



DÉCLARATION D'UTILITE PUBLIQUE RELATIVE AUX TRAVAUX DE RESTAURATION IMMOBILIERE DU QUARTIER CENTRE HISTORIQUE SUD



UN PROJET GLOBAL DE RENOUVELLEMENT URBAIN



Depuis 1994, la Ville d'Hyères-Les-Palmiers est engagée dans une vaste opération de renouvellement urbain de son centre-ville, notamment dans sa partie la plus ancienne, située au nord des avenues Général de Gaulle et Iles d'Or.

Plusieurs axes d'intervention ont été privilégiés :

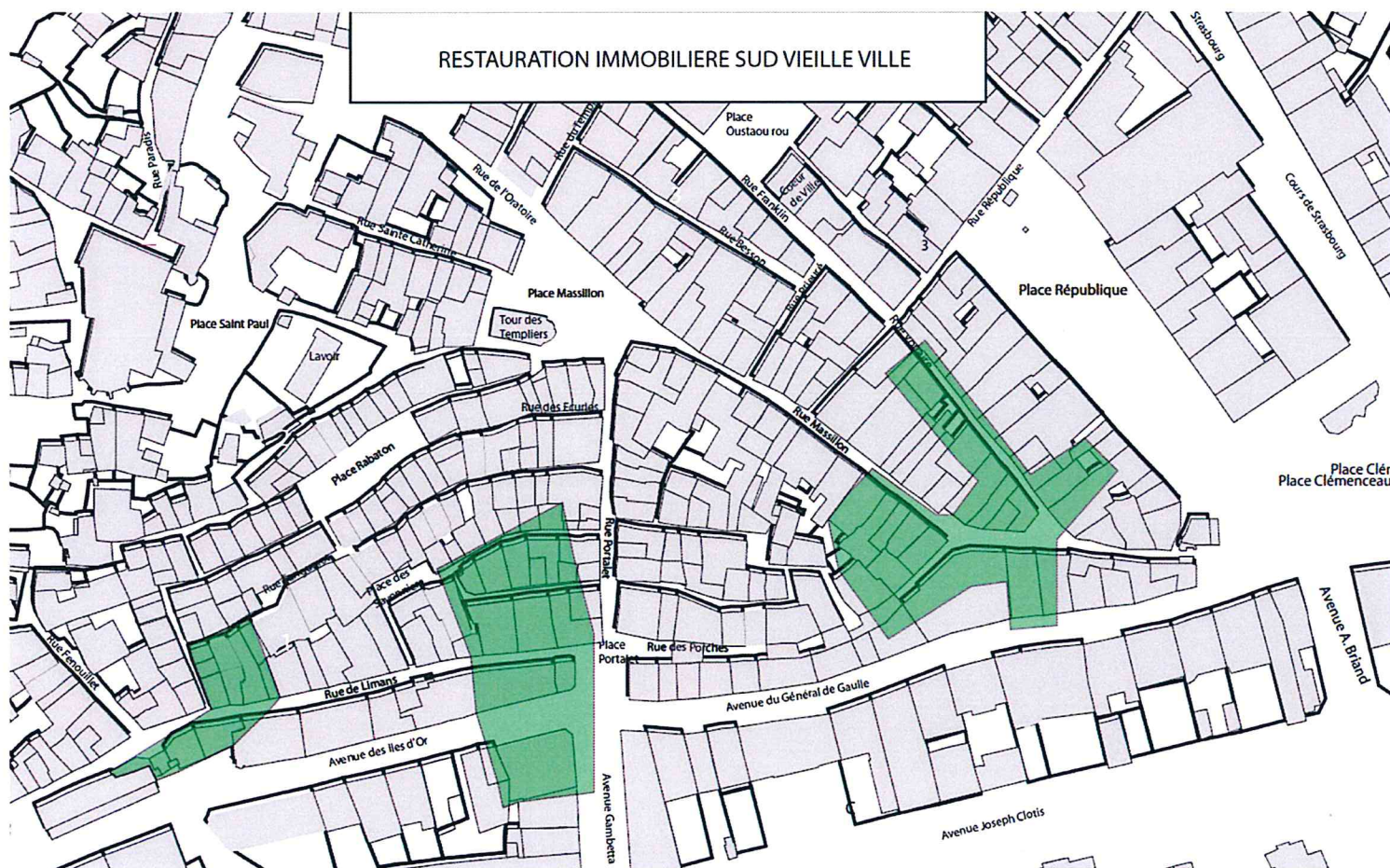
- la réhabilitation privée et la lutte contre l'habitat indigne ;
- la requalification des espaces publics ;
- la restructuration d'îlots dégradés ;
- la redynamisation économique, artisanale et culturelle.

