du dispositif :

- L'un d'entre eux n'avait jamais accueilli de logement
- L'un ne nécessitait pas de travaux
- L'un bien que partiellement dégradé comportait plusieurs logements habitables. L'immeuble ne nécessitait donc pas de travaux complets de restauration,
- Deux étaient en cours de travaux
- Pour l'un d'entre eux enfin, la remise sur le marché des étages risquait de fragiliser l'activité commerciale présente en rez-de-chaussée. Compte tenu de l'objectif de préservation des commerces en centre-ville, le choix a été fait de ne pas exiger des travaux.



Au terme de cette phase d'étude et de concertation **3 immeubles** ont été retenus et font l'objet de la présente DUP.

## → Les éléments d'information sur les immeubles retenus

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

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

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

- 2- De déterminer un «programme sommaire des travaux» 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 Tonnay-Charente et ceux de la communauté d'agglomération chargés du suivi de l'OPAH-RU, l'équipe d'animation de l'OPAH (SOLHA 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.

Ce sont des immeubles dégradés à très dégradés qui nécessitent des travaux lourds de restauration et dont l'état de dégradation impacte sur la qualité de l'environnement urbain du centre-ville. Ce sont enfin des logements qui, une fois réhabilités, pourraient accueillir de nouveaux habitants dans de bonnes conditions d'habitabilité (éclairage, ventilation, taille des logements...)



## 7- 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 d'entre eux. Elles peuvent porter sur les parties communes, sur les parties privatives, et porter sur la restauration, la transformation ou la démolition partielle (curetage...).

### → Les prescriptions générales

Les prescriptions d'ordre général suivantes reprennent pour l'essentiel le règlement du PLU approuvé en 2022.

#### ➤ Le respect des textes en vigueur

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

- Le code de l'urbanisme ;
- Le code du patrimoine
- Le code de la construction et de l'habitation ;
- Le code de la santé publique ;
- Le code civil ;
- Le règlement sanitaire départemental (RSD);
- Le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) en vigueur (risque d'inondation par submersion marine).

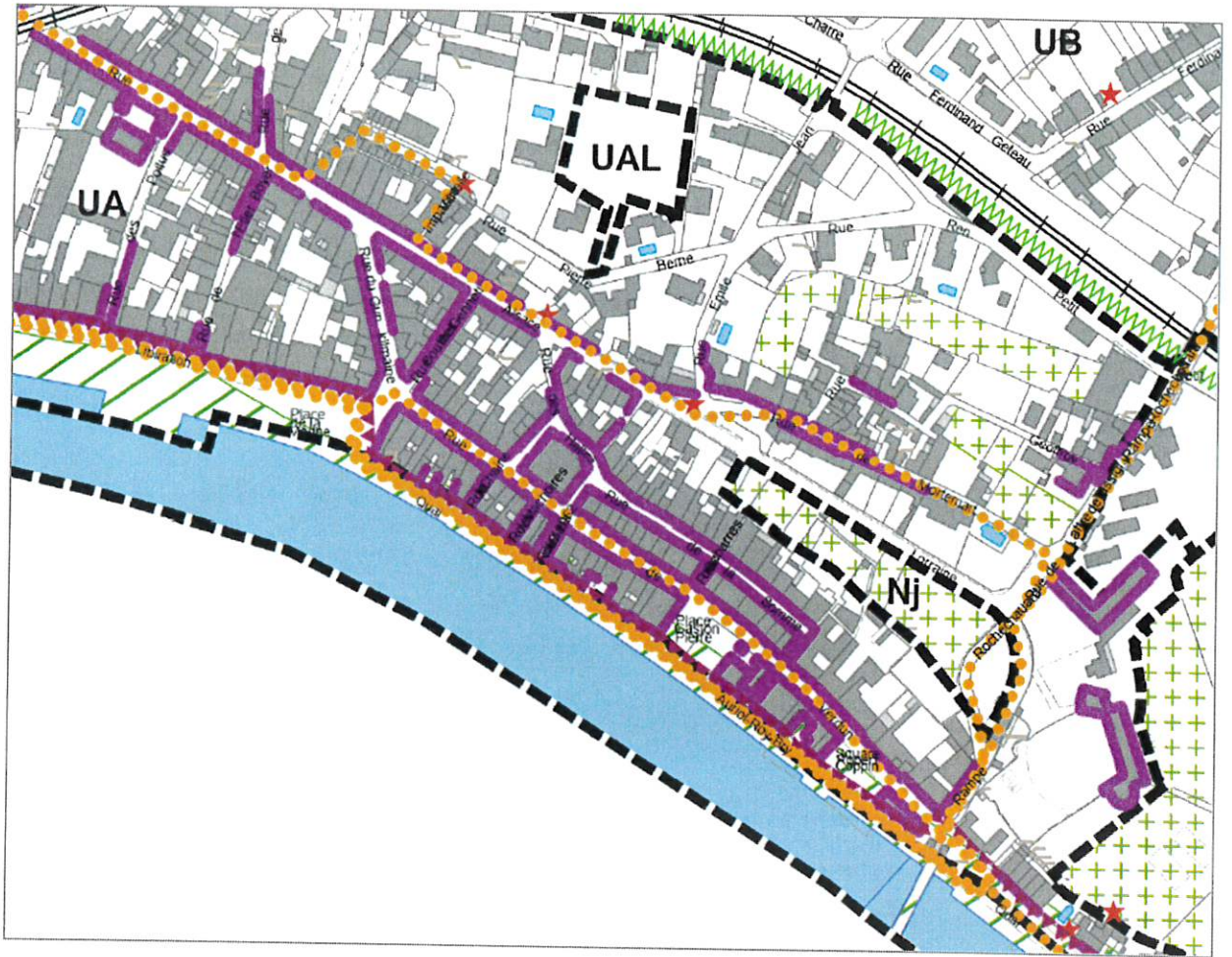
L'ensemble des immeubles sélectionnés dans la présente DUP sont situés dans la zone UA du plan local d'urbanisme.

Ces derniers se trouvent également sur le linéaire de la zone du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier (mentionné à l'article L. 151-19 du CU).

*\*On considérera comme constructions traditionnelles les immeubles anciens réalisés approximativement avant le milieu du XXème siècle, dont la valeur est de nature historique et architecturale, généralement exécutés en matériaux locaux, et représentatifs des dispositions traditionnelles.*

De manière générale, l'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble.

