

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 COMMERGNAT, 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).

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20220915-215_22-DE
Date de télétransmission : 21/09/2022
Date de réception préfecture : 21/09/2022

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,

- 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

Annie ZAPATA



Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20220915-215_22-DE
Date de télétransmission : 21/09/2022
Date de réception préfecture : 21/09/2022

OPAH-RU DU CENTRE ANCIEN DE LA VILLE DE GUÉRET

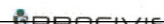
ETUDE DE FAISABILITE OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE

Juillet 2021 – Juillet 2022

Happy
opah

Pour des travaux heureux !

Happy
opah



Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20220915-21502210
Date de télétransmission : 21/09/2022
Date de réception préfecture : 21/09/2022

Sommaire

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20220915-215_22-DE
Date de télétransmission : 21/09/2022
Date de réception préfecture : 21/09/2022

2	Préambule
2	L'Opération de Restauration Immobilière (ORI)
5	Etape 1 : les immeubles retenus en juillet 2021
6	Etape 2 : les immeubles ayant fait l'objet d'une estimation des Domaines
7	Etape 3 : les immeubles à intégrer à la DUP
8	Les fiches des immeubles retenus en juillet 2022 pour la DUP
9	12 rue de l'Ancienne Mairie – BD 116
12	8 rue d'Armagnac et 10 rue de l'Ancienne Mairie – BD 304
15	13 rue des Sabots – BD 46
18	18 rue de l'Ancienne Mairie – BD 129
21	11 Grande Rue – BD 107
24	17 rue de l'Ancienne Mairie – BD 56
27	Récapitulatif financier
28	Les fiches d'immeubles non retenus pour la DUP
28	Les immeubles non dégradés
29	21 rue de l'Ancienne Mairie – BD 54
31	14 rue de l'Ancienne Mairie et 3-5 rue Traversière – BD 127
33	21 grande rue et 1 rue d'Armagnac – BD 295
36	8 Grande Rue – BD 151
39	38 Grande Rue – BD 271
41	5 rue du Marché – BD 50 et BD 51
43	Les immeubles hors circuit marchand
44	4 rue d'Armagnac – BD 119
47	5 rue d'Armagnac – BD 113
50	10 à 14 rue Maurice Rollinat – AY 303
54	16 rue Maurice Rollinat et 2 rue Docteur Guisard – AY 300
56	5 rue Maubey – BD 239
59	Les autres cas
60	7 Grande Rue – BD 105
63	9 Grande Rue – BD 106
65	5 et 7 rue du Prat – BE 71 et BE 144
66	37 Place Bonnyaud – BS 43

Préambule

Dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH-RU) du Centre ancien de la Ville de Guéret, les élus de l'Agglomération du Grand Guéret et de la ville de Guéret ont souhaité mettre en œuvre une stratégie opérationnelle axée sur un projet urbain et social volontariste.

Des actions incitatives et/ou coercitives, sont mises en place notamment au service du traitement de l'habitat indigne et très dégradé, en déclinant les différents outils adaptés du renouvellement urbain.

C'est ainsi qu'une Opération de Restauration Immobilière dont la compétence relève de l'Agglomération du Grand Guéret a vu le jour en 2021, dès l'engagement de l'OPAH.

Cette opération est en cohérence avec le PADD du PLU de la ville de Guéret qui 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.

L'Opération de Restauration Immobilière (ORI)

Les ORI constituent des opérations d'aménagement foncier, qui permettent à la collectivité publique d'enclencher la réalisation de travaux importants de réhabilitation complète d'immeubles ou d'îlots dégradés, dans le cadre de politiques locales volontaristes d'amélioration de l'habitat ou de lutte contre l'habitat indigne.

Les objectifs :

- ✓ Imposer la réalisation de travaux de restauration complète aux propriétaires d'immeubles dégradés
- ✓ Favoriser les mutations foncières d'immeubles vacants

Les limites :

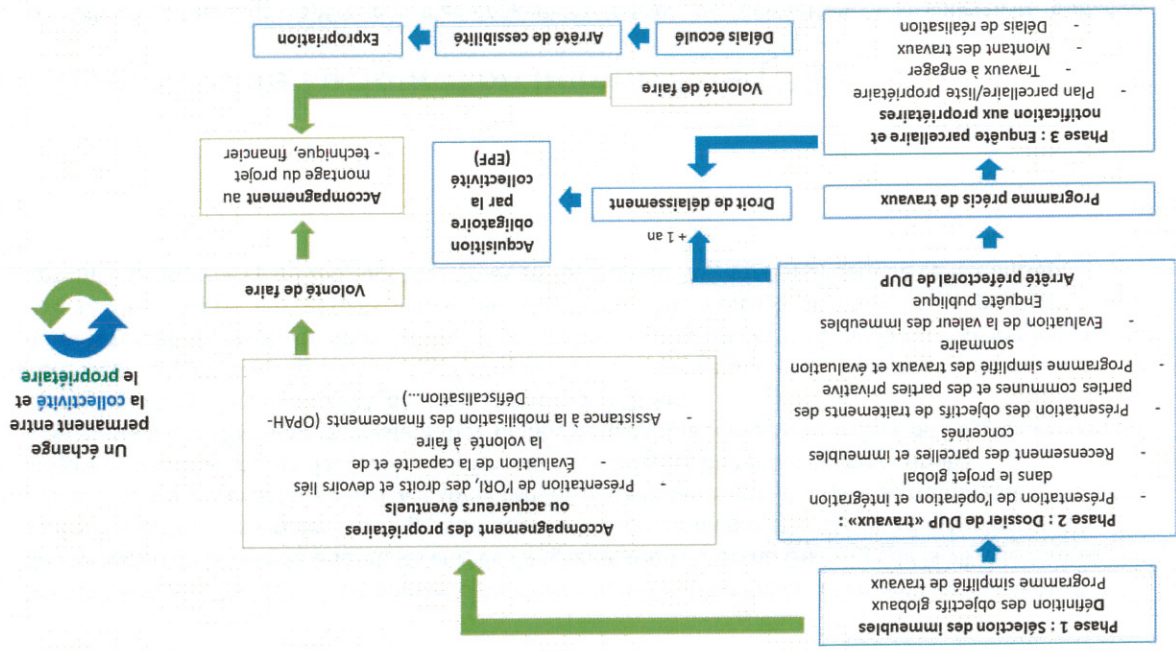
- ✓ **La destination** : l'ORI concerne uniquement les **immeubles destinés à l'habitation (y compris hôtel...)**,
- ✓ **L'emprise foncière** : **les prescriptions doivent pouvoir être réalisées par le propriétaire**
- ✓ Outil coercitif : les travaux déclarés d'utilité publique et notifiés aux propriétaires entraînent pour ceux-ci une **obligation de faire, sous peine d'expropriation**,
- ✓ Les travaux pouvant être déclarés d'utilité publique : "remise en état, de la modernisation ou de la démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité".

L'ORI se déroule en 3 phases :

- ✓ Détermination des immeubles à restaurer avec liste sommaire des travaux à réaliser
- ✓ DUP « travaux » après enquête publique
- ✓ Enquête parcellaire avec prescription détaillée des travaux à réaliser portant sur chaque immeuble

L'ORI : un dialogue continu avec le propriétaire pour l'accompagner dans la requalification

Accusé de réception en préfecture
 023-200034825-20220915-215_22-DE
 Date de télétransmission : 21/09/2022
 Date de réception préfecture : 21/09/2022



L'ORI : les différentes étapes pour le choix des immeubles

Etape 1 : Une première liste d'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 le 8 avril 2021)**.
 A partir d'une analyse multicritères, présentée le 1^{er} juillet 2021, les élus et techniciens ont choisi de retenir certains immeubles pour la 2^e étape.

Etape 2 : Fin août 2021, les propriétaires ont reçu un courrier co-signé par le Président de l'Agglomération de Grand Guéret et Madame le Maire de Guéret, d'information sur l'ORI, et proposant une visite de leurs immeubles.
 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 de recueillir leurs intentions sur le devenir de leur patrimoine ; vendre, réhabiliter, conserver en l'état...
 - de présenter le dispositif ORI
- A l'issue de ces visites, une présentation aux élus et techniciens en novembre 2021 a permis d'actualiser la liste des premiers immeubles retenus.

Etape 3 : 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'une réunion 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. Des immeubles situés hors du circuit marchand ont été retirés de la liste et un immeuble qui devait être intégré à un îlot d'intervention a été rajouté.

Délibération Agglo Grand Guéret

Etape 4 : La dernière étape sera l'élaboration du dossier de DUP basé sur la liste d'immeubles retenus fin juin 2022.

Critères d'analyse étape 3

→ 1 - Les critères liés aux « limites » de l'ORI

- **La destination « habitat » de l'immeuble** : l'ORI ne peut concerner que les immeubles destinés à l'habitation
- **L'état réel de dégradation de l'immeuble** : l'ORI ne doit concerner que des immeubles nécessitant des travaux complets de restauration
- **La possibilité matérielle de réaliser des travaux de restauration** : les prescriptions doivent matériellement pouvoir être réalisées par le propriétaire ou les copropriétaires, elles doivent donc concerner l'unité foncière

→ 2 - Les critères liés à l'utilité publique de l'opération

- **L'utilité publique de l'ORI mais aussi celle du choix de l'immeuble** doit pouvoir être démontrée : lien avec la politique de l'habitat, avec le projet urbain, logique de choix de localisation des immeubles, enjeu patrimonial et urbain

→ 3 - Les critères liés aux « risques » liés à l'ORI

- **L'état d'occupation** en lien avec la responsabilité du logement
- **Le statut de propriété** en lien avec le risque lié au droit de délaissement dans le cadre d'une copropriété
- **Le prix de Domaines en lien avec le droit de délaissement**

→ 4 - Les critères liés à l'existence d'un projet

- **Existence d'un projet « fiable » de travaux** : avancement du projet, fiabilité du propriétaire...

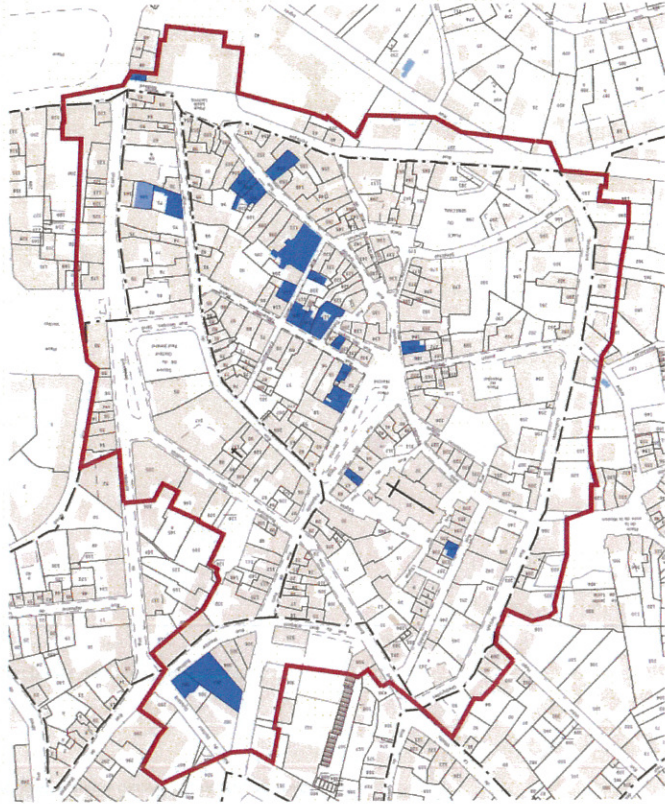
La grille de lecture

-  Favorable à une ORI
Intégration à la DUP
-  Situation intermédiaire
Décision du COPIL
-  ORI non adaptée
-  → arbitrage du COPIL

