



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

SEANCE DU 17 JUIN 2024

Délibération n° D-2024-251

Opération de Restauration Immobilière 2 - Demande
d'ouverture d'une enquête parcellaire

Conseillers en exercice : 45

Votants : 45

Convocation du Conseil municipal :
le 11/06/2024

Publication :
le 21/06/2024

Président :

Monsieur Jérôme BALOGE

Présents :

Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Dominique SIX, Madame Rose-Marie NIETO, Monsieur Michel PAILLEY, Madame Christelle CHASSAGNE, Monsieur Nicolas VIDEAU, Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, Madame Anne-Lydie LARRIBAU, Monsieur Elmano MARTINS, Madame Florence VILLES, Monsieur Philippe TERRASSIN, Madame Valérie VOLLAND, Monsieur Thibault HEBRARD, Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Madame Lydia ZANATTA, Monsieur Gerard LEFEVRE, Monsieur Eric PERSAIS, Madame Yvonne VACKER, Monsieur Guillaume JUIN, Madame Aline DI MEGLIO, Madame Sophie BOUTRIT, Monsieur Florent SIMMONET, Monsieur Hervé GERARD, Madame Aurore NADAL, Monsieur François GUYON, Madame Stéphanie ANTIGNY, Monsieur Karl BRETEAU, Monsieur Romain DUPEYROU, Madame Noélie FERREIRA, Monsieur Nicolas ROBIN, Madame Mélina TACHE, Monsieur Bastien MARCHIVE, Madame Ségolène BARDET, Monsieur François GIBERT, Madame Véronique BONNET-LECLERC, Madame Cathy GIRARDIN, Monsieur Sébastien MATHIEU, Madame Elsa FORTAGE, Madame Véronique ROUILLE-SURAUULT, Monsieur Hugo PASQUET--MAULINARD.

Secrétaire de séance : Lydia ZANATTA

Excusés ayant donné pouvoir :

Madame Jeanine BARBOTIN, ayant donné pouvoir à Monsieur Dominique SIX, Madame Yamina BOUDAHMANI, ayant donné pouvoir à Madame Stéphanie ANTIGNY, Madame Fatima PEREIRA, ayant donné pouvoir à Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Monsieur Baptiste DAVID, ayant donné pouvoir à Madame Christelle CHASSAGNE, Madame Julia FALSE, ayant donné pouvoir à Madame Elsa FORTAGE

Direction de la Réglementation et de l'Attractivité Urbaine

Opération de Restauration Immobilière 2 - Demande d'ouverture d'une enquête parcellaire

Monsieur Thibault HEBRARD, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

La Ville de Niort a engagé une action forte, en mobilisant l'ensemble des moyens d'intervention, incitatifs d'une part, par la mise en place d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH RU) successives, coercitifs, d'autre part, par le biais d'Opérations de Restauration Immobilière (ORI) depuis 2011.

Ce dispositif d'intervention sur l'habitat ancien permet de redynamiser l'initiative privée afin que l'ensemble des propriétaires réinvestissent dans leur patrimoine immobilier à hauteur des enjeux réels de revalorisation du parc de logements.

Suite à l'arrêté préfectoral prorogé du 20 janvier 2016 déclarant d'utilité publique l'Opération de Restauration Immobilière de 8 immeubles d'habitation, les propriétaires concernés ont été informés notamment de leur obligation d'exécuter les travaux définis par les prescriptions générales et particulières figurant dans le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Toutefois, le propriétaire de l'immeuble situé 10-12 rue Ricard n'a pas engagé les travaux de restauration sollicités par la Ville de Niort et déclarés d'utilité publique par arrêté préfectoral du 20 janvier 2016 prorogé. Il est donc proposé de poursuivre à son encontre la procédure, par la mise à l'enquête parcellaire de son immeuble, en vue d'obtenir sa cessibilité par arrêté préfectoral conduisant à une éventuelle expropriation dudit bien.

Vu les articles L. 313-4 et suivants et R. 313-26 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs aux opérations de restauration immobilière ;

Vu les articles L. 313-4-2 et R. 313-28 du Code de l'Urbanisme précisant que les propriétaires concernés peuvent interrompre le cours de la procédure et éviter la cessibilité de leur immeuble en prenant l'engagement lors de l'enquête parcellaire d'exécuter les travaux de restauration immobilière déclarés d'utilité publique ;

Vu l'arrêté préfectoral du 20 janvier 2016 déclarant d'utilité publique le deuxième programme de travaux de restauration immobilière portant sur 8 immeubles ;

Vu l'arrêté préfectoral du 24 septembre 2020 prorogeant les effets de la Déclaration d'Utilité Publique relative à l'ORI 2 ;

Vu le dossier d'enquête parcellaire ci-annexé ;

Vu la vacance, l'obsolescence, voire la dégradation importante de l'immeuble à usage de commerce et d'habitat cadastré section BR n° 267 ;

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- solliciter auprès de Madame la Préfète l'ouverture d'une enquête parcellaire concernant le bien cadastré section BR n° 267 ;

- approuver le dossier d'enquête parcellaire portant sur l'immeuble susvisé de l'Opération de Restauration Immobilière 2 ;

- autoriser à solliciter un arrêté de cessibilité auprès de Madame la Préfète ;

- autoriser la signature de tout acte afférent à la mise en œuvre de cette procédure.

**LE CONSEIL
ADOpte**

Pour :	45
Contre :	0
Abstention :	0
Non participé :	0
Excusé :	0

Le Secrétaire de séance

Le Président de séance

Lydia ZANATTA

Jérôme BALOGÉ

Ville de Niort

Opération de restauration
immobilière du centre ancien

Dossier d'enquête parcellaire

Article L. 313-4-2
du Code de l'urbanisme

Sommaire

1 - Note explicative

1.1 - Rappel du contexte :

1.2 - Poursuite de la procédure : mise à l'enquête parcellaire

2 - Plan parcellaire

3 - État parcellaire

4 - Délibération du Conseil Municipal

5 - Pièces annexes :

5.1 - dossier d'enquête préalable à la DUP

5.2 - Arrêté du 20 janvier 2016 déclarant d'utilité publique
l'Opération de Restauration Immobilière II -

5.3 Arrêté préfectoral du 24 septembre 2020 prorogeant les effets de
la Déclaration d'utilité publique relative à l'ORI II

Ville de Niort

Opération de restauration immobilière
du centre ancien

Dossier d'enquête parcellaire

1 - Note explicative

1.1 - Rappel du contexte :

Face aux enjeux de vacance, d'obsolescence et de forte dégradation d'une partie du parc de logements privés, la Ville de Niort a décidé d'engager une action forte, en mobilisant l'ensemble des moyens d'intervention, à la fois incitatifs et coercitifs avec :

- Une première Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH RU) de 2007 à 2012 renforcée par une première Opération de Restauration immobilière sur 13 immeubles (21 parcelles) en janvier 2011.
- Une deuxième Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH RU) de 2013 à 2017 renforcée par une seconde Opération de Restauration immobilière sur 8 immeubles dont 3 inclus dans le périmètre de la géographie prioritaire de la politique de la Ville en janvier 2016.
- Une troisième Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH RU) de 2018 à 2022 sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté d'Agglomération du Niortais qui sera prochainement renforcée par une troisième Opération de Restauration immobilière.

Avec ces dispositifs d'intervention successifs, la Ville de Niort se dote des moyens pour redynamiser l'initiative privée, afin que l'ensemble des propriétaires réinvestissent dans l'immobilier à hauteur des enjeux réels de revalorisation du parc de logements.

Le volet incitatif se traduit par le soutien des propriétaires grâce à l'octroi de participations financières importantes de l'ANAH, de la Communauté d'Agglomération du Niortais et de la Ville de Niort pour les travaux de réhabilitation des logements. Les objectifs de l'OPAH RU sont centrés sur :

- L'amélioration du confort, de la sécurité, de la salubrité et les économies d'énergie ;
- La réduction de la vacance ;
- La maîtrise des loyers.

Le volet coercitif se traduit, sur le fondement de la déclaration d'utilité publique (DUP) des travaux de restauration immobilière, par la faculté de prescrire l'exécution de travaux concourant à la restauration complète des immeubles sous contrainte de délai. Les travaux sont en effet rendus obligatoires pour les propriétaires, qui doivent les exécuter dans les délais prescrits sous peine d'expropriation de leurs immeubles.

La Ville de Niort a décidé d'intervenir en priorité sur certains immeubles, le choix étant dicté par plusieurs critères tels que l'état de dégradation voire d'insalubrité, l'obsolescence, la vacance des logements ou une situation d'occupation difficile.

Au vu des résultats de la première DUP de Restauration Immobilière, une deuxième Opération de Restauration Immobilière a été déclarée d'utilité publique le 20 janvier 2016 (prorogation par arrêté du 24 septembre 2020) concernant 8 immeubles dont 3 inclus dans le périmètre de la géographie prioritaire de la politique de la Ville.

1.2 - Poursuite de la procédure : mise à l'enquête parcellaire

Sur le fondement de la déclaration d'utilité publique de travaux de restauration immobilière, prononcée par arrêté préfectoral du 20 janvier 2016, la société URBANiS a engagé et poursuivi l'animation des propriétaires concernés, en les informant notamment de leur obligation d'exécuter les travaux définis par les prescriptions générales et particulières figurant dans le dossier d'enquête préalable à déclaration d'utilité publique.

Si des résultats significatifs sont observés sur la plupart des immeubles concernés en termes d'engagement et de réalisation de travaux, en revanche sur les immeubles figurant dans le dossier d'enquête parcellaire ci annexé aucun engagement n'a pu être obtenu de la part des propriétaires concernés.

Il s'avère par conséquent nécessaire de poursuivre la procédure à leur encontre par la mise à l'enquête parcellaire, en vue de la cessibilité des immeubles, préalablement à une éventuelle expropriation.

Le présent dossier est ainsi constitué en application de l'article R 11-19 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et comprend :

- *la présente notice explicative*
- *un plan parcellaire*
- *un état parcellaire*
- *la délibération du Conseil Municipal*
- *et pour mémoire en pièce annexe le dossier d'enquête préalable à la deuxième DUP prononcée par arrêté préfectoral du 20 janvier 2016.*

La mise à l'enquête parcellaire dudit dossier a pour objet de désigner avec exactitude les propriétaires ainsi que les immeubles leur appartenant concernés.

A cet effet, un questionnaire sera joint à la notification faite aux propriétaires de l'arrêté préfectoral d'ouverture de l'enquête parcellaire.

En application de l'article L.313-4-2 du Code de l'Urbanisme, l'enquête parcellaire permettra également aux propriétaires de manifester leur intention de réaliser les travaux déclarés d'utilité publique sur leur immeuble, et d'être exclus dans ce cas de l'arrêté préfectoral de cessibilité.