**Les immeubles concernés se situent dans le périmètre de protection du pont suspendu et des anciens pavillons à péage et sur une zone de présomption de prescription archéologique.**



- Vu pour être annexé à la délibération du 04 avril 2022  
Monsieur le Maire,
- Limite de zonage
  - Espace boisé classé (art. L.113-1 du C.U.)
  - ▨ Emplacement réservé (art. L.151-41 du C.U.)
  - ▨ Emplacement réservé logement aidé (100%) (art. L.151-41.4° du C.U.)
  - ▨ Secteur dans lequel un pourcentage minimum de logements aidés est imposé (art. L.151-15 du C.U.)
  - ▨ Zone de gel (art. L.151-41.5° du C.U.)
  - Marge de recul des constructions (art. L.111-1-4 du C.U.)
  - Ligne de recul d'implantation imposé
  - ▨ Ensemble urbain ou architectural protégé (art. L.151-19 du C.U.)
  - ▨ Ensemble urbain ou architectural protégé (art. L.151-19 du C.U.)
  - Patrimoine bâti protégé (art. L.151-19 du C.U.)
  - ★ Petit Patrimoine protégé (art. L.151-19 du C.U.)
  - Espace boisé protégé (art. L.151-19 et L.151-23 du C.U.)
  - Espace vert protégé (art. L.151-19 et L.151-23 du C.U.)
  - ▨ Haie protégée (art. L.151-19 et L.151-23 du C.U.)
  - ▨ Zone humide protégée (inventaire CARO) (art. L.151-23 du C.U.)
  - Liaisons douces (art. L.151-19 du C.U.)
  - Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination (art. L.151-11.2° du C.U.)

A titre informatif :

- Parcelles bâties ou en cours de construction
- Projet
- ▨ Site classé
- ▨ Zone Natura 2000
- ▨ Fuseau projet liaison Rochefort / Fontenay-le-Comte (tracé indicatif)
- ▨ Liaison Est-Ouest (O.A.P.) (tracé indicatif)

Monsieur le Maire,

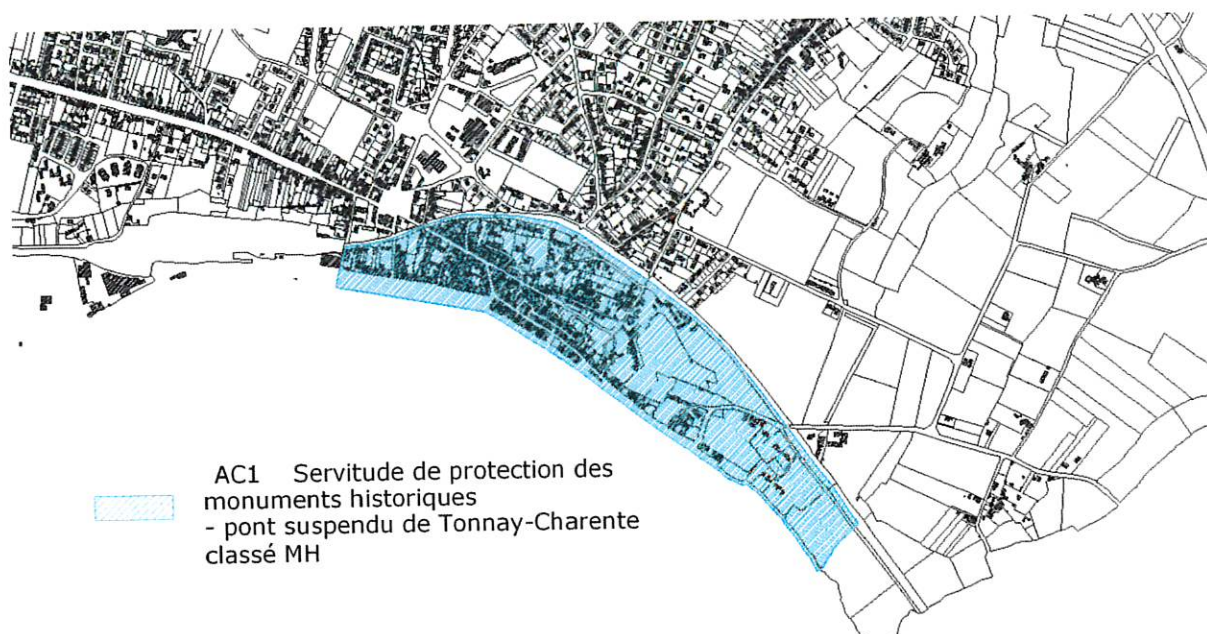
Eric AUTHIAT



### ➤ Le périmètre des Abords Protégés

Le pont suspendu de Tonnay Charente fait l'objet d'un classement sur l'inventaire des bâtiments historique.

Dès qu'un monument a fait l'objet d'une classement ou d'une inscription sur l'inventaire, il est institué pour sa protection et sa mise en valeur un périmètre de visibilité de 500 mètres dans lequel tout immeuble nu ou bâti visible du monument protégé ou en même temps que lui est frappé de la servitude des abords dont les effets sont visés ci après – Concernant le pont de Tonnay Charente, ce périmètre de servitude de protection a été modifié comme suit :



**Les travaux doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'un permis de construire suivant leur importance et ces demandes sont obligatoirement soumises à un avis conforme de l'ABF.**

**Pour faciliter l'instruction des dossiers, il est recommandé de prendre contact avec l'ABF lors de la conception du projet.**

### ➤ Les façades

Les pierres de taille doivent être conservées apparentes, sans être ni enduites ni peintes, ni sablées à sec afin de conserver leur aspect de surface. Le re-jointement doit affleurer le nu de la pierre, sans creux ni saillie. Leurs remplacements ou les compléments se feront en pierre de taille de pays (calcaire beige). Les murs en moellons resteront, soit en pierres apparentes, soit enduits lorsqu'ils l'étaient. Dans ce cas, l'enduit sera d'une couleur proche de celle des pierres de pays, il sera affleurant, sans surépaisseur. Les maçonneries pourront recevoir un badigeon de lait de chaux. Les façades destinées à être enduites doivent être recouvertes d'un enduit, notamment toutes les façades dont les baies disposent d'un encadrement de pierre de taille qui seul doit rester apparent. La maçonnerie de pierre et d'enduit doit être préservée dans son intégrité ; les réparations et modifications d'asp

ect des parties en pierre seront exécutées à l'identique (couleur, grain, taille). Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.

Dans le cas de maçonnerie enduite : les finitions d'enduits doivent être talochées ou lissées à la truelle ou à l'éponge. Sauf dispositions particulières, les enduits sont :

- De type enduit à mortier de chaux et sable de carrière,
- De 'ton pierre' (ton donné par le sable local).

La composition des façades (ordonnancement des baies et organisation des reliefs divers) doit être respectée :

- La modification des baies d'étages et de rez-de-chaussée par suppression ou élargissement de baies appartenant à la composition de la façade est interdite.
- Lors de modifications de formes de percements de rez-de-chaussée, pour la création de commerces, il sera tenu compte de l'ordonnancement de la façade.

