

publié le 17/04/23
mise en ligne le 17/04/23



Requalification du centre-ville de Guéret

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

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20230414-79_23-DE
Date de télétransmission : 17/04/2023
Date de réception préfecture : 17/04/2023

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	2
1. L'objet et les étapes de la mise en œuvre des Opérations de Restauration Immobilière	2
2. Des règles fixées par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique	5
3. Opération de Restauration Immobilière et étude d'impact	7
4. Les droits et devoirs liés à l'ORI	7
A - LES IMMEUBLES CONCERNES, LEUR SITUATION ET LEUR TERRAIN D'ASSIETTE	8
5. Liste des immeubles et état d'occupation	8
6. Localisation	8
B - NOTICE EXPLICATIVE	9
1. L'objet de l'opération	9
2. Un centre patrimonial mais aujourd'hui peu attractif	10
3. Une forte déprise démographique et des difficultés sociales	15
4. De nombreux logements vacants et dégradés	16
5. Des caractéristiques qui impactent aussi l'activité commerciale	18
6. Un projet de requalification du centre-ville en cours porté par l'ensemble des politiques locales	20
LA MISE EN PLACE DE L'OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE	28
1. La logique de sélection des immeubles	28
2. Les éléments d'information sur les immeubles retenus	30
LES PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX.....	31
1. Les prescriptions générales	31
2. Les prescriptions particulières à l'immeuble	34
3. Récapitulatif de l'estimation sommaire des travaux	53
C - ESTIMATION DE LA VALEUR DES IMMEUBLES AVANT RESTAURATION	53
D - ANNEXES	54

PREAMBULE

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

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

1. L'objet et les étapes de la mise en œuvre des Opérations de Restauration Immobilière

Les ORI sont définies par les **articles L313-4 à L313-4-4 ainsi que R313-23 à R313-29 du code de l'urbanisme** qui précise leur objet et les étapes de leur mise en œuvre.

L'Opération de Restauration Immobilière (ORI) est un dispositif qui vise à lutter contre le mal logement et à initier une dynamique de restauration du bâti. Elle vise à créer les conditions d'une réhabilitation qualitative et pérenne de biens dégradés par la définition d'un programme de travaux obligatoire à réaliser.

Selon l'art L313-4, les opérations de restauration immobilière (ORI) « consistent en des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles lourdement dégradés. »

La qualité de l'habitabilité d'un logement est liée à plusieurs éléments :

- La dimension des pièces
- Leur hauteur sous plafond,
- L'existence d'ouvertures, l'éclairage, l'ensoleillement
- La ventilation
- L'aménagement de la salle de bain, des toilettes et de la cuisine
- Chauffage
- Sécurité électricité, incendie,
- L'absence d'infiltration, d'humidité

Mais aussi :

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

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

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

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

C'est l'objet de la présente enquête.

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

1. Un plan permettant de connaître la situation du ou des bâtiments concernés et de leur terrain d'assiette à l'intérieur de la commune ;
2. La désignation du ou des immeubles concernés ;
3. L'indication du caractère vacant ou occupé du ou des immeubles ;
4. Une notice explicative qui :
 - a) Indique l'objet de l'opération ;

Accusé de réception en préfecture 023-200034825-20230414-79_23-DE Date de télétransmission : 17/04/2023 Date de réception préfecture : 17/04/2023
--

b) Présente, au regard notamment des objectifs de transformation des conditions d'habitabilité et de mise en valeur du patrimoine, le programme global des travaux par bâtiment, y compris, s'il y a lieu, les démolitions rendues nécessaires par le projet de restauration ; lorsque l'opération s'inscrit dans un projet plus vaste prévoyant d'autres opérations de restauration immobilière, la notice présente ce projet d'ensemble ;

c) Comporte des indications sur la situation de droit ou de fait de l'occupation du ou des bâtiments ;

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

Dans le cas des ORI, le code de l'urbanisme (art L313-4-2) précise que le programme des travaux ainsi que l'enquête parcellaire sont définis après le prononcé de la déclaration d'utilité publique par le préfet.

Les articles du code de l'urbanisme :

Article L.313-4 : « Les opérations de restauration immobilière consistent en des travaux de remise en état, d'amélioration de l'habitat, comprenant l'aménagement, y compris par démolition, d'accès aux services de secours ou d'évacuation des personnes au regard du risque incendie, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles. [...] Lorsqu'elles ne sont pas prévues par un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé, elles doivent être déclarées d'utilité publique. »

Article L313-4-1 : « Lorsque l'opération nécessite une déclaration d'utilité publique, celle-ci est prise, dans les conditions fixées par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, à l'initiative de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent pour réaliser les opérations de restauration immobilière [...]. »

Article L313-4-2 : « Après le prononcé de la déclaration d'utilité publique, la personne qui en a pris l'initiative arrête, pour chaque immeuble à restaurer, le programme des travaux à réaliser dans un délai qu'elle fixe. Cet arrêté est notifié à chaque propriétaire. [...] Lors de l'enquête parcellaire, elle notifie à chaque propriétaire ou copropriétaire le programme des travaux qui lui incombent. Lorsque le programme de travaux concerne des bâtiments soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, le programme portant sur les parties communes est également notifié au syndicat des copropriétaires, pris en la personne du syndic. Si un propriétaire ou copropriétaire fait connaître son intention de réaliser les travaux dont le détail lui a été notifié pour information, ou d'en confier la réalisation à l'organisme chargé de la restauration, son immeuble n'est pas compris dans l'arrêté de cessibilité. »

Les différentes étapes de l'Opération de Restauration Immobilière peuvent ainsi être schématisées comme suit :

PHASE 1 : Sélection des immeubles

Définition des objectifs globaux
Programme Simplifié de travaux



PHASE 2 : Dossier de DUP « travaux »

- Présentation de l'opération et intégration dans le projet global
- Recensement des parcelles et immeubles concernés
- Présentation des objectifs de traitement des parties communes et des parties privatives
- Programme simplifié des travaux et évaluation sommaire
- Evaluation de la valeur des immeubles

Enquête publique
Arrêté préfectoral de DUP



PHASE 3 :

Programme précis de travaux
Enquête parcellaire et notification aux propriétaires

- Plan parcellaire / liste propriétaire
- Travaux à engager
- Montant des travaux
- Délais de réalisation

2. Des règles fixées par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

Conformément aux obligations fixées par le code de l'urbanisme vues plus haut, la Déclaration d'Utilité Publique doit respecter les conditions fixées par le **code de l'expropriation**.

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

- l'autorité habilitée à déclarer l'utilité publique – en l'occurrence le préfet représentant l'Etat,
- le délai entre la fin de l'enquête et la DUP : 1 an,
- la durée de validité de la DUP : 5 ans qui peuvent être portés à 10 ans

L'organisation de l'enquête doit par ailleurs respecter les articles :

- **R111-1 et R111-2** sur la désignation et l'indemnisation du commissaire enquêteur
- **R112-1 à R112-24** qui portent sur la mise en place concrète de l'enquête.
- **R121-1 et R121-2** qui désignent l'autorité compétente pour déclarer l'utilité publique

Schématiquement, le déroulement de l'enquête est le suivant :

Décision de la communauté d'agglomération d'engager la procédure d'ORI
Délibération du Conseil Communautaire



Dossier d'enquête préalable à la DUP
La délibération approuvant le dossier d'enquête figure à en annexe document



Transmission de dossier au Préfet qui vérifie sa composition et apprécie la légalité et l'opportunité de la procédure

Le Préfet saisit le président du TA afin qu'il désigne un commissaire enquêteur



Désignation du commissaire enquêteur



Arrêté préfectoral ouvrant l'enquête publique



Publicité dans la presse et affichage d'un avis d'enquête avant enquête publique



Transmission du dossier à l'agglomération et ouverture de l'enquête – durée 15 jours minimum

Enquête publique



Après clôture de l'enquête, le Président de l'agglomération transmet le registre et le dossier d'enquête au commissaire enquêteur



Le commissaire enquêteur transmet sous 30 jours au préfet le dossier et ses conclusions



Arrêté de DUP

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20230414-79_23-DE
Date de télétransmission : 17/04/2023
Date de réception préfecture : 17/04/2023

3. Opération de Restauration Immobilière et étude d'impact

La superficie totale des parcelles concernées par la présente DUP étant égale à 728 m² et inférieure à 5ha et la surface de plancher au sens de l'art R111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'art R42-1 du code de l'urbanisme étant égale à 972 m² (surface cadastrée) et inférieure à 10 000 m², la présente Opération de Restauration Immobilière n'est pas soumise à évaluation environnementale conformément à l'art R122-2 du code de l'environnement.

4. Les droits et devoirs liés à l'ORI

Pour les propriétaires des immeubles concernés, l'ORI implique une obligation d'effectuer les travaux prescrits. Elle donne également des droits :

- Les propriétaires peuvent ainsi utiliser leur droit de délaissement, c'est-à-dire qu'ils peuvent demander à la communauté d'agglomération du Grand Guéret ou à son opérateur foncier (convention entre le Grand Guéret et l'EPF Nouvelle Aquitaine) d'acquérir leur bien et ce, un an après la signature de l'arrêté préfectoral de DUP (cf art 241-1 du code de l'expropriation)
- Par ailleurs, dans le cas où les travaux de restauration nécessiteraient le relogement temporaire ou définitif des occupants de l'immeuble concerné, ce relogement sera à la charge de la collectivité, dans les conditions prévues aux articles L314-1 et L314-9 du code de l'urbanisme.

Enfin, dans le cas d'une cession de l'immeuble à un tiers, l'obligation de réalisation des travaux est transférée au nouveau propriétaire.

Par ailleurs, l'ORI s'accompagne de la mise en place d'aides à la réhabilitation dans le cadre d'une OPAH-RU (Opération programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain). Ces aides ont été mises en place depuis le 14 janvier 2021 et pour 5 ans. Les travaux subventionnés portent sur les éléments de confort, les économies d'énergie, la mise aux normes, l'amélioration de la sécurité et de la salubrité des logements. Elles sont conditionnées à des plafonds de ressources pour les propriétaires occupants et dans le cas de travaux engagés par des propriétaires bailleurs, aux ressources des futurs locataires et au niveau des loyers. Pour les propriétaires bailleurs, les aides cumulées portant sur un logement très dégradé peuvent aller jusqu'à 80% du coût de travaux HT dans la limite de 1000 €/m² et d'une surface de 80m² maximum par logement.

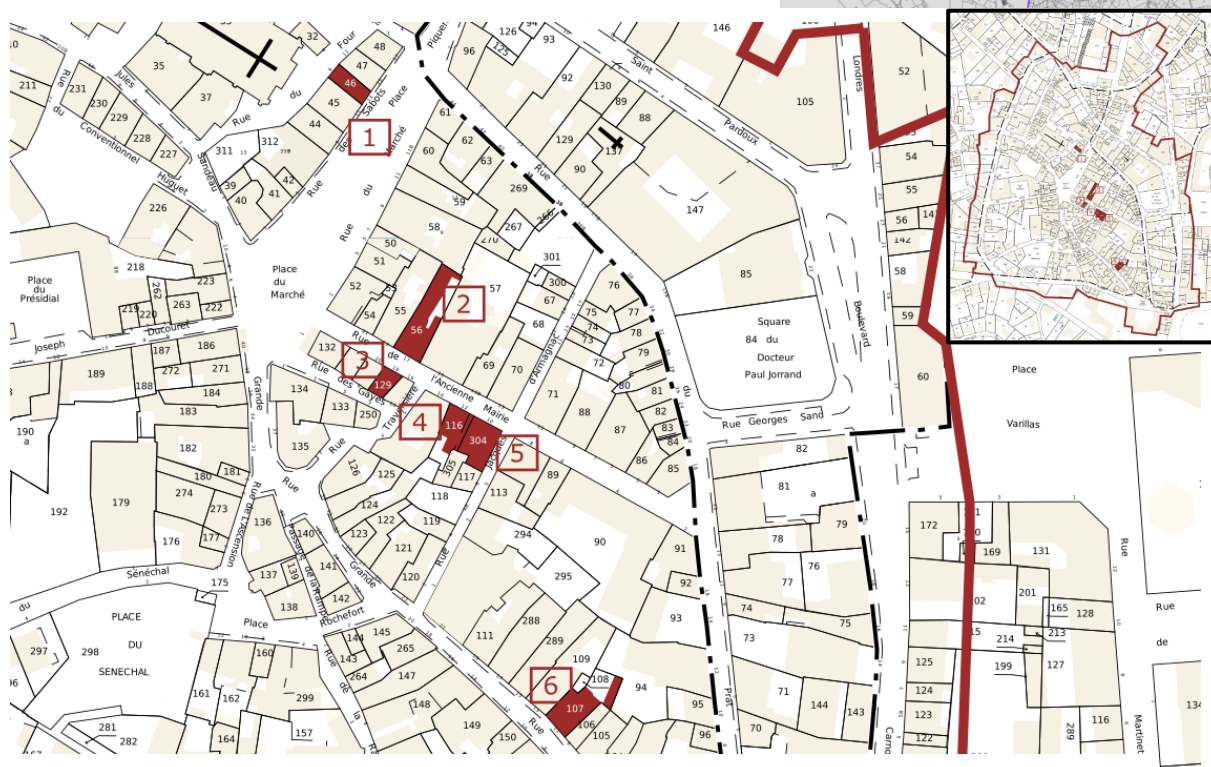
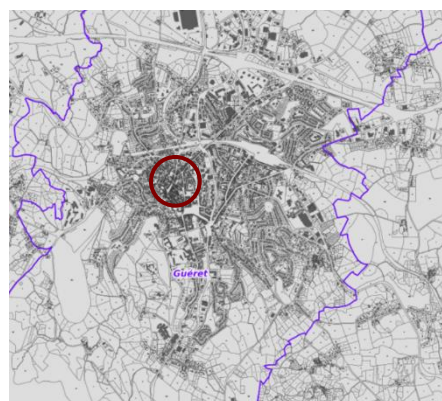
Rappelons que les propriétaires privés sont accompagnés tout le long de l'OPAH pour l'étude et le suivi de tous leurs projets. Il en est de même pour tous les propriétaires d'immeubles concernés par l'ORI qui ont été contactés par l'équipe d'animation. Soliha Limousin est présent sur la commune, lors de permanences tous les mercredis matin au cœur du centre-ville, et est en relation avec tous les partenaires de l'ORI pour répondre aux sollicitations des propriétaires.

A - LES IMMEUBLES CONCERNES, LEUR SITUATION ET LEUR TERRAIN D'ASSIETTE

5. Liste des immeubles et état d'occupation

N° repérage	Adresse	Parcelle	Etat Occupation
1	13 rue des Sabots	BD 46	Vacant
2	17 rue de l'Ancienne Mairie	BD 56	Vacant
3	18 rue de l'Ancienne Mairie	BD 129	Vacant
4	12 rue de l'Ancienne Mairie	BD 116	Vacant
5	8 rue d'Armagnac et 10 rue de l'Ancienne Mairie	BD 304	Vacant
6	11 Grande Rue	BD 107	Vacant (commerce occupé)

6. Localisation



La localisation des immeubles concernés par l'ORI dans le centre-ville de Guéret : au cœur du centre ancien et de l'OPAH-Renouvellement Urbain (OPAH-RU)

— Périmètre OPAH-RU
 Accusé de réception en préfecture
 023-200034825-20230414-79_23-DE
 Date de télétransmission : 17/04/2023
 Date de réception préfecture : 17/04/2023

B - NOTICE EXPLICATIVE

Préfecture du département de la Creuse, la Ville de Guéret constitue le pôle urbain central de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret, créée en 2013.

La ville est située sur un vaste plateau entre la Creuse et la Gartempe, au pied du Puy de Gaudy et du Maupuy qui atteignent 651 et 683 m. Elle est arrosée par la Naute qui y prend sa source. La ville s'incline sur les pentes de la colline de Guéret Grancher où l'altitude atteint 571 m. Elle marque la limite entre la prédominance du bocage marchois dans le nord de la Creuse et du domaine forestier dans le sud.

La Communauté d'Agglomération du Grand Guéret se compose, depuis 2018, de 25 communes et compte 28 734 habitants en 2018. Elle possède les compétences en matière de politique de la ville - diagnostic, orientations coordination des dispositifs contractuels - et d'équilibre social de l'habitat - programme local de l'habitat, logement d'intérêt communautaire et Opération de Restauration immobilière. C'est à ce titre que la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret a demandé à M. le Préfet de prendre un arrêté de déclaration d'utilité publique.

Regroupant près de 45% de la population du Grand Guéret, la commune de Guéret concentre l'essentiel des commerces et services du bassin de population. Son cœur de ville constitue le pôle central de l'agglomération.

1. L'objet de l'opération

L'agglomération du Grand Guéret et la ville de Guéret portent depuis plusieurs années un projet global de redynamisation du cœur de ville. Il s'agit de mettre en place une stratégie permettant d'intervenir à la fois sur le projet urbain et son pendant social avec un objectif de ramener habitants et activités dans le centre historique.