Dans ce cas, en application de l'article R 313-28 du code de l'urbanisme, le propriétaire qui décide de réaliser les travaux devra produire pendant l'enquête parcellaire « une note précisant un échéancier prévisionnel et le délai maximal d'exécution des travaux » ainsi que « la date d'échéance des baux et, s'il y a lieu, les offres faites aux locataires de reporter leur bail sur un local équivalent dans les conditions prévues à l'article L313-7 ».

Cependant, un nouvel arrêté de cessibilité pourra être pris en cas de non respect de l'engagement de réaliser les travaux pris par le propriétaire lors de l'enquête parcellaire.

Dans ce cas et à défaut de vente amiable, la procédure se poursuivra par la saisine du juge de l'expropriation, qui procédera au transfert de propriété de l'immeuble par voie d'ordonnance d'expropriation, et qui fixera le montant des indemnités de dépossession ; la prise de possession de l'immeuble n'intervenant qu'après le paiement ou la consignation des dites indemnités.

Ville de Niort

Opération de restauration immobilière
du centre ancien

Dossier d'enquête parcellaire

2 - Plan parcellaire



10 rue Ricard – BR 267

Références cadastrales	Adresse
BR0267	10 rue Ricard

CARACTERISTIQUES GENERALES Immeuble d'habitation et commerce

Nombre de niveaux	Bâtiment sur rue Ricard R+3
Éléments caractéristiques	Bâtiment du 19 ^{ème} siècle, façade en pierre de taille sur rue Ricard

PRESCRIPTIONS GENERALES

Parties communes

▪ Façades et menuiseries	Réfection si nécessaire
▪ Toitures	Réfection
▪ Réseaux	Mise aux normes des réseaux des parties communes
▪ Halls et escaliers	Réfection

Parties privatives

▪ Logements	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité
-------------	---

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

▪ Façade et sécurité	Reprise des ferronneries et création de garde-corps si nécessaire
----------------------	---

Ville de Niort

Opération de restauration immobilière
du centre ancien

Dossier d'enquête parcellaire

3 - État parcellaire

ETAT PARCELLAIRE

CADASTRE			Surface totale	Nature	IDENTITE DES PROPRIETAIRES		EMPRISE			HORS EMPRISE	
Section	N°	Adresse ou lieu dit			Telle qu'elle résulte des documents cadastraux	Telle qu'elle résulte des renseignements recueillis par l'administration*	P ou T	N° du cadastre	Surface	N° du cadastre	Surface en m ²
BR	267		2a 42ca	Bâti	Les copropriétaires représentés par		267	2a 42ca			

Ville de Niort

Opération de restauration immobilière
du centre ancien

Dossier d'enquête parcellaire

4 - Délibération du Conseil
Municipal

Ville de Niort

**Opération de restauration immobilière
du centre ancien**

Dossier d'enquête parcellaire

5 - Pièces annexes :

**1) Dossier d'enquête préalable à la
DUP**

**2) Arrêté Préfectoral du 20 janvier
2016 déclarant l'utilité publique
de l'ORI II**

**3) Arrêté Préfectoral du 24 septembre
2020 prorogeant les effets de la
Déclaration d'Utilité Publique de
l'ORI II**



Ville de Niort

Opération de restauration
immobilière du centre ancien

Dossier d'enquête d'utilité publique

Article L. 313-4 du Code de l'urbanisme

Programme de travaux déclarés
d'utilité publique

Opération de Restauration Immobilière du centre ancien de Niort

Sommaire

1 -	Préambule	4
2 -	Désignation, localisation et occupation des parcelles concernées par le programme de travaux déclarés d'utilité publique	8
3 -	Objectifs d'amélioration et de transformation des conditions d'habitabilité et de mise en valeur du patrimoine	9
3.1 -	Documents et règlements principaux à prendre en compte lors de l'engagement des travaux de restauration	9
3.2 -	Parties communes	11
3.3 -	Parties privatives	17
4 -	Programme des travaux par immeuble	19
5 -	Appréciation sommaire et globale des dépenses d'acquisition	28
6 -	Appréciation sommaire des dépenses de travaux	29
6.1 -	Estimation des coûts moyens de travaux	29
6.2 -	Dépenses de travaux	29
7 -	Délai de réalisation des travaux	30

1 - Préambule

- **Un centre-ville longtemps resté à l'écart du développement d'une agglomération active**

Troisième commune de la région Poitou-Charentes, Niort compte aujourd'hui 57813 habitants (population municipale) au sein de la Communauté d'Agglomération du Niortais (CAN) qui en compte environ 116 800. Grâce au développement des mutuelles, Niort et son territoire ont connu un fort développement urbain jusque dans les années 1970. Entre les recensements de 1954 et de 1975, la population a presque doublé, passant de 33 000 à 64 000 habitants. L'aire urbaine est particulièrement étendue et compte désormais 147 517 habitants (INSEE- 2010).

L'urbanisation s'est appuyée sur un usage très important de l'automobile. D'après le plan de déplacements urbains (PDU), validé en 2010, plus des trois quarts des déplacements au sein de la CAN s'effectuent en automobile. La part des transports en commun et des deux-roues est très inférieure à celle de nombreuses villes moyennes comparables. Ce constat est le corollaire d'une forte périurbanisation autour de Niort, exacerbée par le phénomène d'éclatement habitat / emploi.

Le tissu urbain dense du centre ville, qui a peu évolué depuis le Moyen Âge, est resté relativement à l'écart du développement urbain.

Sur le plan commercial, le centre-ville subit une concurrence forte des zones périphériques de Mendès France et la Mude. La configuration du centre-ville peine à permettre l'installation d'une offre commerciale complémentaire.

La fonction résidentielle du centre-ville a, plus encore, été mise à mal. Les immeubles anciens ont subi un désintérêt croissant, accentué par la suffisance de la rentabilité locative commerciale, au détriment de l'occupation résidentielle des étages. Progressivement, les problèmes de vacance et d'habitat dégradé sont devenus préoccupants.

Au résultat, la vacance dans le centre-ville représentait, en 2007, 30 % du parc de logements. Dans certains îlots de l'hypercentre, elle est supérieure à 50 %.

Les immeubles collectifs anciens du centre ville ont une vocation presque exclusivement locative. Le marché locatif dans l'ancien souffre d'une concurrence importante des immeubles neufs ou récents. La vacance frappe les studios et les T2, trop nombreux et souvent médiocres. Le parc dégradé est fréquemment habité par des habitants qui connaissent des difficultés sociales.

- **L'enjeu de la lutte contre la vacance au-dessus des commerces de l'hypercentre**

Avant le lancement de la 1^{ère} Opération de Restauration Immobilière, la moitié des immeubles de l'axe Brisson/Victor Hugo/Ricard étaient vacants au-dessus des commerces avec des secteurs particulièrement touchés. La séquence de la rue Victor Hugo comprise entre la rue Saint Jean et le passage du Commerce ne comptait qu'un seul immeuble occupé au-dessus du commerce.

Par manque d'entretien, les logements sont devenus obsolètes et vacants car inadaptés à la demande. Pour certains, la dégradation induite in fine, qu'elle soit visible ou non de l'extérieur, est

devenue préoccupante en termes de préservation du patrimoine ancien et d'attractivité du centre ville, tant économique, commerciale que résidentielle.

- **Une première OPAH Renouvellement Urbain engagée dès 2007 avec une première Opération de Restauration Immobilière déclarée d'utilité publique le 25 janvier 2011**

Lancée en novembre 2007 pour une durée de cinq années, l'OPAH RU avait pour objectif de requalifier en profondeur le centre ville en tenant compte des enjeux décrits plus hauts. Malgré un volet incitatif important avec des aides conséquentes pour soutenir la réhabilitation des logements privés, les propriétaires des immeubles dégradés et vacants de l'hypercentre où le commerce s'est développé au détriment de l'habitat ne se sont pas mobilisés. La Ville de Niort a donc décidé, après une étude préalable et une phase de concertation, de lancer une première Opération de Restauration Immobilière sur 21 parcelles. Après enquête publique, cette première ORI a été déclarée d'utilité publique par arrêté préfectoral du 25 janvier 2011.

Grâce à une animation renforcée des propriétaires concernés par l'ORI, la Ville de Niort a obtenu la mise en œuvre de projets de réhabilitation pour chacun des immeubles à l'exception de deux parcelles pour lesquelles une procédure d'expropriation a été engagée. 90% des situations ont été débloquées, représentant des investissements en travaux par les propriétaires de près de 7 millions d'euros de travaux. 14 logements sont d'ores et déjà réhabilités et loués et 40 sont en cours de travaux. Ces immeubles étaient tous en situation de blocage voire d'abandon depuis de nombreuses années et ont été fortement réinvestis dans des délais courts grâce à la procédure d'ORI.

L'OPAH RU conduite de novembre 2007 à novembre 2012 a donné des résultats encourageants. Elle aura permis de financer la réhabilitation de 179 logements. Tous les logements locatifs réhabilités ont trouvé preneur dès leur livraison. Un peu plus de 5 millions d'euros de subventions ont été réservés par l'Anah et la Ville de Niort pour contribuer au financement des travaux de réhabilitation des propriétaires. Cet investissement permettra de générer près de 11 millions d'euros de travaux pour l'économie locale pour des projets qui n'auraient pu se concrétiser sans cette initiative de l'Etat et de la Ville de Niort.

L'OPAH RU aura également permis de structurer un partenariat actif et engagé autour de la lutte contre l'habitat indigne à travers un Comité Technique spécifique dont la mobilisation a permis de traiter des situations de logements dégradés connues depuis plusieurs années.

Enfin, la Ville de Niort est allée au-delà des engagements pris dans la convention de l'OPAH RU. Elle a investi 60 millions d'euros pour requalifier et piétonner l'ensemble des espaces publics centraux de la Sèvre à la Brèche dans l'objectif de créer les conditions d'un cadre de vie en phase avec les attentes et usages contemporains, propre à initier un réinvestissement du parc locatif privé.

Ce projet global de renouvellement urbain en profondeur poursuit l'objectif de refaire du centre-ville le secteur privilégié d'une offre de logements diversifiée, source d'équilibre et de cohésion sociale et s'inscrivant pleinement dans le parcours résidentiel des ménages.

Le bilan de la première OPAH RU et de la première ORI est positif. Mais, les immeubles nécessitant des travaux sont encore nombreux et le renouvellement en profondeur du centre ancien, porté par la Ville de Niort, doit pouvoir s'installer dans un processus long. C'est pourquoi la Ville de Niort et l'Etat ont lancé une nouvelle OPAH RU dès janvier 2013.

