

REPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE LA CORRÈZE
COMMUNE DE MEYMAC

Nombre de conseillers en exercice : 19

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille vingt-six, le cinq juin, à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de la Commune de Meymac, régulièrement convoqué, s'est tenu au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Philippe BRUGÈRE, Maire.

Étaient Présents : Philippe BRUGERE, Philippe AYFFRE, Joël BEZANGER, Jean-Charles BEYNE, Caroline BISSIERE, Fantine BRUNEAU, Marie-Hélène CHAUQUET, Jacqueline COUFFY-AUROUX, Wilfried DUTERTE, Herik ERMISER, Jean-Pierre SAUGERAS, Alain VASSORT, Michel MAZALEYRAT, Sandra CHARRIERE, Sinem ERGUN

Excusé :

Procurations : Marie-José GUIGNABEL à Joël BEZANGER, Catherine BEAUVY à Jean-Pierre SAUGERAS, Cédric PETIT à Fantine BRUNEAU, Xavier ROUGERIE à Michel MAZALEYRAT

Date de la convocation : 28 mai 2026

Secrétaire de séance : Marie-Hélène CHAUQUET

Ouverture de la séance à 19H06

DELIBERATION N° 2026-03-01 – OPERATION DE RESTAURATION

IMMOBILIERE :

Approbation du dossier d'enquête publique

Vu le Code Général des Collectivités territoriales, notamment ses articles L2121-29 ;

Vu le code de l'Urbanisme, notamment ses articles L313-4 et R313-24 ;

Vu l'article R.112-4 du code de l'expropriation,

Vu le rapport d'étude pré-opérationnelle d'OPAH RU produit en mars 2024 par les bureaux d'études Soliha et Le Creuset Méditerranée, identifiant les immeubles d'habitation dégradés et/ou vacants du centre de Meymac ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 17/03/2022 approuvant la convention d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 26 juin 2024 approuvant l'OPAH RU 2024-2029 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 04 mars 2025 approuvant le lancement d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI) dans le centre-ville de Meymac.

La Ville de Meymac s'est engagée dans une politique dynamique et ambitieuse de renouvellement urbain pour revitaliser son centre-bourg, pouvoir accueillir de nouveaux habitants et lutter contre la vacance des logements et des commerces.

C'est dans ce cadre et dans le cadre de l'Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH RU) 2024-2029 que la ville a décidé par délibération en date du 04 mars 2025, en lien avec ses partenaires, de conduire une Opération de Restauration Immobilière (ORI), localisée dans le centre bourg de Meymac.

Le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique objet de la présente délibération 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 ;

L'article L313-4 du Code de l'urbanisme, indique que les Opérations de Restauration Immobilière (ORI) « consistent en des travaux de remise en état, d'amélioration, de rénovation, y compris énergétique lorsqu'elle conduit à une amélioration de la performance énergétique du logement ou du ou des immeubles concernés, de réhabilitation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet de garantir la salubrité, l'intégrité ou l'habitabilité d'un ou de plusieurs immeubles ainsi que la sécurité des personnes, notamment au regard du risque d'incendie, par l'aménagement d'accès pour les services de secours et d'issues pour l'évacuation. » ;

Cette définition implique la réalisation de travaux importants qui peuvent concerner les intérieurs et les enveloppes des bâtiments. L'ORI rend ces travaux obligatoires pour les immeubles concernés. Dans le cas où les travaux de réhabilitation ne sont pas réalisés, une procédure d'expropriation peut être engagée. La collectivité se substitue alors au propriétaire pour réaliser ou faire réaliser les travaux de restauration.

Pour cela, les ORI doivent être déclarées d'utilité publique (art L313-4). Cette déclaration d'Utilité Publique (DUP) doit être prise dans les conditions fixées par le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique (Art L313-4-1 du code de l'urbanisme).