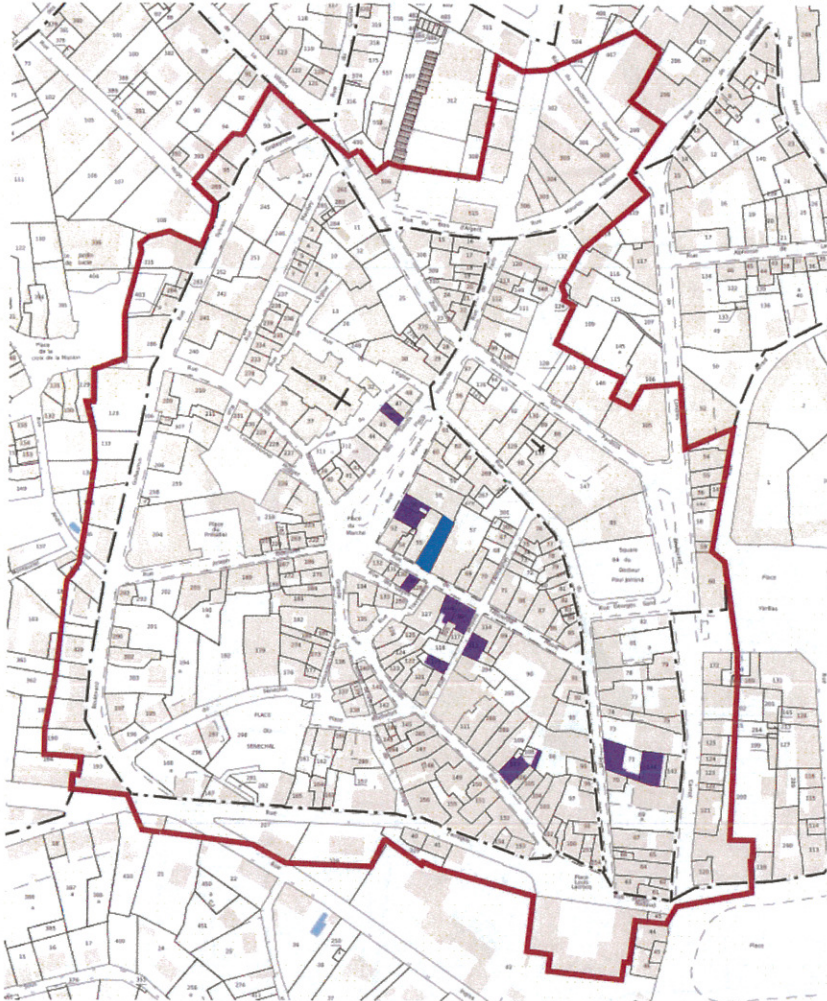
Etape 1 : les immeubles retenus en juillet 2021

ref cad	Adresse	ORI
BD16	12 Rue de l'Ancienne Mairie	ORI
BD19	4 rue d'Armagnac	ORI
BD27	3-5 rue Traversière et 14 rue de l'Ancienne mairie	ORI
BD304	8 rue d'Armagnac et 10 rue Ancienne Mairie	ORI
BD105	7 Grande Rue	ORI
BD107	11 Grande Rue	ORI
BD106	9 Grande Rue	ORI
BD129	18 rue de l'Ancienne Mairie	ORI
BD151	8 Grande Rue	ORI
BE071	5 Rue du Prat	ORI
AY303	10-12-14 Rue Maurice Rollinat et 3 avenue Laroche	ORI
AY300	16 Rue Maurice Rollinat et 2 rue du Docteur Guisard	ORI
BD339	5 rue Maubey	ORI
BD13	5 rue d'Armagnac	ORI
BD271	38 Grande rue	ORI
BD050 et	5-7 Rue du Marché	ORI
BD051		ORI
BS043	37 Place Bonnyaud	ORI

Immeubles retenus en étude « ORI »



Etape 2 : les immeubles ayant fait l'objet d'une estimation des Domaines



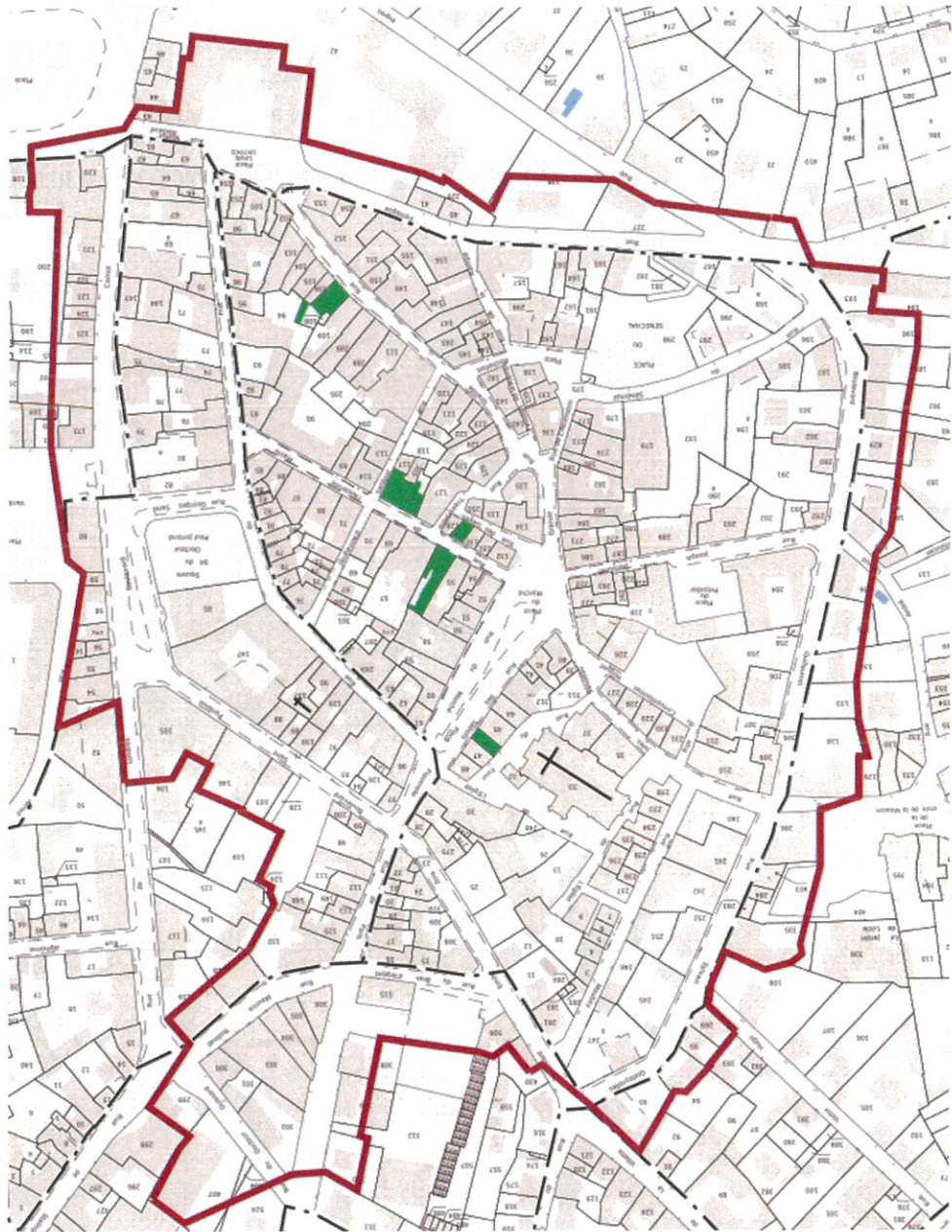
Immeuble ayant fait l'objet d'une estimation des Domaines en janvier 2022

- 12 rue de l'Ancienne Mairie – BD 116
- 8 rue d'Armagnac et 10 rue de l'Ancienne Mairie – BD 304
- 5 rue d'Armagnac – BD 113
- 13 rue des Sabots – BD 46
- 18 rue de l'Ancienne Mairie – BD 129
- 4 rue d'Armagnac – BD 119
- 11 Grande Rue – BD 107
- 5 et 7 rue du Marché – BD 50 et BD 51
- 5 et 7 rue du Prat – BE 71 et BE 144

En juillet 2022, suite à différents échanges, l'immeuble sis **17 rue de l'Ancienne Mairie** a également fait l'objet d'une estimation des Domaines

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20220915-215_22-DE
Date de télétransmission : 21/09/2022
Date de réception préfecture : 21/09/2022

Etape 3 : les immeubles à intégrer à la DUP



Immeuble retenus en juillet 2022 pour la DUP

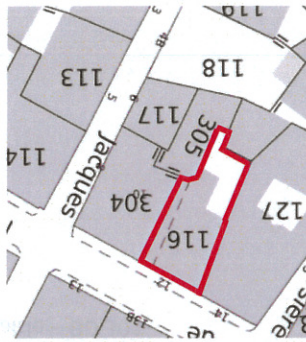
- 12 rue de l'Ancienne Mairie – BD 116
- 8 rue d'Armagnac et 10 rue de l'Ancienne Mairie – BD 304
- 13 rue des Sabots – BD 46
- 18 rue de l'Ancienne Mairie – BD 129
- 11 Grande Rue – BD 107
- 17 rue de l'Ancienne Mairie – BD056

Les fiches des immeubles retenus en juillet 2022 pour la DUP

12 rue de l'Ancienne Mairie – BD 116
8 rue d'Armagnac et 10 rue de l'Ancienne Mairie – BD 304
13 rue des Sabots – BD 46
18 rue de l'Ancienne Mairie – BD 129
11 Grande Rue – BD 107
17 rue de l'Ancienne Mairie – BD056

12 rue de l'Ancienne Mairie – BD 116

Localisation



Données générales

Propriétaire	Mme ROBERT MANSARD 23720 ROUENS
Superficie de l'unité foncière	111 m ²
Hauteur	R+1+ combles
Destination de l'immeuble	Habitation
Nombre de logements	4
Détail des surfaces approximative par logement	De 12 à 20 m ²
Rez-de-chaussée commercial	Oui
Détail des surfaces de commerces	26 m ² environ
Etat d'occupation	VACANCE TOTALE : 1 commerce et 4 logements
Caractéristiques	Bâtiment début 19 ^e , murs pierre, toiture mansard
Estimation Domaines (valeur vénale, hors frais)	11 300 €

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) étaient présents, 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 obsolètes ou absents, l'électricité est dangereuse. La couverture et la charpente ont bénéficié d'une restauration récente. Le propriétaire réfléchit à un projet de réhabilitation (2 logements de 35 m²) de l'immeuble dans le cadre de l'Opah, il possède l'immeuble voisin (parcelle 304) au 10 rue ancienne mairie (et 8 rue d'Armagnac) qui pourrait faire l'objet d'une réhabilitation globale.

Etat de dégradation : Immeuble très dégradé.

Procédure en cours éventuelle : aucune

Prescriptions Générales :

Parties communes	
Façades et menuiseries	Réfection, changement des menuiseries
Toiture	Révision, vérification étanchéité, isolation
Réseaux	Mise aux normes des réseaux des parties communes et du raccordement de l'immeuble au réseau public
Hall et escaliers, planchers, structure immeuble	Réfection totale après diagnostic structure, reprises éléments porteurs défectueux (poutres, planchers, murs...), isolation sous plancher du 1 ^{er}
Parties privatives	
Logements	Mise aux normes de confort, d'habitabilité, de sécurité et thermique
Prescriptions particulières	Assainir la cour intérieure 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 Coût opération estimé à 120 000 € HT (1) en novembre 2011.

(1) Travaux + maîtrise d'œuvre. Cette estimation ne peut tenir compte de la flambée des prix (matières premières, énergie...) qui affecte particulièrement les secteurs de la construction, et qui a une incidence directe sur les coûts des programmes de réhabilitations.



Critères 1 : limites liées à l'ORI		Critères 2 : utilité publique		Critères 3 : risques liés à l'ORI		Critères 4 : projet	
Habitat	Oui	Etat de dégradation	Immeuble très dégradé Absence ou obsolescence de sanitaires, électricité ancienne, pas de chauffage, des fuites en toiture ont entraîné des dégradations en plafonds et planchers	Prescriptions de travaux	Remise aux normes totales des logements et des parties communes- Façade Montant estimé : 120 000€ HT pour un projet de 2 logements de 35 m ² chacun	Possibilité matérielle de réaliser les travaux	Oui
		Localisation	Dans cœur de ville,				
		Intérêt urbain et patrimonial	Emplacement stratégique à proximité de la place du marché et dans une rue commerçante				
		Etat d'occupation	Vacant (depuis plus de 8 ans)				
		Statut de propriété	Monopropriété				
		Estimations domaniales	11 300 € (hors frais) Acquisition en 2012 : 25000 € avec la parcelle 304 (estimée à 12900 € par les Domaines en 2022)				
		Projet de réhabilitation					
		Eventuel mais forte Indécision du propriétaire					

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20220915-215_22-DE
Date de télétransmission : 21/09/2022
Date de réception préfecture : 21/09/2022

8 rue d'Armagnac et 10 rue de l'Ancienne Mairie – BD 304

Localisation



Données générales

Propriétaire	[REDACTED]
Superficie de l'unité foncière	109 m ²
Hauteur	R+2+ combles
Destination de l'immeuble	Habitation
Nombre de logements	1
Détail des surfaces approximative par logement	80 m ² environ
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°, murs pierre, toit mansard
Estimation Domaines (valeur vénale, hors frais)	12 900 €

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

Le propriétaire réfléchit à un projet de réhabilitation de l'immeuble (2 logements de 70 m² chacun et 1 de 35 m²) dans le cadre de l'Opah, il possède l'immeuble voisin (parcelle 116) au 12 rue ancienne mairie qui pourrait faire l'objet d'une réhabilitation globale.

