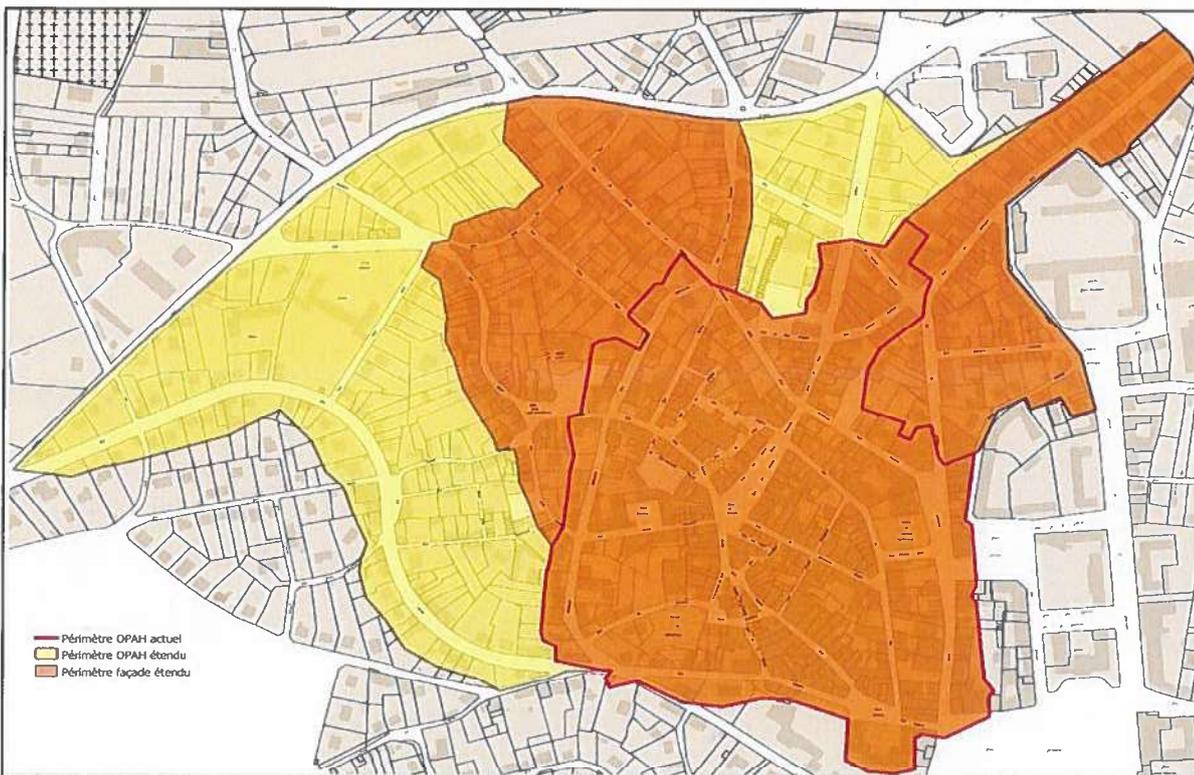
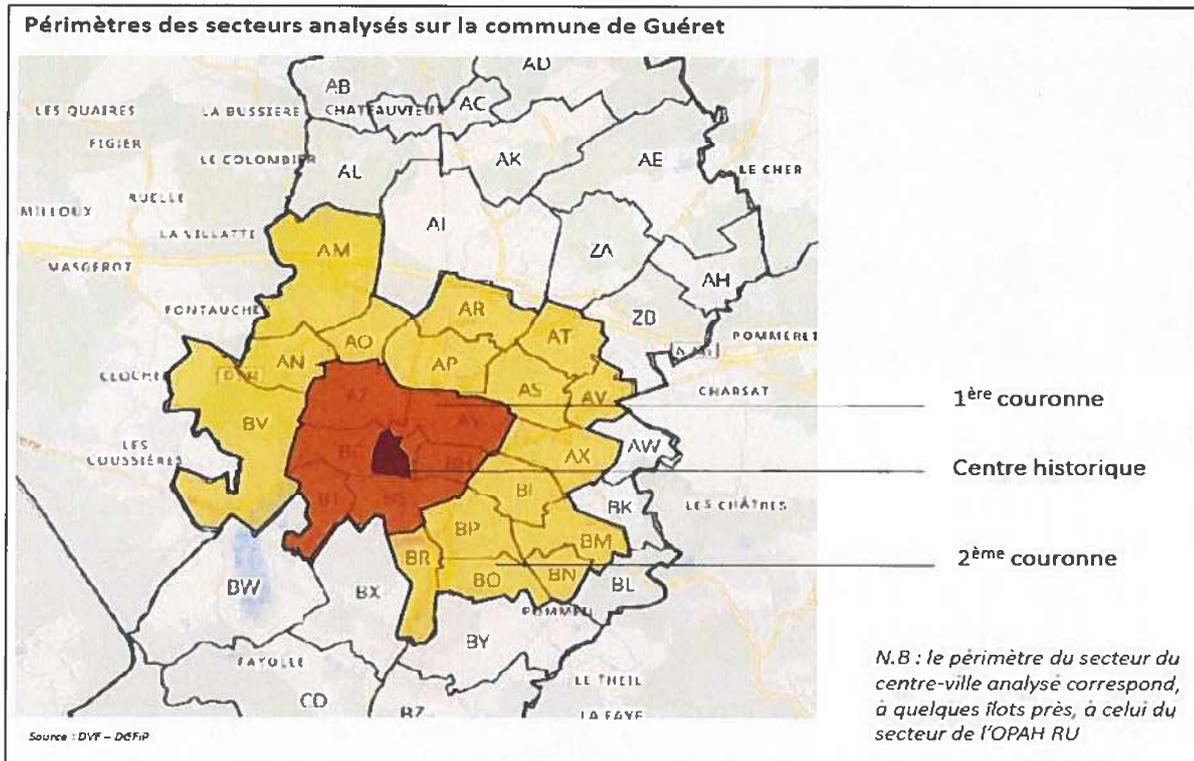


