

Alain DETEIX

Commissaire enquêteur

Septembre 2023

PRÉFECTURE DE LA CREUSE

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION du GRAND GUÉRET

ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE

DÉCLARATION d'UTILITÉ PUBLIQUE
OPÉRATION de RESTAURATION IMMOBILIÈRE
Requalification du centre-ville de GUÉRET



(Place du Marché, 23000 GUÉRET)

SOMMAIRE DU RAPPORT



TABLE DES MATIERES

1 ^{ère} partie.....	3
RAPPORT du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	3
G L O S S A I R E	4
CHAPITRE 1- GÉNÉRALITÉS CONCERNANT LE PROJET	5
CADRE GÉNÉRAL du PROJET	5
OBJET de l'ENQUÊTE	5
CADRE JURIDIQUE	6
DESCRIPTION SOMMAIRE du PROJET	9
Mise en place de l'ORI : Sélection des immeubles	13
DOSSIER SOUMIS à L'ENQUÊTE PUBLIQUE	15
CHAPITRE 2- ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	17
DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	17
PROCÉDURE PRÉALABLE à l'ENQUÊTE	18
CHAPITRE 3- MODALITÉS DE DÉROULEMENT de l'ENQUÊTE.....	23
PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	23
CONDITIONS DE RÉCEPTION DU PUBLIC	23
FORMALITÉS DE CLÔTURE D'ENQUÊTE	23
CONSULTATIONS COMPLÉMENTAIRES ET VISITE DES LIEUX CIBLÉS PAR LE PUBLIC.....	23
BILAN DE LA CONSULTATION DU PUBLIC :.....	26
2 ^{ème} PARTIE.....	30
CONCLUSIONS du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	30
CONCLUSIONS MOTIVÉES du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	31
LES ENJEUX FORTS DE L'ORI	32
L'ANALYSE BILANCIELLE	33

Un diagnostic de départ réaliste et sans concession	33
Sur les limites d'une politique incitative et un projet à visée coercitive et d'utilité publique	36
SUR LE CRITÈRE ENVIRONNEMENTAL.....	36
ÉLÉMENTS DE PONDÉRATION	38
BILAN de L'ANALYSE BILANCIELLE et AVIS du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	40
ANNEXES	41
Annexe n°1.....	42
Annexe n°2.....	43
Annexe n°3.....	44
Annexe n°4.....	48
Annexe n°5.....	50
Annexe n°6.....	51

1^{ERE} PARTIE

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR



Septembre 2023

G L O S S A I R E

ACV :	Action Cœur de Ville
ANAH :	Agence Nationale de l'Habitat
ARS :	Agence Régionale de Santé
CCI :	Chambre de Commerce et d'Industrie
CMA :	Chambre des Métiers et de l'Artisanat
DUP :	Déclaration d'Utilité Publique
EPF-NA :	Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine
INSEE :	Institut National des Statistiques et des Etudes Economiques
OPAH-RU :	Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain
ORI :	Opération de Restauration Immobilière
ORT :	Opération de Revitalisation du Territoire
PADD :	Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PLH :	Programme Local de l'Habitat
PLU :	Plan Local d'Urbanisme
PPPI :	Parc Privé Potentiellement Indigne
QPV :	Quartier Prioritaire de la Ville
RDC :	Rez-de-Chaussée
RHI :	Résorption de l'Habitat Indigne
RSD :	Règlement Sanitaire Départemental
SCoT :	Schéma de Cohérence Territoriale
SCI :	Société Civile Immobilière
SOLIHA :	Association Solidaires pour l'habitat
SRU :	Loi de Solidarité et Renouvellement Urbain
TTC :	Toute Taxe Comprise
TVA :	Taxe sur la Valeur Ajoutée

(Glossaire intégré au dossier d'enquête publique à la demande du commissaire enquêteur)

CHAPITRE 1- GÉNÉRALITÉS CONCERNANT LE PROJET

CADRE GÉNÉRAL DU PROJET

La présente enquête publique porte sur la réalisation d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI) concernant 6 immeubles dégradés, non habitables, situés dans le « cœur de ville historique » de Guéret.

La communauté d'Agglomération du Grand Guéret a été créée le 1^{er} janvier 2013 par arrêté préfectoral du 27 novembre 2012, avec les compétences en matière de :

- Développement économique et aménagement de l'espace communautaire
- Équilibre social de l'habitat
- Politique de la ville.

Ainsi, la communauté d'Agglomération du Grand Guéret a bien la compétence pour engager une procédure d'ORI.

Réglementairement, les ORI sont définies par le Code de l'Urbanisme et doivent être déclarées d'utilité (DUP). Cette DUP doit être prise dans les conditions fixées par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Cette consultation du public intervient donc dans le cadre réglementaire d'une enquête publique préalable à la DUP.

OBJET DE L'ENQUÊTE

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

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

Par ailleurs, l'ORI s'accompagne de la mise en place d'aides à la réhabilitation dans le cadre d'une OPAH-RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain).

Ces aides ont été mises en place depuis le 14 janvier 2021 et pour 5 ans. Les travaux subventionnés portent sur les éléments de confort, les économies d'énergie, la mise aux normes, l'amélioration de la sécurité et de la salubrité des logements. Elles sont conditionnées à des plafonds de ressources pour les propriétaires occupants et dans le cas de travaux engagés par des propriétaires bailleurs, aux ressources des futurs locataires et au niveau des loyers.

L'ORI, procédure incitative, et, si nécessaire, coercitive, permet de prescrire aux propriétaires attentistes la réalisation de travaux précis et préalablement définis, sous peine d'expropriation. La 1ère phase d'enquête a pour objet de déterminer si l'opération est d'utilité publique. Si cette utilité est validée, cette étape est suivie par une 2ème phase : l'enquête parcellaire qui permet d'évaluer précisément les travaux à effectuer, leurs coûts, ainsi que ceux de l'acquisition si l'expropriation s'avère indispensable.

En cas de cessibilité, la collectivité s'engage alors dans les travaux de réhabilitation de l'immeuble concerné par cette expropriation

CADRE JURIDIQUE

Code de l'urbanisme :

Ce code définit les Opérations de Restauration Immobilières, leur objet et les étapes de leur mise en œuvre.

Texte	Objet	Réf/Dossier ou Rapport CE
<u>Partie Législative :</u> Art. L313-4	<ul style="list-style-type: none"> • ORI = travaux de remise en état, d'amélioration de l'habitat, de modernisation ayant pour objet / effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeuble. • Engagées / collectivités publiques • Menées / condition de section III du présent chapitre • Doivent être déclarées d'utilité publique. 	Objet du dossier
Art L313-4-1	Si nécessité DUP = celle-ci est prise dans les conditions du code de l'expropriation pour cause d'UP, à l'initiative de l'Etat avec accord de l'EPCI.	Objet de cette enquête publique
Art.L313-4-2	<u>Après le prononcé de la DUP, le préfet arrête pour chaque immeuble le programme des travaux à réaliser dans un délai qu'il fixe.</u> <u>Arrêté notifié à chaque propriétaire lors de l'enquête parcellaire.</u> <u>Si un propriétaire fait connaitre son intention de réaliser ou de faire réaliser les travaux dont le détail lui a été notifié pour information, son immeuble n'est pas compris dans l'arrêté de cessibilité.</u>	Procédure post E.P. préalable
Art.L313-4-3	La commune peut déléguer à l'EPCI les attributions qui lui sont conférées par la section 2.	
Art. L313-4-4	Décret en Conseil d'Etat précisant les conditions et les modalités d'application de la section 2.	

<p>Partie Réglementaire : Art.R313-23</p>	<p>EP préalable à la DUP est organisée par le préfet dans les formes prévues par le titre 1^{er} du livre 1^{er} du Code de l'expropriation.</p>	
<p>Art. R313-24</p>	<p>Dossier soumis à la DUP :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un plan de situation du ou des bâtiments et de leur terrain d'assiette • Désignation du/des immeubles concernés • Indication du caractère vacant ou occupé • Note explicative (objet de l'opération – programme global des travaux/objectifs de transformation des conditions d'habitabilité et de mise en valeur du patrimoine – situation de droit ou de fait de l'occupation du ou des bâtiments) • Estimation de la valeur des immeubles avant restauration faite les finances publiques + estimation sommaire du coût des restaurations. 	
<p>Art.R313-25</p>	<p>Compatibilité des documents d'urbanisme des travaux exécutés, avec la DUP</p>	
<p>Art. R313-26</p>	<p>Enquête parcellaire organisée par le préfet dans les formes prévues par le titre III du livre I du code de l'Expropriation</p>	
<p>Art. R313-27</p>	<p>L'autorité expropriante à l'origine de la DUP notifie à chaque propriétaire le programme détaillé des travaux à réalisés sur le bâtiment et son terrain d'assiette. Cette notification est effectuée à l'occasion de la notification individuelle du dépôt en mairie du dossier enquête parcellaire (art. R136-6 du code de l'expropriation pour cause d'UP) et elle comporte l'indication du délai dans lequel doivent être réalisés les travaux.</p>	
<p>Art. R313-28</p>	<p>Pour bénéficier des dispositions de l'art. L313-4-2, les propriétaires produisent à l'autorité expropriante :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une note précisant un échéancier prévisionnel et le délai maximal d'exécution des travaux non supérieur • La date d'échéance des baux (+offres faites aux locataires de report de bail sur un local équivalent – art. L313-7). 	
<p>Art. R313-29</p>	<p>Si opération située dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé, l'ABF donne son accord sur les travaux projetés d'une attestation certifiant que ces travaux constituent la restauration complète de l'immeuble concerné.</p>	

Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

Conformément aux obligations fixées par le code de l'urbanisme vues ci-dessus, la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) doit respecter les conditions fixées par le code de l'expropriation.

Texte	Objet	Réf/Dossier ou Rapport CE
<p>Partie Législative : Art L1</p>	<p>L'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées. Elle donne lieu à une juste et préalable indemnité.</p>	

Art.L110-1	L'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique est régie par le présent titre.
Art.L112-1	Les conclusions du CE communiquées, sur leur demande, aux personnes intéressées.
Art. L121-1	L'utilité publique est déclarée par l'autorité compétente de l'Etat.
Art. L121-2	L'acte déclarant (ou non) l'utilité publique intervient au plus tard un an après la clôture de l'E.P.
Art.L121-3	La décision refusant de déclarer d'utilité publique la réalisation d'un projet ou d'une opération est motivée.
Art.L121-4	La durée de validité de la DUP est de 5 ans mais peut sous certaines conditions être portée à 10 ans
<u>Partie Réglementaire :</u>	
Art.R111-1	Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête sont désignés dans les conditions prévues à l'article R. 123-5 du code de l'environnement.
Art.R111-2	L'indemnisation du commissaire enquêteur ou des membres de la commission d'enquête est assurée dans les conditions prévues aux articles R. 123-25 à R. 123-27 du code de l'environnement.
Art. R112-1	L'enquête publique est ouverte et organisée par le préfet du département
Art. R112-4	Lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de la réalisation de travaux ou d'ouvrages, l'expropriant adresse au préfet du département où l'opération doit être réalisée, pour qu'il soit soumis à l'enquête, un dossier comprenant au moins : <ul style="list-style-type: none"> • Une notice explicative • Le plan de situation • Le plan général des travaux • Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants • L'appréciation sommaire des dépenses.
Art.R112-6	Notice explicative : objet de l'opération, raisons pour lesquelles, parmi les partis envisagés, le projet soumis à l'enquête a été retenu, notamment du point de vue de son insertion dans l'environnement.
Art.R112-7	L'expropriant peut préciser l'opération par tous documents plans, maquettes
Art.R112-9	Une seule commune : l'E.P. est ouverte en mairie où doit être réalisée l'opération.
Art.R112-12	Après consultation du CE, le préfet prévoit les conditions d'ouverture et le déroulement de E.P. – l'arrêté préfectoral prévoit la durée de l'enquête qui ne peut être inférieure à quinze jours, les modalités de consultation du dossier, le registre coté et paraphé par le CE où le public pourra formuler ses observations, le lieu où le CE effectuera ses permanences, ainsi que l'adresse du site internet où le public pourra également consulter le dossier et déposer ses observations.
Art.R112-14	Publication par le préfet de 2 avis au public dans la presse local 8 jours avant le début de l'enquête, puis dans les 8 premiers jours de l'enquête.
Art.R112-15	L'avis d'enquête est rendu public par voie d'affiches et, éventuellement par tous autres procédés – son accomplissement incombe au maire qui doit le certifier.
Art.R112-17	Les observations peuvent être consignées sur le registre papier, envoyées par courrier postal ou par voie électronique au CE - toutes les observations écrites sont annexées au registre prévu à l'article R. 112-12.
Art.R112-19	Le CE examine toutes les observations recueillies – entend toute personne qu'il lui paraît utile de consulter – rédige un rapport et des conclusions motivées qu'il transmet au préfet dans un délai d'un mois après clôture de l'enquête publique.
Art.R112-23	Dans le cas prévu à l'article R. 112-22, si les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête sont défavorables à la déclaration

	<p>d'utilité publique de l'opération envisagée, le conseil municipal est appelé à émettre son avis par une délibération motivée dont le procès-verbal est joint au dossier transmis au préfet.</p> <p>Faute de délibération dans un délai de trois mois à compter de la transmission du dossier au maire, le conseil municipal est regardé comme ayant renoncé à l'opération.</p>	
--	---	--

DESCRIPTION SOMMAIRE DU PROJET

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

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

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

Historique du projet et chronologie

La ville de Guéret constitue le pôle urbain central de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret créée en 2013 composée de 25 communes pour une population de 28 734 habitants en 2018 :



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

Guéret, ville née au VII^{ème} siècle, s'est particulièrement développée sous l'Ancien régime et en 1790 sa vocation de siège administratif se voit confirmée lorsqu'elle est choisie comme chef-lieu de département.

Ce développement s'accroît avec l'arrivée du chemin de fer à la fin du XIX^e siècle et l'urbanisation au cours du siècle suivant crée une dévitalisation du centre-ville.

Le riche patrimoine architectural avec ses immeubles emblématiques : l'Hôtel des Moneyroux, le Présidial, l'Hôtel de Madot, la Sénatorerie, ses maisons de ville et ses immeubles de rapport, forme une forte densité bâtie dans ce centre historique.

Cette densification ancienne et peu malléable pénalise aujourd'hui fortement le centre-ville face à la concurrence de la périphérie qui offre des espaces moins denses, plus aérés avec des espaces verts ; Le cœur de ville ne disposant que d'un square : square de Docteur Jorrand. Les autres espaces publics sont dédiés au stationnement.

La ville de Guéret est confrontée à une déprise démographique avec une diminution de 15 % des habitants (12 734 habitants INSEE en 2019), et des difficultés sociales dont le seuil de pauvreté concerne un quart de la population.

L'étude pré-opérationnelle de l'OPAH-RU, réalisée d'avril 2018 à juin 2019, a mis en évidence divers problèmes dont un volume de mutation très faible dans le centre historique malgré des valeurs immobilières relativement basses. Ce phénomène de désertification est aggravé par :

- L'importance du coût des travaux générés par l'état du bâti qui limite la valorisation potentielle des biens,

- La stratégie de certains propriétaires qui consiste à laisser leurs biens à l'abandon ou ambitionnent de les céder à des prix hors marché.

Afin de l'enrayer, la ville de Guéret et l'agglomération du grand Guéret ont développé un projet ambitieux, visant à faire faire un saut qualitatif au centre-ville avec un soutien à l'activité commerciale en partenariat avec la CCI et la Chambre des Métiers.