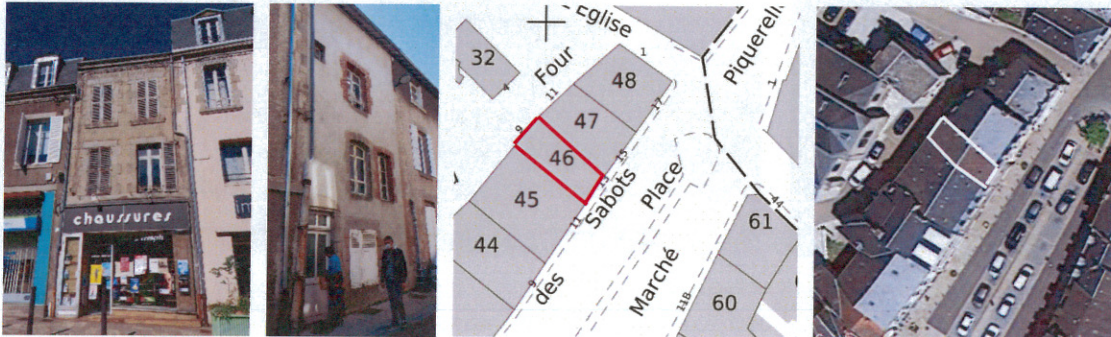
Etat de dégradation : Immeuble très dégradé.

Procédure en cours éventuelle : aucune

Prescriptions Générales :

13 rue des Sabots – BD 46

Localisation



Données générales

Propriétaire	Mme Cayrol Mrs Tran Thi Ngoc Mme Cayrol 4 rue de Rochefort 22000 GUERET
Superficie de l'unité foncière	56 m ²
Hauteur	R+2
Destination de l'immeuble	Habitation
Nombre de logements	1
Détail des surfaces approximative par logement	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
Estimation Domaines (valeur vénale, hors frais)	20 160 €

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 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.

Le couple a acquis cet immeuble en 2007 et s'est séparé en 2021.

Pour l'instant, aucune entente ne permet de savoir lequel des 2 conservera ce bien. Le juge décidera en 2022. M. ne souhaite pas le garder et Mme est dans une situation délicate. Elle réside et possède un atelier de couture au 4 rue Rochefort à Guéret, dans un immeuble qui appartient aux parents de Monsieur. 2 alternatives se posent, soit elle continue à vivre avec son fils au 4 rue Rochefort en qualité de locataire (avec un faible loyer), soit elle emménage après travaux au 13 rue des Sabots où elle peut installer son magasin au rez-de-chaussée et avoir son logement à l'étage. Elle a peu de moyens financiers et doit se rapprocher de Soliha pour étudier la faisabilité de ce projet.

Etat de dégradation : très dégradé

Procédure en cours éventuelle : aucune

Prescriptions Générales :

Parties communes	
Façades et menuiseries	Réfection, changement des menuiseries
Toiture	Réfection totale, isolation
Réseaux	Mise aux normes des réseaux des parties communes et du raccordement de l'immeuble au réseau public
Hall et escaliers, planchers, structure immeuble	Réfection totale après diagnostic structure, reprises éléments porteurs défectueux (poutres, planchers, murs...), isolation sous plancher du 1 ^{er}
Parties privatives	
Logements	Mise aux normes de confort, d'habitabilité, de sécurité et thermique
Prescriptions particulières	Une redistribution des surfaces habitables sera recherchée afin d'améliorer la qualité résidentielle. Coût opération estimé à 80 000 € HT (1) en novembre 2011.

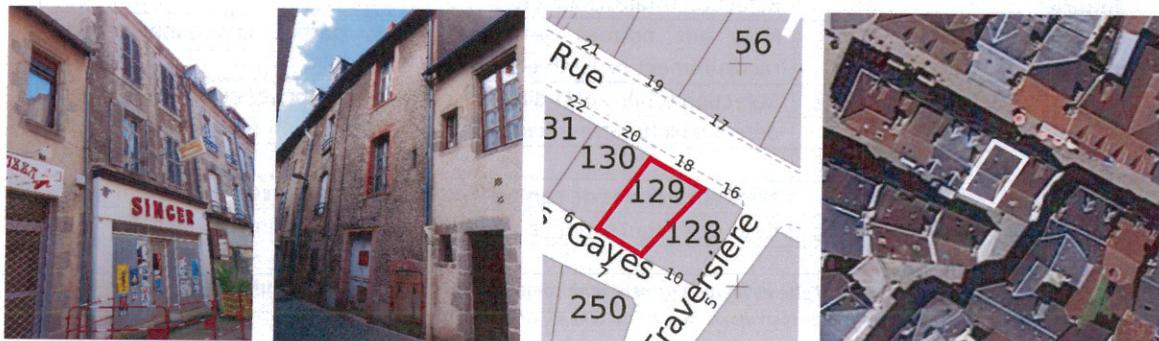
(1) Travaux + maîtrise d'œuvre. Cette estimation ne peut tenir compte de la flambée des prix (matières premières, énergie...) qui affecte particulièrement les secteurs de la construction, et qui a une incidence directe sur les coûts des programmes de réhabilitations.



Habitat		Oui	
Etat de dégradation		Immeuble très dégradé Absence de sanitaires, électricité ancienne, pas de chauffage, menuiseries non étanches	
Prescriptions de travaux		Remise aux normes totales du logement - Façade Montant estimé : 80 000€ HT pour un projet d'un logement de 76 m ² environ	
Possibilité matérielle de réaliser les travaux		Oui	
Localisation		Dans cœur de ville,	
Intérêt urbain et patrimonial		Emplacement stratégique immeuble donnant sur la place du marché	
Critères 2 : utilité publique			
Etat d'occupation		Vacant (depuis plus de 10 ans)	
Statut de propriété		Indivision complexe, en attente décision du tribunal suite à séparation du couple	
Estimations domaniales		20 160 € (hors frais) Acquisition en 2007 : 30000 €	
Critères 3 : risques liés à l'ORI			
Critères 4 : projet		Projet de réhabilitation Non connu : procédure de divorce en cours. Projet éventuel si Mme garde le bien pour y installer son commerce et réhabiliter le logement, sinon vente du bien.	

18 rue de l'Ancienne Mairie – BD 129

Localisation



Données générales

Propriétaire	SCI des Pyrénées - Gestion Eminent Immobilier Dubilin 67500 - COMMUNEAUX
Superficie de l'unité foncière	44 m ²
Hauteur	R+2
Destination de l'immeuble	Commerce
Nombre de logements	
Détail des surfaces approximative par logement	
Rez-de-chaussée commercial	Oui
Détail des surfaces de commerces	21 m ² au RDC et 60 m ² aux étages
Etat d'occupation	VACANCE TOTALE
Caractéristiques	Bâtiment début 19°, murs pierre
Estimation Domaines (valeur vénale, hors frais)	5 300 €

Description sommaire de caractéristiques générales

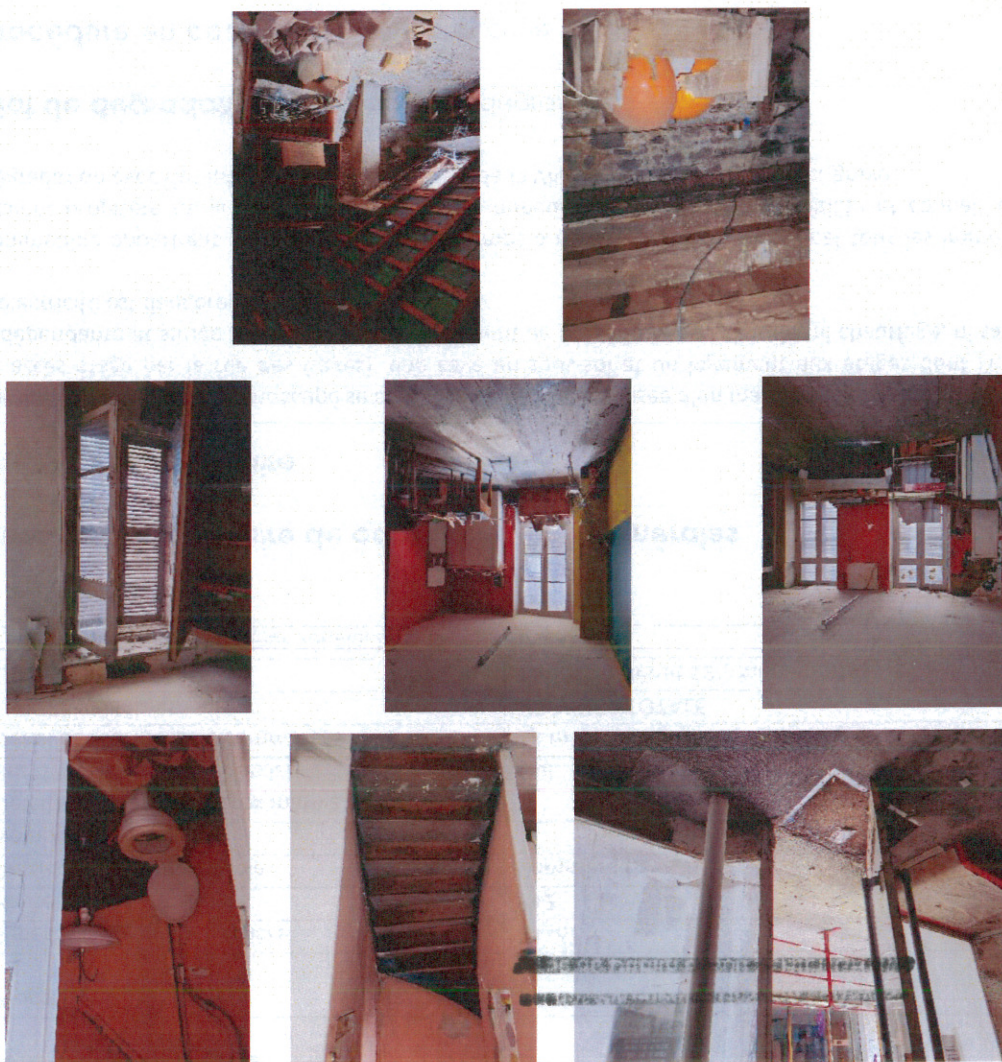
Description sommaire

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.

Procédure en cours éventuelle : aucune



(1) Travaux + maîtrise d'œuvre. Cette estimation ne peut tenir compte de la flambée des prix (matières premières, énergie...) qui affecte particulièrement les secteurs de la construction, et qui a une incidence directe sur les coûts des programmes de réhabilitations.

Parties communes	Façades et menuiseries	Réfection totale, isolation	Mise aux normes des réseaux communes et du raccordement de l'immeuble au réseau public	Hall et escaliers, planchers, structure immeuble	Parties privées	Mise aux normes de confort, d'habitabilité, de sécurité et thermique	Coût opération estimé à 100 000 € HT (1) en novembre 2011.
Prescriptions particulières							

Prescriptions Générales :

Accusé de réception en préfecture
 023-200034825-20220915-215_22-DE
 Date de télétransmission : 21/09/2022
 Date de réception préfecture : 21/09/2022

11 Grande Rue – BD 107

Localisation



Données générales

Propriétaire	Mme HEQUE 10 Boulevard de Courtais 63100 MONTMAGNY
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
Nombre de logements	3
Détail des surfaces approximative par logement	60 m ² environ chacun
Rez-de-chaussée commercial	Oui
Détail des surfaces de commerces	70 m ² environ
Etat d'occupation	Commerce occupé en rez-de-chaussée et vacance totale des 3 logements des étages
Caractéristiques	Bâtiment début 19°, 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 (voir ruine).

Le propriétaire a sollicité des aides de l'Anah année 2012, pour la réhabilitation de 3 logements. Le dossier n'a pas pu aboutir et les étages de l'immeuble sont restés vacants.

Le propriétaire évoque une question d'investissement lourd par rapport à la rentabilité et dit ne pas avoir le temps de s'occuper d'un projet. Il peut revoir la question si les financements atteignent 70 % du coût de l'opération.

La locataire du commerce Mme Cancigh nous a fait visiter l'immeuble.

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

Procédure en cours éventuelle : aucune

Critères 1 : limites liées à l'ORI		Critères 2 : utilité publique		Critères 3 : risques liés à l'ORI	
Oui	Habitat				
	Etat de dégradation				
	Immeuble très dégradé. Intervention de la Ville auprès du propriétaire en mars 2022, pour un décollement de l'enduit de façade.				
	Prescriptions de travaux				
	Remise aux normes totales du logement - Façade Montant estimé : 100 000€ HT pour un projet d'un logement de 51 m ² environ avec commerce en rez-de-chaussée				
	Possibilité matérielle de réaliser les travaux				
	Oui				
	Localisation				
	Dans cœur de ville,				
	Intérêt urbain et patrimonial				
	Emplacement stratégique à proximité de la place du marché et sur rue commerciale				
	Etat d'occupation				
	Vacant (depuis près de 20 ans)				
	Statut de propriété				
	Monopropriété				
	Estimations domaniales				
	5 300€ (hors frais)				

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20220915-215_22-DE
Date de télétransmission : 21/09/2022
Date de réception préfecture : 21/09/2022

Prescriptions Générales :

Parties communes	
Façades et menuiseries	Réfection, changement des menuiseries
Toiture	Révision, vérification étanchéité, isolation
Réseaux	Mise aux normes des réseaux des parties communes
Hall et escaliers, planchers, structure immeuble	Réfection totale après diagnostic structure, reprises éléments porteurs défectueux (poutres, planchers, murs...), isolation sous plancher du 1 ^{er}
Parties privatives	
Logements	Mise aux normes de confort, d'habitabilité, de sécurité et thermique
Prescriptions particulières	Une redistribution des surfaces habitables sera recherchée afin d'améliorer la qualité résidentielle. Programmer au maxima 3 logements en sortie d'opération, en s'assurant d'une hauteur suffisante sous plafond. Prévoir tant que possible la création d'espaces extérieurs pour les logements et cureter les parties arrières ruinées dans la cour. Coût opération estimé à 230 000 € HT (1) en novembre 2011.

