



PRÉFÈTÉ DE LA CREUSE



la CREUSE
e Département



**AVENANT N°3 sur la PROLONGATION de l'
OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT
RENOUVELLEMENT URBAIN (OPAH-RU)
DU CENTRE ANCIEN DE LA VILLE GUERET**

2021-2026 – prolongation jusqu'au 31 décembre 2026

Convention n°023 PR 0016

Signée le 14 janvier 2021

Maître d'ouvrage : Communauté d'agglomération du Grand Guéret

Le présent avenant est établi entre :

La Communauté d'agglomération du Grand Guéret, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par son Président, Eric CORREIA,

La Commune de Guéret, représentée par sa Maire, Marie-Françoise FOURNIER,

L'État, représenté par Mme la Préfète de la Creuse, Anne FRACKOWIAK-JACOBS,

L'Agence nationale de l'habitat (Anah), établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté par la Préfète, Anne FRACKOWIAK-JACOBS, déléguée locale de l'Anah dans le département, agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction de l'habitation et dénommée ci-après « Anah »,

Le Conseil Départemental de la Creuse, représenté par sa Présidente, Valérie SIMONET,

La Banque des Territoires - Caisse des Dépôts et des Consignations, dont le siège social est sis 56 rue de Lille, 75356 Paris, représentée par le Directeur Territorial de la Direction régionale Nouvelle-Aquitaine, Délégation de Limoges, M. Olivier DELESALLE.

La Fondation pour le logement des défavorisés, dont le siège est sis 3-5 rue de Romainville 75019 Paris, représentée par Sonia HURCET, sa Déléguée Générale Adjointe, par délégation de la Présidente Marie-Hélène LE NEDIC, ayant pouvoir à cet effet,

La SACICAP PROCIVIS Nouvelle Aquitaine, dont le siège social est sis 21 quai Lawton – Bassins à Flot – CS 11976 – 33070 Bordeaux Cedex, représentée par son Directeur Général Délégué, M. Jean-Pierre MOUCHARD,

Action Logement Services, dont le siège social est situé 21, quai d'Austerlitz CS 41455 75643 PARIS CEDEX 13, représenté par M. Sébastien THONNARD Directeur de la Délégation Régionale Nouvelle-Aquitaine,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1, L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivants,

Vu le règlement général de l'Anah,

Vu la circulaire n°2002-68/UHC/IUH4/26 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général, en date du 8 novembre 2002,

Vu le décret Anah n°2019-498 du 22 mai 2019, lequel a élargi les pouvoirs du conseil d'administration,

Vu la délibération 2020-25 du Conseil d'administration de l'Anah du 17 juin 2020 relative au cadre d'expérimentation en faveur de la redynamisation des centres villes et l'instruction,

Vu les instructions relatives à l'instauration à titre expérimental des régimes d'aide afférents à la rénovation de façades et à la transformation de locaux non affectés à un usage d'habitation en locaux à usage collectif du 12 avril 2021,

Vu le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'agglomération du Grand Guéret adopté le 26 septembre 2024,

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées 2019-2025, approuvé par arrêté conjoint de la Préfète de la Creuse et de la Présidente du Conseil Départemental de la Creuse le 27 septembre 2019,

Vu le protocole d'accord relatif à la lutte contre l'habitat indigne, période 2022/2026 dans le département de la Creuse signé le 29 mai 2023,

Vu la convention de partenariat signée le 25 octobre 2016 entre l'Anah et la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) visant à développer et à faciliter les interventions de requalification des quartiers anciens en territoire rural et urbain,

Vu le Programme d'Intérêt Général Pacte Territorial France Renov' Creuse signé par le Conseil Départemental, l'Etat et l'Anah le 03 juillet 2025,

Vu le Programme départemental de l'Habitat validé par le Conseil Départemental de la Creuse et l'Etat le 30 septembre 2024,

Vu la convention du dispositif Action Cœur de Ville de Guéret du 28 septembre 2018,

Vu la convention d'OPAH-RU du centre ancien de la ville de Guéret signée le 14 janvier 2021,

Vu la délibération du Conseil Communautaire de Communauté d'Agglomération du Grand Guéret, en date du 10 décembre 2020, autorisant la signature de la convention d'OPAH-RU du centre ancien de la ville de Guéret, la délibération 223/21 du 21 septembre 2021 validant le premier avenant à cette convention et la délibération, la délibération n°29/24du 7 mars 2024, validant le deuxième avenant modifiant le périmètre de l'opération,

Vu la délibération n°_____ du Conseil Communautaire de Communauté d'Agglomération du Grand Guéret, en date du 25 septembre 2025, autorisant la signature du présent avenant,

Vu la délibération n°_____ de la Commune de Guéret, en date du _____, autorisant la signature du présent avenant,