PROPOSITION D'EVOLUTION DU PERIMETRE DE L'OPAH-RU DU CENTRE VILLE DE GUERET

Le périmètre actuel prend en compte le centre historique de Guéret. Il a été volontairement réduit pour se concentrer sur les éléments de rénovation difficiles du centre-ville. Il est aujourd'hui proposé d'agrandir substantiellement ce périmètre afin d'optimiser les réalisations opérationnelles de rénovations.

La proposition d'ouverture du nouveau périmètre reste dans la 1^{ère} couronne du centre-ville.



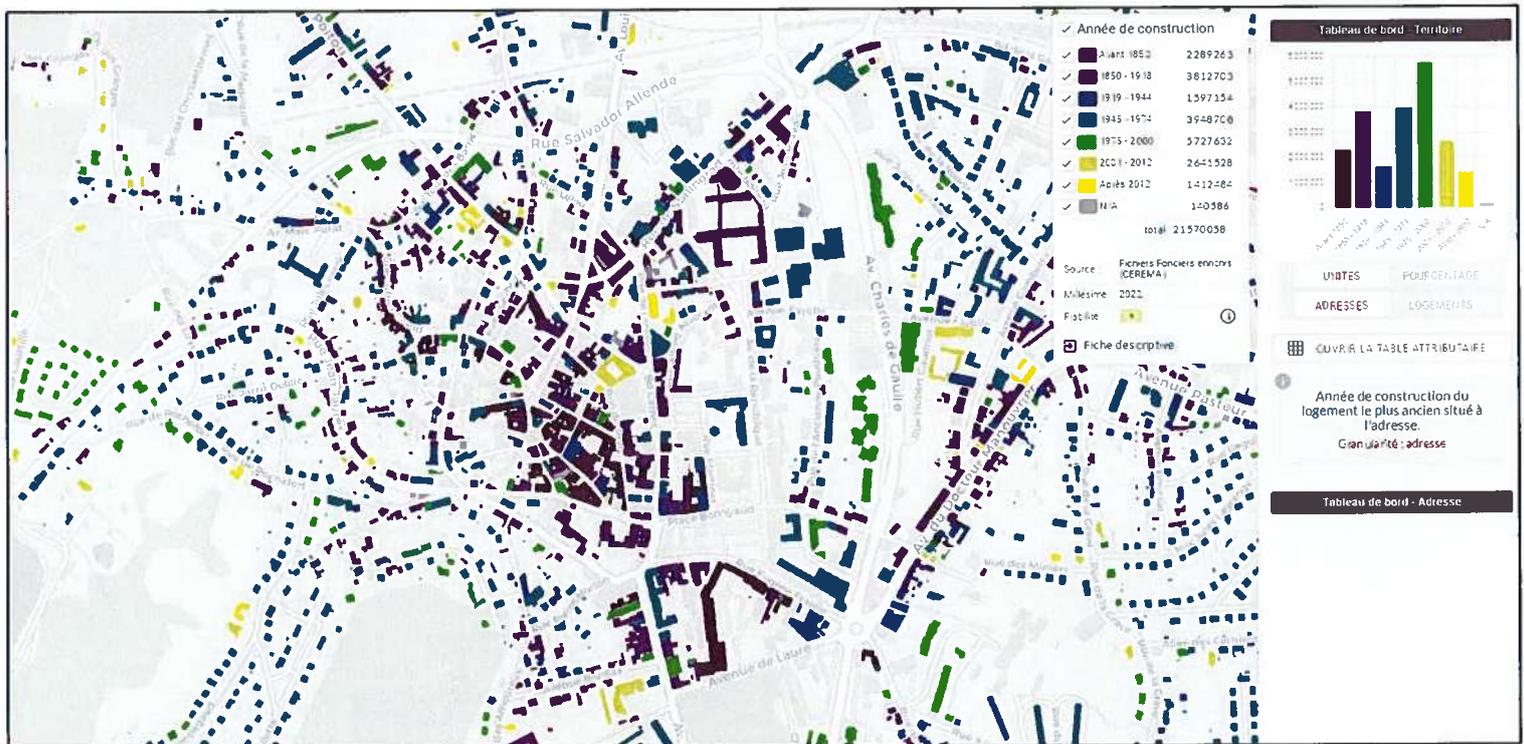
ASPECTS HISTORIQUES