De nombreuses actions sont menées visant :

- A traiter les ilots dégradés,
- A développer l'offre de logements neufs,
- A améliorer le confort des espaces publics
- A soutenir l'activité commerciale.

Pour ce qui concerne l'habitat, une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat avec volet Renouvellement Urbain a été mise en place par l'Agglomération début 2021, pour 5 ans. Elle permet d'aider financièrement et techniquement les propriétaires (occupants et bailleurs) à réhabiliter leur bien.

Malgré ces dispositifs incitatifs, certains immeubles ne sont pas réhabilités et restent vacants alors que la commune a besoin de mobiliser le parc existant pour revitaliser son cœur de ville et ainsi attirer de nouveaux ménages. Afin de répondre à l'enjeu de mobilisation de ces immeubles, une **Opération de Restauration Immobilière (ORI) a vu sa phase d'étude préalable débuter en 2021, dès l'engagement de l'OPAH.**

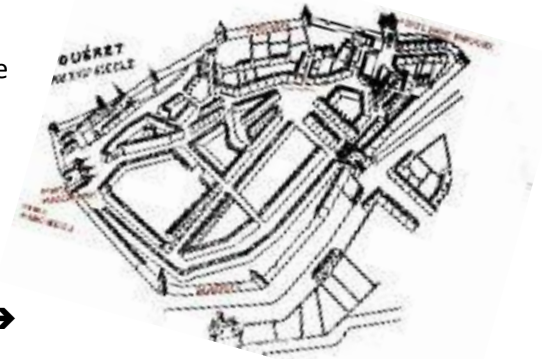
Cette opération qui a pour double objectif la restauration du patrimoine et l'amélioration des conditions d'habitabilité constitue ainsi un des outils au service du projet de redynamisation du centre-ville.

Accusé de réception en préfecture 023-200034825-20230414-79_23-DE Date de télétransmission : 17/04/2023 Date de réception préfecture : 17/04/2023
--

2. Un centre patrimonial mais aujourd'hui peu attractif

→ Les grandes étapes de la croissance urbaine de Guéret depuis son origine jusqu'à nos jours.

Née au VII^{ème} siècle autour du monastère fondé par l'ermite Pardoux, à 3 km de l'ancienne cité gallo-romaine du Puy-de-Gaudy, Guéret devient, serrée autour de son église et protégée dans ses remparts médiévaux, une cité commerçante et prospère.



Plan de Guéret au XVII^{ème} siècle →

Au milieu du XVII^{ème} siècle, le comté de la Marche dont Guéret constituait la capitale couvrait un vaste territoire correspondant au département de la Creuse, à l'arrondissement de Bellac en Haute-Vienne et à quelques communes des départements de l'Indre, de la Vienne et de la Charente.



Son rôle judiciaire et administratif se développe sous l'Ancien régime, en 1790 sa vocation de siège administratif se voit confirmée lorsque la ville est choisie comme chef-lieu de département puis se confirme au XIX^{ème} siècle.

Du XVIII^{ème} siècle (fin du Second Empire) la ville s'agrandit à l'Est. La construction d'équipements publics et l'ouverture de nouvelles avenues contribuent à modifier la structure urbaine initiale. Le bâti, moins dense qu'au centre ancien, conserve un caractère fortement urbain (alignement, volumétrie, architecture).



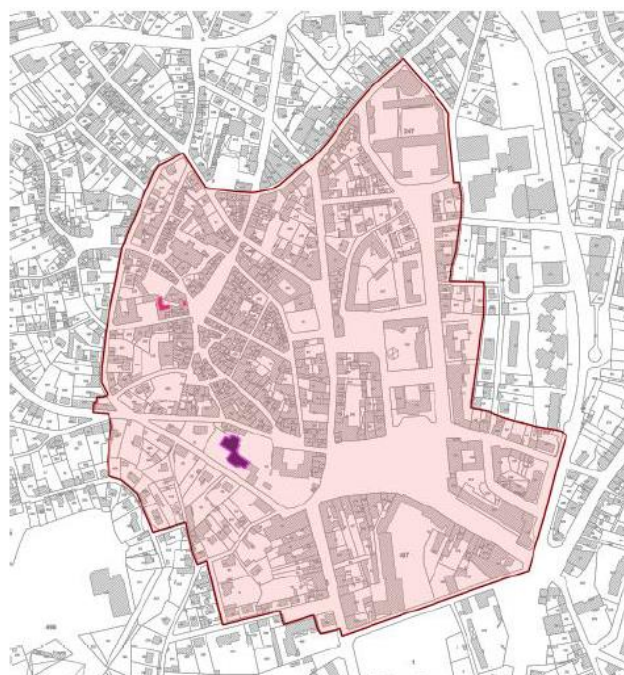
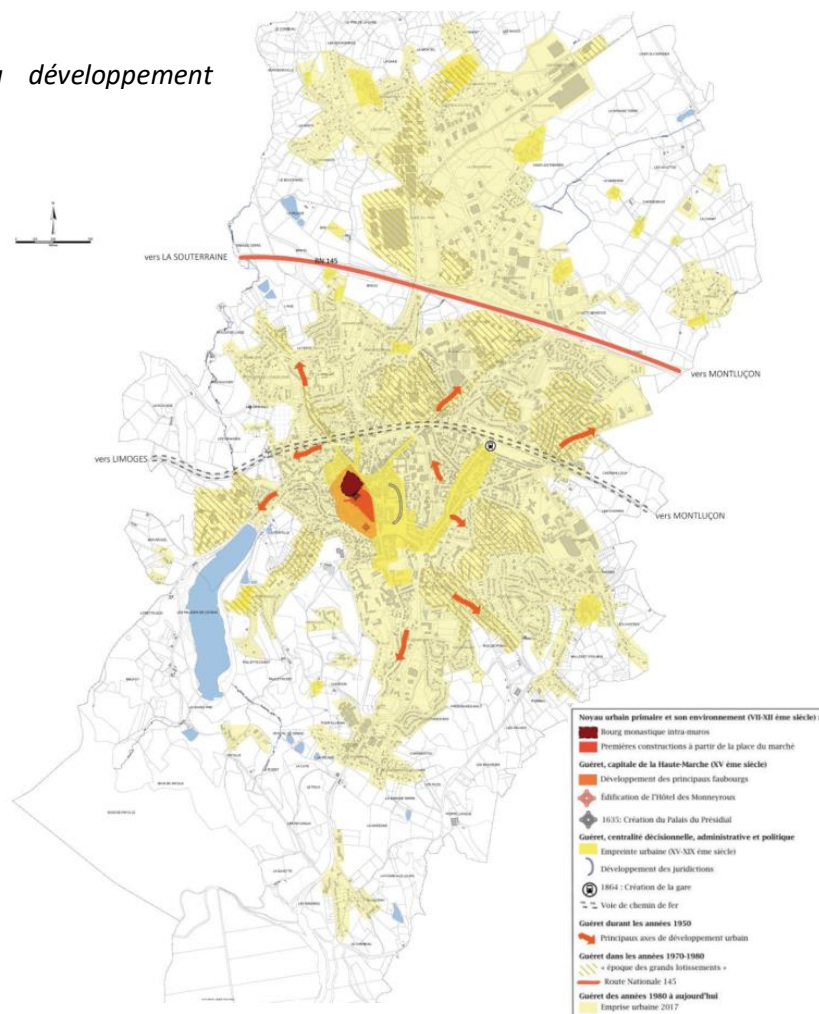
Carte de l'Etat Major 1820-1866 →

L'arrivée du chemin de fer à la fin du XIX^e siècle engendre le développement d'un nouveau quartier organisé autour de la gare et séparé de la ville originelle par la vallée des Chers.

Au cours du XX^e siècle, la ville poursuit son extension avec une urbanisation qui suit le relief et les infrastructures. La vallée des Chers « disparaît » du paysage urbain, le Nord de la commune s'industrialise, le Sud se résidentialise, la ville conforte son rôle administratif.

C'est aussi à cette période que la dévitalisation du centre-ville se met en place progressivement avec un recul démographique lié en particulier à l'orientation du développement urbain vers la périphérie.

Les étapes du développement



Périmètre délimité des Abords de monuments historiques

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20230414-79_23-DE
Date de télétransmission : 17/04/2023
Date de réception préfecture : 17/04/2023

→ Un riche patrimoine architectural

La longue histoire de la ville se retrouve dans son patrimoine architectural et urbain. Le centre-ville regroupe ainsi des immeubles emblématiques dans un tissu urbain qualitatif constitué de bâtis qui portent l'identité de la ville de Guéret et de son agglomération.

Pour valoriser ce patrimoine, la ville a mis en place en 2019, une charte de l'élégance urbaine pour les espaces publics.

Des immeubles emblématiques

- ✓ **L'Hôtel des Moneyroux**, bâtisse de style gothique flamboyant construite au XV^{ème} siècle par Antoine Allard, est aujourd'hui le siège du Conseil Départemental de la Creuse. L'hôtel est inscrit au titre des monuments historiques en 1926, et se situe en centre-ville, à l'entrée de la grande rue.



- ✓ **Le Présidial** du XVII^{ème} siècle, tribunal de justice de l'ancien régime. Les parties du XVII^{ème} siècle sont inscrits au titre des monuments historiques en 1934. Ce bâtiment est situé au 8 place du marché.



- ✓ **L'Hôtel de Madot**, ancien hôtel particulier reconstruit en 1748 par Louis de Madot. Il se situe place Louis Lacrocq à l'entrée de la grande rue.



- ✓ **La Sénatorerie**, est un ancien hôtel particulier construit à la fin du XVIII^{ème} siècle. Cet immeuble est acquis par la Ville de Guéret en 1905 pour devenir le musée de la Sénatorerie, inauguré en 1911.



Des typologies architecturales identitaires

La maison de ville

Il s'agit traditionnellement d'une demeure unifamiliale, en général R+1+C, qui peut avoir été recoupée en petits appartements. Son implantation est alignée à l'espace public. La présence d'une arrière-cour à usage d'activité et très fréquemment celle d'un porche sur la façade sur rue sont aussi des caractéristiques de la maison guéretoise qui s'expliquent par l'occupation d'origine des constructions (artisans, commerçants ou exploitations agricoles).

D'un point de vue morphologique, les maisons guéretoises sont étroites et profondes. Les toitures sont à deux pans (autour de 45°). Les charpentes bois supportaient autrefois une couverture en tuiles plates de terre cuite petit moule. Ces couvertures ont presque toutes disparu au profit de l'ardoise plus légère. Les façades sont, en grande majorité, constituées d'un mur de moellons granitiques liaisonnés à la chaux. Les enduits ciments remplacent aujourd'hui les enduits anciens. Certaines façades sur rue sont en pierres de granit taillées. La volumétrie du bâtiment est simple, tout comme le décor de façade ou modénature : corniche sous l'éégout de toit en granit sculpté, encadrement de baies en pierre de granit taillé.



L'immeuble de rapport

Il s'agit en majorité d'immeubles situés en majorité sur les places. Ce sont des constructions à usage d'habitation multifamiliale ou destinées à héberger des administrations ou des logements de fonctionnaires. Leur volume est en général R+2+C. La localisation des immeubles sur les espaces publics emblématiques était propice au commerce, c'est pourquoi le dessin de façade intègre des devantures commerciales en rez-de-chaussée. En majorité, elles sont réalisées en pierres de granit taillées et appareillées, hourdées à la chaux grasse. Les pierres sont d'une couleur beige gris à beige ocre. Parfois les façades sont enduites au ciment, ne laissant voir que les encadrements de baies en pierres.



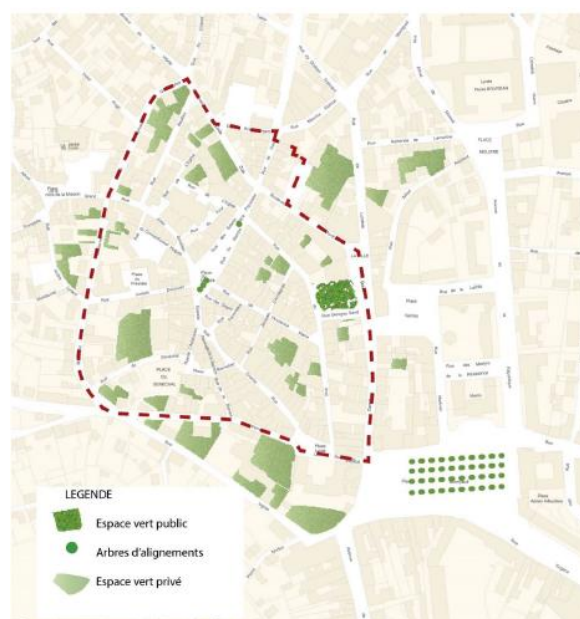
Certains immeubles et maisons sont caractéristiques des styles décoratifs apparus au début du XXe siècle avec l'art Nougelle (1925), l'art Déco (1930), le Modern Art (1950 env.).

→ Une morphologie urbaine qui pénalise la dynamique du cœur de ville

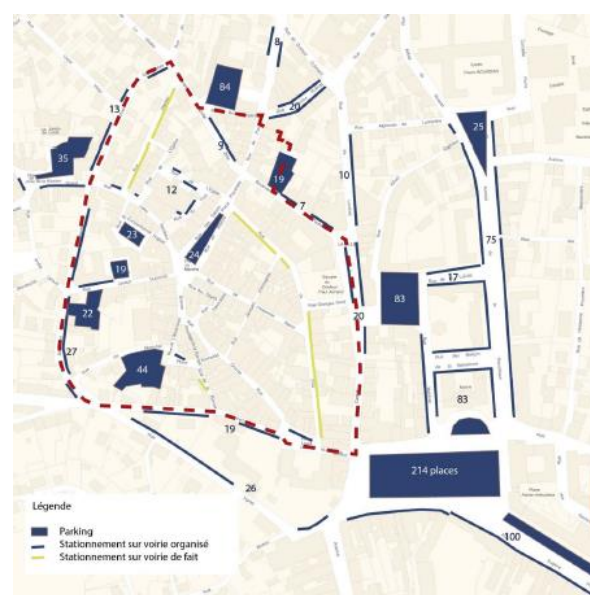
Le confinement de la ville à l'intérieur de l'enceinte jusqu'au 18^e siècle est à l'origine d'une forte densité bâtie dans le centre historique. Les cœurs d'îlots, notamment ont été progressivement bâtis. Cette densification ancienne et peu malléable pénalise aujourd'hui fortement le centre-ville face à la concurrence de la périphérie.

En effet les biens recherchés par les ménages sont majoritairement des maisons individuelles, avec jardin, essentiellement situées en périphérie. Le secteur plus dense, moins aéré, moins lumineux, et moins ventilé du centre, avec des immeubles anciens et souvent dégradés, est moins attractif pour les investisseurs et les ménages.

De plus, l'une des principales caractéristiques du cœur de ville historique est la très faible présence du végétal au niveau des espaces privatifs et publics. Du point de vue des espaces publics, seul le square du Docteur Jorrand, récemment réaménagé, permet d'avoir accès à un espace vert. Cette rareté des espaces végétalisés pénalise le centre-ville en termes d'image, de confort des usagers, environnemental...



La plupart des espaces publics est dédiée au stationnement ou à la circulation, y compris lorsque qu'ils sont plus largement dimensionnés que les voies médiévales. Le stationnement occupe ainsi la quasi-totalité des espaces publics, limitant les flux piétons pour les usagers et habitants du centre-ville.



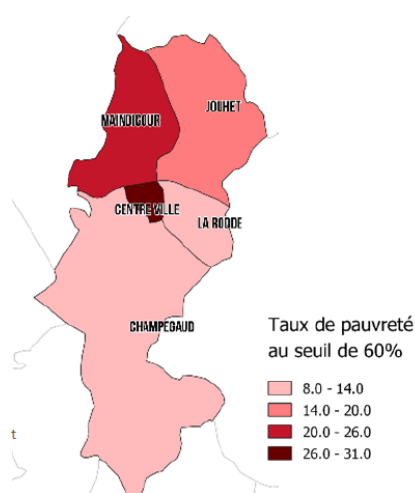
Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20230414-79_23-DE
Date de télétransmission : 17/04/2023
Date de réception préfecture : 17/04/2023

3. Une forte déprise démographique et des difficultés sociales

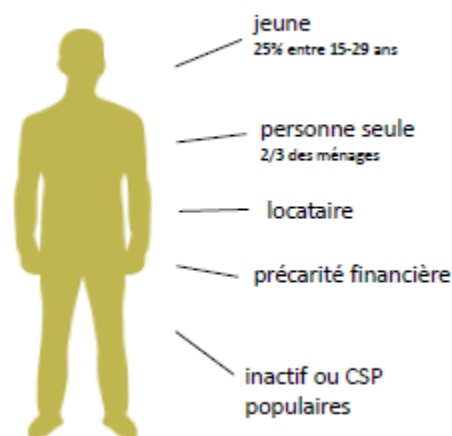
A l'échelle de la ville, depuis les années 1982, on observe une forte déprise démographique avec une diminution de 15% du nombre d'habitants passant de 15 720 en 1982 à 12 734 en 2019.¹

L'étude pré-opérationnelle de l'OPAH-RU réalisée d'avril 2018 à juin 2019, a mis en évidence plusieurs problématiques, regroupées majoritairement dans le centre-ancien :

- La population est dominée par la représentation des jeunes : 25% des habitants ont entre 15/29 ans dans le centre-ville contre 19% à l'échelle de la ville.
- Les ménages sont de plus en plus petits (53% des ménages sont composés de personnes seules en 2019 selon l'INSEE). Ce phénomène génère des besoins en logements importants, ne serait-ce que pour maintenir le nombre d'habitants sur le territoire. Ce phénomène est plus important dans le centre-ville qu'à l'échelle de la ville.
- 1/4 de la population vit sous le seuil de pauvreté avec une concentration dans le centre-ville.
- Les catégories populaires (ouvriers et employés) sont fortement représentées dans le centre-ancien. Au contraire on y retrouve peu de cadres et professions intermédiaires.