La création de larges ouvertures, ou la suppression d'éléments architecturaux tels que les encadrements de portes, les portes, les charpentes apparentes, les menuiseries, la modénature (bandeaux, linteaux, corniches) peut être interdite.

Le doublage des façades et des toitures est interdit sur les façades visibles depuis la rue.

### ➤ Les ouvertures

Les dispositions anciennes seront conservées dans toute la mesure du possible (proportions et profils des montants, petits bois, couleurs, recoupes,).

Les ouvertures nouvelles créées respecteront les proportions des ouvertures existantes (rapport hauteur/ largeur).

#### - *Menuiseries extérieures :*

Sont proscrits :

- L'aspect métal naturel aluminium apparent d'aspect métallique naturel,
- Le blanc pur pour toutes les menuiseries

Les fenêtres des façades sur l'espace public sont du type fenêtres à carreaux (6 ou 8 carreaux par baie classique). Les couleurs sont le gris, divers gris colorés, le blanc cassé.

L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit. Les volets de couleur vive (bleu vif, violet, jaune ou rouge vifs) sont interdits. Des tons gris peuvent être imposés pour les maisons du XIXe ou postérieures.

On privilégiera la conservation et/ou transformation des menuiseries anciennes, et dans tous les cas les menuiseries doivent être d'aspect bois peint.

Les contrevents en façades sont conservés.

Les volets à persiennes sont conservés.

#### - *Les fermetures :*

La mécanisation des volets roulants est autorisée.

Les volets battants en bois existants doivent être maintenus ou restitués.

Les volets roulants extérieurs visibles depuis l'espace public sont interdits.

Les portails de type volets roulants sont interdits, si visibles depuis l'espace public.

#### - *Les baies commerciales*



Les baies traditionnelles des commerces doivent être conservées. Elles ne doivent pas être transformées en garages.

### ➤ Toiture

#### - *Tuile*

Les toitures devront être restaurées à l'identique (tige de botte).

L'apport de tuiles neuves peut se faire en respectant les teintes mélangées anciennes.

Les débordements de toit sur les pignons de toitures à deux pentes sont interdits.

Les tuiles à crochet peuvent être autorisées si l'aspect n'est pas modifié et les tuiles béton ne sont pas autorisées.

#### - *Ardoise*

L'ardoise (ardoise naturelle) est admise pour les bâtiments qui ont été conçus à cet effet par leur forme (forte pente de toiture) ou leur extension.

Les autres types de couvertures ou toitures pourront être conservés et restaurés, aménagés s'ils s'intègrent au caractère des lieux de façon harmonieuse (notamment, les toitures-terrasses, toitures en zinc...).

#### - *Châssis de toitures*

Les châssis de toiture doivent être inscrits dans la composition des toits.

La position des châssis doit correspondre à la travée de fenêtres de la façade.

Les verrières de toiture peuvent être admises si par leur situation, elles ne portent pas atteinte aux perspectives. Dans ce cas, elles doivent être réalisées en ferronnerie et en verre.

#### - *Extensions de bâtiments repérés, démolition/reconstruction :*

Seules sont autorisées les tuiles de terre cuite, type tige de botte, de teinte naturelle, rosé mélangé, ou d'aspect vieilli. Les couvertures, en ardoise ou similaire et métallique, sont admises en cas d'extension d'une construction existante déjà couverte de cette façon.

#### - *Modification de toiture*

Les tropéziennes sont interdites.

### ➤ Equipements techniques

Les équipements techniques posés en saillie par rapport au bâtiment sont interdits sur l'espace public. Cela concerne notamment :

- Coffret de climatiseur
- Antennes paraboliques
- Capteurs solaires (sous forme de panneaux et photovoltaïques)

Tous les ouvrages techniques devront recevoir un maximum d'intégration. Cela concerne notamment :

- L'ensemble des dispositifs d'aération et de ventilation
- Les blocs extérieurs de climatisation ou de PAC (pompe à chaleur)
- Les citernes (à gaz liquéfié ou à mazout, les cuves de recueil d'eau pluviale)
- Les éoliennes domestiques

## → Les prescriptions particulières à chaque immeuble

Cf fiche par immeuble pages suivantes

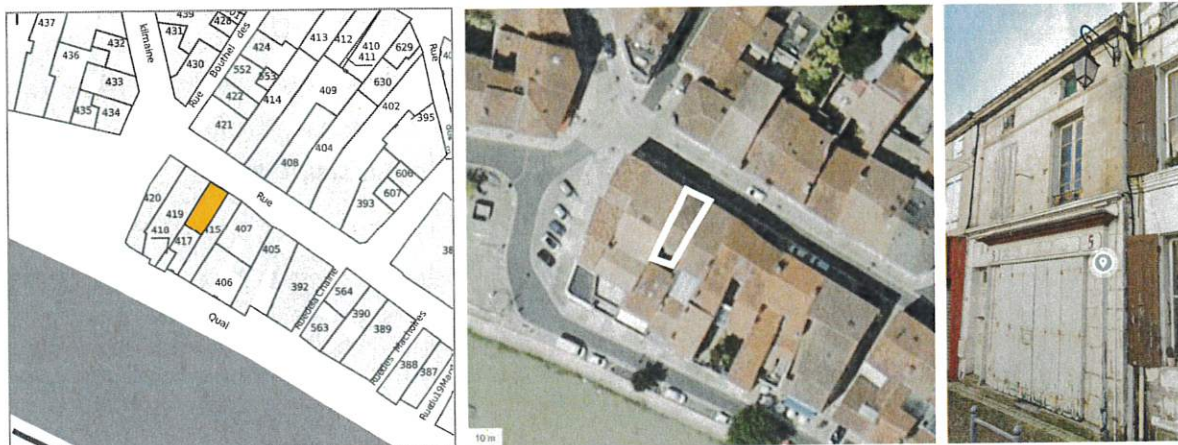
*Pour rappel : La localisation des immeubles concernés par l'ORI dans le centre-ville*



N° repérage	Adresse	Parcelle	Etat d'occupation Logement/étages	Etat d'occupation commerce
1	5 rue de Verdun	AK 416	vacant	vacant
2	34 rue de Verdun	AK 346	vacant	-
3	57 rue de Verdun	AK 319	vacant	-



➤ **Fiche Immeuble 1 : 5 rue de Verdun (AK416)**



**Données générales**

Propriétaire	M. Moi (vérifier si pas de transfert de propriété vers ses enfants)
Superficie de l'unité foncière	82 m <sup>2</sup>
Hauteur	R+1+combles
Destination de l'immeuble	Habitation
Nombre de logements	1
Détail des surfaces par logement	
<i>Logement 1 (donnée cadastrale)</i>	120 m <sup>2</sup>
Rez-de-chaussée commercial	Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>
Détail des surfaces des commerces	22 m <sup>2</sup>
Etat d'occupation	Vacant
<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 checked="" type="checkbox"/>
Protection patrimoniale	Périmètre du pont suspendu et des pavillons à péage

## Description sommaire des caractéristiques générales de l'immeuble

### Description sommaire :

Immeuble en R+1+combles situé à l'alignement de la rue de Verdun Il comprend un ancien local commercial en RDC et un logement en R+1 et au niveau des combles. La façade arrière donne sur une petite cour en cœur d'ilot : les plateaux ont donc une double orientation. La façade est en pierre avec une ancienne vitrine commerciale avec parement bois.

