

Opération de Restauration Immobilière

Multi-sites



11 Rue de la Trinité, 22200 Guingamp

Dossier d'enquête publique

21 Octobre 2025



Dossier présenté par Guingamp Paimpol Agglomération à l'enquête publique
préalable à la déclaration d'utilité publique de l'opération de restauration
immobilière multisites
sur les communes de Bégard, Callac, Guingamp et Paimpol

Composition du dossier d'enquête publique



Préambule



1

Plans de situation



2

Désignation des immeubles
concernés par la DUP



3

Occupation des immeubles



4

Notice explicative



5

Estimations financières



Annexes

Opération de Restauration Immobilière multi sites GPA

Préambule	4
1. Plan de situation	5
2. Désignation des immeubles concernés par la Déclaration d'utilité publique	18
3. Etat d'occupation des immeubles /	21
Indication du caractère vacant ou occupé des immeubles	21
4. Notice explicative	25
4.1. Objet de l'opération	25
4.1.1. Définition et résumé non technique de l'ORI	25
4.1.2. Contexte de l'opération	26
4.1.3. La mise en place de l'opération de restauration immobilière	32
4.2. Programme général de travaux	37
4.2.1. Documents et règlements principaux à prendre en compte lors de l'engagement des travaux de restauration	38
4.2.2. Dispositions relatives aux parties communes	40
4.2.3. Dispositions relatives aux parties privatives	47
4.2.4. Programme des travaux par immeuble	51
4.2.5. Obligation de déposer une demande de Permis de construire	52
4.3. Indication sur la situation de droit ou de fait de l'occupation des bâtiments	53
5. Estimations financières	58
5.1. Estimation de la valeur des immeubles avant restauration	58
5.2. Estimation sommaire du coût des restaurations	58
5.3. Estimation des dépenses totales	60
ANNEXES	61
Annexe 1 : délibération des communes	61
Annexe 2 : textes de référence	78
Annexe 3 : lexique des sigles	88
Annexe 4 : règlement graphique du Site Patrimonial Remarquable (périmètres AVAP)	89
Annexe 5 : fiches immeubles	90

Préambule

Engagée dans une politique volontariste de rénovation de l'habitat privé, Guingamp Paimpol Agglomération a déployé sur son territoire de nombreux outils incitant les propriétaires à réhabiliter leurs immeubles.

Une étude réalisée en 2022-2023 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 Guingamp, Paimpol, Bégard et Callac. Suite aux conclusions de cette étude, la communauté d'agglomération a décidé d'engager en 2024 une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain 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, se déclinant 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. Il est alors nécessaire, pour y remédier, 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.

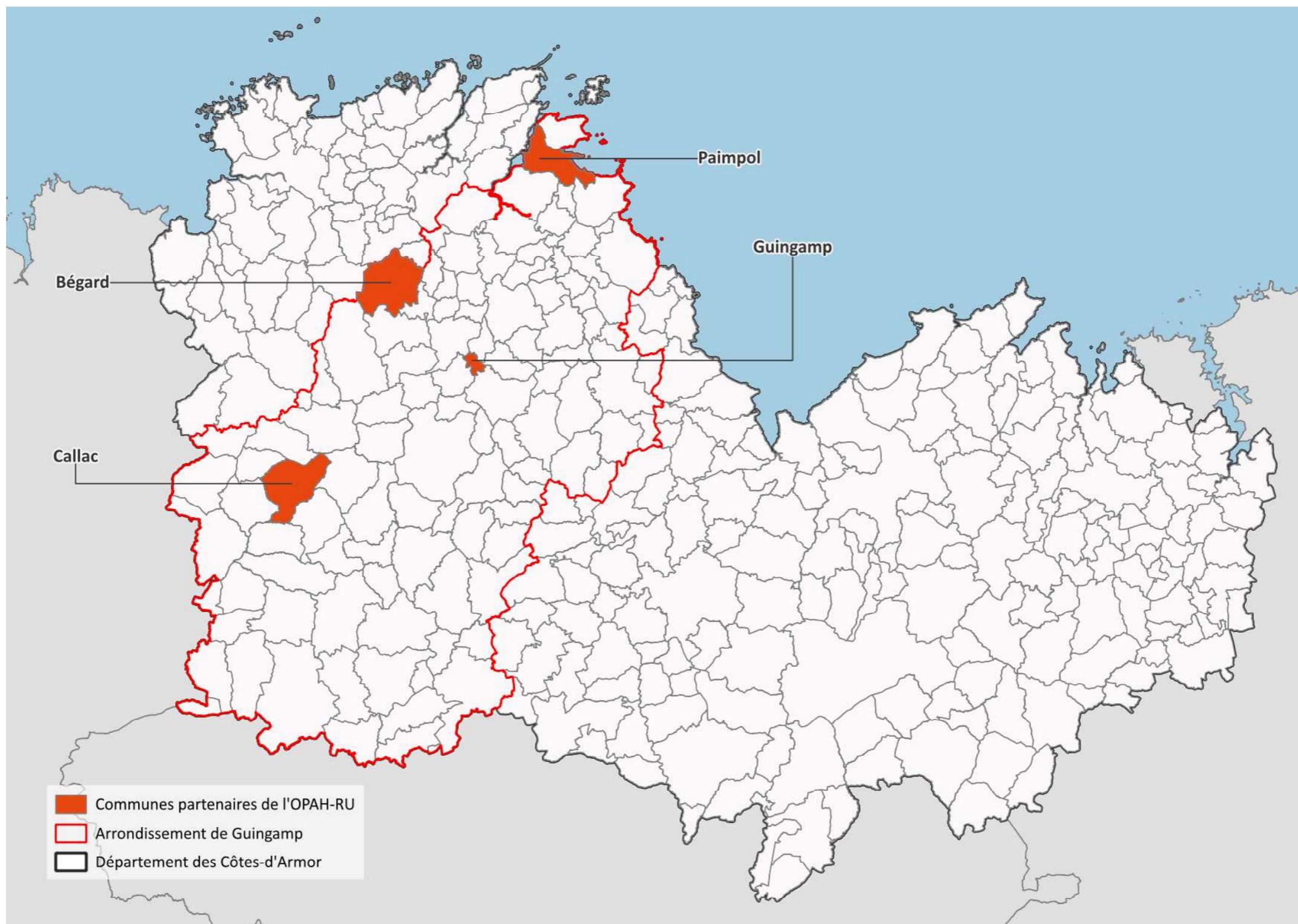
Sur le fondement d'une déclaration d'utilité publique (DUP) rendant les travaux obligatoires pour les propriétaires des immeubles concernés, l'ORI permet d'en prescrire l'exécution sous contrainte de délai, avec la faculté pour la collectivité de poursuivre l'acquisition amiable ou judiciaire des immeubles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

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 mais également d'intérêt patrimonial et constituant une offre de logements pertinente après travaux d'amélioration. Dans le cadre du dispositif OPAH RU, les propriétaires des immeubles concernés ont la possibilité de bénéficier d'un accompagnement renforcé de la collectivité, avec le concours d'un opérateur missionné à cet effet, ainsi que d'aides financières pour réaliser les travaux prescrits (subventions directes, prêts, avantages fiscaux,...)

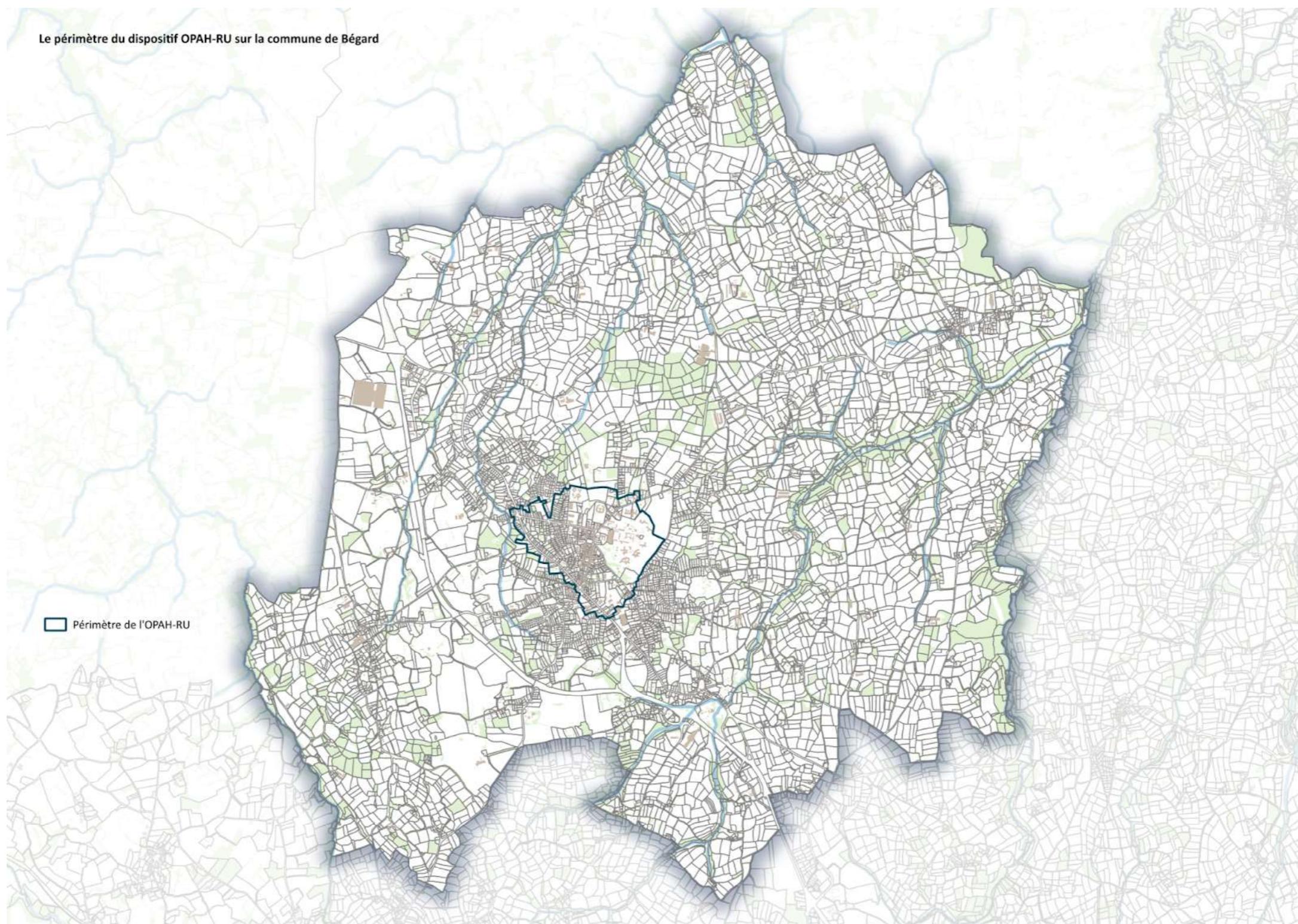
1. Plan de situation

Les bâtiments concernés par la Déclaration d'Utilité Publique et leur terrain d'assiette au sein des communes de Bégard, Callac, Guingamp, et Paimpol, sont localisés et délimités sur les plans suivants.

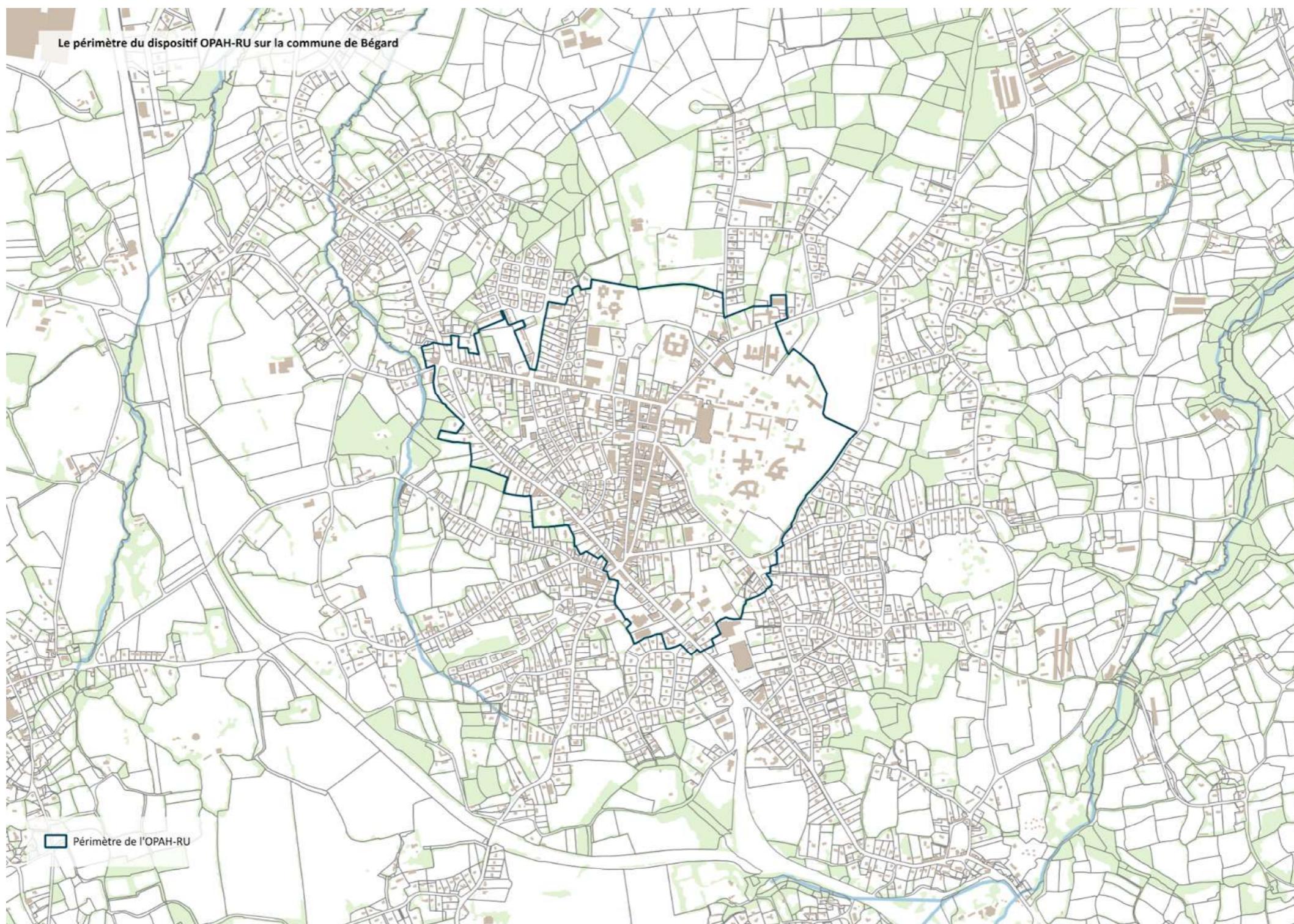
Opération de Restauration Immobilière multi sites GPA



Opération de Restauration Immobilière multi sites GPA



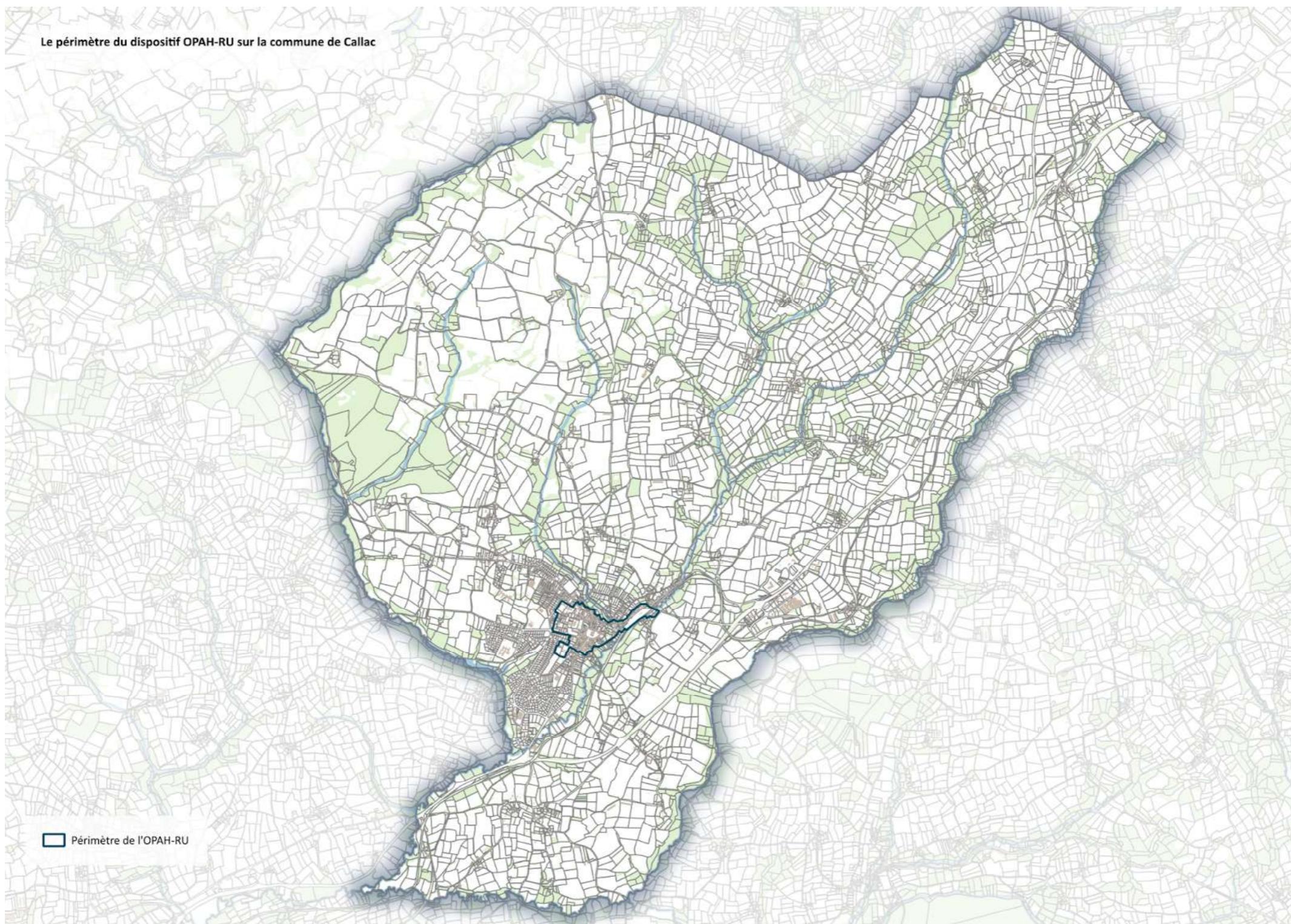
Opération de Restauration Immobilière multi sites GPA



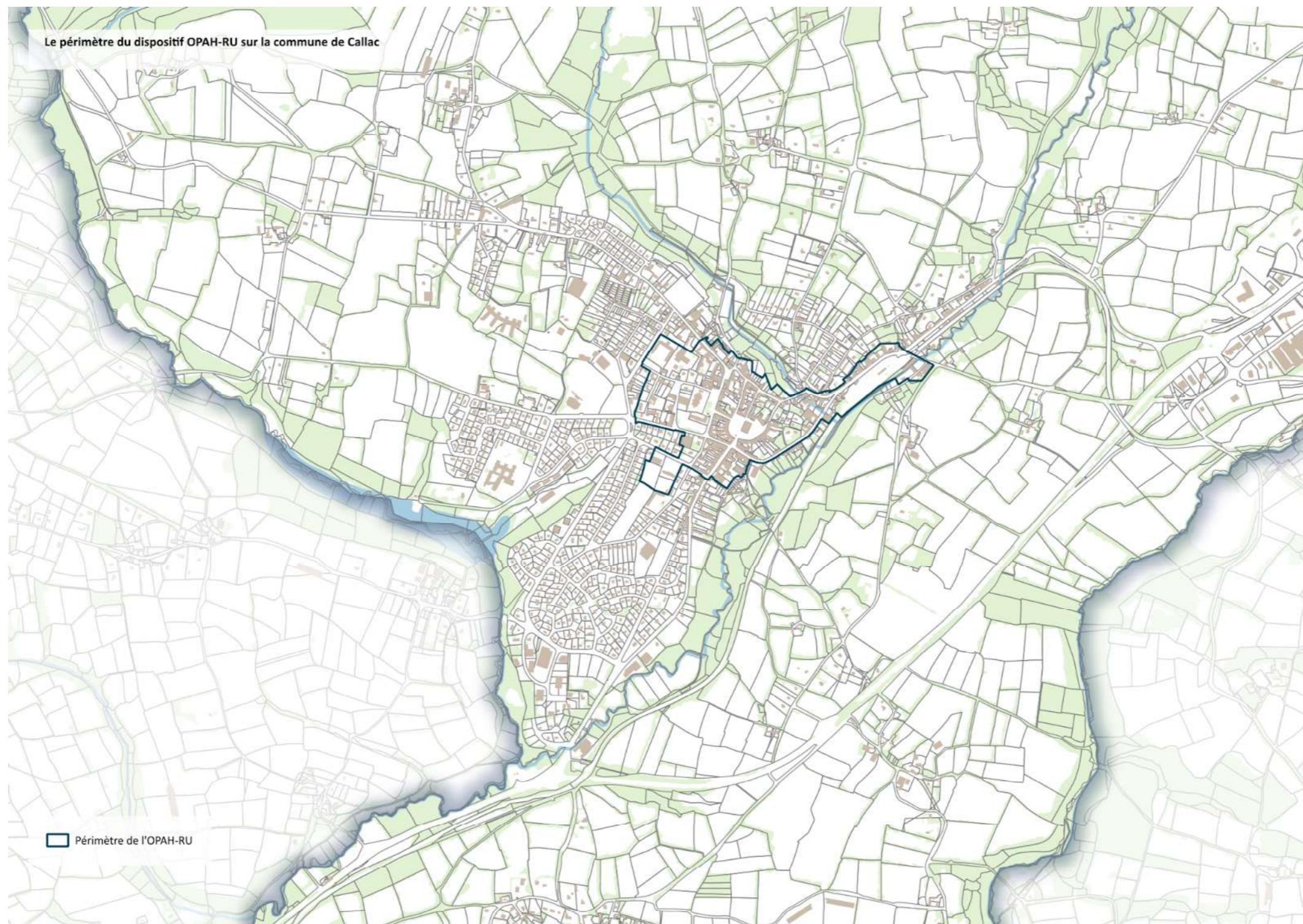
Opération de Restauration Immobilière multi sites GPA