Profil type d'un habitant du centre-ville



Centre-ville



Par types de ménages en 2014 (INSEE)

- Ménages 1 personne
- Ménages Autres sans famille
- Mén fam princ Couple sans enfant
- Mén fam princ Couple avec enfant(s)
- Mén fam princ Famille mono

Guéret



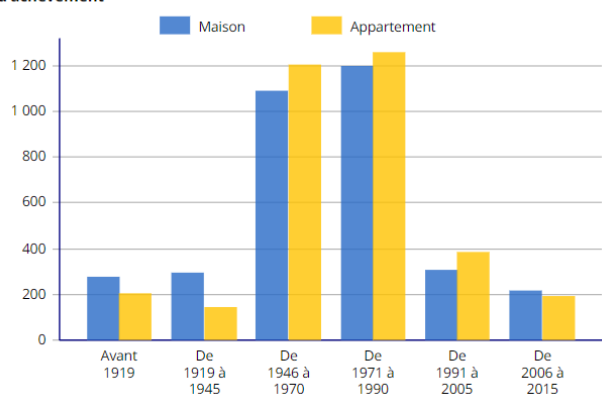
¹ INSEE 2019

4. De nombreux logements vacants et dégradés

L'étude pré-opérationnelle de l'OPAH-RU réalisée d'avril 2018 à juin 2019, a également mis en évidence des problématiques structurels, liés aux logements :

- Le taux de logements vacants est en hausse : passant de 510 logements vacants en 1982 à 1 241 en 2019, soit 14% du parc.² La vacance est caractérisée par des logements très dégradés qui finissent par constituer des noyaux durs de vacance structurelle.
- La présence de logements dégradés est importante : à l'échelle de la commune, le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) concerne 253 ménages et 172 logements.
- Les personnes mal logées sont locataires dans plus des ¾ des situations.
- Le parc se caractérise par une proportion importante de logements locatifs (71% dans le centre-ville).
- Pourtant le parc social public ou conventionné privé est faible. Les ménages, dont les ressources sont souvent réduites, résident ainsi dans un parc social de fait, souvent peu qualitatif.
- Les logements ne sont pas adaptés aux populations vieillissantes et/ou handicapées même si la part de personnes âgées est moindre dans le centre historique notamment du fait de la configuration des logements
- L'ancienneté du bâti (près de la moitié du parc construit avant la première réglementation thermique de 1974) et le caractère énergivore du parc engendrent des situations de précarité énergétique. Les repérages de terrain permettent d'observer le fait que dans de nombreux logements, (même ayant fait l'objet de travaux récents), la dimension énergétique est insatisfaisante.

LOG G1 - Résidences principales en 2019 selon le type de logement et la période d'achèvement

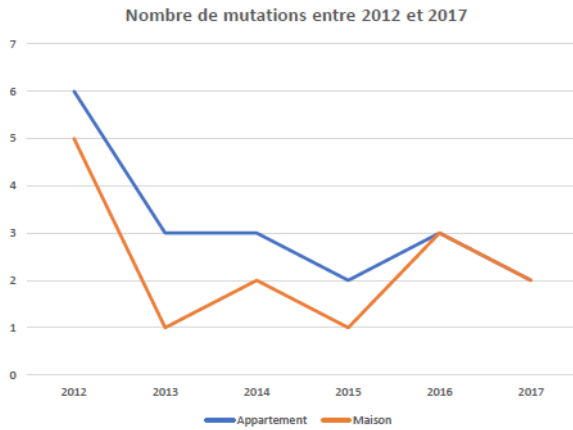


1 Source Insee 2019

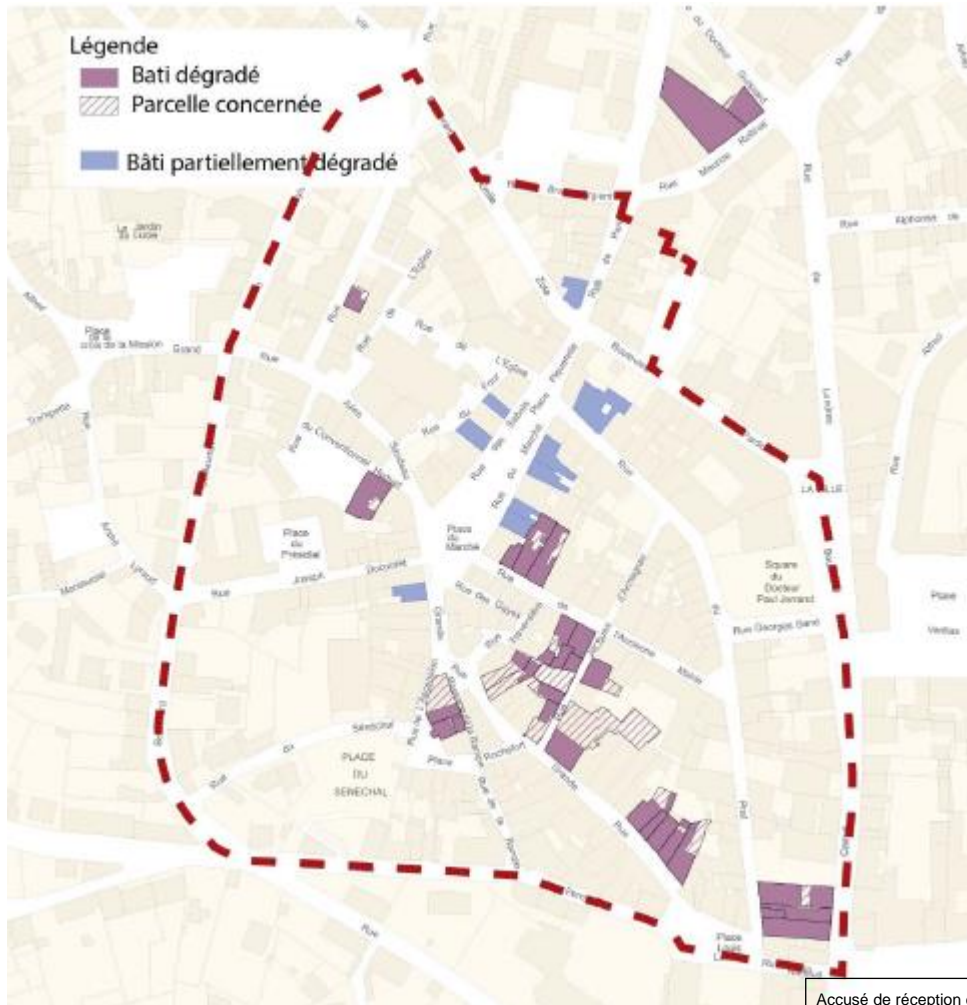
2 Source INSEE 2018

3 Source étude OPAH 2019

- Le volume de mutations est très faible dans le centre historique malgré des valeurs immobilières relativement basses. Ce phénomène est en grande partie lié à l'importance du coût des travaux générée par l'état du bâti qui limite la valorisation potentielle du bien et la rentabilité pour les investisseurs. Elle est aussi à rapprocher de la stratégie foncière de propriétaires qui préfèrent laisser leurs biens à l'abandon ou ambitionnent de les céder à des prix hors marché. Elle est enfin corrélée à la faiblesse de l'attractivité résidentielle du centre-ville.



Source : étude OPAH-RU 2019



Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20230414-79_23-DE
Date de télétransmission : 17/04/2023
Date de réception préfecture : 17/04/2023

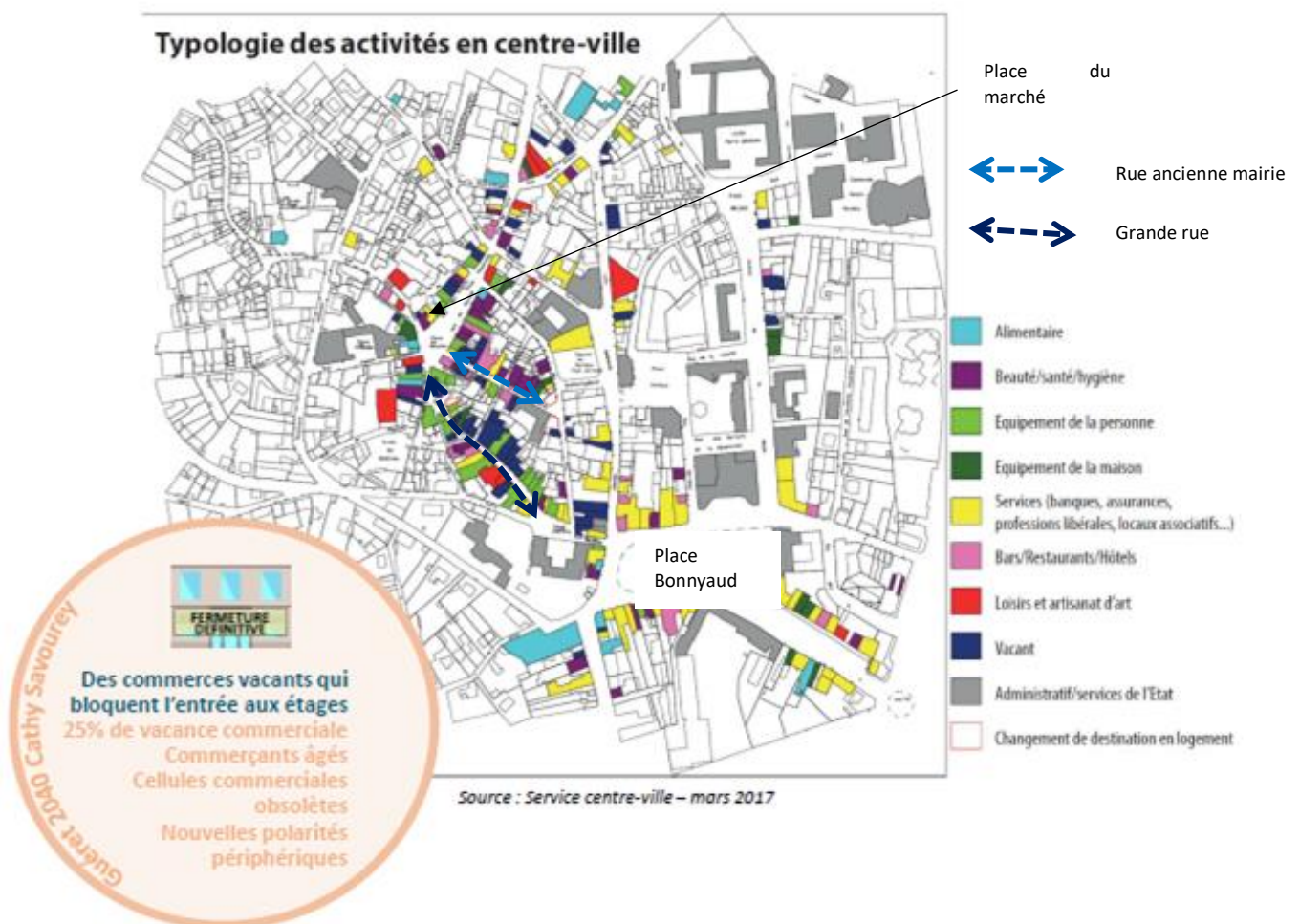
5. Des caractéristiques qui impactent aussi l'activité commerciale

Historiquement, les artères commerciales principales du centre-ville étaient « la grande rue » qui relie la place du marché d'un à la place Bonnyaud et la rue de l'ancienne mairie. Aujourd'hui la plupart des commerces en activité sont situés sur la grande rue et la place du marché.

L'activité commerciale du centre-ville est en perte de vitesse avec une offre qui ne répond pas à la demande, qui est concurrencée par les pôles périphériques. Les principaux services et équipements (services publics, banques, pôle santé, écoles...) sont également situés proche du centre-ville, mais hors de l'intra-muros.

La vacance est très élevée : plus du quart des locaux sont concernés (en particulierité dans les rues piétonnes, comme la Grande Rue et la rue de l'ancienne mairie). Guéret est la 2e ville de France la plus impactée par la vacance commerciale. Cette déprise est souvent corrélée à celle des étages à vocation de logement et à une dégradation du bâti. Dans ce cas, l'absence d'accès aux étages constitue un handicap majeur pour la réhabilitation de l'ensemble du bâti.

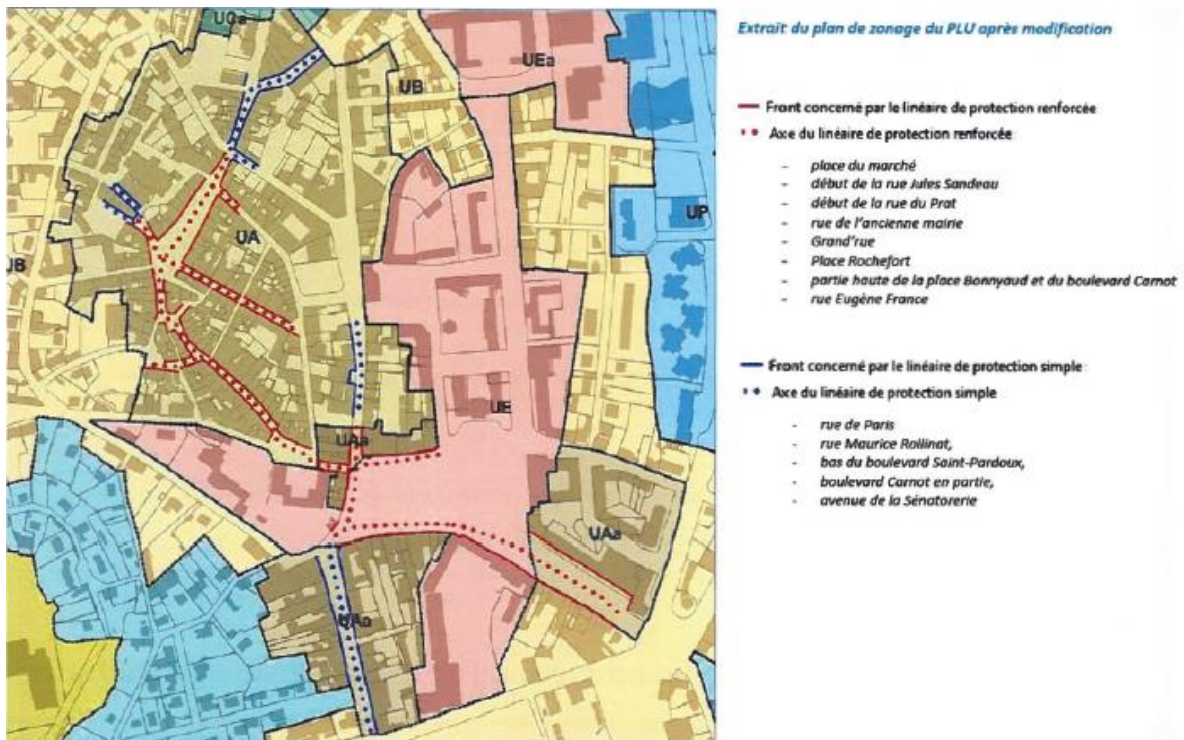
Au-delà de l'attractivité de l'offre, la fragilisation du commerce est aussi à rapprocher de la dynamique démographique du cœur de ville



Afin de contrer ce phénomène, la ville a mis en place différents leviers d'intervention :

- Du point de vue règlementaire, la ville va intégrer dans son nouveau PLU, des axes de protection renforcée des linéaires commerciaux. Dans ces secteurs, principalement des axes piétons, la mutation des locaux commerciaux vers un autre usage est interdit.
- Des aides financières ont été mises en place pour favoriser la remise en état des devantures commerciales dans le cadre de projets globaux de ravalement des façades,
- Pour les restructurations trop lourdes pour l'initiative privée, la ville étudie la mise en place d'une intervention foncière. Ainsi, elle souhaite mettre en place un droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux prévu à l'article L. 214-1 du Code de l'urbanisme.
- Par ailleurs, la ville met en place des actions spécifiques : boutiques à l'essai, soutien à l'animation commerciale...)