- **La mise en place d'une seconde OPAH RU du 1^{er} janvier 2013 au 31 décembre 2017**

Afin de poursuivre l'accompagnement de la requalification du parc privé, la Ville de Niort et l'Anah ont considéré qu'il était indispensable de lancer une deuxième OPAH RU pour la période 2013-2017, dont la

convention partenariale a été validée par délibération du Conseil Municipal du 15 octobre 2012. Fort des effets de la première DUP de Restauration Immobilière, la convention d'OPAH RU prévoit le lancement d'une seconde Opération de Restauration Immobilière afin de poursuivre la lutte contre la vacance et la dégradation des immeubles du centre ville.

L'Etat, la Ville de Niort et la Communauté d'Agglomération du Niortais ont prévu près de 6 millions d'euros de subventions pour inciter les propriétaires à réhabiliter leurs logements. L'objectif est de réhabiliter 80 logements de propriétaires occupants et 160 logements locatifs conventionnés. Afin de soutenir les propriétaires dans leur effort de réhabilitation, les participations financières de la Ville ont été spécifiquement renforcées pour les immeubles concernés par la DUP de restauration immobilière. Après la piétonisation, la refonte des plans de circulation et de stationnement et la requalification des espaces publics de la Brèche à la Sèvre, le renouvellement urbain du centre va se poursuivre avec :

- Sur la sphère privée :
 - un plan façade lancé par la Ville en 2012 qui s'opère, phase par phase jusqu'en 2018, plus de 500 immeubles du centre-ville sont concernés,
 - une requalification de la verrière du Passage du Commerce
 - une réflexion s'amorce sur la requalification commerciale de la Galerie Victor Hugo et du Passage du Commerce.
- Sur la sphère publique :
 - La remise aux normes, confortation et restauration patrimoniale des Halles (Monument Historique inscrit)
 - La mise en valeur de la basse-cour du Donjon (mise en lumière, ...)
 - Aménagement du site Boinot en parc naturel urbain à vocation touristique

Enfin, un nouveau quartier situé au Nord du centre ville autour de la colline Saint André, compris dans le périmètre de l'OPAH RU, a récemment été inclus dans le périmètre de la géographie prioritaire de la politique de la Ville. Ce secteur présente des enjeux importants de rénovation du parc de logements privés et de lutte contre la vacance et l'habitat indigne (concentration de signalements de logements dégradés auprès du Service Communal d'hygiène et de Santé). Le contrat de Ville doit être élaboré pour juin 2015.

L'opération de restauration immobilière (ORI), objet du présent dossier pour 8 immeubles supplémentaires, s'inscrit dans ce processus de renouvellement urbain.

Cette ORI permet de déclarer d'utilité publique (DUP) les travaux de remise en état d'habitabilité à mener dans les immeubles. La procédure est définie par l'article L 313-4-1 du Code de l'urbanisme.

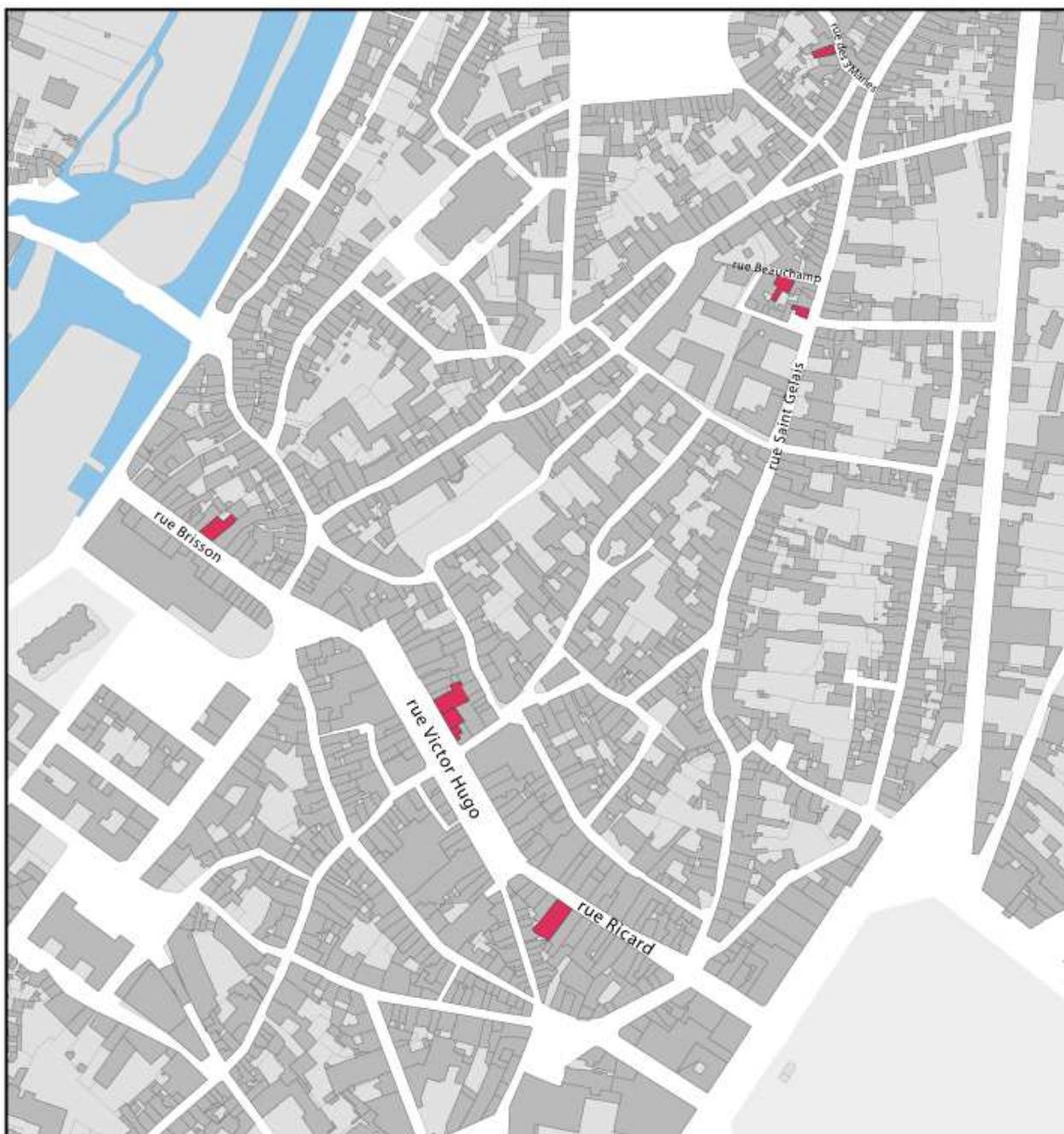
Le choix des immeubles soumis à déclaration d'utilité publique des travaux dans le présent dossier s'est fondé sur les 3 critères suivants, considérés de manière non cumulative :

- La dégradation et la vétusté des logements ;
- La vacance de logements nécessitant des travaux de remise en état d'habitabilité. Lorsqu'il s'agit de logements au-dessus de commerces, deux critères complémentaires sont retenus : le potentiel résidentiel et la possibilité d'aménager un accès indépendant du commerce, en compatibilité avec la fonction commerciale du rez-de-chaussée ;
- La localisation dans l'hypercentre, sur les axes principaux du projet urbain du centre-ville ou dans le secteur de la nouvelle géographie prioritaire politique de la Ville.

Ainsi, l'Opération de Restauration Immobilière devrait permettre la réhabilitation de 20 à 30 logements.

Les travaux de restauration immobilière d'autres immeubles pourront plus tard faire l'objet d'une autre déclaration d'utilité publique.

Localisation des parcelles sous Déclaration d'Utilité Publique des travaux



2 - Désignation, localisation et occupation des parcelles concernées par le programme de travaux déclarés d'utilité publique

Adresse	Références cadastrales	Surface cadastrale en m ²	Niveaux	Logements vacants	Logements occupés	Ménages locataires	Propriétaires occupants	Occupation commerciale	Statut de propriété
37-37A rue Victor Hugo	BX0472	190	R+3	TOUS	0	0	0	Oui	Monopropriété
41 rue Victor Hugo	BX0471	112	R+3	TOUS	0	0	0	Oui	Monopropriété
43 rue Victor Hugo	BX0470	36	R+4	TOUS	0	0	0	Oui	Monopropriété
10 rue Ricard	BR0267	242	R+3	TOUS	0	0	0	Oui	Monopropriété
21 rue Brisson	BX0605	150	R+3	TOUS	0	0	0	Oui	Monopropriété
3 rue Beauchamp	BY 0225	95	R+2	6	3	3	0	Non	Monopropriété
11 rue des 3 Maries	BY 0073	126	R+2	TOUS	0	0	0	Non	Monopropriété
67 rue Saint Gelais	BY 0220	51	R+3	TOUS	0	0	0	Non	Indivision

3 - Objectifs d'amélioration et de transformation des conditions d'habitabilité et de mise en valeur du patrimoine

3.1 - Documents et règlements principaux à prendre en compte lors de l'engagement des travaux de restauration

La déclaration d'utilité publique concerne les travaux de restauration prescrits qui seront notifiés aux propriétaires. Ces travaux devront respecter les dispositions du Code de l'Urbanisme et l'ensemble de la réglementation en vigueur. Les règles suivantes sont notamment rappelées :

- **Performances énergétiques**

Articles R.111-22 à R.111-22-2 et R.131-25 à R.131-28 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Décret n°2007-363 du 19 mars 2007 relatif aux études de faisabilité des approvisionnements en énergie, aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants et à l'affichage du diagnostic de performance énergétique.

Arrêté du 3 mai 2007 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants.

- **Normes d'habitabilité**

Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent (application de l'article 187 de la loi SRU du 13 décembre 2000).

Décret n°87-149 du 6 mars 1987 fixant les conditions minimales de confort et d'habitabilité auxquelles doivent répondre les locaux mis en location.

Règlement Sanitaire Départemental des Deux-Sèvres approuvé par arrêté préfectoral du 15 septembre 1980.

- **Salubrité et lutte contre le saturnisme**

Articles L.1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique sur la salubrité des immeubles et des agglomérations.

Articles L.1334-1 et suivants, articles R 1334-1 et suivants du Code de la Santé Publique sur la lutte contre la présence de plomb ou d'amiante.

- **Réglementation électrique**

La norme NF C 15-100 qui fixe la réglementation des installations électriques en basse tension en France.

Le décret n°72-1120 du 14 décembre 1972, modifié par le décret du 6 mars 2001 n°2001-222, relatif au contrôle et à l'attestation de la conformité des installations électriques intérieures aux règlements et normes de sécurité en vigueur.

- **Sécurité contre l'incendie**

Circulaire du 13 décembre 1982 : recommandations relatives à la sécurité des personnes et la sécurité contre l'incendie applicables aux travaux exécutés dans les bâtiments d'habitation existants.