### Etat de dégradation : très dégradé (immeuble visité)

Du point de vue structurel : l'immeuble a subi un dégâts des eaux il y a quelques années ce qui a contribué à la dégradation des planchers. Les infiltrations en toiture ont amplifié cette dégradation.

Par ailleurs l'immeuble qui est inhabité depuis plusieurs années n'est pas isolé, les menuiseries sont dégradées, les réseaux sont anciens et ne répondent pas aux normes de sécurité. L'escalier est fragilisé.

## Prescription de travaux

### Prescriptions générales

<input checked="" type="checkbox"/> Façade	Ravalement de la façade sur cour et de la façade sur rue
<input checked="" type="checkbox"/> Menuiseries	
<input checked="" type="checkbox"/> Charpente - Couverture	Contrôle complet de la charpente et la couverture
<input type="checkbox"/> Eléments techniques extérieurs	
<input checked="" type="checkbox"/> Structure et planchers	Reprise des planchers et de l'escalier
<input type="checkbox"/> Distribution	
<input type="checkbox"/> Réseaux - sécurité	
<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 l'ancienne vitrine
<input type="checkbox"/> « Intérieurs »	
<input checked="" type="checkbox"/> Démolition - Curetage	Assainissement de la courette

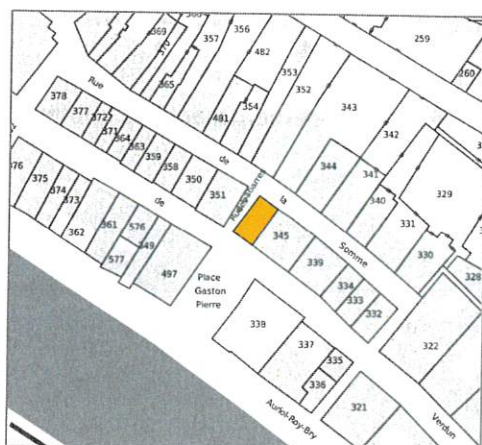
## Montant\* estimatif des travaux prescrits : 250 000 €

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





➤ **Fiche Immeuble 2 : 34 rue de Verdun (AK346)**



**Données générales**

<b>Propriétaire</b>	M et Mme Charpentier (succession en cours – à voir)
<b>Superficie de l'unité foncière</b>	102 m <sup>2</sup>
<b>Hauteur</b>	R+1+combles
<b>Destination de l'immeuble</b>	Habitation
<b>Nombre de logements</b>	1
<b>Détail des surfaces par logement</b>	
<i>Logement 1 (donnée cadastrale)</i>	190 m <sup>2</sup>
<b>Rez-de-chaussée commercial</b>	Oui <input type="checkbox"/> Non <input checked="" type="checkbox"/>
<b>Détail des surfaces des commerces</b>	
<b>Etat d'occupation</b>	Vacant
<b>Logements</b>	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/> Vacant <input checked="" type="checkbox"/>
<b>Commerce</b>	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/> Vacant <input type="checkbox"/>
<b>Protection patrimoniale</b>	Périmètre du pont suspendu et des pavillons à péage



## Description sommaire des caractéristiques générales de l'immeuble

### Description sommaire :

Immeuble en R+1+combles situé entre la rue de Verdun et la rue de la Somme. C'est une maison de ville qui du fait de son implantation dispose de 3 façades éclairées. Les trois façades sont enduites.

### Etat de dégradation : dégradé (immeuble non visité)

Les façades et la toiture sont visuellement en mauvais état, de même que les menuiseries. L'immeuble est vacant depuis de nombreuses années.

## Prescription de travaux

### Prescriptions générales

<input checked="" type="checkbox"/> Façade	Ravalement des trois façades
<input checked="" type="checkbox"/> Menuiseries	
<input checked="" type="checkbox"/> Charpente - Couverture	Contrôle de la charpente et la couverture
<input type="checkbox"/> Eléments techniques extérieurs	
<input checked="" type="checkbox"/> Structure et planchers	
<input type="checkbox"/> Distribution	
<input type="checkbox"/> Réseaux - sécurité	
<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

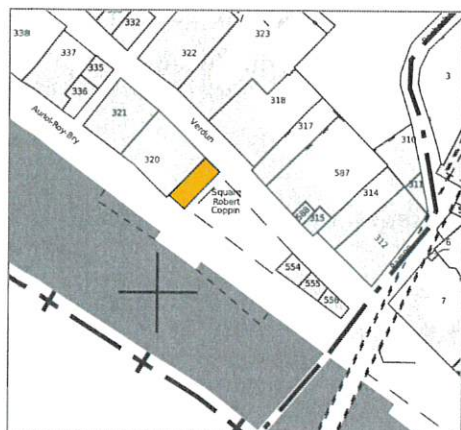
### Prescriptions particulières

<input checked="" type="checkbox"/> « Enveloppe »	
<input type="checkbox"/> « Intérieurs »	
<input type="checkbox"/> Démolition - Curetage	

**Montant\* estimatif des travaux prescrits : 340 000 €**

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

➤ **Fiche Immeuble 3 : 57 rue de Verdun (AK319)**



**Données générales**

Propriétaire	SCI Bercath
Superficie de l'unité foncière	107 m <sup>2</sup>
Hauteur	R+1+combles
Destination de l'immeuble	Habitation
Nombre de logements	1
Détail des surfaces par logement	
<i>Logement 1 (donnée cadastrale)</i>	90 m <sup>2</sup> (estimée 120 m <sup>2</sup> )
Rez-de-chaussée commercial	Oui <input type="checkbox"/> Non <input checked="" type="checkbox"/>
Détail des surfaces des commerces	
Etat d'occupation	Vacant
<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	Périmètre du pont suspendu et des pavillons à péage



## Description sommaire des caractéristiques générales de l'immeuble

### Description sommaire :

Immeuble en R+1+combles situé entre la rue de Verdun et le quai Auriol-Roy-Aubry. L'immeuble a également une façade donnant sur le square Robert Coppin. C'est une maison de ville qui du fait de son implantation dispose de 3 façades éclairée. Les trois façades sont enduites.