Un travail d'analyse et de concertation préalable réalisé par Le Creuset Méditerranée/Soliha s'est déroulé en étapes :

- Recensement des immeubles potentiellement dégradés repérés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU ou par les services communaux.
- Analyse des données disponibles sur ces immeubles : destination (logement, commerce, ...), état d'occupation (vacant, loué, occupé par le propriétaire), statut de propriété (mono propriété, indivision, copropriété), qualité patrimoniale ; Au total, ce recensement a permis de dénombrer 17 immeubles ;
- A partir de ces données, des réunions de travail avec les élus et les techniciens de la ville ont permis de mettre à jour cette liste, en sélectionnant 20 immeubles pour lesquels l'ORI semblait pertinente. Un courrier recommandé avec accusé de réception a été envoyé, par la ville, à chacun des propriétaires ou groupes de propriétaires des immeubles potentiellement concernés afin de leur préciser qu'une opération de restauration immobilière était envisagée sur un de leurs immeubles ;
- Les propriétaires ont ensuite été contactés, dans la mesure du possible, par téléphone et une visite de leur immeuble a été organisée en leur présence et celle de l'animateur de l'OPAH RU. Lors de cette rencontre, les objectifs de l'ORI et ses implications ont ainsi pu être expliqués individuellement. Ces contacts ont également permis de faire le point sur les projets de chacun par rapport à leur patrimoine. 17 immeubles ont pu être visités afin que soit vérifié l'état réel de l'immeuble et déterminés les travaux à réaliser. 3 propriétaires n'ont pas pu être contactés.

C'est à l'issue de ces entretiens et visites que la liste des immeubles présentés dans le présent dossier a été arrêtée, soit au final 10 immeubles au total qui seront intégrés à l'ORI, sis aux adresses suivantes :

	Adresse	Parcelle	Estimation du service du Domaine (valeur vénales)
1	1 rue du Four	AE 207	24 100 €
2	3 rue Neuve et 5 Grand rue	AE 163 et AE 162	88 362 €
3	8 rue Neuve	AE 116 et AE 489	22 945 €
4	7 rue Saint Jean	AE 184	10 900 €
5	5 rue de l'Hospice	AE 480	13 000 €
6	5 rue Lachenal	AE 141	35 650 €
7	5229 rue Lachenal	AE 147	10 900 €
8	12 Grand Rue	AE 450	21 097 €
9	6 Grand Rue	AE 154	28 720 €
10	4 rue des Clercs	AE 142	8 800 €
	TOTAL		264 474 €

Les 10 autres immeubles ont été écartés pour diverses raisons (immeubles n'appartenant pas à des propriétaires privés, logements sans accès indépendant, immeubles ne nécessitant pas de travaux complets de restauration...), considérant le calendrier prévisionnel de mise en œuvre suivant :

- Transmission du dossier de DUP à la Préfecture : Juin 2026
- Instruction par la Préfecture : 3 mois
- Enquête publique préalable à la DUP portant sur les 10 immeubles ciblés : Fin 2026
- Arrêté préfectoral déclarant les travaux d'utilité publique (DUP Travaux) : début 2027
- Enquêtes parcellaires et notifications individuelles : Été 2027 (uniquement pour les immeubles dont les propriétaires n'auront engagé aucun projet)

Considérant l'estimation sommaire et globale réalisée par la Direction de l'Immobilier de l'Etat en date du 29 juillet 2025 pour les immeubles visés par l'ORI et annexée au projet de dossier de DUP ;

Sur proposition de M le Maire, A L'UNANIMITE, le Conseil Municipal :

AUTORISE le Maire à solliciter Monsieur le Préfet pour la suite de la procédure, en vue notamment de l'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique des travaux et, plus généralement, à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération

La Secrétaire de séance,
 Marie-Hélène CHAUQUET



Pour extrait conforme,
 Meymac, le 05 Juin 2026

Le Maire,
 Philippe BRUGERE

Le maire certifie le caractère exécutoire du présent acte qui a été affiché en mairie le 22/04/2026 et transmis en préfecture le même jour en version dématérialisée. La présente délibération peut faire objet d'un recours gracieux devant M. le maire de Meymac dans le délai de deux mois à compter de son affichage ou de sa notification. Un recours contentieux peut également être introduit devant le tribunal administratif de Nantes dans le délai de deux mois, à compter de sa date de publication et sa transmission aux services de l'Etat (article R. 421-1 du Code de Justice administrative) ou à compter de la réponse de la commune si un recours gracieux a été préalablement déposé.