- **Règlements locaux :**

Plan local d'urbanisme approuvé le 21 septembre 2007, modifié le 14 avril 2008, le 16 février 2009, 28 septembre, le 12 octobre 2009, le 31 mai 2010, le 9 mai 2011, le 14 mai 2012, le 25 juin 2012 et le 4 février 2013.

Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager approuvée le 16 février 2009.

Règlement de voirie approuvé le 15 janvier 1993.

Règlement municipal de publicité approuvé le 28 juin 1983.

Arrêté préfectoral 29 décembre 2011 ajoutant la commune de Niort à la liste des communes autorisées à faire procéder au ravalement des immeubles situés sur leur territoire et fiches de prescriptions de travaux.

Outre les normes et réglementations techniques rappelées ci-dessus, les travaux devront être conformes aux préconisations détaillées dans les parties suivantes :

Parties communes

- a. Normes générales relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement de l'immeuble
- b. Performances énergétiques
- c. Façades
- d. Toitures
- e. Ouvertures et menuiseries
- f. Cours
- g. Escaliers et locaux communs
- h. Rez-de-chaussée

Parties privatives

- a. Normes relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement des logements ou des pièces isolées
- b. Redistribution des logements

3.2 - Parties communes

• Normes générales relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement des immeubles

Les sols, murs, seuils, plafonds sont protégés contre les eaux de ruissellement, les infiltrations et les remontées d'eau. Le gros œuvre (murs, charpente, escaliers, planchers, balcons) est en bon état d'entretien. La couverture est étanche. Les souches de cheminées, les gouttières, les chéneaux, les descentes d'eau pluviale et les ouvrages sont en bon état. Les menuiseries extérieures sont étanches et en bon état.

Les cours, courettes, les accès et les circulations en cave ainsi que les combles sont dégagés et en bon état d'entretien. Les canalisations d'eau potable desservant les logements assurent la permanence de la distribution avec une pression et un débit suffisants et sont branchés au réseau public de distribution. Les canalisations en plomb sont supprimées et remplacées par des canalisations conformes à la réglementation en vigueur. Le bâtiment est connecté en rejet direct au réseau communautaire si celui-ci le permet. Lorsque les travaux portent sur les réseaux d'eaux pluviales ou d'eaux usées, ces réseaux sont séparés.

Les peintures contenant des sels de plomb sont éliminées ou neutralisées. Il est rappelé que :

- tous les travaux portant sur les parties à usage commun d'un immeuble collectif affecté en tout ou partie à l'habitation, construit avant le 1^{er} janvier 1949, et de nature à provoquer une altération substantielle des revêtements doivent être précédés d'un constat de risque d'exposition au plomb.

Ce constat présente un repérage des revêtements contenant du plomb et, le cas échéant, dresse un relevé sommaire des facteurs de dégradation du bâti. Il est annexé à tout nouveau contrat de location d'un immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation construit avant le 1^{er} janvier 1949. Il est produit lors de la vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation construit avant le 1^{er} janvier 1949.

- les travaux nécessaires pour supprimer le risque constaté comprennent d'une part, les travaux visant les sources de plomb elles-mêmes et, d'autre part, ceux visant à assurer la pérennité de la protection. Ils consistent à mettre en place des matériaux de recouvrement sur les revêtements dégradés contenant du plomb mis en évidence lors du diagnostic et incluent, le cas échéant, le remplacement de certains éléments de construction et les travaux nécessaires pour supprimer les causes immédiates de la dégradation des revêtements. Les travaux ne doivent pas entraîner de dissémination nuisible de poussières de plomb.

Si la réalisation des travaux nécessite la libération temporaire des locaux, le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement est tenu d'assurer l'hébergement des occupants. À l'issue des travaux, le représentant de l'Etat fait procéder au contrôle des locaux, afin de vérifier que le risque d'exposition au plomb est supprimé.

- le représentant de l'Etat dans le département peut prescrire toutes mesures conservatoires, y compris l'arrêt du chantier, si les travaux entraînent un risque d'exposition au plomb pour les occupants d'un immeuble ou la population environnante. Le coût des mesures conservatoires prises est mis à la charge du propriétaire, du syndicat de propriétaires, ou de l'exploitant du local d'hébergement.

- **Performances énergétiques**

Travaux de rénovation dont le coût est supérieur à 25% de la valeur de l'immeuble

Lorsque le coût total prévisionnel de travaux de rénovation portant soit sur l'enveloppe d'un bâtiment d'une surface hors œuvre nette supérieure à 1000 m² et ses installations de chauffage, de production d'eau chaude, de refroidissement, de ventilation et d'éclairage, soit sur sa seule enveloppe est supérieur à 25% de sa valeur, le maître d'ouvrage doit améliorer sa performance énergétique.

Le maître d'ouvrage réalise une étude de faisabilité technique et économique des diverses solutions d'approvisionnement en énergie pour le chauffage, la ventilation, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire et l'éclairage du bâtiment. Cette étude doit être faite préalablement au dépôt de la demande de permis de construire.

Elle examine notamment :

- le recours à l'énergie solaire et aux autres énergies renouvelables ;
- le raccordement à un réseau de chauffage ou de refroidissement collectif ou urbain, s'il existe à proximité du terrain d'implantation de l'immeuble ou de l'opération ;
- l'utilisation de pompes à chaleur et de chaudières à condensation ;
- le recours à la production combinée de chaleur et d'électricité.

Elle présente les avantages et les inconvénients de chacune des solutions étudiées, quant aux conditions de gestion du dispositif, aux coûts d'investissement et d'exploitation, à la durée d'amortissement de l'investissement et à l'impact attendu sur les émissions de gaz à effet de serre. Elle précise les raisons pour lesquelles le maître d'ouvrage a retenu la solution d'approvisionnement choisie.

Autres cas

Lorsqu'ils sont mis en place, installés ou remplacés, les équipements, installations, ouvrages ou systèmes doivent être conformes aux prescriptions fixées par l'arrêté du 3 mai 2007 (Réglementation thermique 2005) relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants. Ces dispositions s'appliquent :

- aux éléments constitutifs de l'enveloppe du bâtiment ;
- aux systèmes de chauffage ;
- aux systèmes de production d'eau chaude sanitaire ;
- aux systèmes de refroidissement ;
- aux équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable ;
- aux systèmes de ventilation ;
- aux systèmes d'éclairage des locaux.

- **Façades**

a) Pierre de taille

Les parties en pierre (calcaire, grès, granit) destinées à être vues, murs, harpes, moulures, bandeaux, sculptures, etc...,

- ne doivent pas être supprimées ou altérées ;
- doivent rester apparentes et n'être ni peintes, ni enduites.

Il est préconisé le lait de chaux sur pierre calcaire tendre pour préserver la pierre.

Les remplacements devront être effectués avec des pierres entières. Le placage n'est pas autorisé, sauf pour les cas où l'état des maçonneries le justifierait. Les pierres en placage devront présenter une épaisseur minimale de 8 cm.

L'emploi de techniques susceptibles de dénaturer le parement de pierre (disque abrasif, marteau pneumatique, etc...) n'est pas autorisé.

Dans le cadre des réparations ou remplacements, les pierres utilisées devront être de même type et nature que celles du parement concerné.

Les pierres dégradées doivent être remplacées par des pierres de même aspect (densité, grain, couleur).

b) Moellons

Si la très grande majorité du bâti est constituée par une architecture en pierre de taille, ou en structure de pierre avec parements enduits, certaines constructions étaient réalisées en moellons non enduits et en particulier les bâtiments annexes, agricoles ou de services et les clôtures.

Certaines façades pourront être enduites, à pierres vues, dans les types de construction recensés, où de préférence les entourages ne sont pas en pierre de taille.

L'aspect traditionnel devra être maintenu : joints beurrés ou aspect de pierres vues.

c) Enduits

Dans le cas de façades ou parties de façades enduites, les enduits seront soit nettoyés (conservation des enduits anciens en bon état par nettoyage à l'eau sous pression), soit refaits. Dans ce cas, les prescriptions suivantes sont applicables :

Les enduits et joints seront constitués uniquement de chaux naturelle et de sable à granulométrie variée, de carrière, pas trop fin et non tamisé. Des enduits à la chaux naturelle prêts à l'emploi pourront être tolérés, sous réserve de leur compatibilité avec les caractéristiques de l'immeuble et du quartier auquel il appartient.

Les enduits doivent affleurer le nu des pierres, sans creux ni surépaisseur, ni faux joints; ils ne doivent pas comporter de motifs sous découpe en saillie

Les baguettes d'angles ne sont pas autorisées.

Les enduits ciment sont interdits.

d) Les bardages bois

Les bardages bois existants seront restaurés suivant les dispositions traditionnelles :

- sens de pose ;
- largeur des planches — irrégularité.

Ils conserveront leur teinte naturelle grise après vieillissement.

• Couvertures

Les toitures seront couvertes suivant la disposition originale des constructions :

- en tuiles de terre cuite creuses, dites tige de botte de teintes traditionnelles mélangées, avec des pentes comprises entre 28 % et 40 % ;
- en ardoises naturelles suivant la pente traditionnelle comprise entre 40 et 60°.

La restauration des couvertures en tuiles mécaniques peut être justifiée par l'origine de la construction et la forme du support de couverture.

- En tuiles plates avec des pentes comprises entre 45° et 70°.

Les châssis de toit ne sont pas autorisés.

On autorise les verrières et tabatières.

Les cheminées :

Les souches de cheminées existantes devront être maintenues.

Les dispositions d'origine devront être conservées ou rétablies, en ce qui concerne les matériaux, les solins maçonnés et les couronnements.

Zinguerie :

Les éléments anciens (épis de faîtage, ...) seront conservés.

Dans le cas de réfection, les gouttières seront en zinc :

- de forme demi-ronde pendante pour les débords de toiture à chevrons et volige apparents ;
- de type chéneaux pour les autres types de corniche.

Les descentes d'eaux pluviales seront en zinc ou en cuivre.

• Ouvertures et menuiseries

Dans le cas de création d'ouvertures complémentaires, les encadrements seront réalisés en pierre de taille (essentiellement calcaire).

La proportion et le profil des pierres entourant la baie devront s'inscrire dans la composition d'ensemble.

Les menuiseries des fenêtres

Les menuiseries sont restaurées ou remplacées en respectant le type des menuiseries bois peint, à grands carreaux traditionnels, dès lors qu'il s'agit de baies classiques. Les grands carreaux correspondent en général à un découpage par 4 carreaux par vantail, légèrement plus hauts que larges. Conformément à la disposition historique, les pièces d'appui et rejet d'eau présenteront des sections courbes avec quart de rond et doucine.

- Le remplacement des menuiseries bois par des menuiseries en matériaux de synthèse n'est pas autorisé.
- Les menuiseries doivent être peintes. La couleur blanche n'est pas autorisée.
- Pour le choix des matériaux de châssis de fenêtres, il pourra être préconisé l'emploi exclusif de bois pour conserver au bâtiment son aspect d'origine.

