

Archives

DÉPARTEMENT
DE LA CHARENTE-MARITIME

Arrondissement
de ROCHEFORT

Canton
de ROYAN

Commune
de ROYAN

S.T. 88/125
Objet

REHABILITATION DU PARC DE
LOGEMENTS DE L'APRES-GUERRE

Projet d'étude pré-
opérationnelle

DATE DE CONVOCATION
3 Novembre 1988

DATE D'AFFICHAGE
3 Novembre 1988

Nombre de conseillers
en exercice 33
Nombre de présents 28
Nombre de votants 32

UNANIMITE

Extrait du Registre des Délibérations DU CONSEIL MUNICIPAL

COMMUNE DE ROYAN

L'An mil neuf cent QUATRE VINGT HUIT
le 10 Novembre

REÇU A LA SOUS-PRÉFECTURE
ROCHEFORT, LE
24 NOV. 1988
APPLICATION LOI N° 82213
du 2-3-80
à 19 heures 1982

le Conseil Municipal, légalement convoqué s'est réuni à la Mairie, en séance publique, sous la présidence de Monsieur DE LIPKOWSKI, Député-Maire

Etaient présents : MM. DE LIPKOWSKI Député-Maire, MM. TAP, BOUTET, MOS
DAUZIDOU, BENOIT, Mme BUCHET Adjoints
M. BARBAT, M. le BARRAUD-DUCHERON - MM. BASSOU, BIROLLEAU - Mme CENAC
M. COUNIL - Mme DEGAYE-DEVIGNE-FONTAN-GAUDIN - JEAN -
MM. LACOTTE-LAPERCHE-LEGUEUT-MARCONI-MONNARD-PAPEAU-
REVOLAT-RIVES-ROUDOT-THOMAS Conseillers

formant la majorité des membres en exercice.

Représentés : MM. Monsieur BUSSEREAU par M. BENOIT
Mme LAFAYE par M. le TAP
Monsieur CANDAU par M. le GUEUT
Monsieur POTENNEC par Mme DE GAYE

Absent : M. GEOFFROY

M. le DEVIGNE a été élu Secrétaire.

M. le Rapporteur expose :

L'Association Intercommunale pour l'élaboration d'une charte de développement et d'aménagement du Pays de Saintonge Maritime a établi un programme local de l'habitat.

Une des actions proposées concerne la réhabilitation du parc de logements datant de la reconstruction.

Les objectifs d'une telle opération sont les suivants :

CONCERNANT LES MEUBLES SAISONNIERS

- Remettre en état les logements vétustes pour offrir un mode d'hébergement adapté aux exigences de la clientèle touristique actuelle.
- Classer les meublés afin de pouvoir assurer à la clientèle une garantie de qualité.
- Mettre en place un système de gestion et de commercialisation efficace afin de capter de nouveaux marchés (notamment étrangers), et ce en relation avec les partenaires locaux.

./.

CONCERNANT L'HABITAT PRINCIPAL

- Amélioration du confort des logements occupés, notamment des logements loués.

- Proposer des logements locatifs adaptés aux besoins en réhabilitant les logements vacants.

La procédure à suivre peut s'assimiler à celle d'une opération programmée de l'amélioration de l'habitat (O.P.A.H.) qui s'applique aux logements d'avant 1948.

ROYAN ayant la particularité d'avoir été reconstruit après la guerre, une étude pré-opérationnelle est nécessaire qui doit préciser :

- la faisabilité générale de l'opération (quels outils mettre en place)
- les conditions de réalisation nécessaires (notamment l'implication des différents professionnels concernés)
- les engagements financiers nécessaires permettant de solliciter l'Etat, la Région, le Département et l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat.

La définition de cette étude pré-opérationnelle est précisée dans le document établi par le Cabinet Régional d'Etudes pour l'Habitat et l'Aménagement, cet organisme étant l'auteur du programme local de l'Habitat établi par la Charte.

Le coût total de l'étude est estimé à 120.000 FRs H.T.

LE CONSEIL MUNICIPAL

Où l'exposé de M. le Rapporteur,

VU les propositions faites par la Charte Intercommunale dans le cadre de l'élaboration du programme local de l'habitat,

VU la proposition établie par le Cabinet Régional d'Etudes pour l'Habitat et l'Aménagement,

DECIDE :

- d'approuver le projet d'étude pré-opérationnelle définit par l'annexe jointe dont le coût est de 120.000 Frs H.T.
- d'autoriser M. le Député-Maire ou M. le Premier Adjoint agissant par délégation, à signer un marché par lequel cette étude pré-opérationnelle est confiée au Cabinet C.R.E.H.A.M, les crédits correspondant étant imputés au BP. 1989 Chapitre 908.60 Article 132.
- de solliciter de M. le Préfet de la Charente-Maritime toutes subventions d'organismes d'Etat et de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (A.N.A.H.) pour le financement de cette étude.