(1) Travaux + maîtrise d'œuvre. Cette estimation ne peut tenir compte de la flambée des prix (matières premières, énergie...) qui affecte particulièrement les secteurs de la construction, et qui a une incidence directe sur les coûts des programmes de réhabilitations.



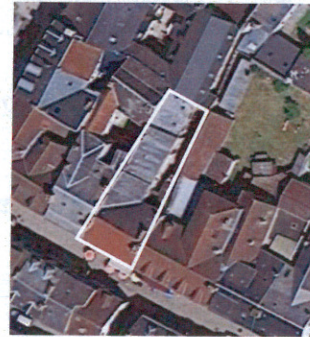
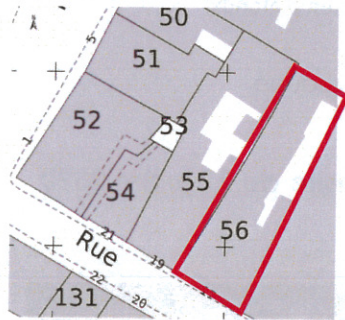
Critères 4 : projet		Critères 3 : risques liés à l'ORI		Critères 2 : utilité publique		Critères 1 : limites liées à l'ORI	
Habitat	Oui	Etat de dégradation	Immeuble dégradé	Etat de dégradation	Logements : pas de chauffage ni eau chaude, sanitaires obsolètes, menuiseries non étanches, fissures sur mur entre séjour et chambre, défaut de planéité du plancher	Prescriptions de travaux	Remise aux normes totales (reprises d'éléments en structure, isolation, chauffage, redistribution des logements dans l'immeuble car hauteur sous plafond insuffisante dans les combles), démolition parties dégradées sur cour arrière. Réfection façade avec valorisation des éléments patrimoniaux
Possibilité matérielle de réaliser les travaux	Oui	Localisation	Dans cœur de ville.	Localisation	Dans cœur de ville.	Intérêt urbain et patrimonial	Participe à l'alignement urbain de la grande rue, rue commerçante principale
Etat d'occupation	Vacant (depuis près de 10 ans)	Statut de propriété	Monopropriété	Statut de propriété	Monopropriété	Estimations domaniales	84 000€ (hors frais) Acquisition en 2010 : 160 000 €.
Projet de réhabilitation	Derniers projets connus : réhabiliter ou vendre tous les biens sis à Guéret						



Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20220915-215_22-DE
Date de télétransmission : 21/09/2022
Date de réception préfecture : 21/09/2022

17 rue de l'Ancienne Mairie – BD 56

Localisation



Données générales

Propriétaire	SCIPROSCAR pour liquidation judiciaire Propriétaire SAS Soliha Pompadour 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	De 35 m ² environ
Rez-de-chaussée commercial	Oui
Détail des surfaces de commerces	80 m ² environ
Etat d'occupation	
	Logements vacants
	Commerce vacant
Caractéristiques	Bâtiment début 19 ^e , murs pierre,

Description sommaire de caractéristiques générales

Description sommaire

Vue 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'aureoles en plafonds

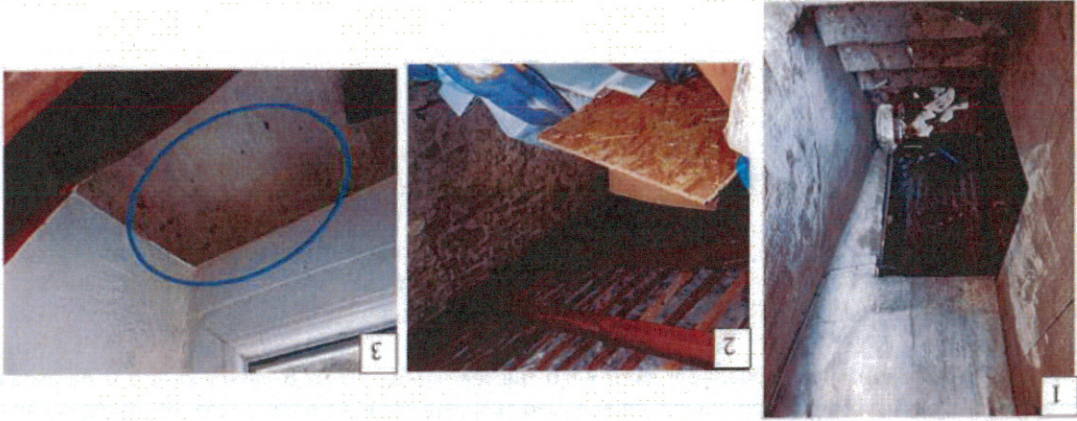
Procédure en cours éventuelle : aucune

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

La cour intérieure de l'immeuble



Les parties communes de l'immeuble



L'appartement du 1er étage droite sur rue de type F1



Parties communes	
Façades et menuiseries	Réfection, changement des menuiseries
Toiture	Révision, vérification étanchéité, isolation voir réfection totale
Réseaux	Mise aux normes des réseaux des parties communes
Hall et escaliers, planchers, structure immeuble	Réfection totale après diagnostic structure, reprises éléments porteurs défectueux (poutres, planchers, murs...), isolation sous plancher du 1 ^{er}
Parties privatives	
Logements	Mise aux normes de confort, d'habitabilité, de sécurité et thermique
Prescriptions particulières	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 arrières ruinées dans la cour. Coût opération estimé à 260 000 € HT (1) en novembre 2011.

(1) Travaux + maîtrise d'œuvre. Cette estimation ne peut tenir compte de la flambée des prix (matières premières, énergie...) qui affecte particulièrement les secteurs de la construction, et qui a une incidence directe sur les coûts des programmes de réhabilitation

Critères 1 : limites liées à l'ORI	Habitat	Oui	
	Etat de dégradation	Immeuble très dégradé selon visite ARS Bâtiment sur cour en ruine	
	Prescriptions de travaux	Remise aux normes totales des logements et des parties communes- Démolition des bâtiments ruinés sur cour - Façade Montant estimé : 250 000€ HT pour un projet de logements sur 210 m ² (base cadastre car l'immeuble n'a pas été visité et par rapprochement avec des immeubles proches et dans un état apparent similaire)	
	Possibilité matérielle de réaliser les travaux	Oui	
Critères 2 : utilité publique	Localisation	Dans cœur de ville,	
	Intérêt urbain et patrimonial	Emplacement stratégique à proximité de la place du marché et dans une rue commerçante	
Critères 3 : risques liés à l'ORI	Etat d'occupation	Vacant (depuis un an et demi à 2 ans)	
	Statut de propriété	Monopropriété	
	Estimations domaniales	21 000 €	
Critères 4 : projet	Projet de réhabilitation	Cet immeuble va être en vente dans le cadre d'une liquidation judiciaire.	

Récapitulatif financier

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20220915-215_22-DE
Date de télétransmission : 21/09/2022
Date de réception préfecture : 21/09/2022

Adresse Immeuble centre ancien de Guéret	Réf cadastrale	Valeur vénale domaine	Risque	Pour mémoire coût des travaux HT estimé en 2021
12 rue de l'Ancienne Mairie	BD 116	11 300 €	Même propriétaire que BD304, travaux en cours ?	120 000 €
8 rue d'Armagnac et 10 rue de l'Ancienne Mairie	BD 304	12 900 €	Même propriétaire que BD116, travaux en cours ?	230 000 €
13 rue des Sabots	BD 46	20 160 €	Lié à la séparation du couple	80 000 €
18 rue de l'Ancienne Mairie	BD 129	5 300 €	Désintéret pour le patrimoine	100 000 €
11 Grande Rue	BD 107	84 000 €	Projet de vente ? acquisition 160 000 € en 2010	230 000 €
17 rue de l'Ancienne Mairie	BD 56	21 000 €	Projet de vente (liquidation judiciaire)	260 000 €
Risque foncier total		154 660 €		

Les fiches d'immeubles non retenus pour la DUP

Les immeubles non dégradés

21 rue de l'Ancienne Mairie – BD 54

14 rue de l'Ancienne Mairie et 3-5 rue Traversière – BD 127

21 grande rue et 1 rue d'Armagnac – BD 295

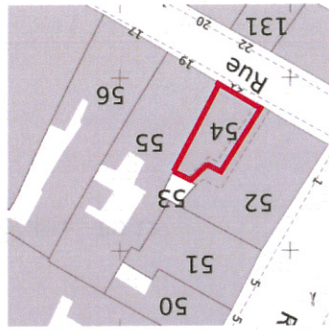
8 Grande Rue – BD 151

38 Grande Rue – BD 271

5 rue du Marché – BD 50 et BD 51

21 rue de l'ancienne Mairie – BD 54

Localisation



Classification ORI juin 2021 ●
Classification retenue après visite, en nov 2021, immeuble non dégradé ●

Données générales

Propriétaire	●
Superficie de l'unité foncière	57 m ²
Hauteur	R+1+ combles
Destination de l'immeuble	Habitation
Nombre de logements	2
Détail des surfaces approximative par logement	Oui
Rez-de-chaussée commercial	Oui
Détail des surfaces de commerces	
Etat d'occupation	vacants
Logements	vacants
Commerce	vacant
Protection patrimoniale	

Description sommaire de caractéristiques

Général

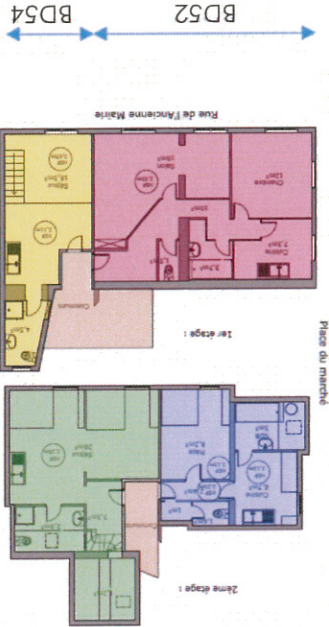
Description sommaire

L'immeuble se compose au rez-de-chaussée d'un commerce vacant, d'un couloir permettant un accès indépendant aux étages. Cet immeuble est fortement imbriqué avec celui de la parcelle 52 appartenant également à M. Maciel, et le couloir intérieur de distribution de l'immeuble est commun avec l'immeuble de la parcelle 52.

Un logement vacant sur rue et un logement occupé, indécents (problèmes d'humidité, de menuiseries non étanches, de chauffage...) et pouvant être qualifié d'impropre à l'habitation car la hauteur sous plafond est inférieure à 2,20 m. Le propriétaire souhaite envisager un projet global de réhabilitation de l'immeuble dans le cadre de l'Opah. Peut-être regrouper les deux logements sous combles ou créer un duplex.

Etat de dégradation : Immeuble non dégradé.

Procédure en cours éventuelle : aucune



Critères 1 : limites liées à l'ORI	Habitat	Oui	
	Etat de dégradation	Immeuble non dégradé Enjeu : traitement de la façade	
	Prescriptions de travaux		
	Possibilité matérielle de réaliser les travaux		
Critères 2 : utilité publique	Localisation	Dans cœur de ville. Forte imbrication avec l'immeuble situé sur la parcelle 52, entrée commune, même propriétaire. Le logement du deuxième étage se situe sur les 2 parcelles.	
	Intérêt urbain et patrimonial		
Critères 3 : risques liés à l'ORI	Etat d'occupation	Un logement vacant et un logement « occupé » indécemment et qualifiable d'impropre à l'habitation dont l'occupant doit être relogé.	
	Statut de propriété	Monopropriété	
	Estimations domaniales		
Critères 4 : projet	Projet de réhabilitation	Eventuel projet global avec regroupement de logements	

ORIENTATION : Animation OPAH



14 rue de l'Ancienne Mairie et 3-5 rue Traversière – BD 127

Classification ORI juin 2021 ●
Classification retenue nov 2021 ●
L'immeuble n'est pas dégradé



Localisation

Données générales

Propriétaire	[REDACTED]
Superficie de l'unité foncière	254 m ²
Hauteur	R+1 et combles
Destination de l'immeuble	Habitation
Nombre de logements	3
Détail des surfaces approximative par logement	46, 50, 83 m ² environ
Rez-de-chaussée commercial	Oui
Détail des surfaces de commerces	70 m ² environ
Etat d'occupation	3 Logements
Loués à l'année	En activité
Commerce	En activité
Caractéristiques	Bâtiment début 19 ^e , murs pierre, lucarnes, escalier pierre collimaçon

Description sommaire de caractéristiques générales

Description sommaire

La description suivante est issue d'informations données par le propriétaire, l'immeuble a fait l'objet d'une visite des parties communes et pas des logements.