Vu la délibération n° _____ de la Commission Permanente du Conseil Départemental de la Creuse, en date du _____, autorisant la signature du présent avenant,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de la Creuse, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 29 juillet 2025,

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du _____,

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH-RU du 15 juillet 2019 au 15 août 2019 au siège de la Communauté d'agglomération du Grand Guéret en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation,

Vu le compte rendu des COPIL de l'OPAH-RU du 20 mars 2025 et du 4 septembre 2025 approuvant la prolongation proposée dans le présent avenant, ses références à l'étude pré-opérationnelle et ses annexes justificatives,

il a été exposé ce qui suit :

Table des matières

- Préambule
- 1. Objet de l'avenant
- 2. Modification de la durée de la convention
- 3. Missions de suivi animation de l'avenant
- 4. Définition des objectifs quantitatifs
- 5. Financement des aides aux travaux et de l'ingénierie

Préambule

La convention d'OPAH-RU du centre-ville de Guéret a été signée le 14 janvier 2021 et va prendre fin le 13 janvier 2026.

Au mois d'avril 2025, à la date de proposition du présent avenant, les éléments de bilan et les projections de réalisation suivante peuvent être fournis :

Ce dispositif a permis d'identifier 269 propriétaires sur le périmètre dans leur projet de rénovation (plus de 55% des logements identifiés sur le périmètre ont été étudiés). Les propriétaires bailleurs (PB) sont les principaux propriétaires identifiés et ont été accompagnés essentiellement sur le dispositif travaux lourds et/ou des travaux d'amélioration énergétique. Si 23 copropriétés ont été identifiées sur le périmètre, il s'avère que beaucoup ne sont aujourd'hui pas structurées, ni même enregistrées et sources de dysfonctionnements : arrêtés de péril, insalubrité, pathologies structurelles.

La majeure partie des demandes concerne des logements locatifs (40%), et le dispositif façade (19%). Les demandes ont donné lieu à 218 visites, réparties selon les thématiques suivantes :

- 132 logements ou futurs logements locatifs,
- 63 visites façade,
- 20 visites propriétaires occupants (dont 4 primes accession),
- 3 visites des logements de l'opération maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI).

Au niveau des réalisations, 57 dossiers sont engagés sur un objectif de 90 logements, soit 63% de réalisation dans le cadre des dispositifs de soutien financier. Cependant, l'étude des déclarations préalables et le travail d'accompagnement sur le terrain a permis d'identifier 43 réhabilitations de logements supplémentaires sur la période 2022/2025 qui ont fait l'objet de rénovations sans utiliser les dispositifs de l'Anah.

Ces travaux hors dispositifs de l'Anah concernent à 98% des propriétaires bailleurs : 63% de travaux lourds et 37% de projets d'amélioration énergétique. Il est également important de noter que 88% de ces projets de réhabilitations ont été accompagnés au préalable par l'opérateur de l'OPAH-RU (38 logements sur 43).

Les objectifs initiaux de l'OPAH-RU prévoient :

- **La rénovation de 60 logements** : 25 propriétaires occupants (PO) et 35 PB
 - 66 logements PB sont engagés pour la rénovation : 24 dans le cadre des dispositifs de l'Anah et 42 hors dispositifs de l'Anah.
 - Seulement 5 logements PO sont rénovés dans le cadre des dispositifs de l'OPAH-RU.
- **L'embellissement de 30 façades**
 - 27 façades sont rénovées soit 90% de réalisation.
- **Le versement de 10 primes accession**
 - 5 primes accession ont été mises en paiement.

Ces éléments de bilan et de projection confirment que l'animation de l'OPAH-RU participe à la dynamique des projets de rénovation du centre-ville. Si elle est poursuivie, elle doit être orientée sur l'accompagnement des PB et apporter des solutions aux projets des copropriétaires.

En effet, le potentiel de PO correspondant au profil modeste et très modeste n'est pas suffisamment présent sur le périmètre.

Ainsi, le dispositif Action Cœur de ville étant prolongé jusqu'au 31 décembre 2026 et l'année 2026 étant une année d'élections locales, il est proposé de prolonger l'OPAH-RU jusqu'au 31 décembre 2026.

A l'issue de ce constat, les partenaires conviennent de la nécessité de conclure un avenant n°3 à la convention OPAH-RU susvisée.

Il est ainsi convenu ce qui suit :

Article 1 – Objet de l'avenant

Le présent avenant n°3 a pour objet :

- De prolonger l'OPAH-RU en cours, jusqu'au 31 décembre 2026,
- De préciser les missions de suivi-animation,
- De définir le calibrage des objectifs prioritaires à traiter au titre de la période de prolongation,
- De définir les financements à mettre en œuvre.