L'amélioration de l'habitat, au cœur du renouvellement urbain du centre ancien, s'est appuyée notamment par la mise en œuvre de plusieurs Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) et Opérations de Restauration Immobilière (ORI).

La société d'économie mixte Var Aménagement Développement, agissant en qualité de concessionnaire de la Ville d'Hyères-Les-Palmiers pour l'opération de renouvellement urbain de son centre ancien, sollicite une **Déclaration d'Utilité Publique** afin d'assurer la maîtrise de la réhabilitation des immeubles et lots de copropriété nécessaires au projet de **rénovation du quartier « centre historique sud »**.

Var
Aménagement
Développement

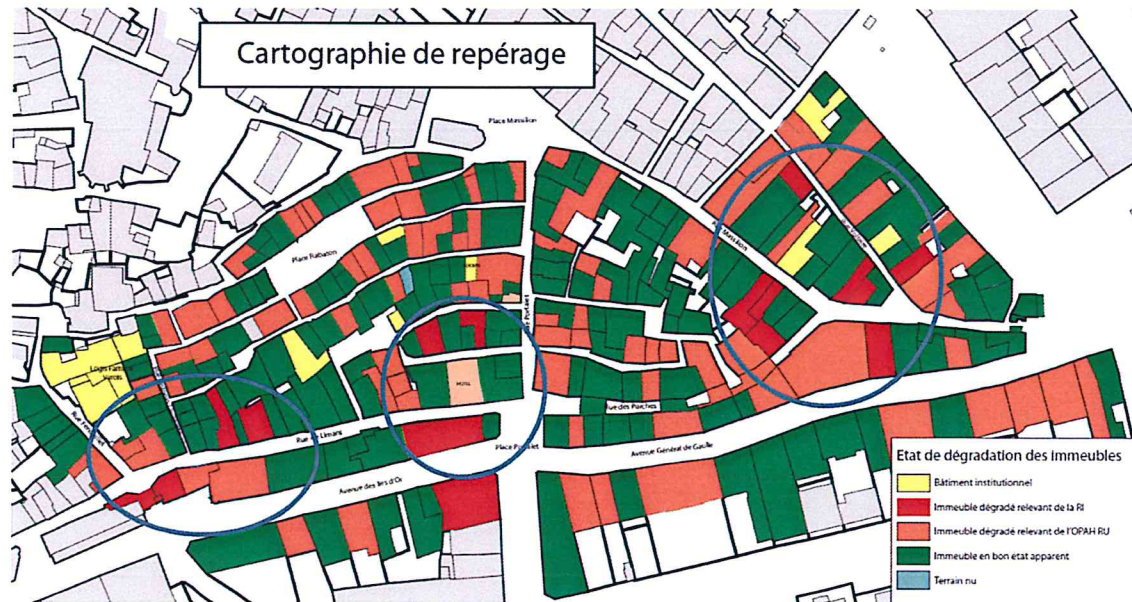
Le secteur d'étude regroupe 3 îlots bâtis situés au cœur du centre historique et inclus dans le périmètre de l'OPAH-RU.



