

Département des Côtes d'Armor
GUINGAMP-PAIMPOL AGGLOMERATION
SEANCE DU MARDI 08 JUILLET 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le mardi 08 juillet à 19 h 00, en application des articles L. 2121-7 et L. 2122-8 par renvoi de l'article L. 5211-2 du code général des collectivités territoriales (CGCT) s'est assemblé, dûment convoqué, salle du Conseil d'agglomération de l'Armor à l'Argoat à Guingamp, le Conseil d'Agglomération de Guingamp-Paimpol Agglomération sous la présidence de M. Vincent LE MEAUX.

Etaient présents les conseillers d'agglomération suivants

AUBRY Gwénaëlle (*suppléante*) ; BEGUIN Jean-Claude ; BILLAUX Béatrice ; BOULANGER Servane ; BURLOT Gilbert ; CADUDAL Véronique ; CALLONNEC Claude ; CHAPPÉ Fanny ; CLEC'H Vincent ; CONNAN Guy ; CONNAN Josette ; CORBEL Samuel (*suppléant*) ; DOYEN Virginie ; DUPONT Frédéric ; ECHEVEST Yannick ; GAREL Pierre-Marie ; GAUTIER Guy ; GIUNTINI Jean-Pierre ; GOUAULT Jacky ; GOUDALLIER Benoît ; GUILLOU Claudine ; GUILLOU Rémy ; JOBIC Cyril ; KERHERVÉ Guy ; LE BARS Yannick ; LE BIANIC Yvon ; LE CALVEZ Michel ; LE COTTON Anne ; LE CREFF Jacques ; LE FLOC'H Patrick ; LE FOLL Marie-Françoise ; LE GAOUYAT Samuel ; LE GOFF Philippe ; LE JANNE Claudie ; LE LAY Alexandra ; LE MARREC François ; LE MEAUX Vincent ; LE MEUR Daniel (*suppléant*) ; LE MEUR Frédéric ; LE MOIGNE Yvon ; LE SAOUT Aurélie ; LINTANF Joseph ; MOURET Patricia ; PAGNY Gilles ; PARISCOAT Dominique ; PRIGENT Christian ; PRIGENT Marie-Yannick ; PUILLANDRE Elisabeth ; RANNOU Hervé ; RASLE-ROCHE Morgan ; RIOU Philippe ; ROLLAND Paul ; SALLIOU Pierre ; SALOMON Claude ; TERTRAIS Isabelle (*suppléante*) ; SAMSON-RAOUL Caroline ; SCOLAN Marie-Thérèse ; TALOC Bruno.

Conseillers d'agglomération - pouvoirs

BOÉTÉ Cécile à LE MEAUX Vincent ; BOUCHER Gaëlle à GOUAULT Jacky ; DUMAIL Michel à RASLE-ROCHE Morgan ; GRAEBER Sophie à PAGNY Gilles ; HERVE Gildas à LE SAOUT Aurélie ; KERAMBRUN-LE TALLEC Agathe à BOULANGER Servane ; LE BLEVENNEC Gilbert à LE JANNE Claudie ; LE GOFF Yannick à MOURET Patricia ; LE HOUÉROU Annie à GOUDALLIER Benoit ; LE LAY Tugdual à KERHERVE GUY ; LEYOUR Pascal à LE CREFF Pascal ; LOZAC'H Claude à LE GAOUYAT Samuel ; NAUDIN Christian à PUILLANDRE Elisabeth ; PONTIS Florence à SALLIOU Pierre ; VIBERT Richard à GIUNTINI Jean-Pierre ; ZIEGLER Evelyne à LE GOFF Philippe.

Conseillers d'agglomération absents et excusés

BOUILLENNEC Rachel ; BREZELLEC Marcel ; CARADEC-BOCHER Stéphanie ; CHARLES Olivier ; CHEVALIER Hervé ; INDERBITZIN Laure-Line ; LARVOR Yannick ; LE FLOC'H Éric ; LE GALL Annie ; LE VAILLANT Gilbert ; PIRIOU Claude ; PRIGENT Jean-Yvon ; QUENET Michel ; VAROQUIER Lydie.