Enfin, les différents dispositifs d'intervention sur l'habitat (ORI, OPAH-RU, traitement des îlots dégradés...) qui ont pour objectif la remise sur le marché des logements du cœur de ville vont contribuer à redynamiser les commerces et services de proximité en amenant une nouvelle clientèle et en mettant en place un cercle vertueux augmentant l'attractivité de ces quartiers.



6. Un projet de requalification du centre-ville en cours porté par l'ensemble des politiques locales

En réponse au constat d'une perte de dynamisme du cœur de ville le choix de la Ville de Guéret et de l'agglomération du Grand Guéret, est de développer un projet ambitieux, visant à faire faire un saut qualitatif au centre-ville. Les actions sur l'habitat privé ont été accompagnées notamment par des aménagements urbains, des acquisitions/améliorations de logements publics, la création de parkings, un plan de circulation, une opération de mise en valeur des façades, un soutien à l'activité commerciale en partenariat avec la CCI et la Chambre de Métiers.

→ Une redynamisation du cœur de ville portée par les documents de planification

Le schéma de cohérence territoriale (SCoT)

L'objectif principal du SCOT, abrogé en 2020, est de conforter le pôle urbain en veillant aux nécessaires complémentarités entre ces différentes composantes et en respectant un certain nombre de principes de mise en œuvre :

- Densifier les espaces déjà artificialisés pour faciliter la mise en place d'un transport en commun ;
- Favoriser la mixité urbaine tant sur le plan des typologies que des fonctions ;
- Développer les modes de déplacements doux ;
- Initier des projets intégrant la dimension environnementale ;
- Organiser l'espace public ;

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du SCOT du Grand Guéret fixe 3 grandes orientations :

- **1 : Organiser et structurer un développement équitable et solidaire.**
Sur le plan de l'habitat, les orientations sont conformes à la loi SRU avec un objectif de développement d'une offre diversifiée et qualitative en logements. Les orientations de la loi SRU et du Grenelle de l'environnement visent à promouvoir le renouvellement urbain et la fabrication de la ville sur elle-même et à éviter ainsi de consommer des espaces naturels et agricoles.
L'enjeu du SCOT est de conforter et de structurer l'offre commerciale autour d'un pôle principal dynamique et de consolider en organisant un maillage en équipements et services appuyé sur des pôles de proximité identifiés. Cette politique de l'habitat doit permettre de maîtriser la croissance des déplacements alimentée par l'étalement urbain.
- **2 : Assurer l'attractivité et la croissance économique, et favoriser la création de nouveaux emplois.**
- **3 : Protéger, gérer et valoriser un territoire « nature ».**

Le Plan Local de l'Habitat (PLH)

Le projet PLH est en cours d'étude.

Le PLH 2014-2019 affichait l'objectif de « Redynamiser le centre-ville de Guéret pour renforcer l'attractivité de la capitale départementale ». Parmi ses priorités, il insistait sur :

- **1 : La redynamisation des centres-bourgs par la reconquête du bâti vacant et du foncier libre pour les opérations de logements ou des opérations mixtes.**
L'évaluation des opérations d'amélioration de l'habitat précédente a montré que les actions mises en place ne suffisaient pas à traiter l'ensemble des situations de dégradation et de vacance. L'objectif réaffirmé par le PLH est donc de favoriser la réhabilitation du parc privé et de poursuivre les actions de lutte contre l'habitat indigne notamment dans le centre-ville de Guéret, en lui redonnant des qualités résidentielles. Une autre action a pour but d'accompagner les élus dans leurs politiques foncières et d'aménagement, afin de mettre en cohérence les diverses exigences du PLH et PLU (réduire la consommation des sols, ajuster la définition des disponibilités foncières aux besoins, mettre en œuvre une politique foncière.)
- **2 : La prise en compte du vieillissement des ménages par une offre en phase avec leurs choix résidentiels** (adaptation des logements, développement d'une offre adaptée à proximité des services et des commerces.)
- **3 : Le Développement d'une offre de logements diversifiée et accessible aux ménages modestes.**

Le plan local de l'urbanisme (PLU)

Le PADD du PLU³ de la ville de Guéret précise : « En centre-ville, les moyens seront mis en œuvre pour optimiser l'occupation du tissu urbain, résorber la vacance des logements anciens et s'adapter aux besoins actuels en vue de favoriser l'accueil de nouvelles populations. »

Les immeubles concernés par l'ORI sont tous situés en zone UA du PLU, correspondant au centre ancien.

« La zone UA du Plan Local d'Urbanisme est une zone de forte densité correspondant à la partie agglomérée du centre ancien de la ville dans laquelle il est souhaitable de faciliter l'aménagement et la transformation des bâtiments existants ainsi que l'intégration des constructions neuves en vue de conserver au lieu son caractère, sa morphologie générale et son animation. »

Extrait du règlement du PLU

En 2022, une procédure de modification simplifiée du PLU est en cours, elle concerne entre autres l'intégration de périmètres de protection du linéaire commercial et une simplification des règles concernant le stationnement dans le cadre d'opérations de démolition/reconstruction.

³ Le PLU de Guéret a été approuvé en Conseil municipal le 23 juin 2011

➔ **Projet urbain : « Guéret 2040 - Guéret ville oxygène »**

En 2016, une large concertation s'est engagée avec les habitants dans le cadre du projet urbain **Guéret 2040**. Près de 150 élus, habitants et acteurs, ont participé aux rencontres de l'atelier d'urbanisme éphémère, travaillant pendant près de deux années sur l'avenir de leur ville. Cette démarche a pris la forme d'un plan guide et permet de définir des orientations pour faire revenir le piéton en centre-ville et rendre les espaces publics plus qualitatifs. Les axes du projet urbain sont les suivants :

1. Une ville vivante ; ou l'art d'habiter et de commercer en centre-ville

Reconquérir l'habitat du centre-ville :

- Proposer un observatoire du logement et du foncier, afin de suivre l'évolution du marché et ajuster en continu l'offre et la demande (avec la mise en place du suivi des logements vacants, des DIA, des autorisations d'urbanisme...)
- Permettre un accompagnement personnalisé, pour permettre aux propriétaires de bénéficier de préconisations architecturales de leurs biens (à travers la mise en place d'une charte de l'élégance urbaine, la promotion d'un immeuble témoin, la création d'une maison de l'habitat...)
- Mettre en place des aides financières pour les propriétaires bailleurs et occupants adapter aux besoins et à la réalité locale (grâce aux opérations façade, l'OPAH-RU)
- Définir un ou des îlots opérationnels à restructurer
- Limiter l'extension de l'urbanisation (à travers la reconquête des logements vacants et le recyclage du bâti existant)

Dynamiser les commerces du centre-ville :

- Reconquérir l'axe prioritaire de la Grande Rue (en restructurant et réhabilitant les cellules commerciales et leurs étages, en donnant une identité commerciale à la rue, en poursuivant l'implantation de commerces éphémères ou de boutique à l'essai, en affirmant son statut de rue piétonne)
- Donner un nouveau souffle au périmètre marchand du centre-ville (en accompagnant le commerce indépendant dans la modernisation de ses locaux d'activités et ses équipements professionnels et dans l'évolution des modes de consommation, en créant un parcours marchand, ...)
- Donner de la lisibilité à la station sport-nature dans l'espace commercial
- Mobiliser des outils de régulation et d'incitation pour redonner la priorité au centre-ville (à travers la mise en place d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat, en instaurant une taxe sur les commerces vacants sur ce même périmètre, en gelant l'ouverture de nouveaux commerces en périphérie et en orientant les porteurs de projet vers le centre-ville...)
- Renforcer et étudier l'implantation d'équipements générateurs de flux piétons dans le centre-ville (en restructurant et en apportant un nouveau souffle aux marchés, en étudiant la possibilité d'implanter une halle couverte..)
- Poursuivre et développer une politique d'animation et d'évènements dans le centre-ville
- Bâtir un plan de communication du centre-ville

2. Une ville aux mobilités apaisées ; ou l'art de flâner en centre-ville

3. Une ville verte ; ou l'art de vivre dans une ville à la campagne

4. Une ville associative ; ou l'art de créer du collectif

5. Une ville innovante ; ou l'art de cultiver ses atouts

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20230414-79_23-DE
Date de télétransmission : 17/04/2023
Date de réception préfecture : 17/04/2023

→ Une opération de revitalisation du territoire contractualisée avec l'Etat pour coordonner les interventions

En 2018, la ville a signé une convention Action Cœur de Ville (ACV), cette dernière formalise le programme d'action pour la redynamisation du centre-ville de Guéret. L'avenant de cette convention Action Cœur de Ville de Guéret, instaure, en 2020, une Opération de Revitalisation du Territoire (ORT). La convention se structure avec 5 axes transversaux :

1. De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville :

- Renverser la courbe démographique
- Retrouver un attrait pour l'installation à Guéret
- Rééquilibrer la démographie à Guéret en régulant l'étalement urbain via la planification d'urbanisme et la valorisation des attraits de la centralité
- Retrouver une mixité sociale et intergénérationnelle en redonnant envie d'habiter aux jeunes, notamment aux étudiants, aux actifs, aux familles et aux seniors
- Résorber le mal-logement
- Produire une nouvelle offre de logement par réhabilitation, reconstruction de logements conformes aux attentes actuelles, conditions d'habitat décentes et cadre de vie agréable
- Développer une offre locative de qualité à loyers modérés
- Traiter les copropriétés fragiles et dégradées
- Assurer le renouvellement urbain
- Rapprocher et connecter les quartiers, dont le secteur QPV, dans la ville.

2. Favoriser un développement économique et commercial équilibré

- Promouvoir une nouvelle image du bassin de vie de Guéret, facteur d'attractivité et amplifier la qualité d'accueil sur le territoire et en particulier à Guéret
- Diversifier les moteurs économiques vers l'économie productive et présente en confortant la consommation locale ;
- Renforcer le pôle d'enseignement supérieur ;
- Dynamiser le commerce et les services, en particulier en centre-ville en confortant et modernisant l'axe marchand (espaces publics et locaux), en confortant les flux.

3. Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions

4. Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine

5. Fournir l'accès aux équipements et services publics

→ Une opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain renouvellement urbain (OPAH-RU) pour inciter à la réhabilitation du parc privé

En 2019, l'Agglomération du Grand Guéret a lancé une étude pré-opérationnelle d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat. Du bilan de toutes les opérations précédemment menées, il ressort que les aides incitatives n'ont pas suffi à créer une dynamique forte de réhabilitation, et à intervenir sur les points durs (des propriétaires se désintéressent de leur patrimoine, et le laissent se dégrader depuis plusieurs années). L'image du centre-ville est ainsi dévalorisée et celui-ci reste peu attractif.

L'ensemble des constats précédents et les démarches engagées par les élus communaux et communautaires ont conduit à la mise en œuvre d'une OPAH/RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat/Renouvellement Urbain) sur la période allant du 14 janvier 2021 au 13 janvier 2026, avec des actions incitatives mais aussi des interventions publiques directes et des actions coercitives :

- L'opération de renouvellement urbain de l'îlot Carnot (dispositif National « Réinventons nos cœurs de ville »)
- Une ORI (Opération de Restauration Immobilière) reconnue d'intérêt communautaire (délibération du conseil communautaire en date du 19 novembre 2020) et portée par l'Agglomération du Grand Guéret.
- Une opération de traitement d'une situation de danger portant sur l'îlot Conventionnel Huguet et de compétence Ville qui a fait l'objet d'un agrément de l'Anah en octobre 2022 pour son éligibilité aux financements RHI (Résorption de l'Habitat Insalubre).

Une des missions principales de l'animation spécifique de l'OPAH-RU est de mobiliser les investisseurs potentiels et tous les outils financiers existants permettant de s'engager dans une opération de réhabilitation exemplaire qui pourrait s'accompagner par des opérations publiques (curetage, divers aménagement) et ainsi proposer un habitat attractif pour des ménages qui aujourd'hui n'ont pas d'autre choix que de s'installer en périphérie.

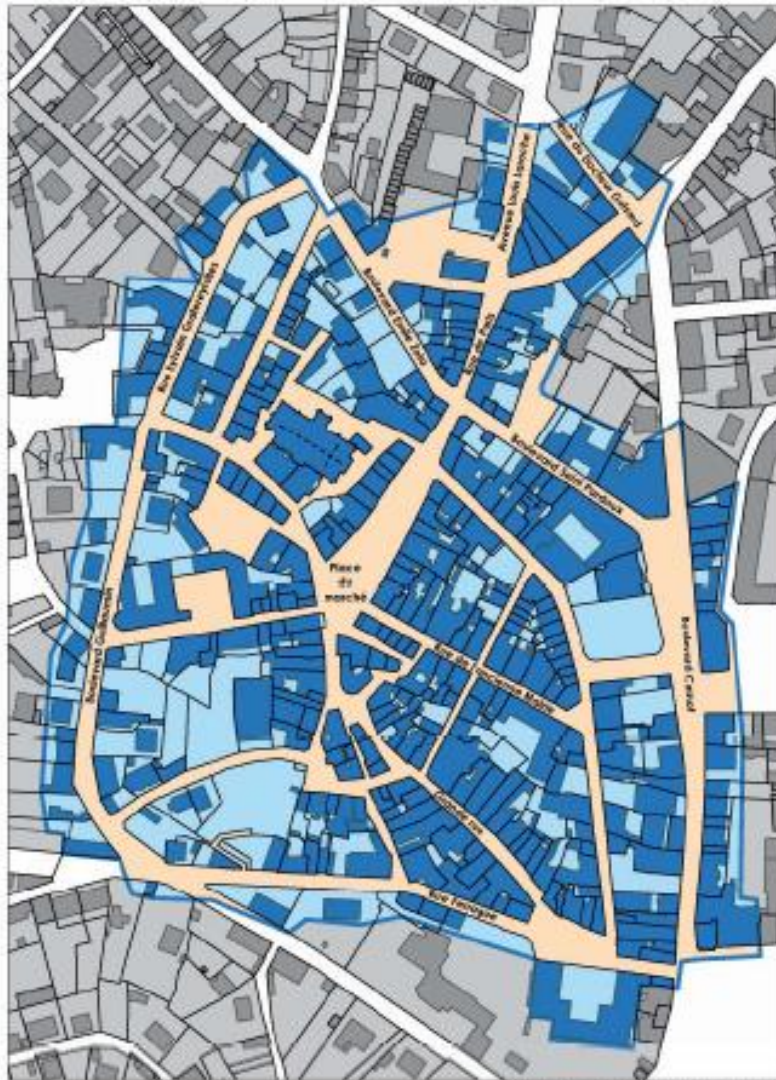
Les objectifs globaux sont évalués à 105 logements minimum, répartis comme suit :

- 25 logements occupés par leur propriétaire
- 35 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés
- 30 ravalements de façades et devantures commerciales (comme évoqué précédemment, cette subvention est conditionnée à un projet de réfection de l'ensemble de la façade de l'immeuble)
- 10 primes accession
- 5 primes pour la gestion des logements par une Agence Immobilière Sociale

Enfin, dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne, la communauté d'agglomération du Grand Guéret a lancé, dès l'engagement de l'OPAH, une analyse pour la mise en place du permis de louer afin notamment de :

- Intervenir contre les « marchands de sommeil »
- Eviter la mise en location de logements dégradés
- Améliorer la connaissance du marché locatif

OPAH - RU DU CENTRE-VILLE
DE GUÉRET



Credits : Service Ingénierie bureau d'études

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20230414-79_23-DE
Date de télétransmission : 17/04/2023
Date de réception préfecture : 17/04/2023

→ Des îlots de renouvellement urbain pour favoriser le renouvellement du tissu urbain

Lors de l'étude pré opérationnelle d'OPAH, en 2018, cinq îlots ont été repérés comme très dégradés. L'objectif est de traiter ces secteurs stratégiques du fait de leur localisation, de leur taille et de l'état du bâti soit en mobilisant les propriétaires privés soit dans le cadre d'une intervention foncière publique, prise en charge par la commune ou par l'Etablissement Public Foncier Nouvelle Aquitaine (EPF NA). Certains immeubles encore non réhabilités, situés sur les axes prioritaires font l'objet de la présente ORI.

- Ilot conventionnel Huguet.

L'îlot Conventionnel Huguet est composé d'un immeuble situé en angle de la rue Conventionnel Huguet et de la place du même nom. L'immeuble a fait l'objet d'un arrêté de péril avec interdiction définitive d'habiter et est en cours de traitement par la collectivité dans le cadre d'un projet de démolition compte tenu de l'état du bâti. Le projet devrait permettre la création d'une place avec reconstitution de l'offre dans le projet de l'îlot Carnot.

- Ilot Armagnac.