Pour cela, divers documents de planification ont été mis en place :

- Un schéma de cohérence territoriale (SCoT abrogé en 2020) dont le volet projet d'aménagement et de développement durable (PADD) fixait 3 objectifs : organiser et structurer un équipement équitable et solidaire, assurer l'attractivité et la croissance économique, favoriser la création de nouveaux emplois et protéger, gérer et valoriser un territoire « nature »,
- Un plan local de l'habitat (PLH) 2014-2019 affichait l'objectif de « redynamiser le centre-ville de Guéret pour renforcer l'attractivité de la capitale départementale » ; le prochain est en cours d'étude,
- Le plan local d'urbanisme (PLU) dont le PAD 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 : « La zone UA du PLU est une zone de forte densité correspondant à la partie agglomérée du centre ancien de la ville dans laquelle il est souhaitable de faciliter l'aménagement et la transformation des bâtiments existants ainsi que l'intégration des constructions neuves en vue de conserver au lieu son caractère, sa morphologie générale et son animation. »
- Le projet urbain « Guéret 2040 – Guéret ville oxygène » a vu le jour en 2016 après une démarche de large concertation avec les habitants qui a pris la forme d'un plan guide et a permis de définir des orientations pour faire revenir les piétons en centre-ville : une ville vivante *ou l'art d'habiter et de commercer en centre-ville* – une ville aux mobilités apaisées *ou l'art de flâner en ville* – une ville verte *ou l'art de vivre dans une ville à la campagne* – une ville associative *ou l'art de créer du collectif* – une ville innovante *ou l'art de créer ses atouts*,
- Une opération de revitalisation du territoire a été contractualisée avec l'Etat sous la forme d'une convention Action Cœur de Ville (ACV) dont l'avenant 2020, qui définit 5 axes : de la réhabilitation à la restructuration *vers une offre attractive de l'habitat en*

centre-ville – favoriser un développement économique et commercial équilibré – développer l’accessibilité, la mobilité, et les connexions – mettre en valeur les formes urbaines, l’espace public et le patrimoine – fournir l’accès aux équipements et services publics,

- L’étude pré-opérationnelle OPAH débutée en 2019 par l’Agglomération du Grand Guéret montre que « les aides incitatives n’ont pas suffi à créer une dynamique forte de réhabilitation, et à intervenir sur les points durs (des propriétaires se désintéressent de leur patrimoine, et le laissent se dégrader depuis plusieurs années). L’image du centre-ville est ainsi dévalorisée et celui-ci reste peu attractif »

Solutions envisagées et raisons du choix du projet

Suite à ces constats, les élus communaux et communautaires ont mis en œuvre une OPAH-RU sur la période allant du 14/01/2021 au 13/01/2026 avec des actions incitatives mais aussi des interventions publiques directes et des actions coercitives :

- L’opération de renouvellement urbain de l’Ilot Carnot (dispositif National « réinventons nos cœurs de ville »),
- Une ORI reconnue d’intérêt communautaire, délibération du conseil communautaire en date du 19/11/2020, portée par l’Agglomération du grand Guéret,
- Une opération de traitement d’une situation de danger portant sur l’Ilot conventionnel Huguet.

Cette opération, d’une durée de 5 ans, vise à accompagner les propriétaires dans leurs projets de réhabilitation d’immeubles avec des aides financières conséquentes pouvant atteindre 80% du coût de travaux HT dans la limite de 1 000 €/m² et d’une surface de 80 m² maximum pour les projets locatifs. Des aides aux réfections de façades viennent compléter ce dispositif et encourager les initiatives privées.

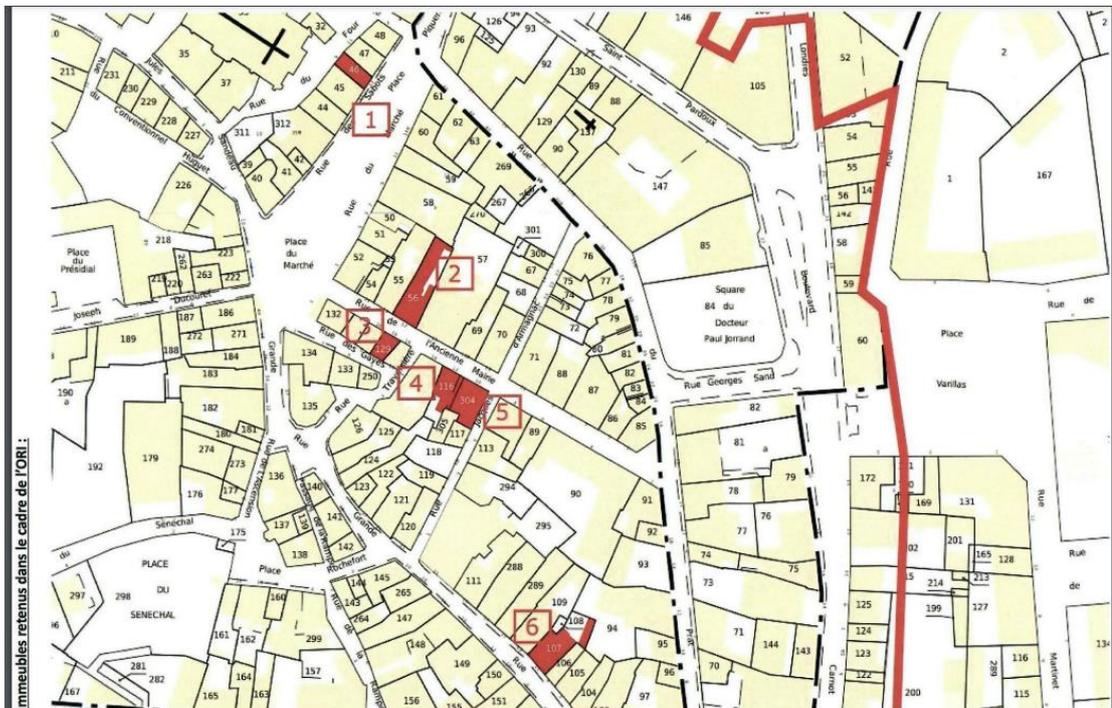
Ainsi, plus de 2,3 millions € d’aides aux travaux sont prévus sur cette période :

- | | |
|--|-------------|
| • Agglomération du Grand Guéret : ... | 718 600 € |
| • Agence nationale de l’Habitat : | 1 230 450 € |
| • Ville de Guéret : | 392 900 € |

MISE EN PLACE DE L'ORI : SELECTION DES IMMEUBLES

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

- Une première liste de 27 immeubles a été établie en s'appuyant sur les immeubles recensés comme dégradés ou très dégradés lors de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH, dans le cadre de l'animation de l'OPAH RU (cette liste a été finalisée lors d'un comité technique du 1/07/2021),
- Le 1^{er} septembre 2021, les propriétaires et/ou indivisaires de 20 immeubles ont reçu un courrier (recommandé avec accusé de réception co-signé par le Président de l'Agglomération du Grand Guéret et le premier adjoint de la ville de Guéret) d'information sur l'ORI, et proposant une visite de leurs immeubles,
- Les visites des immeubles concernés ont eu lieu en septembre et octobre 2021 par l'équipe Soliha – Le Creuset Méditerranée et suite à un comité technique de suivi de l'ORI, des échanges entre élus et techniciens ont permis d'actualiser une liste de 10 immeubles retenus,
- Le 30/05/2022, un courrier d'information a été envoyé en recommandé avec accusé de réception par l'Agglomération du Grand Guéret aux propriétaires des 10 immeubles « retenus » pour les informer d'une demande d'estimation de leurs biens aux services des Domaines. Ce courrier était accompagné d'une plaquette spécifique sur l'ORI.
- Enfin, au terme d'une dernière phase de concertation courant 2022, **6 immeubles ont été retenus et font l'objet de la présente DUP.**



•

Sur ces 6 immeubles, 5 ont été visités dans le cadre de l'ORI et pour le 6^{ème} aucun contact n'a pu être établi (SCI en liquidation judiciaire et l'actionnaire principal est décédé).

Prescriptions de travaux

La DUP énonce sommairement les travaux prescrits pour chacun des immeubles, ainsi que leur montant prévisionnel.

Chaque immeuble fait l'objet d'une fiche individuelle détaillant :

- Les données générales de l'immeuble (propriétaires, superficie, extrait cadastral, destination de l'immeuble, état d'occupation, caractéristique, ...),
- La description sommaire et son état de dégradation,
- La prescription des travaux (parties communes, parties privatives),
- Le montant estimatif des travaux prescrits (valeur fin 2021),
- Le montant de l'estimation domaniale de la valeur de l'immeuble avant restauration,
- Une planche photos montrant l'état de la façade et des pièces intérieures,
- Les conditions réglementaires pour toute déclaration préalable de travaux ou d'un permis de construire suivant leur importance ; ces immeubles étant situés dans le périmètre de 500 m autour des bâtiments inscrits du centre-ville, ils sont soumis à un avis préalable de l'Architecte des Bâtiments de France.

L'estimation des immeubles réalisée par le Pôle d'évaluation domaniale de Limoges fait l'objet d'une fiche individuelle détaillée en date du mois de janvier 2022. (Cf. annexe 6)

Propriétaires	M .GAYAUD Mme TRAN Thi Ngoc	SCI POMMES 17	SCI des PYRÉNÉES	M. Mme ROBER	M. Mme ROBER	M. Mme HEQUET
Superficie de l'unité foncière	56 m2 BD 46	211 m2 BD 56	44 m2 BD 129	111 m2 BD 116	109 m2 BD 30	197 m2 BD 107-108
hauteur	R+2	R + 2 + combles	R + 2	R + 1° combles	R + 2 + combles	R + 2 + combles
Destinat° de l'immeuble	Habitat°/ Commerce	Habitat°	Habitat°/ Commerce	Habitat°/ Commerce	Habitat°/ Commerce	Habitat°/ Commerce
Nombre de logements	1	6	Log. intégré au bail commercial	4	1	3
Surface approximative par logement	Cadastrée : 34 m² ; estimée :76 m²	35 m² / log.	Estimé : 60 m²	39 - 12 -16 - 20 m²	80 m²	65 - 68 - 59 m²
R-de-C. commercial	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui
Surface de commerce	35 m²	Cadastré : 31m² Estimé : 80 m²	Cadastré : 53 m² Estimé :21 m² (Rdc)	26 m²	50 m² environ	Cadastré : 64 + 28 m² Estimé : 70 m²
Etat d'occupation	Vacance totale	Vacance totale	Vacance totale	Vacance totale	Vacance totale	Commerce occupé – vacance totale des logements
Caractéristiques	Bâtiment fin 19 ^{ème}	Bâtiment début 19 ^{ème}	Bâtiment début 19 ^{ème}	Bâtiment début 19 ^{ème}	Bâtiment début 19 ^{ème}	Bâtiment début 19 ^{ème}
Estimatif des travaux prescrits	88 000 € TTC En 2021	286 000 € TTC En 2021	110 000 € TTC en 2021	132 000 € TTC en 2021	253 000 € TTC en 2021	294 000 € TTC en 2021
Estimation domaniale de l'immeuble avant restauration	20 160€	21 000€	5 300€	11 300€	12 900€	84 000€

DOSSIER SOUMIS A L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par délibération n° 79/23, le conseil communautaire de la communauté d'agglomération du Grand Guéret, réuni le 14/04/2023, décide :

- D'approuver le dossier d'enquête préalable à la DUP portant sur 6 immeubles,
- 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,

- D'autoriser M. le président à signer toute les pièces et actes nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.

M. le vice-président chargé de l'habitat de la communauté d'agglomération du Grand Guéret fait la demande d'ouverture d'une enquête publique en date du 15/05/2023.

La collectivité transmet le 23/05/2023 à la préfecture de la Creuse une demande de déclaration d'utilité publique ; demande complétée le 15/07/2023.

Mrs. Julien SENUT, responsable du service Habitat – logement « Grand Guéret », et Bastien COUDERC, chargé d'opération SOLIHA solidaires pour l'habitat, sont les interlocuteurs du commissaire enquêteur pour le dossier et le déroulement de l'enquête publique.

Présentation du dossier et prise en compte par le commissaire enquêteur

Le dossier m'a été remis en préfecture début août comprenant une version papier et une version informatique sur « clé USB ».

Composition du dossier soumis à l'enquête publique

Arrêté et lettre de mission de Mme la Préfète de la Creuse

N° 23-2023-08-09-00001 en date du 9 août 2023, portant ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique, concernant une opération de restauration immobilière (ORI) sur le territoire de la commune de Guéret et lettre de mission en date du 9 août 2023.

Sommaire du dossier d'enquête préalable à la DUP

PREAMBULE.....	2
1. L'objet et les étapes de la mise en œuvre des Opérations de Restauration Immobilière	2
2. Des règles fixées par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique	5
3. Opération de Restauration Immobilière et étude d'impact	7
4. Les droits et devoirs liés à l'ORI	7
A - LES IMMEUBLES CONCERNES, LEUR SITUATION ET LEUR TERRAIN D'ASSIETTE	8
5. Liste des immeubles et état d'occupation	8
6. Localisation	8
B - NOTICE EXPLICATIVE	9
1. L'objet de l'opération	9
2. Un centre patrimonial mais aujourd'hui peu attractif	10
3. Une forte déprise démographique et des difficultés sociales	15
4. De nombreux logements vacants et dégradés	16

5. Des caractéristiques qui impactent aussi l'activité commerciale	18
6. Un projet de requalification du centre-ville en cours porté par l'ensemble des politiques locales	20
LA MISE EN PLACE DE L'OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE	28
1. La logique de sélection des immeubles	28
2. Les éléments d'information sur les immeubles retenus	30
LES PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX	31
1. Les prescriptions générales	31
2. Les prescriptions particulières à l'immeuble	34
3. Récapitulatif de l'estimation sommaire des travaux	53
C - ESTIMATION DE LA VALEUR DES IMMEUBLES AVANT RESTAURATION	53
D - ANNEXES	54

Conformité du dossier avec la réglementation

Le dossier d'enquête est conforme aux articles R112-4 à R112-7 du code de l'expropriation, pour cause d'utilité publique, à savoir une notice explicative, un plan de situation, un plan général des travaux, les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants, et une appréciation sommaire des dépenses.

CHAPITRE 2- ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

L'enquête publique s'est déroulée conformément à l'arrêté préfectoral n° 23-2023-08-09-00001 en date du 9/09/23 et à la lettre de mission de Mme la préfète en date du 9/09/23, du lundi 11 septembre 2023 à 8 h 30 au mardi 26 septembre 2023 à 17 h 00 en mairie de Guéret aux heures habituelles d'ouverture du public. Ce dernier pouvait rencontrer le commissaire enquêteur au cours de 3 permanences : lundi 11/09/23 de 8 h 30 à 11 h 30, mercredi 20/09/23 de 8 h 30 à 11 h 30, et mardi 26/09/23 de 14 h 00 à 17 h 00.

DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Par décision en date du 02/06/2023, Monsieur le vice-président du Tribunal Administratif de Limoges a désigné M. Alain DETEIX en qualité de commissaire enquêteur (*cf. annexe 1*).

Le commissaire enquêteur a fait parvenir au TA une attestation sur l'honneur pour preuve de son indépendance par rapport au projet.

PROCÉDURE PRÉALABLE A L'ENQUÊTE

Il est précisé qu'en amont de l'enquête, la réglementation en vigueur n'exige pas de consultation pour avis des services publics associés.

Concertation avec les propriétaires en amont de l'enquête publique préalable à la DUP, rappel

Courrier 1, émanant de la Communauté d'Agglomération du grand Guéret et de la mairie de Guéret, en date du 01/09/21 :

- Décline le programme « Action Cœur de Ville » consistant à une démarche volontaire et structurante pour redonner à la ville-centre une attractivité et un rôle moteur en agissant notamment sur l'amélioration de l'habitat, les aménagements urbains, la réhabilitation et/ou la restructuration des cellules commerciales,
- Informe du lancement en janvier 2021 d'une OPAH-RU pour une durée de 5 ans, visant à accompagner les propriétaires dans leurs projets de réhabilitations d'immeubles avec des aides conséquentes pouvant atteindre 80% du montant pour les projets locatifs, avec un budget prévisionnel de 2,3 millions €, et d'une étude pour la mise en œuvre d'une ORI qui permettra de rendre obligatoire les travaux de restauration d'immeubles dégradés,
- Signale aux propriétaires qu'un de leur bien a été identifié comme susceptible d'être intégré à une future ORI et qu'il serait nécessaire de faire le point sur cette situation sur la période du 23 au 30/09/21,
- Donne les coordonnées de l'équipe de Soliha-Limousin en charge de l'animation de l'OPAH-RU et de l'assistance au montage d'un projet ouvrant droit à des subventions.

Courrier 2, envoyé aux propriétaires des six immeubles visés par l'ORI

Ce courrier émanant de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret en date du 30/05/22 en recommandé avec AR et par mail :

- Confirme le contenu du précédent courrier en date du 01/09/21,
- Demande de refaire le point sur l'immeuble concerné par l'étude de faisabilité de l'ORI au cours du mois de juin 2022 avec l'équipe constituée de Soliha Limousin et du Creuset Méditerranée.
- Présente un document d'information détaillant la procédure liée à l'ORI ainsi que les obligations et les droits induits.

Concertation avec le commissaire enquêteur en amont de l'enquête publique

Une réunion s'est tenue le 30/08/2023 à 14 h 00 dans le local de la permanence de l'OPAH à Guéret en présentiel avec Julien SENUT (service Habitat Logement Grand Guéret), Bastien COUDERC (OPAH), Stéphanie CHAUBRON et Christel ALGARA (Bureau des Procédures environnementales, préfecture de la Creuse), Alain DETEIX (commissaire enquêteur), en distanciel avec Véronique PISTRE (ORI Le Creuset Méditerranée) et Raynald DESROY (mairie de Guéret).

Madame véronique PISTRE nous a présenté le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique de l'Opération de restauration Immobilière et a répondu à nos questions.