La volonté de concentrer les effets de l'OPAH-RU sur un secteur restreint cohérent. Le périmètre proposé reste fidèle au bâti présent sur la cartographie de Cassini et sur le cadastre Napoléonien de 1821.

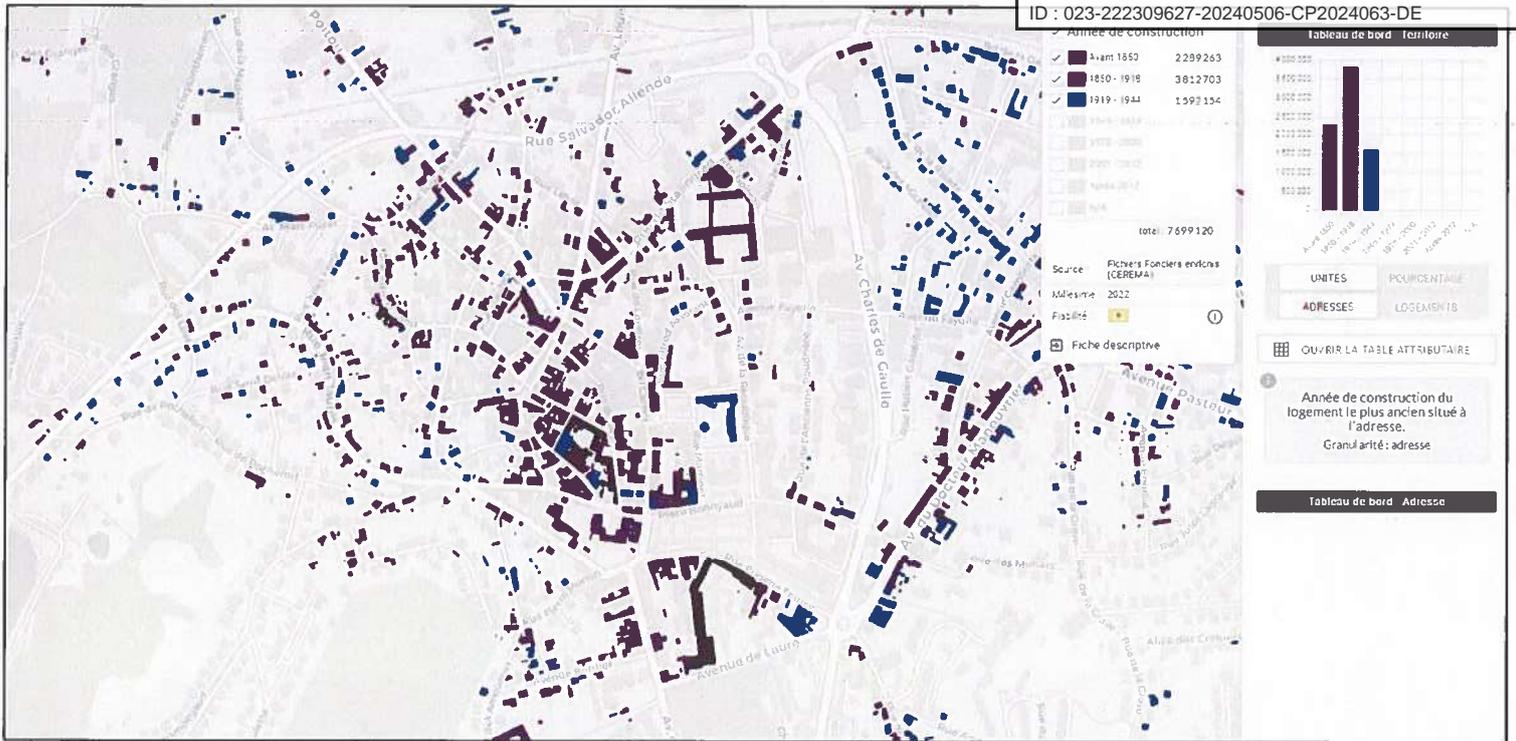


ANNEE DE CONSTRUCTION

Sans être excluante, le nouveau périmètre reste concentré sur le bâti ancien d'avant 1945. Ce périmètre ne prend pas en compte le bâti développé dans les années 70, à moins qu'il ne se trouve dans la continuité du linéaire (violet ou noir dans la carte ci-dessous).