Cet ensemble d'immeubles est situé entre la Grande Rue, la rue d'Armagnac et la rue de l'Ancienne Mairie. L'immeuble 8 rue de l'Armagnac et 10 rue de l'Ancienne Mairie, est fléché dans l'ORI. La ville a lancé une procédure d'abandon manifeste sur une parcelle en cœur d'îlot.

- Ilot Ancienne Mairie

Cet ensemble d'immeubles est situé rue de l'Ancienne Mairie. L'immeuble 17 rue de l'Ancienne Mairie est fléché dans l'ORI. Un projet culturel avec une association locale est à l'étude pour la réhabilitation du 19 rue de l'Ancienne Mairie, maison natale de l'auteur Marcel Jouhandeau.

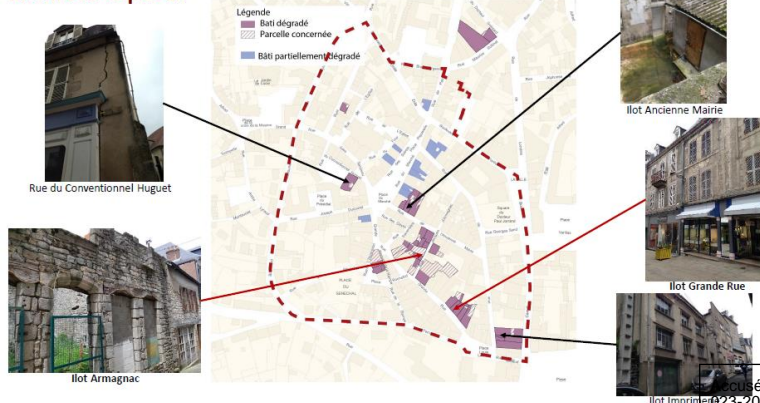
- Ilot Grande Rue

Cet ensemble de 9 parcelles est situé entre les 5 et 17 la Grande Rue. L'immeuble 11 Grande Rue est fléché dans l'ORI. La ville a acquis le 5 grande rue (un commerce a ouvert au rez-de-chaussée) et a installé la maison du projet au 15 grande rue. Une réflexion est en cours pour retrouver des accès indépendants aux étages vacants des immeubles dégradés au 7 et 9 grande rue.

- Ilot de l'Imprimerie (ou Ilot Carnot)

L'îlot Carnot fait l'objet en 2021 d'un appel à projet pour un programme mixte commerce et habitat, le projet n'est à ce jour pas entièrement défini dans sa programmation exacte, l'objectif est de diversifier l'offre de logements en répondant à la fois aux besoins de ménages résidant déjà dans le cœur de ville (logements adaptés au vieillissement...) mais aussi de nouveaux habitants.

Les îlots repérés



Reçu de réception en préfecture
2023-200034825-20230414-79_23-DE
Date de télétransmission : 17/04/2023
Date de réception préfecture : 17/04/2023

→ Une opération de restauration immobilière pour traiter les situations bloquées d'immeubles dégradés et vacant

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

L'ORI permettra de garantir la réalisation de travaux de restauration sur des immeubles stratégiques du fait de leur localisation, de leur qualité, et de leur usage actuel. Elle viendra ainsi compléter des interventions publiques en cours sur les îlots dégradés afin de conduire une intervention globale sur le bâti dégradé.

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

Elle participera ainsi au développement d'une nouvelle offre de logements, à améliorer la qualité de vie à l'échelle du cœur de ville et à préserver sa valeur patrimoniale. Les immeubles concernés sont donc repérés dans un périmètre restreint afin que l'impact visuel en soit d'autant plus important et qualitatif.

La remise sur le marché de ces logements fait entièrement parti de l'objectif de revitalisation recherché, par la venue d'une population nouvelle. La volonté est de réhabiliter des logements dans un souci de diversification de l'offre, en proposant des logements plus grands, plus confortables et avec autant que possible des espaces extérieurs (cour, balcons, terrasses). Cette offre correspond à une attente de ménages et a montré tout son intérêt ces dernières années.

Les propriétaires privés du centre ancien de Guéret sont fortement accompagnés dans le cadre de l'animation de l'OPAH RU. L'équipe de Soliha est présente dans le centre ancien et répond à toutes leurs interrogations. Cette équipe assurera un suivi et un accompagnement renforcé des propriétaires des immeubles en ORI tout au long de la procédure : conseils techniques, administratifs, financiers, montage de projets et de dossiers de demandes de financement, relation avec les administrations, les financeurs et facilitation d'obtention des aides par une connaissance du marché de l'habitat et de ses acteurs.

La mise en place de l'Opération de Restauration Immobilière

L'analyse préalable au choix des immeubles retenus dans le cadre de la présente DUP a fait l'objet d'une mission spécifique en lien avec l'animation de l'OPAH-RU.

1. La logique de sélection des immeubles

La méthode mise en place a permis de sélectionner les immeubles en plusieurs étapes et selon les critères principaux suivants :

1. Relevé de terrain, analyse des données cadastrales et éléments de connaissance issus de l'animation de l'OPAH-RU,
2. Localisation de ces différents bâtiments au regard du projet urbain global
3. Analyse des données disponibles sur ces immeubles : destination (logement, commerce, autres...) état d'occupation (vacant, loué, occupé par le propriétaire), statut de propriété (monopropriété, indivision, copropriété), qualité patrimoniale.

Etape 1 : Une première liste de 27 immeubles a été établie en s'appuyant sur les immeubles recensés comme dégradés ou très dégradés lors de l'étude pré opérationnelle d'OPAH, dans le cadre de l'animation de l'OPAH RU, par la connaissance des partenaires et après une visite extérieure, vue de la rue (cette liste a été finalisée lors du comité de technique du 1^{er} juillet 2021).

Etape 2 : A partir d'une analyse multicritères, reposant sur le croisement de données (état de dégradation, destination de l'immeuble, localisation, valeur patrimoniale, statut de propriété, état d'occupation, existence d'un projet) présentée le 1^{er} juillet 2021, les élus et techniciens ont choisi de retenir 20 immeubles pour la 2^e étape.

Ont été ôtés de la liste :

- Des immeubles pouvant relever de projets de résorption de l'insalubrité (RHI) : 3 immeubles
- Des immeubles occupés et non dégradés : 2 immeubles
- Des immeubles dont les propriétaires ont des projets avancés de réhabilitation : 2 immeubles dont un projet de logement sociaux publics.

Etape 3 : Fin août 2021, les propriétaires et/ou indivisaires de 20 immeubles ont reçu un courrier (recommandé avec accusé de réception co-signé par le Président de l'Agglomération du Grand Guéret et le premier adjoint de la ville de Guéret) d'information sur l'ORI, et proposant une visite de leurs immeubles, (annexe 1).

Les propriétaires ont été contactés par l'équipe Soliha-Le Creuset Méditerranée, par téléphone pour convenir d'un rendez-vous de visite de leurs biens, soit en leur présence, soit en présence d'un tiers quand ils n'étaient pas disponibles ou du fait de leur éloignement.

Les visites des immeubles concernés ont eu lieu en septembre et octobre 2021. Elles ont permis :

- D'avoir une évaluation de l'état réel de dégradation, de travailler sur l'élaboration d'un programme sommaire des travaux avec évaluation du coût.
- De faire part aux propriétaires des aides existantes dans le cadre de l'OPAH RU en cours et dans certains cas d'établir une étude de faisabilité d'une opération de réhabilitation dans le cadre de l'OPAH.
- De recueillir leurs intentions sur le devenir de leur patrimoine ; vendre, réhabiliter, conserver en l'état.
- De présenter le dispositif ORI et de faire part aux propriétaires de la disponibilité de l'équipe d'animation restant à leur écoute pour toute interrogation

A l'issue de ces visites, lors d'un comité technique de suivi de l'ORI, des échanges entre élus et techniciens en novembre 2021 ont permis d'actualiser une liste de 10 immeubles retenus.

Ont été ôtés de la liste :

- Des immeubles occupés et non dégradés : 6 immeubles
- Des immeubles dont l'accès aux étages est impossible depuis la rue et dont la mise en œuvre de l'ORI remettrait en cause l'activité commerciale : 2 immeubles
- Un immeuble dont la configuration ne permet pas de réaliser un logement confortable car il serait très exigu.
- Un immeuble dont le projet de réhabilitation est déjà avancé par un propriétaire privé.

En janvier 2022, un courrier d'information a été envoyé en recommandé avec accusé de réception (annexe 1) par l'Agglomération du Grand Guéret aux propriétaires des 10 immeubles « retenus » pour les informer d'une demande d'estimation de leurs biens aux services des Domaines. Ce courrier était accompagné d'une plaquette spécifique sur l'ORI (annexe 2).

Etape 4 : En fonction des informations recueillies lors des contacts avec les propriétaires, de l'estimation des services des Domaines et des critères présentés ci-dessous, des immeubles ont été ciblés pour être intégrés à la DUP. Des échanges sont intervenus lors d'un comité technique de suivi de l'ORI réunissant élus et techniciens en mars 2022. La liste des immeubles a été affinée en juillet 2022, en prenant en considération une priorisation des actions et des projets de la Ville et de l'Agglomération. 4 immeubles situés hors du circuit marchand ont été retirés de la liste dont un fait l'objet d'une procédure d'insalubrité, 1 immeuble ayant fait l'objet d'une deuxième visite a été considéré comme insuffisamment dégradé et un immeuble qui devait faire partie d'un îlot pouvant relever d'un projet de type RHI, a été réintégré, la procédure RHI n'étant pas retenue in fine.

Au terme de cette phase de concertation, après examen de l'état des immeubles mais aussi des projets éventuels de requalification en cours et de la capacité de l'immeuble à accueillir un projet de logement, **6 immeubles ont été retenus et font l'objet de la présente DUP.**

Sur ces 6 immeubles, 5 ont été visités dans le cadre de l'étude ORI. Seul 1 immeuble n'a pu être visité, aucun contact n'a pu être établi avec le ou les propriétaires, une SCI en liquidation judiciaire dont l'actionnaire principal est décédé.

2. Les éléments d'information sur les immeubles retenus

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

- De réaliser un état des lieux :
 - La localisation
 - Les caractéristiques générales de l'immeuble : nombre de niveaux, organisation de la desserte intérieure, mitoyenneté...
 - L'état de dégradation de l'immeuble : état de la structure, état général (électricité, plomberie, chauffage, isolation...)
 - L'intérêt patrimonial de l'immeuble au regard de ses caractéristiques architecturales et de la localisation dans le centre-ville
 - Le nombre et la taille des logements

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

- De déterminer un « programme sommaire des travaux » à réaliser et leur estimation sommaire:
 - Démolitions éventuelles
 - Consolidation des structures
 - Façades
 - Couverture et charpente
 - Planchers et distribution
 - Sécurité (incendie...)
 - Mise aux normes d'habitabilité des logements : électricité, plomberie, chauffage, isolation, menuiserie, distribution, aménagement intérieur

L'analyse de l'état des immeubles comme la détermination du programme sommaire des travaux a fait l'objet d'un travail de l'équipe d'animation de l'OPAH.

→ Les caractéristiques globales des immeubles retenus

Les immeubles retenus dans le cadre de la présente opération sont vacants, le plus souvent depuis plusieurs années. Un seul possède un commerce actif (Grande Rue), les 5 autres immeubles ont des commerces vacants en rez-de-chaussée.

Les immeubles retenus sont dégradés ou très dégradés, ils nécessitent des travaux lourds de restauration. Ce sont tous des immeubles dont l'état de dégradation impacte fortement sur la qualité de l'environnement urbain. Les immeubles sont situés dans des secteurs stratégiques du parcours marchand participant pleinement au projet de requalification porté par la ville.

Les prescriptions de travaux

La Déclaration d'Utilité Publique énonce sommairement les travaux prescrits pour chacun des immeubles ainsi que leur montant prévisionnel.

Les prescriptions de travaux précisées dans une fiche individuelle par immeuble comportent :

- Des prescriptions générales
- Des prescriptions particulières

Les prescriptions générales portent sur :

- Les textes et normes que les travaux devront respecter,
- La restauration des parties communes et des parties privatives,
- La mise aux normes d'habitabilité, d'hygiène, de confort et de sécurité des différents locaux.

Les prescriptions particulières répondent quant à elles aux spécificités de chacun des immeubles. Elles peuvent porter sur les parties communes, sur les parties privatives, sur les commerces, les annexes et porter sur la restauration, la transformation ou la démolition (curetage...).

1. Les prescriptions générales

→ Le respect des textes en vigueur

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

- Le Code de l'urbanisme ;
- Le Code de la construction et de l'habitation ;
- Le Code de la santé publique ;
- Le code civil ;
- Le règlement sanitaire départemental (RSD);
- Le PLU en vigueur,

→ Les parties communes extérieures

Les prescriptions d'ordre général suivantes reprennent pour l'essentiel le règlement du PLU, zone UA.

Généralités

Les constructions traditionnelles existantes seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine. Les matériaux et leurs finitions seront cohérents et en harmonie avec l'architecture de chaque immeuble.

Toitures

Dans le cas des toitures traditionnelles à pan, la pente ne sera pas inférieure à 40° et le faitage sera orienté conformément à la dominante du bâti environnant sauf impossibilité technique.

La largeur des lucarnes sera inférieure à celle des percements à l'étage inférieur. Les lucarnes seront plus hautes que larges et à deux ou trois eaux. Les châssis de toit seront encastrés dans le plan de la toiture.

Les matériaux suivants ou ceux présentant un aspect similaire ne sont pas autorisés : les matériaux de couverture à pose losangée, les plaques en fibro-ciment non teinté, les tôles ondulées galvanisées, les tuiles en béton et les matériaux de couleur noire ou gris bleue très soutenu.

Dans le cas de l'utilisation en toiture, ou en façade d'accessoires de type capteurs, serres, pompes à chaleur, climatiseurs, végétalisation, antennes paraboliques, leur intégration devra faire l'objet d'un soin tout particulier.

Les façades

La finition des enduits sera en harmonie avec l'architecture des bâtiments. Les matériaux destinés à être enduits ne seront pas employés nus.

Pour les façades existantes en pierres taillées, l'emploi d'une pierre similaire est obligatoire. Les murs rejointoyés le seront dans la teinte moyenne des pierres.

Les couleurs des matériaux visibles entrant dans la composition des façades des constructions seront choisies dans les gammes 1 et 2 du nuancier en vigueur. Certains bâtiments d'angle de rue ou formant des repères visuels dans le paysage urbain pourront tolérer des tons légèrement plus soutenus.

Les menuiseries

Les volets en bois plein ou persiennes existants seront maintenus même dans le cas de pose de volets roulants. Les coffrets de volets roulants ne dépasseront pas du nu extérieur des façades et tablier se déroulera en retrait.

Les parties visibles des menuiseries, ferronneries et contrevents entrant dans la composition des façades, à l'exception des devantures commerciales, seront d'un ton évitant les couleurs vives.

Constructions à usage d'activités, commerces

L'aménagement des commerces au sein d'un bâtiment existant devra s'intégrer harmonieusement à son architecture et respecter la composition de la façade.

→ Les parties communes intérieures

L'aménagement des parties communes intérieures devra tout particulièrement s'attacher à la sécurité des occupants et en particulier au respect des normes de protection incendie (trappe de désenfumage...) et au respect de la sécurité des circulations (escalier, éclairage...).

Les parties communes et les locaux de RDC vacants et non favorables à l'habitat ou au commerce devront être remis en état et leur usage optimisé par exemple par la création de celliers privatifs, locaux poussettes et vélos.

→ Les parties privatives : distribution et programme

La restauration des logements donnera lieu à une mise aux normes totales d'habitabilité en prenant en compte toutes les dimensions thermiques et de sécurité. Chaque fois que l'opportunité en sera reconnue et dans la mesure où la qualité patrimoniale de l'immeuble le permet, une redistribution des pièces des logements sera réalisée pour rationaliser le plan des cellules habitables afin de les rendre salubres, confortables et répondant aux attentes actuelles avec notamment la possibilité de création d'espaces extérieurs.

Ces redistributions tendent notamment :

- A favoriser le regroupement des petites pièces, la suppression des corridors, des cloisonnements superflus et alcôves, le regroupement des petits appartements d'un même niveau (ex : 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,
- A favoriser l'éclairage naturel des pièces,
- A assurer la ventilation des pièces en prévoyant, le cas échéant, une ventilation mécanique des pièces humides.