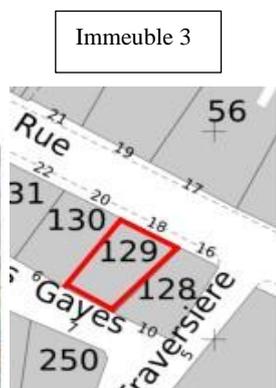
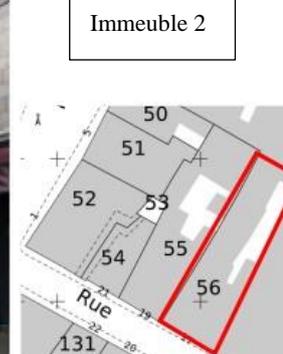
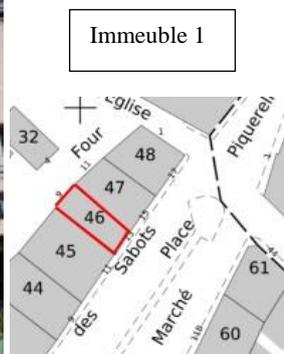
- Présentation du contexte de l'ORI,
- Dossier technique du projet et présentation des 6 immeubles concernés,

Demande du commissaire enquêteur :

- *Rajouter dans le dossier un glossaire,*
- *Refaire un tirage sur support cartonné des cartographies peu lisible du dossier.*

Ces documents ont bien été rajoutés au dossier avant l'ouverture de l'enquête publique.

Cette réunion a été suivie d'une visite sur site des différents projets dans le cadre de OPAH-RU et de l'ORI (visite extérieure des six immeubles).

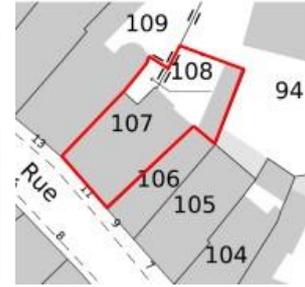




Immeuble 5

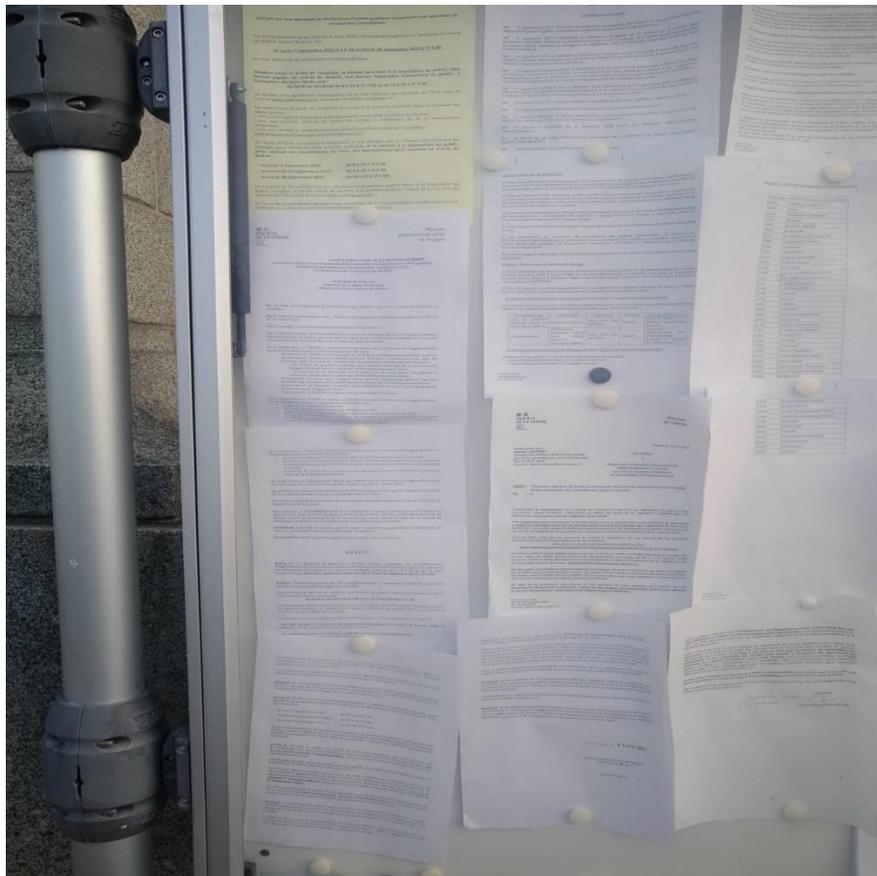


Immeuble 6



Affichage de l'avis d'enquête publique et localisation

- Au siège de l'enquête à la Mairie de Guéret sur le panneau extérieur d'affichage



- Dans le hall d'entrée de la communauté d'Agglomération du Grand Guéret.

- Sur le site internet de la Communauté d'agglomération du Grand Guéret

GRAND GUÉRET
Communauté d'Agglomération

ALERTE sécheresse

S'AÉRER S'INSTALLER S'IMPLANTER

Accueil > Actualités et événements > Avis d'enquête publique portant sur une demande de déclaration d'utilité publique concernant une opération de restauration immobilière

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE PORTANT SUR UNE DEMANDE DE DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE CONCERNANT UNE OPÉRATION DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE

Publié le 25/08/2023 - 09:49
Aménagement du territoire et habitat

Dans le cadre de l'OPAH-RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) du centre de Guéret, la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret a fait le choix de mettre en place une Opération de Restauration Immobilière (ORI) dans son cœur de ville historique. Cet outil permettra d'imposer la réalisation de travaux qui seront prescrits dans le cadre d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP). Dans sa délibération du 14 avril 2023, le conseil communautaire a validé 6 immeubles qui seront concernés.

Par arrêté préfectoral en date du 9 août 2023, une enquête publique est prescrite en mairie de Guéret durant 16 jours, soit du lundi 11 septembre 2023 à 8h30 au mardi 26 septembre 2023 à 17h00 sur une demande de déclaration d'utilité publique.

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier sera tenu à la disposition du public, sous format papier, en mairie de

Avis d'enquête publique

Attestation d'affichage

A la fin de l'enquête publique, Mme le maire de Guéret a établi un certificat d'affichage (cf. annexe 2)

Publicité

Annonces légales (cf. annexe 3)

Les annonces légales ont été publiées dans 2 journaux de la presse locale que sont La Montage et la Creuse Agricole aux dates suivantes :

- 01/09/2023
- 15/09/2023

Sites Web de la préfecture de la Creuse afin de télécharger l'arrêté préfectoral d'ouverture, l'avis d'enquête publique et le dossier complet.



Sur ce site, les observations du public envoyées par courriel à la messagerie dédiée de l'enquête : pref-enquete-publique-gueret-ori@creuse.gouv.fr y sont publiées. Pour cette enquête publique, une seule observation a été transmise et publiée.

Autres vecteurs d'information

Deux actions de communication en amont de l'enquête publique ont été réalisées en réunion au conseil des commerçants :

- La première le 3 avril, organisée par la CCI (M. Rémi Fournaison), de 14 h à 16 h, à la maison de projet, 15 Grande Rue (environ 15 commerçants ont participé),
- La seconde le 24 avril, en AG du conseil des Commerçants, intervention de 30 minutes environ avec M. Raynald DESROY, Directeur ACV, qui avait présenté au préalable le dispositif ACV, grande salle de la Mairie.

Ces deux échanges avaient pour thème l'OPAH-RU et les aspects coercitifs de l'OPAH-RU avec la mise en place d'une ORI ont été abordés. (Infos transmises par M. Julien SENUT)

Remarques du CE

Avant le début de l'enquête publique, le CE estime que les éléments présentés dans le dossier sont de nature à apporter une information suffisante au public en général, aux propriétaires et aux riverains des immeubles concernés par l'ORI en particulier. La procédure d'enquête publique préalable à DUP est engagée selon les dispositions réglementaires.

CHAPITRE 3- MODALITÉS DE DÉROULEMENT de l'ENQUÊTE

PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Comme stipulé dans l'arrêté préfectoral, j'ai été présent pour recevoir le public en mairie de Guéret les jours et heures suivantes :

- Lundi 11/09/23 de 8 h 30 à 11 h 30, ouverture de l'enquête par le CE,
- Mercredi 20/09/23 de 8 h 30 à 11 h 30,
- Mardi 26/09/23 de 14 h 00 à 17 h 00, clôture de l'enquête par le CE.

CONDITIONS DE RÉCEPTION DU PUBLIC

Les conditions matérielles pour la réception du public étaient très satisfaisantes avec la mise à disposition d'un bureau qui permettait la tenue d'entretiens individuels et confidentiels.

Aucun incident n'a été constaté et l'enquête publique s'est déroulée en toute sérénité.

FORMALITÉS DE CLÔTURE D'ENQUÊTE

A l'issue de la dernière permanence du mardi 29/09/23, j'ai procédé à la clôture du registre d'enquête publique. J'ai pris possession du registre et du dossier qui étaient à la disposition du public. Ceux-ci seront transmis en préfecture avec ce rapport.

CONSULTATIONS COMPLÉMENTAIRES ET VISITE DES LIEUX CIBLÉS PAR LE PUBLIC

Lors de l'entretien à la permanence du 20/09/23 avec M. et Mme ROBER, il est apparu nécessaire de réaliser une visite de leur immeuble n° 5 suite à la remarque de ces derniers : « *nos immeubles ont été listés en 2018 comme indiqué en page 27 – lors de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH – mais la situation est toute autre en 2023 ; les photos et la description de l'état de l'immeuble dans le dossier d'enquête publique demande à être revues et actualisées.* »

J'ai organisé cette visite le mardi 26/09/23 à 10 h avec les propriétaires et Mrs Julien SENUT et Bastien COUDERT.

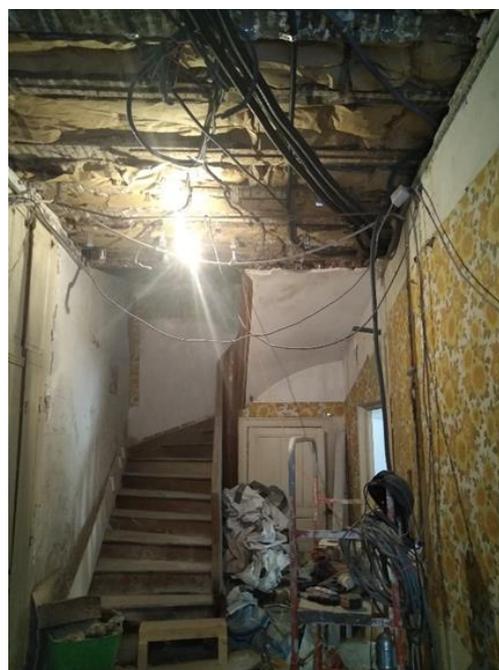
Nous avons pu constater que des travaux sur l'immeuble n° 5 avaient bien été réalisés au 1^{er} étage (plancher) mais surtout au 2^{ème} étage qui est en cours de finition. Par contre, nous n'avons pas eu accès à l'immeuble n° 4, pour lequel les travaux n'ont pas encore débuté.

Pendant toute la durée de la visite, M et Mme ROBER ont fait part de leurs griefs à Mrs Julien SENUT et Bastien COUDERT sur les conséquences pour eux si l'ORI était mise en application (cf. synthèse de leurs observations – paragraphe suivant : « bilan de la consultation publique »).

Planches photographiques de l'état des travaux :



Façade de l'immeuble n° 5



Rez-de-chaussée et partie commune



Réfection des sols et des cloisons du 1^{er} étage



Réfection en phase terminale du 2^{ème} étage



BILAN DE LA CONSULTATION DU PUBLIC :

Le registre joint à ce rapport fait état d'une seule contribution lors de la permanence du 20/09/23 par les propriétaires des immeubles n° 4 et 5 du dossier d'enquête appartenant à M. et Mme ROBER.

Ils m'ont remis un courrier (*cf. annexe 4*) qui résume parfaitement leur inquiétude vis-à-vis de l'ORI et qui demande à être exclus de cette opération.

Synthèse des observations de M. Mme ROBER lors de cet entretien

- *Ils ont acheté leurs immeubles en 2013 pour effectuer de la rénovation pour des logements locatifs,*
- *Ils pensent que la demande de location n'est pas aussi forte que les estimations annoncées,*
- *Ils considèrent faire déjà beaucoup de rénovations pour le locatif dans Guéret environ 26 appartements locatifs rénovés, et ceux listés dans le projet de l'ORI ont déjà subi une première restauration concernant les toitures et les reprises de maçonnerie extérieure,*
- *Ils font valoir un savoir-faire et une compétence en rénovation qu'ils estiment les dédouaner des aides extérieures, et des aides techniques et financières de l'ORI pour mener à bien leurs travaux ; ils ne sont pas d'accord sur les contraintes imposées*

- qu'elles soient techniques, réglementaires et ne veulent pas être tributaires d'un planning qui, s'il n'est pas respecté, pourrait aboutir à une procédure d'expropriation,*
- *Les aides financières « subventions » sont imposables donc plus d'impôts pour les propriétaires,*
 - *Ils considèrent qu'une location à 5 € le m² au lieu de 10 € le m² n'est pas compatible avec un entretien régulier des biens par leurs propriétaires,*
 - *Ils s'interrogent, malgré leur bonne volonté, s'il est concevable de remettre en état deux immeubles listés dans l'ORI en 5 ans.*
 - *Ils veulent tout simplement être exclus de l'ORI, et pouvoir mener à bien leurs restaurations à leurs goûts selon un planning qui leur convient.*

Bilan de ces permanences : je n'ai reçu qu'une seule visite lors de ces 3 permanences et aucun courrier n'a été reçu à la mairie à mon attention.

Un courriel est parvenu sur la messagerie dédiée et gérée par la préfecture de la part de Mme Yvette MELINE, présidente de Guéret Environnement (*cf. annexe 5*).

Synthèse du courriel de Mme la président de Guéret Environnement

- *Favorable à la rénovation du bâti ancien en mauvais état de notre centre-ville qui est ancien,*
- *Souhaite que soit mandatée pendant la durée des travaux Mme l'architecte des Bâtiments de France et M. FREYTET paysagiste émérite,*
- *S'interroge sur le classement futur du centre-ville.*

Remarques du CE :

L'enquête publique préalable à DUP et concernant une ORI sur le territoire de la commune de Guéret s'est déroulée de façon réglementaire et conformément à l'arrêté en date du 09/08/2023 de Mme la Préfète de la Creuse.

Malgré la publicité réalisée sur la mise en place de cette enquête publique, cette dernière n'a pas suscité beaucoup d'intérêt.

Seuls les propriétaires des immeubles 4 et 5 se sont sentis concernés mais surtout inquiets par l'étape n° 3 de l'ORI qui consiste à l'enclenchement d'une procédure d'expropriation s'ils ne respectaient pas les obligations.

Une association « Guéret Environnement » s'est déclarée favorable à la rénovation du centre-ville.

Aucune observation de la part des commerçants et des riverains de Guéret.

Pour les 4 autres immeubles (1-2-3-6), l'appréciation d'intérêt général de la part de leur propriétaire sera réputée par défaut.

Rappel concernant les prescriptions de travaux : « Les travaux doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'un permis de construire suivant leur importance. Compte tenu de sa situation dans le périmètre de 500 m autour des bâtiments inscrits du centre-ville, ces demandes sont soumises à un avis préalable de l'Architecte des Bâtiments de France ». Réglementation à laquelle M. Mme ROBER semble ne pas vouloir se conformer.

PRÉFECTURE DE LA CREUSE

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION du GRAND GUÉRET

ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE

DÉCLARATION d'UTILITÉ PUBLIQUE
OPÉRATION de RESTAURATION IMMOBILIÈRE
Requalification du centre-ville de GUÉRET



(Place du Marché, 23000 GUÉRET)

2EME PARTIE
CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE
ENQUÊTEUR



Septembre 2023

CONCLUSIONS MOTIVÉES du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR



Vu les dispositions particulières rappelées dans la partie « cadre juridique » du présent rapport :

- Du code de l'urbanisme,
- Du code de l'expropriation,
- Du code de l'environnement,

Vu la délibération n° 79/23 du Conseil communautaire de l'Agglomération du Grand Guéret en date du 14/04/2023 portant engagement de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique et concernant une Opération de restauration Immobilière sur la commune de Guéret,

Vu la décision du Vice-Président du Tribunal Administratif de Limoges en date du 02/06/2023 n° E23000049/87 DUP/23 me désignant comme commissaire enquêteur,

Vu l'arrêté de Mme la Préfète de la Creuse en date du 09/08/2023 portant ouverture de l'enquête publique préalable à cette DUP concernant une ORI,

Considérant qu'après consultation des services associés de l'Etat, le service instructeur a estimé que la DUP ne portait pas atteinte à l'environnement,

Considérant que toutes les dispositions de l'arrêté préfectoral ont bien été respectées et en particulier :

- L'enquête publique a fait l'objet d'une publicité suffisante,
- Les procédures applicables à cette publicité ont bien été respectées,
- Le public a pu consulter le dossier d'enquête dans de bonnes conditions,
- Les dispositions relatives à l'enquête par voie électronique ont bien été mises en place,
- L'enquête publique s'est déroulée en toute sérénité du lundi 11/09/2023 au mardi 26/09/2023,
- Le certificat d'affichage en date du 26/09/2023 établi par Mme le Maire de Guéret a bien été transmis,

Considérant que je disposais d'un délai correct pour l'examen du dossier,

Considérant que le contenu du dossier soumis à l'enquête publique respectait bien les dispositions réglementaires requises,

Considérant que j'ai pu obtenir toutes les informations nécessaires à la compréhension du dossier par les personnes référentes : Mme Véronique PISTRE ORI Le Creuset Méditerranée ainsi que Mrs Julien SENUT, responsable du service Habitat – logement « Grand Guéret », et Bastien COUDERC, chargé d'opération SOLIHA solidaires pour l'habitat,

En conséquence, j'estime pouvoir me prononcer sur ce projet en toute connaissance de cause.