Des dispositions différentes à la forme et à la nature originelle des menuiseries pourront être autorisées, sous réserve d'un apport architectural significatif, en particulier lors d'un projet de restauration contemporain.

Les volets

- Les volets sont du type volets bois en planches pleines, ou volets à lamelles horizontales, et persiennes.
- Pour la coloration des volets et persiennes, les bois seront peints suivant le nuancier mis en annexe de la ZPPAUP.

• Cours

A l'occasion d'une demande d'autorisation, la démolition des appentis ou des bâtiments vétustes situés en cœur d'îlot peut être imposée. Leur remplacement par des espaces plantés, engazonnés ou pavés est alors demandé.

Les cœurs d'îlot sont maintenus et restaurés avec une forte dominante végétale : la végétation prend place alors en pleine terre. Les arbres existants doivent être maintenus. Si leur état phytosanitaire exige leur abattage, leur replantation peut être imposée. Le maintien ou la restauration des fontaines, puits et sculptures peut être imposé.

Dans les espaces de circulation non consacrés à de la végétation en pleine terre, le traitement des sols doit être imperméable. Dans le cas où la cour dessert un immeuble en fond de parcelle, un passage piétonnier peut être aménagé. Dans un souci d'équilibre entre perméabilité du sol et facilité d'accès des piétons, poussettes et personnes à mobilité réduite, un pavage gris et scié peut être imposé.

• Escaliers et locaux communs

Les sols, murs et menuiseries des parties communes sont repris et restaurés si besoin.

Les sols et les marches d'escalier sont repris ou restaurés en priorité avec des matériaux traditionnels. Chaque fois que l'opportunité en est reconnue, les travaux créent des espaces de distribution horizontale et verticale de taille suffisante et en bon état. Ils visent, pour cela, à :

- restructurer les cages d'escaliers étroites, raides, comportant de multiples tournants ou des passages inférieurs à deux mètres de hauteur ;
- limiter les volées d'escalier en bois au dernier niveau ;
- restructurer les paliers d'étage en bois ;
- prévoir des prestations permettant une bonne accessibilité des espaces de circulation (porte, dispositif de fermeture de la porte, barre d'appui, ascenseur...) ;
- supprimer les mauvais accès ou les obstacles difficiles à franchir (marches raides ou en mauvais état, passages bas).

- **Rez-de-chaussée**

Dans les immeubles ou l'accès aux étages indépendant du commerce a été condamné ou supprimé, les travaux visent à créer un accès autonome aux étages.

Chaque fois que l'opportunité en sera reconnue, les travaux visent à :

- créer ou étendre les locaux communs et les mettre en conformité avec les normes en vigueur : local poubelle, armoire technique pour le nettoyage des parties communes et des cours, garage à vélos et à poussettes ;
- aménager un accès vers le cœur de parcelle.

La transformation en logements de locaux auparavant non affectés à cet usage peut être effectuée : rez-de-chaussée commerciaux abandonnés, combles, escaliers. Leur utilisation vise à créer des logements plus grands, traversant et/ou en duplex.

3.3 - Parties privatives

Les travaux prescrits ont pour objet d'améliorer le niveau de confort des logements et de tous les locaux d'hébergement, de les mettre aux normes de sécurité, d'hygiène et d'habitabilité en vigueur.

La réglementation impose le respect de différentes normes techniques lors de la réalisation de travaux d'amélioration dans un logement et détermine le niveau des prestations requises pour la sécurité, la salubrité, l'équipement, l'isolation et le confort des immeubles, logements, pièces isolées. Certaines dispositions doivent donc être respectées lors de la préparation d'un projet de réhabilitation et lors de sa mise en œuvre.

Les bâtiments doivent notamment répondre aux prescriptions suivantes :

- **Normes relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement des logements ou des pièces isolées :**

Normes dimensionnelles :

Un logement comprend des pièces principales destinées au séjour et au sommeil et des pièces de service telles que cuisine, salle d'eau, cabinet d'aisance, buanderie, débarras ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances.

En conformité avec le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent, tout logement dispose au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes. La surface habitable est la surface de plancher construit, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, ébrasement de portes et de fenêtres.

Ouverture et ventilation

Toutes les pièces principales des logements et les pièces isolées sont pourvues d'ouvertures donnant à l'air libre. Les pièces principales bénéficient d'un éclairage naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre. Lorsqu'un local, tel que la cuisine, le cabinet d'aisance, la salle d'eau ne dispose pas de fenêtre, il doit être pourvu d'un système d'évacuation de l'air vicié débouchant à l'extérieur du bâtiment (ventilation à tirage naturel ou mécanique), complété éventuellement par des dispositifs de ventilation dans les pièces principales.

Installation de cuisine ou coin-cuisine :

La cuisine ou le coin-cuisine comporte un évier avec siphon, raccordé à une chute d'eaux usées sur lequel est installée l'eau potable, chaude et froide. Cet espace est aménagé de façon à recevoir un appareil de cuisson suivant les conditions réglementaires en vigueur.

Gaz et électricité

Les nouvelles canalisations de gaz et la ventilation des pièces où le gaz est utilisé sont conformes aux textes réglementaires en vigueur. Le logement ou la pièce isolée est pourvu d'une alimentation électrique, conforme aux besoins liés à l'usage.

Équipement sanitaire

Tout logement comporte un WC intérieur, avec cuvette à l'anglaise et chasse d'eau, et une salle d'eau avec baignoire, ou une douche et un lavabo alimentés en eau courante chaude et froide.

La pièce isolée est équipée au minimum d'un lavabo avec eau courante chaude et froide et comporte l'usage d'un cabinet d'aisance collectif desservant au plus cinq chambres.

Chauffage

Les équipements de chauffage comportent un dispositif de réglage automatique de température. Si le logement ou la pièce isolée n'est pas pourvue de chauffage central, il doit posséder, au minimum :

- dans les logements de moins de trois pièces principales, soit un radiateur à gaz fixe avec évacuation des gaz brûlés par raccordement à un conduit d'évacuation, soit un appareil électrique fixe ;
- dans les logements de 3 et 4 pièces principales, 2 dispositifs cités ci-dessus, si possible du même type ;
- dans les logements de plus de 5 pièces principales, 3 dispositifs cités ci-dessus, si possible du même type.

Ces dispositifs permettront d'assurer une température suffisante dans chacune des pièces.

Lutte contre le saturnisme :

Les peintures contenant des sels de plomb sont éliminées ou neutralisées.

• Redistribution des logements

La restauration des logements donne lieu, chaque fois que l'opportunité est reconnue, à une redistribution des pièces pour rationaliser le plan des cellules habitables afin de les rendre salubres et confortables.

Ces redistributions tendent notamment :

- à favoriser le regroupement des petites pièces, la suppression des corridors, des cloisonnements superflus et alcôves, le regroupement des petits appartements d'un même niveau (exemple : transformation de deux logements « avant » et « arrière » en un logement traversant), le regroupement de petits appartements sous combles avec l'appartement situé à l'étage inférieur afin de créer un duplex ;
- à favoriser l'éclairage naturel des pièces ;
- à assurer la ventilation des pièces en prévoyant, le cas échéant, une ventilation mécanique des pièces humides.

4 - Programme des travaux par immeuble

Références cadastrales	Adresse
BX0472	37-37A rue Victor Hugo

CARACTERISTIQUES GENERALES

Immeuble d'habitation et commerce

Nombre de niveaux	Bâtiment sur rue Victor Hugo R+3
Éléments caractéristiques	Bâtiment du 19 ^{ème} siècle, façade en pierre de taille sur rue Victor Hugo

PRESCRIPTIONS GENERALES

Parties communes

▪ Façades et menuiseries	Réfection si nécessaire
▪ Réseaux	Mise aux normes des réseaux des parties communes
▪ Halls et escaliers	Réfection

Parties privatives

▪ Logements	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité
-------------	---



Références cadastrales	Adresse
BX0471	41 rue Victor Hugo

CARACTERISTIQUES GENERALES

Immeuble d'habitation et commerce

Nombre de niveaux	Bâtiment sur rue Victor Hugo R+3
Éléments caractéristiques	Bâtiment du 19 ^{ème} siècle, façade en pierre de taille sur rue Victor Hugo

PRESCRIPTIONS GENERALES

Parties communes

▪ Façades et menuiseries	Réfection si nécessaire
▪ Réseaux	Mise aux normes des réseaux des parties communes
▪ Halls et escaliers	Réfection

Parties privatives

▪ Logements	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité
-------------	---



Références cadastrales	Adresse
BX0470	43 rue Victor Hugo

CARACTERISTIQUES GENERALES Immeuble d'habitation et commerce

Nombre de niveaux	Bâtiment sur rue Victor Hugo R+4
Éléments caractéristiques	Bâtiment du 19 ^{ème} siècle, façade en pierre de taille sur rue Victor Hugo

PRESCRIPTIONS GENERALES

Parties communes

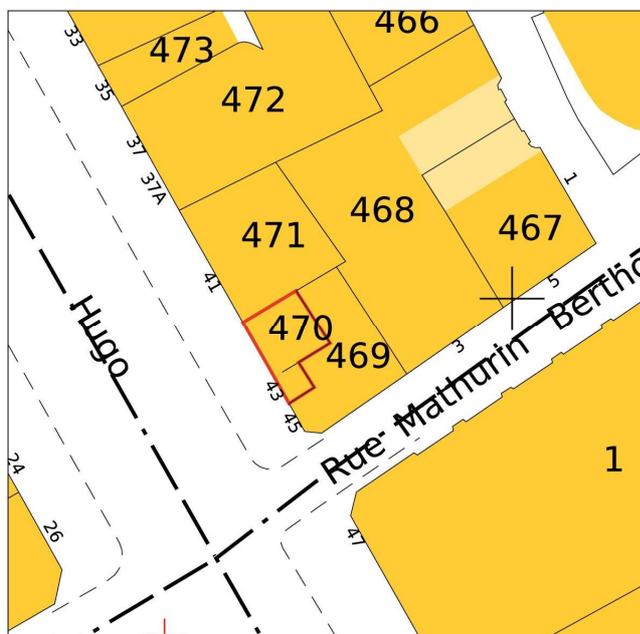
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Réseaux 	Mise aux normes des réseaux des parties communes
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Halls et escaliers 	Réfection

Parties privatives

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Logements 	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité
---	---

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Façade et sécurité 	Reprise des ferronneries création de garde-corps si nécessaire
--	--



Références cadastrales	Adresse
BR0267	10 rue Ricard

CARACTERISTIQUES GENERALES

Immeuble d'habitation et commerce

Nombre de niveaux	Bâtiment sur rue Ricard R+3
Éléments caractéristiques	Bâtiment du 19 ^{ème} siècle, façade en pierre de taille sur rue Ricard