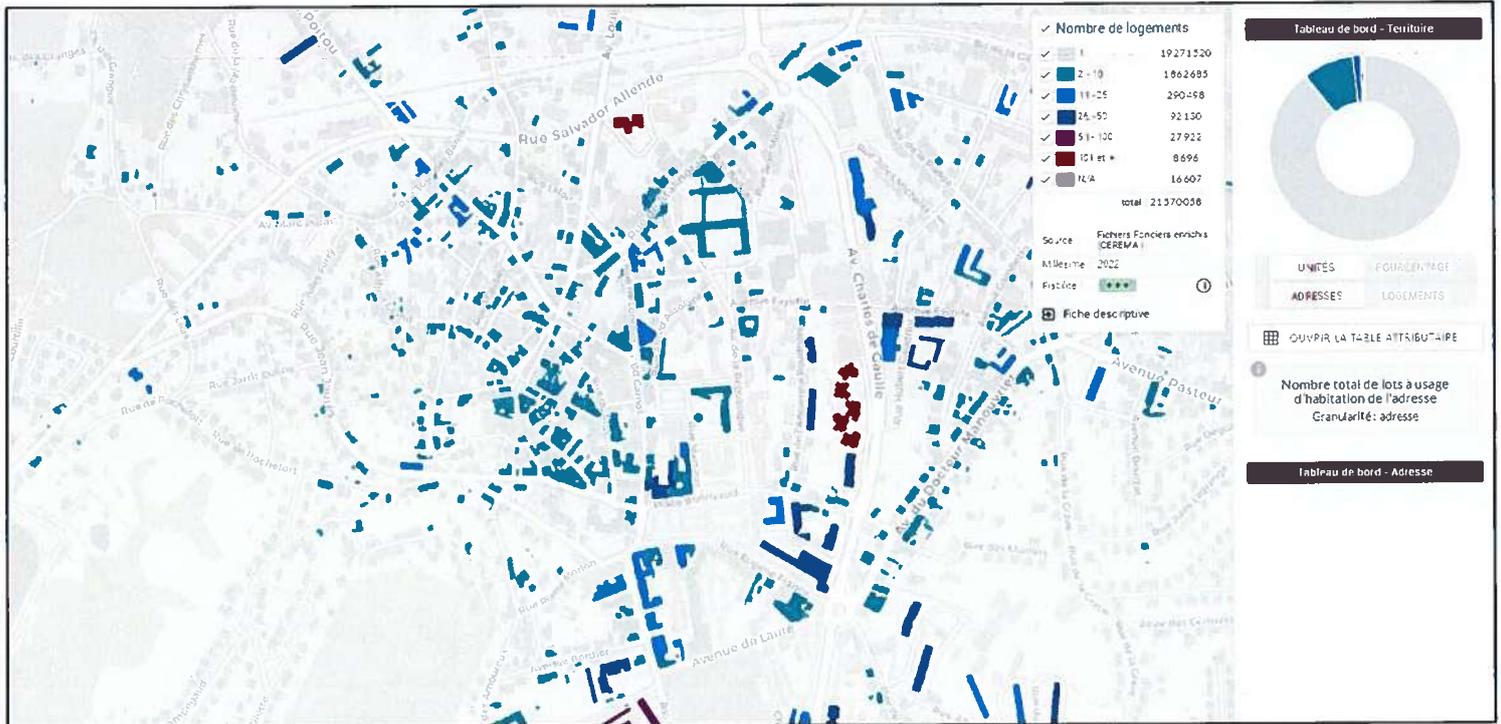
Le type de bâti du nouveau périmètre est donc fidèle au bâti retenu initial