LES ENJEUX FORTS DE L'ORI

Enjeu général de requalification du parc privé en centre-ville de Guéret

L'agglomération du Grand Guéret et la ville de Guéret portent depuis plusieurs années un projet global de redynamisation du cœur de ville afin de traiter les îlots dégradés, développer l'offre de logements neufs, améliorer le confort des espaces publics et soutenir l'activité commerciale.

Malgré des dispositifs incitatifs, certains immeubles ne sont pas réhabilités et restent vacants alors que la commune a besoin de mobiliser le parc existant pour revitaliser son cœur de ville et ainsi attirer de nouveaux ménages.

Une des causes est liée à l'importance du coût des travaux générée par l'état du bâti ancien qui limite la valorisation potentielle du bien et la rentabilité pour les investisseurs. Cela se traduit par une stratégie foncière des propriétaires qui préfèrent laisser leurs biens à l'abandon ou ambitionnent de les céder à des prix hors marché.

Enjeu du traitement de l'habitat indigne et dégradé en centre historique

Deuxième ville de France la plus impactée par la vacance commerciale, Guéret de par sa morphologie urbaine typique des centres historiques : forte densité du bâti dégradé et peu malléable, est pénalisée face à la concurrence de sa périphérie.

L'ANALYSE BILANCIELLE

Après examen des deux seules contributions enregistrées au cours de l'enquête : une concernant un couple de propriétaires (immeubles 4 et 5) et une seconde concernant une association environnementale (Guéret Environnement), le commissaire enquêteur peut procéder à une analyse bilancière du projet.

Il s'agit pour le CE de vérifier s'il existe un rapport de disproportionnalité entre les moyens employés pour la DUP et l'objectif visé. Au final, il lui appartient de se prononcer sur sa propre perception du projet.

Dans cette optique, mon avis est motivé par la prise en compte des éléments développés dans ce rapport.

SUR L'INTÉRÊT GÉNÉRAL ET L'UTILITÉ PUBLIQUE

L'agglomération du Grand Guéret et la ville de Guéret portent depuis plusieurs années un projet global de redynamisation du cœur de ville consistant à favoriser le développement d'une offre de logements rénovés et l'installation de nouvelles activités commerciales.

L'Opération de Revitalisation Immobilière, objet de ce présent projet, s'inscrit dans le panel des différents dispositifs d'aides complémentaires auxquels la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret peut souscrire.

Pertinence de l'ORI et adéquation avec les enjeux

Les éléments suivants ont été développés dans le rapport et montrent comment le dispositif ORI s'intègre et s'articule comme outil pertinent au sein de différentes actions complémentaires :

Un diagnostic de départ réaliste et sans concession

A l'instar de nombreux centres-villes, Guéret connaît des difficultés liées notamment à une vacance des logements de qualité et à des commerces quittant le centre-ville pour aller s'installer en zone périphérique.

Pourtant, l'espace urbain de demain devra répondre à de nouvelles préoccupations par une offre attractive de l'habitat en centre-ville dans un cadre de vie agréable et retrouver une mixité sociale et intergénérationnelle.

En réponse à ce constat d'une perte de dynamisme du cœur de ville, le choix de la Ville de Guéret et de l'agglomération du Grand Guéret, est de développer un projet ambitieux, visant à

faire faire un saut qualitatif au centre-ville avec un soutien à l'activité commerciale en partenariat avec la CCI et la Chambre des Métiers.

Un PLU pour « transformer la ville durablement »

Le PADD du PLU (approuvé en conseil municipal le 23/06/2011) de la ville de Guéret précise « *En centre-ville, les moyens seront mis en œuvre pour optimiser l'occupation du tissu urbain, résorber la vacance des logements anciens et s'adapter aux besoins actuels en vue de favoriser l'accueil de nouvelles populations.* »

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

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

Extrait du règlement du PLU

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

Un programme territorial adossé à des dispositifs gouvernementaux

Un **Schéma de Cohérence Territoriale** (SCoT abrogé en 2020) dont le volet « projet d'aménagement et de développement durable (PADD) » fixait 3 objectifs :

- Organiser et structurer un équipement équitable et solidaire
- Assurer l'attractivité et la croissance économique et favoriser la création de nouveaux emplois
- Protéger, gérer et valoriser un territoire « nature »,

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

- La redynamisation des centres-bourgs par la reconquête du bâti vacant et du foncier libre pour les opérations de logements ou des opérations mixtes,

- La prise en compte du vieillissement des ménages par une offre en phase avec leurs choix résidentiels,
- Le développement d'une offre de logements diversifiée et accessible aux ménages modestes.

Le prochain projet PLH est en cours d'étude.

Le Projet Urbain « Guéret 2040 – Guéret ville oxygène » a vu le jour en 2016 après une démarche de large concertation avec les habitants qui a pris la forme d'un plan guide et a permis de définir des orientations pour faire revenir les piétons en centre-ville :

- Une ville vivante ou l'art d'habiter et de commercer en centre-ville,
- Une ville aux mobilités apaisées ou l'art de flâner en ville,
- Une ville verte ou l'art de vivre dans une ville à la campagne,
- Une ville associative ou l'art de créer du collectif,
- Une ville innovante ou l'art de créer ses atouts

Une Opération de Revitalisation du Territoire a été contractualisée avec l'Etat sous la forme d'une convention **Action Cœur de Ville (ACV)** dont l'avenant 2020 définit 5 axes :

- De la réhabilitation à la restructuration vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville
- Favoriser un développement économique et commercial équilibré,
- Développer l'accessibilité, la mobilité, et les connexions,
- Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine,
- Fournir l'accès aux équipements et services publics.

L'étude pré-opérationnelle d'**Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)** débutée en 2019 par l'Agglomération du Grand Guéret montre que « *les aides incitatives n'ont pas suffi à créer une dynamique forte de réhabilitation, et à intervenir sur les points durs (des propriétaires se désintéressent de leur patrimoine, et le laissent se dégrader depuis plusieurs années). L'image du centre-ville est ainsi dévalorisée et celui-ci reste peu attractif* ».

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

directes et des actions coercitives dont l'Opération de Restauration Immobilière ORI, objet de cette enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique.

SUR LES LIMITES D'UNE POLITIQUE INCITATIVE ET UN PROJET A VISEE COERCITIVE ET D'UTILITE PUBLIQUE

L'ORI viendra conforter l'ensemble des dispositifs opérationnels et ainsi aller au-delà des mesures incitatives portées par la collectivité dans le cadre de l'OPAH-RU pour agir concrètement sur des bâtiments qui nécessitent des travaux complets de restauration. Cette procédure permettra donc de rendre obligatoires les travaux de restauration tant des parties communes que des parties privatives.

Sur les 6 immeubles concernés, seul le couple de propriétaires des immeubles 4 et 5 s'est manifesté au cours de cette enquête publique préalable à DUP, la collectivité devra se résoudre à utiliser la puissance publique associée à cette procédure et ce, jusqu'en phase d'expropriation et de cessibilité.

La satisfaction de l'intérêt général, adossée au caractère volontariste de la politique locale en terme générique d'amélioration de l'habitat, est à ce prix.

Remarques du CE :

Ainsi, compte tenu des engagements affirmés de la collectivité en matière d'habitat, il ne fait aucun doute que l'application du principe d'utilité publique constitue une justification législative adaptée pour ce dossier.

La nécessité de recourir à l'expropriation apparaît comme solution technicoéconomique ultime mais néanmoins pertinente par rapport aux enjeux.

SUR LE CRITÈRE ENVIRONNEMENTAL

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

Remarques du CE :

L'ORI sera également un vecteur de préservation et d'embellissement du patrimoine ancien dans un cadre de vie apprécié de tous.

SUR LES ESTIMATIONS FINANCIÈRES

Le dossier comporte bien les estimations réglementaires exigées par le Code de l'urbanisme.

Estimation de la valeur des immeubles avant restauration

Courant 2022, le pôle d'évaluation domaniale des Finances Publiques de Haute-Vienne a évalué la valeur vénale de chacun des 6 immeubles à la demande la Communauté de communes du Grand Guéret pour une éventuelle acquisition amiable dans le cadre de l'ORI.

« La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer ».

La durée de validité est de 18 mois, et une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Ainsi, la valeur totale pour la globalité des expropriations des 6 immeubles serait de 154 660 € :

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

Estimation sommaire du coût des restaurations

L'OPAH-RU a fourni un descriptif sommaire des travaux prescrits pour chacun des immeubles ainsi que leur montant prévisionnel.

Chaque fiche individuelle comporte :

- Des descriptions générales - les textes et normes que les travaux devront respecter, la restauration des parties communes et des parties privatives - la mise aux normes d'habitabilité, d'hygiène, de confort et de sécurité des différents locaux,
- Des prescriptions particulières répondant aux spécificités de chacun des immeubles - parties privatives - sur les commerces - les annexes - la transformation ou la démolition...

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

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

Remarques du CE :

Les indemnisations pour l'acquisition des emprises qui seraient à acquérir pour la réalisation de l'opération projetée ont bien été évaluées par le pôle d'évaluation domaniale des Finances publiques de Haute-Vienne.

Le descriptif et l'estimation sommaire des travaux figurent bien dans ce dossier d'enquête publique.

C'est donc en toute connaissance de cause que par délibération n ° 215/22 du 15/09/2022, 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.*

ÉLÉMENTS DE PONDÉRATION

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

Les propriétaires ont été informés de la mise en place d'une ORI par 3 courriers envoyés par l'Agglomération du grand Guéret en recommandé avec AR :

- Fin août 2021, les propriétaires et/ou indivisaires de 20 immeubles ont reçu un courrier (recommandé avec A/R co-signé par le Président de l'Agglomération du Grand Guéret et le premier adjoint de la ville de Guéret) d'information sur l'ORI, et proposant une visite de leurs immeubles,
- En janvier 2022, un courrier d'information a été envoyé en recommandé avec A/R par l'Agglomération du Grand Guéret aux propriétaires des 10 immeubles « retenus » pour les informer d'une demande d'estimation de leurs biens aux services des Domaines. Ce courrier était accompagné d'une plaquette spécifique sur l'ORI
- En août 2023, un dernier courrier a été envoyé en recommandé avec A/R aux propriétaires des 6 immeubles « listés » dans l'ORI pour les informer de l'avis d'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique de l'Opération de Restauration Immobilière avec en pièce jointe l'avis d'enquête (info de M. Julien SENUT service Habitat – Logement)

Remarques du CE ;

Les propriétaires des immeubles 1, 2, 3, et 6 ne se sont pas manifestés malgré les courriers reçus. Peut-être estiment-ils que les dossiers soient complexes ? Ont-ils eu des difficultés à saisir toute la spécificité et la portée d'une ORI ? ou bien tout simplement se désintéressent-ils de leur patrimoine en le laissant se dégrader depuis plusieurs années ?

Seul, les propriétaires des immeubles 4 et 5 sont venus à une permanence pour exprimer leurs remarques et leurs oppositions à cette opération et remettre une lettre confirmant leurs dires (annexe 13).

BILAN de L'ANALYSE BILANCIELLE et AVIS du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Au regard de l'analyse bilancielle, le commissaire enquêteur constate que les éléments négatifs de pondérations sont mineurs et ne sont pas de nature à interférer sur l'intérêt général de l'ORI. Ainsi, il ne fait pas de doute que la nécessité de recourir à l'expropriation apparaît comme une solution technico-économique ultime mais néanmoins adaptée par rapport aux enjeux et permettra d'insuffler une dynamique vis-à-vis des propriétaires afin de les inciter à restaurer leurs biens. Ces futurs logements dotés d'éléments de confort répondant aux besoins actuels permettront de favoriser la venue d'une population nouvelle.

En conséquence, la demande de reconnaissance d'utilité publique pour l'opération de restauration immobilière concernant 6 immeubles apparaît pertinente et en adéquation avec les enjeux mis en avant par la collectivité.

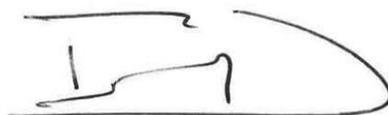
Le commissaire enquêteur émet donc **un avis favorable** à la **Déclaration d'Utilité Publique** concernant l'**Opération de Restauration Immobilière** sur le territoire de la commune de Guéret.

Avis favorable avec une recommandation

Cet avis favorable est assorti de la recommandation suivante : mettre en place une **concertation** pour que le propriétaire M. ROBER des immeubles 4 et 5 qui est ouvert à la discussion et qui possède une certaine expérience en réhabilitation de bâtiments œuvre en accord avec OPAH-RU, car :

- Il est « convaincu que l'ORI est un outil qui devrait permettre de résorber dans le centre-ville la présence d'immeubles à l'abandon (extrait de son courrier) », mais s'y oppose pour ses propres biens pour des raisons personnelles,
- Il est de bonne foi quand il nous fait part de l'avancée des travaux réalisés à sa convenance dans son immeuble 5 – travaux que nous avons constatés- justifiant sa demande d'actualisation du dossier.

Saint Dizier Masbaraud le 20 octobre 2023



Alain DETEIX

Commissaire enquêteur

ANNEXES

- **Annexe 1** : décision du TA E23000049/87 DUP 23 du 02/06/2023 nommant Alain DETEIX commissaire enquêteur
- **Annexe 2** : certificat d'affichage de Mme le maire de Guéret
- **Annexe 3** : annonces légales publiées dans 2 journaux de la presse locale
- **Annexe 4** : courrier de M. Mme ROBER reçu lors de la permanence du 09/09/2023
- **Annexe 5** : courriel de Mme Yvette MELINE présidente de Guéret Environnement
- **Annexe 6** : L'estimation des 6 immeubles par le Pôle d'évaluation domaniale de Limoges

Annexe n°1 décision du TA E23000049/87 DUP 23 du 02/06/2023 nommant Alain DETEIX commissaire enquêteur

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE LIMOGES

02/06/2023

N° E23000049 /87 DUP 23

Le Vice-Président du tribunal administratif
de Limoges

Vu enregistrée le 25/05/2023, la lettre par laquelle la préfète de la Creuse demande la désignation d'un commissaire enquêteur, en vue de procéder à une enquête publique concernant le dossier déposé par la communauté d'agglomération du Grand Guéret, relative à une demande de déclaration d'utilité publique dans le cadre d'une opération de restauration immobilière du centre ville de la commune de Guéret ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'expropriation ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2023 ;

Vu la décision du président du tribunal administratif de Limoges en date du 1^{er} mars 2023 donnant à M. Nicolas Normand, vice-président, délégation à l'effet de procéder aux désignations des commissaires enquêteurs ;

DECIDE :

ARTICLE 1 : Monsieur Alain Deteix est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée à la préfète de la Creuse, à Monsieur Alain Deteix et à la communauté d'agglomération du Grand Guéret.

Fait à Limoges, le 02/06/2023

Le Vice-Président,

Pour Expédition Conforme,
Le Greffier en Chef,

Nicolas NORMAND

Stéphane CHATAINDEAU

Annexe n°2 certificat d'affichage de Mme le maire de Guéret



Mission
Interministérielle
et Projets

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

LE MAIRE DE GUERET

CERTIFIE que l'arrêté préfectoral en date du 8 août 2023 portant ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique concernant une opération de restauration immobilière (ORI) sur le territoire de la commune de Guéret, a été affiché à la mairie de Guéret :

le 11 août 2023

et qu'il y est resté affiché pendant toute la durée de l'enquête,

soit du 11 août 2023 au 26 septembre 2023 inclus,

Fait à Guéret, le 28 SEP. 2023



(merci de retourner ce document à la Préfecture de la Creuse
MIP / BPE / CA, à l'issue du délai d'affichage).

Pour le Maire, par délégation
L'Adjoint chargé du service de Proximité
Jean-Baptiste CONTARIN

Annonces légales

LE JOURNAL EST HABILITÉ À PUBLIER LES ANNONCES LÉGALES

Bouclage pour les annonces légales : le lundi à 17 heures
annoncelégales23@reussir.fr
05 55 41 71 20

Par arrêté ministériel du 27 décembre 2022, relatif à la tarification et aux modalités de publication des annonces judiciaires et légales paru le 31 décembre 2022 au Journal Officiel de la République Française, le tarif au caractère (espaces comprises) des annonces judiciaires et légales pour le département de la Creuse est de 0,183 € hors taxe. Les annonces de constitutions (hors GaeC), dissolution et liquidation sont soumises à des tarifs forfaitaires. Notre plate-forme d'annexage permet pour les particuliers : <http://legales.creuse-agricole.com>. Professionnels, merci de nous contacter pour obtenir vos accès.