PRESCRIPTIONS GENERALES

Parties communes

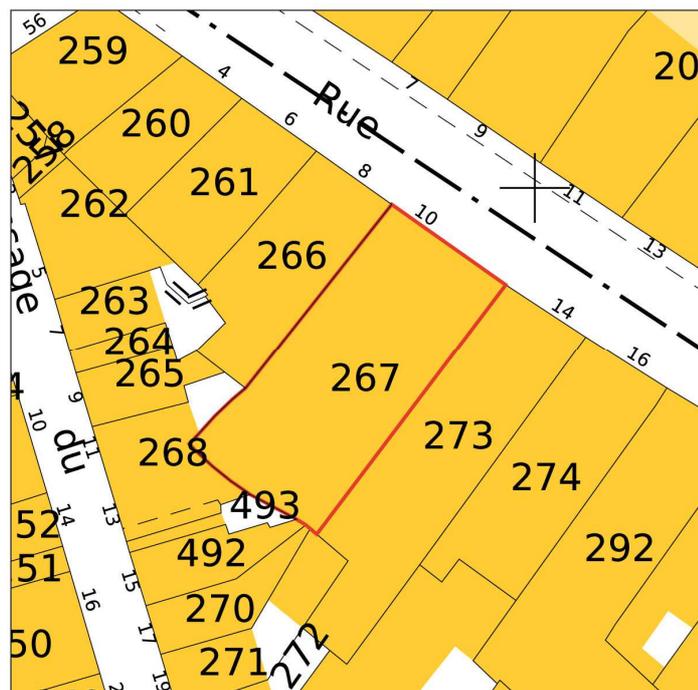
▪ Façades et menuiseries	Réfection si nécessaire
▪ Toitures	Réfection
▪ Réseaux	Mise aux normes des réseaux des parties communes
▪ Halls et escaliers	Réfection

Parties privatives

▪ Logements	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité
-------------	---

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

▪ Façade et sécurité	Reprise des ferronneries et création de garde-corps si nécessaire
----------------------	---



Références cadastrales	Adresse
BX0605	21 rue Brisson

CARACTERISTIQUES GENERALES

Immeuble d'habitation et commerce

Nombre de niveaux	Bâtiment sur rue Brisson R+3
Éléments caractéristiques	Bâtiment du 19 ^{ème} siècle, façade en pierre de taille sur rue Brisson

PRESCRIPTIONS GENERALES

Parties communes

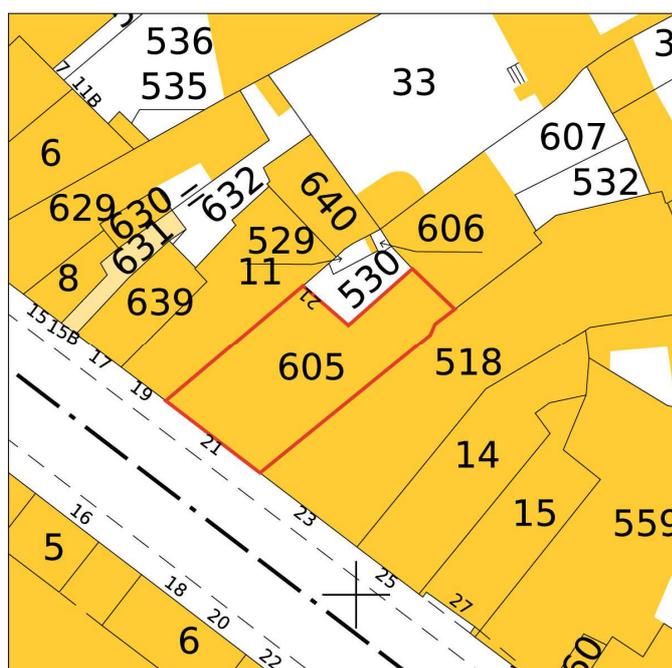
▪ Façades et menuiseries	Réfection
▪ Toitures	Réfection si nécessaire
▪ Réseaux	Mise aux normes des réseaux des parties communes
▪ Halls et escaliers	Réfection

Parties privatives

▪ Logements	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité
-------------	---

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

▪ Façade et sécurité	Reprise des ferronneries et création de garde-corps si nécessaire
----------------------	---



Références cadastrales	Adresse
BY0225	3 rue Beauchamp

CARACTERISTIQUES GENERALES

Immeuble d'habitation

Nombre de niveaux	Bâtiment R+2
Éléments caractéristiques	Bâtiment 19 ^{ème}

PRESCRIPTIONS GENERALES

Parties communes

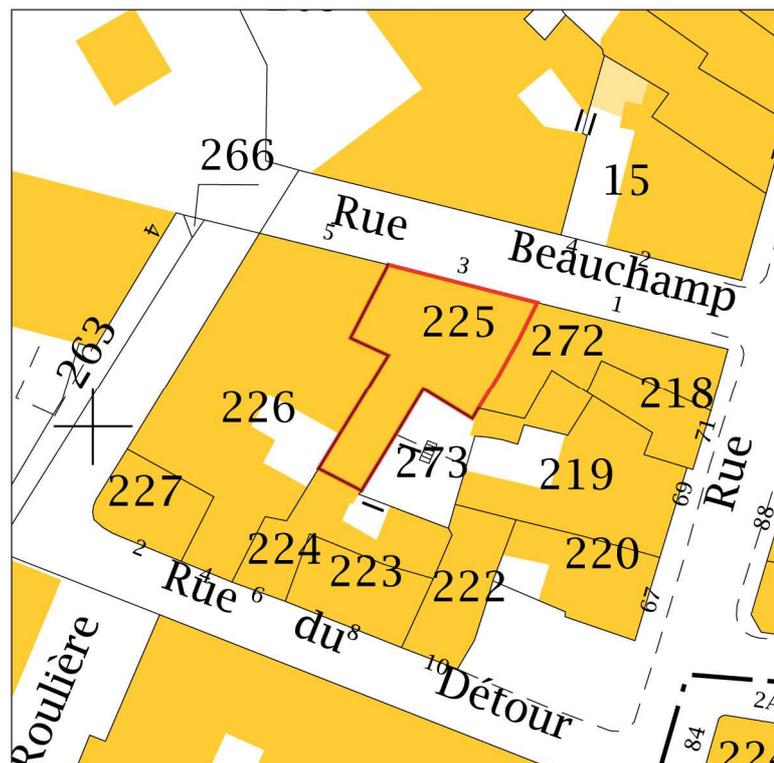
▪ Façades et menuiseries	Reprise
▪ Réseaux	Mise aux normes des réseaux des parties communes
▪ Halls et escaliers	Réfection

Parties privatives

▪ Logements	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité
-------------	---

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

▪ Façade et sécurité	Reprise des ferronneries et création de garde-corps si nécessaire
----------------------	---



Références cadastrales	Adresse
BY0073	11 rue des 3 Maries

CARACTERISTIQUES GENERALES

Immeuble d'habitation

Nombre de niveaux	R+2
Éléments caractéristiques	Bâtiment du 19 ^{ème} siècle, façade en pierre.

PRESCRIPTIONS GENERALES

Parties communes

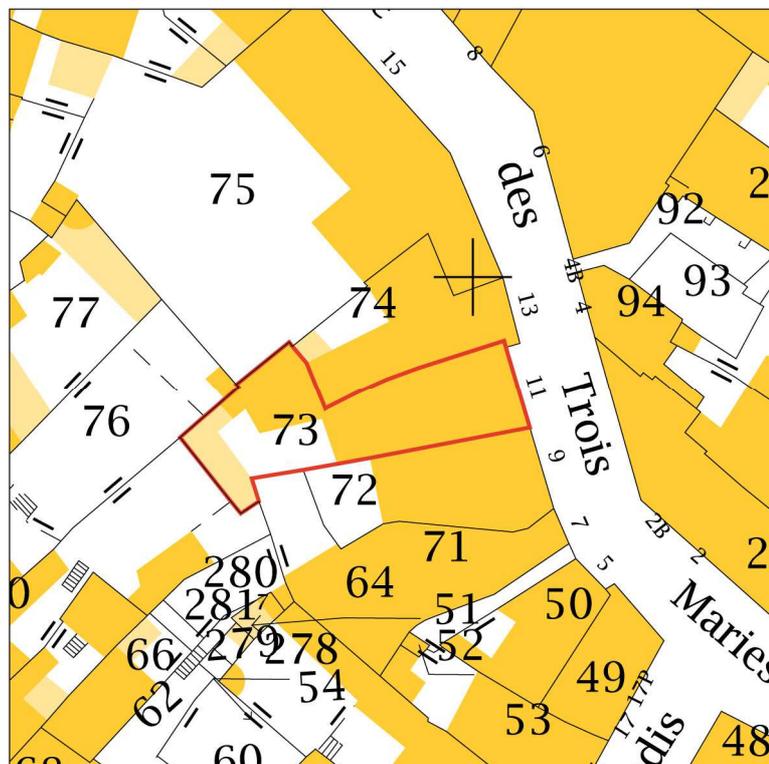
▪ Façades et menuiseries	Réfection
▪ Toitures	Réfection si nécessaire
▪ Réseaux	Mise aux normes
▪ Halls et escaliers	Réfection

Parties privatives

▪ Logements	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité
-------------	---

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

▪ Façade et sécurité	Reprise des ferronneries et création de garde-corps si nécessaire
----------------------	---



Références cadastrales	Adresse
BY0220	67 rue Saint Gelais

CARACTERISTIQUES GENERALES

Immeuble d'habitation

Nombre de niveaux	Bâtiment R+3
Éléments caractéristiques	Bâtiment du 19 ^{ème} siècle, façade en pierre de taille