L'immeuble se compose au sous-sol de caves ; au rez-de-chaussée d'un commerce en activité et d'un étage plus combles aménagés.

Au premier étage côté rue de l'ancienne mairie, 2 pièces sont occupées par le commerce (lieu de stockage) et un logement de 42 m² est éclairé sur rue et sur cour intérieure. Sous les combles, côté rue de l'ancienne mairie, il y a un logement de 52 m². Le troisième logement a son entrée au 5 rue Traversière, avec un garage en rez-de-chaussée et le logement à l'étage est éclairé sur rue traversière et sur la cour intérieure.

Un très bel escalier en pierre dessert tous les locaux situés côté rue de l'ancienne mairie. Mme Vareillaud vient d'acheter le commerce (mercerie) pour reprendre cette activité. Le propriétaire souhaite couvrir la cour intérieure pour créer un espace de stockage pour le magasin et créer un logement dans les 2 pièces de l'étage servant aujourd'hui de réserve pour le magasin. Projet à long terme de réflexion des façades incluant la vitrine commerciale.

Etat de dégradation : Immeuble en bon état intérieur, façades dégradées.

Procédure en cours éventuelle : aucune



Critères 1 : limites liées à l'ORI	Habitat	Oui	
	Etat de dégradation	Immeuble non dégradé Enjeu : traitement de la façade	
	Prescriptions de travaux		
	Possibilité matérielle de réaliser les travaux		
Critères 2 : utilité publique	Localisation	Dans cœur de ville.	
	Intérêt urbain et patrimonial		
Critères 3 : risques liés à l'ORI	Etat d'occupation	Logements loués	
	Statut de propriété	Monopropriété	
	Estimations domaniales		
Critères 4 : projet	Projet de réhabilitation	Projet de couverture de la cour intérieure pour créer un espace de stockage pour le commerce Projet à long terme de réfection des façades et de la vitrine commerciale	

ORIENTATION : Animation OPAH

21 grande rue et 1 rue d'Armagnac – BD 295

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20220915-215_22-DE
Date de télétransmission : 21/09/2022
Date de réception préfecture : 21/09/2022

Localisation



Classification ORI juin 2021
Classification retenue nov 2021
Immeuble non dégradé

Description sommaire de caractéristiques générales

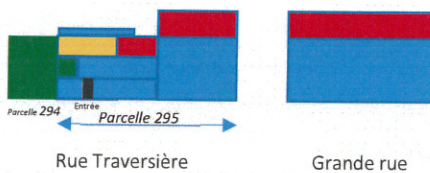
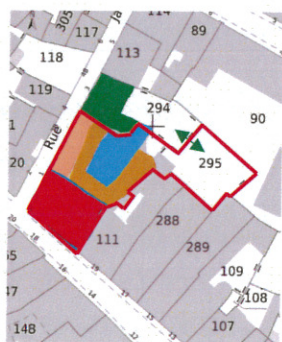
Copropriété	664 m ²	Superficie de l'unité foncière
R+3	Hauteur	
Commerce	Destination de l'immeuble	
1	Nombre de logements	
100 m ² environ	Détail des surfaces approximative par logement	
Oui	Rez-de-chaussée commercial et étages	
350 m ² environ	Détail des surfaces de commerces	
	Etat d'occupation	
Vacant	1 Logement	
Vacant	Commerce	
Batiment de 1930 ayant subi des transformations		

Description sommaire

La visite des parties communes et du logement de Mme Duris. L'immeuble en copropriété présente des découpages complexes en volume. Le jardin, à l'arrière est dans le lot de Mme Cerclier Myliène qui possède une pièce dans l'immeuble, communiquant avec sa maison de la parcelle voisine. Le magasin est sur 3 niveaux. 2 pièces (ex bureaux) sont propriété de l'indivision Cerclier Parouty. 1 logement essentiellement au dernier niveau est propriété de Mme Duris Denise usufruitière avec ses 2 neveux (Ferreux) nu-propriétaires. Il se compose de 5 pièces, est bien éclairé, donne sur une terrasse arrière, l'électricité et le chauffage sont obsolètes. Mme Duris souhaiterait rénover l'appartement pour du locatif.

Etat de dégradation : Immeuble en bon état

Procédure en cours éventuelle : aucune



- Magasin, propriété MCJCS
- Ex bureaux, propriété Cerclier-Parouty
- Même Propriété que la parcelle voisine 294 : Cerclier Mylène
- Logement vacant Mme Duris, usufruitière, Ferreux nu-proprétaire
- Grenier, propriété Duris
- Terrasse, propriété Duris

Dernier niveau



ORIENTATION : Animation OPAH

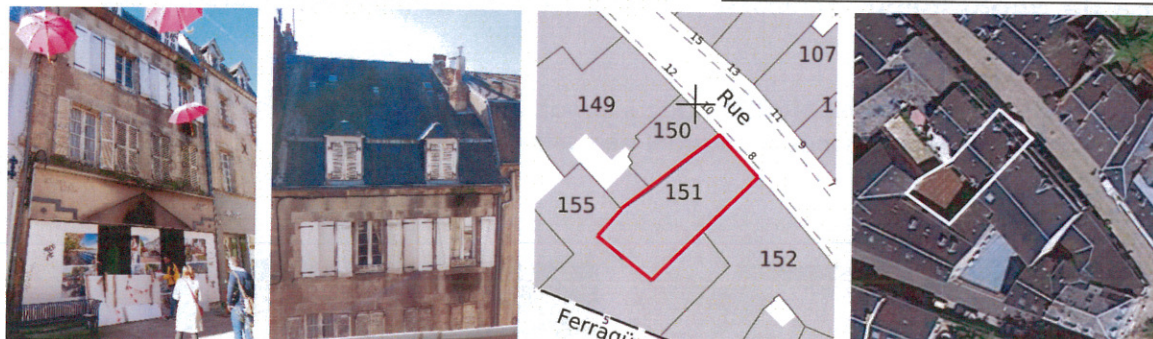
Critères 4 : projet		Projet de réhabilitation	Eventuel
Critères 3 : risques liés à l'ORI	Etat d'occupation	Vacant	
	Statut de propriété	Copropriété, division complexe	
	Estimations domaniales		
Critères 2 : utilité publique	Localisation	Dans cœur de ville.	
	Intérêt urbain et patrimonial		
Critères 1 : limites liées à l'ORI	Habitat	Oui	
	Etat de dégradation	Immeuble non dégradé	
	Prescriptions de travaux		
	Possibilité matérielle de réaliser les travaux		

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20220915-215_22-DE
Date de télétransmission : 21/09/2022
Date de réception préfecture : 21/09/2022

8 Grande Rue – BD 151

Localisation

Classification ORI juin 2021 ●
 Classification retenue nov 2021 ●
 Logements non dégradés



Données générales

Propriétaire	Immobilière Bellays-Cosson
Superficie de l'unité foncière	173 m ²
Hauteur	R+2+combles aménagés
Destination de l'immeuble	Habitation
Nombre de logements	2
Détail des surfaces approximative par logement	50 m ² environ chacun
Rez-de-chaussée commercial	Oui
Détail des surfaces de commerces	300 m ² environ
Etat d'occupation	
	Logements Vacants
	Commerce Vacant
Caractéristiques	Bâtiment début 19°, murs pierre, lucarnes

Description sommaire de caractéristiques générales

Description sommaire

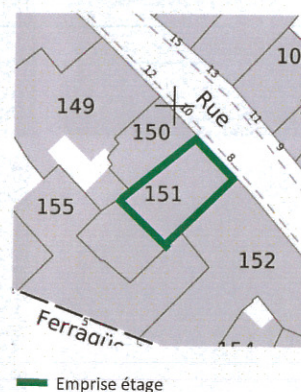
L'immeuble se compose au rez-de-chaussée d'un commerce vacant, d'un couloir permettant un accès indépendant aux étages.

Au premier étage côté rue, un ex logement était utilisé comme stockage et atelier de confectionnerie. Ce niveau est dégradé (revêtements muraux et sols en mauvais état, menuiseries non étanches).

Au deuxième étage, côté rue un logement vacant.

Au dernier niveau, sous combles, un logement vacant dont la hauteur sous plafond est inférieure à 2,20 m.

Les 2 logements ont été réhabilités il y a une vingtaine ou trentaine d'années et sont dans un état correct : WC, salle d'eau, chauffage gaz et VMC dont la fonctionnalité est à vérifier.



Le commerce est dégradé (vitrine, plafond extérieur du magasin), du fait notamment d'un incendie provoqué par une voiture garée devant l'immeuble et qui a brûlé. De plus, des dégâts des eaux ont été occasionnés par un défaut d'étanchéité d'une petite toiture. L'ensemble a pris l'humidité et des moisissures se sont développées. Le commerce occupe le rez-de-chaussée de toute la parcelle, ainsi que le premier niveau sur

fond de parcelle (comme si une cour avait été couverte à une certaine époque). Les étages des immeubles mitoyens ont des fenêtres donnant sur cet espace.
 L'immeuble fait partie d'une succession non réglée depuis plusieurs années du fait d'une forte mésentente entre héritiers (le frère et la sœur, celle-ci ne se rend pas aux rendez-vous fixés par le notaire).

Etat de dégradation : Immeuble non dégradé pour les logements, dégradé pour le commerce.

Procédure en cours éventuelle : aucune mais une intervention récente des pompiers pour une souche de cheminée menaçant de s'effondrer.

Communs



Commerce



Logement 2ème étage



Logement sous combles



Critères 1 : limites liées à l'ORI	Habitat	Oui	
	Etat de dégradation	Immeuble non dégradé Enjeu : traitement de la façade	
	Prescriptions de travaux		
	Possibilité matérielle de réaliser les travaux		
Critères 2 : utilité publique	Localisation	Dans cœur de ville.	
	Intérêt urbain et patrimonial		
Critères 3 : risques liés à l'ORI	Etat d'occupation	Vacant	
	Statut de propriété	Indivision, succession complexe	
	Estimations domaniales		
Critères 4 : projet	Projet de réhabilitation	Non connu, succession non réglée	

ORIENTATION : Animation renforcée en OPAH, veille sur la transmission du bien quand la succession sera réglée, recherche éventuelle d'opérateur de type HLM.

Procédure en cours éventuelle : aucune

Le logement du premier étage pour un investisseur locatif.

- Le commerce de droite pour un investisseur souhaitant rénover et louer
- Le commerce de gauche pour un coiffeur avec une ouverture prochaine

cours de rédaction chez le notaire) par M. Volondat en 3 lots :

2021 à M. Volondat Maxime. Fin septembre 2021, les locaux étaient en cours de vente (compromis en mai Les autres locaux de l'immeuble appartenaient à M. Dasle (joint par téléphone) qui les a revendus en mai confié en gestion à l'agence Nexty.

Au deuxième étage, Mme Dutheil est bien propriétaire d'un logement loué à l'année qu'elle a renové et L'immeuble n'a pas été visité, les propriétaires étaient très difficilement joignables et non disponibles.

Au deuxième étage, un logement locatif loué à l'année propriété de Mme Dutheil.

vacant

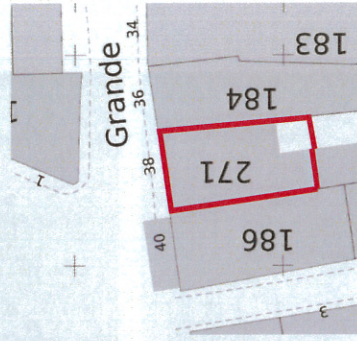
Au premier étage, se trouvent à droite une ex salle de restaurant du commerce et à gauche un logement commerces) permettant un accès indépendant aux étages.

L'immeuble se compose au rez-de-chaussée de 2 commerces vacants, d'un couloir central (entre les 2

Description sommaire de caractéristiques générales

Caractéristiques	Bâtiment début 19, murs pierre
2 Commerces	Vacants
Logements	1 ^{er} étage
Etat d'occupation	1 loué à l'année au 2 ^{ème} étage et un vacant au
Détail des surfaces de commerces	
Rez-de-chaussée commercial	Oui
Détail des surfaces approximative par logement	60 m ²
Nombre de logements	2
Destination de l'immeuble	Habitation
Hauteur	R+2
Superficie de l'unité foncière	108 m ²
Propriétaire	propriétaire (Mme Dutheil)

Données générales



Localisation

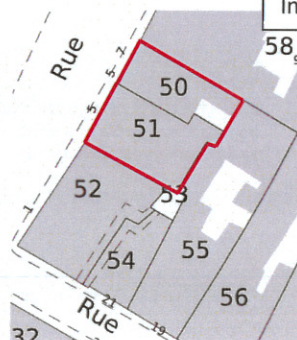
Classification ORI juin 2021 ●
 Classification retenue nov 2021 ●
 Logements non dégradés et ventes récentes de lots de copropriété.