SAFER NOUVELLE AQUITAINE

Publication effectuée en application des articles L 141-1, L 141-2, L141-3 et R142-3 du Code Rural et de la Pêche Maritime

Safer 2335

La SAFER Nouvelle-Aquitaine se propose, sans engagement de sa part, d'attribuer par rétrocession, échange ou substitution tout ou partie des biens suivants :
Ref : XA 23 23 0003 01 Document d'urbanisme - RNU
Descriptif : Propriété agricole bâtie comprenant maison d'habitation, dépendances traditionnelles, bâtiments agricoles et diverses parcelles d'un seul tenant en natures prédominantes de Terre, Pré et Bois-Taillis.
BUDELIERE 85 ha 69 a 76 ca
E- 2- 3- 4- 13- 14- 15- F- 56- 57- 59- 60 (J)- 60(K)- 81- 82- 83(J)- 83(K)- 64- 65- 66- 67- 68- 69- 70- 73- 75- 76- 77- 78- 79- 80- 81- 82(A)- 82(Z)- 83- 84- 85- 113- 241- 115- 327(72)- 328(72)- 329(74)
Ref : XA 23 23 0005 01 Document d'urbanisme - RNU
Descriptif : Propriété rurale bâtie.
LA CELLE-DUNOISE 1 ha 98 a 82 ca
C- 100- 101 ZA- 24

CHENIERES 62 ha 09 a 09 ca
BD- 112- 113- 115- 116- 128- 131- 132- 146- 150- 154- 155- 156- 170- 171- 174- 201(J)- 201(K)- 202- 204- 206- 210(J)- 210 (K)- 216- 236- 237- 238- 239- 240- 241- 251- 252(J)- 252(K)- BE- 29- BE- 36- 37- 38- 39- 42- 43- 44- 45- 46- 47- 48- BE- 114- 115- 117- 129- 129- 133- 134- 135- 136- 137- 138- 139- 140- 142- BH- 119- 120- 127- 128(J)- 128(K)- 136
Les informations sur les risques auxquels ces biens seraient exposés sont disponibles sur le site : <http://www.georisques.gouv.fr>
Les personnes intéressées devront manifester leur candidature au plus tard le 18/09/2023 : par écrit en précisant leurs coordonnées téléphoniques, prioritairement auprès du service départemental de la Safer Nouvelle-Aquitaine - 28 Avenue d'Auvergne immeuble MSA - 23000 GUERET - tel : 05 55 52 41 15 ou des compléments d'information peuvent être obtenus, (ou au siège de la Safer Nouvelle-Aquitaine - 16, Avenue de Chevailles - 33525 BRUGES), ou par voie dématérialisée sur le site <http://www.saferm.fr>.

E.A.R.L. DE MONTPLAISIR

RCS GUERET 410-232-433
AVIS DE DISSOLUTION ANTICIPÉE

Suivant acte sous seing privé du 1^{er} août 2023, l'associé de l'E.A.R.L. DE MONTPLAISIR à ALIGE, a décidé de prononcer la dissolution anticipée de sa société et de se mettre en liquidation anticipée à compter du 31 août 2023.
Cet acte a nommé en qualité de liquidateur M. Patrick MAUME et lui a conféré les pouvoirs les plus étendus pour achever les opérations sociales en cours, réaliser l'actif et acquitter le passif.
Tous les documents concernant la liquidation doivent être adressés au siège de liquidation à La Maison Rouge, 23170 ALIGE. L'acte sera déposé auprès du RCS du Tribunal de Commerce de GUERET.



ETUDE DE MES THIERRY BODEAU ET EMMANUELLE GUETRE

Notaires associés à Guéret, 16 avenue Gambetta
CHANGEMENT DE RÉGIME MATRIMONIAL

Aux termes d'un acte authentique, reçu par Me THIERRY BODEAU, notaire à GUERET (23000) 16 Avenue Gambetta, en date du 10 août 2023, M. Jean-Michel MOREAU, né à NOUZEROLLES, le 1^{er} novembre 1954 et Mme Marianne NOÏRT, née à GUERET (23000), le 10 août 1955, demeurant ensemble à Lauzanne - 23450 FRESSELINES, mariés à la Mairie de FRESSELINES, le 24 avril 1976, initialement sous le régime de communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage précédant leur union, ont procédé à la modification de leur régime matrimonial et ont décidé d'adopter le régime de communauté universelle avec attribution intégrale au survivant.
Les oppositions seront adressées dans les trois mois de la date de publication du présent avis par courrier recommandé avec accusé de réception ou par acte d'huissier auprès de Me THIERRY BODEAU, notaire à GUERET (23000) 16 Avenue Gambetta, où domicile a été élu à cet effet.
En cas d'opposition, les époux peuvent demander l'homologation du changement de régime matrimonial auprès du juge aux affaires familiales du tribunal judiciaire compétent.
Pour insertion conformément aux dispositions de l'article 1397 du Code civil - Me BODEAU Thierry

EARL DU BREUILLET

RCS GUERET 448 306 357
Avis de dissolution, nomination du liquidateur

Suivant acte sous seing privé du 31 décembre 2022, l'associé unique a décidé la dissolution de la société par anticipation à compter du 31 décembre 2022. Monsieur Jérôme LEPEYRE demeurant au siège de la liquidation a été nommé liquidateur. Toute correspondance et notification seront à effectuer à l'adresse suivante : Le Breuillet 23190 Mautles siège de la liquidation. Le dépôt des actes et pièces sera effectué au RCS de Guéret.



ETUDE DE MES THIERRY BODEAU ET EMMANUELLE GUETRE

Notaires associés à Guéret, 16 avenue Gambetta
CHANGEMENT DE RÉGIME MATRIMONIAL

Aux termes d'un acte authentique, reçu par Me THIERRY BODEAU, notaire à GUERET (23000) 16 Avenue Gambetta, en date du 09 août 2023, M. David THOMAS, né à GUERET, le 24 mai 1971 et Mme Lydia PINET, née à VITRY-SUR-SEINE, le 2 octobre 1967, demeurant ensemble 38 Le Montel - 23000 SAINT-LEGER-LE-GUÉRETOIS, mariés à la Mairie de GUERET, le 7 juillet 2018, initialement sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage précédant leur union, ont procédé à la modification de leur régime matrimonial et ont décidé d'adopter le régime de séparation de biens. La liquidation dudit régime a été effectuée.
Les oppositions seront adressées dans les trois mois de la date de publication du présent avis par courrier recommandé avec accusé de réception ou par acte d'huissier auprès de Me THIERRY BODEAU, notaire à GUERET (23000) 16 Avenue Gambetta, où domicile a été élu à cet effet.
En cas d'opposition, les époux peuvent demander l'homologation du changement de régime matrimonial auprès du juge aux affaires familiales du tribunal judiciaire compétent.
Pour insertion conformément aux dispositions de l'article 1397 du Code civil - Me BODEAU Thierry



JBA CONSEIL

Société par actions simplifiée au capital de 1 000 euros
Siège social : 5, rue de Verdun 23000 GUERET
912801552 RCS GUERET

AVIS DE PUBLICITE

Aux termes des décisions de l'associé unique en date du 17/02/23, il a été décidé de :
- transférer le siège social au 5 Allée Martin NADAUD 23000 SAINT-SULPICE LE GUÉRETOIS à compter du 17/02/23 et de modifier l'article « Sièges sociaux » des statuts en conséquence
- modifier l'objet social à compter du 17/02/23. En conséquence, l'article « Objet » des statuts a été modifié comme suit :
« Ancienne mention : activités de courtage en financements et conseil aux entreprises, collectivités, particuliers et autres organismes, de pratique d'intermédiation dans les domaines de cession d'entreprises, de recherche de financement et autres procédures, apports d'affaires dans les domaines économiques de la finance et droit des affaires, d'organiser des conférences, des séminaires et plus généralement toutes manifestations
- Nouvelle mention : la prise de participation, détention et gestion de titres, d'actions ou de parts sociales; dans des sociétés ayant elles-mêmes pour objet social l'acquisition et la gestion de biens, dans le but de se constituer un patrimoine, l'optimiser, le gérer, organiser sa transmission, ainsi qu'à des fins d'optimisation fiscale, activités de conseil aux entreprises, collectivités, particuliers et autres organismes, conseil en stratégie
Mention sera faite au RCS de GUERET Pour avis



GL 27

Société civile immobilière au capital de 1 000 euros
Siège social : 53 avenue Louis Laroche, 23000 GUERET

Avis de constitution

Aux termes d'un acte sous signature privée à GUERET en date du 17 Août 2023, il a été constituée une société présentant les caractéristiques suivantes :
Forme sociale : Société civile immobilière
Dénomination sociale : GL 27
Siège social : 53 Avenue Louis Laroche, 23000 GUERET
Objet social : L'acquisition d'un immeuble la gestion, l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement dudit immeuble et de tous autres immeubles bâtis dont elle pourrait devenir propriétaire ultérieurement, par voie d'acquisition, échange, apport ou autrement.
Durée de la Société : quatre-vingt-dix-neuf ans à compter de la date de l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés.
Capital social : 1 000 euros, constitué uniquement d'apports en numéraire.
Gérance : Monsieur Ricardo Nuno MATOS NOGUEIRA, demeurant 53 Avenue Louis Laroche 23000 GUERET.
Clauses relatives aux cessions de parts : Agrément requis dans tous les cas.
Agrément obtenu à l'unanimité des associés.
Immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés de GUERET.
Pour avis
La Gérance

COMMUNE DE SAINT-SULPICE LE DUOISIS

Avis d'enquêtes publiques

Des enquêtes publiques seront ouvertes en vue de l'établissement de délaissés de voiries au village des Vermines du 18 septembre 2023 au 3 octobre 2023. Le Commissaire-enquêteur tiendra une permanence le 3 octobre 2023 de 14h00 à 17h00. Les dossiers seront consultables en mairie aux jours et heures d'ouverture au public.



AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

portant sur une demande de déclaration d'utilité publique concernant une opération de restauration immobilière

Par arrêté préfectoral en date du 9 août 2023 une enquête publique sur une demande de déclaration d'utilité publique, est prescrite en mairie de Guéret durant 16 jours, soit du lundi 11 septembre 2023 à 8 h 30 au mardi 26 septembre 2023 à 17 h 00. Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier sera tenu à la disposition du public, sous format papier, en mairie de Guéret, aux heures habituelles d'ouverture au public, à l'exception des jours fériés, soit du lundi au vendredi de 8 h 30 à 12 h 00 et de 13 h 30 à 17 h 00.

Le dossier sera également consultable sur le site internet des services de l'Etat dans la Creuse (www.creuse.gouv.fr), rubrique « enquêtes publiques ».

Pendant toute la durée de l'enquête (et jusqu'à sa clôture), le public pourra formuler ses observations :

- soit sur le registre d'enquête publique ouvert à cet effet en mairie de Guéret, - soit par courrier adressé en mairie de Guéret, à l'attention de M. le commissaire enquêteur.

- soit par courriel à l'adresse suivante en précisant bien l'objet des remarques : pref-enquete-publique-guert-ori@creuse.gouv.fr

- M. Alain DETEIX, commissaire enquêteur, a été désigné par le tribunal administratif de Limoges pour conduire cette enquête publique. Il se tiendra à la disposition du public, pour recevoir ses observations, au cours des permanences qu'il assurera en mairie de Guéret :
- le lundi 11 septembre 2023 de 8 h 30 à 11 h 30
- le mercredi 20 septembre 2023 de 8 h 30 à 11 h 30
- le mardi 26 septembre 2023 de 14 h 00 à 17 h 00
Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public pendant un an en mairie de Guéret, à la préfecture de la Creuse et sur le site des services de l'Etat dans la Creuse (www.creuse.gouv.fr).
A l'issue de la procédure réglementaire, le préfète de la Creuse prendra une décision sous la forme d'un arrêté statuant sur la déclaration d'utilité publique.

BULLETIN D'ABONNEMENT

REUSSIR la Creuse Agricole et Rurale

OUI, je désire recevoir La Creuse Agricole et Rurale pendant 1 AN (50 n°) + 1 revue REUSSIR* de mon choix au tarif de 132 € TTC
 OUI, je désire recevoir La Creuse Agricole et Rurale pendant 6 ANS (100 n°) + 1 revue REUSSIR* de mon choix au tarif de 230 € TTC
 Pour les adhérents FDS/EAJA : 78 € l'abonnement d'1 AN à La Creuse Agricole et Rurale + 1 revue REUSSIR* de mon choix

*Sélectionnez une durée d'abonnement ci-dessus et n'oubliez pas de sélectionner votre revue REUSSIR ci-contre.

MES COORDONNÉES

Marié(e) Mariage Année de naissance : _____
 Nom : _____
 Prénom : _____
 Société : _____ Adresse : _____
 Code postal : _____ Ville : _____
 Tél. : _____ Fax : _____
 E-mail : _____
 SAU : _____ Production : _____
 Prof. second : _____

MODE DE PAIEMENT

Je joins un chèque à l'ordre de La Creuse Agricole et Rurale.
 Je désire une facture.

Bulletin à renvoyer obligatoirement avec votre règlement à :
LA CREUSE AGRICOLE ET RURALE
 2, rue Martinet - BP227 - 23005 GUERET CEDEX
Pour tout renseignement :
 Tél : 05 55 41 71 20 - Fax : 05 55 41 71 28

Conformément à la loi n° 2011-1008 du 14 août 2011, art. 17, nous informons qu'il n'est possible de nous adresser nos commandes.

annonces légales

PRÉFECTURE DE LA CREUSE

Avis d'enquête public portant sur une demande de déclaration d'utilité publique concernant une opération de restauration immobilière

Par arrêté préfectoral en date du 9 août 2023, une enquête publique sur une demande de déclaration d'utilité publique, est prescrite en mairie de Guéret durant 16 jours, soit du lundi 11 septembre 2023 à 8 h 30 au mardi 26 septembre 2023 à 17 h 00

Le dossier sera également consultable sur le site internet des services de l'Etat dans la Creuse (www.creuse.gouv.fr, rubrique « Enquêtes publiques »).

Pendant toute la durée de l'enquête (et jusqu'à sa clôture), le public pourra formuler ses observations :

- soit sur le registre d'enquête publique ouvert à cet effet en mairie de Guéret, - soit par courrier adressé en mairie de Guéret, à l'attention de M. le commissaire enquêteur

- soit par courriel à l'adresse suivante en précisant bien l'objet de l'enquête : pref-enquete@publique.gueret.creuse.gouv.fr

M. Alain DETEIX, commissaire enquêteur, a été désigné par le tribunal administratif de Limoges pour conduire cette enquête publique. Il se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations, au cours des permanences qu'il assurera en mairie de Guéret :

- le lundi 11 septembre 2023 de 8 h 30 à 11 h 30

- le mardi 20 septembre 2023 de 8 h 30 à 11 h 30

- le mardi 26 septembre 2023 de 14 h 00 à 17 h 00

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public pendant un an en mairie de Guéret, à la préfecture de la Creuse et sur le site des services de l'Etat dans la Creuse (www.creuse.gouv.fr)

A l'issue de la procédure réglementaire, la préfète de la Creuse prendra une décision sous la forme d'un arrêté relatif sur la déclaration d'utilité publique.

ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté en date du 07 septembre 2023, Monsieur le Maire de Saint-Vaury a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de création, à M. et Mme TISON Philippe, d'une partie du chemin rural reliant le bourg de Saint-Vaury au village du Roudeux.

M. BERGOT a été désigné Commissaire enquêteur.

L'enquête se déroulera à la Mairie du mardi 03 octobre 09h00 au mardi 17 octobre 2023 17h00 aux heures d'ouverture de la mairie (09h00 - 12h00 / 13h30 - 17h30).

Les pièces du dossier ainsi que le registre d'enquête seront déposés à la Mairie pendant toute la durée de l'enquête afin que le public puisse en prendre connaissance et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête. Les observations peuvent également être adressées à M. le Commissaire enquêteur, qui les adressera au registre par voie postale (Mairie de Saint-Vaury - A l'attention du Commissaire enquêteur - place de l'église - 23300 Saint-Vaury) ou par courrier électronique (via l'adresse mail dédiée : enquete-publique@st-vaury.fr).

Le Commissaire enquêteur siègera à la Mairie le mardi 03 octobre 2023 de 8h à 12h et le mardi 17 octobre de 14h à 17h.

ETABLISSEMENT THERMAL D'EAUX LES BAINS

Société Anonyme au capital de 2 044 800€

23110 EAUX LES BAINS
409 013 729 RCS GUERET

NOMINATION DIRECTEUR GENERAL

Aux termes d'un procès-verbal du 27/07/2023, le Conseil d'Administration a nommé en qualité de Directeur Général, M. Bruno PAINPÉAL demeurant 6 Route de Sarnat - 23110 Eaux-les-Bains à compter de cette même date. Pour avis - Le Conseil d'Administration.

AVIS DE CONSTITUTION

Il a été constitué une société par acte sous seing privé, en date du 9 septembre 2023, à La Chapelle Talliefort.

Dénomination : SORA DECORATION 23.
Forme : Société par actions simplifiée unipersonnelle.