### Etat de dégradation : dégradé (immeuble non visité)

Les façades sont visuellement en mauvais état, de même que les menuiseries. L'immeuble est vacant depuis de nombreuses années.

## Prescription de travaux

### Prescriptions générales

<input checked="" type="checkbox"/> Façade	Ravalement des trois façades
<input checked="" type="checkbox"/> Menuiseries	
<input checked="" type="checkbox"/> Charpente - Couverture	Contrôle de la charpente et la couverture
<input type="checkbox"/> Eléments techniques extérieurs	
<input checked="" type="checkbox"/> Structure et planchers	
<input type="checkbox"/> Distribution	
<input type="checkbox"/> Réseaux - sécurité	
<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 »	
<input type="checkbox"/> « Intérieurs »	
<input type="checkbox"/> Démolition - Curetage	

**Montant\* estimatif des travaux prescrits : 230 000 € (surface estimée : 120m<sup>2</sup>)**

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

\*

➤ Récapitulatif de l'estimation sommaire des travaux

N° repérage	Adresse	Surface cadastrée	Surface habitable	Surface habitable estimée	Estimation sommaire des travaux (TTC) (TVA appliquée : 10%)
1	5 rue de Verdun		120 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>	250 000 €
2	34 rue de Verdun		190 m <sup>2</sup>	190 m <sup>2</sup>	340 000 €
3	57 rue de Verdun		90 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>	230 000 €
	<b>TOTAL</b>				<b>820 000€</b>

## C-ESTIMATION DE LA VALEUR DES IMMEUBLES AVANT RESTAURATION

---

La valeur vénale des trois immeubles concernés par l'ORI avant leur restauration a été estimée à **399 000 €**.



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

---



Tonnay-Charente, le 7 avril 2022

Le Maire de Tonnay-Charente

à

N/Réf : LG/MD/LB - 2022/0

Objet : Mise en place de l'Opération de Restauration Immobilière

Madame, Monsieur,

Depuis de nombreuses années, la ville de Tonnay-Charente place la requalification du centre-ville au cœur de son projet. Cela s'est par exemple traduit par la requalification des espaces publics : quais, rues du centre historique. Dans les prochains mois, une maison médicale sera créée en face de la mairie ainsi qu'une médiathèque sur les quais.

Par ailleurs la ville s'engage résolument dans la production de logements locatifs sociaux.

Afin favoriser la réhabilitation des logements ou immeubles anciens, la communauté d'agglomération Rochefort Océan a mis en place une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) de laquelle la mairie est partenaire. Jusqu'à fin 2023, cette opération permet d'accompagner les propriétaires sur les aspects techniques, administratifs mais également financiers. Les projets de réhabilitation peuvent bénéficier de subventions qui peuvent aller jusqu'à 60% du coût des travaux. De plus, une aide financière à la réhabilitation des façades a également été mise en place dans le centre-ville.

Au-delà de ces aides incitatives, la commune envisage de mettre en œuvre une Opération de Restauration Immobilière. Ce dispositif permettra de rendre obligatoires les travaux de restauration d'immeubles. Les investigations conduites nous ont permis d'identifier un ensemble d'immeubles qui nous apparaissent potentiellement dégradés. Sauf erreur, votre bien situé [Adresse] 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 que nous avons missionnée pour nous accompagner puisse vous rencontrer. J'ai donc demandé à ce qu'une visite de votre immeuble puisse être organisée courant du mois des mois de mai/juin. Ce rendez-vous sera également l'occasion de vous présenter les différents dispositifs d'accompagnements (techniques, administratifs et financiers). L'équipe SOLIHA Charente Maritime/Deux Sèvres - Le Creuset Méditerranée prendra prochainement contact avec vous.

Par ailleurs, je profite de ce courrier pour vous informer que l'équipe de SOLIHA qui assure l'animation de l'OPAH-RU est joignable au 05 46 07 49 99 ou par courriel à l'adresse suivante [contact.charentemartitime@solihha.fr](mailto:contact.charentemartitime@solihha.fr). Elle est à votre disposition pour toute information ou assistance au montage d'un projet ouvrant droit à des subventions. N'hésitez pas à faire appel à elle.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Le Maire,  
Éric AUTHIAT



OPAH RU - CARO  
 Etude de faisabilité d'une ORI  
 Tonnay-Charente - suivi contact propriétaire

Statut de propriété	Entête	Publipostage				Code postal	Commune	Données Immeuble		
		NOM	Prénom	Remarque	Adresse propriétaire			Parcelle	Adresse Immeuble	
Monopropriété		SCI du Quai		Gérant : M. Sacha Taoufik	23 rue Jean Mermoz	17 000	La Rochelle	Section AK	Parcelle 547 548	16-17 quai de la Libération Rue de Régine
Monopropriété		SCI BHH		Gérant : M. Michel Jules	21 rue Vauvasseur ou 38 rue Alsace Lorraine (cf site véoif)	17 430	Tonnay Charente	AK	556	33 rue Alsace Lorraine 28 rue du général Kléber
Monopropriété		SCI Les Grandes Vallées		Gérants : M. Jean Claude Meunier Mme Claudine Meunier	15 rue du Lézard	17 430	Grenouillé	AK	421	2 rue de Verdun
Monopropriété		MOI	Serge		4 la Boissière	17 430	Cabariot	AK	416	9 rue de Verdun
Monopropriété	M.	GAUTIER	Philippe		7 quai Auréli Roy Bry	17 430	Tonnay Charente	AK	500	9 quai Auréli Roy Bry
Indivision	Mme	CHARPENTIER	Simone		83 rue Grande	77 600	Barbizon	AK	348	34 rue de Verdun
	M.	CHARPENTIER	Paul	Maitre Zummo Sybille (succession?)	38 rue de la République	30 500	Saint Ambroix			
Monopropriété		SCI Rochehouart V		Gérant M. Madec Attention SCI rad 06 18 22 22 2021	4 rue de Monconseil	17 170	Courçon	AK	318	52 rue de Verdun
Monopropriété		SCI Bercath		Gérant : M. Yves Berton	25 quai Auréli Roy Bry	17 430	Tonnay Charente	AK	319	57 rue de Verdun
Monopropriété	M.	GAUTRET	Roger		30 rue de la Somme	17 430	Tonnay Charente	AK	350	29 rue de la Somme