2. Les prescriptions particulières à l'immeuble

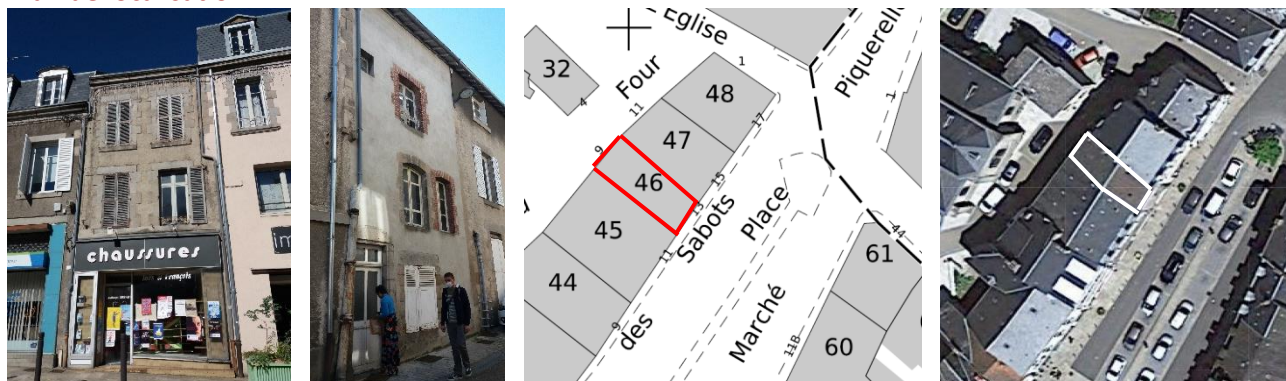
Les fiches par immeuble sont présentées dans les pages suivantes.

N° repérage	Adresse	Parcelle
1	13 rue des Sabots	BD 46
2	17 rue de l'Ancienne Mairie	BD 56
3	18 rue de l'Ancienne Mairie	BD 129
4	12 rue de l'Ancienne Mairie	BD 116
5	8 rue d'Armagnac et 10 rue de l'Ancienne Mairie	BD 304
6	11 Grande Rue	BD 107

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20230414-79_23-DE
Date de télétransmission : 17/04/2023
Date de réception préfecture : 17/04/2023

➔ Fiche immeuble 1 : BD 46 - 13 rue des Sabots

Plan de localisation



Données générales

Propriétaires	M. Gayaud Mme Tran Thi Ngoc Mme Gayaud 4 rue de Rochefort 23000 GUERET
Superficie de l'unité foncière	56 m ²
Hauteur	R+2
Destination de l'immeuble	Habitation/commerce
Nombre de logements	1
Détail des surfaces approximative par logement	Cadastrée : 34 m ² - estimée : 76 m ²
Rez-de-chaussée commercial	Oui
Détail des surfaces de commerces	35 m ² environ
Etat d'occupation	VACANCE TOTALE : 1 commerce et 1 logement
Caractéristiques	Bâtiment fin 19 ^{ème} , murs pierre

Description sommaire de caractéristiques générales

Description sommaire : L'immeuble est situé sur la place principale du centre-ville de Guéret où se concentrent magasins et activités. Entièrement inoccupé, il se compose au rez-de-chaussée d'un magasin avec une pièce arrière (WC et évier), une cave en sous-sol et un logement aux étages (avec grenier aménageable) dont l'entrée est indépendante et située rue du Four. Le logement ne possède ni eau chaude, ni chauffage, ni salle d'eau. L'électricité est dangereuse.

Etat de dégradation : très dégradé

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20230414-79_23-DE
Date de télétransmission : 17/04/2023
Date de réception préfecture : 17/04/2023

Prescription de travaux

Rappel : Les travaux doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'un permis de construire suivant leur importance. Compte tenu de sa situation dans le périmètre de 500m autour des bâtiments inscrits du centre-ville ces demandes sont soumises à un avis préalable de l'Architecte des Bâtiments de France.

Prescriptions Générales sur les parties communes :		
<input checked="" type="checkbox"/>	Façade	Réfection totale des façades sur place et sur rue
<input checked="" type="checkbox"/>	Menuiseries	Changement des menuiseries : porte d'entrée, fenêtres, volets, devanture commerciale, fenêtres de toit
<input checked="" type="checkbox"/>	Couverture	Réfection totale avec isolation thermique
<input checked="" type="checkbox"/>	Eléments techniques extérieurs	Réfection zinguerie et tout élément en toiture (comme souches de cheminées)
<input checked="" type="checkbox"/>	Structure immeuble Murs, escaliers, planchers,	Vérification et reprises pièces de charpente si besoin Après diagnostic structure, reprises éléments porteurs défectueux (poutres, planchers, murs...), Isolation thermique sous plancher du premier étage, voir sous plancher du rez-de-chaussée
<input checked="" type="checkbox"/>	Distribution	Conserver l'entrée indépendante du logement
<input checked="" type="checkbox"/>	Réseaux - Sécurité	Mise aux normes des réseaux des parties communes et du raccordement de l'immeuble au réseau public
Prescriptions Générales sur les parties privatives :		
<input checked="" type="checkbox"/>	Logements	Mise aux normes de confort, d'habitabilité, de sécurité et thermique, installation salle d'eau...
<input checked="" type="checkbox"/>	Réseaux - Sécurité	Si nécessaire : élimination plomb et amiante
Prescriptions particulières		
<input type="checkbox"/>		

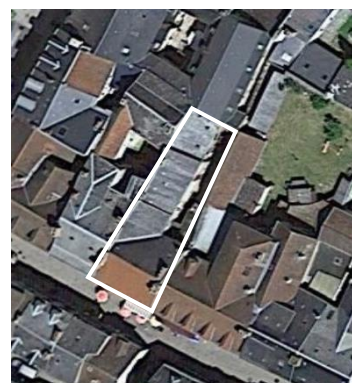
Montant estimatif des travaux prescrits : 88 000 € TTC (valeur fin2021)

(Montant des travaux TTC avec honoraires de maîtrise d'œuvre – la TVA appliquée est de 10%)

Montant de l'estimation domaniale de la valeur de l'immeuble avant restauration : 20 160 €

➔ Fiche immeuble 2 : BD 56 – 17 rue de l’Ancienne Mairie

Plan de localisation



Données générales

Propriétaire	SCI POMMES 17, en liquidation judiciaire Liquidateur SAS Saulnier Ponroy à Orléans
Superficie de l'unité foncière	211 m ²
Hauteur	R+2+ combles
Destination de l'immeuble	Habitation
Nombre de logements	6
Détail des surfaces approximatives par logement	35 m ² pour chacun des 6 logements
Rez-de-chaussée commercial	Oui
Détail des surfaces de commerces	Cadastré : 31 m ² - Estimé : 80 m ²
Etat d'occupation	VACANCE TOTALE : commerce et logements
Caractéristiques	Bâtiment début 19°, murs pierre,

Description sommaire de caractéristiques générales

Description sommaire

Vu de l'extérieur, car cet immeuble n'a pas été visité par l'équipe d'animation de l'OPHA RU, l'immeuble se compose au rez-de-chaussée d'un commerce vacant, d'un accès indépendant aux étages et d'une cour intérieure en fond de parcelle.

Cet immeuble est propriété d'une SCI dont le gérant et principal actionnaire (98% des parts, les 2% restants sont détenus par un seul actionnaire) est décédé, la SCI est en liquidation judiciaire (avec extension depuis le 2 juin 2022) et ce bâtiment sera en vente dans le cadre de la liquidation.

Les logements étaient à usage locatif et 2 d'entre eux ont fait l'objet d'un signalement des locataires auprès de l'ARS. Les services de l'ARS ont visité ces 2 logements donnant sur rue et situés au premier étage de l'immeuble.

Etat de dégradation :

Selon les constatations de l'ARS, l'immeuble est dégradé et les bâtiments sur cour intérieure sont en état de ruine. Les parties communes sont en mauvais état, encombrés (détritus), des cafards sont présents dans la cage d'escalier. Les logements ne sont pas conformes au règlement sanitaire départemental : absence de ventilations, présence de fissures et d'auréoles en plafonds

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20230414-79_23-DE
Date de télétransmission : 17/04/2023
Date de réception préfecture : 17/04/2023

Prescription de travaux

Rappel : Les travaux doivent faire l’objet d’une déclaration préalable ou d’un permis de construire suivant leur importance. Compte tenu de sa situation dans le périmètre de 500m autour des bâtiments inscrits du centre-ville ces demandes sont soumises à un avis préalable de l’Architecte des Bâtiments de France.

Prescriptions Générales sur les parties communes :		
<input checked="" type="checkbox"/>	Façade	Réfection totale des façades sur rue et sur cour
<input checked="" type="checkbox"/>	Menuiseries	Changement des menuiseries : porte d'entrée, fenêtres, volets, devanture commerciale
<input checked="" type="checkbox"/>	Couverture	Révision, vérification voir réfection totale avec isolation thermique
<input checked="" type="checkbox"/>	Eléments techniques extérieurs	Réfection zinguerie et tout élément en toiture (comme souches de cheminées)
<input checked="" type="checkbox"/>	Structure immeuble Murs, escaliers, planchers,	Après diagnostic structure, reprises éléments porteurs défectueux (poutres, planchers, murs...), Isolation thermique sous plancher du premier étage, voir sous plancher du rez-de-chaussée
<input checked="" type="checkbox"/>	Distribution	Conserver l’entrée indépendante du logement
<input checked="" type="checkbox"/>	Réseaux - Sécurité	Mise aux normes des réseaux des parties communes et du raccordement de l’immeuble au réseau public
Prescriptions Générales sur les parties privatives :		
<input checked="" type="checkbox"/>	Logements	Mise aux normes de confort, d’habitabilité, de sécurité et thermique,
<input checked="" type="checkbox"/>	Réseaux - Sécurité	Si nécessaire : élimination plomb et amiante
Prescriptions particulières		
<input checked="" type="checkbox"/>		Une redistribution des surfaces habitables sera recherchée afin d’améliorer la qualité résidentielle. Prévoir tant que possible la création d’espaces extérieurs pour les logements et cureter les parties arrière apparemment ruinées dans la cour.

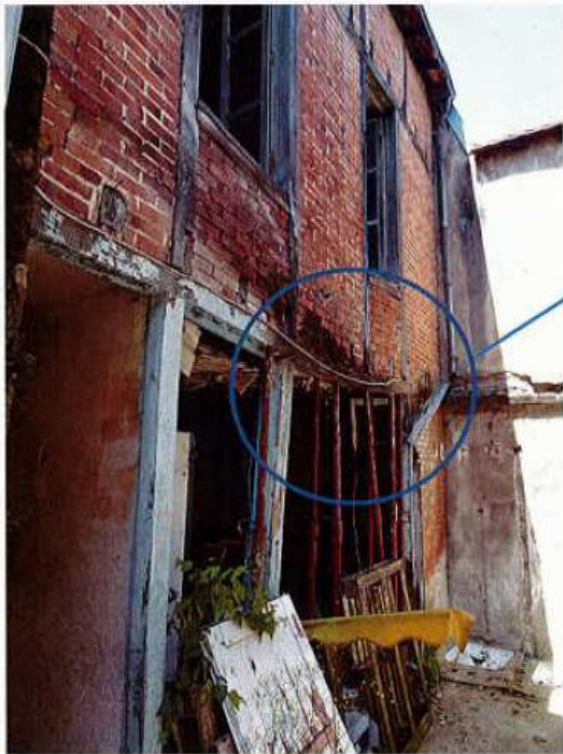
Montant estimatif des travaux prescrits : 286 000 € TTC ⁴valeur fin 2021
 . (Montant des travaux TTC avec honoraires de maîtrise d’œuvre – la TVA appliquée est de 10%)

Montant de l’estimation domaniale de la valeur de l’immeuble avant restauration : 21 000 €

⁴ estimation approchée selon état apparent, pas de visite effectuée

Accusé de réception en préfecture 023-200034825-20230414-79_23-DE Date de télétransmission : 17/04/2023 Date de réception préfecture : 17/04/2023
--

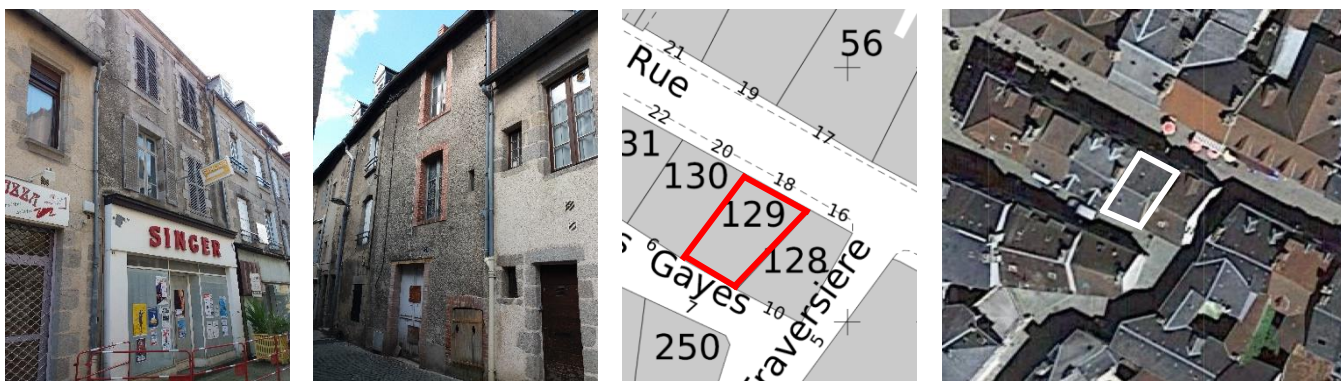
Photos prise par l'ARS lors de la visite du 22 juillet 2020



Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20230414-79_23-DE
Date de télétransmission : 17/04/2023
Date de réception préfecture : 17/04/2023

➔ Fiche immeuble 3 : BD 129 – 18 rue de l’Ancienne Mairie

Plan de localisation



Données générales

Propriétaire	SCI des Pyrénées – Gestion Eurinvest 2 rue de Dublin 67300 SCHILTIGHEIM
Superficie de l'unité foncière	44 m ²
Hauteur	R+2
Destination de l'immeuble	Commerce/logement
Nombre de logements	Logement intégré au bail commercial
Détail des surfaces approximative par logement	Estimé : 60 m ²
Rez-de-chaussée commercial	Oui
Détail des surfaces de commerces	Cadastré : 53m ² - Estimé : 21 m ² (RdC uniquement)
Etat d'occupation	VACANCE TOTALE
Caractéristiques	Bâtiment début 19 ^e , murs pierre

Description sommaire de caractéristiques générales

Description sommaire

L'immeuble, entièrement inoccupé se compose au rez-de-chaussée d'un magasin avec une pièce arrière (WC et accès étage par la rue des Gayes), une cave en sous-sol et un logement aux étages dont l'entrée est indépendante et située rue des Gayes. Le logement ne possède ni eau chaude, ni chauffage, ni salle d'eau. L'électricité est dangereuse.

L'immeuble appartient à une SCI qui en son temps a racheté au niveau national tous les immeubles qui étaient propriété de la société « Singer ». Cet immeuble n'a jamais été réhabilité et connaît une forte dégradation avec des interventions récurrentes de la Ville pour éviter tout danger grave.

Etat de dégradation : Immeuble très dégradé.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20230414-79_23-DE
Date de télétransmission : 17/04/2023
Date de réception préfecture : 17/04/2023

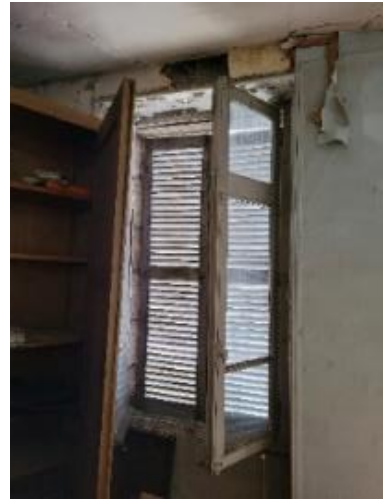
Prescription de travaux

Rappel : Les travaux doivent faire l’objet d’une déclaration préalable ou d’un permis de construire suivant leur importance. Compte tenu de sa situation dans le périmètre de 500m autour des bâtiments inscrits du centre-ville ces demandes sont soumises à un avis préalable de l’Architecte des Bâtiments de France.