Siège social : 11 LA CAURE, 23000 LA CHAPPELLE TALLIEFORT.

Objet : Conseil en architecture d'intérieur, en décoration intérieure et extérieure, en agencement et design d'espaces pour les particuliers et les professionnels, Design de mobilier et d'agencements sur mesure.

Suivi de la mise en place des préconisations et conseils en décoration et agencements, Achat revente de mobilier et d'objets décoratifs intérieurs et extérieurs. Mise en place de partenariats avec des agences immobilières ou autres intermédiaires dans la négociation immobilière pour conseiller en décoration et agencements, vendeurs ou acquéreurs dans le cadre de la réalisation de leur projet. L'organisation d'événements et la mise en place d'actions de formation en relation avec les activités qui précèdent.

Capital social fixe : 1000 euros divisé en 1000 actions de 1 euro chacune, réparties entre les actionnaires proportionnellement à leurs apports respectifs.

Cession d'actions et agrément : Agrément préalable des associés dans tous les cas. Admission aux assemblées générales et exercice du droit de vote

Dans les conditions statutaires et légales. Ont été nommés : Président : Madame Sophie GAUDON née LEHERICQY 11 LA CAURE 23000 La Chapelle Talliefort.

La société sera immatriculée au RCS GUERET.

Pour avis, La Présidente

GROUPEMENT AGRICOLE D'EXPLOITATION EN COMMUN AGRÉÉ AUOINAUD FILLES

Suivant acte SP en date du 08/08/2023, les associés ont décidé de transférer le siège social au 14 Montroy 23290 FURSAIC et le retrait de Mme LACHOT Marie-Luce.

L'acte modificatif sera déposé au Registre du Commerce et des Sociétés à GUERET (23).

ENVOI EN POSSESSION

en l'absence d'héritiers réservataires Article 1378-1 du Code de procédure civile

Par testament olographe, en date à Puy Baron commune de CROZANT (23160) du 23 décembre 2010,

Madame Odette Lucienne BONNEVILLE, en son vivant demeurant 1 Le Puy Baron à CROZANT (23160), née le 24/03/1927 à CROZANT (23160), décédée à DUN LE PALESTEL (23800), le 30/07/2023.

A institué un ou plusieurs légataires universels.

Les oppositions pourront être formées auprès du Notaire chargé du règlement de la succession : Me Laurent LOYTIER, notaire 8 rue du Rempart 23800 Dun le Palestel (23800).

Pour avis, Laurent LOYTIER 8 rue du Rempart 23800 DUN LE PALESTEL

Abonnez vous à la Creuse agricole et rurale et recevez chaque semaine toute l'actualité agricole, du local à l'international.

“NOURRIR SES ANIMAUX NE DEVRAIT PAS DÉPENDRE DE LA MÉTÉO.” ASSURANCE PRAIRIES : PROTÉGEZ VOTRE EXPLOITATION CONTRE LES RISQUES CLIMATIQUES. AGRICULTEURS. INDISPENSABLES AU MONDE.

BULLETIN D'ABONNEMENT REJSSR. Cochez la ou les case(s) de votre choix. Liste de publications agricoles et rurales.

Annexe n°4 courrier de M. et Mme ROBER reçu à la permanence du 09/09/2023

Gilles et Madeleine ROBER
1 rue de l'Ancienne Mairie
23000 GUERET
06.02.50.53.48
gilles.rober@wanadoo.fr

Guéret, le 09/09/2023

④ Reçu le 20/09/2023
pendant la permanence

Monsieur le commissaire enquêteur
Mairie de Guéret
Esplanade François Mitterrand
23000 GUERET

Monsieur,

Dans le cadre de l'enquête publique prescrite par arrêté préfectoral du 9 août 2023 concernant une demande de déclaration d'utilité publique dans une opération de restauration immobilière ORI, nous vous faisons part de nos observations et de nos demandes.

Nous sommes propriétaires d'un immeuble situé 8 rue d'Armagnac et 10 rue de l'Ancienne Mairie à GUERET ainsi que l'immeuble contigu 12 rue de l'Ancienne Mairie qui ont été inscrits sur la liste des immeubles de concernés par l'ORI.

Nous sommes des particuliers et nous venons de prendre connaissance en détail du fonctionnement et des contraintes de l'opération de restauration immobilière ORI qui nous avait été présentée jusqu'à présent très sommairement en mettant en avant principalement les avantages pour les propriétaires et les subventions.

Il s'avère que la finalité est l'expropriation et la soumission au bon vouloir d'un décideur pour des raisons qui parfois ne sont pas toujours d'utilité publiques.

Nous sommes convaincus que l'ORI est un outil qui devrait permettre de résorber dans le centre ville la présence d'immeubles à l'abandon qui s'effondrent sur la voie publique, mais nous ne sommes pas dans ce cas.

Bien au contraire, nous avons acquis ces immeubles pour dans un premier temps les préserver et ensuite les restaurer. Les toitures et gouttières ont été entièrement refaites ainsi que les reprises de maçonnerie extérieur, ils sont couverts et clos. Aucun élément ne menace de tomber sur la voie publique contrairement à d'autres immeubles dont certains ne sont pas inclus dans l'ORI et ne font l'objet d'aucune procédure.

Depuis 25 ans nous avons rénové 4 immeubles vétustes, insalubres et vides :

- 58 avenue Louis Laroche 23000 GUERET, 8 logements,
- 15 avenue Fayolle 23000 GUERET, 7 logements,
- 1 rue des Marronniers 23000 GUERET, 3 logements,
- 1 rue de l'Ancienne Mairie 23000 GUERET, 5 logements.

Nous avons géré la location, l'entretien et la rénovation de 26 logements. Nous avons la compétence, le savoir faire et l'expérience pour mener à bien des opérations de rénovation immobilières et ensuite les gérer.

Avant notre acquisition, nos immeubles des 10 et 12 rue de l'Ancienne Mairie étaient en déshérence et avaient été répertoriés par la municipalité de Guéret parmi les immeubles menaçant la sécurité publique, ce qui explique vraisemblablement leur présence dans l'ORI. Mais aujourd'hui la situation est différente et doit être requalifiée.

Le but de l'ORI est de contraindre un propriétaire à réaliser des travaux ou à céder son immeuble très dégradé. Nous ne rentrons pas dans ce cadre puisque nous avons déjà réalisé les travaux nécessaires.

Une restauration intérieure totale est en cours, tous les plafonds et planchers ont été réparés, isolés et mis à niveau, des menuiseries remplacées. Un premier appartement aux normes actuelles est terminé et pourra

prochainement être habité.

Le maintien de nos immeubles dans l'ORI ne ferait que ralentir et entraver la progression de nos travaux de rénovation avec l'ajout d'une procédure supplémentaire contraignante et inutile puisque les travaux sont déjà bien avancés.

En page 27 du document Dossier DUP ORI est indiqué : « Ilot Armagnac. Cet ensemble d'immeubles est situé entre la Grande Rue, la rue d'Armagnac et la rue de l'Ancienne Mairie. L'immeuble 8 rue de l'Armagnac et 10 rue de l'Ancienne Mairie, est fléché dans l'ORI. La ville a lancé une procédure d'abandon manifeste sur une parcelle en cœur d'ilot. »

La lecture de ce paragraphe confus laisse penser que l'immeuble est à l'abandon ce qui est totalement faux,

La Fiche immeuble 5 en page 48 comporte des erreurs :

- tous les plafonds et planchers ont été réparés, isolés et mis à niveaux, les sanitaires sont neufs, l'électricité refaite aux normes
- suite à une rénovation l'immeuble n'est pas « très dégradé »
- l'immeuble n'est pas en vacance totale, il est occupé

En page 49 le tableau « Prescription de travaux » prescrit des travaux déjà réalisés :

- couverture, zinguerie, souches de cheminées
- isolation
- menuiserie
- poutres, planchers, distribution
- réseaux

L'immeuble du n° 12 rue de l'Ancienne Mairie est mitoyen à celui du n°10, c'est un ensemble, il fait partie de la restauration en cours et lui est nécessaire. La toiture et la zinguerie ont été refaite, de même que les reprises de maçonnerie extérieure. La façade est en bon état. Le rez-de-chaussée est occupé.

L'estimation de nos immeubles à la valeur de 12 900 € et 11 300 € ne prend pas en compte les travaux réalisés. Aucune visite d'estimation n'a eu lieu.

Les photos en pages 49 sont anciennes de plusieurs années et ne correspondent pas à la réalité en avril 2023 et encore moins à ce jour.

Nos immeubles ont été listés en 2018 comme indiqué en page 27 « Lors de l'étude pré opérationnelle d'OPAH, en 2018, cinq ilots ont été repérés comme très dégradés. ». Mais la situation est toute autre en 2023.

Une première liste de 27 immeubles a été établie en s'appuyant sur les immeubles recensés comme dégradés ou très dégradés (page 29, Etape 1).

(Etape 2) Ont été ôtés de la liste des immeubles dont les propriétaires ont des projets avancés de réhabilitation.

C'est notre cas et nous demandons que nos immeubles des 10 et 12 rue de l'Ancienne Mairie soient également ôtés de la liste des immeubles inclus dans l'ORI et la DUP.

C'est le cinquième immeuble que nous rénovons et rendons habitable, nous n'avons pas attendu l'arrivée d'une mesure de contrainte qu'est l'ORI et la DUP dont nous n'avons pas eu besoin pour agir, nous le faisons volontairement depuis 25 ans et nous souhaitons que cela soit reconnu.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le commissaire enquêteur, nos salutations distinguées.

Gilles et Madeleine ROBER



Annexe n°5 courriel de Mme Yvette MELINE, présidente de Guéret Environnement

[INTERNET] Enquête préalable,à la DUP de l'Opération de Rest...

Sujet : [INTERNET] Enquête préalable,à la DUP de l'Opération de Restauration Immobilière (ORI) de Guéret

De : GUERET ENVIRONNEMENT <gueret.environnement@orange.fr>

Date : 26/09/2023 10:45

Pour : pref-enquete-publique-gueret-ori@creuse.gouv.fr

Bonjour,

Il est très raisonnable de vouloir régler au mieux le problème du bâti ancien en mauvais état, ou ayant de graves problèmes structurels.

Notre ville est ancienne et il faut s'en féliciter.

Cependant, nous souhaitons que soit mandatée pour toute la durée des travaux Madame l'Architecte des Bâtiments de France, qui s'en occupe déjà.

Elle connaît les particularités des façades des 18ème et 19ème siècles, etc.

Elle saura sauvegarder le côté ancien de notre ville.

Nous souhaitons que Monsieur FREYTET, paysagistes émérite, soit associé à ces réfections, car il est toujours de très bon conseil.

Cependant, une question se pose : qu'advient-il du classement du centre ville ?

Yvette MELINE, présidente de GUÉRET ENVIRONNEMENT

Annexe n°6 estimation des 6 immeubles par le Pôle d'évaluation domaniale de Limoges



Direction Générale Des Finances Publiques

Le 13/01/2022

Direction départementale des Finances Publiques de la Haute-Vienne

Pôle d'évaluation domaniale

30 rue Cruveilhier

BP 61003

87050 Limoges Cédex

téléphone : 05 55 45 59 00

mail. :ddfip87.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

La Directrice départementale des Finances publiques de la Haute-Vienne

à

M le Président de la Communauté du Grand Guéret

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Murielle RICHEFORT

téléphone : 05 55 45 58 14

courriel :murielle.richefort@dgfip.finances.gouv.fr

Réf OSE : 2021-23096-93379

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien :

Ensemble immobilier

Adresse du bien :

10 rue de l'ancienne mairie GUERET

Département :

CREUSE

Valeur vénale :

12 900 euros

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

1 - SERVICE CONSULTANT

Communauté de communes du Grand Guéret 9 avenue Charles de Gaulle 23000 GUERET

affaire suivie par :Mme Sandra DOMINGUE

Mail :sandra.domingue@agglo-grandgueret.fr

2 - DATE

de consultation:17/12/2021

de réception :17/12/2021

de visite : Effectuée par le consultant

de dossier en état :13/01/2022

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Mise en place d'une Opération de Restauration Immobilière dans le centre-ville de Guéret sur une draine d'immeubles de rapport.

Ce programme de redynamisation est engagé depuis septembre 2018 ente la commune de Guéret et la communauté d communes du Grand Guéret.

La collectivité souhaite une évaluation individuelle des biens.

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.

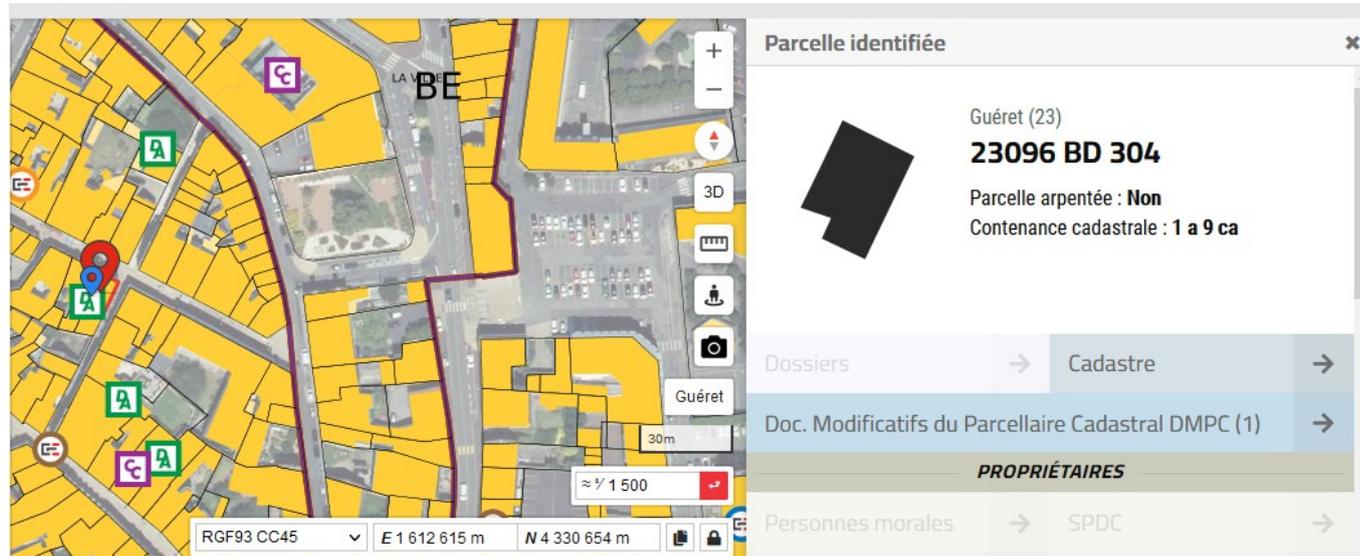
Les objectifs :

- ✓ 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".

4 - DESCRIPTION DU BIEN



Parcelle identifiée

Guéret (23)
23096 BD 304
Parcelle arpentée : Non
Contenance cadastrale : 1 a 9 ca

Dossiers → Cadastre →
Doc. Modificatifs du Parcellaire Cadastral DMPC (1) →

PROPRIÉTAIRES

Personnes morales → SPDC →

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

Localisation



Description du bien selon acte de 2012 :

DESIGNATION DU BIEN VENDU

Sur la commune de GUERET (23000) FRANCE
Sis : **10 et 12 rue de l'Ancienne Mairie.**

Un ensemble immobilier en très mauvais état et sans aucun confort, comprenant :

- Au **10, rue de l'Ancienne Mairie** élevé partie sous cave :
 - au rez-de-chaussée : deux anciennes boutiques,
 - au premier étage : un appartement de trois pièces, cuisine et water-closet,

- au deuxième étage : un appartement de trois pièces, cuisine et water-closet,
- au troisième étage : cinq pièces,
- grenier au-dessus.

Au **12, rue de l'Ancienne Mairie** élevé sur cave :

- au rez-de-chaussée : une ancienne boutique,
- au premier étage : deux pièces,
- au deuxième étage : deux pièces,
- au troisième étage : deux pièces.

Cour sur l'arrière.

Figurant au cadastre de la manière suivante :

Commune de GUERET						
Section Pr. Let.	N°	Lieu-dit	Contenance			Nature
			ha	a	ca	
BD	116	12 rue de l'Ancienne Mairie	0	01	12	SOL
BD	304	10, rue de l'Ancienne Mairie	0	01	09	SOL
Contenance totale			0	02	21	

Description du consultant

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.

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 : 230 000€ HT pour un projet de 3 logements 2 de 70 m ² et un de 35 m ²

Au regard des photos et des descriptions ci-dessus, le bien se trouve dans un état de grande vétusté voire d'insalubrité. Ce bien nécessite de lourds travaux de rénovation et de réhabilitation.

5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire présumé :

Propriétaire	M. Mme ROBER 3 Marsant 23270 ROCHES
--------------	--

Origine de propriété : Terme 2012P004460 acquisition effectuée entre ETAT service des successions vacantes ; celle de Mme BARTHON et les propriétaires actuelles.