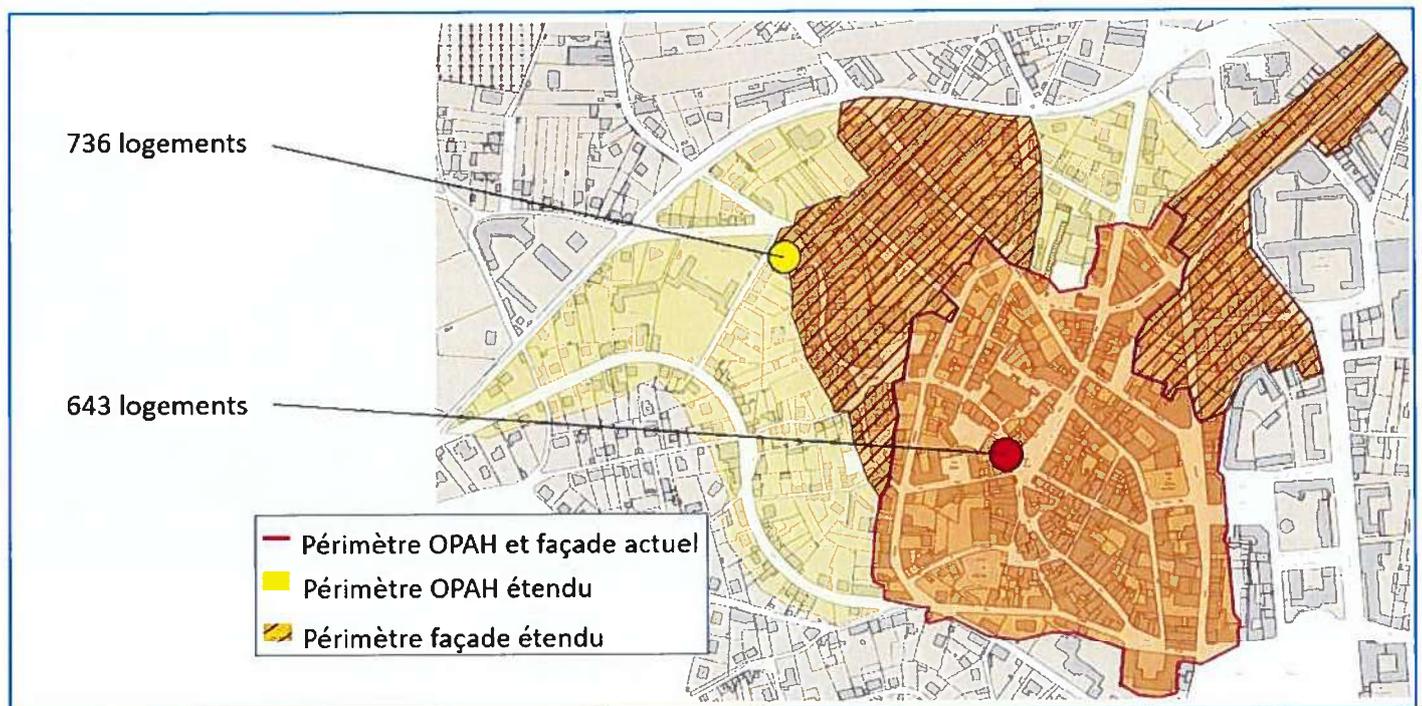
Ouverture sur la rue du Colonel Roudaire : Rue typique et dégradée du centre de Guéret composée de bâtiments individuels à usage d'habitation ou de petits collectifs

NOMBRE DE LOGEMENTS

Le périmètre actuel comporte environ 643 logements.



La réflexion menée pour l'ouverture du périmètre nous a conduit à réfléchir à deux zones : un premier périmètre, situé à l'est et au sud du périmètre actuel et principalement constitué de logements collectifs avec des rénovations déjà engagées (bâti bleu et marron sur la carte ci-dessus) et un bâti plus récent. Ce périmètre, représentant environ 339 logements a été exclu.



Le périmètre retenu à l'ouest et au nord du périmètre actuel comporte d'avantages de propriétaires occupants mais également des petits bailleurs, avec un total d'environ 736 logements.