Article 2 – Modification de la durée de la convention

La durée de la convention est prolongée de 12 mois, soit jusqu'au 31 décembre 2026.

Article 3 – Missions de Suivi Animation de l'OPAH-RU dans le cadre de cet avenant

Les enjeux identifiés dans l'Article 2 de la convention d'origine sont maintenus et restent prioritaires pour le bon développement du centre-ville de Guéret

- Résorption du mal-logement,
- Développement d'une offre locative de qualité à loyers et charges modérés,
- Amélioration énergétique des logements,
- Maintien à domicile des personnes âgées et handicapées,
- Traitement des copropriétés fragiles et dégradées,
- Soutien à l'accession à la propriété,
- Requalification du cadre urbain via le ravalement des façades et devantures commerciales.

Cependant, comme abordé en préambule, l'objet de l'avenant sur l'année 2026 permettra de redéfinir les efforts et les moyens d'ingénierie en le concentrant sur deux cibles :

- **Les PB**, pour lesquels les missions d'accompagnement prévues par la convention se poursuivent et s'étendent aux ménages intermédiaires et supérieurs dans cet avenant conformément à la réglementation en vigueur et dans le cadre du dispositif Loc' Avantages et Ma Prime Renov' Parcours Accompagné (MPR-PA).
- **Les copropriétés fragiles et dégradées**, pour lesquelles l'article 3.5 « Volet copropriétés fragiles et dégradées » est inchangé. Cet article est complété par le dispositif expérimental MPR Petite copro dans le cadre duquel des missions de suivi-animation des copropriétés sont renforcées en complément des missions déjà prévues :
 - Poursuivre le travail engagé pour la mise en œuvre du dispositif de Ma Prime Renov' (MPR) Copropriétés sur le périmètre avec l'objectif d'accompagner une copropriété dans ses projets de travaux.
 - Informer, sensibiliser et inciter les copropriétés à se mettre en conformité dans les démarches administratives et juridiques de leur projet.

Les propriétaires occupants ayant engagés leurs dossiers avant le 31 décembre 2025 continueront d'être accompagnés par Soliha conformément à la convention et les nouveaux dossiers de propriétaires occupants seront accompagnés par les opérateurs agréés dans le cadre du Programme d'Intérêt Général Pacte-Territorial France Renov' Creuse (PIG-PT FR' Creuse).

Article 4 – Définition des objectifs quantitatifs

Les objectifs globaux sont évalués à :

- 1 copropriété,
- 8 logements locatifs appartenant à des PB avec des travaux lourds et/ou des travaux d'amélioration énergétique,
- 6 ravalements de façades et devantures commerciales,
- 1 prime accession.

Article 5 – Financement des partenaires pour les aides aux travaux et l'ingénierie

Les conditions générales et les règles d'application des financements des partenaires financiers prévus dans les conventions initiales sont inchangées. Ils sont basés sur les missions définies dans l'article 3 du présent avenant et calibrés proportionnellement aux objectifs quantitatifs définis dans l'article 4 du présent avenant.

Les financements des partenaires sont donc définis pour la durée de cet avenir ainsi :

	Aides aux travaux HT 2026		Aides à l'ingénierie 2026	AE Prévisionnels Totaux
ANAH	PB Loc'avantage Travaux lourds PB Loc'avantage Amélioration énergétique PB Loc'avantage sortie précarité MPR Parcours accompagné Copropriété	42 000 € 20 000 € 8 000 € 168 000 € 30 000 € Total: 268 000 €	Part fixe (HT) : 11 966 € Part variable (TTC) : 14 400 € Total: 26 366 €	294 366 €
CA du Grand Guéret	PB Loc'avantage Travaux lourds et amélioration énergétique, MPR Parcours Accompagné Façade Copropriété	66 000 € 42 000 € 9 000 € Total: 117 000 €	11 102 €	128 102 €
Ville de Guéret	PB Loc'avantage Travaux lourds et amélioration énergétique, MPR Parcours Accompagné Prime Accession Copropriété	44 000 € 10 000 € 6 000 € Total: 60 000 €		60 000 €
Caisse des dépôts- Banque des territoires			7 050 €	7 050 €
Total		445 000 €	44 518 €	489 518 €

5.1. Financements de l'Anah

5.1.1. Règles d'application

Pour la durée de l'avenant, les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlent de la réglementation applicable, c'est à dire du code de la construction et de l'habitation, du règlement général de l'Anah, des délibérations du conseil d'administration de l'Anah, des instructions du directeur général de l'Anah, des dispositions inscrites dans le programme d'actions de la délégation locale de l'Anah de la Creuse, en vigueur au moment du dépôt du dossier auprès des services de l'Anah.

Les conditions relatives aux aides de l'Anah et les taux maximaux de subvention sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah et des décisions de son conseil d'administration, sans qu'il soit besoin de conclure un avenant à la présente convention.