Nombre de conseillers en exercice : 88 Titulaires - 43 suppléants

Présents	58
Procurations	16
Votants	74
Absents	14

Date d'envoi de la convocation : mercredi 02 juillet 2025
Secrétaire de séance RANNOU Hervé

DEL2025-07-188

HABITAT : DEMANDE DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE POUR L'OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE (ORI) MULTISITES

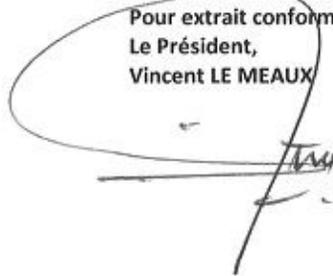
- Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Vu** le Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique ;
- Vu** le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L313-4 et suivants ;
- Vu** l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat du 26 mai 2025, ci-annexé ;
- Vu** le dossier de Déclaration d'Utilité Publique ci-annexé ;

Entendu l'exposé de Monsieur le Président, après en avoir délibéré, le Conseil d'Agglomération à l'unanimité :

- Décide la mise en œuvre d'une Opération de Restauration Immobilière, ayant pour objet l'amélioration de l'habitabilité et la mise en valeur immobilière et patrimoniale des immeubles visés au dossier joint ;
- Autorise le Président à solliciter l'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de l'Opération de Restauration Immobilière sur le fondement du dossier ci-annexé ;
- Autorise le Président à solliciter auprès de Monsieur le Préfet la déclaration d'utilité publique de l'Opération de Restauration Immobilière visant les vingt-sept immeubles énoncés dans le rapport de présentation et décrits dans le dossier de DUP ;
- Autorise le Président ou son représentant à signer toutes les pièces nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération et à accomplir tous les actes nécessaires à la mise en œuvre de l'opération de restauration immobilière multisites.

Fait et délibéré, les lieu, jour, mois et an susdits.

Pour extrait conforme,
Le Président,
Vincent LE MEAUX



Le Secrétaire de séance,
Hervé RANNOU



Rapport

Habitat	Demande de déclaration d'utilité publique pour l'Opération de Restauration Immobilière (ORI) multisites	Rapport présentation
	Rapporteur : Elisabeth PUILLANDRE	

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Engagée dans une politique volontariste de rénovation de l'habitat privé, Guingamp-Paimpol Agglomération a déjà déployé de nombreux outils incitant les propriétaires à réhabiliter leurs immeubles, en particulier à travers les dispositifs d'aides conventionnées et d'assistance technique et dans l'élaboration des documents d'urbanisme et d'orientation tels que le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) et le PLH (Programme Local de l'Habitat).

L'étude préalable à la mise en œuvre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) réalisée en 2022 a mis en évidence l'existence d'un processus de déqualification immobilière, sociale et patrimoniale échappant à la puissance publique et ayant un impact fort sur l'attractivité résidentielle des centres-villes de Bégard, Callac, Guingamp et Paimpol.

Aussi, en 2023, suite aux conclusions de l'étude pré-opérationnelle, Guingamp-Paimpol Agglomération a décidé d'engager une OPAH-RU, à compter du 1^{er} janvier 2024 et pour une durée de 5 ans.

L'ensemble de ces études et projets traduit la volonté locale de travailler sur le « projet urbain » cohérent des centres-villes.

Ce projet d'envergure se décline en trois orientations :

- Mobiliser le parc de logements vacants et dégradés ;
- Diversifier le peuplement du centre-ville et répondre à la demande locative ;
- Accompagner la requalification des espaces publics par un traitement des façades.

Les dispositifs d'accompagnement et de soutien financier auprès des propriétaires en faveur de la requalification des centres-villes s'avèrent toutefois insuffisants pour traiter durablement les immeubles les plus dégradés, soit en raison de l'absence de volonté des propriétaires, soit, du fait d'une incapacité financière ou décisionnelle d'agir.

Afin de traiter ces situations d'habitat dégradé et de remettre aux normes d'habitabilité des logements exclus du marché locatif ou résidentiel, il est alors nécessaire de recourir à un dispositif plus contraignant permettant de prescrire des travaux obligatoires.

L'Opération de Restauration Immobilière (ORI) telle que prévue par les articles L 313-4 et suivants du code de l'urbanisme, permet précisément de fixer un programme de travaux cohérents à l'échelle de plusieurs immeubles dans cet objectif d'amélioration de l'habitabilité et de développement d'une offre qualitative d'habitations.

Le dispositif offre la possibilité aux propriétaires de bénéficier d'un accompagnement de la collectivité pour réaliser les travaux prescrits, dans le cadre de l'OPAH-RU.

Rapport

Sur le fondement d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) rendant les travaux obligatoires pour les propriétaires des immeubles concernés, l'ORI permet d'en prescrire l'exécution sous contrainte de délai, avec la faculté pour la collectivité de poursuivre l'acquisition amiable ou judiciaire des immeubles en cas de défaillance des propriétaires.

OBJET DE L'OPÉRATION

L'Opération de Restauration Immobilière est une opération d'aménagement définie par les articles L.313-4 et suivants et R.313-23 et suivants du Code de l'urbanisme. Elle consiste en des travaux de remise en état, d'amélioration de l'habitat, comprenant l'aménagement, y compris par démolition, d'accès aux services de secours ou d'évacuation des personnes au regard du risque incendie, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles.