REPARTITION ENTRE ACTIVITE COMMERCIALE ET HABITATION

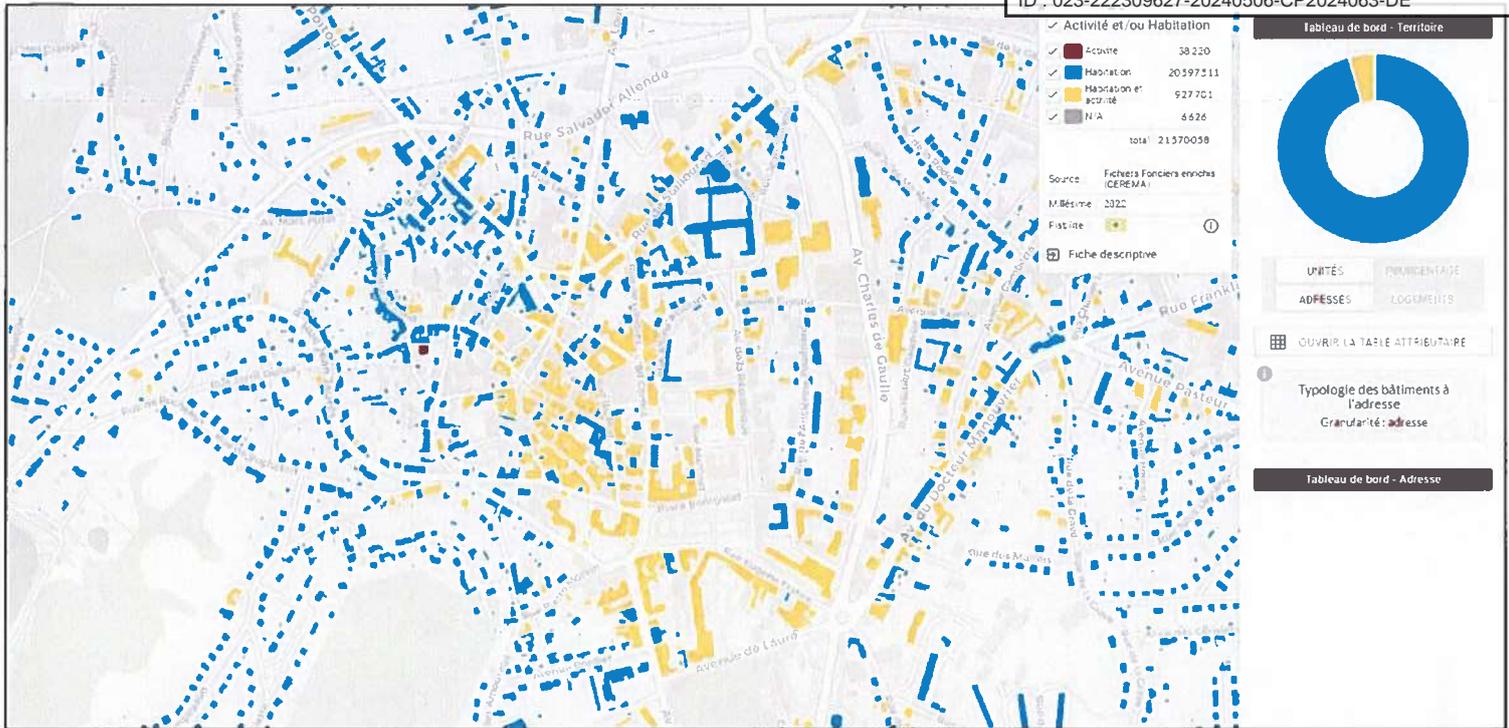
Envoyé en préfecture le 17/05/2024

Reçu en préfecture le 17/05/2024

Publié le

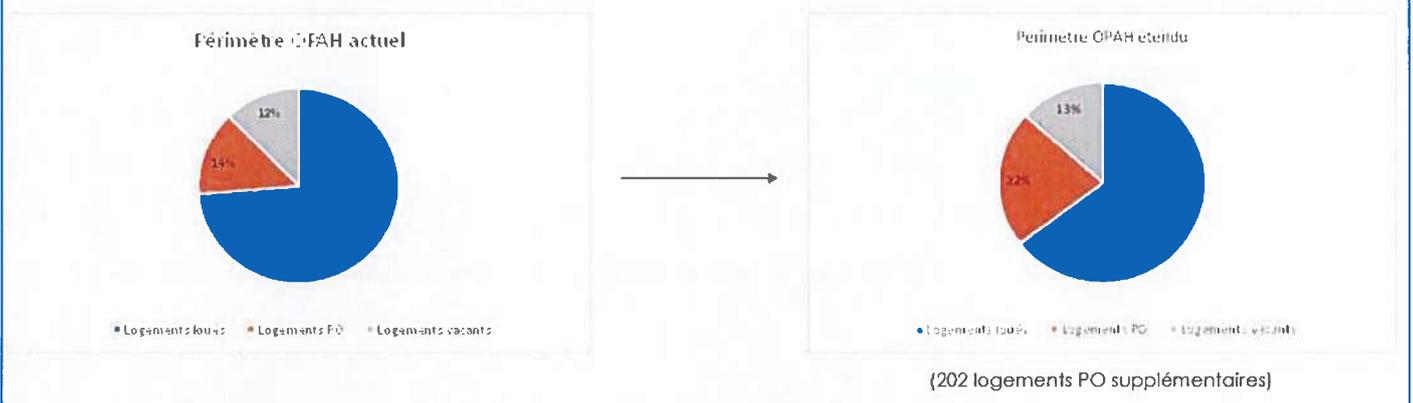


ID : 023-222309627-20240506-CP2024063-DE

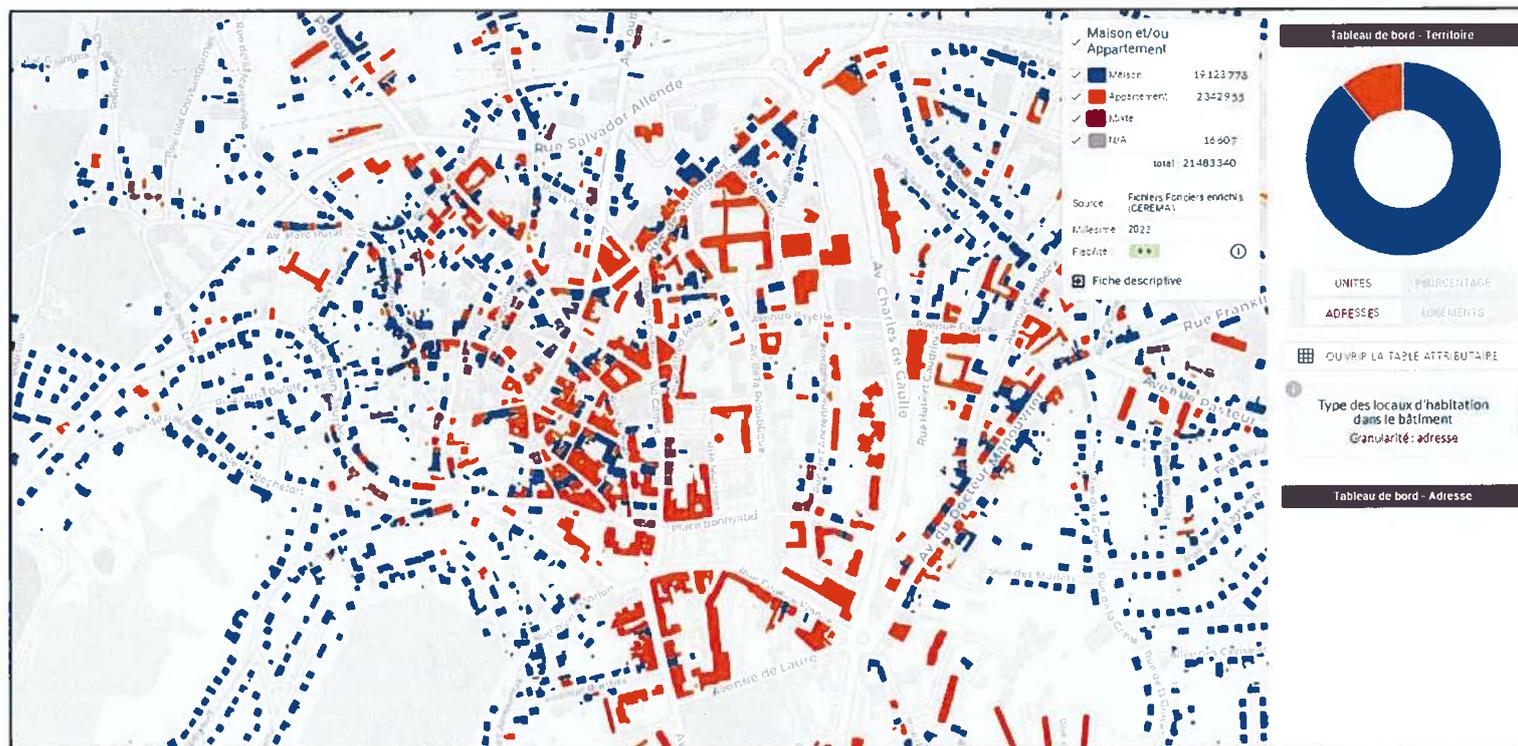


Le nouveau périmètre permettra également de cibler des bâtiments exclusivement consacrés à l'usage d'habitation (en bleu sur la carte) alors que le périmètre actuel est basé sur un usage mixte commerce/habitat (en jaune).

Répartition de la nature d'occupation :



REPARTITION ENTRE APPARTEMENTS ET MAISONS INDIVIDUELLES