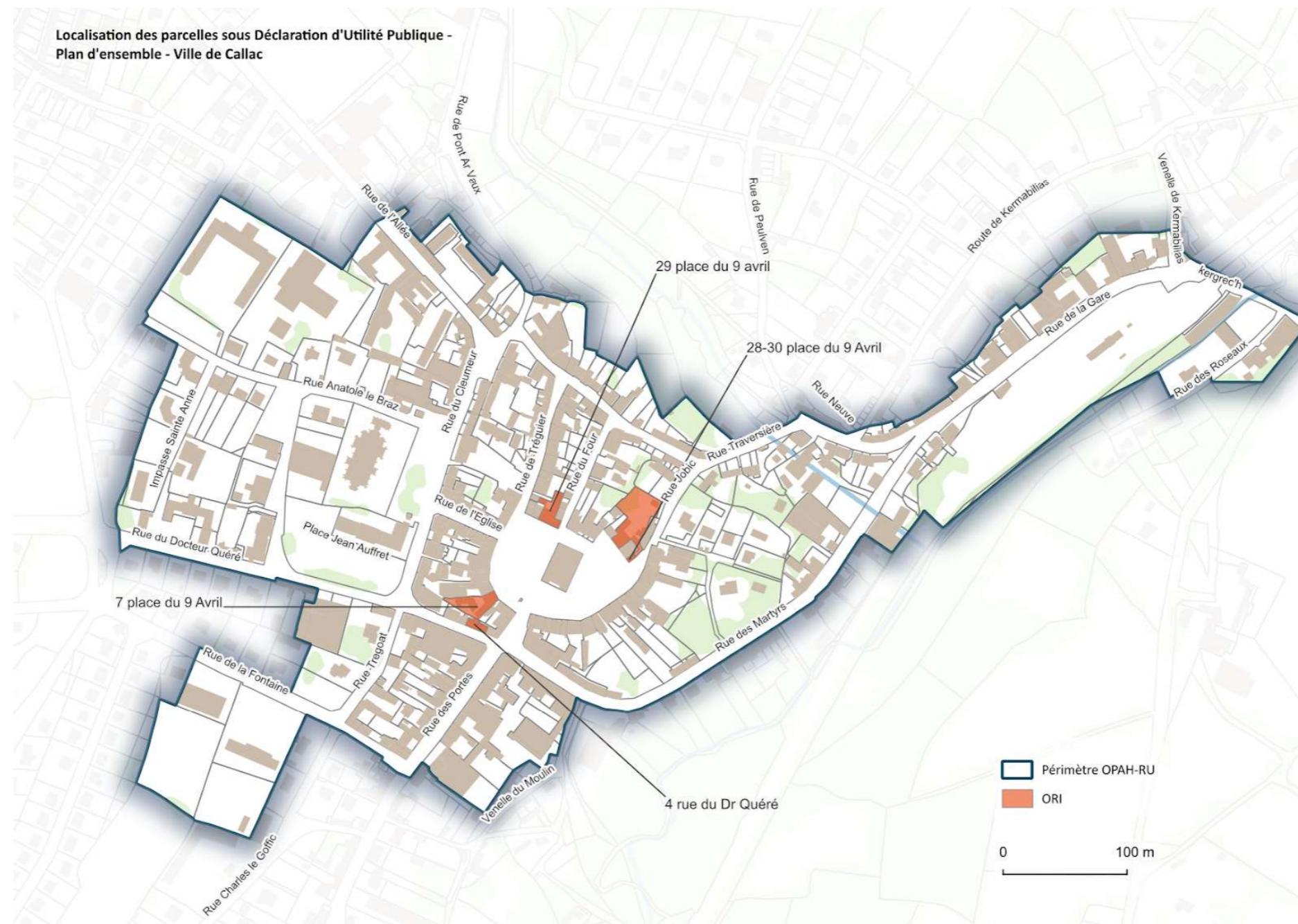
Opération de Restauration Immobilière multi sites GPA



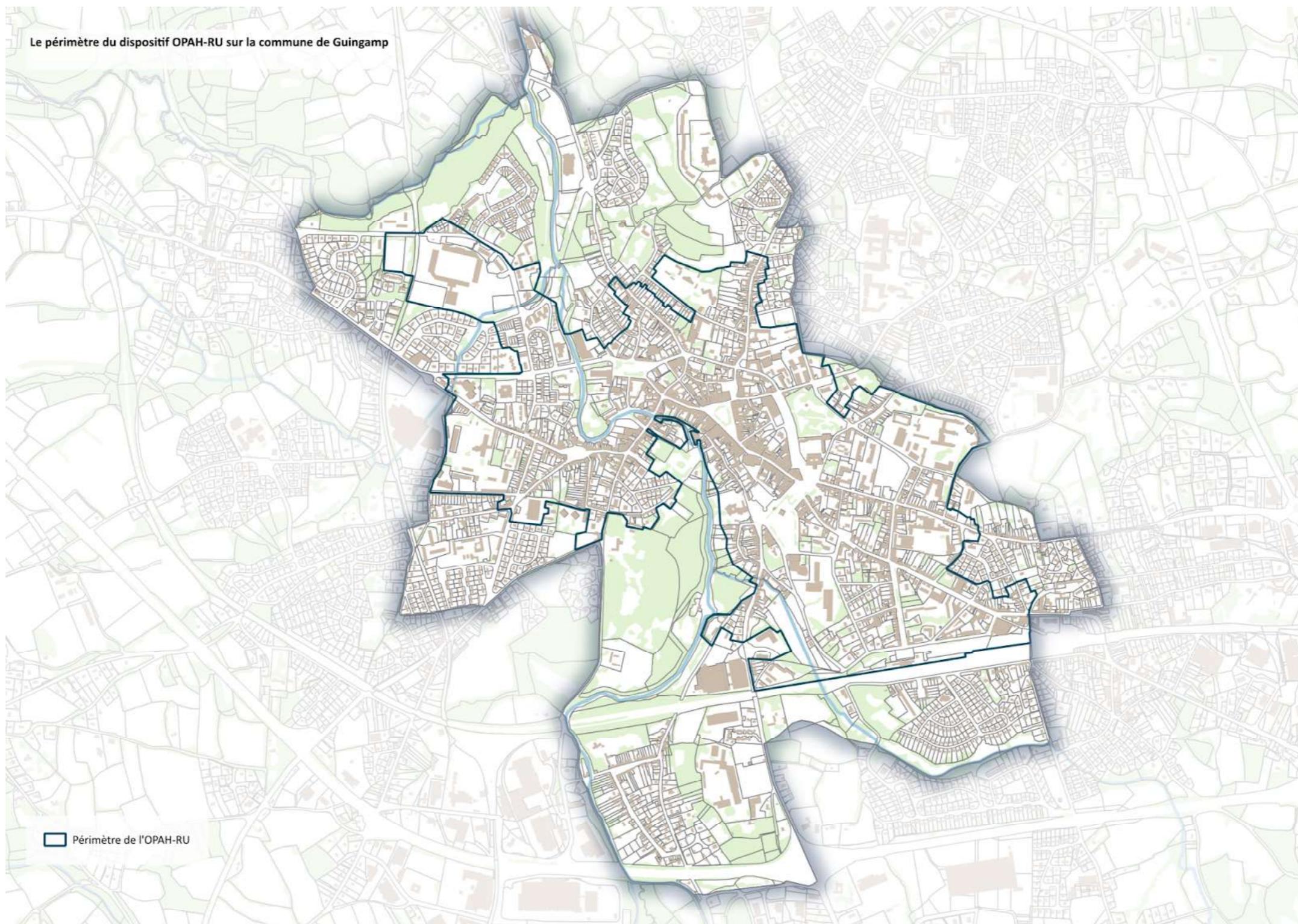
Opération de Restauration Immobilière multi sites GPA



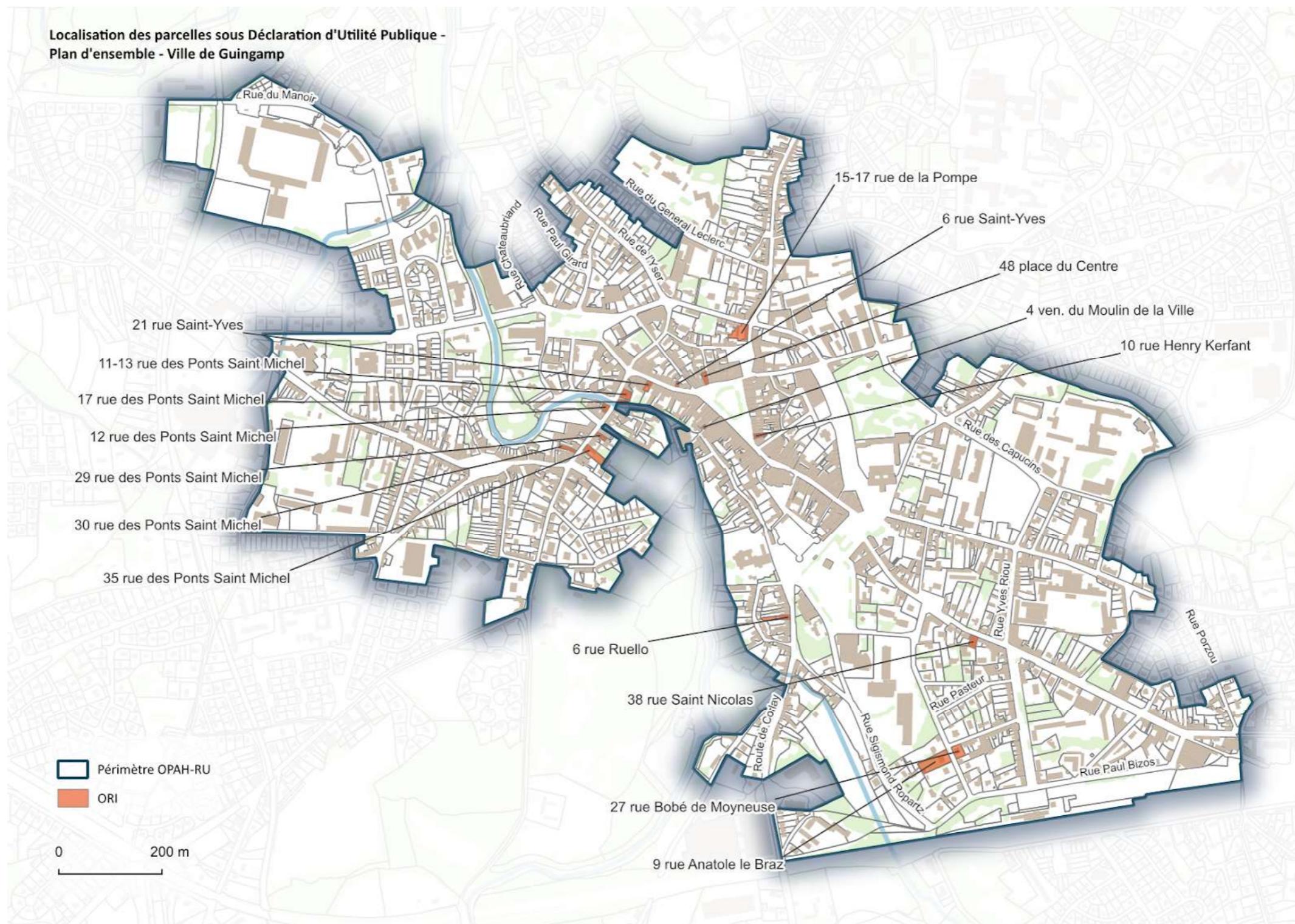
Opération de Restauration Immobilière multi sites GPA



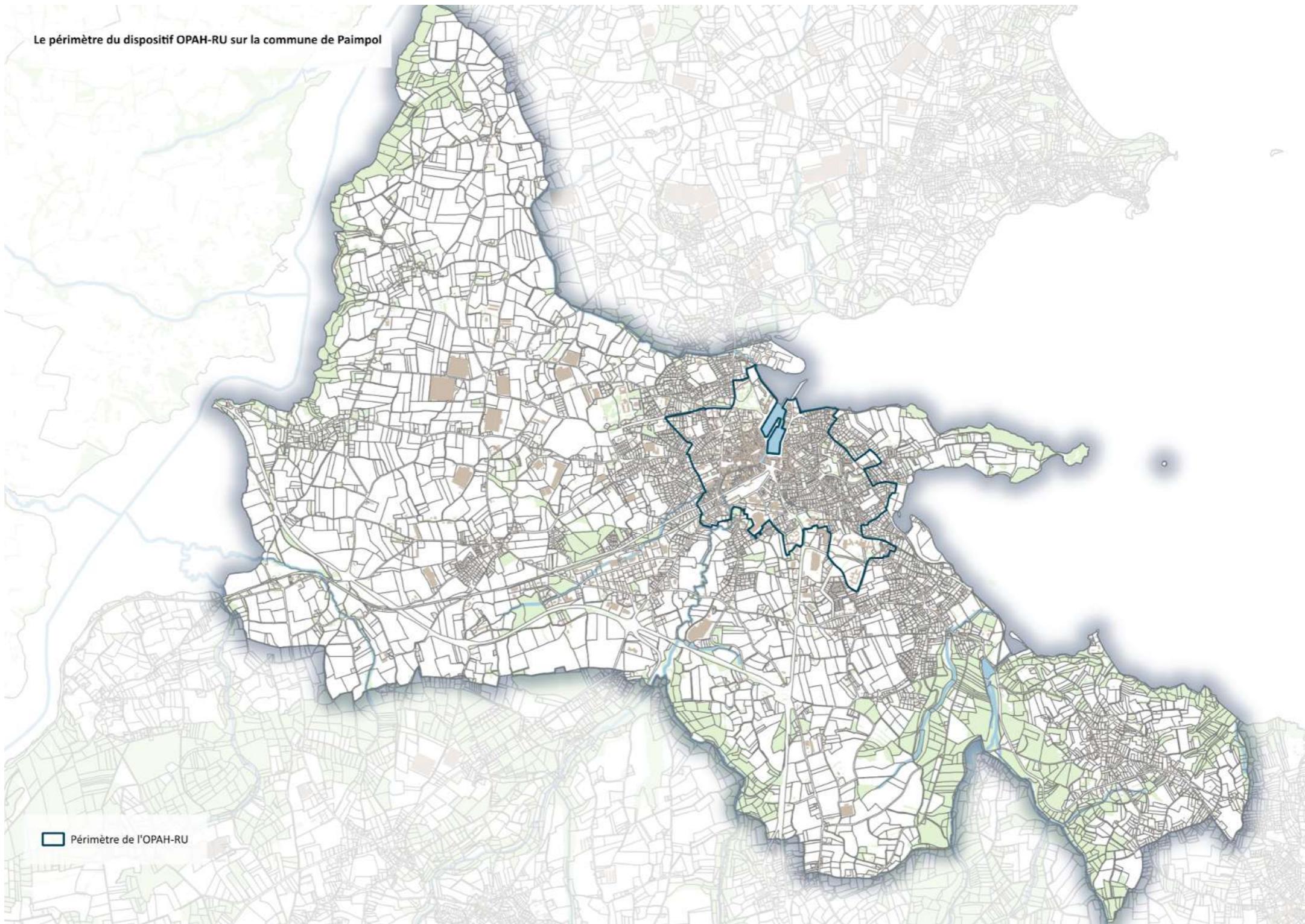
Opération de Restauration Immobilière multi sites GPA



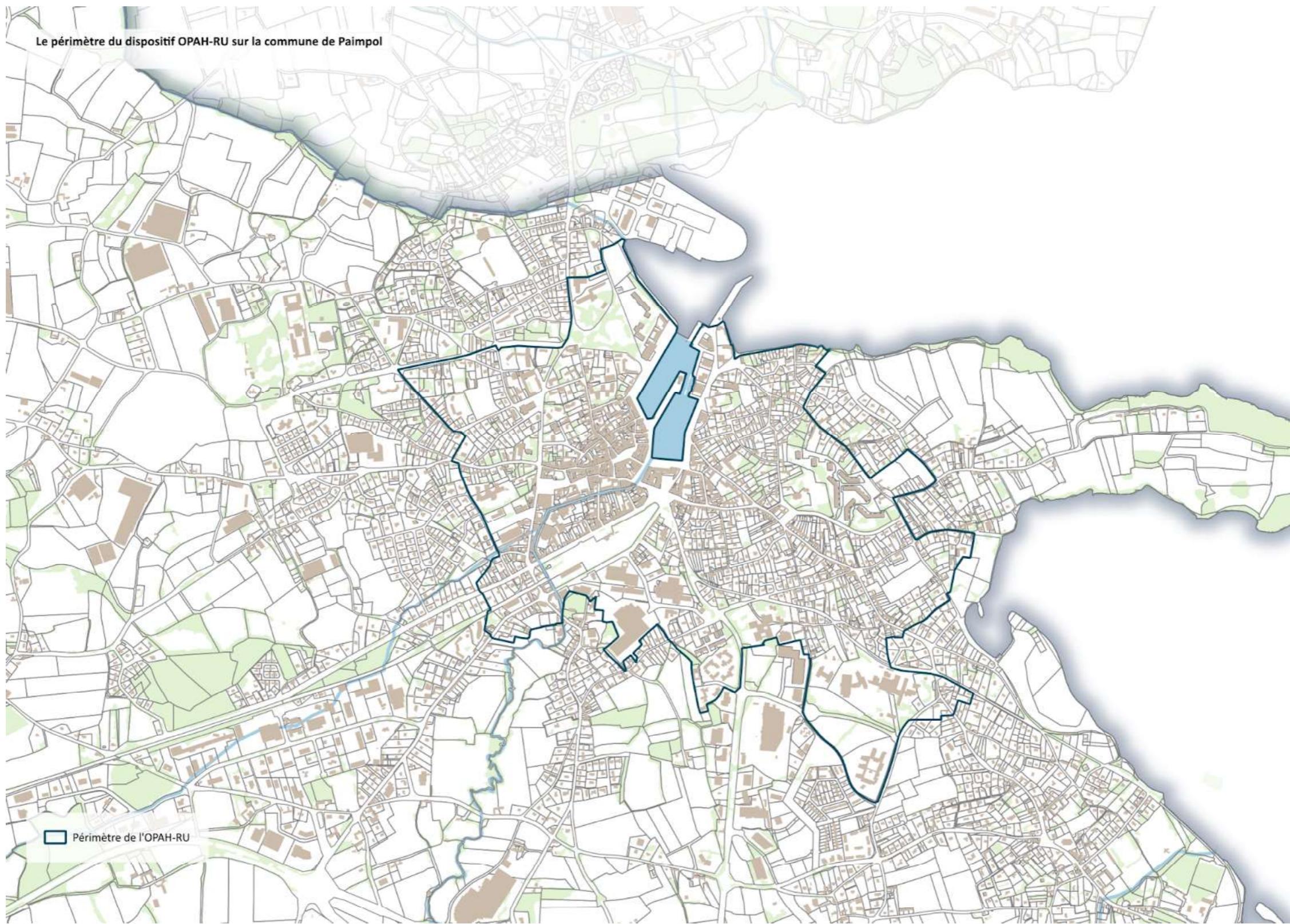
Opération de Restauration Immobilière multi sites GPA



Opération de Restauration Immobilière multi sites GPA



Opération de Restauration Immobilière multi sites GPA



Opération de Restauration Immobilière multi sites GPA



2. Désignation des immeubles concernés par la Déclaration d'utilité publique

N° Fiche immeuble	Commune	Adresse du bien	Référence cadastrale	Surface cadastrale (en m ²)	Etages (hors combles)	Nombre de logements	Nombre de local commercial	Typologie de propriétaires
1	Bégard	3 rue Saint-Yves	22004000AW0318	1366	3	32	0	Propriétaire bailleur

N° Fiche immeuble	Commune	Adresse du bien	Référence cadastrale	Surface cadastrale (en m ²)	Etages (hors combles)	Nombre de logements	Nombre de local commercial	Typologie de propriétaires
2	Callac	7 place du 9 Avril	22025000AD0086	500	1	0	1	Propriétaire bailleur
3	Callac	27 place du 9 avril	22025000AD0165	339	2	4	1	Propriétaire occupant Propriétaire bailleur
4	Callac	28 place du 9 Avril	22025000AD0187	23	1	0	1	Propriétaire bailleur
5	Callac	30 place du 9 Avril	22025000AD0183	1115	2	1	0	Propriétaire occupant (résidence secondaire)
6	Callac	4 rue du Dr Quéré	22025000AD0079	113	1	1	0	Propriétaire bailleur

Opération de Restauration Immobilière multi sites GPA

N° Fiche immeuble	Commune	Adresse du bien	Référence cadastrale	Surface cadastrale (en m ²)	Etages (hors combles)	Nombre de logements	Nombre de local commercial	Typologie de propriétaires
7	Guingamp	9 rue Anatole le Braz	22070000AK0124	1470	1	1	0	Propriétaire bailleur
8	Guingamp	27 rue Bobé de Moyneuse	22070000AK0092	475	1	1	0	Propriétaire bailleur
9	Guingamp	38 rue Saint Nicolas	22070000AK0254	297	3	6	1	Propriétaire bailleur
10	Guingamp	6 rue Saint-Yves	22070000AH0193	63	2	1	1	Propriétaire bailleur
11	Guingamp	21 rue Saint-Yves	22070000AH0170	216	2	0	2	Propriétaire occupant
12	Guingamp	4 ven. du Moulin de la Ville	22070000AH0154	44	1	1	0	Propriétaire bailleur
13	Guingamp	10 rue Henry Kerfant	22070000AH0043	184	2	2	0	Propriétaire occupant
14	Guingamp	48 place du Centre	22070000AH0014	198	2	3	1	Propriétaire occupant Propriétaire bailleur
15	Guingamp	11-13 rue des Ponts Saint Michel	22070000AH0177	316	2	7	0	Propriétaire bailleur
16	Guingamp	12 rue des Ponts Saint Michel	22070000AE0042	180	2	6	2	Propriétaire bailleur
17	Guingamp	17 rue des Ponts Saint Michel	22070000AH0175	145	1	5	0	Propriétaire bailleur
18	Guingamp	29 rue des Ponts Saint Michel	22070000AO0273	150	2	3	1	Propriétaire bailleur
			22070000AO0274	64	1	2	1	Propriétaire bailleur
19	Guingamp	30 rue des Ponts Saint Michel	22070000AE0051	186	2	1	1	Propriétaire occupant

Opération de Restauration Immobilière multi sites GPA

								Propriétaire bailleur
20	Guingamp	35 rue des Ponts Saint Michel	22070000AO0242	698	1	1	1	Propriétaire bailleur
21	Guingamp	6 rue Ruello Jardin attenant	22070000AO0267	239	1	7	1	Propriétaire bailleur
			22070000AO0270	176	0	0	0	Propriétaire bailleur
22	Guingamp	15-17 rue de la Pompe	22070000AD0490	810	2	12	0	Propriétaires bailleurs Propriétaires occupants

N° Fiche immeuble	Commune	Adresse du bien	Référence cadastrale	Surface cadastrale (en m ²)	Etages (hors combles)	Nombre de logements	Nombre de local commercial	Typologie de propriétaires
23	Paimpol	10 rue des Huit-Patriotes	22162000AD0246	230	2	1	1	Propriétaire bailleur
24	Paimpol	27 rue des Huit-Patriotes	22162000AD0160	159	1	1	0	Propriétaire bailleur
25	Paimpol	8 rue des Islandais	22162000AD0211	306	1	1	0	Propriétaire bailleur
26	Paimpol	19 rue du 18 Juin	22162000AD0472	720	1	7	0	Propriétaire bailleur
27	Paimpol	21 rue du 18 Juin	22162000AD0476	207	1	6	0	Propriétaire bailleur

3. Etat d'occupation des immeubles / Indication du caractère vacant ou occupé des immeubles

N° Fiche immeuble	Commune	Adresse du bien	Référence cadastrale	Nombre de logements	Nombre de local commercial	Statut de propriété	Typologie de propriétaires *	Etat d'occupation
1	Bégard	3 rue Saint-Yves	22004000AW0318	32	0	Monopropriété	Propriétaire bailleur	16 logements loués 16 logements vacants

N° Fiche immeuble	Commune	Adresse du bien	Référence cadastrale	Nombre de logements	Nombre de local commercial	Statut de propriété	Typologie de propriétaires *	Etat d'occupation
2	Callac	7 place du 9 Avril	22025000AD0086	1 de fait	1	Monopropriété	Propriétaire bailleur	1 local commercial vacant 1 logement vacant
3	Callac	27 place du 9 avril	22025000AD0165	4	1	Monopropriété	Propriétaire occupant et bailleur	3 logement occupés 1 commerce vacant
4	Callac	28 place du 9 Avril	22025000AD0187	1 de fait		Monopropriété	Propriétaire bailleur	1 logement vacant
5	Callac	30 place du 9 Avril	22025000AD0183	1	0	Monopropriété		1 logement vacant
6	Callac	4 rue du Dr Quéré	22025000AD0079	1	0	Monopropriété	Propriétaire bailleur	1 logement vacant

