

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION

DU GRAND GUERET

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

Extrait

du registre des délibérations

L'an deux mille vingt-trois, le quatorze avril à neuf heures, se sont réunis sous la présidence et la convocation de Monsieur le Président, à l'auditorium de la Bibliothèque Multimédia, Mmes et MM. les membres du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret.

Etaient présents : M. Guy ROUCHON, Mme Viviane DUPEUX, M. Bernard LEFEVRE, Mme Lucette CHENIER, M. Christophe LAVAUD, Mme Marie-France DALOT, M. Thierry BAILLIET, Mme Mary-Line GEOFFRE-COINDAT, M. Eric CORREIA, Mme Marie-Françoise FOURNIER, MM. Erwan GARGADENNEC, Henri LECLERE, Mme Claire MORY, M. Christophe MOUTAUD, Mme Françoise OTT, MM. François VALLES, Guillaume VIENNOIS, Jean-Pierre LECRIVAIN, Dominique VALLIERE, Jean-Paul BRIGNOLI, Jacques VELGHE, Mme Corinne COMMERNAT, M. Patrick ROUGEOT, Mme Michèle ELIE, MM. Eric BODEAU, Patrick GUERIDE, Mme Armelle MARTIN, MM. Pierre AUGER, Jean-Luc MARTIAL, Mme Elisabeth LAVERDAN-CHIOZZINI, M. Alex AUCOUTURIER, Mme Annie ZAPATA, M. Philippe PONSARD

Etaient excusés et avaient donné pouvoirs de vote : Mme Mireille FAYARD à M. Guy ROUCHON, M. Thierry DUBOSCLARD à M. Eric CORREIA, Mme Sabine ADRIEN à M. François VALLES, Mme Olivia BOULANGER à Mme Marie-Françoise FOURNIER, Mme Véronique FERREIRA DE MATOS à M. Christophe MOUTAUD, M. Benoît LASCOUX à Mme Mary-Line GEOFFRE-COINDAT, M. Ludovic PINGAUD à M. Guillaume VIENNOIS, Mme Corinne TONDUF à Mme Françoise OTT, Mme Véronique VADIC à M. Henri LECLERE, M. François BARNAUD à M. Philippe PONSARD, M. Jean-Luc BARBAIRE à M. Bernard LEFEVRE, M. Xavier BIDAN à Mme Michèle ELIE, Mme Patricia GODARD à M. Pierre AUGER

Etaient excusés : M. Michel PASTY, Mme Sylvie BOURDIER, M. Gilles BRUNATI, Mmes Ludvine CHATENET, Célia BOIRON, MM. Alain CLEDIERE, Michel SAUVAGE, Mme Fabienne VALENT-GIRAUD, M. Philippe BAYOL

Nombre de membres en exercice : 55

Nombre de membres présents : 33

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

Nombre de membres excusés : 9

Nombre de membres absents : /

Nombre de membres votants : 46

Secrétaire de séance : M. Christophe MOUTAUD

Demande de Déclaration d'utilité publique pour l'Opération de Restauration Immobilière (ORI) du centre-ville de Guéret

Rapporteur : M. le Président

En 2018, 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 transversal et multithématique de redynamisation de leur centre-ville.

Parallèlement, la loi pour l'Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) a créé un nouvel outil d'aménagement à disposition des collectivités, l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT), codifié à l'article L 303-2 du Code de la construction et de l'habitation. L'ORT permet aux territoires de définir un secteur d'intervention au sein duquel des clauses dérogoires au droit commun permettent d'accompagner les acteurs publics et

privés dans la mise en œuvre d'opérations s'inscrivant dans les stratégies de redynamisation du centre-ville : permis d'aménager multisites, droit de préemption urbain renforcé, urbanisme commercial dérogatoire...

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. Pour la période 2021-2026, le dispositif prévoit d'accompagner les propriétaires dans la requalification de leur bien. Parallèlement à ce volet purement incitatif et afin d'imposer la réalisation de travaux pour les immeubles dégradés et stratégiques du fait de leur localisation, l'agglomération du Grand Guéret a décidé de lancer une Opération de Restauration Immobilière (ORI) par délibération du Conseil Communautaire en date du 15/09/2022.

L'ORI prescrit des travaux de restauration qui conduisent à requalifier les logements dégradés et pour l'essentiel vacants, en les dotant des éléments de confort répondant aux normes d'habitabilité, aux besoins actuels mais aussi à valoriser la qualité patrimoniale des immeubles. L'ORI rend ces travaux obligatoires pour les immeubles concernés.

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

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

Le contenu du dossier d'enquête est précisé par l'article R. 313-24 du code de l'urbanisme. 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 :
 - Indique l'objet de l'opération ;
 - Présente, au regard notamment des objectifs de transformation des conditions d'habitabilité et de mise en valeur du patrimoine, le programme global des travaux par bâtiment, y compris, s'il y a lieu, les démolitions rendues nécessaires par le projet de restauration, lorsque l'opération s'inscrit dans un projet plus vaste prévoyant d'autres opérations de restauration immobilière, la notice présente ce projet d'ensemble ;
 - Comporte des indications sur la situation de droit ou de fait de l'occupation du ou des bâtiments ;
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 (article L. 313-4-2) précise que le programme des travaux ainsi que l'enquête parcellaire sont définis postérieurement au prononcé de la Déclaration d'Utilité Publique par le Préfet.

La procédure de l'ORI se déroule en 3 étapes :

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

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

Par la présente délibération, il est proposé de valider le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) de l'ORI et ainsi d'entamer la phase 2 de la procédure. Après validation, le dossier sera transmis à la Préfecture pour instruction et ouverture de l'enquête publique qui durera un mois. A l'issue de l'enquête publique, l'arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique de l'ORI pourra être pris et aura une durée de 5 ans.

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

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

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

Six immeubles sont concernés.

	Adresses	Parcelles
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

Ce sont des immeubles dégradés à très dégradés, qui 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, dans des secteurs stratégiques pour le projet de requalification porté par l'agglomération et la commune.

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

En conséquence,

Vu le Code Général des Collectivités territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L313-4 à L313-4-4 ainsi que R313-23 à R313-29,

Vu le Code de l'expropriation, notamment ses articles L121-1 à L121-4, R111-1 et R111-2, R112-1 à R112-24, R131-1,

Vu la délibération du Conseil Communautaire n°202/20 en date du 10/12/2020, approuvant la conclusion d'une convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH RU) de Guéret, pour la période 2021-2026,

Vu la délibération du Conseil Communautaire n°215/22 en date du 15/09/2022 relative au lancement de l'Opération de Restauration Immobilière sur le centre-ville de Guéret,

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

- d'approuver le Dossier d'enquête préalable à la DUP de l'ORI portant sur les 6 immeubles cités ci-dessus,
- d'autoriser M. le Président à solliciter Mme La Préfète de la Creuse afin qu'elle organise l'enquête publique préalable à l'Opération de Restauration Immobilière sur le fondement du dossier annexé à l'égard des immeubles cités,
- d'autoriser M. Le Président à signer toutes les pièces et actes nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus

Et ont signé les Membres présents

Pour Extrait Conforme

Le Président

Eric CORREIA



Le secrétaire de séance

Christophe TOUTAUX

4

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