PRESCRIPTIONS GENERALES

Parties communes

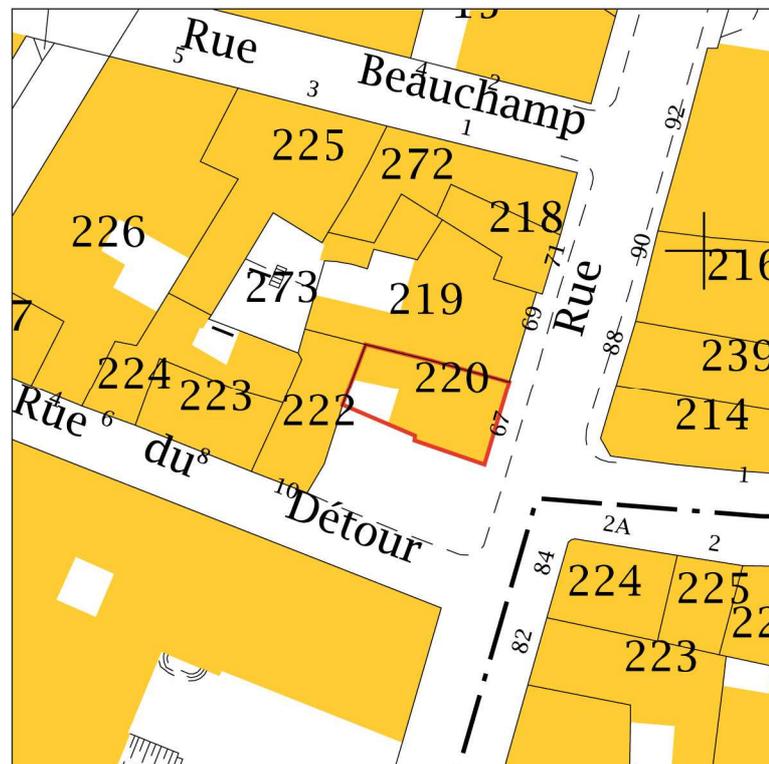
▪ Façades et menuiseries	Reprise
▪ Toitures	Réfection si nécessaire
▪ Réseaux	Mise aux normes
▪ Halls et escaliers	Réfection

Parties privatives

▪ Logements	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité
-------------	---

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

▪ Façade et sécurité	Reprise des ferronneries et création de garde-corps si nécessaire
----------------------	---



5 - Appréciation sommaire et globale des dépenses d'acquisition

En application de l'article R 313-24 du Code de l'Urbanisme, les dépenses d'acquisition des 8 parcelles concernées par le programme de travaux déclarés d'utilité publique ont été estimées. L'appréciation sommaire et globale effectuée par France Domaine, le 23 mars 2015, est d'un montant de **1 856 000 €**.

6 - Appréciation sommaire des dépenses de travaux

6.1 - Estimation des coûts moyens de travaux

Les coûts de travaux présentés ci-dessous constituent des coûts moyens par m² et ne sont donnés qu'à titre indicatif. Ils peuvent varier selon le type de l'immeuble, l'importance des travaux à réaliser, le résultat des consultations d'entreprises, voire la réalisation de tout ou partie des travaux par le propriétaire lui-même ou le niveau de prestation qu'il souhaite.

Les coûts ont été estimés à partir de dépenses constatées lors de réhabilitations menées dans des immeubles niortais similaires.

Les coûts indiqués portent sur les deux façades des immeubles.

La **réfection** désigne le « travail de remise en état et de réparation d'un ouvrage qui ne remplit plus ses fonctions. Le résultat d'une réfection est en principe analogue à ce qui existe ou à ce qui aurait dû exister. » (Source : DE VIGNAN, Jean, Le petit dicobat, dictionnaire général du bâtiment, Paris : Arcature, 4^{ème} édition, 2008, 957 pages, p 741).

La **reprise** désigne la réfection partielle d'un ouvrage.

6.2 - Dépenses de travaux

• Parties privatives

	Nombre d'immeubles	Surface habitable en m ²	Coût en € HT/m ²	Coût total en € HT
Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité	8	1730	850	1 384 000 €

• Parties communes

		Nombre d'immeubles	Coût par immeuble en € HT	Coût total en € HT
Façades et menuiseries	Reprise	2	21 000 €	42 000 €
	Réfection	5	46 000 €	230 000 €
Toitures	Réfection	4	25 000 €	100 000 €
Réseaux	Mise aux normes des réseaux des parties communes	8	25 000 €	200 000 €
Halls et escaliers	Réfection	8	30 000 €	240 000 €
			Total	812 000 €

Coût global en € HT

2 196 000 €

7 - Délai de réalisation des travaux

Le délai d'exécution des travaux est fixé à 18 mois pour l'ensemble des immeubles dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DES DEUX-SÈVRES

Préfecture
Direction du Développement Local
et des Relations avec les Collectivités Territoriales

Bureau de l'Environnement

Dossier suivi par Stéphane GAURICHON
☎ 05 49 08 69 51
Courriel : stephane.gaurichon@deux-sevres.gouv.fr

ARRETÉ déclarant d'utilité publique l'Opération de Restauration Immobilière (ORI) de huit immeubles d'habitation du centre ancien de la ville de NIORT dans le cadre de la deuxième convention partenariale OPAH RU (Opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain).

Le Préfet des Deux-Sèvres,
Chevalier de la Légion d'Honneur,
Chevalier de l'Ordre National du Mérite

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 313-4 à L. 313-4-4 et R. 313-23 à R. 313-29 ;

Vu le nouveau code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment ses articles L. 1 ; L. 121-1 à L. 121-5, et R. 121-1 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment son article L. 303-1 ;

Vu le code du patrimoine, notamment son article L. 643-1 ;

Vu le code général des impôts, notamment ses articles 31-I-b ter et 156-3°;

Vu l'arrêté préfectoral du 11 janvier 2016 portant délégation de signature à M. Didier DORÉ, Secrétaire Général de la Préfecture des Deux-Sèvres ;

Vu l'arrêté municipal du 25 février 2009 créant une Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain à NIORT ;

Vu la délibération du Conseil municipal de la ville de NIORT du 15 octobre 2012 approuvant la convention partenariale OPAH RU II (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain) du « *cœur de l'agglomération niortaise* » ;

Vu la délibération du Conseil municipal de la ville de NIORT du 18 mai 2015 approuvant le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique de l'Opération de Restauration Immobilière (ORI) dans le cadre de la deuxième OPAH RU du centre ancien de NIORT et sollicitant la mise à enquête publique de celui-ci en vue d'obtenir l'acte déclaratif d'utilité publique des travaux de remise en état d'habitabilité des huit immeubles concernés ;

Vu le courrier du maire de NIORT du 29 mai 2015, par lequel il demande l'ouverture de l'enquête publique portant sur le dossier approuvé par la délibération du Conseil municipal précitée et l'arrêté reconnaissant l'utilité publique de cette Opération de Restauration Immobilière (ORI) au bénéfice de sa commune ;

Vu les pièces du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique déposées, le 29 mai 2015, et complétées, le 16 octobre 2015, à la demande du commissaire enquêteur dans le cadre de l'article R. 112-7 du code de l'expropriation ;

Vu l'arrêté préfectoral du 14 octobre 2015 portant ouverture, du 2 novembre au 23 novembre 2015, de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique de l'Opération de Restauration Immobilière de huit immeubles d'habitation du centre-ville de NIORT dans le cadre de la deuxième convention partenariale OPAH RU (Opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain) pour la période 2013-2017 ;

Vu le rapport et les conclusions motivées favorables du commissaire enquêteur du 17 décembre 2015 ;

Considérant que le projet susvisé a fait l'objet d'une enquête publique ne nécessitant pas une déclaration de projet spécifique, préalablement à la déclaration d'utilité publique ;

Considérant que toutes les formalités réglementaires ont été remplies ;

Considérant que la ville de NIORT a souhaité, après l'expérience concluante de la première OPAH RU (Opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain) pour la période 2007-2012, mettre en place une deuxième OPAH RU pour la période du 1^{er} janvier 2013 au 31 décembre 2017, tout en la renforçant par une nouvelle Opération de Restauration Immobilière, afin de poursuivre, au moyen d'injonctions de travaux et d'aides financières adaptées, la lutte contre la vacance des logements, contre l'habitat indigne, contre la précarité énergétique et contre la dégradation des immeubles d'habitation de son centre historique ;

Considérant que l'opération d'urbanisme projetée, consistant à imposer aux propriétaires de huit immeubles particulièrement sensibles des travaux de restauration en vue d'en transformer les conditions d'habitabilité sous la pression d'éventuelles expropriations, et tendant ainsi à pérenniser le bâti existant, à améliorer le cadre de vie des habitants, à favoriser son attrait et à redynamiser le centre-ville de NIORT, présente un caractère d'utilité publique ;

Sur proposition du Secrétaire Général de la Préfecture ;

ARRÊTE :

Article 1^{er} : L'Opération de Restauration Immobilière (ORI) du centre ancien de la ville de NIORT dans le cadre de la deuxième OPAH RU est déclarée d'utilité publique. Elle porte sur huit immeubles d'habitation lourdement dégradés, trois situés rue Victor Hugo (aux numéros 37-37A, 41, 43) et les cinq autres se trouvant 10 rue Ricard, 21 rue Brisson, 3 rue Beauchamp, 11 rue des Trois Maries et 67 rue Saint-Gelais, conformément au plan, à liste des immeubles annexés au présent arrêté et au programme global des travaux par bâtiment décrits dans le dossier de demande soumis à enquête publique.

Article 2 : Après le prononcé de la déclaration d'utilité publique, le maire de la ville de NIORT arrêtera, pour chaque immeuble à restaurer, le programme précis des travaux à réaliser dans le délai qu'il fixera en application de l'article L. 313-4-2 du code de l'urbanisme et qui sera, selon le dossier d'enquête préalable relatif à l'opération d'aménagement précitée, de 18 mois.

Article 3 : Les huit immeubles d'habitation concernés par l'Opération de Restauration Immobilière étant situés dans la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) de la ville de NIORT, les travaux seront soumis aux dispositions du règlement de la ZPPAUP et à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France en vertu de l'article R. 313-29 du code de l'urbanisme.

Article 4 : Lors de l'enquête parcellaire, le maire de la ville de NIORT notifiera à chaque propriétaire le programme détaillé des travaux qui lui incombent. Si les travaux de restauration immobilière ne sont pas effectués par les propriétaires dans le délai prescrit, la ville de NIORT pourra procéder à l'acquisition des immeubles nécessaires à cette opération, soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation.

Article 5 : Les expropriations éventuellement nécessaires devront être réalisées dans un délai de cinq ans à compter de la publication du présent arrêté.

Article 6 : Le présent arrêté sera affiché, dès réception, pendant deux mois consécutifs en mairie de NIORT et publié par tous procédés en usage dans cette commune. L'accomplissement de cette formalité sera attesté par un certificat d'affichage établi par le maire.

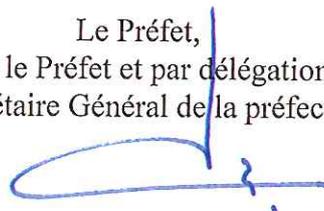
Article 7 : La présente décision est susceptible de faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de POITIERS (15 rue de Blossac, CS 80541, 86 020 - POITIERS cedex) dans le délai de deux mois suivant la date de sa publication.

Elle peut aussi être préalablement contestée par recours gracieux adressé à son auteur sous le présent timbre ou par recours hiérarchique adressé à Monsieur le Ministre de l'Intérieur (Place Beauvau - 75008 PARIS). Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui peut alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. L'absence de réponse de l'administration au terme des deux premiers mois vaut rejet implicite.