Le périmètre actuel est composé essentiellement d'appartements (en orange sur la carte). L'ouverture du périmètre permettra de toucher d'avantages de logements individuels et de petits collectifs.

Périmètre OPAH actuel

- 641 appartements
- 95 maisons

Périmètre OPAH supplémentaire

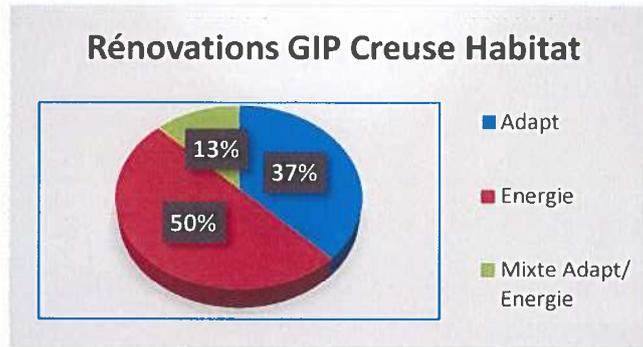
- 414 appartements
- 229 maisons



Ouverture sur la rue Stalingrad, entrée importante du centre ville

TRAVAUX DE RENOVATION EFFECTUES SUR LE PERIMETRE PROPOSE :

Au niveau des PIG gérés par Creuse Habitat, 8 dossiers sont enregistrés de 2017 à 2021 sur le périmètre proposé. Ainsi, sur les 519 logements potentiels, un nombre potentiel conséquent de projets pourra être mené.