38 Grande Rue – BD 271

Accusé de réception en préfecture
 023-200034825-20220915-215_22-DE
 Date de télétransmission : 21/09/2022
 Date de réception préfecture : 21/09/2022

5 rue du Marché – BD 50 et BD 51

Localisation



Classification ORI juin 2021 ●
 Classification retenue mars 2022 ●
 Immeuble non dégradé



Données générales

Propriétaire	IMMOBILISATION LAURENT Mme LAURENT Marie-Dominique M. LAURENT Patrick
Superficie de l'unité foncière BD 50 et 51	172 m ² (BD50 : 70 m ² et BD51 : 102m ²)
Hauteur	R+2
Destination de l'immeuble	Commerce et Habitation
Nombre de logements	1 au BD51 au 1 ^{er} et 2 ^{ème} étages
Détail des surfaces approximative par logement	100 m ² environ
Rez-de-chaussée commercial	Oui au RDC des parcelles BD50 et BD51 + étages parcelle (BD 50)
Détail des surfaces de commerces	140 m ² environ
Etat d'occupation	
	Logement
	Commerce
Caractéristiques	Bâtiment début 19°, murs pierre, lucarnes, balcon ouvragé

Description sommaire de caractéristiques générales

Description sommaire

L'immeuble se compose de 2 bâtiments accolés. Le rez-de-chaussée est entièrement occupé par un commerce en activité ainsi que les 2 étages du bâtiment (parcelle BD 50). Un logement vacant accessible depuis la rue se situe aux premiers et deuxièmes étages de la parcelle BD 51).

Ce logement est en bon état, excepté un fléchissement du plancher bas que les propriétaires attribuent aux faux-plafonds successifs accrochés pour le magasin.

Après un renforcement du plancher, que les propriétaires hésitent à faire de peur de voir partir le commerce, les propriétaires ont l'intention de réhabiliter ce logement en le scindant en 2 logements, un par niveau ; une solution devra être recherchée pour éclairer une pièce "aveugle" par niveau : une salle de bains et un bureau. Un projet de ravalement n'a pour l'instant pas abouti, les propriétaires n'adhèrent pas aux prescriptions architecturales. Le pignon droit présente un enduit qui se décolle, les propriétaires envisagent une réfection en concertation avec l'immeuble voisin quand celui-ci sera en cours de travaux.

Etat de dégradation : Immeuble non dégradé

Procédure en cours éventuelle : aucune



Critères 1 : limites liées à l'ORI	Habitat	Oui	
	Etat de dégradation	Immeuble non dégradé malgré un fléchissement du plancher du 1 ^{er} étage Enjeu : traitement de la façade	
	Prescriptions de travaux	Isolation thermique, réfection papier peint peintures, VMC, améliorer l'éclairage de pièces.	
	Possibilité matérielle de réaliser les travaux	Oui	
Critères 2 : : utilité publique	Localisation	Dans cœur de ville.	
	Intérêt urbain et patrimonial	Bel immeuble sur la place du marché	
Critères 3 : risques liées à l'ORI	Etat d'occupation	Vacant (depuis longtemps)	
	Statut de propriété	Indivision	
	Estimations domaniales	A lancer suite à la réunion selon échanges	
Critères 4 : projet	Projet de réhabilitation	Eventuel : division en 2 logements (un par niveau)	

ORIENTATION : Animation OPAH

Les immeubles hors circuit marchand
4 rue d'Armagnac – BD 119
5 rue d'Armagnac – BD 113
10 à 14 rue Maurice Rollinat – AY 303
16 rue Maurice Rollinat et 2 rue Docteur Guisard – AY 300
5 rue Maubey – BD 239

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20220915-215_22-DE
Date de télétransmission : 21/09/2022
Date de réception préfecture : 21/09/2022

4 rue d'Armagnac – BD 119

Localisation



Classification ORI juin 2021 ●
Classification retenue juin 2022 ●
La rue d'Armagnac n'est pas située sur le circuit marchand



Données générales

Propriétaire	Mme Gamberella Grande Rue 23000 Guéret
Superficie de l'unité foncière	83 m ²
Hauteur	R+1
Destination de l'immeuble	Habitation
Nombre de logements	1
Détail des surfaces approximative par logement	50 m ²
Rez-de-chaussée commercial	Oui
Détail des surfaces de commerces	50 m ² environ
Etat d'occupation	
	Logement Vacant
	Commerce Espace de stockage d'un magasin mitoyen (parcelle BD 122) appartenant à la propriétaire
Caractéristiques	Bâtiment début 19 ^e , murs pierre

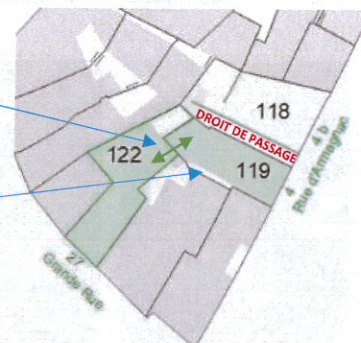
Description sommaire de caractéristiques générales

Description sommaire

La propriétaire possède également le magasin "Outre-mer" 27 grande rue, parcelle BD 122, mitoyenne à cette parcelle BD 119. Ces 2 parcelles sont fortement imbriquées.

Le **rez-de-chaussée** du 119 est utilisé comme lieu de stockage pour le magasin, un percement au rez-de-chaussée permet d'accéder directement à l'arrière du magasin.

Une venelle entre les parcelles BD 119 et BD 121 n'est pas relié au réseau d'évacuation des eaux pluviales, l'eau s'y infiltre et se déverse par fortes pluies dans le rez-de-chaussée du BD 119.



Rez-de-chaussée

Au premier étage, on relève les traces de 2 anciennes pièces (aucun confort : ni WC, ni salle d'eau, ni chauffage) et la présence d'une terrasse à la fois sur la parcelle 122 et sur la parcelle 119.

Cet étage est peu éclairé. Il était accessible depuis la rue d'Armagnac par un escalier extérieur situé sur la parcelle voisine BD 118, sur laquelle se trouve un droit de passage.



La propriétaire n'a pas de moyens financiers, son projet actuel est la réfection de la façade de la parcelle 122 sur la grande rue, elle privilégie son commerce.

Elle souhaite ensuite, réhabiliter cet immeuble pour créer un logement de tourisme, en perçant des ouvertures sur la parcelle BD 118, en état d'abandon (si elle devient espace public) et, en retrouvant un accès indépendant du logement depuis la rue d'Armagnac en passant par la parcelle BD 118.

Etat de dégradation : très dégradé

Procédure en cours éventuelle : aucune

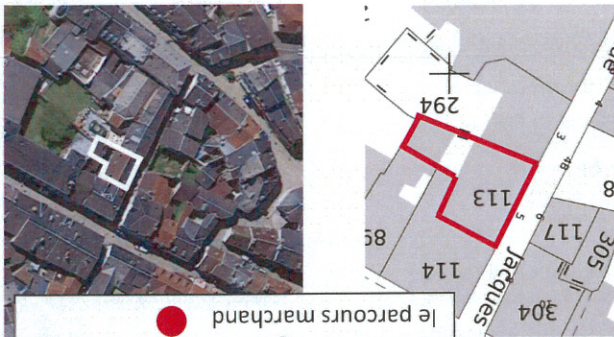


Critères 1 : limites liées à l'ORI	Habitat	Oui	
	Etat de dégradation	Immeuble très dégradé Infiltrations d'eau (venelle). Absence de sanitaires, électricité ancienne; escalier accès combles hors services, marches absentes; plancher des combles en partie démoli	
	Prescriptions de travaux	Toiture, Remise aux normes totales, Percement d'ouvertures, Assainissement venelle, Façade - Montant estimé : 80 000€ HT pour un projet d'un logement de 45 m ²	
	Possibilité matérielle de réaliser les travaux	Oui	
Critères 2 : utilité publique	Localisation	Dans cœur de ville. L'accès au logement depuis la rue a été supprimé et devenu impossible : la parcelle voisine est inaccessible et le droit de passage ne peut plus s'exercer. La terrasse située au premier étage est utilisée par le propriétaire résidant dans l'immeuble mitoyen.	
	Intérêt urbain et patrimonial	Immeuble mitoyen avec un projet d'aménagement de l'ilot	
Critères 3 : risques liés à l'ORI	Etat d'occupation	Vacant (depuis une dizaine d'années)	
	Statut de propriété	Monopropriété	
	Estimations domaniales	A lancer suite à la réunion selon échanges	
Critères 4 : projet	Projet de réhabilitation	Eventuel projet à long terme pour une résidence de tourisme	

ORIENTATION : Animation renforcée en OPAH, suivi du projet de la propriétaire et du devenir de la parcelle BD118 faisant l'objet d'une procédure d'abandon manifeste.

5 rue d'Armagnac – BD 113

Localisation



● Classification ORI juin 2021
● La rue d'Armagnac n'est pas située sur le parcours marchand
● Classification retenue juin 2022

Données générales

Propriétaire	[REDACTED]
Superficie de l'unité foncière	142 m ²
Hauteur	R+1+ combles
Destination de l'immeuble	Habitation
Nombre de logements	1
Détail des surfaces approximative par logement	100 m ² environ
Rez-de-chaussée commercial	Oui
Détail des surfaces de commerces	20 m ² environ
Etat d'occupation	Logement vacant
Commerce	vacant
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 vacant depuis plusieurs années (une ancienne pizzeria dont le four a pris feu entraînant un incendie, une cave voutée tenait lieu de restaurant), d'une entrée indépendante avec un accès aux étages. Une cour se situe à l'arrière et en fond de cour il existe un petit bâtiment servant d'annexe, non visité car l'intérieur est effondré.

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. Certaines menuiseries ont été changées.

Le propriétaire est peu enclin à envisager un projet de réhabilitation de l'immeuble.

Etat de dégradation : Immeuble très dégradé.

Procédure en cours éventuelle : aucune

Cour intérieure



Rez-de-chaussée



Etages



ORIENTATION : Animation renforcée en OPAH, si le propriétaire est vendeur, aide à la recherche d'un porteur de projet en lien avec les agences immobilières, projet accession ?

Critères 4 : projet	
Projet de réhabilitation	Le propriétaire est peu enclin à envisager un projet de réhabilitation de l'immeuble.
Critères 3 : risques liés à l'ORI	
Estimations domaniales	A lancer suite à la réunion
Statut de propriété	Monopropriété
Etat d'occupation	Vacant (depuis plus de 5 ans)
Critères 2 : utilité publique	
Intérêt urbain et patrimonial	Emplacement stratégique à proximité de l'ilot Armagnac à traiter
Localisation	Dans cœur de ville,
Possibilité matérielle de réaliser les travaux	Oui
Critères 1 : limites liées à l'ORI	
Prescriptions de travaux	Remise aux normes totales du logement et des parties communes- Façade Montant estimé : 150 000€ HT pour un projet de 1 logement de 90 m²
Etat de dégradation	Immeuble très dégradé Incendie du four de la pizzeria a entraîné des dégradations en plafonds et planchers. Absence ou obsolescence de sanitaires, électricité ancienne, pas de chauffage, un
Habitat	Oui

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20220915-215_22-DE
Date de télétransmission : 21/09/2022
Date de réception préfecture : 21/09/2022

10 à 14 rue Maurice Rollinat – AY 303

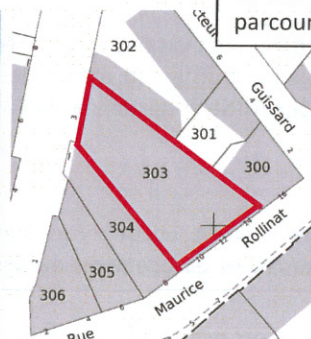
Localisation



N°10



N° 12 et 14



Classification ORI juin 2021 ●
 Classification retenue nov 2021 ●
 La rue Rollinat n'est pas située sur le parcours marchand

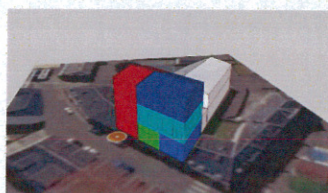


Données générales

Propriétaire	[REDACTED]
Superficie de l'unité foncière	600 m²
Hauteur	R+2
Destination de l'immeuble	
Nombre de logements	4
Détail des surfaces approximative par logement	
Rez-de-chaussée commercial	Oui au numéro 10
Détail des surfaces de commerces	
Etat d'occupation	
	6 Logements
	2 loués à l'année et 4 vacants
	2 Commerces
	1 vacant au n°10 et 1 en activité menuiserie
Caractéristiques	Bâtiment fin 19^{ème} - début 20^{ème}, murs pierre, toit à la mansard pour les 10 et 12

Description sommaire de caractéristiques générales

Description sommaire



- N° 10 : UN LOCAL COMMERCIAL A LOUER + 2 LOGEMENTS OCCUPES EN BON ETAT
- N°12 : UN APPARTEMENT EN RDC
- N° 14 : UN APPARTEMENT EN RDC + UN A CHAQUE ETAGE



ENTREPRISE DE MENUISERIE

ACCES AU 12 ET 14 PAR L'ARRIERE

La parcelle comprend 3 bâtiments, dont 2 sont très imbriqués, celui au numéro 10 étant plus indépendant.