L'intervention envisagée répond
à une double logique :

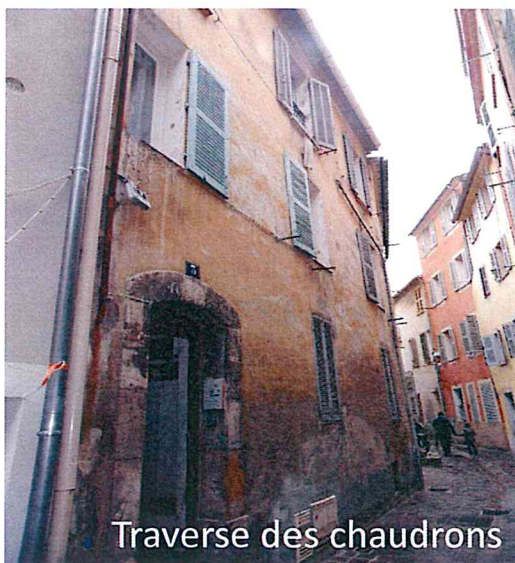
- l'amélioration des conditions d'habitabilité,
- la mise en valeur du site urbain et de son patrimoine.

L'ETAT DES LIEUX DE L'ILOT



Le secteur d'étude concentre d'importantes problématiques d'insalubrité et de dégradation.

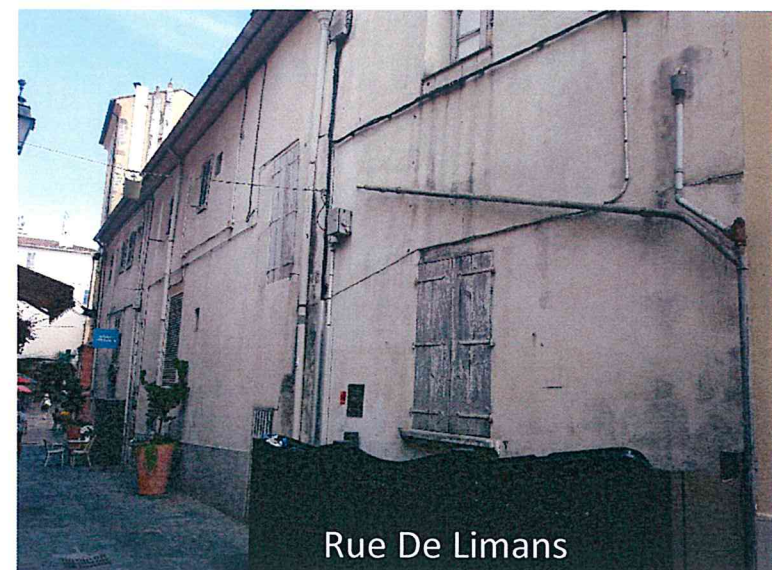
En effet, suite à un repérage sur le terrain, sur les 251 immeubles composant ce secteur 28 % ne sont pas dans un état satisfaisant (55 bâtiments dégradés et 16 bâtiments très dégradés). Les immeubles dégradés se concentrent dans 3 îlots.



Traverse des chaudrons



Rue Voltaire



Rue De Limans

MOTIVATION DE LA MAÎTRISE PUBLIQUE



Les limites des mesures incitatives :

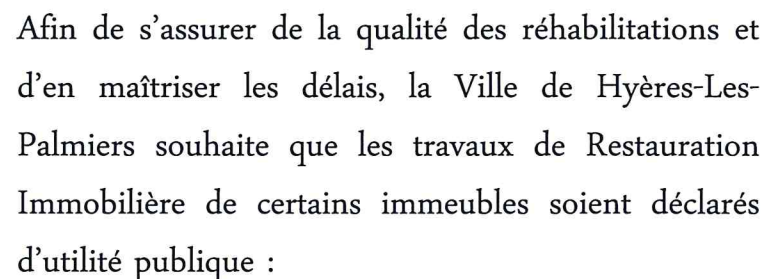
- Réhabilitations ponctuelles dans le cadre des OPAH précédentes n'ayant pas entraîné un impact sur la qualité de l'offre de logement et la re-dynamisation du quartier,
- Manque de volonté ou incapacité financière des propriétaires face à l'ampleur des travaux,
- Besoin d'une requalification globale de ce secteur (aménagement de nombreux espaces publics, redynamisation commerciale, campagne de ravalement... et une action volontariste sur l'amélioration des logements et immeubles).