Opération de Restauration Immobilière multi sites GPA

N° Fiche immeuble	Commune	Adresse du bien	Référence cadastrale	Nombre de logements	Nombre de local commercial	Statut de propriété	Typologie de propriétaires *	Etat d'occupation
7	Guingamp	9 rue Anatole le Braz	22070000AK012 4	1	0	Monopropriété	Propriétaire bailleur	1 logement vacant
8	Guingamp	27 rue Bobé de Moyneuse	22070000AK009 2	1	0	Monopropriété	Propriétaire bailleur	1 logement vacant
9	Guingamp	38 rue Saint Nicolas	22070000AK025 4	6	1	Copropriété	Propriétaire bailleur	5 logements loués 1 logement vacant 1 local commercial loué
10	Guingamp	11-13 rue des Ponts Saint Michel	22070000AH017 7	7	4	Monopropriété	Propriétaire bailleur	4 locaux commerciaux loués 6 appartements loués 1 appartement vacant
11	Guingamp	12 rue des Ponts Saint Michel	22070000AE004 2	6	2	Monopropriété	Propriétaire bailleur	2 locaux commerciaux loués 5 logements loués 1 logements vacants
12	Guingamp	17 rue des Ponts Saint Michel	22070000AH017 5	5	0	Monopropriété	Propriétaire bailleur	2 logements loués
13	Guingamp	29 rue des Ponts Saint Michel	22070000AO027 3	3	1	Monopropriété	Propriétaire bailleur	2 logements loués 1 logement vacant 1 local commercial loués
			22070000AO027 4	2	9	Monopropriété	Propriétaire bailleur	2 logements loués

Opération de Restauration Immobilière multi sites GPA

14	Guingamp	30 rue des Ponts Saint Michel	22070000AE005 1	1	1	Monopropriété	Propriétaire occupant Propriétaire bailleur	1 logement vacant 1 local commercial vacant
15	Guingamp	35 rue des Ponts Saint Michel	22070000AO024 2	1	1	Monopropriété	Propriétaire bailleur	1 local commercial loué 1 logement vacant
16	Guingamp	6 rue Saint-Yves	22070000AH019 3	1	1	Copropriété	Propriétaire bailleur	1 logement vacant 1 commerce vacant
17	Guingamp	21 rue Saint-Yves	22070000AH017 0	1	2	Monopropriété	Propriétaire occupant	1 logement occupé 1 local commercial vacant 1 local commercial
18	Guingamp	4 ven. du Moulin de la Ville	22070000AH015 4	1	0	Monopropriété	Propriétaire bailleur	1 logement vacant
19	Guingamp	10 rue Henry Kerfant	22070000AH004 3	2	1	Monopropriété	Propriétaire occupant	2 logements occupés 1 local commercial vacant
20	Guingamp	48 place du Centre 1 rue Jean-Jacques Rousseau	22070000AH001 4	3	1	Copropriété	Propriétaire bailleur	3 logements vacants 1 logement occupé 1 local commercial loué
21	Guingamp	6 rue Ruello	22070000AO026 7	7	1	Monopropriété	Propriétaire bailleur	1 local commercial vacant 7 logements vacants
			22070000AO027 0	0	0			jardin attenant
22	Guingamp	15-17 rue de la Pompe	22070000AD049 0	12	0	Copropriété	Propriétaire occupant Propriétaire bailleur	3 logement occupé 7 logement loués 2 logements vacants

Opération de Restauration Immobilière multi sites GPA

N° Fiche immeuble	Commune	Adresse du bien	Référence cadastrale	Nombre de logements	Nombre de local commercial	Statut de propriété	Typologie de propriétaires *	Etat d'occupation
23	Paimpol	10 rue des Huit-Patriotes	22162000AD024 6	1	1	Monopropriété	Propriétaire bailleur	1 local commercial loué 1 logement vacant
24	Paimpol	27 rue des Huit-Patriotes	22162000AD016 0	1	0	Monopropriété	Propriétaire bailleur	1 logement vacant
25	Paimpol	8 rue des Islandais	22162000AD021 1	1	0	Monopropriété	Propriétaire bailleur	1 logement vacant
26	Paimpol	19 rue du 18 Juin	22162000AD047 2	7	0	Monopropriété	Propriétaire bailleur	5 logements loués 2 logements vacants
27	Paimpol	21 rue du 18 Juin	22162000AD047 6	6	0	Monopropriété	Propriétaire bailleur	5 logements loués 1 logement vacants

4. Notice explicative

4.1. Objet de l'opération

4.1.1. Définition et résumé non technique de l'ORI

L'Opération de Restauration Immobilière (ORI) est une procédure définie dans le Code de l'urbanisme (articles L 313-4 et suivants) permettant d'imposer la réalisation de travaux d'amélioration de l'habitabilité, de la sécurité ou de valorisation patrimoniale d'un ou de plusieurs immeubles.

Il peut s'agir de travaux de remise en état, d'amélioration, de rénovation, y compris énergétique, de réhabilitation ou de démolition, ou encore d'aménagements d'accès pour les services de secours et d'issues pour l'évacuation des personnes.

L'opération fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique prononcée par le Préfet du département. A cette fin, la collectivité à l'initiative de la procédure constitue un dossier soumis à une première enquête publique qui se déroule préalablement à la déclaration d'utilité publique (DUP), dans lequel elle détermine notamment les immeubles concernés et le programme général des travaux.

La particularité de la procédure d'ORI est d'être à la fois incitative et coercitive.

Une deuxième enquête dite « enquête parcellaire » visera, dans un second temps, à identifier précisément les titulaires de droits et à notifier individuellement aux propriétaires, un programme de travaux détaillé pour chacun des immeubles, assorti d'un délai d'exécution.

Ce n'est que dans l'hypothèse où le propriétaire n'aurait pas réalisé les travaux prescrits dans le délai imparti, que la collectivité pourra décider d'engager l'expropriation.

Dans le cas où il accepte de réaliser les travaux, le propriétaire est tenu de respecter les droits des occupants des locaux concernés par la restauration immobilière lesquels sont régis par l'article L 313-6 du Code de l'urbanisme, et par le chapitre 4 du Code de l'Urbanisme (Articles L. 314-1 à L.314-9).

Les propriétaires peuvent, sous certaines conditions, bénéficier de subventions pour le financement des travaux.

Les travaux nécessaires à la réalisation de l'opération de restauration immobilière sont soumis à l'obtention préalable d'un permis de construire (ou permis de démolir le cas échéant) pour chaque immeuble, afin de garantir le respect du programme déclaré d'utilité publique.

4.1.2. Contexte de l'opération

Une opération inscrite dans une stratégie globale

Située dans les Côtes d'Armor, Guingamp-Paimpol

Agglomération rassemble 57 communes depuis le 1er janvier 2017 et représente près de 73 567 habitants (INSEE RP2021), après la fusion de 7 intercommunalités.

Le territoire s'étend sur 1108 km².

Le territoire de Guingamp-Paimpol

Agglomération, composé d'une mosaïque de paysages littoraux, ruraux et péri-urbains, s'organise autour d'un maillage de polarités.

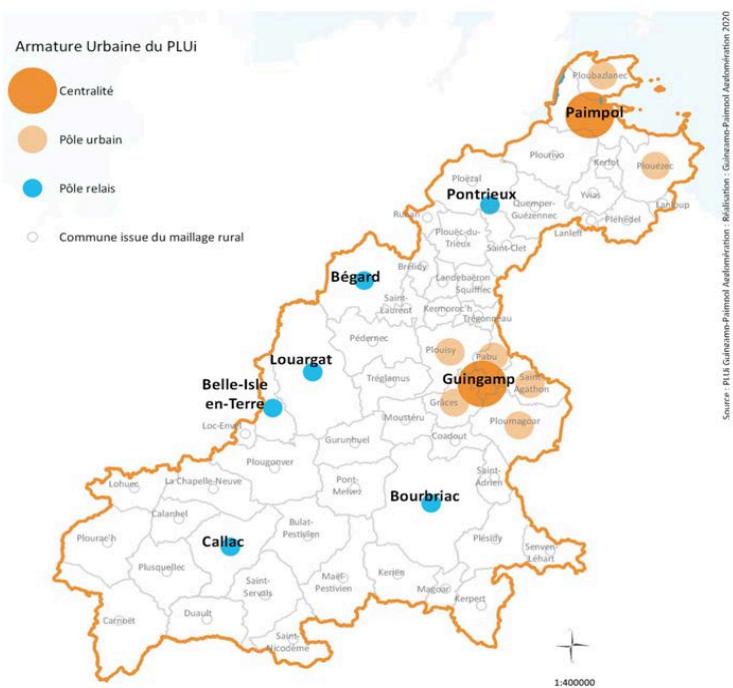
L'agglomération de

Guingamp-Paimpol Agglomération est essentiellement composée de "petites" communes démographiquement parlant, avec 36 communes de moins de 1000 habitants. Le territoire est structuré autour de deux polarités majeures : **Guingamp (7105 habitants - sous-préfecture du département) et Paimpol (7191 habitants) ainsi que de centralités historiques à l'image de Bégard (4839 habitants) et Callac (2235 habitants)**.

Un affaiblissement de ces pôles a été observé ces dernières années : les symptômes et causes de ce phénomène sont différenciés d'un pôle à l'autre des problématiques communes les relient : la désaffection de l'habitat ancien des centres, la diminution des offres de service et des commerces. La reconquête du parc privé vacant et dégradé des centralités du territoire est au cœur des préoccupations de l'agglomération.

Pour cela, Le 12 décembre 2023, le conseil communautaire a approuvé le **PLUi permettant de mettre en oeuvre une politique d'aménagement et d'urbanisme cohérente** dont les axes stratégiques sont les suivants :

- **Un développement équilibré du territoire** : Le PLUi vise à répartir harmonieusement la population et les activités économiques sur l'ensemble du territoire de l'agglomération, en tenant **compte des spécificités de chaque commune**.



- **La préservation de l'environnement et du cadre de vie :** Il vise à limiter l'artificialisation des sols, à préserver les espaces naturels et agricoles, et à encourager la transition énergétique.
- **La promotion d'un habitat de qualité et diversifié :** offrir une offre de logements diversifiée, adaptée aux besoins de tous les habitants.
- **Le développement économique et l'emploi**

La reconquête du parc privé vacant et dégradé des centralités du territoire figure dans les différents documents cadre du territoire et notamment dans le PLH 2020-2025 à travers ses actions n°2 (favoriser et accompagner le renouvellement urbain), 4 (reconquérir le parc structurellement vacant) et 6 (mobiliser des dispositifs opérationnels innovants en faveur de la reconquête du parc privé).

Déjà engagée dans le cadre de l'AMI « centres-bourgs » depuis 2016 par le biais d'une convention CRCDT valant OPAH-RU sur le territoire de Guingamp, Guingamp-Paimpol Agglomération a souhaité étendre ce dispositif aux trois nouvelles communes petites villes de demain.

Par ailleurs, les villes de Guingamp et Paimpol se sont engagées dans une démarche de préservation de leur patrimoine par le biais de la mise en œuvre d'une aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP), dont le règlement graphique figure en annexe, qui définit des règles de protection du patrimoine bâti (historique, architectural et urbain) et naturel (paysager).

En application de la loi LCAP ([loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine](#)), le projet d'AVAP est devenu un Site Patrimonial Remarquable (SPR) à son approbation, par délibérations en dates du 13 février 2014 pour la commune de Paimpol et du 12 novembre 2019 pour la commune de Guingamp.

NOTA : les classifications et servitudes relatives au règlement du SPR sont renseignées dans les fiches "programmes de travaux par immeuble" pour chaque immeuble concerné sur les communes de Guingamp et Paimpol.

L'OPAH-RU, un programme d'intervention commun pour restaurer l'attractivité des centre-villes

C'est dans ce contexte que Guingamp-Paimpol Agglomération a commandité en 2022 une étude sur le parc privé des centre-villes de Bégard, Callac, Guingamp et Paimpol, visant à définir l'opportunité de mettre en place une OPAH-RU.

L'étude a permis de mettre 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.

On retrouve donc plusieurs problématiques communes :

Les principaux constats portant sur le parc de logement des centres-villes et son occupation :

- **Un profil démographique qui se spécialise** : une population âgée et vieillissante (50% ont plus de 60 ans à Paimpol et Callac), une concentration des ménages d'une seule personne (63 % à Guingamp). La grande disparité existante entre les bas revenus et les plus élevés s'accentue avec une part significative de locataires et de propriétaires pauvres, de leurs accès et maintien dans un logement de qualité,
- **Une part importante de publics éligibles aux aides de l'ANAH** : 41 % à Bégard, 51 % à Callac, 42 % à Guingamp, 29 % à Paimpol.

Aussi en 2024, suite aux conclusions de l'étude pré-opérationnelle, Guingamp Paimpol Agglomération a décidé d'engager une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain 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.

Le caractère incitatif de l'OPAH RU est renforcé par une démarche pro-active en direction des propriétaires et copropriétaires du parc privé. Il s'agit de les inciter à réaliser un programme de travaux défini à l'échelle d'un immeuble, voire d'un îlot. Des actions de conseils, d'informations et de communication spécifiques, ainsi qu'un accompagnement technique, financier et administratif à la réalisation des travaux sont proposés pour favoriser la prise de décision.

Des problématiques spécifiques à chaque commune "petites villes de demain"

L'OPAH RU a la particularité d'être multi sites dans la mesure où son périmètre intègre les centralités de quatre communes différentes, chacune structurant le territoire de Guingamp Paimpol Agglomération et engagée depuis plusieurs années dans un projet de revitalisation de leur centre-ville:

- **Deux polarités majeures** : la ville de Guingamp, lauréate en 2017 de l'appel à manifestation d'intérêt " Revitalisation des centres bourgs", et la ville de Paimpol, lauréate en 2019 de l'appel à manifestation d'intérêt "Dynamisme des centres-villes en Bretagne" ;
- **Deux centralités historiques et pôles structurants du territoire** : les villes de Bégard et de Callac, engagées dans une démarche de revitalisation en 2021.

Compte tenu de leur rôle essentiel dans l'armature territorial et de la dynamique engagée, **les villes de Bégard, Callac, Guingamp et Paimpol ont été retenues dans le programme "Petites villes de demain"**, qui a pour objectif d'accompagner les territoires dans des projets de revitalisation de leur centralité. Ce programme vise plus précisément à donner aux communes de moins de 20 000 habitants et leur intercommunalité, les moyens de concrétiser leurs projets de territoire pour conforter leur statut de villes dynamiques.

Au-delà des problématiques communes, des différences notables sont à souligner entre chacune des "petites villes de demain" :

- **Bégard :**

- seule commune PVD à voir une augmentation de sa population,
- 59 % des habitants de Bégard sont des propriétaires occupants : un résultat supérieur aux autres communes PVD et à la moyenne de l'Agglomération (55 %)
- La part des résidences secondaires est, quant à elle, faible (6 %) au regard des communes PVD

- **Callac :**

- légère baisse du nombre d'habitants (2351 habitants en 2008 contre 2229 en 2019)
- un nombre significatif de petits ménages (les personnes seules et les couples sans enfants représentent 80,3 % des ménages de la commune)
- une vacance locative forte (15 % contre 11 % pour l'Agglomération) partagée avec Guingamp.

- **Guingamp :**

- le taux de chômage le plus élevé des quatre pôles avec 21,4 %
- Guingamp se démarque nettement des autres communes avec 63,6 % de personnes seules
- contrairement aux autres communes PVD, Guingamp dispose de peu de propriétaires occupants (33%).

- **Paimpol :**

- une diminution importante de la population : en 15 ans, la population a diminué de plus de 8 % soit 656 personnes ;
- une part de la population âgée importante : les retraités et les personnes sans activité professionnelle représentant 60,6 % de la population ;
- un clivage entre une population de séniors au niveau de vie confortable, et les familles et personnes isolées fragilisées (20% des paimpolais sont allocataires de la CAF) qui se creuse ;
- présence importante de logements uniquement dédiés aux locations saisonnières et résidences secondaires. La part de logements non accessibles à la population locale représente donc près du ¼ des logements privés de la commune.

La mise en place de l'OPAH-RU a été approuvée par Délibération du Conseil Communautaire de Guingamp-Paimpol Agglomération le 17/10/2023. Les communes ont également délibéré en conseil municipal : Bégard, le 29/12/2023, Callac, le 20/11/2023, Guingamp, le 18 décembre 2023, Paimpol, le 18/12/2023. La convention d'OPAH-RU a été signée pour une durée de 5 ans, avec démarrage au 1er janvier 2024.

La nécessité d'une intervention renforcée

Le territoire des communes concernées a bénéficié depuis quelques années d'une politique de l'habitat active et volontariste portée à la fois par les communes et par Guingamp Paimpol Agglomération. Cependant, cette politique volontariste en faveur de l'habitat n'a pas suffi à freiner le processus de déqualification d'une partie du parc privé, et n'a malheureusement pas

permis de traiter en totalité certains points durs des centres anciens, où subsistent des immeubles particulièrement vétustes n'offrant pas les conditions d'habitabilité minimales requises.

Ainsi, les actions incitatives ont montré leurs limites dès lors que les propriétaires et/ou copropriétaires sont dans l'incapacité financière ou peu enclins à la réalisation des travaux dont ils ont la responsabilité. Pour être efficaces, ces actions doivent être combinées avec des outils d'intervention tels que les pouvoirs de police du Maire ou du Préfet (procédures de mise en sécurité, de traitement de l'insalubrité,...), voire des dispositifs renforcés tels que l'Opération de Restauration Immobilière (ORI) déclarée d'Utilité Publique.

En effet, l'opération de restauration immobilière permet de prescrire un programme de travaux cohérent et obligatoire en direction des propriétaires d'immeubles nécessitant une réhabilitation, tout en y associant une assistance technique et un soutien financier dans le cadre de l'OPAH-RU. Le caractère contraignant de l'opération se traduit par la faculté d'expropriation de la part de la collectivité bénéficiaire de la DUP, en l'occurrence Guingamp Paimpol Agglomération, si les travaux ne sont pas réalisés dans le délai imparti.

Pour mettre fin aux situations d'immeubles dégradés ou en voie de dégradation, Guingamp Paimpol Agglomération (maître d'ouvrage de l'OPAH RU) souhaite dès lors engager, avec l'appui des communes concernées, une opération de restauration immobilière visant plusieurs immeubles des centres-villes de Bégard, Callac, Paimpol et Guingamp.

Le présent dossier expose les motifs et les modalités de mise en œuvre de l'Opération de Restauration Immobilière dans le cadre de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique sollicitée auprès du Préfet des Côtes d'Armor, qui est l'autorité compétente pour prendre la déclaration d'utilité publique au bénéfice de Guingamp Paimpol Agglomération.

Les aides financières pour les travaux d'amélioration de l'habitat

Des subventions de l'Agence nationale de l'habitat et de Guingamp Paimpol Agglomération peuvent être octroyées au bénéfice des propriétaires privés ou syndicats des copropriétaires (voire certains cas des locataires) lorsqu'ils entreprennent des travaux d'amélioration sur des thématiques bien identifiées : amélioration de la performance énergétique, adaptation à la perte d'autonomie, lutte contre l'habitat indigne ou dégradé, transformation d'usage.

Selon la réglementation actuelle, le pourcentage des aides ainsi que les conditions pour les obtenir varient en fonction du type de bénéficiaire :

- pour les propriétaires occupants, les subventions peuvent varier de 20 à 80 % du montant des travaux en fonction du niveau de ressources ;
- pour les propriétaires bailleurs, les subventions peuvent varier de 25 à 55 % du montant des travaux en fonction du type de loyer, avec l'obligation d'un loyer conventionné avec l'ANAH (à l'exception des travaux de rénovation énergétique qui, dans certains cas,

varient en fonction du niveau de ressources si le bénéficiaire est une personne physique) ainsi que la possibilité de bénéficier d'un avantage fiscal ;

- pour les copropriétés, des aides sont également possibles pour les travaux en parties communes lorsque la copropriété est majoritairement à usage d'habitation.

Une prime de l'agglomération peut également être accordée pour la remise en état sur le marché locatif d'un logement vacant depuis plus de deux ans.

Les conditions générales à remplir pour bénéficier de ces aides sont les suivantes : l'immeuble est construit depuis de plus de 15 ans (à l'exception des travaux d'adaptation), le logement concerné est occupé ou loué après travaux à titre de résidence principale, le projet est conforme aux autorisations d'urbanisme délivrées en cas de modification extérieures, les travaux de rénovation énergétiques sont réalisés par des professionnels titulaires d'une qualification RGE (Reconnus Garant de l'Environnement).

Dans tous les cas de figure, les travaux ne doivent pas avoir démarré avant le dépôt de la demande de subvention, sauf autorisation accordée à titre dérogatoire pour un motif d'urgence.

Enfin, le recours à une maîtrise d'œuvre est obligatoire si le projet de travaux est supérieur à 100 000 € hors taxes ou en cas d'importantes réparations sur le gros œuvre.

Les missions incitatives pour l'accompagnement des porteurs de projet

L'assistance à maîtrise d'ouvrage proposée aux porteurs de projets dans le cadre du dispositif OPAH RU comprend des missions de deux natures :

- Les missions d'information et de conseils auprès du public consistant à apporter une information générale sur les dispositifs d'aides et d'accompagnement :
 - Accueil et orientations des ménages ;
 - Conseil et entretien personnalisé avec les potentiels porteurs de projet (permanence téléphonique et physique) ;
- Les missions d'accompagnement à la réalisation du projet, consistant à la mise en œuvre d'un ensemble cohérent des prestations de services offerts gratuitement aux propriétaires, syndicats des copropriétaires, ainsi qu'aux locataires en particulier, personnalisées en fonction de leur projet :
 - Visite des immeubles et logements et la réalisation de diagnostics techniques (grille de dégradation, grille insalubrité, audit énergétique, etc), et sociaux ;
 - Réalisation des diagnostics multicritères des copropriétés (analyse du fonctionnement et de la gestion, occupation, technique, etc.) et élaboration d'une stratégie de redressement ;
 - Réalisation de pré-études de réhabilitation intégrant : évaluation du coût des travaux, évaluation des diverses aides financières mobilisables, pré-étude fiscale pour les bailleurs, réalisation d'un plan de financement intégrant les subventions

- et les différentes incitations fiscales ;
- Assistance auprès des propriétaires et du syndicat des copropriétaires dans le montage des divers dossiers administratifs (déclaration de travaux, etc.) et financiers (demande subvention, caisse d'avance, recherche de préfinancement, etc.) y compris assistance aux démarches en ligne ;
 - Conseil et assistance aux copropriétés fragiles : information sur les règles de la copropriété, participation aux assemblées générales des copropriétés pour présentation des financements mobilisables, accompagnement des instances de gestion, etc.
 - Assistance auprès des bailleurs pour vérification de l'état initial du logement au regard des normes de décence ; élaboration du projet de convention avec l'Anah, élaboration du projet de bail ;
 - Accompagnement sanitaire et social des ménages le nécessitant ;
 - Suivi des chantiers et visites de conformité avant versement des subventions.

Pour la mobilisation des subventions de l'Anah et de Guingamp Paimpol Agglomération précédemment citées, l'opérateur missionné assure notamment le montage et le suivi des dossiers jusqu'au versement des aides tout en orientant le porteur de projet sur les démarches obligatoires à entreprendre (essentiellement les demandes d'autorisation d'urbanisme).

4.1.3. La mise en place de l'opération de restauration immobilière

Objectifs et stratégie opérationnels

L'opportunité de mise en œuvre d'une OPAH-RU a été confirmée lors de l'étude pré-opérationnelle menée en 2022. Cette opération doit s'attacher à apporter une réponse globale aux problématiques d'habitat spécifiques identifiées pour restaurer l'attractivité des centre-villes ce qui nécessite de :

- Renforcer la lutte contre l'habitat indigne : mise en place du dispositif permis de louer sur le centre-ville de Guingamp,
- Requalifier les îlots les plus dégradés en mobilisant les dispositifs de renouvellement urbain de l'Anah. Ces îlots concentrent plusieurs handicaps : immeubles en situation de blocage (indivisions complexes, abandon manifeste, copropriétés en difficultés), problèmes de sécurité et d'habitabilité (insalubres, dangereux, éclairement insuffisant, accessibilité...),
- Surveiller et accompagner les copropriétés qui présentent des signes de fragilités : amplification des actions auprès des copropriétés sur les communes de Paimpol et Guingamp,
- Favoriser l'accession à la propriété en centre ancien,

- Mettre en valeur le patrimoine, en garantissant sa prise en compte dans les projets de réhabilitation et à travers une action façade.