Cette Opération de Restauration Immobilière s'appuiera sur une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) prononcée par arrêté préfectoral laquelle aura pour effet de contraindre les propriétaires à réaliser le programme de travaux qui leur sera notifié.

La primauté de l'intervention est donnée à la dimension incitative de la procédure en s'appuyant sur l'opérateur en charge de l'OPAH-RU, dont la mission intègre l'animation de l'Opération de Restauration Immobilière auprès des propriétaires.

Ces derniers pourront prétendre, sous réserve d'éligibilité aux réglementations en vigueur, aux aides financières et plus généralement à l'accompagnement technique, administratif et financier proposé dans le cadre du dispositif OPAH-RU.

Ce n'est qu'en cas de refus ou d'incapacité des propriétaires à exécuter lesdits travaux dans le délai fixé, que l'expropriation de leur immeuble pourra être requise.

Au cours de la procédure, deux enquêtes publiques seront menées séparément :

- Une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, qui sera suivie d'une phase d'animation ;

Et

- Une enquête parcellaire qui vise à identifier précisément les propriétaires et à leur notifier un programme de travaux détaillé avec un délai contraint. Cette phase sera suivie d'une demande d'arrêt(s) de cessibilité(s) à l'égard des immeubles qui ne seraient pas rénovés dans le délai imparti.

CHOIX DES IMMEUBLES CIBLES

La mise en œuvre de l'Opération de Restauration Immobilière s'inscrit en cohérence et en complément avec les projets urbains des quatre villes.

Elle a pour cible privilégiée les bâtiments dégradés, d'intérêt patrimonial et constituant une offre de logements pertinente après travaux d'amélioration.

La sélection des immeubles s'appuie sur le repérage réalisé au cours de l'étude pré-opérationnelle complété par des visites de terrain au démarrage de l'OPAH-RU, en étroite collaboration des villes de Bégard, Callac, Guingamp et Paimpol.

Rapport

Ce travail a permis de sélectionner plusieurs immeubles répondant à tout ou partie des critères suivants :

- La situation stratégique des immeubles (îlot prioritaire, covisibilité avec un Monument Historique...);
- Le caractère vacant ou majoritairement vacant des logements ;
- L'absence de volonté manifeste d'exécuter les travaux de la part des propriétaires malgré le déploiement du volet incitatif ;
- La dégradation du bien se manifestant à minima au niveau des parties extérieures (façades, couvertures, menuiseries, zinguerie, ferronnerie,...) voire à de mauvaises conditions d'habitabilité, conduisant dans certains cas à des situations de péril ou d'insalubrité ayant des répercussions sur la qualité et la sécurité de l'espace public ;
- Le potentiel résidentiel du bâtiment, sa qualité architecturale et patrimoniale parfois dénaturée par la dégradation ou défaut d'entretien des façades ;
- L'absence de contraintes techniques (notamment la possibilité de créer des accès indépendants aux logements en étage par rapport aux commerces) ;
- La nécessité d'améliorer la qualité des logements existants (éclairage naturel, curetage d'annexes ou de bâti déqualifiant, optimisation de la surface habitable,...) ;

En fonction de ces critères généraux, 27 immeubles ont été retenus prioritairement. Le dossier d'enquête d'utilité publique joint en annexe 1 détaille les caractéristiques et la situation de des immeubles situés aux adresses suivantes :

- 3 rue Saint Yves, 22140 BEGARD
- 7 place du 9 Avril, 22160 CALLAC
- 27 place du 9 avril, 22160 CALLAC
- 28 place du 9 avril, 22160 CALLAC
- 30 place du 9 Avril, 22160 CALLAC
- 4 rue du Dr Quéré, 22160 CALLAC
- 9 rue Anatole le Braz, 22200 GUINGAMP
- 27 rue Bobé de Moyneuse, 22200 GUINGAMP
- 38 rue Saint Nicolas, 22200 GUINGAMP
- 11-13 rue des Ponts Saint Michel, 22200 GUINGAMP
- 12 rue des Ponts Saint Michel, 22200 GUINGAMP
- 17 rue des Ponts Saint Michel, 22200 GUINGAMP
- 29 rue des Ponts Saint Michel, 22200 GUINGAMP
- 30 rue des Ponts Saint Michel, 22200 GUINGAMP
- 35 rue des Ponts Saint Michel, 22200 GUINGAMP
- 6 rue Saint-Yves, 22200 GUINGAMP
- 21 rue Saint-Yves, 22200 GUINGAMP
- 4 ven. du Moulin de la Ville, 22200 GUINGAMP
- 10 rue Henry Kerfant, 22200 GUINGAMP
- 48 place du Centre, 22200 GUINGAMP
- 6 rue Ruello, 22200 GUINGAMP
- 15-17 rue de la Pompe, 22200 GUINGAMP
- 10 rue des Huit-Patriotes, 22500 PAIMPOL
- 27 rue des Huit-Patriotes, 22500 PAIMPOL
- 8 rue des Islandais, 22500 PAIMPOL
- 19 rue du 18 Juin, 22500 PAIMPOL
- 21 rue du 18 Juin, 22500 PAIMPOL

Rapport

LE PROGRAMME DE TRAVAUX

Le programme général de travaux, applicable à l'ensemble des immeubles ciblés, est énoncé dans le dossier d'enquête publique, joint à cette délibération en annexe 1.