Les différentes **procédures coercitives** (arrêtés de péril, procédures d'insalubrité) qui permettent à la collectivité de motiver ou de contraindre les propriétaires à restaurer leur bien ne peuvent agir que dans les limites du bâti et de la propriété foncière actuelles, sans possibilité d'imposer une réhabilitation globale.

Les avantages attendus de l'opération sont la requalification en profondeur de l'habitat, la création d'une nouvelle offre de logements pour les immeubles réhabilités avec un cahier des charges encadrant la réalisation des travaux, l'amélioration du cadre de vie et de l'image du quartier.



Cette vétusté s'associe au fait que les dispositifs incitatifs successifs soient demeurés sans effet.



- 16 immeubles situés dans 3 îlots, présentant un état de dégradation particulièrement important, et pour lesquels les dispositifs purement incitatifs sont demeurés inopérants.

LISTE DES BIENS A RÉHABILITER



Référence cadastrale	NUMERO	ADRESSE
BB 307	1	2 avenue Gambetta
BB 310	2	4 avenue des Iles d'Or
BB 316	3	11 rue de Limans
BB 317/318	4	13 rue de Limans
BB 63	5	18 rue de Limans
BB 60	6	22 rue de Limans
BB 88	7	3 Traverse des Chaudrons (ex 3 impasse Portalet)
BB 91	8	7 Traverse des Chaudrons (ex 7 impasse Portalet)
BB 233	9	14 avenue Général de Gaulle – 9 rue Massillon
BB214	10	13 rue des Porches
BB 211	11	17 rue Massillon
BB 210	12	19 rue Massillon
BA 130	13	8 rue Massillon
BA 131	14	10 rue Massillon
BA 139	15	15 rue Voltaire
BA122	16	2 rue Voltaire
TOTAL		16 immeubles

Cette opération va nécessiter le relogement provisoire de 16 ménages. Ces ménages pourraient réintégrer leur logement ou un logement du même îlot après réhabilitation. 1 ménage devra être relogé définitivement en raison de problèmes de santé et d'autonomie.

Pour les ménages souhaitant réintégrer ces immeubles, les relogements temporaires sont prévus, dans le parc de logements tiroirs, pendant la durée des travaux.