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

VILLE DE TONNAY-CHARENTE  
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 02 février 2022  
2022/1 n°001

Le deux février de l'an deux mille vingt deux, à dix-neuf heures, les membres du conseil municipal de Tonnay-Charente se sont réunis à la salle des fêtes municipale, sous la présidence de M. AUTHIAT, Maire

Étaient présents : M. AUTHIAT, Mme PRÉVOS, M. BOURBIGOT, Mme AZAIS, M. GARCIA, Mme RAINJONNEAU, M. LATOUR, M. MACHBFERT, M. GUIGNOUARD, M. PENOT, Mme VENOT, M. ORÇONNEAU, M. NORMAND, Mme GIRMA, Mme BILLONNEAU, M. BESSONNET, Mme MARESE, Mme DIAS DE VASCONCELOS, M. CATTIEZ, Mme PERIER, Mme MINBAU

Absents représentés :

- Mme ROUSSBAU	pouvoir à	M. GARCIA
- M. MARAIS	pouvoir à	M. PENOT
- M. TEXIER	pouvoir à	M. BOURBIGOT
- Mme LE CREN	pouvoir à	M. LATOUR
- M. TROALE	pouvoir à	Mme PERIER
- Mme MARTY	pouvoir à	M. MACHBFERT
- Mme MAGNE	pouvoir à	Mme AZAIS
- M. JUSTINIEN	pouvoir à	M. NORMAND

Monsieur GARCIA est nommé secrétaire de séance et accepte cette fonction.

Nombre de membres en exercice : 29  
Nombre de membres présents : 21 - Nombre de présents + représentés : 29 - Absent : 0 - Absent excusé : 0  
Nombre de votants : 29 - Abstention : 2 - Nombre de suffrages exprimés : 27 - Votes - contre : 0 - pour : 27  
Date de convocation : 26 janvier 2022

### LANCEMENT D'UNE OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE (ORI) DANS LE CADRE DE L'OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT (OPAH) ET DE RENOUVELLEMENT URBAIN (RU)

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales,  
**Vu** le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.313-4 et R.313-24,  
**Vu** l'article R.112-4 du code de l'expropriation,  
**Vu** les délibérations du 21 mars 2019 arrêtant le projet de Programme Local de l'Habitat (PLH), du 23 mai 2019 statuant sur le lancement d'une OPAH RU et du 25 septembre 2019 modifiant les modalités d'attribution des aides dans le cadre de l'OPAH RU du Conseil Communautaire de la Communauté d'agglomération Rochefort Océan.  
**Vu** la délibération n°2019/5 n°036 Conseil Municipal en date du 28 mai 2019 autorisant le lancement de l'OPAH RU et la signature de la convention OPAH-RU,  
**Vu** la délibération n°2019/8 n°056 du Conseil Municipal en date du 15 octobre 2019 approuvant le règlement intérieur de l'OPAH RU 2019-2023,

La commune a engagé une politique dynamique et ambitieuse de renouvellement urbain de son centre-ville afin d'inverser la tendance d'une ville en perte de vitesse, attirer une nouvelle population, lutter contre la vacance des logements et des commerces.

C'est dans ce cadre que la ville a décidé de reconduire et d'amplifier son dispositif de soutien à la réhabilitation du parc privé en lançant une nouvelle opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain 2019-2023 (OPAH-RU), animée par Soliha Nouvelle Aquitaine.

L'amplification de ce dispositif se traduit dans le volet « renouvellement urbain » de l'OPAH qui permet, en parallèle des aides financières incitatives, de mettre en place des dispositifs plus coercitifs afin de pouvoir intervenir sur les bâtiments les plus dégradés.

A ce titre, l'Opération de Restauration Immobilière (ORI), localisée dans le périmètre de l'OPAH RU constitue le volet coercitif du dispositif.

Les objectifs d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI) :

Une ORI se définit comme une opération d'aménagement visant la réalisation de travaux de remise en état, de modernisation, ou de démolition ayant pour conséquence la transformation et l'amélioration des conditions d'habitabilité des immeubles visés.

Elle a pour objectif de rendre obligatoires les travaux sur les immeubles les plus dégradés en situation de blocage par les propriétaires : les travaux de remise en état de certains bâtiments peuvent en effet être déclarés d'utilité publique (DUP). Après diagnostic et édicition de prescriptions de travaux, ces derniers sont notifiés aux propriétaires qui ont une obligation de les exécuter dans un délai fixé par la Ville.

A défaut d'une réalisation au terme de ce délai et en l'absence de volonté de faire, une procédure d'expropriation peut, le cas échéant, être engagée : les travaux sont alors entrepris par la Collectivité, par un prestataire agissant pour son compte ou par un opérateur privé dans le cadre d'une opération d'acquisition/revente.

La mise en place de l'ORI se décline en plusieurs étapes :

- Sur la base d'un pré repérage d'immeubles stratégiques, très dégradés potentiellement concernés par la démarche ORI contact et rencontre avec les propriétaires,
- En fonction des rencontres, de l'évaluation de la capacité et de la volonté des propriétaires à faire les travaux, sélection des immeubles concernés par l'ORI et établissement du dossier de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) avec liste sommaire des travaux à réaliser,
- Délibération du Conseil Municipal approuvant le dossier de DUP
- Enquête publique (2 mois)
- Arrêté préfectoral de DUP
- Le cas échéant, élaboration d'une enquête parcellaire avec prescription détaillée des travaux réaliser portant sur chaque immeuble.

Tout au long de cette procédure, un dialogue continu avec les propriétaires sera maintenu pour les accompagner dans la requalification de leur bien. Ils pourront bénéficier de l'accompagnement technique et des aides financières de l'OPAH.

Après en avoir délibéré, le CONSEIL MUNICIPAL décide ;

Par 27 voix pour, 0 voix contre, et 2 abstentions

- **D'APPROUVER** le lancement de l'Opération de restauration immobilière (ORI) dans le périmètre de l'OPAH RU,

- **D'AUTORISER** le maire ou son représentant à prendre toutes dispositions pour exécuter la présente délibération.

Le Maire de Tonnay-Charente soussigné  
Certifie le caractère exécutoire de cet acte  
Publié le 04/02/2022  
Télétransmis le 04/02/2022

pour extrait certifié conforme  
Tonnay-Charente le 04/02/2022

Le Maire,  
Éric AUTHIAT





# 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

VILLE DE TONNAY-CHARENTE  
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL  
Séance du 18 mars 2024  
2024/038

Le dix-huit mars de l'an deux mille vingt-quatre, à dix-neuf heures, à la mairie de Tonnay-Charente, le Conseil Municipal de la commune de Tonnay-Charente dûment convoqué en session régulière, s'est réuni sous la présidence de M. AUTHIAT, Maire.