Les parcelles BD 116 et 304 ont été acquises ensemble au prix global de **25 000 euros**

Situation locative:

6 - URBANISME – RÉSEAUX

Zone UA :

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Zone urbaine de forte densité correspondant à la partie agglomérée du centre ancien de la ville. Elle comprend des secteurs UAa autorisant une hauteur de construction différente.

Elle est couverte par le périmètre de protection des Monuments Historiques et par la servitude d'alignement du bâti le long des voies.

7 - DATE DE RÉFÉRENCE

/

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

Compte tenu des caractéristiques du bien ainsi que des termes de comparaison retenus :

La valeur vénale est estimée à **12 900 euros soit 100 €/m² pour une superficie de 129 m².**

9 - DURÉE DE VALIDITÉ

La durée de validité du présent avis est de 18 mois.

10 - OBSERVATIONS

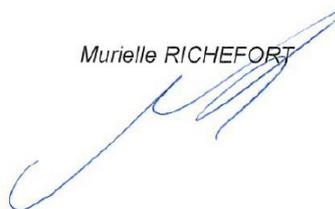
Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour la Directrice départementale des Finances
publiques
et par délégation,

Murielle RICHEFORT



Inspectrice des Finances Publiques



Direction Générale Des Finances Publiques

Le JJ/MM/AAAA

Direction départementale des Finances Publiques de la Haute-Vienne

Pôle d'évaluation domaniale

30 rue Cruveilhier

BP 61003

87050 Limoges Cédex

téléphone : 05 55 45 59 00

mail. :ddfip87.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

La Directrice départementale des Finances publiques de la Haute-Vienne

à

M le Président de la Communauté du Grand Guéret

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Murielle RICHEFORT

téléphone : 05 55 45 58 14

courriel :murielle.richefort@dgfip.finances.gouv.fr

Réf OSE : 2021-23096-93383

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien :

Ensemble immobilier

Adresse du bien :

11 Grande Rue GUERET

Département :

CREUSE

Valeur vénale :

1 - SERVICE CONSULTANT

Communauté de communes du Grand Guéret 9 avenue Charles de Gaulle 23000 GUERET

affaire suivie par :Mme Sandra DOMINGUE

Mail :sandra.domingue@agglo-grandgueret.fr

2 - DATE

de consultation:17/12/2021

de réception :17/12/2021

de visite :

de dossier en état :

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Mise en place d'une Opération de Restauration Immobilière dans le centre-ville de Guéret sur une draine d'immeubles de rapport.

Ce programme de redynamisation est engagé depuis septembre 2018 ente la commune de Guéret et la communauté d communes du Grand Guéret.

La collectivité souhaite une évaluation individuelle des biens.

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".

4 - DESCRIPTION DU BIEN



Parcelle identifiée

Guéret (23)
23096 BD 107
Parcelle arpentée : **Non**
Contenance cadastrale : **1 a 83 ca**

Dossiers → Cadastre →
Doc. Modificatifs du Parcellaire Cadastral DMPC →

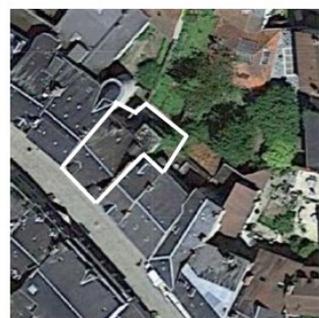
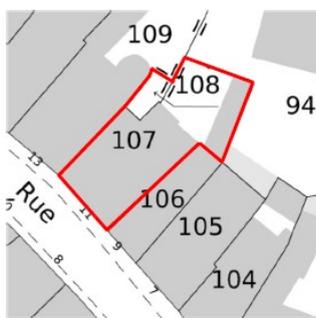
PROPRIÉTAIRES

Personnes morales → SPDC →

RGF93 CC45 E 1 561 331 m N 4 291 768 m

11 Grande Rue – BD 107

Localisation





Description dans acte

DESIGNATION

A GUERET (CREUSE) 23000 11 Grande rue,

I- Un immeuble couvert partie en ardoises partie en shingle, composé d'un local commercial au rez-de-chaussée, et de trois appartements au-dessus auxquels on accède par un passage commun, savoir :

- au premier étage, un appartement F3 composé d'un salon, d'une cuisine, de deux chambres, d'une salle d'eau entre les deux chambres, d'un W.C.
- sur le palier une pièce à usage de buanderie
- au deuxième étage, un appartement F3 composé d'une cuisine, d'une salle à manger, de deux chambres, d'une salle de bains, et d'un W.C.
- sur le palier, une pièce commune à usage de buanderie
- au troisième étage, semi-mansardé, un appartement composé d'une cuisine, d'un salon, d'une chambre, d'une salle de bains, et d'un W.C.

Figurant au cadastre savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
BD	107	11 Grande Rue	00 ha 01 a 83 ca

II - Des droits indivis sur la parcelle ci-après visée

Figurant au cadastre savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
BD	108	11 Grande Rue	00 ha 00 a 14 ca

Description du consultant

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 moyennement dégradé et cour intérieure très dégradée, non entretenue

Immeuble moyennement dégradé

Bâtiment très dégradé dans la cour et sur partie arrière en verrue.

Logements : pas de chauffage ni eau chaude, sanitaires obsolètes, menuiseries non étanches, fissures sur mur entre séjour et chambre, défaut de planéité du plancher

Informations DGFIP : les applications indiquent que la parcelle BD 107 comporte cinq locaux datant de 1874 deux locaux professionnels l'un d'une superficie de 28 m² et l'autre de 72 m² sans en connaître la composition(boutique et arrière boutique?) et trois appartements de superficie respective 65 ,m², 68 m² et 59 m².

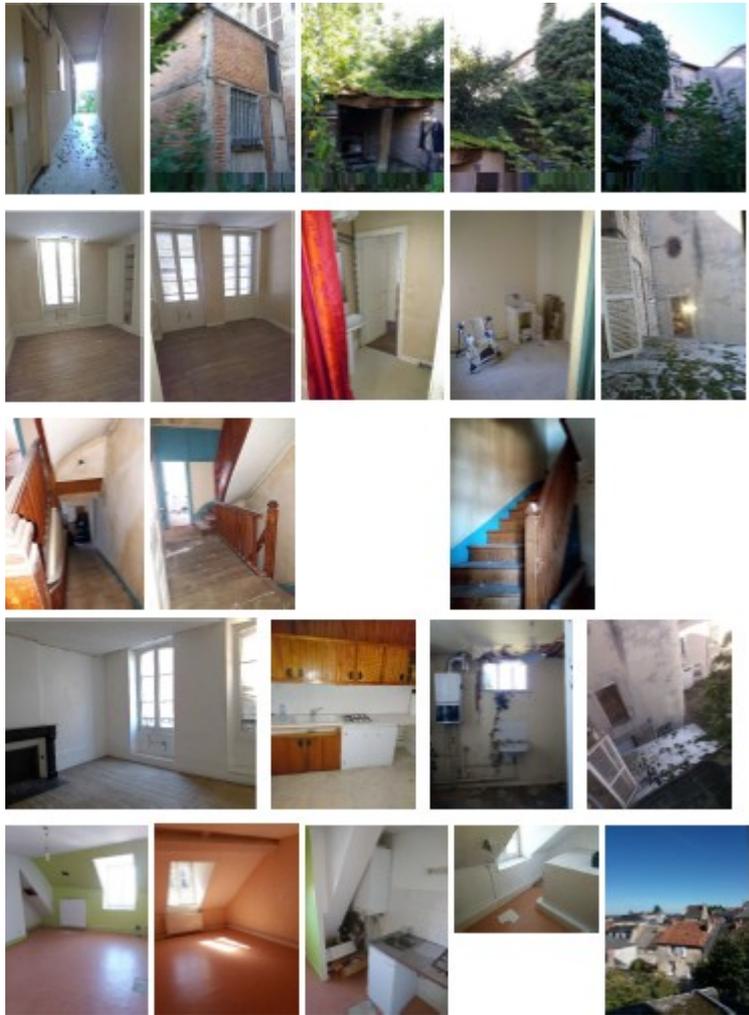
Superficie professionnelle : 100 m² et superficie habitation : 192 m², totale 292 m²

BATIMENT	ENTREE	NIVEAU	PORTE	NATURE DU LOCAL	SURFACE REELLE	N° INVARIANT
A	01	00	01002	LOCAL PROFESSIONNEL	72 m ²	0011517 C
A	01	00	01003	LOCAL PROFESSIONNEL	28 m ²	0136291 P
A	01	01	01001	APPARTEMENT	68 m ²	0023410 A
A	01	02	01001	APPARTEMENT	65 m ²	0011519 U
A	01	03	01001	APPARTEMENT	59 m ²	0125989 R

Les appartements doivent faire l'objet de rénovation mais ils présentent des éléments de confort (parquets, cheminées, éléments de cuisine)

Par rapport aux demandes d'évaluations présentes dans l'ORI (BD 113, BD 119, BE 71, BE 144...), les appartements présentent une vétusté plus relative

Photos du bien



5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire présumé :

Propriétaire

M. Mme HEQUET
46 Boulevard de Courtais 03100 MONTLUCON

Origine de propriété : Terme 2010P04822 montant d'acquisition 160 000 euros selon évaluation notaire de l'attestation de succession
Situation locative :logements vacants et commerce loué

DUREE

Le bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le 1er décembre 2019, pour se terminer le 30 novembre 2028.

LOYER

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de ONZE MILLE CENT SOIXANTE EUROS (11.160,00 EUR) que le preneur s'oblige à payer au domicile ou siège du bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui, en 12 termes égaux de NEUF CENT TRENTE EUROS (930,00 EUR) chacun.

Ce loyer correspond à la valeur locative et s'entend hors droits, taxes et charges.

Le Bail n'est pas soumis à la TVA.

6 - URBANISME – RÉSEAUX

Zone Ua

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Zone urbaine de forte densité correspondant à la partie agglomérée du centre ancien de la ville. Elle comprend des secteurs UAa autorisant une hauteur de construction différente.

Elle est couverte par le périmètre de protection des Monuments Historiques et par la servitude d'alignement du bâti le long des voies.

7 - DATE DE RÉFÉRENCE

/

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

Compte tenu des caractéristiques du bien ainsi que des termes de comparaison retenus :

La valeur vénale est estimée à **84 000 pour l'ensemble de l'immeuble avec une partie habitation de 192 m² et une partie une partie professionnelle de 100 m²**

Cette évaluation a été effectuée en corrélant la méthode par comparaison et ce lle sur la capitalisation du revenu

9 - DURÉE DE VALIDITÉ

La durée de validité du présent avis est de 18 mois.

10 - OBSERVATIONS

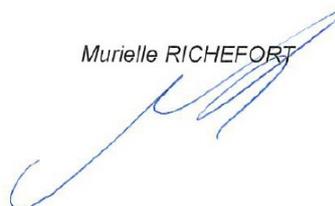
Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour la Directrice départementale des Finances
publiques
et par délégation,

Murielle RICHEFORT



Inspectrice des Finances Publiques



Direction Générale Des Finances Publiques

Le 13/01/2022

Direction départementale des Finances Publiques de la Haute-Vienne

Pôle d'évaluation domaniale

30 rue Cruveilhier

BP 61003

87050 Limoges Cédex

téléphone : 05 55 45 59 00

mail. : ddfip87.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

La Directrice départementale des Finances publiques de la Haute-Vienne

à

M le Président de la Communauté du Grand Guéret

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Murielle RICHEFORT

téléphone : 05 55 45 58 14

courriel : murielle.richefort@dgfip.finances.gouv.fr

Réf OSE : 2021-23096-93390

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien :

Ensemble immobilier

Adresse du bien :

12 rue de l'ancienne mairie GUERET

Département :

CREUSE

Valeur vénale :

11 300 euros.

1 - SERVICE CONSULTANT

Communauté de communes du Grand Guéret 9 avenue Charles de Gaulle 23000 GUERET

affaire suivie par :Mme Sandra DOMINGUE

Mail :sandra.domingue@agglo-grandgueret.fr

2 - DATE

de consultation:17/12/2021

de réception :17/12/2021

de visite : effectuée par le consultant

de dossier en état :13/01/2022

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Mise en place d'une Opération de Restauration Immobilière dans le centre-ville de Guéret sur une draine d'immeubles de rapport.

Ce programme de redynamisation est engagé depuis septembre 2018 ente la commune de Guéret et la communauté d communes du Grand Guéret.

La collectivité souhaite une évaluation individuelle des biens.

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.

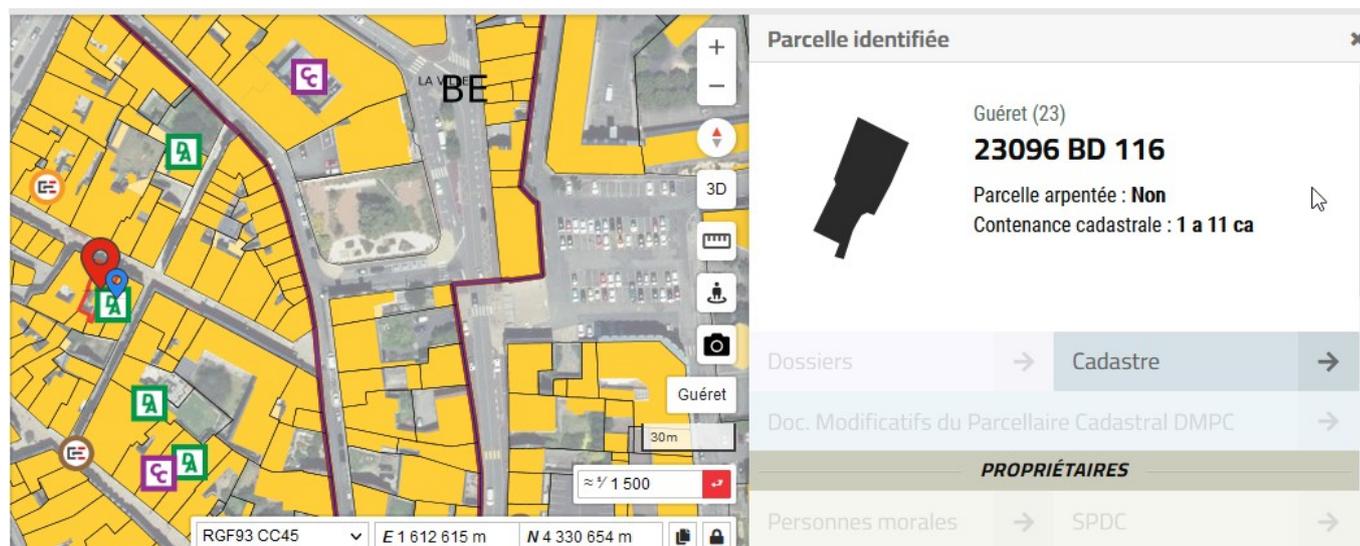
Les objectifs :

- ✓ 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".

4 - DESCRIPTION DU BIEN



12 rue de l'Ancienne Mairie – BD 116

Localisation



Description du bien selon acte de 2012 :

DESIGNATION DU BIEN VENDU

Sur la commune de GUERET (23000) FRANCE
Sis : **10 et 12 rue de l'Ancienne Mairie.**

Un ensemble immobilier en très mauvais état et sans aucun confort, comprenant :

- Au **10, rue de l'Ancienne Mairie** élevé partie sous cave :
 - au rez-de-chaussée : deux anciennes boutiques,
 - au premier étage : un appartement de trois pièces, cuisine et water-closet,

- au deuxième étage : un appartement de trois pièces, cuisine et water-closet,
- au troisième étage : cinq pièces,
- grenier au-dessus.

Au **12, rue de l'Ancienne Mairie** élevé sur cave :

- au rez-de-chaussée : une ancienne boutique,
- au premier étage : deux pièces,
- au deuxième étage : deux pièces,
- au troisième étage : deux pièces.

Cour sur l'arrière.

Figurant au cadastre de la manière suivante :

Commune de GUERET						
Section Pr. Let.	N°	Lieudit	Contenance			Nature
			ha	a	ca	
BD	116	12 rue de l'Ancienne Mairie	0	01	12	SOL
BD	304	10, rue de l'Ancienne Mairie	0	01	09	SOL
Contenance totale			0	02	21	

Description du consultant

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.

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

Données issues des applications DGFiP :

1A		RECHERCHE D'UN LOCAL PAR UNE PARCELLE DE REF. OU D'ASSISE				RLOC84	
LISTE DE LOCAUX							
COMMUNE: 096 GUERET							
PARCELLE: BD 0116							
ADRESSE: 0012 RUE ANCIENNE MAIRIE							
BATIMENT	ENTREE	NIVEAU	PORTE	NATURE DU LOCAL	SURFACE REELLE	N° INVARIANT	
A	01	00	01002	LOCAL PROFESSIONNEL	26 m ²	0011553 U	
A	01	01	01001	APPARTEMENT	39 m ²	0011555 K	
A	01	01	02001	APPARTEMENT	12 m ²	0011556 F	
A	01	02	01001	APPARTEMENT	16 m ²	0011557 B	
A	01	02	02001	APPARTEMENT	20 m ²	0011558 X	

La parcelle BD 116 d'une superficie de 111 m² est composée de cinq locaux référencés datant des années 1800 : un local divers à usage professionnel de 26 m² et de quatre appartements sur 3 niveaux de superficie respective 39 m², 12m², 16 m² et 20 m² soit une superficie professionnelle de 26 m² et une superficie habitation de 87 m²

soit une superficie totale utile de 113 m²

Photos du bien



Au regard des photos et des descriptions ci-dessus, le bien se trouve dans un état de grande vétusté voire d'insalubrité. Ce bien nécessite de lourds travaux de rénovation et de réhabilitation.