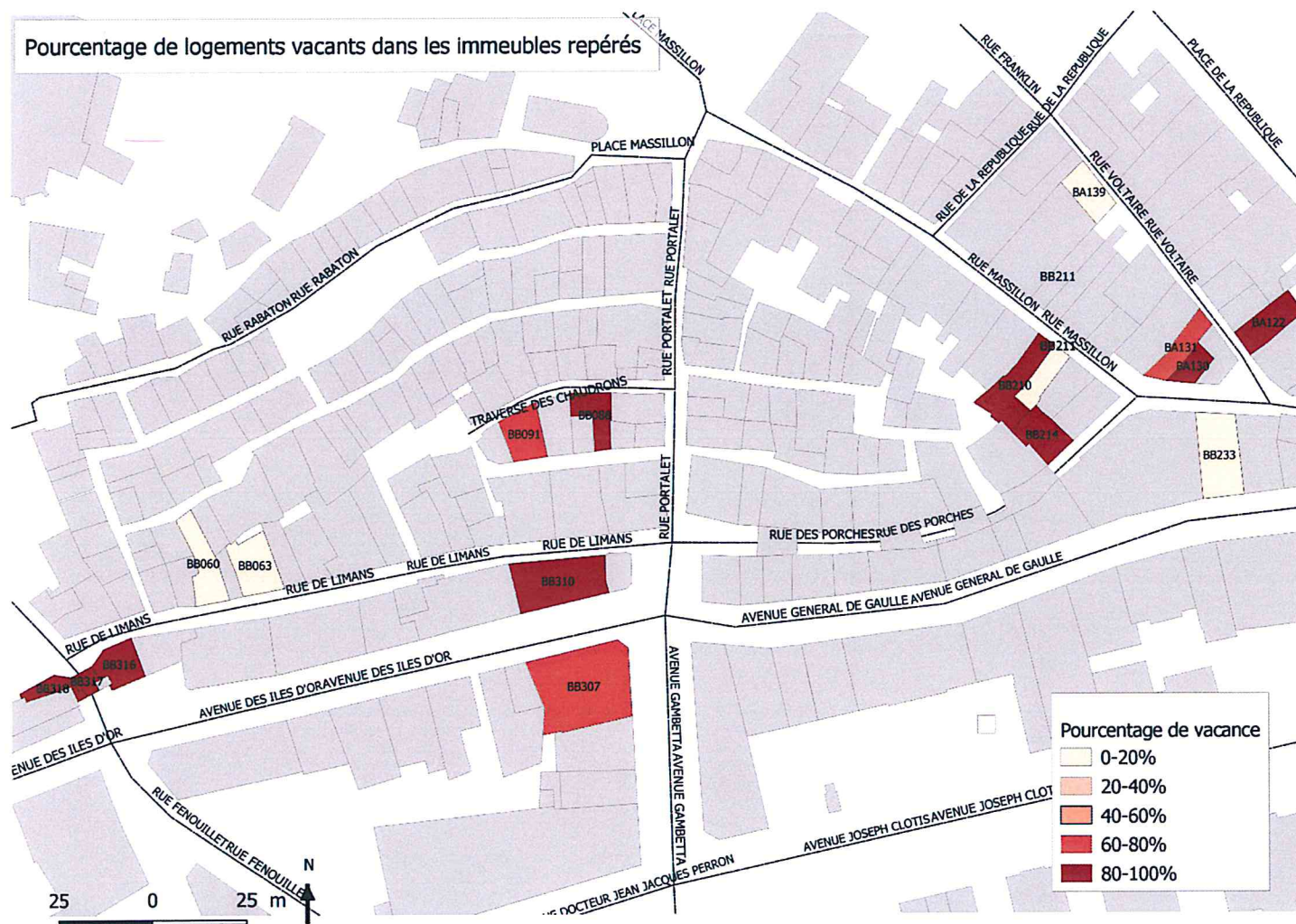
L'ETAT DES LIEUX DES ILOTS



Les problèmes rencontrés sur ces immeubles sont principalement de 5 ordres :

- **Problèmes de stabilité du bâti** : solidité des planchers et /ou des fissurations des murs porteurs (63 % des immeubles).
- **Problèmes d'humidité** : remontées capillaires, ventilations insuffisantes, dégâts des eaux toitures (69 % des im.).
- **Problèmes de sécurité** : gardes corps trop bas ou descellés ou désordres significatifs sur les planchers (100 % des im.).
- **Problèmes d'éclairage** : présence de pièces aveugles ou mal éclairées (49% des logements).
- **Incohérence de distribution et lacunes en matière d'équipements** : déficience des équipements sanitaires, du système de ventilation, absence ou déficience d'isolation (96% des logements).

L'ETAT DES LIEUX DE L'OCCUPATION



Sur les 16 immeubles nécessitant des travaux importants, représentant 68 logements, 46 logements sont vacants soit un **taux de vacance de 68 %**.

Sur un plan général, au niveau de la structure foncière nous pouvons décompter :

- 12 monopropriétés
- 4 copropriétés

UN PROJET GLOBAL DE RENOUVELLEMENT URBAIN



En conclusion, l'aménagement durable du secteur centre historique sud, à travers la mise en œuvre d'une DUP Restauration Immobilière, se traduira par :

- La réhabilitation encadrée (qualité, délais) par la restauration immobilière de 16 immeubles
- Le relogement provisoire de 16 ménages et le relogement définitif de 1 ménage.

Cet encadrement de la réhabilitation privée passe par la notification, après Déclaration d'Utilité Publique, des travaux de Restauration Immobilière intégrant des prescriptions et des délais de réalisation impartis. D'un point de vue financier, les propriétaires pourront bénéficier de subventions prioritaires mises en place dans le cadre du dispositif OPAH-RU, et des avantages fiscaux.



Rue de Limans