5.1.2 Montants prévisionnels

Dans la limite des dotations annuelles allouées, les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 294 366 €.

Total Avenant année 2026	
AE prévisionnels	294 366 €
dont aides aux travaux	268 000 €
dont aides à l'ingénierie	26 366 €
<i>dont part fixe (calculé sur le montant HT)</i>	11 966 €
<i>dont part variable (calculé sur le montant TTC)</i>	14 440 €

5.2. Financements de la Communauté d'agglomération du Grand Guéret

5.2.1. Règles d'application

Pour la durée de l'avenant, la Communauté d'agglomération de Grand Guéret financera :

- **pour les projets de travaux de propriétaires bailleurs** : 15% du montant HT des travaux subventionnables par l'Anah (plafond de travaux subventionnables : 1 400 € HT / m² dans la limite de 80 m² par logement),
- **pour les projets de travaux des copropriétaires** : 15% du montant HT des travaux subventionnables par l'Anah (plafond de travaux subventionnables : 1 400 € HT / m² dans la limite de 80 m² par logement),
- **pour les projets de travaux de ravalement de façade et devanture commerciale** : 50% du montant des travaux de ravalement (plafond de travaux subventionnables : 15 000 € HT par façade visible de l'espace public),

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la Communauté d'agglomération du Grand Guéret pour l'opération sont de 128 102 €, selon la répartition suivante :

	Total
AE prévisionnels	128 102€
dont aides aux travaux	117 000 €
dont aides à l'ingénierie	11 102 €

5.3. Financements de la Commune de Guéret

5.3.1. Règles d'application

La Commune de Guéret financera :

- **pour les projets de travaux de propriétaires bailleurs** : 10% du montant HT des travaux subventionnables par l'Anah (plafond de travaux subventionnables : 1 400 € HT / m² dans la limite de 80 m² par logement),
- **pour les projets de travaux des copropriétaires** : 10% du montant HT des travaux subventionnables par l'Anah (plafond de travaux subventionnables : 1 400 € HT / m² dans la limite de 80 m² par logement),
- **pour les acquisitions de logements destinés à être occupés par le propriétaire en tant que résidence principale** : 10 000 €.

5.3.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la Commune de Guéret pour l'opération sont de 60 000 € :

	Total
AE prévisionnels aides aux travaux	60 000 €

5.4. Financements de la Banque des Territoires – Groupe Caisse des Dépôts et Consignations

5.4.1 Règles d'application

La Banque des Territoires du Groupe Caisse des Dépôts poursuit des objectifs d'intérêt général et œuvre en faveur d'une plus grande égalité entre tous les territoires. Elle vise à les rendre plus attractifs, plus durables, plus inclusifs et plus connectés. Elle offre à ses clients, et tout particulièrement aux collectivités territoriales, une palette d'offres sur mesure et adaptée à leurs besoins pour répondre à la transformation de l'ensemble des territoires.

La Caisse des Dépôts et Consignations participe au financement de l'ingénierie de la mission animation de l'OPAH-RU dans le cadre de cet avenant sur la base du reliquat prévu dans la convention initiale.

Les modalités définitives d'intervention seront précisées dans une convention d'application à signer entre la Caisse des Dépôts et le maître d'ouvrage concerné et ce, sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents.

5.4.2. Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la Banque des Territoires pour cet avenant sont de 7 050 €.

	Total
AE prévisionnels ingénierie	7 050 €

5.5. Engagements complémentaires des autres partenaires

Les engagements complémentaires des partenaires présentés dans l'article 6 de la convention initiale du 14 janvier 2021 demeurent inchangés, en prenant en compte les évolutions réglementaires de chaque institution ou structure.

Fait en 8 exemplaires à Guéret, le 26 septembre 2025

Le Président de la Communauté d'agglomération du Grand Guéret Eric CORREIA	La Préfète de la Creuse, Anne FRACKOWIAK-JACOBS
La Déléguée adjointe de l'Anah dans le département de la Creuse Hélène BURGAUD-TOCCHET	La Maire de Guéret Marie-Françoise FOURNIER
La Présidente du Conseil Départemental de la Creuse Valérie SIMONET	Le Directeur Territorial de la Direction régionale Nouvelle-Aquitaine - Délégation de Limoges de la Banque des Territoires - Caisse des Dépôts et des Consignations Olivier DELESALLE
La Directrice Générale Adjointe de la Fondation pour le logement des défavorisés Marie Hélène LE NEDIC	Le Directeur de la Délégation Régionale Nouvelle-Aquitaine d'Action Logement Services Sébastien THONNARD
Le Directeur Général Délégué de la SACICAP PROCIVIS Nouvelle Aquitaine Jean-Pierre MOUCHARD	