Article 8 : Le Secrétaire Général de la préfecture des Deux-Sèvres, le Maire de NIORT, le Chef du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine des Deux-Sèvres, Architecte des Bâtiments de France, et le Directeur Départemental des Territoires sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera inséré au recueil des actes administratifs de la préfecture.

Fait à Niort, le 20 janvier 2016

Le Préfet,
Pour le Préfet et par délégation,
Le Secrétaire Général de la préfecture,



Didier DORÉ

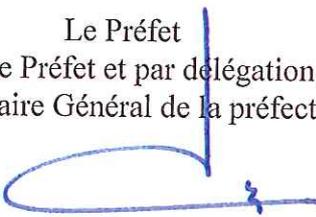
Liste des documents annexés

à l'arrêté préfectoral du 20 janvier 2016
déclarant d'utilité publique l'Opération de Restauration Immobilière (ORI)
de huit immeubles d'habitation du centre ancien de la ville de NIORT
dans le cadre de la deuxième OPAH RU
(Opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain)

- Annexe n° 1 : Le plan permettant de connaître la situation des bâtiments concernés ;
- Annexe n° 2 : La liste des immeubles concernés ;

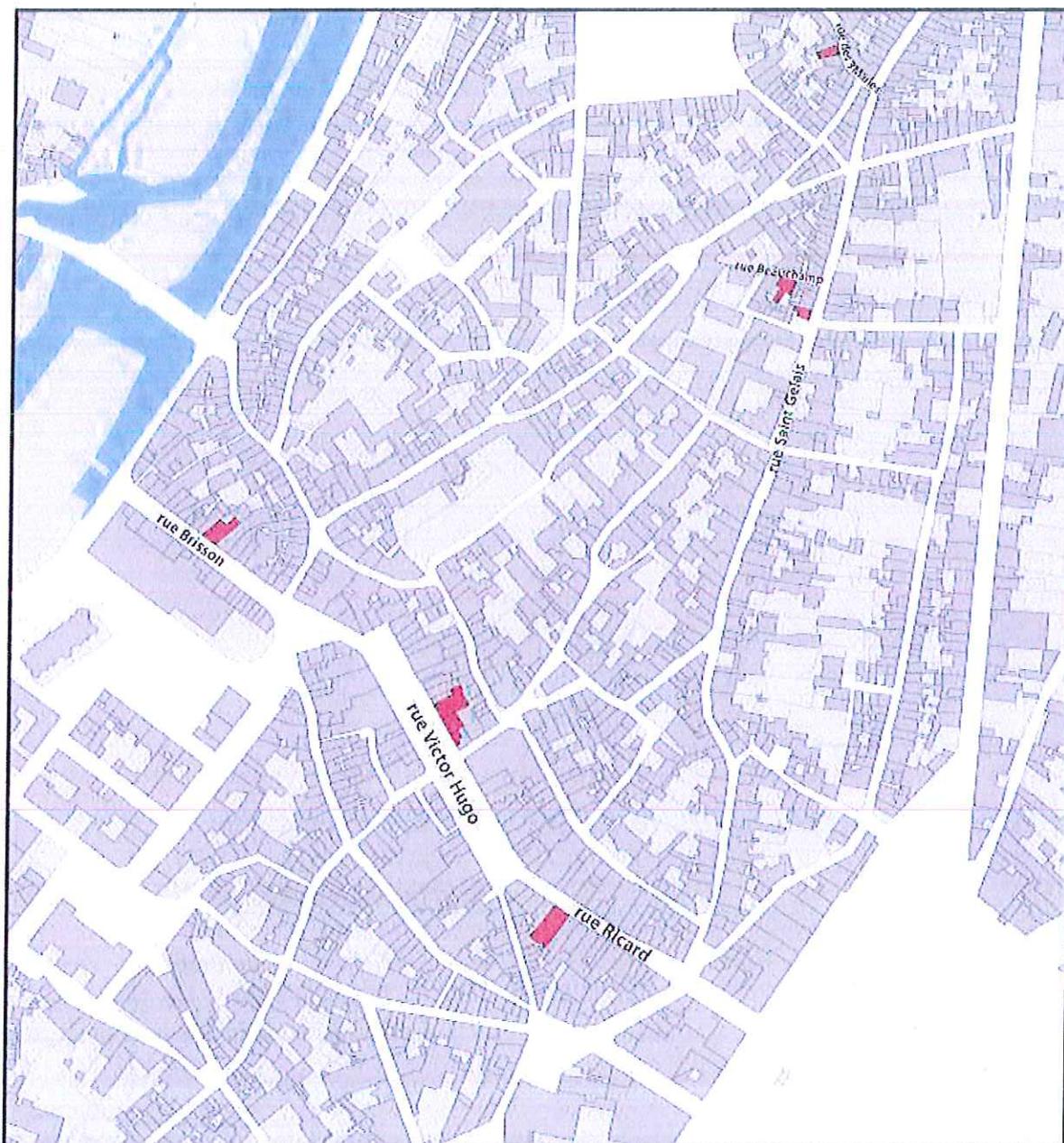
Vu pour être annexé à mon arrêté de ce jour,

Le Préfet
Pour le Préfet et par délégation,
Le Secrétaire Général de la préfecture,



Didier DORÉ

Localisation des parcelles sous Déclaration d'Utilité Publique des travaux



2 - Désignation, localisation et occupation des parcelles concernées par le programme de travaux déclarés d'utilité publique

Adresse	Références cadastrales	Surface cadastrale en m ²	Niveaux	Logements vacants	Logements occupés	Ménages locataires	Propriétaires occupants	Occupation commerciale	Statut de propriété
37-37A rue Victor Hugo	BX0472	190	R+3	TOUS	0	0	0	Oui	Monopropriété
41 rue Victor Hugo	BX0471	112	R+3	TOUS	0	0	0	Oui	Monopropriété
43 rue Victor Hugo	BX0470	36	R+4	TOUS	0	0	0	Oui	Monopropriété
10 rue Ricard	BR0267	242	R+3	TOUS	0	0	0	Oui	Monopropriété
21 rue Brisson	BX0605	150	R+3	TOUS	0	0	0	Oui	Monopropriété
3 rue Beauchamp	BY 0225	95	R+2	6	3	3	0	Non	Monopropriété
11 rue des 3 Maries	BY 0073	126	R+2	TOUS	0	0	0	Non	Monopropriété
67 rue Saint Gelais	BY 0220	51	R+3	TOUS	0	0	0	Non	Monopropriété
								Non	Indivision



**PRÉFET
DES DEUX-SÈVRES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Service de la coordination et
du soutien interministériels

Pôle de l'environnement

ARRÊTÉ portant prorogation des effets de la déclaration d'utilité publique de l'Opération de Restauration Immobilière (ORI) de huit immeubles d'habitation du centre ancien de NIORT dans le cadre de la deuxième convention partenariale OPAH RU (Opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain).

Le Préfet des Deux-Sèvres,
Chevalier de la Légion d'Honneur,
Chevalier de l'Ordre National du Mérite

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 313-4 à L. 313-4-4 et R. 313-23 à R. 313-29 ;

Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment son article L. 121-5 relatif à la prorogation des effets de la déclaration d'utilité publique ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment son article L. 303-1 ;

Vu le code du patrimoine, notamment son article L. 643-1 ;

Vu le code général des impôts, notamment ses articles 31-I-b ter et 156-3 ;

Vu l'arrêté préfectoral du 20 janvier 2016 déclarant d'utilité publique l'Opération de Restauration Immobilière (ORI) de huit immeubles dans le cadre de la deuxième convention partenariale OPHA RU du centre ancien de NIORT ;

Vu l'arrêté préfectoral du 24 juin 2020 portant délégation de signature à Madame Anne BARETAUD, secrétaire générale de la préfecture des Deux-Sèvres ;

Vu l'arrêté municipal du 25 février 2009 créant une Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain à NIORT ;

Vu le courrier du maire de NIORT du 27 août 2020, par lequel il demande la prorogation de la déclaration d'utilité publique du 20 janvier 2016 ;

Considérant que l'arrêté préfectoral du 20 janvier 2016 susvisé fixe à cinq ans à compter de sa publication le délai accordé pour réaliser l'expropriation, que cet arrêté a été publié au recueil des actes administratifs de la préfecture des Deux-Sèvres le 31 janvier 2016 et qu'en conséquence, la durée de validité de la déclaration d'utilité publique prononcée expirera le 31 janvier 2021 ;

Considérant qu'à ce jour, le programme de travaux de l'Opération de Restauration Immobilière (ORI) du centre ancien de NIORT, menée dans le cadre de la deuxième OPAH RU, n'est pas achevée et que sur huit immeubles d'habitation concernés, deux restent à traiter ;

Considérant que le projet initial n'est pas modifié de manière substantielle au regard de sa nature, de son coût et de son périmètre ;

Considérant qu'il y a lieu de poursuivre l'opération engagée ;

Sur proposition de la secrétaire générale de la Préfecture :

ARRETE:

Article 1^{er} : Sont prorogés pour une durée de cinq ans à compter du 31 janvier 2021 les effets de la déclaration d'utilité publique, prononcée par arrêté préfectoral du 20 janvier 2016, concernant l'Opération de Restauration Immobilière du centre ancien de NIORT (ORI) dans le cadre de la deuxième convention partenariale OPAH RU (Opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain).

Article 2 : Cet arrêté sera affiché pendant un mois en mairie de NIORT et publié par tous procédés en usage dans cette commune.

L'accomplissement de cette formalité sera attesté par un certificat d'affichage établi par le maire.

Article 3: Le présent arrêté est susceptible de faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Poitiers (15 rue de Blossac CS 80541, 86 020 - POITIERS cedex) dans le délai de deux mois suivant la date de sa publication.

Ce délai court à compter du 1^{er} jour d'affichage en mairie .

Il est également possible de déposer un recours juridictionnel sur l'application internet Télérecours citoyens en suivant les instructions disponibles à l'adresse suivante : www.telerecours.fr

Dans ce cas, il n'est pas nécessaire de produire des copies du recours, l'enregistrement sera immédiat, sans délai d'acheminement.

Il peut également être contesté par recours gracieux adressé à l'auteur de la décision sous le présent timbre ou par recours hiérarchique adressé à Monsieur le Ministre de l'Intérieur (Place Beauvau – 75 008 PARIS). Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui peut alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Le recours administratif ou contentieux ne suspend pas l'exécution de la décision contestée.

Article 4 : La secrétaire générale de la préfecture, le maire de NIORT, la cheffe du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine, Architecte des Bâtiments de France et le Directeur Départemental des Territoires sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera inséré au recueil des actes administratifs de la préfecture des Deux-Sèvres.

Fait à NIORT, le 24 septembre 2020
Pour le préfet et par délégation,
La secrétaire générale de la préfecture,



Anne BARETAUD