L'objectif prioritaire et global de l'intervention publique est d'enrayer le processus de déqualification à l'œuvre afin de restaurer ou conforter l'attractivité des quatre centres-villes. L'atteinte de cet objectif passe par la mise en œuvre d'une stratégie opérationnelle visant à :

- réinvestir la qualité résidentielle du centre-ville et du parc de logements à travers les actions menées sur les espaces publics, à l'échelle des îlots et de l'immeuble ;
- créer une offre nouvelle et diversifiée en logement via le réinvestissement du parc dégradé ou vacant ;
- adapter et améliorer l'offre existante afin de favoriser le maintien des populations
- accompagner les porteurs de projets et les ménages qui souhaitent s'engager dans une dynamique de réhabilitation.

Mener un tel projet nécessite :

- de prendre en compte l'échelle de l'immeuble et de l'îlot et non uniquement celle du logement pour un traitement cohérent et visible sur le plan urbain et patrimonial mais aussi social ;
- de mobiliser en complément d'outils incitatifs, des procédures éventuellement coercitives afin d'enclencher la restauration d'immeubles « bloqués » ou en déshérence, parfois de longue date, traduisant la défaillance ou le désinvestissement des propriétaires ;
- de mener des actions spécifiques sur les copropriétés fragiles ou en difficulté : formation des copropriétaires et syndics bénévoles, mise en place de protocoles de redressement de la gestion.
- de cibler et prioriser des points durs et des secteurs stratégiques pour la collectivité publique afin de concentrer les moyens humains et financiers de façon à créer un effet levier ou locomotive d'une dynamique de requalification.
- de s'articuler et créer des synergies avec les projets d'aménagements urbains à venir
- d'être en position d'observation sur les composantes du centre-ville ainsi que de vigilance et de veille sur les immeubles du périmètre en particulier les copropriétés potentiellement fragiles afin de prévenir des processus de dégradation et de mesurer l'impact de la politique engagée.

Méthodologie et critères de sélection des immeubles sous ORI

La sélection des immeubles est le fruit du travail conjoint des communes, de l'EPCI et du bureau d'étude chargé du suivi-animation de l'OPAH-RU. L'ensemble des partenaires a expertisé les

adresses pré-ciblées lors de l'étude pré opérationnelle. Le constat du défaut d'entretien ancien et de l'immobilisme a été confirmé. Les adresses sélectionnées font l'objet d'un suivi de longue date, d'une antériorité des actions et des problématiques.

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

- Bégard : La consolidation et prospective de l'appareil commercial dont Le Petit Inter, la reconversion de l'ensemble du bâti de la congrégation des sœurs, Le renouvellement urbain du quartier Ernest Renan, la réhabilitation de la maison des associations, la création d'une maison de santé pluriprofessionnelle, la requalification des équipements sportifs du site Baloré / J. Ferry
- Callac : La requalification du pôle santé, la réhabilitation de la mairie, la construction de logements inclusifs sociaux
- Paimpol : La requalification urbaine du quartier de Kernoa, la réhabilitation de l'îlot Saint-Yves en logements saisonniers (périmètre OPAH-RU), la reconversion du site de l'ancien collège de Goas Plat
- Guingamp : la Requalification de la Place du Vally, l'acquisition et la rénovation d'un immeuble situé boulevard Clémenceau face à la gare, la réhabilitation d'un immeuble rue Notre Dame

L'Opération de Restauration Immobilière a pour cible privilégiée les bâtiments dégradés mais également d'intérêt patrimonial et constituant une offre de logements pertinente après travaux d'amélioration.

En 2022, des études de faisabilité ont été lancées sur des îlots prioritaires afin de déterminer les outils d'intervention les plus adaptés. Un repérage exhaustif lors de l'étude pré-opérationnelle actualisé et complété par des visites de terrain au démarrage de l'OPAH RU, ont permis de cibler avec précision des immeubles dégradés. Ces visites ont été effectuées par l'opérateur chargé de l'étude et du suivi-animation de l'OPAH RU, avec l'appui des services municipaux ayant pré-identifié certains immeubles.

Le travail préalable d'études 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 pour remédier à ces situations de dégradation, malgré le déploiement du volet incitatif s'appuyant sur des actions de communication, de conseil et de mobilisation de subventions ;
- la dégradation du bien se manifestant 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 pour la mise en œuvre d'une ORI déclarée d'utilité publique en concertation avec les communes concernées.

Compte tenu de la forte dégradation des conditions d'habitabilité, ces immeubles sont le plus souvent vacants ou occupés dans des conditions précaires. Le mauvais état et le non entretien du bâti depuis plusieurs années nuisent à la qualité urbaine des centre-villes.

Depuis mai 2024, un travail d'animation est engagé dans le périmètre d'OPAH RU. De nombreuses actions de communication et de sensibilisation ont été entreprises au niveau local afin d'informer le public sur le dispositif et l'ensemble des outils incitatifs déployés : tenue des permanences dans les périmètres des centres-villes concernés, inauguration de la Maison de l'Habitat de Paimpol-Guingamp Agglomération, diffusion d'information sur les réseaux sociaux, participation aux salons de l'Habitat, affichages dans les lieux publics et distribution de prospectus, et envoi de courrier aux propriétaires d'immeubles.

Cette première année d'OPAH RU a permis à l'opérateur en charge du suivi-animation d'intervenir sur certains immeubles dits « prioritaires », en procédant à des visites complètes avec l'accord du propriétaire et de dresser un état des lieux technique des immeubles : parties communes, logements, locaux annexes, espaces extérieurs, façades et couvertures.....

Sur ces immeubles, des potentialités importantes de réhabilitation ont été identifiées mais également des freins à l'exécution les travaux malgré les outils incitatifs déployés tels que l'assistance à maîtrise d'ouvrage et les aides financières mobilisables dans le cadre de l'OPAH RU en cours depuis mai 2024.

L'intervention publique est donc jugée nécessaire pour sortir de ces situations de blocage ancien et offrir ainsi une perspective de redressement à moyen terme.

Opération de Restauration Immobilière multi sites GPA

Afin de garantir la cohérence et la bonne articulation entre les deux dispositifs, Guingamp Paimpol Agglomération a décidé de mettre en œuvre l'Opération de Restauration Immobilière dès la première année de l'OPAH RU qui s'achèvera en 2029.

4.2. Programme général de travaux

La restauration immobilière vise à la réhabilitation des bâtiments et des logements, au regard des objectifs de transformation des conditions d'habitabilité et de mise en valeur du patrimoine.

Un programme général de travaux est fixé pour chaque immeuble. Ces travaux devront respecter les dispositions relatives à :

- 1) la réglementation en vigueur dans les documents ci-après listés ;
- 2) les dispositions relatives aux parties communes ;
- 3) les dispositions relatives aux parties privatives ;
- 4) le programme des travaux par immeuble ;
- 5) l'obligation de déposer une demande de Permis de construire.

Sont notamment rappelées les règles suivantes :

4.2.1. Documents et règlements principaux à prendre en compte lors de l'engagement des travaux de restauration

Le programme général de travaux, fixé pour chaque immeuble, devra respecter les dispositions du Code de l'urbanisme ainsi que les documents et références aux textes suivants :

Normes générales d'habitabilité

- Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent (application de l'article 187 de la loi SRU du 13 Décembre 2000).
- Décret n° 87-149 du 6 Mars 1987 fixant les conditions minimales de confort et d'habitabilité auxquelles doivent répondre les locaux mis en location.
- Article R 321-12 du Code de la construction et de l'habitation sur les conditions d'attribution des aides de l'Agence nationale de l'habitat.
- Réglementation technique de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat.
- Règlement Sanitaire Départemental des Côtes d'Armor approuvé par arrêté préfectoral le 15 février 1980, modifié par plusieurs arrêtés préfectoraux. Le dernier arrêté modificatif datant du 7 juin 2000.
- Circulaire du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments d'habitation existants, et à la protection contre l'incendie.
- Arrêté du 30 juin 1999 relatif aux caractéristiques acoustiques des bâtiments d'habitation.
- Réglementation électrique : Arrêté du 12 Novembre 1976, normes et directives EDF.
- Réglementation de sécurité contre l'incendie : Arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation.
- Décret n°2023-695 du 29 juillet 2023 portant règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation et assimilés.

Salubrité et lutte contre le saturnisme :

- Articles L 1331-22 et 23 du Code de la santé publique relatifs à la définition des locaux insalubres ou impropres à l'habitation.
- Articles L. 1334-1 à 12 du Code de la santé publique sur la lutte contre la présence de plomb.
- Articles L. 1334-12-1 à 17 du Code de la santé publique relatif à la lutte contre la présence d'amiante.
- Articles R.1331-14 à 78 du Code de la santé publique relative à la salubrité et l'hygiène des locaux d'habitation.
- Arrêté du 2 janvier 2002 relatif au repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition.
- Décret n°96-97 du 7 février 1996 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâties.

Performances énergétiques (propres au bâti existant)

- Articles R.111-22 et R.131-25 à R.131-28 du Code de la construction et de l'habitation.
- Décret n°2007-363 du 19 mars 2007 relatif aux études de faisabilité des approvisionnements en énergie, aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants et à l'affichage du diagnostic de performance énergétique.
- Arrêté du 3 mai 2007 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants.
- Arrêté du 22 mars 2017 modifiant l'arrêté du 3 mai 2007, relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants.
- LOI n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, Article 5 : « L'Etat se fixe comme objectif de réduire les consommations d'énergie du parc des bâtiments existants d'au moins 38 % d'ici à 2020 ».
- LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, relatif à l'établissement d'un Diagnostic de Performance Energétique (DPE) ou d'un Audit énergétique, et fixant des objectifs en matière de performance énergétique et de réduction des émissions de gaz à effet de serre pour les bâtiments existants.
- LOI n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte , fixant les conditions de réalisation des travaux d'efficacité énergétique.
- Décret n°2017-312 du 9 mars 2017 relatif à l'intégration de la performance énergétique aux caractéristiques du logement décent.
- Décret n°2021-19 du 11 janvier 2021 relatif au critère de performance énergétique dans la définition du logement décent en France métropolitaine.
- Loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, fixant de nouvelles exigences en matière de performance énergétique des bâtiments à usage d'habitation.

Patrimoine bâti

- Article L.126-2 et suivants du Code de construction et de l'habitation relatif au ravalement des immeubles
- Code du Patrimoine et notamment les articles L. 621-1 à L.621-42 du Code du patrimoine relatif aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques.

Selon les dispositions des précédents articles , les travaux réalisés aux abords des monuments historiques sont soumis à l'accord de l'architecte des bâtiments de France. Le maître d'ouvrage est tenu d'informer le Service régional de l'archéologie de toute découverte fortuite d'objet ou vestige pouvant intéresser l'histoire et l'archéologie, qui pourra être effectuée au cours des travaux.

Règlements locaux :

- Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé par délibération du Conseil d'Agglomération du 12 décembre 2023 et entré en application le 8 janvier 2024 ;
- Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) sur la commune de Guingamp, approuvé par délibération du Conseil d'Agglomération du 12 novembre 2019 ;

- Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) sur la commune de Paimpol, approuvée par délibération du conseil municipal du 13 février 2014 ;
- Règlement du service public de l'assainissement collectif, approuvé par délibération du Conseil d'Agglomération le 24/09/2024.
-

4.2.2. Dispositions relatives aux parties communes

Protection du patrimoine bâti

Les travaux de restauration qui seront mis en œuvre devront être réalisés de façon à respecter la qualité architecturale des édifices tant sur le plan esthétique que structurel. Toutes les interventions tendront à améliorer la qualité de vie des espaces habitables dans les immeubles, tout en préservant les spécificités constructives et ornementales du bâti.

Normes générales relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement de l'immeuble

Les sols, murs, seuils, plafonds seront protégés contre les eaux de ruissellement, les infiltrations et les remontées d'eau. Le gros œuvre (murs, charpentes, escaliers, planchers, balcons) sera en bon état d'entretien. La couverture sera étanche. Les souches de cheminées, les gouttières, les chéneaux, les descentes d'eau pluviale et les ouvrages d'accessoires seront en bon état. Les menuiseries extérieures seront étanches et en bon état.

Dans les locaux à usage commun : vestibules, couloirs, escaliers, cabinets d'aisances, salles d'eau, locaux de gardiennage et autres analogues, les sols et les parois doivent être maintenus en bon état de propreté par tous moyens non susceptibles de nuire à la santé.

Les gaines de passage des diverses canalisations, ainsi que les emplacements renfermant les compteurs sont maintenus en constant état de propreté et d'entretien ; leur accessibilité facile doit être conservée en permanence.

Dans les cours, courlettes et allées de circulation, les dépôts d'ordures et détritus de toute nature sont interdits même à titre temporaire. Les gravats doivent être évacués au fur et à mesure de l'exécution des travaux dont ils proviennent, et en tout état de cause, ne doivent pas s'opposer à la libre circulation des usagers.

L'éclairage des parties communes doit être en bon état de fonctionnement.

Les peintures contenant des sels de plomb seront éliminées ou neutralisées. Il est notamment rappelé que tous les travaux portant sur les parties à usage commun d'un immeuble collectif affecté en tout ou partie à l'habitation, construit avant le 1er janvier 1949, et de nature à provoquer une altération substantielle des revêtements doivent être précédés d'un constat de risque d'exposition au plomb.

Ce constat présente un repérage des revêtements contenant du plomb et, le cas échéant dresse un relevé sommaire des facteurs de dégradation du bâti. Il est annexé à tout nouveau contrat de location d'un immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation construit avant le 1er janvier

1949. Il est produit lors de la vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation construit avant le 1er janvier 1949.

Dans les zones délimitées pour la réalisation d'une opération d'amélioration de l'habitat, l'autorité administrative compétente prescrit aux (co)propriétaires bénéficiant de subventions, pour des travaux de sortie d'insalubrité, la réalisation et la communication d'un constat de risque d'exposition au plomb dans les immeubles affectés à l'usage d'habitation construits avant le 1er janvier 1949.

Il est précisé que :

- Les travaux nécessaires pour supprimer le risque constaté comprennent, d'une part, les travaux visant les sources de plomb elles-mêmes et, d'autre part, ceux visant à assurer la pérennité de la protection. Ils consistent à mettre en place des matériaux de recouvrement sur les revêtements dégradés contenant du plomb mis en évidence lors du diagnostic et incluent, le cas échéant, le remplacement de certains éléments de construction et les travaux nécessaires pour supprimer les causes immédiates de la dégradation des revêtements. Les travaux ne doivent pas entraîner de dissémination nuisible de poussières de plomb à une concentration supérieure à 1 000 µg/m². A l'issue des travaux, une mesure devra être réalisée conformément à l'arrêté du 12 mai 2009 relatif au contrôle des travaux en présence de plomb.
- Le représentant de l'Etat dans le département peut prescrire toutes mesures conservatoires, y compris l'arrêt du chantier, si des travaux entraînent un risque d'exposition au plomb pour les occupants d'un immeuble ou la population environnante. Le coût des mesures conservatoires prises est mis à la charge du propriétaire, du syndicat de copropriétaires, ou de l'exploitant du local d'hébergement.

Façades

Un dossier de diagnostic de façade devra être établi par un professionnel qualifié qui élaborera le projet de requalification sous le contrôle de la Ville. On entend par façade toute élévation extérieure d'un bâtiment donnant sur des espaces publics et/ou sur des espaces privés. Des reprises ponctuelles ou complètes seront prescrites sur les éléments de façade, menuiseries, ferronnerie non conforme aux principes ci-après détaillées.

- **Principes architecturaux**

Les façades doivent présenter une unité d'aspect et de mise en œuvre cohérente des matériaux sur toute leur hauteur.

L'entretien, la restauration et la modification des constructions existantes doivent faire appel aux techniques traditionnelles des matériaux de substitution destinés à maintenir leur qualité et aspect général et l'unité de l'ensemble.

Les modifications susceptibles de dénaturer l'aspect et les fonctions architecturales par agrandissement excessif d'ouvertures, surélévations, ajouts ou excroissances, vérandas, annexes, etc, pourront être interdites.

Les matériaux utilisés doivent tenir compte de la qualité des matériaux présents dans la ville ancienne tels que la pierre, le bois, l'ardoise sur les pignons et façades arrières. Les enduits talochés ou lissés se rapprocheront des teintes traditionnelles. Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings) ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions. Les matériaux de caractère précaire et les imitations de matériaux (tôle ondulée, plaque de fibro-ciment, bardage bitumineux,etc.) sont interdits.

La réalisation par l'extérieur d'isolation thermique des parois opaques des constructions existantes n'est pas admise lorsqu'elle couvre un immeuble maçonné comportant des façades en pierre, en pierre et enduit, en pan de bois apparent, ou avec décors en briques et des reliefs architecturaux tels que corniches, bandeaux, encadrement de baies et sculpture et appareillages d'aspect décoratif.

S'agissant des extensions de constructions existantes, elles devront clairement affirmer le mode selon lequel elles souhaitent composer avec l'architecture du secteur ou avec l'architecture du bâtiment transformé.

S'agissant des constructions à caractère patrimonial, le bardage en ardoise en pignon et façade ne peut s'envisager que sur des pans de bois dont les constructions présentent ce type de dispositif à l'origine et au regard des caractéristiques architecturales du bâti.

L'autorité compétente pourra refuser des projets s'ils sont de nature à remettre en cause ou à dénaturer l'identité singulière des lieux dans lesquels ils s'inscrivent. Le recours à une architecture traditionnelle ou d'accompagnement pourra être imposé.

- **La maçonnerie**

La maçonnerie de moellons doit être enduite rejointoyée aux regards des caractéristiques constructives des édifices, sauf si leur façonnage fait partie de l'expression architecturale, de même que les maçonneries non destinées à rester apparentes.

Les parements de pierre, les chaînages de pierre, l'entourage des baies, les corniches, linteaux, bandeaux en pierre de taille, ne doivent pas être ni enduits, ni peints.

L'ordonnancement des baies doit être respecté, notamment la proportion des ouvertures plus hautes que larges, l'alignement des baies les unes au-dessus des autres, ou sur le même niveau horizontal.

Les pans de bois ou imitations de pan de bois doivent être maintenus. Le dessin du pan de bois existant sera restauré ou complété par des structures de section et matériaux identiques à l'existant.

Dans le cas de réfection de bardage bois, les planches sont remplacées par des planches de même largeur positionnées dans le même sens que celles d'origine.

- **Les modénatures**

L'appréciation des projets concernant des façades de caractère, dont la modénature est remarquable, sera faite au regard du respect des éléments d'origine et de leur nécessaire mise en valeur.

L'ensemble des modénatures existantes (bandeaux, corniches, encadrements de baies, chaînes d'angle ...) devront être conservées et restaurées.

- **Les clôtures**

Les clôtures doivent s'intégrer au tissu urbain environnant. Des matériaux traditionnels seront privilégiés (pierre, bois ou ferronnerie).

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits tels que les parpaings ne peuvent être laissés apparents sur les clôtures.

Les murs en ouvrage de pierre ou brique prévus pour être apparents doivent être préservés, au regard de la nature des travaux envisagés. Sur ces murs, l'enduit ou la peinture est interdit, sauf si des contraintes techniques le justifient.

Une attention particulière sera portée sur les clôtures avec l'espace public. Tout projet pourra être refusé s'il contrevient au caractère des lieux et l'environnement ancien des monuments historiques du centre ancien, et pourra faire l'objet d'un refus de la part de l'autorité compétente.

- **Les éléments annexes**

Sauf nécessité technique, les détails constitutifs de l'ensemble architectural doivent être préservés ou restitués, notamment les balcons, la modénature, les sculptures et tous les ornements, épis de toiture, les souches de cheminée, ainsi que tous les éléments décoratifs, les portes, les portails.

Les extensions d'édifice réalisées sous forme de vérandas ne sont autorisées que sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti existant ; elles doivent être ouvragées et en verre ; les profils doivent être de couleur soutenue.

La longueur de la véranda ne doit pas excéder 1/3 de la longueur de la façade principale de l'immeuble. Des dispositifs particuliers pourront être envisagés en pignon au regard des caractéristiques architecturales et des constructions existantes.

Ouvertures et menuiseries

- **Les percements**

Les percements, les baies seront généralement superposés et axés. Dans le cadre de travaux de rénovation et modification des façades visibles du domaine public, la trame originale et la forme des menuiseries et des baies doivent être préservées. Les ouvertures créées et les agrandissements des ouvertures existantes doivent s'inscrire dans la trame existante.

Tout projet pourra être refusé s'il contrevient à l'architecture de la construction existante, et pourra faire l'objet d'un refus de la part de l'autorité compétente.

- **Les menuiseries**

Les menuiseries correspondant aux formes initiales des immeubles doivent être maintenues ou reconstituées en cas de remplacement (formes et matériaux).

Les volets PVC et les coffres de volets roulants extérieurs sont interdits.

Toitures

La pente et la forme originelle des couvertures doivent être respectées, ainsi que le matériau originel de couverture.

Les toitures doivent être constituées de matériaux de couverture traditionnels du lieu ayant la teinte, l'aspect ou l'appareillage des ardoises naturelles ou d'aspect similaire, du zinc, de la tuile de terre cuite de teinte rosée en faîtage. L'utilisation de matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bardeaux bitumineux,...) n'est pas autorisée.

La partie de charpente apparente composée de poutres, jambes de force, corbeaux, rive de toiture, doit être maintenue en place, apparente et protégée.

Les dispositifs d'éclairage naturel d'un comble (lucarnes, châssis, verrières,...) doivent s'inscrire judicieusement dans la toiture : leur nombre, leur forme et leurs dimensions doit satisfaire aux exigences de composition hiérarchisée des façades, et doivent être parfaitement étanches.

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie (rehaussement de couverture pour isolation thermique, toitures végétalisées, ...) ou produire une énergie renouvelable (panneaux solaires, ...) sont autorisés en surélévation des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le paysage environnant et qu'ils ne compromettent pas la protection des monuments historiques.

Evacuation des eaux et assainissement

En application du Code de la santé publique, le raccordement des eaux usées au réseau d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux pluviales et usées doit pouvoir être assurée en permanence.

Les descentes d'eaux pluviales seront réalisées en zinc, en cuivre ou en aluminium laqué. Les réseaux autres que pluviaux sont interdits en façade sur rue.

Pour l'évacuation des eaux pluviales, les ouvrages d'exécution (gouttières, chéneaux, tuyaux de descente) doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et d'étanchéité. Ils sont nettoyés autant qu'il est nécessaire et notamment après la chute des feuilles.

Les fosses septiques, chimiques, ou appareils équivalents doivent être régulièrement entretenues conformément à la réglementation en vigueur. Les fosses abandonnées doivent être vidangées, désinfectées, comblées ou démolies.

En conformité avec le règlement public de l'assainissement collectif, il est interdit de raccorder entre elles les conduites d'eau potable et les canalisations d'eaux usées, et d'installer des dispositifs susceptibles de laisser les eaux usées pénétrer dans les conduites d'eau potable.

Cours

Dans chaque cour ou courette, il est établi une prise d'eau qui sera installée et aménagée de telle sorte qu'il n'y ait pas de retour dans les réseaux de distribution d'eaux potables.

Les pentes doivent être convenablement réglées et comporter les aménagements nécessaires en vue de l'évacuation des eaux vers un dispositif capable de retenir les matières pouvant provoquer des engorgements et de s'opposer au passage des rongeurs ; il doit être siphonné dans le cas de l'évacuation des eaux vers un égout.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales, des eaux ménagères et des matières usées passant sous le sol des cours, courettes et jardins doivent comporter en nombre suffisant des regards judicieusement disposés pour faciliter toute opération éventuelle de désengorgement.