Étaient présents : M. AUTHIAT, Mme PREVOS, M. NORMAND, Mme AZAIS, M. GARCIA, M. TEXIER, Mme RAINJONNEAU, M. JUSTINIEN, M. LATOUR, M. MACHEFERT, Mme ROUSSEAU, M. PENOT, M. ORÇONNEAU, M. BESSONNET, Mme MARTY, M. BOURBIGOT, Mme MARESE, Mme DIAS DE VASCONCELOS, Mme PERIER, Mme MINEAU

Étaient absents représentés :

Mme VENOT	pouvoir à Mme RAINJONNEAU
Mme LE CREN	pouvoir à M. LATOUR
M. GUIGNOUARD	pouvoir à M. JUSTINIEN
Mme BILLONNEAU	pouvoir à M. TEXIER
M. PERTUS	pouvoir à M. GARCIA
M. CATTIEZ	pouvoir à Mme MINEAU
M. TROALE	pouvoir à Mme PERIER

Était absente excusée : Mme MARCHAND

Mme AZAIS est nommée secrétaire de séance.

Nombre de membres en exercice : 28  
Nombre de membres présents : 20 - Nombre de votants : 27  
Abstention : 0 - Contre : 0 - Pour : 27  
Date de convocation : 05 mars 2024

## OPERATION PROGRAMMEE DE L'AMELIORATION DE L'HABITAT - RESTAURATION IMMOBILIERE DU CENTRE BOURG - APPROBATION DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**Vu** le Code de l'Urbanisme, notamment ses Articles L. 313-4 à L. 313-4-4 ainsi que R. 313-23 à R. 313-29,

**Vu** le Code de l'Expropriation, notamment ses Articles L. 131-1 à L. 121-4, R. 111-1 et R. 111-2, R. 112-1 à R. 112-24, R. 131-1 et R. 121-2,

**Vu** la délibération du Conseil Municipal n°2019/5-036 en date du 28 mai 2019 relative à l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat avec un volet Renouvellement Urbain Convention 2019/2023,

**Vu** la délibération du Conseil Municipal n°2022/1-001 en date du 2 février 2022 relative au lancement de l'Opération de Restauration Immobilière (ORI) dans le périmètre de l'OPAH RU,

**Considérant** la volonté de la mise en place dès septembre 2024 d'un nouveau dispositif d'accompagnement prenant la suite de l'OPAH-RU sur le territoire de la communauté d'agglomération de Rochefort permettant des aides financières pour des travaux lourds d'habitat très dégradé,

**Considérant** qu'au terme de la phase de diagnostic, il a été procédé à la phase de concertation et d'information des propriétaires préalablement à la sélection définitive des immeubles impactés,

**Considérant** que les trois immeubles sélectionnés sont des immeubles dégradés à très dégradés qui nécessitent des travaux lourds de restauration, et qui impactent fortement sur la qualité de l'environnement du centre-bourg, dans ce secteur stratégique pour le projet de requalification porté par la commune,

Dans le cadre du projet global de requalification du centre-bourg que la Commune de Tonnay-Charente mène depuis quelques années conjointement avec le service habitat de la Communauté d'Agglomération de Rochefort, plusieurs dispositifs et actions ont été mises en œuvre pour renforcer l'attractivité du cœur de bourg pour ses habitants et l'ensemble des usagers.

Le projet urbain s'est traduit par la mise en place de mesures incitatives en faveur de la rénovation du parc ancien, à travers le lancement de l'OPAH-RU sur la période 2019/2023 dont la convention a été approuvée par délibération n°2019/5-036 en date du 28 mai 2019. Dès septembre 2024, un nouveau dispositif d'amélioration de l'habitat permettra de subventionner des 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.

En complément, afin de solutionner les problématiques d'immeubles dégradés et vacants la Commune de Tonnay-Charente a décidé de lancer une ORI par délibération n° 2022/1-001 en date du 2 février 2022, qui vient conforter les mesures incitatives portées dans l'OPAH-RU.

Selon l'article L. 313-4 du Code de l'Urbanisme, les 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 ». L'ORI prescrit donc des travaux de restauration qui conduisent à requalifier les logements dégradés et pour l'essentiel vacants, en les dotant des éléments de confort répondant aux normes d'habitabilité, aux besoins actuels mais aussi à valoriser la qualité patrimoniale des immeubles.

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

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

Le contenu du dossier d'enquête est précisé par l'article R.313-24 du Code de l'Urbanisme et doit comprendre :

- Un plan permettant de connaître la situation du ou des bâtiments concernés et de leur terrain d'assiette à l'intérieur de la Commune ;
- La désignation du ou des immeubles concernés ;
- L'indication du caractère vacant ou occupé du ou des immeubles ;

Une notice explicative qui :

- Indique l'objet de l'opération,
- Présente, au regard notamment des objectifs de transformation des conditions d'habitabilité et de mise en valeur du patrimoine, le programme global des travaux par bâtiment, y compris, s'il y a lieu, les démolitions rendues nécessaires par le projet de restauration ; lorsque l'opération s'inscrit dans un projet plus vaste prévoyant d'autres opérations de restauration immobilière, la notice présente ce projet d'ensemble,
- Comporte des indications sur la situation de droit ou de fait de l'occupation du ou des bâtiments.

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

Dans le cas des ORI, le Code de l'Urbanisme (Article L. 313-4-2) précise que le programme des travaux ainsi que l'enquête parcellaire sont définis après le prononcé de la Déclaration d'Utilité Publique par le Préfet.

La procédure de l'Opération de Restauration Immobilière se déroule en 3 étapes :



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

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

Par la présente délibération, il est proposé de valider le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique - DUP - de l'Opération de Restauration Immobilière et ainsi d'entamer la phase 2 de la procédure.

Après validation, le dossier sera transmis à la Préfecture pour instruction et ouverture de l'enquête publique qui durera un mois. A l'issue de l'enquête publique, l'Arrêté Préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique de l'Opération de Restauration Immobilière pourra être pris pour une durée de validité de 5 ans.

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

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

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

Les trois immeubles concernés sont :

	Adresse	Parcelle
1	5 Rue de Verdun	AK 416
2	34 Rue de Verdun	AK 346
	57 Rue de Verdun	AK 319

Tous sont vacants depuis plusieurs années dont un comprend un local commercial également vacant.

Ce sont des immeubles dégradés, à très dégradés qui nécessitent des travaux lourds de restauration, et qui impactent fortement sur la qualité de l'environnement du centre-bourg, dans ce secteur stratégique pour le projet de requalification porté par la Municipalité.