Fait et délibéré les jour, moiet an susdits
Ont signé au registre MM. les Membres présents

POUR EXTRAIT CONFORME
Pour le Député-Maire
Le Premier Adjoint,



VILLE DE ROYAN

RECU A LA SOUS-PRÉFECTURE
ROCHEFORT, LE
24. NOV. 1988
APPLICATION LOI N°82213
du 2-3-1982

Réhabilitation du parc de logements d'après
guerre.

Définition de l'étude préopérationnelle

PREAMBULE

La ville de ROYAN vient d'élaborer un Programme Local de l'Habitat, dans le cadre de l'Association Intercommunale de Développement et d'Aménagement de la Saintonge Maritime.

Une des actions concerne la réhabilitation du parc de logements datant de la reconstruction.

La spécificité de ce parc et la vocation touristique de la ville conduisent à envisager une opération concernant à la fois l'habitat permanent et l'habitat saisonnier, avec des modalités opérationnelles qui sont à définir, les procédures et financement habituellement utilisés devront être adaptés et/ou créés.

L'étude préopérationnelle a pour but de définir quels seraient les différents outils à mettre en place tant en fonction des problèmes posés que des possibilités d'intervention des différents partenaires, et de préciser les modalités de l'opération.

Ce document présente les conclusions du PLH pour cette action, et détaille le contenu et les modalités de l'étude préopérationnelle.

A - PROPOSITION INSCRITE DANS LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

La réhabilitation du parc à ROYAN :

1 - LE CONSTAT

Les éléments de diagnostic suivants ont permis de mettre en évidence la nécessité de réaliser une opération de réhabilitation à ROYAN :

- . Une forte proportion de logements (environ 50 %) construits entre 1948 et 1967 et non adaptés aux exigences de confort actuel (pas de chauffage, absence d'isolation, sanitaire vétuste...) : ce sont soit des logements loués à l'année, soit des logements loués à la saison.
- . Un parc de meublés saisonniers hétérogène, relativement ancien, datant des années 50-60 et en partie inconfortable. La plupart des meublés nécessitent des travaux d'amélioration (résultats de l'étude Sassey). Cette offre ne correspond plus aux exigences nouvelles des vacanciers.
- . Un nombre important de logements à vendre. Ce sont notamment des appartements type 1 à 4 des années 50-60 dans le centre de ROYAN, les maisons anciennes en vente étant situées dans le quartier Pontaillac.
- . Une demande locative annuelle insatisfaite, due en grande partie à la concurrence qu'exercerait le marché locatif saisonnier sur le marché locatif annuel.

2 - LES OBJECTIFS

Compte tenu du constat précédent et des spécificités de la ville, les objectifs proposés sont doubles :

* Concernant les meublés saisonniers :

- . remettre en état les logements vétustes pour offrir un mode d'hébergement adapté aux exigences de la clientèle touristique actuelle,
- . classer les meublés afin de pouvoir assurer à la clientèle une garantie de qualité,
- . mettre en place un système de gestion et de commercialisation efficace afin de capter de nouveaux marchés (notamment étrangers) et ce, en relation avec les partenaires locaux (agents immobiliers,...).

* Concernant l'habitat principal :

- . améliorer le confort des logements occupés, notamment des logements loués,
- . proposer des logements locatifs adaptés aux besoins en réhabilitant des logements vacants.

3 - PROPOSITION D'ACTION

La démarche qui requiert un tel processus de réhabilitation peut s'assimiler à celle d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), qui sont actuellement menées pour les logements datant d'avant 1948.

Cette opération pourrait s'appuyer sur :

- un régime d'aide incitatif auprès des propriétaires, avec différentes obligations :
 - . pour la location annuelle, par adaptation du régime de l'ANAH pour les logements d'avant 1948 (subventions pour les logements loués de 25 % à 35 % des travaux, avec obligation de location pendant 10 ans et versement de la Taxe Additionnelle du Droit de Bail)
 - . pour la location saisonnière, par création d'aides spécifiques, avec mise en place d'un système de classement et de commercialisation

- la mise en place d'une équipe de suivi-animation chargée d'informer, conseiller et assister les propriétaires en relation avec les professionnels de l'immobilier

En raison du caractère spécifique de cette opération (logements loués à l'année et en saison, datant d'après 1948), une étude préopérationnelle est nécessaire, qui doit préciser :

- la faisabilité générale (quels outils mettre en place),

- les conditions de réalisation nécessaires (notamment l'implication des différents professionnels concernés),

- les engagements financiers nécessaires, permettant de solliciter l'Etat, la Région, le Département et l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat.

Une telle étude pilote pourrait être vraisemblablement subventionnée par ces différents partenaires.

Parallèlement, des actions d'accompagnement seraient à mener, dont le ravalement des façades, qui peut faire l'objet d'incitations diverses ou d'Obligation Légale, selon les termes de l'Article L 132 du Code de la Construction et de l'Habitat (le Conseil Municipal demande au Préfet de prendre un arrêté l'autorisant à rendre obligatoire une campagne de ravalement de façades : les modalités précises sont du ressort de la commune).