L'accès aux cours et courettes doit être assuré depuis une partie commune de l'immeuble.

Escaliers et locaux communs

- **Les sols, murs et menuiseries des parties communes**

Les sols et marches d'escalier sont repris ou restaurés en priorité avec des matériaux traditionnels. Chaque fois que l'opportunité en est reconnue, les travaux créent des espaces de distribution horizontale et verticale de taille suffisante et en bon état.

Les éléments remarquables des halls d'entrée (sols, murs, plafonds moulurés, boiseries...) seront conservés et rénovés, ou remplacés à l'identique, de manière à garder l'intégralité des lieux en l'état.

- **Les cages d'escalier**

La restauration des cages d'escalier aura pour objectif prioritaire :

- la restructuration des cages d'escaliers étroites, raides, comportant de multiples tournants ou des passages inférieurs à deux mètres de hauteur et des paliers d'étages en bois ;
- de limiter les volées d'escaliers en bois au dernier niveau ;
- l'amélioration de l'accessibilité des espaces de circulation : porte, dispositif de fermeture des portes, barre d'appui, ascenseur,... ;
- la suppression des mauvais accès ou les obstacles difficiles à franchir (marches raides ou en mauvais état, passage bas, etc.).

Afin de respecter la norme de sécurité incendie, il pourra être nécessaire de procéder à la création d'un deuxième escalier. Les nouveaux éléments techniques tels que les ascenseurs,

appareillages électriques et tout autre élément nécessaire au bon fonctionnement et à l'accessibilité du bâtiment seront intégrés dans le plus grand respect des lieux.

Le maintien d'un escalier existant au regard de sa qualité patrimoniale pourra être demandé.

- **Les locaux communs**

Le positionnement des éléments tels que les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques, doit privilégier leur confinement à l'intérieur de l'enveloppe du volume bâti.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les accès destinés aux véhicules doivent avoir l'impact le plus faible possible et comporter une fermeture en façade (sauf impossibilité liée à des impératifs techniques ou de sécurité).

Chaque fois que l'opportunité en sera reconnue, les travaux visent à :

- créer ou étendre les locaux communs et les mettre en conformité avec les normes en vigueur : local poubelle, armoire technique pour le nettoyage des parties communes et des cours, garage vélos et à poussettes ;
- aménager un accès vers le cœur de parcelle ;
- créer un accès aux logements pour remettre en service des logements vacants lorsque ceux-ci ont été supprimés dans le cadre de restructuration de locaux commerciaux ou de services.

La transformation en logements de locaux auparavant non affectés à cet usage peut être effectuée dans les limites autorisées par le PLUi : rez-de-chaussée commerciaux abandonnés, combles, escaliers. Leur utilisation vise à créer des logements plus grands, traversant et/ou en duplex.

4.2.3. Dispositions relatives aux parties privatives

Les travaux prescrits ont pour objet d'offrir des logements conformes aux normes de sécurité, d'hygiène et de décence en vigueur.

La réglementation impose le respect de différentes normes techniques lors de la réalisation de logements et détermine le niveau des prestations requises pour la sécurité, la salubrité, l'équipement, l'isolation et le confort des immeubles, logements, pièces isolées. Certaines dispositions doivent donc être respectées lors de la préparation d'un projet de réhabilitation et lors de sa mise en œuvre.

Les bâtiments doivent notamment répondre aux prescriptions suivantes :

Normes relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement des logements ou des pièces isolées :

- **Règles générales d'habitabilité**

Un logement comprend au minimum une pièce d'habitation et les pièces de service attenantes suivantes : cuisine ou coin cuisine, salle d'eau et cabinet d'aisance, celui-ci pouvant être situé dans la salle d'eau.

Dans les pièces affectées à l'habitation, les murs ainsi que les sols doivent assurer une protection contre l'humidité, notamment les remontées d'eaux telluriques.

L'éclairage naturel au centre des pièces principales doit être suffisant pour permettre, par temps clair, l'exercice des activités normales de l'habitation, sans recourir à un éclairage artificiel. A cet effet, la pièce doit être munie de baies donnant sur un espace libre.

En conformité avec l'article R.1331-37 du Code de la Santé Publique, un local d'habitation est utilisé dans des conditions qui conduisent manifestement à sa sur-occupation et est en conséquence insalubre :

- lorsqu'il est occupé par plus de 2 personnes par pièce de vie ;
- lorsqu'il ne respecte pas les conditions prévues par l'article R. 822-25 du code de la construction et de l'habitation pour ouvrir droit à l'aide personnelle au logement, selon lequel le logement doit présenter une surface habitable globale au moins égale à neuf mètres carrés pour une personne seule, seize mètres carrés pour un ménage sans enfant ou deux personnes, augmentée de neuf mètres carrés par personne en plus, dans la limite de soixante-dix mètres carrés pour huit personnes et plus.

- **Normes dimensionnelles :**

En conformité avec le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent, applicable pour les logements locatifs, tout logement dispose au moins d'une

pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes. La surface habitable est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cage d'escaliers, gaines, ébrasement de portes et de fenêtres.

En conformité avec l'article R.1331-23 du Code de la Santé Publique, la configuration des pièces de vie d'un local est regardée comme non exiguë lorsque sont satisfaites les conditions cumulatives suivantes :

- l'une de ces pièces de vie a une surface au moins égale à neuf mètres carrés ou présente un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes ;
- les autres ont une surface au moins égale à sept mètres carrés ;
- un occupant peut se mouvoir sans risque et circuler aisément dans le logement en tenant compte du mobilier, des équipements et des aménagements nécessaires à la vie courante.

- **Ouverture et ventilation :**

Les pièces principales et les chambres isolées doivent être munies d'ouvertures donnant à l'air libre et présentant une section ouvrante permettant une aération satisfaisante.

Les pièces de service (cuisine, salles d'eau et cabinets d'aisances), lorsqu'elles sont ventilées séparément, doivent comporter les aménagements suivants en fonction de leur destination :

- pièce de service possédant un ouvrant donnant sur l'extérieur : ces pièces doivent être équipées d'un orifice d'évacuation d'air vicié en partie haute. En sus, les cuisines doivent posséder une amenée d'air frais en partie basse ;
- pièce de service ne possédant pas d'ouvrant donnant sur l'extérieur : ces pièces doivent être munies d'une amenée d'air frais, soit par gaine spécifique, soit par l'intermédiaire d'une pièce possédant une prise d'air sur l'extérieur. L'évacuation de l'air vicié doit s'effectuer en partie haute, soit par gaine verticale, soit par gaine horizontale à extraction mécanique conforme à la réglementation en vigueur.

Lorsque ces pièces de service sont ventilées par un dispositif commun à l'ensemble du logement, ce dispositif doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les conduits de ventilation doivent être en bon état de fonctionnement, ramonés et désinsectisés chaque fois qu'il est nécessaire.

Il est interdit de faire circuler l'air d'un logement dans un autre logement. Il est interdit, en outre, de rejeter l'air vicié en provenance des cuisines, des installations sanitaires, dans les parties communes de l'immeuble.

Les souches et accessoires des conduits de fumée ou de ventilation, tels que aspirateurs, mitres, mitrons, doivent être vérifiés lors des ramonages et remis en état si nécessaire. Ils doivent être installés de façon à éviter des siphonnages, à être facilement nettoyables et à permettre les ramonages.

- **Installation de cuisine ou coin-cuisine :**

La cuisine ou coin cuisine est intérieur(e) au logement et comprend un évier avec siphon raccordé à une chute d'eaux usées, sur lequel sont installées l'eau potable froide provenant de la distribution publique, d'une source ou d'un puits reconnu potable avec une pression et un débit suffisants à l'eau chaude. La cuisine est aménagée de manière à pouvoir recevoir un appareil de cuisson à gaz ou électrique ou possède un conduit d'évacuation de fumée en bon état.

- **Electricité :**

Le logement est alimenté en électricité. L'installation doit répondre aux besoins normaux des usagers et assurer la sécurité des utilisateurs.

Les modifications apportées conduisant au remplacement ou au renforcement des circuits électriques doivent être conformes à la réglementation.

- **Gaz :**

Lorsque le logement est alimenté en gaz, les locaux doivent être ventilés correctement. Les nouvelles alimentations doivent être conformes à la réglementation en vigueur et préserver la sécurité des occupants.

Les conduits de fumée intérieurs ou extérieurs, fixes ou mobiles, utilisés pour l'évacuation des gaz de la combustion doivent être maintenus constamment en bon état d'entretien et de fonctionnement et ramonés périodiquement en vue d'assurer le bon fonctionnement des appareils et d'éviter les risques d'incendie et d'émanations de gaz nocifs dans l'immeuble, ainsi que les rejets de particules dans l'atmosphère extérieure.

- **Equipement sanitaire :**

La salle d'eau est intérieure au logement, constitue une pièce séparée et comporte une baignoire ou une douche et un lavabo munis de siphons et alimentés en eau chaude et froide.

Le cabinet d'aisance est intérieur au logement, constitue une pièce séparée, à moins qu'il ne fasse partie de la salle d'eau, et est pourvu d'une cuvette à l'anglaise et d'une chasse d'eau. S'il est équipé d'une fosse étanche, la chasse d'eau peut être remplacée par un simple effet d'eau.

Les sols de la salle d'eau et du cabinet d'aisance sont étanches, et les parois situées autour de la douche et de la baignoire sont protégées contre les infiltrations.

En conformité avec l'article R 1331-30 du Code de la Santé Publique, le cabinet d'aisances ne communique pas avec la cuisine, à moins que le logement ne comporte qu'une seule pièce de vie et à condition que la partie de cette pièce à usage de cuisine et le cabinet soient séparés par une porte et convenablement ventilés.

Lors de travaux dans un immeuble habité, un nombre suffisants de cabinets d'aisances doit être constamment maintenu en état de fonctionnement, et l'approvisionnement en eau potable des logements occupés doit être assuré en permanence.

- **Chauffage :**

En conformité avec le décret du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent, le logement comporte une installation permettant un chauffage normal, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion et adaptée aux caractéristiques du logement.

Les équipements de chauffage comportent un dispositif de réglage automatique de température.

A l'entrée en jouissance de chaque locataire ou occupant, le propriétaire ou son représentant doit s'assurer du bon état des conduits, appareils de chauffage ou de production d'eau chaude desservant les locaux mis à leur disposition.

- **Performance énergétique :**

A compter du 1^{er} janvier 2025, le niveau de performance énergétique d'un logement décent est compris entre les classes A et F du diagnostic de performance énergétique ou de l'audit énergétique réglementaire, conformément à l'article 3bis décret du 30 janvier 2022 relatif aux caractéristiques du logement décent, en dehors des cas dérogatoires prévus à l'article 3ter du même décret. Il est recommandé par ailleurs d'anticiper les dispositions de la loi "Climat et Résilience" (Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets), fixant le niveau de performance énergétique minimal d'un logement décent à la classe E à compter du 1er janvier 2028 et à la classe D à compter du 1er janvier 2034.

En matière de confort thermique, le choix des matériaux isolants pour la réduction des déperditions énergétiques au niveau des parois vitrées et opaques, reste soumis au respect de la réglementation thermique dans l'existant.

Une attention doit être portée sur le bâti ancien et les matériaux à mettre en œuvre qui devront respecter les caractéristiques architecturales du bâti patrimonial.

- **Lutte contre le saturnisme :**

Les peintures contenant des sels de plomb sont éliminées ou neutralisées. En cas de présence d'un mineur ou d'une femme enceinte exposé à un risque d'intoxication au plomb, des mesures particulières (injonction de travaux ou mesures d'éloignement) sont prises à l'initiative du Préfet en application de l'article L1334-2 du Code de la santé publique.

- **Locaux impropre à l'habitation:**

En conformité avec l'article L.1331-23 du Code de la Santé Publique, les caves, les sous-sols, les combles, les pièces dont la hauteur sous plafond est insuffisante, les pièces de vie dépourvues d'ouverture sur l'extérieur ou dépourvues d'éclairage naturel suffisant ou de configuration exiguë, les locaux utilisés dans des conditions qui conduisent manifestement à leur sur-occupation, ne peuvent être mis à disposition aux fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux.

- **Redistribution des logements :**

La restauration des logements donne lieu, chaque fois que l'opportunité en est reconnue, à une redistribution des pièces pour rationaliser le plan des cellules habitables afin de les rendre salubres et confortables.

Ces redistributions tendent notamment :

- à favoriser le regroupement des petites pièces, la suppression des corridors, des cloisonnements superflus et alcôves, le regroupement des petits appartements d'un même niveau (ex : transformation de deux logements « avant » et « arrière » en un logement traversant), le regroupement de petits appartements sous combles avec l'appartement situé à l'étage inférieur afin de créer un duplex ;
- à favoriser l'éclairement naturel des pièces ;
- à assurer la ventilation des pièces en prévoyant, le cas échéant, une ventilation mécanique des pièces humides ;
- à modifier la typologie des logements en augmentant le nombre de pièces principales, et le cas échéant la surface habitable.

Aucune modification de logements ne doit aboutir à la création de pièces dont les dispositions de surface, de hauteur, de ventilation et d'éclairement seraient inférieures aux conditions précédemment spécifiées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques ; pour ces immeubles, certaines dispositions pourront être maintenues au regard des caractéristiques patrimoniales et de leur intérêt architectural et archéologique.

4.2.4. Programme des travaux par immeuble

Les prescriptions particulières à chaque adresse ciblée dans la DUP, issues de l'analyse de techniciens ou experts du bâtiment, sont définies dans les fiches en annexe 4 "fiches immeubles".

4.2.5. Obligation de déposer une demande de Permis de construire

Conformément à l'article R 421-14 d) du Code de l'urbanisme, les travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière au sens de l'article L. 313-4 du même Code, sont soumis à permis de construire.

Conformément aux articles. R. 431-11 et R. 431-14 du Code de l'urbanisme, le dossier de demande de permis construire devra comporter une notice architecturale indiquant les matériaux utilisés pour la réalisation des travaux, les modalités d'exécution de ces derniers et un document graphique faisant apparaître l'état initial et l'état futur du bâtiment objet des travaux.

Les travaux doivent en effet être compatibles avec la déclaration d'utilité publique, conformément à l'article R. 313-25 du Code de l'urbanisme. Aussi, les travaux prescrits dans le cadre d'une ORI doivent faire l'objet d'un seul et même permis de construire par immeuble afin de s'assurer de la cohérence et la conformité du projet de travaux.

Dans le cas d'immeuble protégé au titre des monuments historiques, toute demande de travaux sera soumise à une demande d'autorisation spéciale auprès de la conservation régionale des monuments historiques (DRAC de Bretagne).

4.3. Indication sur la situation de droit ou de fait de l'occupation des bâtiments

N° Fiche Immeuble	Commune	Adresse du bien	Référence cadastrale	Nombre de logements	Nombre de local commercial	Statut de propriété	Situation de droit ou de fait de l'occupation des bâtiments
1	Bégard	3 rue Saint-Yves	22004000A W0318	32	0	Monopropriété	16 logements loués en résidence principale et 16 vacants

N° Fiche Immeuble	Commune	Adresse du bien	Référence cadastrale	Nombre de logements	Nombre de local commercial	Statut de propriété	Situation de droit ou de fait de l'occupation des bâtiments
2	Callac	7 place du 9 Avril	22025000A D0086	0	1		Vacant
3	Callac	27 place du 9 avril	22025000A D0165	4	1	Mono propriété	1 logement occupé en résidence principale par le propriétaire et 3 occupations sans titre
4	Callac	28 place du 9 Avril	22025000A D0187	0	1	Mono propriété	Vacant
5	Callac	30 place du 9 Avril	22025000A D0183	1	0	Mono propriété	Vacant
6	Callac	4 rue du Dr Quéré	22025000A D0079	1	0	Mono propriété	Vacant

Opération de Restauration Immobilière multi sites GPA

N° Fiche Immeuble	Commune	Adresse du bien	Référence cadastrale	Nombre de logements	Nombre de local commercial	Statut de propriété	Situation de droit ou de fait de l'occupation des bâtiments
7	Guingamp	9 rue Anato le le Braz	22070000A K0124	1	0	Mono propriété	Vacant
8	Guingamp	27 rue Bobé de Moyneuse	22070000A K0092	1	0	Mono propriété	Vacant
9	Guingamp	38 rue Saint Nicolas	22070000A K0254	6	1	Co propriétés	1 local commercial loué 1 local commercial vacant 6 logements loués
10	Guingamp	6 rue Saint-Yves	22070000A H0193	1	1	Co propriétés	Vacant
11	Guingamp	21 rue Saint-Yves	22070000A H0170	1	2	Mono propriété	Vacant
12	Guingamp	4 ven. du Moulin de la Ville	22070000A H0154	1	0	Mono propriété	Logement loué
13	Guingamp	10 rue Henry Kerfant	22070000A H0043	2	1	Mono propriété	Local commercial vacant et logements occupés en résidence principale par le propriétaire
14	Guingamp	48 place du Centre	22070000A H0014	3	1	Co propriétés	Local commercial

Opération de Restauration Immobilière multi sites GPA

							loué 1 logement occupé en résidence principale par le propriétaire 2 logements vacants
15	Guingamp	11-13 rue des Ponts Saint Michel	22070000A H0177	7	0	Mono propriété	Vacant
16	Guingamp	12 rue des Ponts Saint Michel	22070000A E0042	6	2	Mono propriété	Logements loués
17	Guingamp	17 rue des Ponts Saint Michel	22070000A H0175	5	0	Mono propriété	Logements loués
18	Guingamp	29 rue des Ponts Saint Michel	22070000A O0273	3	1	Mono propriété	Local commercial et logements loués
			22070000A O0274	2	0	Mono propriété	Logements loués
19	Guingamp	30 rue des Ponts Saint Michel	22070000A E0051	1	1	Mono propriété	Vacant
20	Guingamp	35 rue des Ponts Saint Michel	22070000A O0242	1	1	Mono propriété	Vacant
21	Guingamp	6 rue Ruello	22070000A O0267	7	1	Mono propriété	Vacant

Opération de Restauration Immobilière multi sites GPA

			22070000A O0270				
22	Guingamp	15-17 rue de la Pompe	22070000A D0490	12	0	Co propriété s	Propriétaires occupant en résidence principale et logements loués

Opération de Restauration Immobilière multi sites GPA

N° Fiche Immeuble	Commune	Adresse du bien	Référence cadastrale	Nombre de logements	Nombre de local commercial	Statut de propriété	Situation de droit ou de fait de l'occupation des bâtiments
23	Paimpol	10 rue des Huit-Patriotes	22162000A D0246	1	1	Mono propriété	Local commercial loué et logement vacant
24	Paimpol	27 rue des Huit-Patriotes	22162000A D0160	1	0	Mono propriété	Vacant
25	Paimpol	8 rue des Islandais	22162000A D0211	1	0	Mono propriété	Propriétaire occupant en résidence principale
26	Paimpol	19 rue du 18 Juin	22162000A D0472	7	0	Mono propriété	Logements loué
27	Paimpol	21 rue du 18 Juin	22162000A D0476	6	0	Mono propriété	Logements loué

5. Estimations financières

5.1. Estimation de la valeur des immeubles avant restauration

En application de l'article R 313-24 du Code de l'urbanisme, la valeur des immeubles avant restauration a été estimée par le pôle d'évaluation domaniale de la Direction Régionale des Finances Publiques **à un montant total de 6 167 040 € arrondi à 6 167 000 €**, dont 4 500 165 € d'indemnités principales, dont 477 237 € d'indemnités de réemploi, 1 189 638 € de majoration pour aléas divers, conformément à l'avis n°2025 - 22070 - 35876 en date du 26/05/2025.

Par ailleurs, et pour rappel, l'appropriation publique ne constitue pas un aboutissement de la procédure de Restauration Immobilière. La réalisation des travaux déclarés d'utilité publique est l'objectif principal de la procédure.

5.2. Estimation sommaire du coût des restaurations

Les coûts de travaux présentés ci-dessous, exprimés hors taxes, hors prestations intellectuelles et honoraires divers, constituent des coûts moyens par mètre carré et par immeuble, et ne sont donnés qu'à titre indicatif. Ils peuvent varier selon le type de l'immeuble, l'importance des travaux à réaliser, le résultat des consultations d'entreprises, voire la réalisation de tout ou partie des travaux par le (co)propriétaire lui-même.

Les coûts ont été estimés à partir d'un constat visuel de l'état d'entretien des immeubles et des logements, des diagnostics techniques préalables, des références au niveau national des coûts de réhabilitation, des exemples de réhabilitations antérieurement menées dans des immeubles ou maisons costarmoricaines aux caractéristiques similaires. Les coûts indiqués pour les façades portent sur l'ensemble des façades et pignons de l'immeuble, y compris ceux non visibles depuis l'espace public.

La réfection désigne le « Travail de remise en État et de réparations d'un ouvrage qui ne remplit plus ses fonctions. Le résultat d'une réfection est en principe analogue à ce qui existe ou aurait dû exister. » (Source : DE VIGNAN, Jean ; Le Petit dicobat, dictionnaire général du bâtiment, Paris : Arcature, 4^{ème} édition, 2008, 957 pages, P.741). La reprise désigne la réfection d'une partie dégradée d'un ouvrage.

Opération de Restauration Immobilière multi sites GPA

Parties privatives

	Réhabilitation mixte ou légère	Réhabilitation lourde	TOTAL
Nombre de logements répartis sur 27 immeubles	88	26	114
Surface habitable en m ²	4 037	1 567	5 604
Fourchette de prix en €/m ²	700	1 300	
Coût TOTAL en € HT	2 825 900 €	2 037 100 €	4 863 000 €

Parties communes

Type de travaux	Nombre d'immeubles	Fourchette de prix par immeuble en € HT	Coût TOTAL en € HT
Façades et menuiseries	23	Entre 30 000 et 60 000€	1 265 000 €
Toiture	23	Entre 30 000 et 100 000 €	1 380 000 €
Autres parties communes ou extérieures	21	Entre 20 000 € et 60 000 €	1 050 000 €
Coût TOTAL en € HT			3 695 000 €

Coût global en euros hors taxes :

Compte tenu des éléments présentés ci-dessus, le coût global des travaux devant être réalisés au titre des prescriptions s'élèverait à **8 558 000 € hors taxes.**

5.3. Estimation du bilan global de l'opération

Le montant total des dépenses induites par cette opération intégrant l'acquisition des immeubles, les travaux de restauration immobilière, et les autres dépenses décomposées dans le tableau ci-dessous, est estimé à titre indicatif à une somme arrondie **à 17,5 millions d'euros** toutes taxes comprises.

Coût d'acquisition arrondi	6 167 000,00 €
dont indemnités de dépossession foncière *	4 500 165,00 €
dont indemnités de remplacement **	477 237,00 €
dont aléas divers intégrant évictions commerciales	1 189 638,00 €
Etudes générales avant travaux (TTC)	383 398,40 €
Honoraires divers : maîtrise d'oeuvre, AMO, SPS, bureau de contrôle, expertises	766 796,80 €
Relocations (déménagement, consignation réseaux,...)	355 000,00 €
Autres dépenses : taxes, assurance, charges de copropriétés, frais financier et de commercialisation...	280 200,00 €
Travaux de restauration immobilière (TTC) *** intégrant les travaux de viabilisation, sécurisations provisoires, neutralisation, déconstruction et curetage, dépollutions.	9 584 960,00 €
DEPENSES TOTALES	17 537 355,20 €

* indemnités de dépossession foncière : correspondent aux indemnités principales à savoir la valeur vénale des biens immobiliers

** indemnité de remplacement : indemnité calculée compte tenu des frais de tous ordres normalement exposés pour l'acquisition de biens de même nature moyennant un prix égal au montant de l'indemnité principale, ainsi que les avantages fiscaux dont les expropriés sont appelés à bénéficier lors de l'acquisition de biens de remplacement (article R322-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique)

*** taux de TVA moyen estimé à 12 % du coût total hors taxes (taux variable à 5,5 %, 10 ou 20% selon la nature des travaux poste par poste et l'ampleur des restaurations).

