

Délibération N° DEL-2021-066

Le mardi 25 mai 2021 à dix-huit heures se sont réunis sous la présidence et la convocation de Madame le Maire en date du 18 mai 2021, dans la salle ordinaire de leurs délibérations, Mesdames et Messieurs les membres du Conseil municipal de la commune de Guéret sous la présidence de Madame le Maire.

Présents : Mme Marie-Françoise FOURNIER, M. Guillaume VIENNOIS, Mme Véronique FERREIRA DE MATOS, M. Erwan GARGADENNEC, Mme Fahousia HOUMADI, M. Christophe MOUTAUD, Mme Sabine ADRIEN, M. Ludovic PINGAUD, Mme Corinne TONDUF, M. Jean-Baptiste CONTARIN, M. Henri LECLERE, Mme Christine MARRACHELLI, M. François VALLES, M. Thierry BAILLET, Mme Bernadette AUPETIT, Mme Véronique VADIC, M. Damien MONTEIL, M. Jonathan WEINBERG, Mme Olivia BOULANGER, Mme Zelinda SCHALLER, M. Chararani MROIVILI, M. Patrick DUBOIS, M. Eric CORREIA, Mme Mary-Line COINDAT, M. Benoît LASCOUX, Mme Delphine BONNIN-GERMAN, M. Michel VERGNIER, M. Gilles BRUNATI, Mme Sylvie BOURDIER, M. Thierry DELAITRE

:

Absente : Mme Françoise OTT

Dépôts de pouvoir : Mme Christelle BRUNET donne procuration à Mme Marie-Françoise FOURNIER, Mme Martiale ROBERT donne procuration à M. Michel VERGNIER

Nb votants	Pour	Contre	Abstention	Ne prend pas part au vote
32	32	0	0	0

En application de l'article L2121-15 du CGCT, Madame Sabine ADRIEN est désignée secrétaire de séance.

Cœur de Ville

16. Mise en œuvre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH-RU) du centre-ville de Guéret : instauration d'une aide à l'accession à la propriété

Rapporteur : Corinne TONDUF

Vu la délibération du conseil municipal n° DEL 2020-122 du 21 décembre 2020 relative l'avenant à la convention-cadre Action Cœur de Ville (ACV) de Guéret, valant Opération de Revitalisation de Territoire (ORT).

Vu l'avenant à la convention-cadre ACV de Guéret entre la Ville de Guéret, la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret et les partenaires locaux et nationaux, signé le 14 janvier 2021.

Vu la délibération n° DEL-2020-123 du Conseil municipal du 21 décembre 2020 relative à la signature de la convention Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et Renouvellement Urbain (OPAH-RU) du centre ancien de Guéret 2021-2026.

Vu la convention OPAH-RU du centre ancien de Guéret 2021-2026 entre l'ANAH, la Ville et la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret, signée le 14 janvier 2021.

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et Renouvellement Urbain (OPAH-RU) du centre-ville de Guéret participe à la mise en œuvre du projet urbain global du centre-ville de Guéret inscrit dans le programme Action Cœur de Ville signée le 14 janvier 2021.

L'OPAH-RU définit et met en œuvre sur la période 2021-2026 plusieurs dispositifs opérationnels d'intervention visant l'amélioration du parc immobilier et du cadre de vie :

- repérage, veille, contrôle du parc immobilier déficient ;
- incitations financières des propriétaires occupants et bailleurs privés à la réhabilitation des logements ;
- dispositifs coercitifs, lorsque l'incitatif ne suffira pas, pour assurer le traitement des situations d'insalubrité et intervention sur l'immobilier (obligation de réaliser des travaux, restructuration, déconstruction) en particulier pour traiter l'ensemble d'un îlot bâti.

La convention OPAH-RU prévoit la mise en œuvre de plusieurs formes complémentaires d'incitations financières :

- aide à réhabilitation de logements de propriétaires bailleurs et occupants, portée par la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret, avec un soutien financier de la Ville de Guéret ;
- prime à l'intermédiation locative, portée par la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret ;
- aide à la rénovation des façades d'immeubles, portée par l'Agglomération du Grand Guéret ;
- aide à l'accession à la propriété, portée la Ville de Guéret.

L'aide à l'accession à la propriété prend donc place au sein d'un ensemble de mesures structurées, fixées à la convention OPAH-RU, en réponse à la situation de l'habitat dans le centre-ancien de Guéret.

Les objectifs du dispositif prime à l'accession à la propriété :

Le dispositif d'aide à l'accession à la propriété vise à encourager l'accession à la propriété des ménages occupants dans le centre historique afin de :

- favoriser la mixité sociale et diversifier les statuts d'occupation (les logements sont actuellement principalement locatifs, de petites surfaces et occupés majoritairement par des personnes seules et précaires) ;
- lutter contre la vacance et la dégradation des logements ;
- positionner le centre-ville dans le parcours résidentiel des ménages, et ainsi contribuer à redynamiser le centre-ville et ses commerces.

Les modalités du dispositif :

Les modalités de l'aide à l'accession, inscrites au règlement (joint en annexe), visent à répondre aux objectifs établis.

Le bénéficiaire de l'aide est l'acquéreur d'un logement situé dans le périmètre de l'OPAH-RU.

L'aide ne peut être accordée que pour un logement de type T3 ou plus. Ceci afin de favoriser l'accès aux ménages.

L'aide est soumise à un plafond de ressource : la référence utilisée est le plafond C de la grille de « l'accession sociale coopérative – PLI accession » (se référer au tableau en annexe au règlement d'aide).

L'aide est conditionnée à la réalisation de travaux dans le logement représentant au moins 10% du montant d'acquisition (hors frais).

L'octroi de l'aide engage le bénéficiaire à occuper le bien à titre de résidence principale et pour une durée d'occupation minimale de 5 années, afin d'éviter les effets d'aubaine.

L'aide est conditionnée à la vérification préalable du bon montage financier du projet d'acquisition-réhabilitation.

L'aide prend la forme d'une prime fixe de 10 000 € par logement.

L'objectif fixé à la convention OPAH-RU est d'atteindre 10 aides attribuées sur la durée de l'opération.

Le règlement d'aide annexé précise les conditions de recevabilité, d'attribution et d'instruction de l'aide.

Il est ainsi proposé au Conseil municipal :

- d'approuver l'instauration du dispositif d'aide à l'accession à la propriété et le règlement de cette aide ;
- d'autoriser Madame le Maire à attribuer ces aides, dans le cadre du règlement d'aide.

adoptée à l'unanimité
FAIT et délibéré les jour, mois et an que dessus
POUR EXTRAIT CONFORME,
LE MAIRE,



**Marie-Françoise
FOURNIER**