5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire présumé :

Propriétaire	M. Mme ROBER 3 Marsant 23270 ROCHES
--------------	--

Origine de propriété : Terme 2012P004460 acquisition effectuée entre ETAT service des successions vacantes ; celle de Mme BARTHON et les propriétaires actuelles. Les parcelles BD 116 et 304 ont été acquises ensemble au prix global de **25 000 euros**

Situation locative: vacante

6 - URBANISME – RÉSEAUX

Zone Ua :

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Zone urbaine de forte densité correspondant à la partie agglomérée du centre ancien de la ville. Elle comprend des secteurs UAa autorisant une hauteur de construction différente. Elle est couverte par le périmètre de protection des Monuments Historiques et par la servitude d'alignement du bâti le long des voies.

7 - DATE DE RÉFÉRENCE

/

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

Compte tenu des caractéristiques du bien ainsi que des termes de comparaison retenus :

La valeur vénale est estimée à **11 300 euros soit 100 €/m² pour une superficie de 113 m².**

9 - DURÉE DE VALIDITÉ

La durée de validité du présent avis est de 18 mois.

10 - OBSERVATIONS

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour la Directrice départementale des Finances
publiques
et par délégation,

Murielle RICHEFORT



Inspectrice des Finances Publiques



Direction Générale Des Finances Publiques

Le 06/01/2022

Direction départementale des Finances Publiques de la Haute-Vienne

Pôle d'évaluation domaniale

30 rue Cruveilhier

BP 61003

87050 Limoges Cédex

téléphone : 05 55 45 59 00

mail. :ddfip87.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

La Directrice départementale des Finances publiques de la Haute-Vienne

à

M le Président de la Communauté du Grand Guéret

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Murielle RICHEFORT

téléphone : 05 55 45 58 14

courriel :murielle.richefort@dgfip.finances.gouv.fr

Réf OSE : 2021-23096-93395

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien :

Ensemble immobilier

Adresse du bien :

13 rue des Sabots GUERET

Département :

CREUSE

Valeur vénale :

20 160 euros

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

1 - SERVICE CONSULTANT

Communauté de communes du Grand Guéret 9 avenue Charles de Gaulle 23000 GUERET

affaire suivie par :Mme Sandra DOMINGUE

Mail :sandra.domingue@agglo-grandgueret.fr

2 - DATE

de consultation/17/12/2021

de réception :17/12/2021

de visite : effectuée par le consultant

de dossier en état :06/01/2022

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Mise en place d'une Opération de Restauration Immobilière dans le centre-ville de Guéret sur une draine d'immeubles de rapport.

Ce programme de redynamisation est engagé depuis septembre 2018 ente la commune de Guéret et la communauté d communes du Grand Guéret.

La collectivité souhaite une évaluation individuelle des biens.

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".

4 - DESCRIPTION DU BIEN



Parcelle identifiée

Guéret (23)
23096 BD 46
 Parcelle arpentée : **Non**
 Contenance cadastrale : **56 ca**

Dossiers → Cadastre →
 Doc. Modificatifs du Parcellaire Cadastral DMPC →

PROPRIÉTAIRES

Personnes morales → SPDC →

RGF93 CC45 | E 1612 587 m | N 4 330 759 m

13 rue des Sabots – BD 46

Localisation



Description du bien dans l'acte de vente de 2007 :

SUR LA COMMUNE DE GUERET (23000) FRANCE

13 Rue des sabots et 9 rue du Four

Une maison sur trois niveaux comprenant:

Au rez de chaussée sur rue: un magasin, un arrière magasin et wc.

Au premier étage: deux pièces.

Au Deuxième étage: deux pièces.

Grenier au dessus.

Sortie rue du four sur l'arrière.

Figurant au cadastre de la manière suivante :

Commune de GUERET						
Section Pr. Let.	N°	Lieu-dit	Contenance			Nature
			ha	a	ca	
BD	46	13 Rue des Sabots et 9 Rue du Four	0	0	56	13 Rue des sabots

Au regard des photos, extérieurement la rénovation de la façade et le changement des volets bois en très grande vétusté sont une priorité.

Bien que le bien n'est aucun confort et soit très vétuste à l'intérieur et va nécessiter de lourds travaux de rénovation et de réhabilitation, des éléments comme l'escalier en bois, la cheminée ou les parquets sont des éléments de caractère et de « plus-value ».

5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire présumé :

Propriétaire	M. Gayaud Mme Tran Thi Ngoc Mme Gayaud 4 rue de Rochefort 23000 GUERET
--------------	---

Origine de propriété : *terme 2007P05779 ventre entre particulier pour un montant de 30 000 euros*

Situation locative:*vacant*

6 - URBANISME – RÉSEAUX

Zone UA :

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Zone urbaine de forte densité correspondant à la partie agglomérée du centre ancien de la ville. Elle comprend des secteurs UAa autorisant une hauteur de construction différente.

Elle est couverte par le périmètre de protection des Monuments Historiques et par la servitude d'alignement du bâti le long des voies.

7 - DATE DE RÉFÉRENCE

/

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

Compte tenu des caractéristiques du bien ainsi que des termes de comparaison retenus :

La valeur vénale est estimée à **20 160 euros soit une valeur de 140 €/m² pour une superficie de 144 m²**

9 - DURÉE DE VALIDITÉ

La durée de validité du présent avis est de 18 mois.

10 - OBSERVATIONS

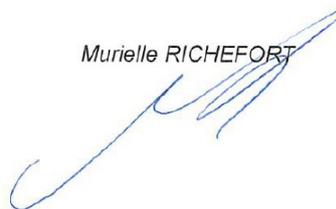
Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour la Directrice départementale des Finances
publiques
et par délégation,

Murielle RICHEFORT



Inspectrice des Finances Publiques



Direction Générale Des Finances Publiques

Le 10/01/2022

Direction départementale des Finances Publiques de la Haute-Vienne

Pôle d'évaluation domaniale

30 rue Cruveilhier

BP 61003

87050 Limoges Cédex

téléphone : 05 55 45 59 00

mail. : ddfip87.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

La Directrice départementale des Finances publiques de la Haute-Vienne

à

M le Président de la Communauté du Grand Guéret

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Murielle RICHEFORT

téléphone : 05 55 45 58 14

courriel : murielle.richefort@dgfip.finances.gouv.fr

Réf OSE : 2021-23096-93399

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien :

Ensemble immobilier

Adresse du bien :

18 rue de l'ancienne mairie GUERET

Département :

CREUSE

Valeur vénale :

5 300 euros

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

1 - SERVICE CONSULTANT

Communauté de communes du Grand Guéret 9 avenue Charles de Gaulle 23000 GUERET

affaire suivie par :Mme Sandra DOMINGUE

Mail :sandra.domingue@agglo-grandgueret.fr

2 - DATE

de consultation:17/12/2021

de réception :17/12/2021

de visite : NON VISITE

de dossier en état :10/01/2022

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Mise en place d'une Opération de Restauration Immobilière dans le centre-ville de Guéret sur une draine d'immeubles de rapport.

Ce programme de redynamisation est engagé depuis septembre 2018 ente la commune de Guéret et la communauté d communes du Grand Guéret.

La collectivité souhaite une évaluation individuelle des biens.

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".

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Parcelle identifiée

Guéret (23)
23096 BD 129
 Parcelle arpentée : **Non**
 Contenance cadastrale : **44 ca**

Dossiers → Cadastre →
 Doc. Modificatifs du Parcellaire Cadastral DMPC →

PROPRIÉTAIRES

Personnes morales → SPDC →

18 rue de l'Ancienne Mairie – BD 129

Localisation



Les informations issues des applications DGFIP : local professionnel d'une superficie de 53 m²

Les informations fournies par le consultant :

Description sommaire

Fourni par le propriétaire :

ETAGES	AFFECTATION ACTUELLE	SURFACE (M ²)
3 ^{ème}	Grenier	28,00
2 ^{ème}	Réserves	28,00
1 ^{er}	Réserves	28,00
RdC	Dégagement/ bureau	5,50
RdC	Vente	23,16
TOTAL		112,66

Etat de dégradation : Logement très dégradé (par similitude avec bâtiments de même type et au regard de l'aspect extérieur et de l'ancienneté de la vacance).

Les superficies de greniers *caves, sous-sol-combles* ne sont pas en compte pour le calcul d'une superficie utile/habitable.

Au regard des photos, il s'agit d'un ancien magasin avec de pièces au-dessus, l'ensemble semble en grande vétusté.

Des travaux de rénovation importants devront être effectués sur ce bien sur l'ensemble des postes.

5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire présumé :SCI DES PYRENEES 2 rue de Dublin 67300 SCHILTIGHEIM
représenté par M GINESTET Philippe

Origine de propriété:/

Situation locative :vacant

6 - URBANISME – RÉSEAUX

Zone UA

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Zone urbaine de forte densité correspondant à la partie agglomérée du centre ancien de la ville. Elle comprend des secteurs UAa autorisant une hauteur de construction différente.

Elle est couverte par le périmètre de protection des Monuments Historiques et par la servitude d'alignement du bâti le long des voies.

7 - DATE DE RÉFÉRENCE

/

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

Compte tenu des caractéristiques du bien ainsi que des termes de comparaison retenus :

La valeur vénale est estimée à

9 - DURÉE DE VALIDITÉ

La durée de validité du présent avis est de 18 mois.

10 - OBSERVATIONS

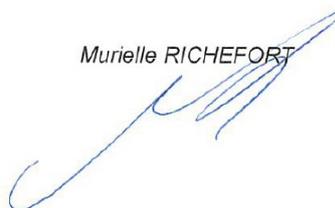
Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour la Directrice départementale des Finances
publiques
et par délégation,

Murielle RICHEFORT

A blue ink signature of Murielle RICHEFORT, written in a cursive style.

Inspectrice des Finances Publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 07/07/2022

Direction départementale des Finances Publiques de
la Haute-Vienne

Pôle d'évaluation domaniale

30 rue Cruveilhier

BP 61003

87050 Limoges Cédex

téléphone : 05 55 45 59 00

mail. : ddfip87.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr

La Directrice départementale des Finances
publiques de la Haute-Vienne

à

M le Président de la Communauté du Grand
Guéret

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Murielle RICHEFORT

téléphone : 05 55 45 58 14/06 20 77 31 08

courriel : murielle.richefort@dgifp.finances.gouv.fr

Réf OSE : 2022-23096-53586

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien :	Ensemble immobilier
Adresse du bien :	17 rue de l'ancienne mairie GUERET
Département :	CREUSE
Valeur vénale :	21 000 euros

Il est rappelé aux consultants que cet avis de valeur ne leur interdit pas de réaliser une cession à un prix plus élevé ou une acquisition (ou une prise à bail) à un prix plus bas.

Par ailleurs, les collectivités territoriales et leurs établissements peuvent, sur délibération motivée, s'écarter de la valeur de ce présent avis pour céder à un prix inférieur ou acheter (ou prendre à bail) à un prix supérieur.

1 - SERVICE CONSULTANT

Communauté de communes du Grand Guéret 9 avenue Charles de Gaulle 23000 GUERET

affaire suivie par :Mme Sandra DOMINGUE

Mail :sandra.domingue@agglo-grandgueret.fr/arnaud.bernardie@agglo-grandgueret.fr

2 - DATE

de consultation :06/07/2022

de réception :06/07/2022

de visite :effectuée par le consultant

de dossier en état :07/07/2022

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Acquisition amiable dans le cadre de l'opération de restauration immobilière ORI.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

L'immeuble sous expertise figure au cadastre de la ville sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
Guéret	BD 56	17 rue de l'Ancienne Mairie	211 m ²	Sols
TOTAL			211 m ²	



Mise en place d'une Opération de Restauration Immobilière dans le centre-ville de Guéret sur une draine d'immeubles de rapport.

Ce programme de redynamisation est engagé depuis septembre 2018 ente la commune de Guéret et la communauté d communes du Grand Guéret.

La collectivité souhaite une évaluation individuelle des biens.

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".

Description de l'acte de 2011

Le **VENDEUR** vend à l'**ACQUEREUR** , qui accepte, la pleine propriété de :

Sur la commune de GUERET (23000) FRANCE

Sis 17 rue de l'Ancienne Mairie .

Les biens et droits consistant en :

Un immeuble comprenant :

Rez de chaussée : deux locaux à usage commercial,

Au demi étage : deux pièces,

Au premier étage : deux studios,

Au demi étage : deux pièces

Au deuxième étage : deux studios.

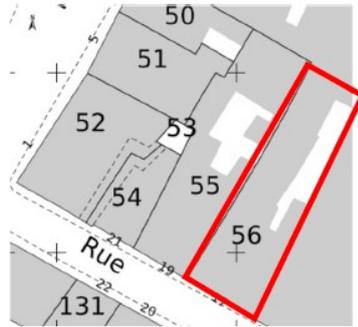
Courette.

Figurant au cadastre de la manière suivante :

Commune de GUERET						
Section	N°	Lieudit	Contenance			Nature
Pr. Let.			ha	a	ca	
BD	56	17 rue de L'Ancienne Mairie	0	02	11	S

17 rue de l'Ancienne Mairie – BD 56

Localisation



Informations du consultant sur le bien :

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.

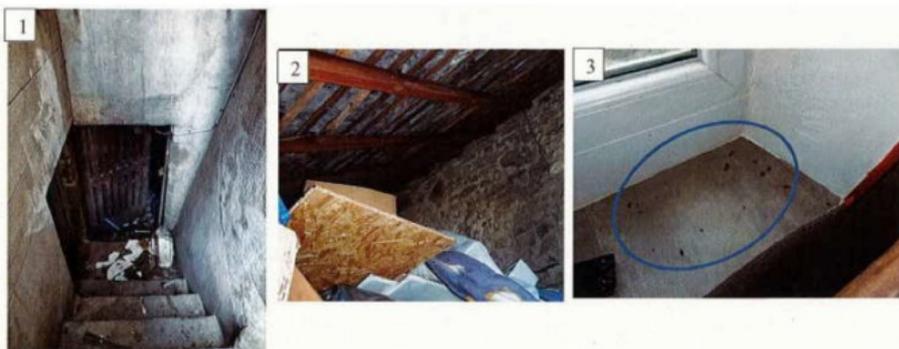
Les logements étaient à usage locatif et 2 d'entre eux ont fait l'objet d'un signalement des locataires auprès de l'ARS. Les services de l'ARS ont visité ces 2 logements donnant sur rue et situés au premier étage de l'immeuble.

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'auréoles en plafonds

Etat du bien

Les parties communes de l'immeuble



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

La cour intérieure de l'immeuble



Le consultant indique que le montant estimé des travaux s'élèverait à un montant de 250 000 euros.

Les superficies sont réparties différemment d'une application DGFIP à l'autre, pourtant les données sont issues des déclarations cadastrales.

Application VISUDGFIP indique 7 locaux : un local commercial d'une superficie de 73 m² et six appartements de 35 m² soit une superficie totale de **283 m²**.

Application BNDP indique quatre appartements et deux magasins un appartement de 74 m² avec un grenier de 30 m² et une cave de 16 m², un autre de 18 m², puis un de 37 m² avec un grenier de 16 m² et une cave de 20 m², et un dernier de 52 m² avec un grenier de 65 m², une cave de 20 m² enfin deux magasins de 51 m² soit une superficie de **283 m²**

5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire présumé :

Propriétaire

SCI POMMES 17, en liquidation judiciaire
Liquidateur SAS Saulnier Ponroy à Orléans

Origine de propriété : Terme 2011P04109 montant d'acquisition de 180 000 euros

Situation locative :

6 - URBANISME – RÉSEAUX

Zone UA

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Zone urbaine de forte densité correspondant à la partie agglomérée du centre ancien de la ville. Elle comprend des secteurs UAa autorisant une hauteur de construction différente. Elle est couverte par le périmètre de protection des Monuments Historiques et par la servitude d'alignement du bâti le long des voies.

7 - DATE DE RÉFÉRENCE

/

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

Compte tenu des caractéristiques du bien ainsi que des termes de comparaison retenus :

La valeur vénale est estimée à **21 000 euros**.

9 - DURÉE DE VALIDITÉ

La durée de validité du présent avis est de 18 mois.

10 - OBSERVATIONS

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour la Directrice départementale des Finances
publiques
et par délégation,

Murielle RICHEFORT



Inspectrice des Finances Publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