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

Après en avoir délibéré, à l'unanimité, le CONSEIL MUNICIPAL ;

- **APPROUVE** le dossier d'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique de l'Opération de Restauration Immobilière portant sur les trois immeubles listés ci-dessous :

	Adresse	Parcelle
1	5 Rue de Verdun	AK 416
2	34 Rue de Verdun	AK 346
	57 Rue de Verdun	AK 319

- **SOLLICITE** Monsieur le Préfet de la Charente-Maritime pour la mise à l'enquête publique du dossier susvisé, en vue du prononcé de la Déclaration d'Utilité Publique au profit de la Commune de Tonnay-Charente ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire ou son représentant à signer tout document nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Le secrétaire de séance  
Françoise AZAIS



Le Maire de Tonnay-Charente soussigné  
Certifie le caractère exécutoire de cet acte  
Publié le 26/03/2024  
Télétransmis le 26/03/2024

Pour extrait certifié conforme  
Tonnay-Charente le 22 mars 2024

Le Maire,  
Éric AUTHIAT





## Annexe 4 : estimations domaniales



Direction Générale des Finances Publiques  
Direction Départementale des Finances  
Publiques de Charente-Maritime  
Pôle d'Évaluation Domaniale  
24 Avenue de Fétilly  
17000 LA ROCHELLE  
Téléphone : 05 46 50 44 21  
Mél : ddifp17.pole-evaluation@dgfp.finances.gouv.fr

**POUR NOUS JOINDRE :**

Affaire suivie par : Catherine BERTHIER  
téléphone : 05 46 27 61 12  
Mél : catherine-1.berthier@dgfp.finances.gouv.fr  
Réf. DS : 14008790  
Réf OSE : 2023-17449-69953

Le Directeur Départemental des Finances Publiques  
de Charente-Maritime  
à Monsieur le Maire de la commune de TONNAY-  
CHARENTE

LA ROCHELLE, le 19/09/2023

### AVIS DU DOMAINE ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE

Commune :	TONNAY-CHARENTE
Adresse de l'opération:	5 Rue de Verdun 34 Rue de Verdun 57 Rue de Verdun
Département :	CHARENTE-MARITIME
Dépense prévisionnelle :	481.800 € dont 399.000 € au titre de l'indemnité principale et 82.800 € au titre des indemnités accessoires et 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 TONNAY-CHARENTE.

Affaire suivie par : Mme Émile BOUHIER, Secrétaire de la DGS et des élus.

## 2 - DATE

de consultation : 08/09/2023

de réception :

de visite sommaire du périmètre: Pas de visite sur place

de dossier en état :08/09/2023

négocié au :

## 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 une Opération de Rénovation Immobilière.

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

Sur la commune de TONNAY-CHARENTE, dans le contre-ville, il s'agit d'évaluer des immeubles à usage d'habitation ou à usage mixte.

Le périmètre est constitué de trois non contiguës, de faible contenance et entièrement bâties.

Références cadastrales	Adresse	Superficie
AK 319	57 Rue de Verdun	107 m <sup>2</sup>
AK 346	34 Rue de Verdun	102 m <sup>2</sup>
AK 416	5 Rue de Verdun	82 m <sup>2</sup>
Total		291 m <sup>2</sup>

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

Références cadastrales	Adresse	SHAB	SU
AK 319	57 Rue de Verdun	90 m <sup>2</sup>	
AK 346	34 Rue de Verdun	140 m <sup>2</sup>	
AK 416	5 Rue de Verdun	120 m <sup>2</sup>	38 m <sup>2</sup>
Totaux		350 m <sup>2</sup>	38 m <sup>2</sup>



## 5 – URBANISME – RÉSEAUX

5.1 Urbanisme : Les immeubles sont situés en zone UA du Plan Local d'Urbanisme de la commune. La zone UA correspond au tissu urbain ancien du centre-ville de la commune.

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 fixé au 4 Avril 2022 en application des dispositions suivantes : date d'approbation par le conseil municipal de la dernière révision du PLU.

## 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 :

Références cadastrales	Adresse	Propriétaire	Surface totale en m <sup>2</sup>	Valeur vénale en € (arrondie)	Indemnité de rempli en €*
AK 319	57 Rue de Verdun	SCI Bercath	90	99.000 €	10.900 €
AK 346	34 Rue de Verdun	Époux CHARPENTIER*	140	130.000 €	14.000 €
AK 416	5 Rue de Verdun	MOI Serge	158	170.000 €	18.000 €
TOTAUX				399.000 €	42.900 €

\* La Direction des Finances Publiques de la Région Nouvelle-Aquitaine a été nommée curateur de la succession vacante de Mme HUGONNET veuve CHARPENTIER par ordonnance n°21/33 du Tribunal Judiciaire de La Rochelle, en date du 06/01/2021.

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 :	399.000 €
Les indemnités principales correspondent à la valeur vénale des biens.	
Indemnités accessoires (*) et aléas divers estimées à (**):	82.800 €
	<hr/>
<b>DÉPENSE TOTALE ESTIMÉE À</b>	<b>481.800 €</b>

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

- les indemnités de remplissage, dues en cas d'acquisition après Déclaration d'Utilité Publique, arbitrées forfaitairement à 42.900 €,

- les indemnités d'éviction, qui pourraient être dues aux exploitants, arbitrées forfaitairement à (Néant)€.

(\*\*) une majoration pour aléas divers a été calculée forfaitairement à 39.900 €.

## 9 - DURÉE DE VALIDITÉ

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

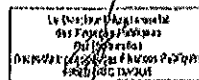
## 10 - OBSERVATIONS

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

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

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

Pour le Directeur Départemental des Finances  
Publiques  
et par délégation,  
Le Responsable de la Mission Domaniale



M. Frédéric DAGUE  
Inspecteur Principal des Finances Publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.



## Annexe 5 : Glossaire

---

**CARO** : la communauté d'agglomération Rochefort Océan

**DOO** : Le document d'orientations et d'objectifs du SCOT

**PADD** : Projet d'Aménagement et de Développement Durables

**PPRN** : Le Plan de Prévention des Risques Naturels

**PLH** : Programme local de l'habitat

**PLU** : Plan local d'urbanisme

**PIG** : Programme d'intérêt général

**OAP** : Orientation d'aménagement et de programmation

**OPAH-RU** : Opération programmée d'amélioration de l'habitat en renouvellement urbain

**ORI** : Opération de restauration immobilière

**SCoT** : Schéma de cohérence Territoriale

**SRU** : Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain. Son article 55 oblige certaines communes à disposer d'un nombre minimum de logements sociaux, proportionnel à leur parc résidentiel.