Il doit néanmoins être tenu compte des potentielles recettes induites par les cessions foncières (vente des immeubles après restauration), les subventions mobilisables pour le déficit d'opération (dispositif THIRORI) et pour les travaux de l'amélioration de l'habitat, qui seront déduites de ces dépenses et viendront pondérer l'engagement financier de la collectivité.

D'autre part, l'objectif prioritaire de l'ORI n'est pas de recourir à l'expropriation de l'ensemble des immeubles dans la mesure où les travaux prescrits seraient réalisés par le propriétaire ; par conséquent les dépenses estimées ne seront pas nécessairement prises en charge par la bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique. Ainsi, les montants estimés ont une valeur indicative et ne correspondent pas au coût réel de l'opération à la charge de la collectivité.

ANNEXES

Annexe 1 : délibération des communes

Opération de Restauration Immobilière multi sites GPA

Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21 DEC. 2023
ID : 022-212200703-20231221-DEL2023_12_07-DE

République Française



Registre des Délibérations du Conseil Municipal de la Ville de Guingamp

Séance du lundi 18 décembre 2023

Le dix-huit décembre 2023, à 18h00, les membres du conseil municipal, légalement convoqués le 12 décembre 2023, se sont réunis en séance publique, salle du conseil, à l'hôtel de ville, sous la présidence de M. Philippe LE GOFF, Maire.

Membres présents : M. LE GOFF Philippe, Maire, Mme MANCASSOLA Chantal, M. BERTHE Thomas, Mme POGAM PIRIOU Marie-Agnès, M. GOUDALLIER Benoît, Mme CORBEL Peggy, M. AATACH Houssain, Mme BIZIEN Déborah, M. MONFORT Charles, Adjoints, M. KERHERVÉ Guy, Mme ZIEGLER Evelyne, M. STEPHAN Philippe, Mme TISSIER Isabelle, Mme BRISSONNEAU Alix, Mme LE BLEIZ Armelle, Mme SANZ Myriam, Mme VAROQUIER Lydie, Mme DUCLOS Anne, M. LE BARS Yoann, M. BONBONNY Sébastien, Mme COZIC Sandy, M. LE LAY Tugdual, M. ANTOINE Jean François, Mme LALANDE Christine, M. HERVE Roger et M. ROBLIN Gaël, Conseillers Municipaux.

Membres excusés représentés : Mme LE HOUEROU Annie et Mme LEROY Charline représentées par Mme MANCASSOLA Chantal et M. LE GOFF Philippe.

Absent excusé : M. GAUTIER Christophe.

Secrétaire : M. BONBONNY Sébastien.

DEL2023-12-07- CONVENTION OPAH-RU

Rapporteur : Marie Agnès Pogam.

Dans le cadre de la convention d'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) des centres-villes de Bégard, Callac, Guingamp et Paimpol, l'Agglomération a mené depuis janvier 2022 une étude pré-opérationnelle d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en Renouvellement Urbain (OPAH-RU). Celle-ci s'inscrit comme le volet habitat de l'ORT et a pour objectif l'amélioration de l'habitat privé.

L'OPAH-RU se caractérise par une offre de services et des aides financières mobilisables pour les propriétaires de biens immobiliers à vocation d'habitat. Les bénéficiaires relèvent du champ de l'habitat privé : propriétaires occupants, propriétaires bailleurs, et copropriétaires. Le programme est mis en œuvre sur une durée de 5 ans et se matérialise par une convention signée entre les parties prenantes de l'opération : l'Agglomération, les quatre communes et l'Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat (Anah).

La phase d'étude a permis de dresser un diagnostic de l'habitat privé en confirmant ou révélant des situations d'habitat dégradé.

Le bilan de l'étude a conclu à la nécessité de mettre en place un programme d'OPAH-RU sur les centralités concernées.

En fonction de l'état du bâti et de la stratégie patrimoniale des propriétaires, une graduation des outils mobilisables est mise en place : préventif, incitatif, coercitif, curatif.

L'objectif de l'intervention publique est de restaurer ou conforter l'attractivité du centre-ville par la mise en œuvre d'une stratégie opérationnelle visant à :

- Réinvestir la qualité résidentielle du centre-ville et du parc de logements à travers les actions menées sur les espaces publics, à l'échelle des îlots et de l'immeuble ;
- Créer une offre nouvelle et diversifiée en logement via le réinvestissement du parc dégradé ou vacant ;
- Adapter et améliorer l'offre existante afin de favoriser le maintien des populations résidentes du centre-ville ;
- Accompagner les porteurs de projets et les ménages qui souhaitent s'engager dans une dynamique de réhabilitation.

Opération de Restauration Immobilière multi sites GPA

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21 DEC. 2023
ID : 022-212200703-20231221-DEL2023_12_07-DE

L'ensemble des objectifs et des actions sont décrites dans la convention d'OPAH-RU.

L'Agglomération est le maître d'ouvrage de l'opération et l'interlocuteur de l'Anah. Elle catalyse les financements de l'Anah et a un rôle de suivi-animation du programme auprès des communes et des propriétaires.

Ce suivi-animation sera délégué à un opérateur qui apportera une expertise technique sur les procédures et instruira les demandes d'aides pour le compte de l'Agglomération et des communes. Il exercera, d'une manière générale, l'ensemble des missions de suivi-animation exigé par l'Anah.

Le programme d'OPAH-RU est évalué à 22 779 425 € euros TTC sur 5 années. Les dépenses s'articulent ainsi :

- 9 116 500 € TTC pour la réhabilitation du parc privé des propriétaires bailleurs,
- 5 974 250 € TTC pour la réhabilitation du parc privé des propriétaires occupants,
- 3 495 375 € TTC pour la réhabilitation du parc privé en copropriétés,
- 2 290 960 € TTC pour des dispositifs spécifiques du parc privé,
- 2 158 300 € TTC d'ingénierie et de coordination

Sur les 22 779 425 € euros TTC de coût d'opération estimé, le financement du programme est assuré comme suit :

- 12 973 375 € TTC financés par les propriétaires privés
- 5 676 657 € TTC financés par l'Anah,
- 62 500 € TTC financés par la Banque des Territoires
- 2 179 275 € TTC financés par Guingamp-Paimpol Agglomération
- 713 783 € TTC financés par la Mairie de Guingamp
- 512 710 € TTC financés par la Mairie de Paimpol
- 73 250 € TTC financés par la Mairie de Callac
- 50 625 € TTC financés par la Mairie de Bégard

Les dépenses d'ingénierie spécifiques du permis de louer sont totalement à la charge de la ville de Guingamp

LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

- **APPROUVE** les modalités de la convention
- **AUTORISE** le Maire ou son représentant à signer la convention.
- **AUTORISE** le Maire ou son représentant à signer tout acte nécessaire à la réalisation de cette affaire.
- **AUTORISE** le Maire ou son représentant à conclure un avenant intégrant la convention OPAH-RU à la convention ORT.

Fait et délibéré, les lieu, jours, mois et an susdit
Le Maire

Philippe LE GOFF

Le Secrétaire

Sébastien BONBONNY

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 022-212201628-20231218-2023_122A-DE

DEPARTEMENT DES COTES D'ARMOR – Commune de PAIMPOL
Délibération N° 2023/122

**Département des Côtes d'Armor
COMMUNE DE PAIMPOL**

DÉLIBÉRATION
Séance du lundi 18 Décembre 2023

Date de la convocation : Mardi 12 décembre 2023

Nombre de membres en exercice : 29

L'an deux mille vingt-trois, le lundi dix-huit décembre, à dix-huit heures, les membres du Conseil municipal de la commune, dûment convoqués, se sont réunis à la salle Mauffray à la maison des plaisanciers de Paimpol sous la présidence de Madame Fanny CHAPPÉ, Maire.

Etaient présents :

M. Eric BINARD, Mme Gaëlle BOUCHER, Mme Servane BOULANGER, M. Guy BOUVEAU, Mme Caroline BOYARD-OGOR, Mme Jeannick CALVEZ, Mme Fanny CHAPPÉ, M. Guy CROISSANT, M. Michel DUMAIL, Mme Sylvie GODEST-TOULLELAN, M. Jacky GOUAULT, M. Philippe JEANNIN, Mme Jeanine LE CALVEZ, Mme Malika LE GRUIEC, Mme Christiane LE VAY, M. Goulven MORVAN, Mme Caroline OLLIVRO, Mme Marie-Christine PARROT, Mme Annaik PERSON, M. Yann QUÉRÉ, M. Eric SWARTVAGHER,

Etaient représentés : Mme Ghislaine AMELINE DE CADEVILLE par délégation à M. Jacky GOUAULT, M. Morgan RASLE-ROCHE par délégation à Mme Fanny CHAPPÉ, M. Robert BOZEC par délégation à Mme Sylvie GODEST-TOULLELAN, M. Antonin MAHÉ par délégation à M. Guy BOUVEAU, Mme Isabelle BATAILLER par délégation à Mme Marie-Christine PARROT, Mme Rozenn TREGUER par délégation à Mme Caroline OLLIVRO, M. Michel QUENET par délégation à Mme Jeannine LE CALVEZ ;

Absent : M. Jean-Yves de CHAISEMARTIN.

Secrétaire de séance : M. Goulven MORVAN.

Présents : 21

Représentés : 7

Votants : 28

**OPÉRATION PROGRAMMÉE D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT ET
RENOUVELLEMENT URBAIN (OPAH-RU) 2024-2028 MULTI SITES SUR
LES CENTRES VILLES DE BÉGARD, CALLAC, GUINGAMP ET PAIMPOL**
Rapporteur : M. Gouault.

Dans le cadre de la convention d'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) des centres-villes de Bégard, Callac, Guingamp et Paimpol, l'Agglomération a mené depuis janvier 2022 une étude pré-opérationnelle d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et renouvellement Urbain (OPAH-RU). Celle-ci s'inscrit comme le volet habitat de l'ORT et a pour objectif l'amélioration de l'habitat privé.

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le
ID : 022-212201628-20231218-2023_122A-DE

DEPARTEMENT DES COTES D'ARMOR – Commune de PAIMPOL
Délibération N° 2023/122

L'OPAH-RU se caractérise par une offre de services et d'aides financières mobilisables pour les propriétaires de biens immobiliers à vocation d'habitat. Les bénéficiaires relèvent du champ de l'habitat privé : propriétaires occupants, propriétaires bailleurs et copropriétaires.

Le programme est mis en œuvre sur une durée de 5 ans minimum et se matérialise par une convention signée entre les parties prenantes de l'opération : Guingamp-Paimpol Agglomération, les quatre communes (Bégard, Callac, Guingamp et Paimpol) et l'Agence nationale de l'Habitat (Anah).

La phase d'étude a permis de dresser un diagnostic de l'habitat privé sur les quatre centralités. En concertation avec les communes, 52 biens immobiliers ont été diagnostiqués, confirmant ou révélant des situations d'habitat dégradé.

L'étude pré-opérationnelle a conclu à la nécessité de mettre en place un programme d'OPAH-RU sur les quatre centralités concernées.

En fonction de l'état du bâti et de la stratégie patrimoniale des propriétaires, une graduation des outils mobilisables est mise en place : préventif, incitatif, coercitif, curatif.

L'objectif prioritaire et global de l'intervention publique est d' enrayer le processus de déqualification à l'œuvre afin de restaurer ou conforter l'attractivité des quatre centres-villes. L'atteinte de cet objectif passe par la mise en œuvre d'une stratégie opérationnelle visant à :

- réinvestir la qualité résidentielle du centre-ville et du parc de logements à travers les actions menées sur les espaces publics, à l'échelle des îlots et de l'immeuble ;
- créer une offre nouvelle et diversifiée en logement via le réinvestissement du parc dégradé ou vacant ;
- adapter et améliorer l'offre existante afin de favoriser le maintien des populations résidentes du centre-ville ;
- accompagner les porteurs de projets et les ménages qui souhaitent s'engager dans une dynamique de réhabilitation.

L'ensemble des objectifs et des actions sont décrites dans la convention d'OPAH-RU ci-après annexée (Annexe 1).

Les objectifs chiffrés de projets bénéficiant d'un financement et d'un accompagnement de l'OPAH-RU sur la durée de la convention (2024-2028), sont répartis comme suit :

- 140 logements occupés par leur propriétaire (dont 32 logements à Paimpol),
- 100 logements locatifs conventionnés (dont 35 logements à Paimpol),
- 103 logements inclus dans 7 copropriétés – uniquement sur Guingamp et Paimpol (dont 29 logements sur 2 copropriétés à Paimpol),
- 60 façades au titre des travaux de ravalement -- uniquement sur Guingamp et Paimpol (dont 30 façades à Paimpol),
- 10 projets de remise en accessibilité des étages (dont 3 projets à Paimpol).

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le
ID : 022-212201628-20231218-2023_122A-DE

DEPARTEMENT DES COTES D'ARMOR – Commune de PAIMPOL
Délibération N° 2023/122

L'agglomération est le maître d'ouvrage de l'opération et le principal interlocuteur de l'Anah. Elle catalyse les financements de l'Anah et a un rôle de suivi-animation du programme auprès des communes et des propriétaires.

Ce suivi-animation sera délégué à un opérateur, recruté par voie de marché public sur la durée du programme. Il apportera notamment une expertise technique aux communes sur les procédures à mener et instruira les demandes d'aides pour le compte de l'Agglomération et des communes. Il exercera, d'une manière générale, l'ensemble des missions de suivi-animation exigé par l'Anah.

Les communes mettent en œuvre les opérations en tant que telles (procédures administratives, arrêtés, délibérations, acquisitions s'il y a lieu) avec l'appui de l'opérateur retenu et l'expertise des services de l'Agglomération. Chaque commune mobilisera du temps d'agent pour la mise en œuvre du programme, et désignera un interlocuteur technique sur l'opération.

Dans l'hypothèse où 100 % des objectifs mentionnés ci-dessus seraient réalisés, le programme d'OPAH-RU est évalué à un coût de 22 779 425 euros TTC sur 5 années. Les dépenses s'articulent ainsi :

- 9 116 500 € TTC pour la réhabilitation du parc privé des propriétaires bailleurs (dont 96 000 € versés par la Commune de Paimpol),
- 5 974 250 € TTC pour la réhabilitation du parc privé des propriétaires occupants (dont 38 000 € versés par la commune de Paimpol),
- 3 495 375 € TTC pour la réhabilitation du parc privé en co-propriétés (dont 47 750 € versés par la Commune de Paimpol),
- 2 290 960 € TTC pour les dispositifs spécifiques du parc privé (dont 330 960 € versés par la commune de Paimpol),
- 2 158 300 € TTC d'ingénierie et de coordination (dont 0 € versés par la commune de Paimpol)

Les dépenses entre communes et EPCI sont partagées de la manière suivante :

- Les dépenses d'ingénierie et d'animation sont prises en charge par l'Agglomération à l'exception des dispositifs spécifiques mis en place par les communes, soit :
 - visites dans le cadre du permis de louer sur Guingamp,
 - assistance à l'instauration de l'autorisation de changement d'usage sur Paimpol (lutte contre les meublés de tourisme)^(*),
 - préparation et animation de la campagne de ravalement de façade obligatoire sur Paimpol^(*).
- L'agglomération met en place un dispositif ad-hoc pour les propriétaires souhaitant procéder à la rénovation énergétique de leurs biens. Une majoration de financement est appliquée par l'Agglomération et les communes, elle permet d'actionner une majoration d'aide supplémentaire de l'ANAH (cf Annexe 2).

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le
ID : 022-212201628-20231218-2023_122A-DE

DEPARTEMENT DES COTES D'ARMOR – Commune de PAIMPOL
Délibération N° 2023/122

- Au titre de son Programme local de l'Habitat et des actions à mener sur la vacance des logements dans le parc privé, l'Agglomération assure l'intégralité des primes de sortie de vacance,
- Les aides aux travaux concernant l'habitat très dégradé et indigne sont ventilées à 50 % entre les communes et l'Agglomération,
- Les aides aux travaux en copropriété sont ventilées à 50 % entre les deux commune concernées (Guingamp et Paimpol) d'une part et l'agglomération d'autre part,
- Les aides aux travaux de ravalement de façades sont prises en charge par les communes souhaitant l'instaurer.

^(*) : Les deux dispositifs complémentaires mentionnés (Campagne de ravalement de façades obligatoire et Changement d'usage des meublés de tourisme) sont inclus dans la convention d'OPAH-RU ci-après annexée. Cependant il est à noter que :
- Dans le cas où l'ANAH ne renouvellerait pas son dispositif expérimental d'aide au ravalement de façades en 2024 et qu'elle ne verserait en conséquence aucune aide aux travaux, la commune de Paimpol ne serait pas tenue de mettre en œuvre ce dispositif complémentaire. A contrario, si l'ANAH venait finalement à financer ce dispositif, un avenant à la convention précisant les modalités de financement de cette action complémentaire sera alors nécessaire.
- La réalisation d'une étude visant à instaurer le changement d'usage pour lutter contre le développement des meublés de tourisme reste suspendue aux apports de co-financement qui se présenteraient.

Sur les 22 779 425 € TTC de coût d'opération estimé, le financement du programme est assuré comme suit :

- Dont 12 973 375 € TTC financés par les propriétaires privés,
- Dont 5 676 657 € TTC financés par l'Anah,
- Dont 62 500 € TTC financés par la Banque des Territoires,
- Dont 2 179 275 € TTC financés par Guingamp-Paimpol Agglomération,
- Dont 713 783 € TTC financés par la Mairie de Guingamp
- Dont 512 710 € TTC financés par la Mairie de Paimpol
- Dont 73 250 € TTC financés par la Mairie de Callac,
- Dont 50 625 € TTC financés par la Mairie de Bégard.

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses article L303-1 et suivants,

Vu le projet de Convention d'OPAH-RU ci-après annexé,

Considérant l'intérêt pour la commune de mettre en œuvre sur son territoire une OPAH-RU afin d'enrayer le processus de déqualification à l'œuvre et ainsi de restaurer ou conforter l'attractivité des quatre centres-villes.

Vu les avis favorables des commissions Ecologie, cadre de vie, logement, urbanisme et Ressources humaines, finances,

Sur la proposition de la Maire et après en avoir délibéré,

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le
ID : 022-212201628-20231218-2023_122A-DE

DEPARTEMENT DES COTES D'ARMOR – Commune de PAIMPOL
Délibération N° 2023/122

Le Conseil municipal, à l'unanimité,

APPROUVE le projet de convention d'OPAH-RU « Petites Villes de Demain – centres-villes de Bégard, Callac, Guingamp et Paimpol » (annexe 1), notamment les objectifs et les modalités de financements entre les différentes parties prenantes du programme.

APPROUVE les montants d'aides de la Commune de Paimpol (Annexe 2), sous réserve des montants alloués chaque année lors du vote du budget.

AUTORISE la Maire ou son représentant à signer la convention d'OPAH-RU ou tout autre document nécessaire à sa mise en œuvre opérationnelle.

Pour extrait certifié conforme au registre,
Pour la Maire et par délégation,
La Directrice Générale des Services,
Delphine ROUXEL



VILLE DE PAIMPOL
Acte certifié exécutoire
Transmis au Représentant
de l'Etat et affiché le 21/12/2023

Pour la Maire et par délégation,
La Directrice Générale des Services,
Delphine ROUXEL



Envoyé en préfecture le 05/12/2023
Reçu en préfecture le 05/12/2023
Publié le - 5 DEC. 2023
ID : 022-212200042-20231129-2023DELIB96-DE

REPUBLIQUE FRANCAISE - DEPARTEMENT DES COTES D'ARMOR

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

CONSEIL MUNICIPAL DE BEGARD

SEANCE DU 29 NOVEMBRE 2023

Nombre de conseillers en exercice :	27
Nombre de conseillers présents à la séance :	22
Nombre de conseillers absents :	5
Nombre de conseillers ayant donné procuration :	2
Nombre de votants :	24
Date de la convocation :	23 novembre 2023
Date d'affichage :	23 novembre 2023

L'an deux mille vingt-trois, le vingt-neuf novembre, à dix-neuf heures, le conseil municipal de BEGARD, dûment convoqué s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de Monsieur CLECH Vincent, Maire,

Présents : CLECH Vincent, BOURDON Yves, CASANAVE-LAULIVE Maryse, LE COQ Laurent, BICZO Sylviane, LE FLOCH Éric, PIROU Valentina, HADJADJE Valérie (19h10), TASSEL Stéphane, GUILLAUME Hervé (19h07), ANTHOINE Julien, THEFO Laurence, LE DRET STEUNOU Christelle, LE GUEVELLOU Marjorie, BENECH Pauline, LE HERVÉ Thomas, HERVÉ Gildas, BRIAND Sandrine, GOURHANT Pierrick, DAUPHIN Jean-Claude, DODOKAL Karine, MARCHAND Cinderella

Absents : BOETE Cécile, LE GALL Maël, LE LUYER Martine, BODEVEUR David, BONIZEC Christel

Procurations : BODEVEUR David à BICZO Sylviane, BONIZEC Christel à HERVÉ Gildas

Secrétaire de séance : DAUPHIN Jean-Claude

N°2023/96

Intercommunalité
Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en
Renouvellement Urbain (OPAH-RU) 2024/2028
Multi-sites sur les centres-villes de Bégard, Callac, Guingamp et
Paimpol

Dans le cadre de la convention d'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) des centres-villes de Bégard, Callac, Guingamp et Paimpol, l'Agglomération a mené depuis janvier 2022 une étude pré-opérationnelle d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en Renouvellement Urbain (OPAH-RU). Celle-ci s'inscrit comme le volet habitat de l'ORT et a pour objectif l'amélioration de l'habitat privé.

L'OPAH-RU se caractérise par une offre de services et des aides financières mobilisables pour les propriétaires de biens immobiliers à vocation d'habitat. Les bénéficiaires relèvent du champ

Opération de Restauration Immobilière multi sites GPA

Envoyé en préfecture le 05/12/2023
Reçu en préfecture le 05/12/2023
Publié le - 5 DEC. 2023
ID : 022-212200042-20231129-2023DELIB96-DE

de l'habitat privé : propriétaires occupants, propriétaires bailleurs et copropriétaires. Le programme est mis en œuvre sur une durée de 5 ans minimum et se matérialise par une convention signée entre les parties prenantes de l'opération : l'Agglomération, les quatre communes et l'Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat (Anah).

La phase d'étude a permis de dresser un diagnostic de l'habitat privé sur les quatre centralités. En concertation avec ces communes, 52 biens immobiliers ont été diagnostiqués, confirmant ou révélant des situations d'habitat dégradé.

Le bilan de l'étude a conclu à la nécessité de mettre en place un programme d'OPAH-RU sur les quatre centralités concernées.

En fonction de l'état du bâti et de la stratégie patrimoniale des propriétaires, une graduation des outils mobilisables est mise en place : préventif, incitatif, coercitif, curatif.

L'objectif prioritaire et global de l'intervention publique est d'enrayer le processus de déqualification à l'œuvre afin de restaurer ou conforter l'attractivité des quatre centres-villes. L'atteinte de cet objectif passe par la mise en œuvre d'une stratégie opérationnelle visant à :

- réinvestir la qualité résidentielle du centre-ville et du parc de logements à travers les actions menées sur les espaces publics, à l'échelle des îlots et de l'immeuble ;
- créer une offre nouvelle et diversifiée en logement via le réinvestissement du parc dégradé ou vacant ;
- adapter et améliorer l'offre existante afin de favoriser le maintien des populations résidentes du centre-ville ;
- accompagner les porteurs de projets et les ménages qui souhaitent s'engager dans une dynamique de réhabilitation.