Ces travaux devront respecter les dispositions du Code de l'urbanisme, la réglementation en vigueur dans les documents nationaux et locaux (Code de la Santé Publique, Code de Construction et de l'Habitation, décret décence, Plan Local d'Urbanisme, AVAP), ainsi que des dispositions relatives aux parties communes et aux parties privatives.

Ils seront soumis à permis de construire, conformément à l'article R 421-14 d) du Code de l'urbanisme.

ESTIMATIONS FINANCIÈRES

La valeur des immeubles avant restauration a été estimée par le pôle d'évaluation domaniale de la Directeur Régionale des Finances Publiques à 6 167 000 € (indemnité principale + indemnités accessoires).

En cas d'expropriation, de nouvelles estimations par immeuble seront réalisées.

Le coût des restaurations sur l'ensemble des immeubles, comprenant les parties communes et les parties privatives est estimé à 8 558 000 € hors taxes.

Cependant, il est rappelé que l'objectif prioritaire de l'opération de restauration immobilière est de faire exécuter les travaux par les propriétaires des immeubles ou leurs futurs acquéreurs éventuels.

SCENARII D'ENGAGEMENTS FINANCIERS DE GUINGAMP-PAIMPOL AGGLOMERATION

L'Opération de Restauration Immobilière (ORI) vise à prescrire des travaux pour des immeubles privés dégradés, elle n'est pas une procédure qui vise à acquérir des biens immobiliers, in fine. A l'issue de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) de l'ORI, plusieurs scenarii sont toutefois possibles, dont celui de l'acquisition de biens immobiliers. Selon le scénario, le niveau d'engagement financier de l'agglomération diffère :

Scénario 1

Les propriétaires des immeubles visés par l'ORI réalisent les travaux prescrits. L'agglomération accompagne financièrement les propriétaires, selon les dispositions d'aides de l'OPAH-RU, en complément des aides de l'Anah et des communes de Callac, Bégard, Guingamp et Paimpol. Il n'y pas d'acquisitions immobilières. Le montant des aides de l'agglomération est alors estimé à environ 800 000 €, pour un effet levier d'investissement dans les immeubles de 8 558 000 €. C'est le scénario le plus probable.

Scénario 2

Un ou plusieurs propriétaires ne réalisent pas les travaux. Grâce à la DUP, l'agglomération acquiert par voie d'expropriation le ou les immeubles. Les montants d'acquisition par voie d'expropriation sont réévalués avec la Direction Immobilière de l'Etat, à l'appui de visites techniques appréciant la dégradation des biens et donc leur valeur réelle. Les biens sont ensuite revendus avec cahier des charges, prioritairement à un investisseur privé. Le coût supporté est celui des aides aux travaux, les dépenses d'acquisition sont égales aux recettes de cession immobilière.

Rapport

Si la totalité des propriétaires ne réalisaient pas les travaux, l'agglomération supporterait un coût de 6 167 000 € de coût d'acquisition. Cette hypothèse ne revêt pas un caractère réaliste. A l'échelle nationale, pour la typologie de bien visée par l'ORI, l'acquisition d'immeuble par des collectivités à l'issue d'une ORI n'a pas encore été observée (Sources : Urbanis, avril 2025).

Scenario 3

Un ou plusieurs propriétaires ne réalisent pas les travaux, aucun investisseur privé ne souhaite acquérir le bien. L'agglomération acquiert le ou les biens, puis revend à la commune qui est à l'initiative de la sélection du bien en ORI. La revente peut se faire à un opérateur public de l'habitat en vue d'y développer une opération de logements social (ex : Guingamp Habitat, Terre d'Armor Habitat, etc.). Les opérations de ce type peuvent bénéficier d'aides spécifiques de l'Anah, notamment en vue de financer le déficit d'opération (jusqu'à 70 %).

L'agglomération intervient financièrement selon les dispositions prévues au Programme Local de l'Habitat (PLH) pour la création de logement sociaux « acquisition – amélioration ».

Le dossier qui sera soumis à l'enquête publique comporte la description détaillée des motifs de l'opération envisagée et des immeubles (Annexe 1)