Prescriptions Générales sur les parties communes :		
<input checked="" type="checkbox"/>	Façade	Réfection totale des 2 façades sur rues et pignon
<input checked="" type="checkbox"/>	Menuiseries	Changement des menuiseries : porte d'entrée, fenêtres, volets, devanture commerciale
<input checked="" type="checkbox"/>	Couverture	Révision, vérification voire réfection totale avec isolation thermique
<input checked="" type="checkbox"/>	Eléments techniques extérieurs	Réfection zinguerie et tout élément en toiture (comme souches de cheminées)
<input checked="" type="checkbox"/>	Structure immeuble Murs, escaliers, planchers,	Après diagnostic structure, reprises éléments porteurs défectueux (poutres, planchers, murs...), Isolation thermique sous plancher du premier étage, voir sous plancher du rez-de-chaussée
<input checked="" type="checkbox"/>	Distribution	Conserver l’entrée indépendante du logement rue des Gayes et la valoriser
<input checked="" type="checkbox"/>	Réseaux - Sécurité	Mise aux normes des réseaux des parties communes et du raccordement de l’immeuble au réseau public
Prescriptions Générales sur les parties privatives :		
<input checked="" type="checkbox"/>	Logements	Mise aux normes de confort, d’habitabilité, de sécurité et thermique,
<input checked="" type="checkbox"/>	Réseaux - Sécurité	Si nécessaire : élimination plomb et amiante
Prescriptions particulières		
<input type="checkbox"/>		

Montant estimatif des travaux prescrits : 110 000 € TTC valeur fin 2021
(Montant des travaux TTC avec honoraires de maîtrise d’œuvre – la TVA appliquée est de 10%)

Montant de l’estimation domaniale de la valeur de l’immeuble avant restauration : 5 300 €



Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20230414-79_23-DE
Date de télétransmission : 17/04/2023
Date de réception préfecture : 17/04/2023

➔ Fiche immeuble 4 : BD 116 – 12 rue de l’Ancienne Mairie

Plan de localisation



Données générales

Propriétaire	M. Mme ROBER 3 Marsant 23270 ROCHES
Superficie de l'unité foncière	111 m ²
Hauteur	R+1+ combles
Destination de l'immeuble	Habitation/Commerce
Nombre de logements	4
Détail des surfaces approximative par logement	39 + 12 + 16 + 20 m ²
Rez-de-chaussée commercial	Oui
Détail des surfaces de commerces	26 m ²
Etat d'occupation	VACANCE TOTALE : 1 commerce et 4 logements
Caractéristiques	Bâtiment début 19 ^e , murs pierre, toiture mansard

Description sommaire de caractéristiques générales

Description sommaire

L'immeuble se compose au rez-de-chaussée d'un commerce vacant, d'un couloir permettant un accès indépendant aux étages et d'une cour intérieure en fond de parcelle.

4 logements de petites surfaces (de 12 à 20 m²) sont ainsi répartis : 2 au premier étage et 2 sous combles. Ils sont vacants depuis de nombreuses années, et fortement dégradés, des fuites en toiture ont entraîné des dégradations en plafonds et planchers, les sanitaires sont obsolètes ou absents, l'électricité est dangereuse.

La couverture et la charpente ont bénéficié d'une restauration plus récente.

Etat de dégradation : Immeuble très dégradé.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20230414-79_23-DE
Date de télétransmission : 17/04/2023
Date de réception préfecture : 17/04/2023

Prescription de travaux

Rappel : Les travaux doivent faire l’objet d’une déclaration préalable ou d’un permis de construire suivant leur importance. Compte tenu de sa situation dans le périmètre de 500m autour des bâtiments inscrits du centre-ville ces demandes sont soumises à un avis préalable de l’Architecte des Bâtiments de France.

Prescriptions Générales sur les parties communes:		
<input checked="" type="checkbox"/>	Façade	Réfection totale des façades sur rue, cour, voir pignon
<input checked="" type="checkbox"/>	Menuiseries	Changement des menuiseries : porte d'entrée, fenêtres, volets, devanture commerciale
<input checked="" type="checkbox"/>	Couverture	Révision, vérification voir réfection totale avec isolation thermique
<input checked="" type="checkbox"/>	Eléments techniques extérieurs	Réfection zinguerie et tout élément en toiture (comme souches de cheminées)
<input checked="" type="checkbox"/>	Structure immeuble Murs, escaliers, planchers,	Après diagnostic structure, reprises éléments porteurs défectueux (poutres, planchers, murs...), Isolation thermique sous plancher du premier étage, voir sous plancher du rez-de-chaussée
<input checked="" type="checkbox"/>	Distribution	Conserver l’entrée indépendante des logements
<input checked="" type="checkbox"/>	Réseaux - Sécurité	Mise aux normes des réseaux des parties communes et du raccordement de l’immeuble au réseau public
Prescriptions Générales sur les parties privatives :		
<input checked="" type="checkbox"/>	Logements	Mise aux normes de confort, d’habitabilité, de sécurité et thermique. Une redistribution des surfaces habitables sera recherchée afin d’améliorer la qualité résidentielle. Programmer au maxima 2 logements en sortie d’opération au lieu des 4 actuels avec espaces extérieurs si possible.
<input checked="" type="checkbox"/>	Réseaux - Sécurité	Si nécessaire : élimination plomb et amiante
Prescriptions particulières		
<input checked="" type="checkbox"/>		Assainir la cour intérieure

Montant estimatif des travaux prescrits : 132 000 € TTC valeur fin 2021.

(Montant des travaux TTC avec honoraires de maîtrise d’œuvre – la TVA appliquée est de 10%)

Montant de l’estimation domaniale de la valeur de l’immeuble avant restauration : 11 300 €



Accusé de réception en préfecture
03-20004825-20230414-79_23-DE
Date de télétransmission : 17/04/2023
Date de réception préfecture : 17/04/2023

➔ Fiche immeuble 5 : BD 304 – 8 rue d'Armagnac et 10 rue de l'Ancienne Mairie

Plan de localisation



Données générales

Propriétaire	M. Mme ROBER 3 Marsant 23270 ROCHES
Superficie de l'unité foncière	109 m ²
Hauteur	R+2+ combles
Destination de l'immeuble	Habitation/Commerce
Nombre de logements	1
Détail des surfaces approximative par logement	80 m ²
Rez-de-chaussée commercial	Oui
Détail des surfaces de commerces	50 m ² environ
Etat d'occupation	VACANCE TOTALE : 2 commerces et 1 logement
Caractéristiques	Bâtiment début 19 ^e , murs pierre, toit mansard

Description sommaire de caractéristiques générales

Description sommaire

L'immeuble se compose au rez-de-chaussée de 2 commerces dont un est vacant, d'une entrée indépendante avec un accès aux étages au 8 rue d'Armagnac.

Les étages présentent des pièces d'un ancien logement, des fuites en toiture ont entraîné des dégradations en plafonds et planchers, sanitaires obsolètes ou absents, électricité dangereuse, pas de chauffage.

La couverture et la charpente ont bénéficié d'une restauration récente

Etat de dégradation : Immeuble très dégradé.

Prescription de travaux

Rappel : Les travaux doivent faire l’objet d’une déclaration préalable ou d’un permis de construire suivant leur importance. Compte tenu de sa situation dans le périmètre de 500m autour des bâtiments inscrits du centre-ville ces demandes sont soumises à un avis préalable de l’Architecte des Bâtiments de France.

Prescriptions Générales sur les parties communes:		
<input checked="" type="checkbox"/>	Façade	Réfection totale des façades sur rues
<input checked="" type="checkbox"/>	Menuiseries	Changement des menuiseries : porte d'entrée, fenêtres, volets, devanture commerciale
<input checked="" type="checkbox"/>	Couverture	Révision, vérification voir réfection totale avec isolation thermique
<input checked="" type="checkbox"/>	Eléments techniques extérieurs	Réfection zinguerie et tout élément en toiture (comme souches de cheminées)
<input checked="" type="checkbox"/>	Structure immeuble Murs, escaliers, planchers,	Après diagnostic structure, reprises éléments porteurs défectueux (poutres, planchers, murs...), Isolation thermique sous plancher du premier étage, voir sous plancher du rez-de-chaussée
<input checked="" type="checkbox"/>	Distribution	Conserver l’entrée indépendante des logements
<input checked="" type="checkbox"/>	Réseaux - Sécurité	Mise aux normes des réseaux des parties communes et du raccordement de l’immeuble au réseau public
Prescriptions Générales sur les parties privatives :		
<input checked="" type="checkbox"/>	Logements	Mise aux normes de confort, d’habitabilité, de sécurité et thermique. Une redistribution des surfaces habitables sera recherchée afin d’améliorer la qualité résidentielle. Programmer au maxima 3 logements en sortie d’opération avec espaces extérieurs si possible.
<input checked="" type="checkbox"/>	Réseaux - Sécurité	Si nécessaire : élimination plomb et amiante
Prescriptions particulières		
<input type="checkbox"/>		

Montant estimatif des travaux prescrits : 253 000 € TTC valeur fin 2021.

(Montant des travaux TTC avec honoraires de maîtrise d’œuvre – la TVA appliquée est de 10%)

Montant de l’estimation domaniale de la valeur de l’immeuble avant restauration : 12 900 €

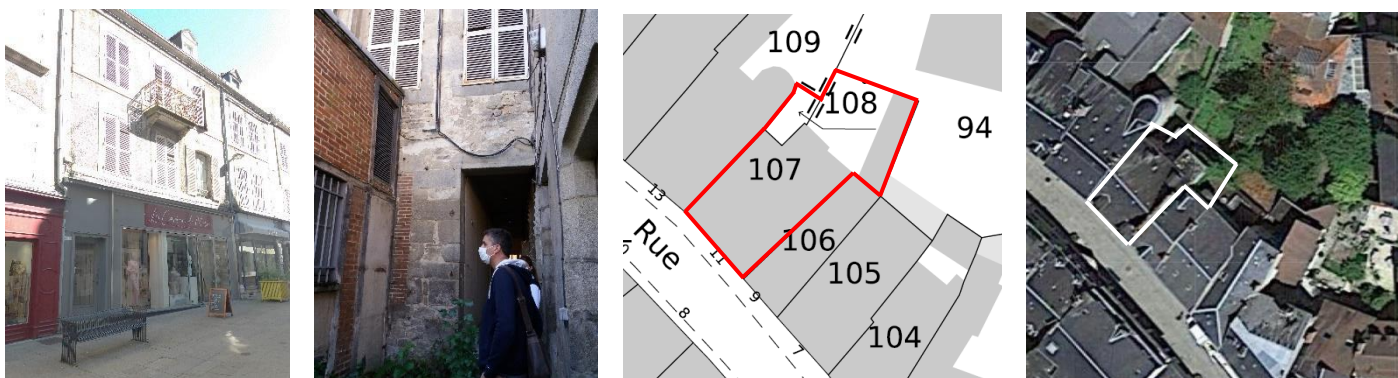
Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20230414-79_23-DE
Date de télétransmission : 17/04/2023
Date de réception préfecture : 17/04/2023



Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20230414-79_23-DE
Date de télétransmission : 17/04/2023
Date de réception préfecture : 17/04/2023

➔ Fiche immeuble 6 : BD 107-108 – 11 Grande Rue

Plan de localisation



Données générales

Propriétaire	M. Mme HEQUET 46 Boulevard de Courtais 03100 MONTLUCON
Superficie de l'unité foncière BD 107 + BD108	183 m ² + 14 m ² = 197 m ²
Hauteur	R+2 + combles
Destination de l'immeuble	Habitation/Commerce
Nombre de logements	3
Détail des surfaces approximative par logement	65 + 68 + 59 m ²
Rez-de-chaussée commercial	Oui
Détail des surfaces de commerces	Cadastré : 64 + 28 m ² - Estimé : 70 m ²
Etat d'occupation	Commerce occupé en rez-de-chaussée et vacance totale des 3 logements des étages
Caractéristiques	Bâtiment début 19 ^e , murs pierre, lucarnes

Description sommaire de caractéristiques générales

Description sommaire

L'immeuble se compose au rez-de-chaussée d'un commerce en activité, d'un couloir permettant d'accès à une cour arrière et à l'escalier menant aux étages. 2 étages comprennent chacun 1 logement, pas de chauffage, menuiseries non étanches... Un troisième logement se situe sous combles, il peut être qualifié d'impropre à l'habitation car la hauteur sous plafond est inférieure à 2,20m.

Les logements sont tous vacants.

La cour arrière permettant d'accéder aux logements n'est pas entretenue et une annexe est en très mauvais état.

Etat de dégradation : Immeuble dégradé et cour intérieure très dégradée avec présence de bâtiments ruinés et d'un espace vert non entretenue.

Prescription de travaux

Rappel : Les travaux doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'un permis de construire suivant leur importance. Compte tenu de sa situation dans le périmètre de 500m autour des bâtiments inscrits du centre-ville ces demandes sont soumises à un avis préalable de l'Architecte des Bâtiments de France.

Prescriptions Générales sur les parties communes :		
<input checked="" type="checkbox"/>	Façade	Réfection totale des façades sur rue et sur cour
<input checked="" type="checkbox"/>	Menuiseries	Changement des menuiseries : porte d'entrée, fenêtres, volets
<input checked="" type="checkbox"/>	Couverture	Révision, vérification voir réfection totale avec isolation thermique
<input checked="" type="checkbox"/>	Eléments techniques extérieurs	Réfection zinguerie et tout élément en toiture (comme souches de cheminées)
<input checked="" type="checkbox"/>	Structure immeuble Murs, escaliers, planchers,	Après diagnostic structure, reprises éléments porteurs défectueux (poutres, planchers, murs...), Isolation thermique sous plancher du premier étage, voir sous plancher du rez-de-chaussée
<input checked="" type="checkbox"/>	Distribution	Conserver l'entrée indépendante des logements
<input checked="" type="checkbox"/>	Réseaux - Sécurité	Mise aux normes des réseaux des parties communes et du raccordement de l'immeuble au réseau public
Prescriptions Générales sur les parties privatives :		
<input checked="" type="checkbox"/>	Logements	Mise aux normes de confort, d'habitabilité, de sécurité et thermique.
<input checked="" type="checkbox"/>	Réseaux - Sécurité	Si nécessaire : élimination plomb et amiante
Prescriptions particulières		
<input checked="" type="checkbox"/>		Une redistribution des surfaces habitables sera recherchée afin d'améliorer la qualité résidentielle, en s'assurant d'une hauteur suffisante sous plafond. Cureter les parties arrière ruinées dans la cour et aménager la dépendance du magasin qui est en verrue dans la cour : toiture, façades.

Montant estimatif des travaux prescrits : 294 000 € TTC valeur fin 2021.

(Montant des travaux TTC avec honoraires de maîtrise d'œuvre – la TVA appliquée est de 10%)

Montant de l'estimation domaniale de la valeur de l'immeuble avant restauration : 84 000 €



Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20230414-79_23-DE
Date de télétransmission : 17/04/2023
Date de réception préfecture : 17/04/2023

3. Récapitulatif de l'estimation sommaire des travaux

N° repérage	Adresse	Surface habitable	Estimation sommaire des travaux avec maîtrise d'œuvre (TTC) (TVA appliquée : 10% valeur fin 2021)
1	13 rue des Sabots	76 m ²	88 000 €
2	17 rue de l'Ancienne Mairie(*)	210 m ² cadastré	286 000 €
3	18 rue de l'Ancienne Mairie	60 m ²	110 000 €
4	12 rue de l'Ancienne Mairie	70 m ²	132 000 €
5	8 rue d'Armagnac et 10 rue de l'Ancienne Mairie	175 m ²	253 000 €
6	11 Grande Rue	254 m ²	294 000 €
	TOTAL		1 163 000 €

(*) : estimation approchée selon état apparent, pas de visite effectuée

C - Estimation de la valeur des immeubles avant restauration

N° repérage	Adresse	Parcelle	Estimation du service des Domaines (valeur vénale)
1	13 rue des Sabots	BD 46	20 160 €
2	17 rue de l'Ancienne Mairie	BD 56	21 000 €
3	18 rue de l'Ancienne Mairie	BD 129	5 300 €
4	12 rue de l'Ancienne Mairie	BD 116	11 300 €
5	8 rue d'Armagnac et 10 rue de l'Ancienne Mairie	BD 304	12 900 €
6	11 Grande Rue	BD 107	84 000 €
	TOTAL		154 660 €

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20230414-79_23-DE
Date de télétransmission : 17/04/2023
Date de réception préfecture : 17/04/2023

D - Annexes

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20230414-79_23-DE
Date de télétransmission : 17/04/2023
Date de réception préfecture : 17/04/2023

➔ Annexe 1 : courriers envoyés aux propriétaires dans le cadre de la phase de sélection des immeubles, en 2021 et en 2022

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20230414-79_23-DE
Date de télétransmission : 17/04/2023
Date de réception préfecture : 17/04/2023



Guéret, le

**Direction Aménagement du Territoire
Service Habitat Logement**

**SCI Dar Chadi
8 rue de Londres
23000 GUERET**

Affaire suivie par Sandra Domingue
Téléphone : 05 55 41 04 48
Email : sandra.domingue@agglo-grandgueret.fr

Réf. : SD/AN n° 21 309

Objet : Etude de faisabilité pour la mise en œuvre d'une Opération de Restauration Immobilière sur le centre-ville de Guéret

Monsieur,

A travers le Programme Action Cœur de Ville, la Ville de Guéret, la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret et leurs partenaires ont engagé une démarche volontaire et structurante pour redonner à la ville-centre une attractivité et un rôle moteur en agissant notamment sur l'amélioration de l'habitat, les aménagements urbains, la réhabilitation et/ou restructuration de cellules commerciales.

L'habitat est au cœur des enjeux d'aujourd'hui et de demain. Notre ambition et notre volonté sont d'offrir à Guéret des logements dignes et de qualité, qui permettront de redonner à la ville, et particulièrement à son centre, une véritable attractivité dans son offre de logements.