L'ensemble des objectifs et des actions sont décrites dans la convention d'OPAH-RU en annexe 1 de la présente délibération.

Les objectifs chiffrés de projets bénéficiant d'un financement et d'un accompagnement de l'OPAH-RU sur la durée de la convention (2024-2028), sont répartis comme suit :

- 140 logements occupés par leur propriétaire,
- 100 logements locatifs conventionnés,
- 103 logements inclus dans 7 copropriétés - uniquement sur Guingamp et Paimpol,
- 60 façades au titre des travaux de ravalement - uniquement sur Guingamp et Paimpol,
- 10 projets de remise en accessibilité des étages.

L'Agglomération est le maître d'ouvrage de l'opération et le principal interlocuteur de l'Anah. Elle catalyse les financements de l'Anah et a un rôle de suivi-animation du programme auprès des communes et des propriétaires.

Ce suivi-animation sera délégué à un opérateur, recruté par voie de marché public sur la durée du programme. Il apportera notamment une expertise technique aux communes sur les procédures à mener et instruira les demandes d'aides pour le compte de l'Agglomération et des

Opération de Restauration Immobilière multi sites GPA

Envoyé en préfecture le 05/12/2023
Reçu en préfecture le 05/12/2023
Publié le - 5 DEC. 2023
ID : 022-212200042-20231129-2023DELIB96-DE

communes. Il exercera, d'une manière générale, l'ensemble des missions de suivi-animation exigé par l'Anah dans le cadre du règlement général de l'Anah.

Les communes mettent en œuvre les opérations en tant que tel (procédures administratives, arrêtés, délibérations, acquisitions s'il y a lieu) avec l'appui de l'opérateur retenu et l'expertise des services de l'Agglomération. Chaque commune mobilisera du temps d'agent pour la mise en œuvre du programme, et désignera un interlocuteur technique sur l'opération.

Dans l'hypothèse où 100 % des objectifs seraient réalisés, le programme d'OPAH-RU est évalué à un coût de 22 779 425 € euros TTC sur 5 années. Les dépenses s'articulent ainsi :

- 9 116 500 € TTC pour la réhabilitation du parc privé des propriétaires bailleurs,
- 5 974 250 € TTC pour la réhabilitation du parc privé des propriétaires occupants,
- 3 495 375 € TTC pour la réhabilitation du parc privé en co-propriétés,
- 2 290 960 € TTC pour des dispositifs spécifiques du parc privé,
- 1 902 340 € TTC d'ingénierie et de coordination

Les dépenses entre communes et EPCI sont partagées de la manière suivante :

⇒ Les dépenses d'ingénierie et d'animation sont prises en charge par l'Agglomération à l'exception des dispositifs spécifiques mis en place par les communes, soit :

- Visites dans le cadre du permis de louer sur Guingamp,
- Assistance à l'instauration de l'autorisation de changement d'usage sur Paimpol (lutte contre les meublés de tourisme),
- Préparation et animation de la campagne de ravalement de façade obligatoire sur Paimpol.

⇒ L'Agglomération met en place un dispositif ad'hoc pour les propriétaires souhaitant procéder à la rénovation énergétique de leurs biens. Une majoration de financement est appliquée par l'Agglomération et les communes, elle permet d'actionner une majoration d'aide supplémentaire de l'ANAH (Cf. Annexe 2).

⇒ Au titre de son Programme de Local de l'Habitat et des actions à mener sur la vacance des logements dans le parc privé, l'Agglomération assure l'intégralité des primes sortie de vacance.

⇒ Les aides aux travaux concernant l'habitat très dégradé et indigne sont ventilées à 50 % entre communes et Agglomération.

⇒ Les aides aux travaux en copropriété sont ventilées à 50 % entre les deux communes concernées (Paimpol et Guingamp) d'une part et l'Agglomération d'autre part.

⇒ Les aides aux travaux de ravalement de façade sont prises en charge par les communes souhaitant l'instaurer.

Sur les 22 779 425 € euros TTC de coût d'opération estimé sur 5 années, son financement est assuré comme suit :

Opération de Restauration Immobilière multi sites GPA

Envoyé en préfecture le 05/12/2023
Reçu en préfecture le 05/12/2023
Publié le - 5 DEC. 2023
ID : 022-212200042-20231129-2023DELIB96-DE

Propriétaires privés	12 973 375 €
Copropriétés	537 250 €
ANAH	5 676 657 €
Banque des Territoires	62 500 €
Guingamp Paimpol Agglomération	2 179 275 €
Mairie de Guingamp	713 783 €
Mairie de Paimpol	512 710 €
Mairie de Callac	73 250 €
Mairie de Bégard	50 625 €
	22 779 425 €

En cas de réussite à 100 % des objectifs, le reste à charge annualisé pour la ville de Bégard serait donc de 10 125 € TTC.

Vu la délibération de Guingamp Paimpol Agglomération en date du 17 octobre 2023,
Vu le projet de Convention d'OPAH-RU,

Entendu l'exposé de Monsieur le Maire,

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, avec :

<i>Nombre de suffrages exprimés :</i>	<i>24</i>
<i>Votes Pour :</i>	<i>24</i>
<i>Votes Contre :</i>	<i>0</i>
<i>Abstention :</i>	<i>0</i>

- **APPROUVE** le projet de convention d'OPAH-RU « Petites Villes de Demain – centres-villes de Bégard, Callac, Guingamp et Paimpol », notamment les objectifs et modalités de financements entre les différentes parties prenantes du programme (Annexe 1),
- **APPROUVE** les montants d'aides de l'Agglomération (Annexe 2), sous réserve des montants alloués chaque année lors du vote du Budget,
- **AUTORISER** Monsieur le Maire ou son représentant à signer la convention d'OPAH-RU avec l'Anah ou tout autre document nécessaire à sa mise en œuvre opérationnelle,
- **AUTORISE** Monsieur le Maire ou son représentant à effectuer des demandes d'engagement de subventions auprès des financeurs du programme.

Opération de Restauration Immobilière multi sites GPA

Envoyé en préfecture le 05/12/2023
Reçu en préfecture le 05/12/2023
Publié le - 5 DEC. 2023
ID : 022-212200042-20231129-2023DELIB96-DE

- **DIT** que les crédits nécessaires seront inscrits au budget principal « Ville de Bégard ».

Fait et délibéré, les lieu, jour, mois et an susdits.
Pour extrait certifié conforme,

Le Maire,
Vincent CLECH



Le secrétaire de séance,
Jean-Claude DAUPHIN



Envoyé en préfecture le 23/11/2023
 Reçu en préfecture le 23/11/2023
 Publié le 23/11/2023
 ID : 022-212200257-20231120-D2023_11_20_06-DE

COMMUNE**DE CALLAC**

Département des Côtes d'Armor

Convocation du :	<i>15 novembre 2023</i>
Date d'affichage :	<i>15 novembre 2023</i>
Nbre de conseillers en exercice :	<i>19</i>
Présents :	<i>15</i>
Votants :	<i>17</i>

**CONSEIL MUNICIPAL
du lundi 20 novembre 2023****EXTRAIT DU
REGISTRE DES
DÉLIBÉRATION****Délibération n° 2023/11/20/06 (nomenclature 8.5)**

L'an deux mil vingt-trois, le vingt novembre à dix-huit heures, le Conseil Municipal légalement convoqué s'est réuni en mairie en séance publique sous la présidence du Maire, Monsieur Jean-Yves ROLLAND.

Etaient présents :

Jean-Yves ROLLAND, Joseph LINTANF, Stéphanie LE CUN, Patrick MORCET, Pascale LE TERTRE, François LE QUEFFRINEC, Danielle LE GAC, Michel LE CALVEZ, Patrick LE GUILLOU, Véronique LE GRUIEC, Christelle LE BON, Sébastien LACHATER, Lise BOUILLOT, Alain PREVEL et Jean-Pierre TREMEL formant la majorité des membres en exercice.

Absents excusés : Francis LE LAY, Suzanne LE DÛ, Laure-Line INDERBITZIN, Martine TISON.

Procurations : Monsieur Francis LE LAY à Madame Stéphanie LE CUN,

Madame Martine TISON à Madame Lise BOUILLOT.

Le Conseil a désigné pour secrétaire de séance Mme Stéphanie LE CUN.

Objet : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en Renouvellement Urbain (OPAH-RU) 2024 – 2028 multi-sites sur les centres-villes de Bégard, Callac, Guingamp et Paimpol.

Dans le cadre de la convention d'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) des centres-villes de Bégard, Callac, Guingamp et Paimpol, Guingamp Paimpol Agglomération (GPA) a mené depuis janvier 2022 une étude pré-opérationnelle d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en Renouvellement Urbain (OPAH-RU). Celle-ci s'inscrit comme le volet « Habitat » de l'ORT et a pour objectif l'amélioration de l'habitat privé.

L'OPAH-RU se caractérise par une offre de services et des aides financières mobilisables pour les propriétaires de biens immobiliers à vocation d'habitat. Ce peut être les propriétaires occupants, les propriétaires bailleurs et les copropriétaires. Le programme est mis en œuvre sur une durée de 5 ans minimum et se matérialise par une convention signée entre les parties prenantes de l'opération : l'Agglomération, les quatre communes et l'Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat (Anah).

La phase d'étude a permis de dresser un diagnostic de l'habitat privé sur les quatre centralités ; 52 biens immobiliers ont ainsi été diagnostiqués, confirmant ou révélant des situations d'habitat dégradé. Le bilan de l'étude a conclu à la nécessité de mettre en place un programme d'OPAH-RU sur les quatre centralités concernées.

En fonction de l'état du bâti et de la stratégie patrimoniale des propriétaires, une graduation des outils mobilisables est mise en place : préventif, incitatif, coercitif, curatif.

Opération de Restauration Immobilière multi sites GPA

L'objectif de l'intervention publique est d'enrayer le processus de déqualification à l'œuvre afin de restaurer ou conforter l'attractivité des quatre centres-villes. L'atteinte de cet objectif passe par la mise en œuvre d'une stratégie opérationnelle visant à :

- ✓ réinvestir la qualité résidentielle du centre-ville et du parc de logements à travers les actions menées sur les espaces publics, à l'échelle des îlots et de l'immeuble ;
- ✓ créer une offre nouvelle et diversifiée en logement à travers le réinvestissement du parc dégradé ou vacant ;
- ✓ adapter et améliorer l'offre existante afin de favoriser le maintien des populations résidentes du centre-ville ;
- ✓ accompagner les porteurs de projets et les ménages qui souhaitent s'engager dans une dynamique de réhabilitation.

L'ensemble des objectifs et des actions sont décrits dans la convention d'OPAH-RU en annexe de la présente délibération.

Les objectifs chiffrés de projets bénéficiant d'un financement et d'un accompagnement de l'OPAH-RU sur la durée de la convention (2024-2028), sont répartis comme suit :

- 140 logements occupés par leur propriétaire,
- 100 logements locatifs conventionnés,
- 103 logements inclus dans 7 copropriétés (uniquement sur Guingamp et Paimpol),
- 60 façades au titre des travaux de ravalement (uniquement sur Guingamp et Paimpol),
- 10 projets de remise en accessibilité des étages.

L'Agglomération est le maître d'ouvrage de l'opération et le principal interlocuteur de l'Anah. Elle catalyse les financements de l'Anah et a un rôle de suivi-animation du programme auprès des Communes et des propriétaires.

Ce suivi-animation sera délégué à un opérateur, recruté par voie de marché public sur la durée du programme. Il apportera notamment une expertise technique aux communes sur les procédures à mener et instruira les demandes d'aides pour le compte de l'Agglomération et des Communes. Il exercera, d'une manière générale, l'ensemble des missions de suivi-animation exigé par l'Anah dans le cadre de Règlement Général de l'Anah.

Les Communes mettent en œuvre les opérations en tant que tel (procédures administratives, arrêtés, délibérations, acquisitions s'il y a lieu) avec l'appui de l'opérateur retenu et l'expertise des services de l'Agglomération. Chaque Commune mobilisera du temps d'agent pour la mise en œuvre du programme, et désignera un interlocuteur technique sur l'opération.

Dans l'hypothèse où 100 % des objectifs seraient réalisés, le programme d'OPAH-RU est évalué à un coût de 22 779 425 € euros TTC sur 5 années. Les dépenses s'articulent ainsi :

- 9 116 500 € TTC pour la réhabilitation du parc privé des propriétaires bailleurs,
- 5 974 250 € TTC pour la réhabilitation du parc privé des propriétaires occupants,
- 3 495 375 € TTC pour la réhabilitation du parc privé en copropriétés,
- 2 290 960 € TTC pour des dispositifs spécifiques du parc privé,
- 2 158 300 € TTC d'ingénierie et de coordination.

Les dépenses entre les 4 Communes et GPA sont partagées de la manière suivante :

- ⇒ Les dépenses d'ingénierie et d'animation sont prises en charge par l'Agglomération à l'exception des dispositifs spécifiques mis en place par les communes, soit :
- Visites dans le cadre du permis de louer sur Guingamp,

Opération de Restauration Immobilière multi sites GPA

- Assistance à l'instauration de l'autorisation de changement d'usage sur Paimpol (lutte contre les meublés de tourisme),
- Préparation et animation de la campagne de ravalement de façade obligatoire sur Paimpol.

- ⇒ L'Agglomération met en place un dispositif spécifique pour les propriétaires souhaitant procéder à la rénovation énergétique de leurs biens. Une majoration de financement est appliquée par l'Agglomération et les Communes, permettant d'actionner une majoration d'aide supplémentaire de l'ANAH (Annexe ci-jointe)
- ⇒ Au titre de son Programme Local de l'Habitat et des actions à mener sur la vacance des logements dans le parc privé, l'Agglomération assure l'intégralité des primes « sortie de vacance »,
- ⇒ Les aides aux travaux concernant l'habitat très dégradé et indigne sont ventilées à 50 % entre Communes et Agglomération,
- ⇒ Les aides aux travaux en copropriété sont ventilées à 50 % entre les deux Communes concernées (Paimpol et Guingamp) et l'Agglomération,
- ⇒ Les aides aux travaux de ravalement de façade sont prises en charge par les Communes souhaitant l'instaurer.

Sur les 22 779 425 € TTC de coût d'opération estimé, le financement du programme est assuré comme suit :

- Dont 12 973 375 € TTC financés par les propriétaires privés
- Dont 5 676 657 € TTC financés par l'Anah,
- Dont 62 500 € TTC financés par la Banque des Territoires
- Dont 2 179 275 € TTC financés par Guingamp-Paimpol Agglomération
- Dont 713 783 € TTC financés par la Mairie de Guingamp
- Dont 512 710 € TTC financés par la Mairie de Paimpol
- **Dont 73 250 € TTC financés par la Mairie de Callac**
- Dont 50 625 € TTC financés par la Mairie de Bégard

En cas de réussite à 100 % des objectifs, le reste à charge annualisé pour Guingamp-Paimpol Agglomération peut être réparti comme suit :

	2024	2025	2026	2027	2028	Total en € TTC sur 5 ans
Reste à charge TTC du fonctionnement (ingénierie PVD dédiée à l'OPAH-RU)	12 500	12 500	12 500	12 500	12 500	62 500
Reste à charge TTC du fonctionnement (animation)	201 130	201 130	201 130	201 130	201 130	1 005 650
Reste à charge des aides à l'investissement	193 675	189 425	238 175	242 175	247 675	1 111 125
TOTAL	407 305	403 055	451 805	455 805	461 305	2 179 275

En cas de réussite à 50 % des objectifs, le reste à charge annualisé pour Guingamp-Paimpol Agglomération peut être répartie comme suit :

Opération de Restauration Immobilière multi sites GPA

	2024	2025	2026	2027	2028	Total en € TTC sur 5 ans
Reste à charge TTC du fonctionnement (ingénierie PVD dédiée à l'OPAH-RU)	12 500	12 500	12 500	12 500	12 500	62 500
Reste à la charge de l'Agglomération pour le fonctionnement (animation)	100 565	100 565	100 565	100 565	100 565	502 825
Reste à charge pour les aides à l'investissement	96 838	94 713	119 088	121 088	123 838	555 563
TOTAL	209 903	207 778	232 153	234 153	236 903	1 120 888

Annexe : Projet de Convention d'OPAH-RU

Annexe : Projet de dispositif d'aide aux propriétaires occupants, propriétaires bailleurs et copropriétaires.

Vu l'avis de la Commission Aménagement de GPA en date du 30 mars 2023,
Vu le projet de Convention d'OPAH-RU,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité d' :

- **Approuver** le projet de convention d'OPAH-RU « Petites Villes de Demain – Centres-villes de Bégard, Callac, Guingamp et Paimpol », notamment les objectifs et modalités de financements entre les différentes parties prenantes du programme (Annexe ci-jointe),
- **Approuver** les montants d'aides de l'Agglomération (Annexe ci-jointe), sous réserve des montants alloués chaque année lors du vote du Budget,
- **Autoriser** M. Le Maire à signer la convention d'OPAH-RU avec l'Anah ou tout autre document nécessaire à sa mise en œuvre opérationnelle,
- **Autoriser** M. Le Maire à effectuer des demandes d'engagement de subventions auprès des financeurs du programme.

Ont signé les membres présents.
Pour expédition certifiée conforme.
M. Le Maire,
Jean-Yves ROLLAND.

La secrétaire de séance,
Stéphanie LE CUN.



Annexe 2 : textes de référence

CODE DE L'URBANISME :

Dispositions relatives aux opérations de restauration immobilières

Article L 313-4

Les opérations de restauration immobilière 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. Elles sont engagées à l'initiative soit des collectivités publiques, soit d'un ou plusieurs propriétaires, groupés ou non en association syndicale, et sont menées dans les conditions définies par la section 3 du présent chapitre.

Lorsqu'elles ne sont pas prévues par un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé, elles doivent être déclarées d'utilité publique.

Article L313-4-1

Lorsque l'opération nécessite une déclaration d'utilité publique, celle-ci est prise, dans les conditions fixées par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, à l'initiative de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent pour réaliser les opérations de restauration immobilière, ou de l'Etat avec l'accord de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme.

Article L313-4-2

Après le prononcé de la déclaration d'utilité publique, la personne qui en a pris l'initiative arrête, pour chaque immeuble à restaurer, le programme des travaux à réaliser dans un délai qu'elle fixe.

Cet arrêté est notifié à chaque propriétaire. Lorsque le programme de travaux concerne des bâtiments soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, l'arrêté est notifié à chaque copropriétaire et au syndicat des copropriétaires, pris en la personne du syndic.

Lors de l'enquête parcellaire, elle notifie à chaque propriétaire ou copropriétaire le programme des travaux qui lui incombent. Lorsque le programme de travaux concerne des bâtiments soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, le programme portant sur les parties communes est également notifié au syndicat des copropriétaires, pris en la personne du syndic. Si un propriétaire ou copropriétaire fait connaître son intention de réaliser les travaux dont le détail lui a été notifié pour information, ou d'en confier la réalisation à l'organisme chargé de la restauration, son immeuble n'est pas compris dans l'arrêté de cessibilité.

Article R*313-23

L'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération de restauration immobilière est organisée par le préfet dans les formes prévues pour les enquêtes préalables à une déclaration d'utilité publique régies par le titre Ier du livre Ier du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article R*313-24

Le dossier soumis à enquête comprend :

- 1° Un plan permettant de connaître la situation du ou des bâtiments concernés et de leur terrain d'assiette à l'intérieur de la commune ;
- 2° La désignation du ou des immeubles concernés ;
- 3° L'indication du caractère vacant ou occupé du ou des immeubles ;
- 4° Une notice explicative qui :
 - a) Indique l'objet de l'opération ;
 - b) Présente, au regard notamment des objectifs de transformation des conditions d'habitabilité et de mise en valeur du patrimoine, le programme global des travaux par bâtiment, y compris, s'il y a lieu, les démolitions rendues nécessaires par le projet de restauration ; lorsque l'opération s'inscrit dans un projet plus vaste prévoyant d'autres opérations de restauration immobilière, la notice présente ce projet d'ensemble ;
 - c) Comporte des indications sur la situation de droit ou de fait de l'occupation du ou des bâtiments ;
- 5° Une estimation de la valeur des immeubles avant restauration faite par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques et l'estimation sommaire du coût des restaurations.

Article R313-25

Les travaux exécutés sur des immeubles dont la restauration a été déclarée d'utilité publique ne peuvent faire l'objet d'un permis de construire, d'aménager ou de démolir ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable que s'ils sont compatibles avec la déclaration d'utilité publique.

Dispositions relatives aux droits et à la protection des occupants des logements, des locaux commerciaux ou artisanaux.

Article L313-6

Les locataires ou les occupants de bonne foi de locaux à usage d'habitation, ainsi que les locataires de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal situés dans les immeubles devant faire l'objet de travaux visés aux articles L. 313-3 et L. 313-4 ne peuvent s'opposer à l'exécution de ces travaux.

Si l'exécution des travaux l'exige, ils sont, sous réserve des dispositions de l'article [L. 313-7](#) et des [articles 3 et 12](#) de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 modifiés sur les loyers, tenus d'évacuer tout ou partie des locaux.

Dans ce cas, le bailleur doit donner à chaque locataire ou occupant un préavis de six mois pour quitter les lieux loués.

Article L313-7

Le bailleur d'un local à usage d'habitation ou à usage professionnel peut, en cours de bail, reprendre les lieux en tout ou en partie pour exécuter des travaux nécessitant l'évacuation des lieux, compris dans un secteur ou périmètre prévu aux articles [L. 313-3](#) et [L. 313-4](#) et autorisés ou prescrits dans les conditions prévues auxdits articles, s'il offre de reporter le bail sur un local équivalent dans le même immeuble ou dans un autre immeuble ; cette offre précise les caractéristiques du local offert. L'offre doit être notifiée au moins un an à l'avance.

Le locataire doit, dans un délai de deux mois, soit faire connaître son acceptation, soit saisir des motifs de son refus la juridiction prévue au chapitre V de la [loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948](#), faute de quoi il est réputé avoir accepté l'offre. Cette offre ne fait pas obstacle au droit à réintégration prévu par l'article [L. 314-3](#).

Article L314-2

Si les travaux nécessitent l'éviction définitive des occupants, ceux-ci bénéficient des dispositions applicables en matière d'expropriation. Toutefois, tous les occupants de locaux à usage d'habitation, professionnel ou mixte ont droit au relogement dans les conditions suivantes : il doit être fait à chacun d'eux au moins deux propositions portant sur des locaux satisfaisant à la fois aux normes d'habitabilité définies par application du troisième alinéa de l'article [L. 322-1 du code de la construction et de l'habitation](#) et aux conditions prévues à [l'article 13 bis](#) de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 ; ils bénéficient, en outre, des droits de priorité et de préférence prévus aux [articles L. 423-1 à L. 423-5](#) du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, même dans le cas où ils ne sont pas propriétaires. Ils bénéficient également, à leur demande, d'un droit de priorité pour l'attribution ou l'acquisition d'un local dans les immeubles compris dans l'opération ou de parts ou actions d'une société immobilière donnant vocation à l'attribution, en propriété ou en jouissance, d'un tel local.

En outre, les commerçants, artisans et industriels ont un droit de priorité défini à l'article [L. 314-5](#).

Dans le cadre des actions et opérations mentionnées à l'article [L. 421-5-3](#), les occupants évincés définitivement peuvent, à titre exceptionnel et sous réserve de leur accord, bénéficier d'un relogement temporaire dans les constructions temporaires et démontables mentionnées au même article L. 421-5-3, pour une durée maximale de deux ans.

Article L314-3

Si les travaux nécessitent l'éviction provisoire des occupants, il doit être pourvu à leur relogement provisoire dans un local compatible avec leurs besoins, leurs ressources et, le cas

échéant, leur activité antérieure, et satisfaisant aux conditions de localisation prévues à [l'article 13 bis](#) de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948.