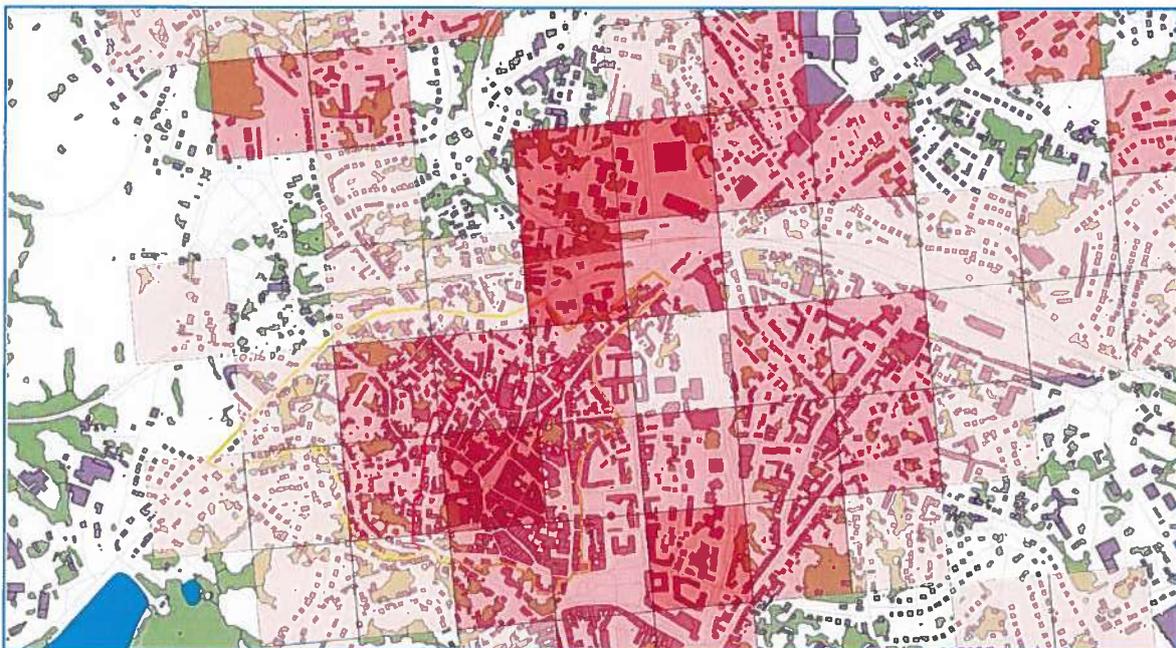


Les travaux réalisés depuis 2017 ont été faits aux adresses suivantes :

Adresse	Année	Type de travaux
2 rue P Bouchardon	2017	Energie
4 rue Janicaud	2017	Adapt
6 rue Victor Hugo	2018	Adapt
2 rue Leloir	2019	Mixte Adapt / Energie
10 avenue Prevot	2019	Adapt
3 rue montauciel	2020	Energie
3 rue de detroilatte	2021	Energie
48 rue Jaurès	2021	Energie

Depuis 2021, 17 contacts ont été pris avec des propriétaires du périmètre proposé qui pourraient potentiellement toujours être intéressés aujourd'hui.

ASPECTS SOCIO- ECONOMIQUES



Le périmètre de l'hyper centre retenu initialement correspond à un public aux critères sociaux en adéquation avec les objectifs de l'ANAH. Si nous ne disposons pas de données détaillées, les données Carroyées, représentées ci-dessus en rouge et indiquant le niveau des revenus des habitants permet de montrer que l'élargissement du nouveau périmètre en jaune reste cohérent pour les niveaux de ressources des dispositifs d'aides.

UNE ETUDE PRE-OPERATIONNELLE en 2019 AVEC DEUX SCNERII :

L'étude pré-opérationnelle à la convention de l'OPAH-RU réalisée en périmètre. Le périmètre proposé dans cet avenant est intégré dans le scénario deux de l'étude pré-opérationnelle (périmètre bleu ci-dessous). L'ensemble des justifications des périmètres sont présentés dans la partie 2 « Le Volet incitatif : périmètres, actions, objectifs et enveloppes financières » de l'étude pré-opérationnelle.

Les périmètres opérationnels : Scénario 2

49

Périmètre ORT – actions incitatives

- Logements de propriétaires occupants
- Logements locatifs conventionnés
- Aide à l'intermédiation locative

Périmètre centre historique – actions renforcées

- Logements de propriétaires occupants
- Logements locatifs conventionnés (incitatif renforcé)
- Ravalement façades et devantures commerciales
- Aide à la transformation d'usage de commerces en logements
- Aide à l'accession en centre bourg
- Aide à l'intermédiation locative
- Permis de louer

Ilots / immeubles opérationnels

- Coercitif et maîtrise publique si nécessaire (ORI – RHI)