Une OPAH-RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement urbain) a ainsi été lancée en janvier 2021 par la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret et ses partenaires. Cette opération, d'une durée de 5 ans, vise à accompagner les propriétaires dans leurs projets de réhabilitations d'immeubles avec des aides financières conséquentes pouvant atteindre 80% du montant des travaux pour les projets locatifs. Des aides aux réfections de façades viennent compléter ce dispositif et encourager les initiatives privées.

En effet, plus de 2,3 millions d'euros d'aides aux travaux sont prévus sur 5 ans :

- Agglomération du Grand Guéret : 718 600 €
- Agence Nationale de l'Habitat : 1 230 450 €
- Ville de Guéret : 392 900 €

Les autres partenaires financiers tels que le Conseil Départemental de la Creuse, Action Logement, Procvivis Nouvelle-Aquitaine, et la Fondation Abbé Pierre interviendront en complément selon les projets de rénovation envisagés par les propriétaires et dans la limite de leurs enveloppes budgétaires.

9, av. Charles de Gaulle - BP 302 - 23006 Guéret Cedex
Tél : 05.55.41.04.48 - Fax : 05.55.41.13.01
Email : direction.generale@agglo-grandgueret.fr / www.agglo-grandgueret.fr

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20230414-79_23-DE
Date de télétransmission : 17/04/2023
Date de réception préfecture : 17/04/2023

Au-delà de ces aides incitatives, la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret, en collaboration étroite avec la Ville de Guéret, a fait le choix d'étudier la mise en œuvre d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI). Ce dispositif permet de rendre obligatoires les travaux de restauration d'immeubles dégradés.

Les investigations conduites nous ont permis d'identifier un ensemble d'immeubles qui nous apparaissent potentiellement dégradés et susceptibles d'être intégrés à une future ORI. Sauf erreur, votre bien situé **16 Rue Maurice Rollinat** se trouverait dans cet état.

Afin de faire le point avec vous sur la situation particulière de votre immeuble, il nous semble nécessaire que l'équipe technique dédiée à l'ORI et missionnée par la Communauté d'Agglomération puisse vous rencontrer. Nous avons donc demandé à ce qu'une visite de votre immeuble puisse être organisée entre le 23 et le 30 septembre 2021 par cette équipe constituée de Soliha Limousin et du Creuset Méditerranée. Ce rendez-vous sera également l'occasion de vous présenter les différents dispositifs d'accompagnements (techniques, administratifs et financiers). L'équipe Soliha Limousin - Le Creuset Méditerranée prendra prochainement contact avec vous.

Par ailleurs, nous profitons de ce courrier pour vous informer que l'équipe de Soliha Limousin en charge de l'animation de l'OPAH-RU est joignable au 07-49-56-51-42, par courriel à l'adresse suivante happy-opah-grandgueret@soliha.fr. Elle est à votre disposition pour toute information ou assistance au montage d'un projet ouvrant droit à des subventions. N'hésitez pas à faire appel à elle.

Nous vous prions d'agréer, **Monsieur**, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Eric CORREIA

Guillaume VIENNOIS

Président de la Communauté
d'Agglomération du Grand
Guéret

Premier Adjoint au Maire de
Guéret



Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20230414-79_23-DE
Date de télétransmission : 17/04/2023
Date de réception préfecture : 17/04/2023

Guéret, le

**Direction Aménagement du Territoire
Service Habitat Logement**

Affaire suivie par Sandra Domingue
Téléphone : 05 55 41 04 48
Email : sandra.domingue@agglo-grandgueret.fr

Réf. : SD/ __ n° 22 __

Objet : Etude de faisabilité pour la mise en œuvre d'une Opération de Restauration Immobilière sur le centre-ville de Guéret

Madame,

Suite à notre courrier de fin août 2021, relatif à votre immeuble situé au _____, vous avez eu des échanges avec l'équipe d'animation de l'OPAH-RU du centre-ville de Guéret (Soliha Limousin – Le Creuset Méditerranée) lors notamment **de la visite de l'immeuble ou par téléphone**, et nous vous remercions de l'intérêt que vous portez à cette opération.

Comme le précisait notre précédent courrier, au-delà des aides financières incitatives dans le cadre de l'OPAH-RU du centre-ville de Guéret, la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret, en collaboration étroite avec la Ville de Guéret, a fait le choix d'étudier la mise en œuvre d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI). Ce dispositif permet de rendre obligatoires les travaux de restauration d'immeubles dégradés.

Afin que vous puissiez prendre connaissance de façon plus détaillée de la procédure liée à l'ORI, et pour rappeler les échanges que vous avez pu avoir avec l'équipe d'animation, nous vous faisons parvenir ci-joint un document d'information que nous avons souhaité le plus explicite possible.

En ce début d'année, nous sollicitons les services des Domaines pour une estimation de votre bien. Le dossier de DUP (Déclaration d'Utilité Publique), après avis du conseil communautaire, pourrait être engagé à la fin du premier semestre 2022.

Notre objectif est de vous accompagner dans la mise en œuvre d'un projet global de réhabilitation de votre immeuble. L'équipe d'animation est à votre écoute, reste disponible pour vous conseiller sur votre projet et pour vous donner tous les compléments d'information qui vous semblent nécessaires en particulier sur la procédure de l'ORI.

Nous vous prions d'agréer, **Madame**, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Eric CORREIA

Président de la Communauté d'Agglomération
du Grand Guéret

9, av. Charles de Gaulle - BP 302 - 23006 Guéret Cedex
Tél : 05.55.41.04.48 - Fax : 05.55.41.13.01
Email : direction.generale@agglo-grandgueret.fr / www.agglo-grandgueret.fr

➔ 2 : document d'information sur l'ORI envoyé aux propriétaires



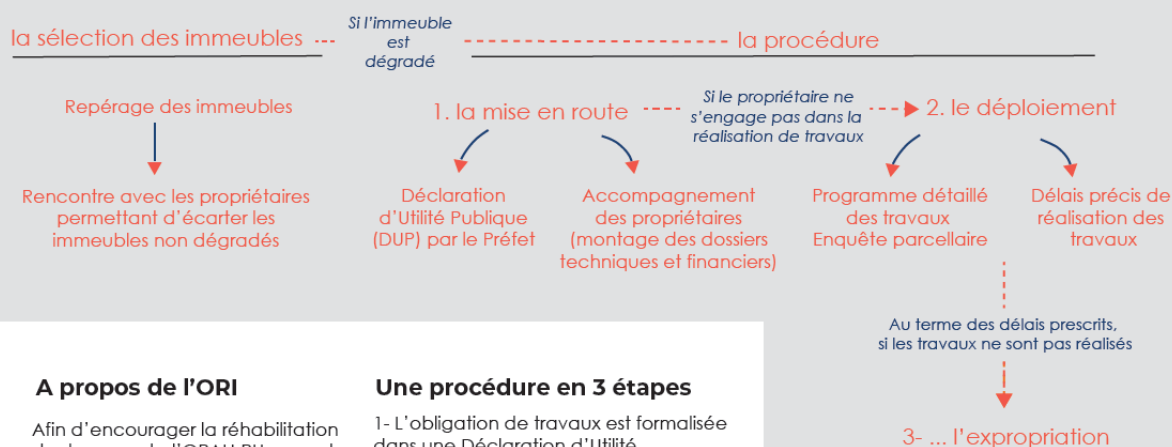
Communauté d'Agglomération du Grand Guéret

spécial ORI

Opération de Restauration Immobilière

Prescrire et accompagner la réalisation de travaux sur les immeubles dégradés

L'ORI pas à pas



A propos de l'ORI

Afin d'encourager la réhabilitation des logements, l'OPAH-RU permet d'accompagner les propriétaires sur les aspects techniques et administratifs, et financièrement en accordant des subventions pour réaliser des travaux.

Au delà de ces aides incitatives, et pour amplifier la requalification du centre-ville, l'ORI permettra de rendre obligatoires les travaux de restauration d'immeubles en mauvais état.

Quel sont les immeubles concernés ?

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

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

Les textes de références

> Le code de l'urbanisme :
Articles L313-4 à L313-4-4 Articles R313-23 à R313-29

> Le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique :
Articles L121-1 à L121-4, Articles R111-1 à R111-2, Articles R112-1 à R112-24, Articles R131-1 à R121-2.

Une procédure en 3 étapes

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

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

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

! Un an après la prise de l'arrêté préfectoral de DUP, un droit de délaissement permet à chaque propriétaire de demander à la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret d'acquiescer le bien concerné par l'ORI.

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

Les partenaires :

Communauté d'Agglomération du Grand Guéret

Ville de Guéret

Agence Nationale de l'Habitat (ANAH)

Un accompagnement tout au long de la procédure

Pour accompagner cette « obligation de faire », vous pouvez bénéficier d'aides financières et techniques (OPAH-RU, Action Logement, défiscalisation...).

Pour faire le point sur ces aides vous pouvez contacter SOLIHA Limousin chargée de l'animation de l'OPAH-RU au 07 49 56 51 42 ou par mail happy-opah-grandgueret@solihla.fr. Vous pouvez également vous rendre à la Maison de projet coeur de ville au 15 Grande rue .



SOLIHA - Le Creuset Méditerranée - 2021

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20230414-79_23-DE
Date de télétransmission : 17/04/2023
Date de réception préfecture : 17/04/2023

➔ Annexe 3 : délibération du conseil communautaire approuvant la faisabilité de l'ORI

Délibération n°215/22 du 15/09/22

8. Domaines de compétences par thèmes 8.5. Politique de la ville-habitat-logement

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION

DU GRAND GUERET

Extrait

Publié le 21/09/22

Mis en ligne le 22/09/22

du registre des délibérations

L'an deux mille vingt-deux, le quinze septembre à dix-sept heures, se sont réunis sous la présidence et la convocation de Monsieur le Président, à l'Aire des Monts de Guéret, Mmes et MM. les membres du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret.

Etaient présents : Mme Mireille FAYARD, M. Guy ROUCHON, Mme Josiane GUERRIER suppléante de Mme Viviane DUPEUX, M. Bernard LEFEVRE, Mme Lucette CHENIER, MM. Christophe LAVAUD, Thierry DUBOSCLARD, Michel PASTY, Thierry BAILLIET, Mme Mary-Line COINDAT, M. Eric CORREIA, Mme Véronique FERREIRA DE MATOS, MM. Henri LECLERE, Mme Claire MORY, MM. Christophe MOUTAUD, Ludovic PINGAUD, Mme Corinne TONDUF, MM. Guillaume VIENNOIS, Jean-Pierre LECRIVAIN, Jean-Paul BRIGNOLI, Jacques VELGHE, François BARNAUD, Mme Corinne COMMERNAT, MM. Alain CLEDIERE, Michel SAUVAGE, Mme Michèle ELIE, MM. Eric BODEAU, Patrick GUERIDE, Mme Fabienne VALENT-GIRAUD, M. Philippe BAYOL, Mme Armelle MARTIN, M. Xavier BIDAN, Mme Patricia GODARD, M. Jean-Luc MARTIAL, Mme Elisabeth LAVERDAN-CHIOZZINI, M. Alex AUCOUTURIER, Mme Annie ZAPATA

Etaient excusés et avaient donné pouvoirs de vote : Mme Marie-France DALOT à Mme Armelle MARTIN, Mme Sabine ADRIEN à M. Christophe MOUTAUD, Mme Olivia BOULANGER à M. Thierry BAILLET, Mme Marie-Françoise FOURNIER à M. Guillaume VIENNOIS, M. Erwan GARGADENNEC à M. Ludovic PINGAUD, Mme Françoise OTT à M. Henri LECLERE, Mme Véronique VADIC à Mme Corinne TONDUF, M. François VALLES à Mme Véronique FERREIRA DE MATOS, Mme Célia BOIRON à M. Alex AUCOUTURIER, M. Patrick ROUGEOT à M. François BARNAUD, M. Jean-Luc BARBAIRE à M. Philippe BAYOL, M. Pierre AUGER à Mme Elisabeth LAVERDAN-CHIOZZINI, M. Philippe PONSARD à Mme Annie ZAPATA

Etaient excusés : Mme Sylvie BOURDIER, MM. Gilles BRUNATI, Benoît LASCOUX, Dominique VALLIERE, Mme Ludivine CHATENET

Nombre de membres en exercice : 55

Nombre de membres présents : 37

Nombre de membres excusés et ayant donné pouvoirs de vote : 13

Nombre de membres excusés : 5

Nombre de membres absents : /

Nombre de membres votants : 50

Secrétaire de séance : Mme Annie ZAPATA

VALIDATION DE L'ETUDE DE FAISABILITE DE L'ORI SUR LE CENTRE VILLE DE GUERET ET LANCEMENT DE LA PHASE DE MISE EN FORME DU DOSSIER DE DUP

Rapporteur : M. Alain CLEDIERE

La Communauté d'Agglomération du Grand Guéret et la Ville de Guéret se sont engagées dans le programme gouvernemental Action cœur de ville, qui vise à accompagner les territoires volontaires dans un projet de redynamisation de leur centre-ville.

C'est dans ce cadre que s'inscrit une démarche volontaire de requalification de l'habitat dans le cœur de ville, avec la mise en place d'une OPAH-RU. Parallèlement à ce volet purement incitatif, l'Agglomération du Grand Guéret a décidé de lancer une étude de faisabilité pour la réalisation d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI).

Délibération n°215/22 du 15/09/22

8. Domaines de compétences par thèmes 8.5. Politique de la ville-habitat-logement

Cette étude de faisabilité, réalisée par le Creuset Méditerranée a permis d'identifier des immeubles dégradés et pour l'essentiel vacants, en vue de les requalifier (cf. annexe).

L'objectif est que la liste des immeubles repérés au niveau de l'étude de faisabilité soit validée par le Conseil Communautaire et de lancer la phase de mise en forme du dossier préalable à la déclaration d'utilité publique qui permettra de rendre obligatoire la réalisation des travaux complets de restauration par les propriétaires.

Dans le cas où ces travaux ne seraient pas réalisés, une procédure d'expropriation pourrait être engagée. A l'issue de l'expropriation, la collectivité peut soit revendre le bien, soit prendre en charge une partie des travaux, en mobilisant des financements spécifiques de l'ANAH nationale (THIRORI).

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

Cette phase de rédaction du dossier DUP, de concertation préalable avec les propriétaires, d'enquête publique, d'arrêté de DUP, d'enquête parcellaire et d'animation globale de la démarche est estimée à la somme de 45 000 € TTC et ce, sur une période pouvant aller jusqu'à 5 ans dans le cas des expropriations. A ce titre, et pour l'année 2022, une somme de 5000 € a été prévue au budget principal – section de fonctionnement (ch 011 – Art 611) afin que l'équipe d'animation retenue puisse commencer à réaliser le dossier de DUP.

Dans le cadre de cette étude de faisabilité, 6 immeubles ont été sélectionnés pour faire l'objet de l'Opération de Restauration Immobilière.

Adresse immeuble centre ancien de Guéret	Ref cadastrale
12 rue de l'ancienne Mairie	BD 116
8 Rue d'Armagnac et 10 Rue Ancienne Mairie	BD 304
13 Rue des Sabots	BD 46
18 Rue Ancienne Mairie	BD 129
11 Grande Rue	BD 107
17 Rue Ancienne Mairie	BD 56

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil Communautaire, à l'unanimité, décident :

- d'approuver la faisabilité de l'ORI,
- de valider la liste des 6 immeubles fléchés vers l'ORI,
- d'autoriser le lancement de la phase de mise en forme du dossier de DUP,

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20230414-79_23-DE
Date de télétransmission : 17/04/2023
Date de réception préfecture : 17/04/2023

Délibération n°215/22 du 15/09/22

8. Domaines de compétences par thèmes 8.5. Politique de la ville-habitat-logement

- d'autoriser M. le Président à lancer le recrutement de l'équipe d'animation qui aura en charge la réalisation de la rédaction du dossier de déclaration d'utilité publique, ainsi que l'animation de l'ORI portant sur les 6 immeubles listés ci-dessus.

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus
Et ont signé les Membres présents
Pour Extrait Conforme
Le Président

Eric CORREIA



La secrétaire de séance

A black ink signature of Annie Zapata.

Annie ZAPATA

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20230414-79_23-DE
Date de télétransmission : 17/04/2023
Date de réception préfecture : 17/04/2023

➔ **Annexe 4 : estimations domaniales**

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20230414-79_23-DE
Date de télétransmission : 17/04/2023
Date de réception préfecture : 17/04/2023

➔ **Annexe 5 : délibération du conseil communautaire validant la liste des immeubles retenus, le dossier d'enquête préalable à la DUP et demandant au Préfet d'engager la procédure de DUP**

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20230414-79_23-DE
Date de télétransmission : 17/04/2023
Date de réception préfecture : 17/04/2023

➔ **Annexe 5 : avis des services consultés**

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20230414-79_23-DE
Date de télétransmission : 17/04/2023
Date de réception préfecture : 17/04/2023