Nonobstant toutes dispositions ou stipulations contraires, le relogement provisoire peut donner lieu à un bail à titre précaire pour la durée des travaux. Au-delà de trois ans, toute éviction est considérée comme définitive et donne droit à l'application des dispositions de l'article précédent.

Lorsque la réinstallation provisoire n'est pas possible, le commerçant, l'artisan ou l'industriel bénéficie, en lieu et place, d'une indemnisation des pertes financières résultant de la cessation temporaire d'activité.

Les occupants disposent d'un droit à réintégration après les travaux dans le local qu'ils ont évacué. Les baux des locaux évacués pendant la période d'exécution des travaux sont considérés comme ayant été suspendus et reprennent cours à la date à laquelle la réintégration aura été possible. Toutefois, ces dispositions ne sont pas applicables lorsque le bailleur et l'occupant ont décidé d'un commun accord le report définitif du bail sur un local équivalent.

Les occupants sont remboursés de leurs frais normaux de déménagement et de réinstallation.

[Article L314-4](#)

Si les travaux ne nécessitent pas l'éviction des occupants, ceux-ci ont droit au maintien sur place dans les conditions ci-après :

Selon la nature des travaux, et sous réserve d'un préavis de trois mois, les occupants sont tenus soit d'évacuer la partie des locaux intéressés par lesdits travaux, soit de permettre l'accès du local et d'accepter notamment le passage des canalisations ne faisant que le traverser.

Pendant la durée des travaux, le loyer est, s'il y a lieu, réduit dans les conditions définies au deuxième alinéa de l'article [1724 du code civil](#). La réduction du loyer est à la charge de la personne publique qui a pris l'initiative des travaux.

En cas d'expropriation ou d'exercice du droit de préemption dans le cas visé à l'article [L. 213-5](#), un nouveau bail doit être proposé aux occupants. Ce bail doit permettre, le cas échéant, la poursuite des activités antérieures.

[Article L314-5](#)

Les commerçants, artisans et industriels ont, dans le cas prévu à l'article [L. 314-2](#), un droit de priorité pour l'attribution de locaux de même nature compris dans l'opération lorsque l'activité considérée est compatible avec les dispositions du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu.

Les commerçants, artisans ou industriels auxquels il n'a pas été offert de les réinstaller dans les conditions prévues ci-dessus ont un droit de priorité pour acquérir un local dans un immeuble compris dans l'opération ou des parts ou actions d'une société immobilière donnant vocation à l'attribution, en propriété ou en jouissance, d'un tel local, lorsque l'activité considérée est compatible avec les dispositions du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu.

L'exercice des droits prévus au présent article rend applicables les dispositions du deuxième alinéa de [l'article L. 322-12](#) du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Les priorités prévues par le présent article jouent en faveur des titulaires de baux à usage des mêmes activités que celles dont l'installation est prévue dans les locaux nouveaux. Pour les commerces de chaque nature, les priorités sont données aux titulaires des baux les plus anciens.

Article L314-6

L'indemnisation des commerçants et artisans afférente à l'activité qu'ils exercent dans un immeuble devant être acquis ou exproprié en vue de sa démolition dans le cadre d'une opération d'aménagement doit, sur leur demande, intervenir avant l'acte portant transfert de propriété et, par dérogation aux dispositions de [l'article L. 322-2](#) du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, être fondée sur la situation existant avant le commencement de l'opération. Cette indemnité obéit pour le surplus au régime des indemnités d'expropriation.

Pour bénéficier de l'indemnisation avant transfert de propriété, l'intéressé doit :

1° Justifier d'un préjudice causé par la réduction progressive des facteurs locaux de commercialité à l'intérieur de l'opération et résultant directement de celle-ci ;

2° S'engager à cesser son activité et, s'il est locataire, à quitter les lieux dès le versement de l'indemnité et à ne pas se réinstaller sur le territoire concerné par l'opération avant que les bénéficiaires du droit de priorité visé à l'article [L. 314-5](#) aient été appelés à exercer leur droit.

Le bail est résilié de plein droit, sans indemnité et nonobstant toute clause contraire, à compter de la notification au propriétaire du versement de l'indemnité prévue ci-dessus.

A l'expiration du délai d'un mois prévu à [l'article L. 231-1](#) du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, les dispositions dudit article sont applicables.

Dans l'hypothèse où, indemnisés avant le transfert de propriété, un ou plusieurs commerçants ou artisans ont libéré les lieux, la valeur des immeubles ou parties d'immeubles ainsi libérés doit être estimée en prenant en compte la situation d'occupation qui existait avant l'indemnisation du ou des commerçants ou artisans.

Article L314-7

Toute offre de relogement, définitive ou provisoire, doit être notifiée au moins six mois à l'avance. L'occupant doit faire connaître son acceptation ou son refus dans un délai de deux mois, faute de quoi il est réputé avoir accepté l'offre.

Au cas où les occupants bénéficient du droit à réintégration prévu au quatrième alinéa de l'article [L. 314-3](#), le propriétaire doit les mettre en demeure, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire et dès l'achèvement des travaux, de lui faire connaître, dans le délai d'un mois et dans la même forme, s'ils entendent user de ce droit. La notification doit mentionner, à peine de nullité, la forme et le délai de la réponse.

Article L314-8

Dans le cas où des dispositions législatives ou réglementaires s'opposent à l'exercice, dans le local qu'il a le droit de réintégrer après travaux, de l'activité prévue au bail, le titulaire du bail d'un local commercial, industriel ou artisanal peut, si le bail ne le prévoit pas, être autorisé par l'autorité judiciaire à changer la nature de son commerce ou de son industrie, sous réserve des dispositions législatives ou réglementaires qui s'opposeraient à l'exercice dans ce local de la nouvelle activité choisie.

CODE DE L'EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITÉ PUBLIQUE :

Dispositions relatives à l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique

Article R112-1

Sauf disposition particulière, l'enquête publique est ouverte et organisée par le préfet du département où doit se dérouler l'opération en vue de laquelle l'enquête est demandée.

Article R112-8

L'enquête publique est ouverte, selon les règles définies aux articles [R. 112-9 à R. 112-11](#), soit à la préfecture du département, soit à la mairie de l'une des communes où doit être réalisée l'opération en vue de laquelle l'enquête est demandée.

Article R112-12

Le préfet, après avoir consulté le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête, prévoit les conditions d'ouverture et de déroulement de l'enquête publique, par un arrêté, pris conformément aux modalités définies, selon les cas, à l'article [R. 112-1](#) ou à l'article [R. 112-2](#).

A cette fin, il définit l'objet de l'enquête, la date à laquelle celle-ci sera ouverte et sa durée, qui ne peut être inférieure à quinze jours. Il détermine également les heures et le lieu où le public pourra prendre connaissance du dossier et formuler ses observations sur un registre ouvert à cet effet. Ce registre, à feuillets non mobiles, est coté et paraphé par le commissaire enquêteur, le président de la commission d'enquête ou l'un des membres de celle-ci. Enfin, il désigne le lieu où siégera le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête.

S'il en existe un, il peut indiquer l'adresse du site internet sur lequel les informations relatives à l'enquête pourront être consultées. Si cela lui paraît approprié, il peut prévoir les moyens offerts aux personnes intéressées afin qu'elles puissent communiquer leurs observations par voie électronique.

Article R112-13

L'arrêté prévu à l'article R. 112-12 peut, en outre, ordonner le dépôt, pendant le délai et à partir de la date qu'il fixe, dans chacune des mairies des communes qu'il désigne à cet effet, d'un registre subsidiaire, à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le maire, et d'un dossier sommaire donnant les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants.

Article R112-14

Le préfet qui a pris l'arrêté prévu à l'article [R. 112-12](#) fait procéder à la publication, en caractères apparents, d'un avis au public l'informant de l'ouverture de l'enquête dans deux journaux

régionaux ou locaux diffusés dans tout le département ou tous les départements concernés. Cet avis est publié huit jours au moins avant le début de l'enquête. Il est ensuite rappelé dans les huit premiers jours suivant le début de celle-ci.

Article R112-15

Huit jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, l'avis prévu à l'article [R. 112-14](#) est, en outre, rendu public par voie d'affiches et, éventuellement, par tous autres procédés, dans au moins toutes les communes sur le territoire desquelles l'opération projetée doit avoir lieu. Cette mesure de publicité peut être étendue à d'autres communes.

Son accomplissement incombe au maire qui doit le certifier.

Article R112-16

Toutes les communes où doit être accomplie la mesure de publicité prévue à l'article [R. 112-15](#) sont désignées par l'arrêté prévu à l'article [R. 112-12](#).

Article R112-17

Pendant le délai fixé par l'arrêté prévu à l'article [R. 112-12](#), des observations sur l'utilité publique de l'opération peuvent être consignées, par toute personne intéressée, directement sur les registres d'enquête, ou être adressées par correspondance, au lieu fixé par cet arrêté, au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête. Il en est de même des observations qui seraient présentées par les chambres d'agriculture, les chambres de commerce et d'industrie et les chambres de métiers et de l'artisanat. Les observations peuvent, si l'arrêté prévu à l'article R. 112-12 le prévoit, être adressées par voie électronique.

Toutes les observations écrites sont annexées au registre prévu à l'article R. 112-12 et, le cas échéant, à celui mentionné à l'article [R. 112-13](#).

Indépendamment des dispositions qui précèdent, les observations sur l'utilité publique de l'opération sont également reçues par le commissaire enquêteur, par le président de la commission d'enquête ou par l'un des membres de la commission qu'il a délégué à cet effet aux lieu, jour et heure annoncés par l'arrêté prévu à l'article R. 112-12, s'il en a disposé ainsi.

Article R112-18

A l'expiration du délai fixé par l'arrêté prévu à l'article [R. 112-12](#), le ou les registres d'enquête sont, selon les lieux où ils ont été déposés, clos et signés soit par le maire, soit par le préfet qui a pris l'arrêté mentionné ci-dessus, soit par le préfet chargé de centraliser les résultats de l'enquête désigné conformément à l'article [R. 112-3](#).

Le préfet ou le maire en assure la transmission, dans les vingt-quatre heures, avec le dossier d'enquête, au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête.

Article R112-19

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête examine les observations recueillies et entend toute personne qu'il lui paraît utile de consulter ainsi que l'expropriant, s'il en fait la demande. Pour ces auditions, le président peut déléguer l'un des membres de la commission.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rédige un rapport énonçant ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables ou non à l'opération projetée.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête transmet le dossier et les registres assortis du rapport énonçant ses conclusions soit au préfet qui a pris l'arrêté prévu à l'article [R. 112-12](#), soit au préfet chargé de centraliser les résultats de l'enquête désigné conformément à l'article [R. 112-3](#).

Article R112-20

Les opérations prévues aux articles [R. 112-18](#) et [R. 112-19](#) sont terminées dans un délai d'un mois à compter de l'expiration du délai d'enquête fixé par l'arrêté prévu à l'article [R. 112-12](#). Il est en dressé procès-verbal soit par le préfet qui a pris l'arrêté prévu à l'article R. 112-12, soit par le préfet chargé de centraliser les résultats de l'enquête désigné conformément à l'article [R. 112-3](#). Lorsqu'il n'est pas compétent pour en déclarer l'utilité publique, le préfet émet un avis sur l'opération projetée lorsqu'il transmet l'entier dossier à l'autorité compétente pour en déclarer l'utilité publique.

Article R112-21

Une copie du rapport dans lequel le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête énonce ses conclusions motivées est déposée à la mairie de la commune où s'est déroulée l'enquête ainsi que dans toutes les communes désignées en application de l'article [R. 112-16](#), par les soins soit du préfet qui a pris l'arrêté prévu à l'article [R. 112-12](#), soit du préfet chargé de centraliser les résultats de l'enquête désigné conformément à l'article [R. 112-3](#).

Une copie en est, en outre, déposée dans toutes les préfectures des départements où sont situées ces communes selon les mêmes modalités.

Article R112-22

Lorsque l'opération projetée doit être réalisée sur le territoire et pour le compte d'une seule commune, le registre d'enquête est clos et signé par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission, dans un délai d'un mois à compter de la date de la clôture de l'enquête, transmet au maire le dossier et le registre accompagnés de ses conclusions motivées.

Article R112-23

Dans le cas prévu à l'article [R. 112-22](#), si les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête sont défavorables à la déclaration d'utilité publique de l'opération envisagée, le conseil municipal est appelé à émettre son avis par une délibération motivée dont le procès-verbal est joint au dossier transmis au préfet.

Faute de délibération dans un délai de trois mois à compter de la transmission du dossier au maire, le conseil municipal est regardé comme ayant renoncé à l'opération.

Article R112-24

Les demandes de communication des conclusions motivées du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, formées en application de l'article [L. 112-1](#), sont adressées au préfet du département où s'est déroulée l'enquête. Celui-ci peut soit inviter le demandeur à prendre connaissance de ces conclusions à l'une des mairies dans lesquelles une copie de ce document a été déposée, soit lui en adresser une copie, soit assurer la publication de ces conclusions en vue de leur diffusion aux demandeurs.

Annexe 3 : lexique des sigles

AMI : Appel à manifestation d'intérêt

ANAH : Agence nationale de l'habitat

AVAP : Aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine

CRCDT : Convention de Revitalisation du Centre et de Développement du Territoire

DPE : Diagnostic de performance énergétique

DRAC : Direction régionale des affaires culturelles

DUP : Déclaration d'utilité publique

EPCI : Etablissement public de coopération intercommunale

GPA : Guingamp Paimpol Agglomération

LCAP : [Loi relative à] la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine

PLH : Programme local de l'habitat

PLUI : Plan local d'urbanisme intercommunal

OPAH RU : Opération programmée d'amélioration de l'habitat renouvellement urbain

ORI : Opération de restauration immobilière

PVD : Petite Ville de Demain

SPR : Site patrimonial remarquable

SRU : Solidarité et Renouvellement Urbain

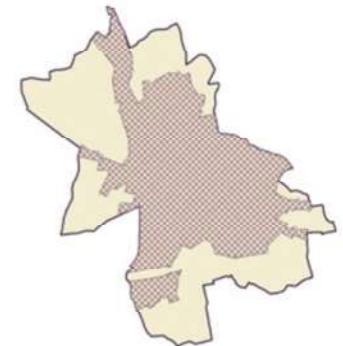
VMC : Ventilation mécanique contrôlée

Annexe 4 : règlement graphique du Site Patrimonial Remarquable (périmètres AVAP)

Ville de Guingamp

Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

Pièce 3 - Plan 2.2 :
Repérage des particularités patrimoniales



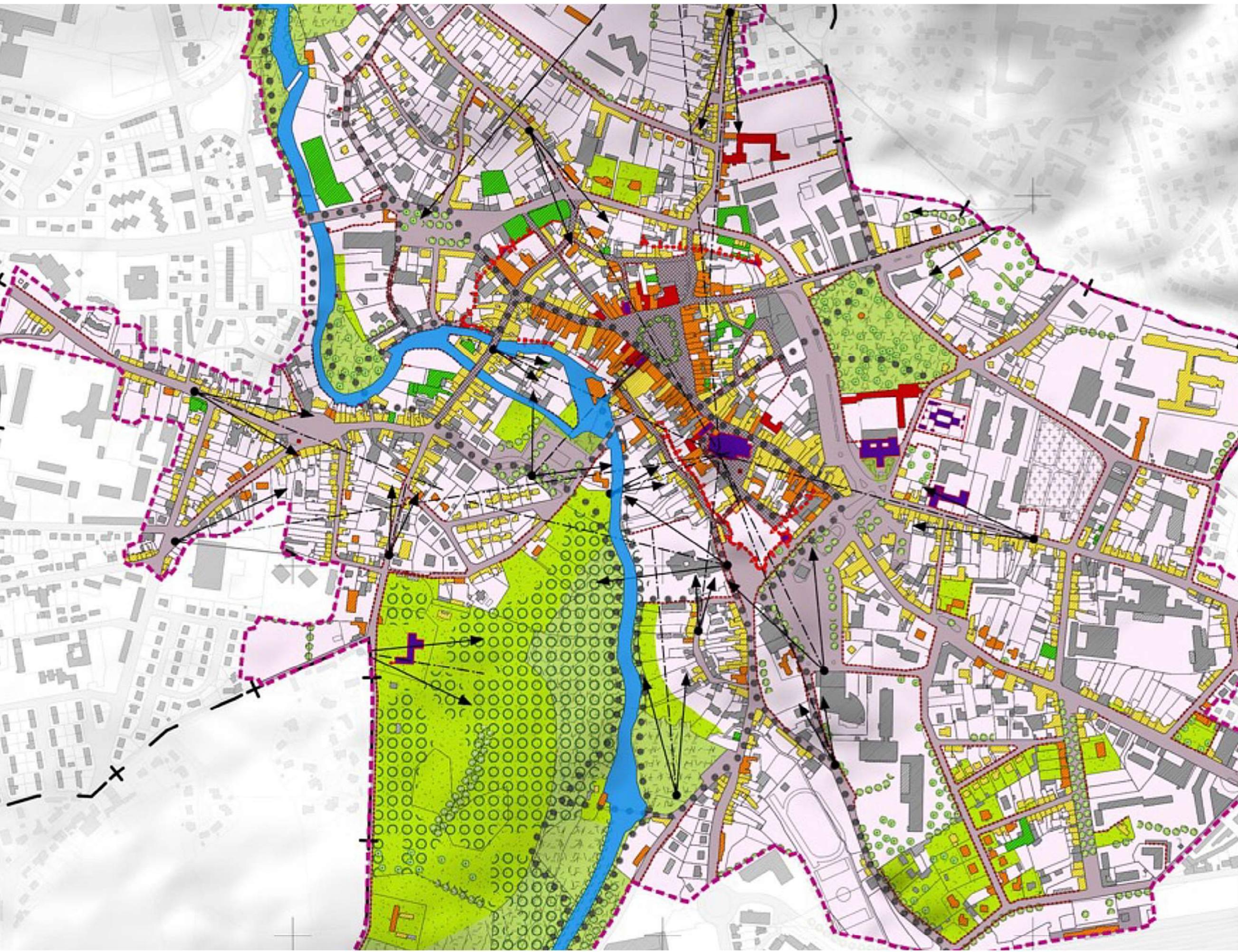
Notes :



Groupement : Kurbain, H. Charron,
B.E. I.D.E.A.L., P. Vendeville, R. Allain, SAFEGE

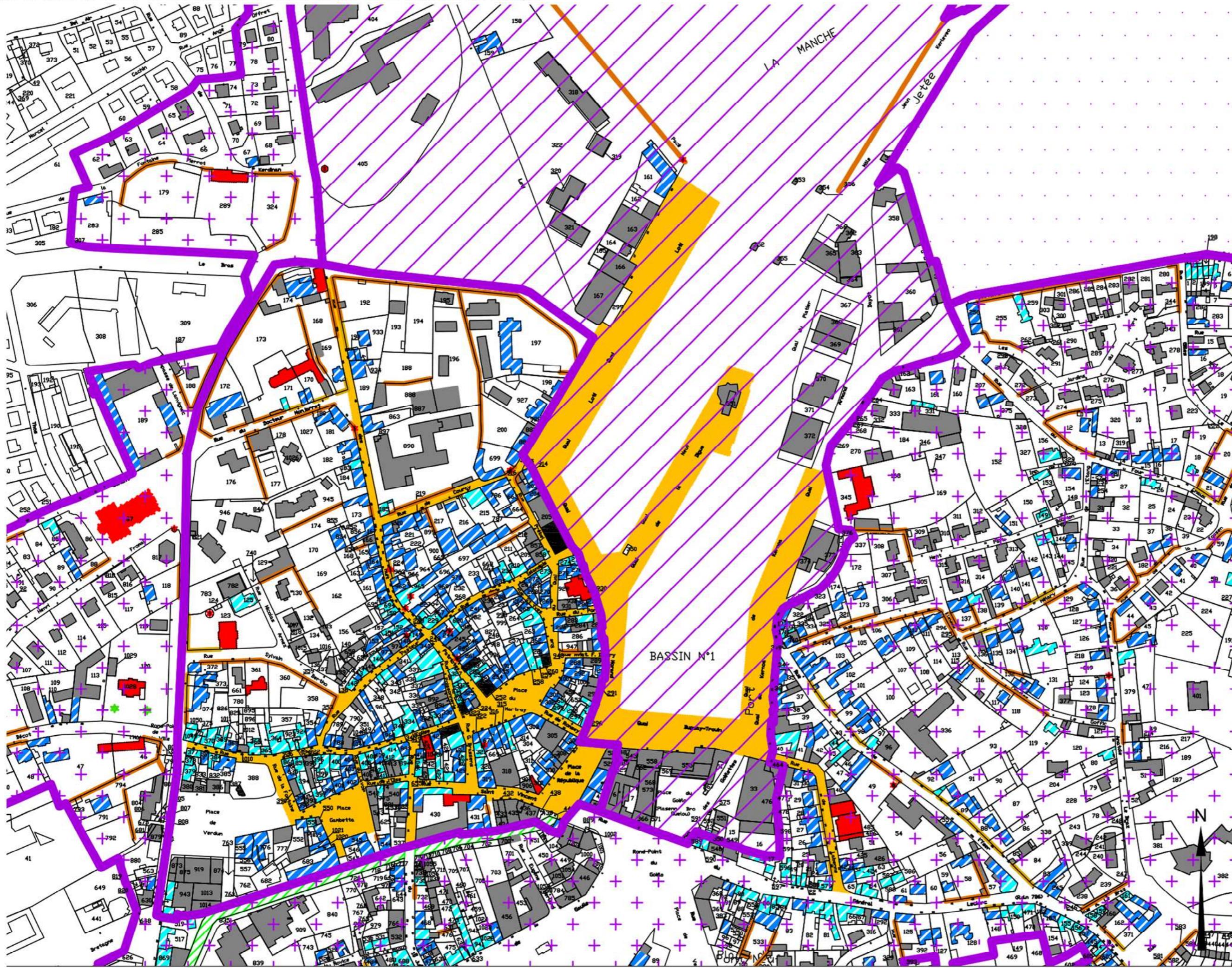
Légende

- Limites communales
- Cours d'eau
- Réseau viaire
- Réseau ferré
- Parcelles
- Périmètre de l'AVAP
- Boisements
- Alignements d'arbres arbres isolés
- Murs structurants
- Ancien rempart
- Espaces verts structurants
- Jardins/parcs remarquables
- Espaces publics structurants
- Liaisons douces
- Points de vue / fenêtres paysagères
- Petit patrimoine
- Monuments historiques (MH)
- Constructions patrimoniales exceptionnelles
- Constructions patrimoniales remarquables
- Constructions patrimoniales traditionnelles
- Constructions disparates
- Constructions courantes



Plan du territoire - Echelle d'origine : 1/3500





Commune de Paimpol

AVAP

P O N A N T
Stratégies Urbaines
95 rue Toufaire
17300 Rochefort
Tél : 05 46 99 00 64
Fax : 05 46 99 49 02
ponant_urba@wanadoo.fr

Novembre 2013

Planche F

- | | |
|--|--|
| | Monument Historique |
| | Bâtiment remarquable |
| | Bâtiment de qualité en bon état
(dans son état d'origine) |
| | Bâtiment de qualité à réhabiliter
(dont l'état d'origine a été altéré) |
| | Bâtiment de faible intérêt patrimonial |
| | Espace naturel remarquable |
| | Espace public remarquable |
| | Alignement d'arbres à conserver |
| | Arbre isolé à conserver |
| | Chemin creux |
| | Mur à conserver ou à réhabiliter |
| | Grille à conserver ou à réhabiliter |
| | Eléments remarquables <ul style="list-style-type: none"> 1. croix 2. fontaines 3. lavois 4. puits 5. portails 6. portes 7. blockhaus 8. divers |
| | Le Centre Ancien |
| | Le Port |
| | Les Extensions XIXe et début XXe |
| | Les Bourgs et Hameaux |
| | Les Extensions Récentes et Futures |
| | Les Secteurs Naturels |