Au numéro 10, le rez-de-chaussée est un local commercial vacant, et les étages comportent 2 logements loués et en bon état.

Aux numéros 12 et 14, 4 logements sont vacants côté rue Maurice Rollinat et la parcelle comprend également un grand atelier de menuiserie en activité qui occupe 60% de la superficie et qui donne sur l'avenue Larochette.



Aux numéros 12 et 14 les logements ont subi de fortes dégradations liés à un mauvais état de la toiture, des fuites importantes ont endommagées les logements qui sont très dégradés.

Etat de dégradation : Immeuble des numéros 12 et 14 côté rue Maurice Rollinat très dégradés.

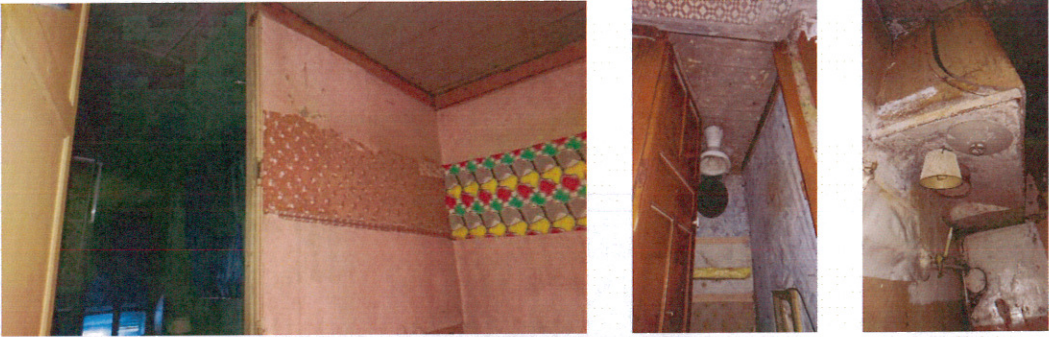
Procédure en cours éventuelle : aucune



N° 10 local commercial vacant



N° 12



Rez-de-chaussée



1^{er} étage



2^{ème} étage



Oui	Habitat			Critères 1 : limites liées à l'ORI	
Oui	Immeuble très dégradé aux numéros 12 et 14 Logements en bon état au numéro 10 Enjeu : traitement de la façade				
	Prescriptions de travaux	Remise aux normes totales des logements des 12 et 14 de la rue - Façade			
Oui	Possibilité matérielle de réaliser les travaux			Critères 2 : utilité publique	
	Localisation	Dans cœur de ville, sur rue fréquentée d'accès au centre ancien			
	Intérêt urbain et patrimonial	Bel immeuble avec toit à la mansard et grandes ouvertures			
	Etat de dégradation			Critères 3 : risques liés à l'ORI	
	Etat d'occupation	Vacant en totalité			
	Statut de propriété	Monopropriété			
	Estimations domaniales	A lancer suite à la réunion selon échanges			
	Projet de réhabilitation	La nu propriétaire souhaiterait peut être enclencher des travaux mais son père qui est l'usufruitier est trop âgé pour se lancer dans l'opération		Critères 4 : projet	

ORIENTATION : Animation renforcée en OPAH, suivi du projet de la nue-propriétaire

16 rue Maurice Rollinat et 2 rue Docteur Guisard – AY 300

Classification ORI juin 2021 ●
Classification retenue nov 2021 ●
Logements non dégradés et la rue
Rollinat l'est pas située sur la parcours
marchand

Localisation



Données générales

Propriétaire	M. MESSIAUME et Mme ANNE HALL
Superficie de l'unité foncière	152 m ²
Hauteur	R+2
Destination de l'immeuble	Habitation
Nombre de logements	4 : 2T1, 1T3 et 1T4
Détail des surfaces approximative par logement	De 23 à 50 m ²
Rez-de-chaussée commercial	Oui
Détail des surfaces de commerces	115 m ² environ
Etat d'occupation	
	4 Logements Loués à l'année
	Commerce Vacant
Protection patrimoniale	

Description sommaire de caractéristiques générales

Description sommaire

L'immeuble se compose au rez-de-chaussée d'un commerce vacant et 2 étages comprenant chacun 2 logements. Le dernier étage est sous combles.

Suite à l'acquisition de cet immeuble (fin 2020), le propriétaire a réalisé lui-même des travaux de réfection des logements.

Les logements sont tous occupés et loués à l'année.

On note sur 2 logements visités des absences de ventilation et des garde-corps manquants aux fenêtres.

Le propriétaire a dit souhaiter réaliser ces travaux.

Les logements ne sont pas dégradés.

Projet d'ouverture d'un restaurant de type "Fast Food", tenu par le propriétaire, dans le local commercial du rez-de-chaussée (ex pharmacie).

Projet de réfection de la façade incluant la vitrine commerciale.

Accusé de réception en préfecture
 023-200034825-20220915-215_22-DE
 Date de télétransmission : 21/09/2022
 Date de réception préfecture : 21/09/2022

Etat de dégradation : Non dégradé, des logements indécents

Procédure en cours éventuelle : aucune

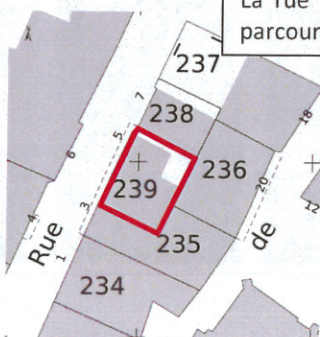


ORIENTATION : Animation renforcée en OPAH, vérifier la décence des logements

Habitat	Oui								Projet de réhabilitation	Projet réalisé par le propriétaire	Critères 4 : projet	
Etat de dégradation	Immeuble non dégradé	Enjeu : traitement de la façade										Critères 3 : risques liés à l'ORI
Prescriptions de travaux												
Possibilité matérielle de réaliser les travaux												Critères 2 : utilité publique
Localisation												
Intérêt urbain et patrimonial												Critères 1 : limites liées à l'ORI
Statut de propriété	Monopropriété											
Estimations domaniales												

5 rue Maubey – BD 239

Localisation



Classification ORI juin 2021 ● ●
Classification retenue mars 2022
La rue Maubey n'est pas situé sur le
parcours marchand.

Données générales

Propriétaire	CHRISTINE DREANIC
Superficie de l'unité foncière	76 m ²
Hauteur	R+2
Destination de l'immeuble	Habitation
Nombre de logements	3
Détail des surfaces approximative par logement	
Rez-de-chaussée commercial	Non
Détail des surfaces de commerces	
Etat d'occupation	
	3 Logements vacants
	Commerce non
Caractéristiques	

Description sommaire de caractéristiques générales

Description sommaire

L'immeuble se compose de 3 niveaux et présente un logement par niveau. Une petite cour se situe à l'arrière en fond de parcelle.

Les murs et la toiture paraissent en bon état, les planchers sont en mauvais état et se sont effondrés par endroit ainsi que l'escalier intérieur de desserte des logements, l'électricité est dangereuse, les sanitaires sont obsolètes voir absents, les raccordements intérieurs à l'eau sont provisoires (par exemple : tuyau plastique pour amener l'eau à la baignoire du rez-de-chaussée), les revêtements de surface des logements sont très dégradés, il n'y a pas de moyen de chauffage.

L'immeuble a été acquis en 2021, par M. et Mme DREANIC pour un investissement locatif, ils souhaitent engager un projet de réhabilitation et ont contacté pour cela l'équipe d'animation de l'OPAH.

Le projet était stoppé par l'absence d'arrivée d'eau à l'immeuble depuis la rue, apparemment des travaux de réfection de la chaussée ont condamné l'arrivée d'eau. Aucune réhabilitation, ni remise en service de logements vacants ne peut être envisagée sans raccordement au réseau d'eau. Une concertation s'est engagée entre la ville, l'agglomération du grand Guéret et les propriétaires afin de résoudre ce problème.

Au 18 novembre 2021, le problème d'alimentation en eau de l'immeuble est apparemment réglé et le projet global de réhabilitation est relancé.

Etat de dégradation : Immeuble très dégradé.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20220915-215_22-DE
Date de télétransmission : 21/09/2022
Date de réception préfecture : 21/09/2022

Parties communes



Rez-de-chaussée



1^{er} étage



2^{ème} étage



Critères 1 : limites liées à l'ORI	Habitat	Oui	
	Etat de dégradation	Immeuble très dégradé Enjeu : traitement de la façade	
	Prescriptions de travaux	Remise aux normes totales des logements – Façade – Raccordement réseau eau potable Montant estimé : 174 000 € HT pour un projet de 3 logements de 38 m ² chacun	
	Possibilité matérielle de réaliser les travaux	Oui	
Critères 2 : utilité publique	Localisation	Dans cœur de ville, mais un peu éloigné du secteur commercial	
	Intérêt urbain et patrimonial	Proximité du centre le plus ancien, église	
Critères 3 : risques liés à l'ORI	Etat d'occupation	Vacant en totalité	
	Statut de propriété	Monopropriété	
	Estimations domaniales	A lancer suite à la réunion selon échanges	
Critères 4 : projet	Projet de réhabilitation	Envisagé mais stoppé par l'absence d'eau potable. Au 18/11/21 problème eau réglé, devis en cours, projet de réhabilitation globale relancé	

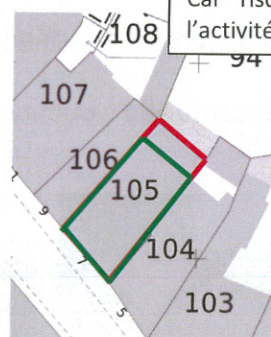
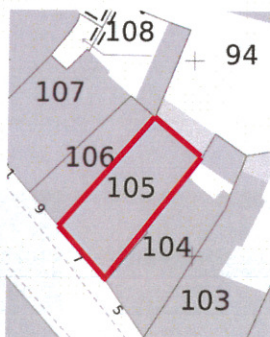
ORIENTATION : Animation renforcée en OPAH, suivi du projet de travaux.

Les autres cas
7 Grande Rue – BD 105
9 Grande Rue – BD 106
5 et 7 rue du Prat – BE 71 et BE 144
37 Place Bonnyaud – BS 43

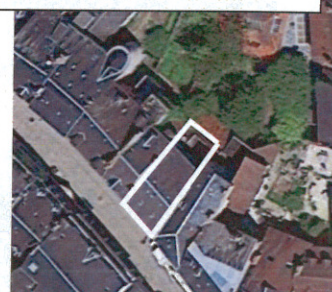
Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20220915-215_22-DE
Date de télétransmission : 21/09/2022
Date de réception préfecture : 21/09/2022

7 Grande Rue – BD 105

Localisation



Classification ORI juin 2021 ●
 Classification retenue nov 2021 ●
 Car risque de mise en danger de
 l'activité commerciale



Données générales

Propriétaire	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
Superficie de l'unité foncière BD 107 + BD108	105 m ²
Hauteur	R+2
Destination de l'immeuble	Habitation
Nombre de logements	1
Détail des surfaces approximative par logement	80 m ² environ
Rez-de-chaussée commercial	Oui
Détail des surfaces de commerces	40 m ² environ
Etat d'occupation	
Logement	Vacant
Commerce	En activité : bijouterie Laval
Caractéristiques	Bâtiment début 19 ^e , murs pierre

Description sommaire de caractéristiques générales

Description sommaire

Cet immeuble est fortement imbriqué avec l'immeuble mitoyen du 9 grande rue.

Le rez-de-chaussée accueille un commerce (bijouterie Laval), ce commerce se déploie également sur la parcelle voisine du 9 Grande Rue pour ne faire qu'un seul et unique espace commercial, sans séparation entre les 2 immeubles.

Aucun accès n'est possible aux étages ni depuis la rue, ni depuis le commerce. Le seul accès se fait par un escalier situé sur la parcelle du 9 Grande Rue. Le mur mitoyen au premier étage a été percé pour faire communiquer les 2 immeubles.

Aux étages, on trouve un logement très ancien et bien évidemment vacant, au confort très sommaire (une salle de bains obsolète). Aucuns travaux n'ont été réalisés depuis plus de 30 ans.

La couverture a été suivie, ne présente pas de fuites actuellement, toutefois une fenêtre de toit est endommagée, ainsi que les lattes sous rampant. Les plafonds des pièces du deuxième étage présentent des traces de dégâts des eaux.

Un escalier intérieur permet d'accéder du premier étage au deuxième étage et aux combles.