B - CONTENU DE L'ETUDE PREOPERATIONNELLE

La détermination des modalités de l'opération s'appuiera sur quatre thèmes d'intervention :

- un cadrage précis de l'existant avec les professionnels de l'immobilier
- des simulations en grandeur nature de logements tests
- les enseignements des expériences réalisées et en cours en France
- des rencontres avec les différents partenaires concernés

1 - CADRAGE PRECIS DE L'EXISTANT AVEC LES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER

Des rencontres avec les différents professionnels seront organisées pour connaître aussi bien pour la location saisonnière qu'à l'année l'importance et l'état du parc en gestion, les caractéristiques des occupants et demandeurs, et le mode de commercialisation, les niveaux de prix.

A chacun sera demandé une liste de quelques logements représentatifs, dont le propriétaire peut être contacté facilement.

2 - SIMULATIONS SUR DES LOGEMENTS TESTS

Un échantillon d'un vingtaine de logements tests sera bâti, en fonction des résultats du thème précédent et des statistiques INSEE recueillies lors de l'étude du PLH. Cet échantillon sera représentatif des différents cas de figure présents, aussi certains propriétaires qui gèrent directement leur bien ou dont le logement est vacant ou à vendre seront contactés.

Pour chaque logement seront menés :

- un contact avec le propriétaire portant sur les modalités de gestion actuelle et sur son attitude vis-à-vis du logement et ses perspectives,
- un relevé de l'état actuel, avec une qualification du confort,
- une proposition de travaux d'amélioration avec une estimation du coût,
- une évaluation des recettes envisageables,

ces éléments étant établis avec deux options : location saisonnière/location à l'année.

- Des simulations financières seront menées pour chaque option, avec différents cas de figure en fonction d'aides envisageables.

Ces simulations feront apparaître le bilan économique pour le propriétaire sur cinq ans, avec un plan de financement, en fonction de prêts envisageables et les incidences fiscales.

Les obligations financières (comme la TADB, le versement éventuel d'une taxe ou d'un pourcentage à un organisme de gestion touristique communal) seront intégrées.

- Un dossier par logement test sera ainsi élaboré et une synthèse avec une comparaison des différents logements sera établie mettant en valeur les problèmes posés et les conséquences de chaque type d'aide.

3 - EVALUATIONS DES EXPERIENCES MENEES EN FRANCE

Les expériences concernant la réhabilitation de l'habitat principal datant de la reconstruction, et des meublés saisonniers seront recensées auprès des différents organismes concernés (ANAH, Direction du Tourisme...).

Les expériences qui se rapprochent le plus de l'opération de ROYAN seront analysées et les différents enseignements précisés.

4 - RENCONTRES AVEC LES PARTENAIRES CONCERNES

Les différents partenaires concernés par le régime d'aides et d'obligations des propriétaires, et le système de classement/commercialisation seront rencontrés.

Avec eux seront précisées leurs modalités d'intervention (financement, prestations de services...) et les aspects concrets de l'opération.

Ces différents partenaires sont, en première approche :

- pour l'habitat principal et l'habitat saisonnier : le Département, l'Etat (logements/tourisme) via la DDE, la Région, les représentants des propriétaires et agents immobiliers,
- pour l'habitat principal : l'ANAH,
- pour l'habitat saisonnier : l'Office Municipal de Tourisme, l'Office Départemental de Tourisme.

5 - DETERMINATION DES MODALITES DE L'OPERATION DE REHABILITATION

L'ensemble de ces éléments permettra de proposer à la ville la définition et les modalités de l'opération, c'est-à-dire :

- . les objectifs qui pourraient être atteints,
- . le régime d'aides et d'obligations à mettre en place auprès des propriétaires,
- . l'animation de l'opération avec un cahier des charges pour une équipe opérationnelle,
- . les engagements financiers et de prestations de services de la ville et des différents partenaires, qui paraissent envisageables,
- . le type d'actions d'accompagnement souhaitables.

La ville sera alors en mesure de négocier avec les différents partenaires et de désigner une équipe opérationnelle chargée de l'opération, puis de lancer l'opération.

C - MODALITES PRATIQUES

- Conduite de l'étude et concertation :

L'étude sera menée sous la conduite des élus. Un groupe de travail pourrait être constitué, comprenant les adjoints et conseillers en charge des questions d'habitat et du tourisme, et les représentants de la DDE, de l'ANAH, du Département, de l'Office de Tourisme, de la Chambre des Propriétaires et des Agents Immobiliers, et de la Charte Intercommunale de Saintonge Maritime.

Ce groupe se réunirait

- pour le lancement de l'étude
- à l'issue du thème 1 et avant de lancer le thème 2
- à l'issue des thèmes 2 et 3
- à l'issue de la mission

- Délais :

Le délai de réalisation est de l'ordre de 6 mois.

- Honoraires :

Pour la mission selon le contenu développé ci-avant, ils s'élèvent à 120.000 F HT, soit 142.320 F TTC.