Au premier étage, des portes fenêtres donnent sur une terrasse à l'arrière du bâtiment, Cette terrasse est de faible dimension car elle est en grande partie occupée par une verrière éclairant l'arrière du magasin.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20220915-215_22-DE
Date de télétransmission : 21/09/2022
Date de réception préfecture : 21/09/2022

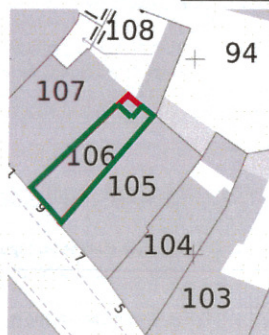
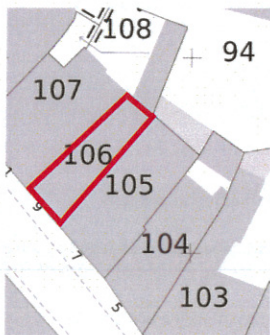
L'immeuble est propriété de la SCI des Régions (acquisition en 2017 pour 17 060 €), la gestion est assurée par l'immobilière des Cours située à Martignes (13).
Quel devenir de cet immeuble si l'activité commerciale cesse ? (Prévision proche de départ en retraite pour la commerçante).

Etat de dégradation : Logement très dégradé
Procédure en cours éventuelle : aucune



9 Grande Rue – BD 106

Localisation



Classification ORI juin 2021 ●
 Classification retenue nov 2021 ●
 Car risque de mise en danger de
 l'activité commerciale

Données générales

Propriétaires	André et Marie-Cécile Cocard [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
Superficie de l'unité foncière BD 106	57 m ²
Hauteur	R+2
Destination de l'immeuble	Habitation
Nombre de logements	1
Détail des surfaces approximative par logement	110 m ² environ
Rez-de-chaussée commercial	Oui
Détail des surfaces de commerces	56 m ² environ
Etat d'occupation	
	Logement Vacant
	Commerce En activité : bijouterie Laval
Caractéristiques	Bâtiment début 19 ^e , murs pierre, lucarnes

Description sommaire de caractéristiques générales

Description sommaire

Cet immeuble est fortement imbriqué avec l'immeuble mitoyen du 7 grande rue.

Le rez-de-chaussée accueille un commerce (bijouterie Laval), ce commerce se déploie également sur la parcelle voisine du 7 Grande Rue pour ne faire qu'un seul et unique espace commercial, sans séparation entre les 2 immeubles.

Un seul accès des étages est possible depuis l'intérieur du commerce (en fond du commerce). Le mur mitoyen au premier étage a été percé pour faire communiquer les 2 immeubles.

Aux étages, on trouve un logement très ancien utilisé comme réserve pour le commerce. Les pièces sont dégradées (traces d'humidité, fissures, vitres cassées...), pas de chauffage, pas d'eau chaude...

Un escalier intérieur permet d'accéder du premier étage au deuxième étage et aux combles.

Au premier étage, une extension sur arrière de faible dimension est très dégradée, plancher installé.

Etat de dégradation : Logement très dégradé

Procédure en cours éventuelle : aucune

Critères 1 : limites liées à l'ORI		Critères 2 : utilité publique		Critères 3 : risques liés à l'ORI		Critères 4 : projet	
Habitat	Oui	Localisation	Dans cœur de ville, sur axe commercial principal	Etat d'occupation	Un logement vacant et un commerce en activité	Statut de propriété	Monopropriété
Etat de dégradation	Immeuble très dégradé	Intérêt urbain et patrimonial	Absence d'accès au logement depuis la rue et depuis le commerce impossible d'en créer un sur la parcelle sans mettre en difficulté l'activité commerciale.	Estimations domaniales		Projet de réhabilitation	Non, il s'agit d'une acquisition en 2017 par une SCI dont le siège est dans les Bouches du Rhône tout comme le gestionnaire.
Prescriptions de travaux							
Possibilité matérielle de réaliser les travaux							

ORIENTATION : Animation renforcée en OPAH, travailler à l'ilot avec les parcelles 105, 106, 107 pour jumeler les immeubles, créer un accès indépendant aux étages tout en préservant les activités commerciales (un magasin au BD107, et un magasin occupant les parcelles BD105 et BD106), accompagner les propriétaires.



Critères 1 : limites liées à l'ORI	Habitat	Oui	
	Etat de dégradation	Immeuble très dégradé Enjeu : traitement de la façade	
	Prescriptions de travaux		
	Possibilité matérielle de réaliser les travaux		
Critères 2 : utilité publique	Localisation	Dans cœur de ville, sur axe commercial principal	
	Intérêt urbain et patrimonial	Absence d'accès au logement depuis la rue, seulement depuis le fond du commerce et impossibilité d'en créer un sur la parcelle sans mettre en difficulté l'activité commerciale.	
Critères 3 : risques liés à l'ORI	Etat d'occupation	Un logement vacant et un commerce en activité	
	Statut de propriété	Monopropriété	
	Estimations domaniales		
Critères 4 : projet	Projet de réhabilitation	Les propriétaires (une indivision) souhaiteraient plutôt vendre	

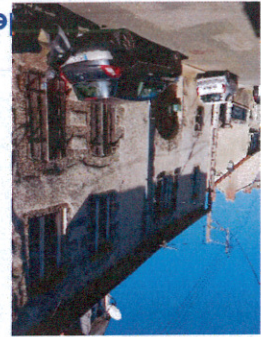
ORIENTATION : Animation renforcée en OPAH, travailler à l'îlot avec les parcelles 105, 106, 107 pour jumeler les immeubles, créer un accès indépendant aux étages tout en préservant les activités commerciales (un magasin au BD107, et un magasin occupant les parcelles BD105 et BD106), accompagner les propriétaires.

Accus de réception en préfecture
023-200034825-20220915-215_22-DE
Date de télétransmission : 21/09/2022
Date de réception préfecture : 21/09/2022

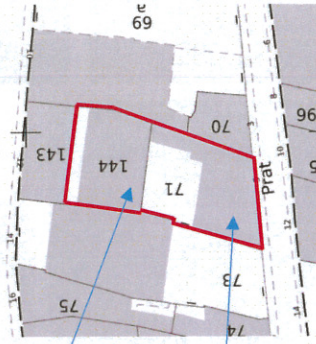
5 et 7 rue du Prat - BE 71 et BE 144

Classification ORI juin 2021
Classification retenue juin 2022
La rue du Prat n'est pas située sur le parcours marchand

Localisation



logement locatifs BE71
5 rue du Prat, propriété de Mme Samson,



7 rue du Prat, ex maison de la famille Samson BE144



Les parcelles BE 71 et BE 144 appartiennent à la même unité foncière, propriété de Mme Samson (née Moraun), sous curatelle renforcée, et sont très imbriquées.
Parcelle BE 71 : un bâtiment donnant sur la rue avec au rez-de-chaussée un ancien commerce (ex activité de M. et Mme Samson), des dépendances, une cour sur l'arrière et à l'étage 2 logements loués à l'année, en attente d'un arrêté de traitement de l'insalubrité par l'ARS
Parcelle BE 144 : une maison vacante, anciennement occupée par Mme Samson, dont l'accès n'est possible que par la parcelle BE 71 (entrée par un porche et accès par la cour intérieure de la parcelle 71) et dont des pièces comme une salle d'eau sont dans la parcelle 71.

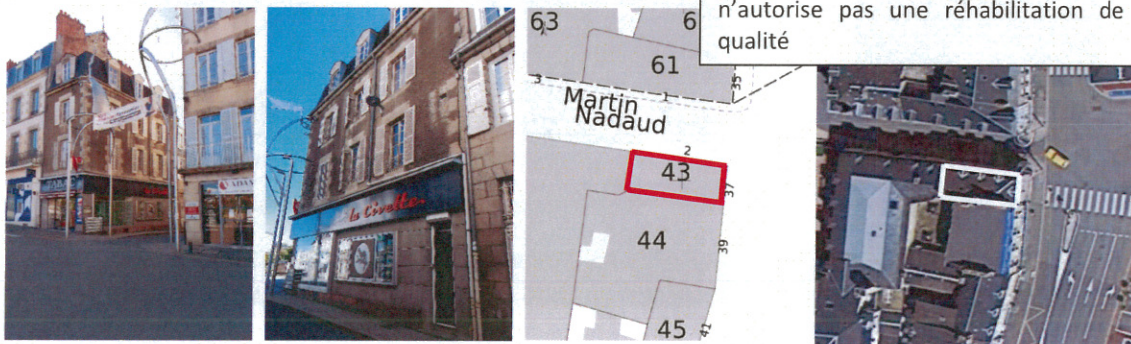


Critères 1 : limites liées à l'ORI		Critères 2 : utilité publique		Critères 3 : risques liés à l'ORI		Critères 4 : projet	
Habitat	Oui	Localisation	Dans cœur de ville, parcelles imbriquées	Etat d'occupation	2 logements loués sur BE71 et 5 logements vacants sur BE144 depuis l'entrée en EHPAD de la propriétaire il y a 3-4 ans	Etat d'occupation	2 logements loués sur BE71 et 5 logements vacants sur BE144 depuis l'entrée en EHPAD de la propriétaire il y a 3-4 ans
Etat de dégradation	Zimmubles très dégradés, dont une suspicion d'insalubrité pour 2 logements loués BE71	Intérêt urbain et patrimonial	Emplacement stratégique entre 2 rues d'accès aux rues commerçantes	Statut de propriété	Monopropriété, personne sous curatelle renforcée, un organisme de tutelle doit gérer la vente, il existe un risque de non intervention dans des délais rapprochés.	Statut de propriété	Monopropriété, personne sous curatelle renforcée, un organisme de tutelle doit gérer la vente, il existe un risque de non intervention dans des délais rapprochés.
Prescriptions de travaux	Remise aux normes totales des logements tels qu'ils existent en BE71 2 logements de 30 m ² environ chacun situés à l'étage et en BE144 SH 300 m ² environ, 2 plateaux de 110 m ² et un de 80 m ²	Possibilité matérielle de réaliser les travaux	Oui	Estimations domaniales	62 400 € (hors frais) Le Prix de vente serait de 130 000 € en 2022 (selon une première estimation), en attente de l'estimation d'une autre agence.	Estimations domaniales	62 400 € (hors frais) Le Prix de vente serait de 130 000 € en 2022 (selon une première estimation), en attente de l'estimation d'une autre agence.
Projet de réhabilitation	Non, les 2 immeubles sont en vente	Projet de réhabilitation	Non, les 2 immeubles sont en vente				

ORIENTATION : Animation renforcée en OPAH, suivi de la procédure d'insalubrité (logement des locataires, travaux d'office...) accompagnement de la propriétaire pour la cession du bien.

37 Place Bonnyaud – BS 43

Localisation



Données générales

Propriétaire	[REDACTED]
Superficie de l'unité foncière	53 m ²
Hauteur	R+2+ combles
Destination de l'immeuble	Commerce
Nombre de logements	1 : pas de logement sur fichier cadastral
Détail des surfaces approximative par logement	
Rez-de-chaussée commercial	Oui
Détail des surfaces de commerces	
Etat d'occupation	
	Logement vacant
	Commerce En activité
Caractéristiques	Bâtiment fin 19 ^{ème} , murs pierre toit mansard

Description sommaire de caractéristiques générales

Description sommaire

L'immeuble se compose au rez-de-chaussée d'un commerce en activité (bureau de tabac), d'un couloir permettant un accès indépendant aux étages.

Aux niveaux supérieurs ; un logement vacant.

Au premier étage, un espace bureau du commerçant et une cuisine, puis 2 pièces par niveau.

Quelques dégradations visibles au dernier niveau sont issues de fuites en toiture qui ont été réparées.

Ce logement n'a jamais été habité par M. Golbery exploitant le commerce et était déjà inoccupé quand il a acquis l'immeuble il y a 15 ans.

La parcelle est très étroite, environ 4 m, les pièces sont de faible surface, 9 m² ou 10 m².

Le propriétaire veut éventuellement faire le ravalement de façade.

Etat de dégradation : Immeuble dégradé

Procédure en cours éventuelle : aucune

ORIENTATION : Animation OPAH, inciter le propriétaire à améliorer l'image de l'entrée de rue, réflexion complète de la façade.

Habitat	OUI							
Critères 1 : limites liées à l'ORI	Etat de dégradation	Degradé	Enjeu : traitement de la façade					
	Prescriptions de travaux							
Critères 2 : utilité publique	Possibilité matérielle de réaliser les travaux	OUI						
	Localisation	Dans cœur de ville,						
Critères 3 : risques liés à l'ORI	Intérêt urbain et patrimonial	Bel immeuble angle place principale et rue d'accès au centre ancien. Cet immeuble sur plusieurs niveaux sur une parcelle en lanterne, paraît très difficilement réhabilitable pour créer un logement remplissant de bonnes conditions d'habitabilité. En effet, vu sa configuration avec un escalier central seules 2 pièces de chaque côté pourraient être utilisées, elles font de 9 à 10 m ² avant travaux d'isolation thermique qui s'avèrent indispensables.						
	Etat d'occupation	Vacant depuis plus de 15 ans						
Critères 4 : projet	Statut de propriété	Monopropriété						
	Estimations domaniales	A lancer suite à la réunion selon échanges						
	Projet de réhabilitation	Non						



Accusé de réception en préfecture
 023-200034825-20220915-215_22-DE
 Date de télétransmission : 21/09/2022
 Date de réception préfecture : 21/09/2022