



**DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
D'UNE OPÉRATION DE RESTAURATION
IMMOBILIERE (ORI) MULTISITES
SUR LES COMMUNES DE BÉGARD, CALLAC,
GUINGAMP ET PAIMPOL
PAR GUINGAMP PAIMPOL AGGLOMERATION
(GPA).**

ENQUETE PUBLIQUE DU 7 JANVIER AU 10 FEVRIER 2026
Arrêté du 17 décembre 2025 de Monsieur le Préfet des Côtes d'Armor
Dossier E 25000277/35

RAPPORT ET CONCLUSIONS

Anne RAMEAU
Commissaire enquêtrice

Table des matières

Glossaire	3
1 GÉNÉRALITÉS	4
1.1 Préambule	4
1.2 Contexte de l'enquête	4
1.3 Objet de l'enquête.....	5
1.4 Cadre réglementaire.....	5
2 LE DOSSIER.....	6
2.1 Composition du dossier d'enquête publique :	6
2.2 Les pièces de la procédure	6
2.3 Le résumé du dossier.....	6
2.3.1 Contexte de l'opération.....	6
2.3.2 Objet de l'opération.....	7
2.3.4 Plan de situation et désignation des immeubles concernés par la DUP	9
2.3.5 Programme global de travaux	12
2.3.6 Estimations financières	15
2.4 Les annexes.	17
2.5 Bilan de la concertation.....	17
3 LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	19
3.1 Phase préalable à l'enquête	19
3.1.1 Mise à disposition de l'information.....	20
3.1.2 Déroulement de l'enquête	20
3.1.3 Clôture de l'enquête.....	23
3.2 Phase à l'issue de l'enquête	23
3.2.1 Bilan comptable de l'enquête	23
3.2.2 Clôture de l'enquête et modalité de transfert des dossiers et registres	24
3.2.3 Observations recueillies	24
3.2.4 Echanges complémentaires avec le maître d'ouvrage.....	27
4 ANALYSE DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE.....	28
4.1 Déroulement de l'enquête	28
4.2 Objet de l'enquête.....	28
4.3 Intérêt général.....	28
4.4 Modalités de mise en œuvre.....	32
4.4.1 Critères de choix des bâtiments	32
4.4.2 Analyse par bâtiment	35
4.4.3 Calendrier des procédures	61

5	CONCLUSION	62
6	ANNEXES.....	64
	Annexe 1 Délibération Guingamp Paimpol Agglomération	65
	Annexe 2 Arrêté et avis	66
	Annexe 3 Publicité de l'enquête. Parutions dans la presse	70
	Annexe 3 Publicité de l'enquête. Affichage réglementaire.....	72
	Annexe 3 Publicité de l'enquête. Communication numérique	74
	Annexe 4 Courrier adressé aux propriétaires	75

Glossaire

ABF	Architecte des Bâtiments de France
ANAH	Agence Nationale de l'habitat
CNPA	Commission Nationale du Patrimoine et de l'Architecture
DRAC	Direction Régionale des Affaires Culturelles
DUP	Déclaration d'Utilité Publique
E.P.	Enquête publique
GPA	Guingamp-Paimpol-Agglomération
OPAH-RU	Opération Pour l'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain
ORI	Opération de Restauration Immobilière
PLH	Programme Local de l'Habitat
PLU	Plan Local d'Urbanisme
RHI-THIRORI	Résorption de l'Habitat Insalubre- Traitement de l'Habitat Insalubre, remédiable ou Dangereux et des ORI
SPR	Site Patrimonial Remarquable

1 GÉNÉRALITÉS

1.1 Préambule

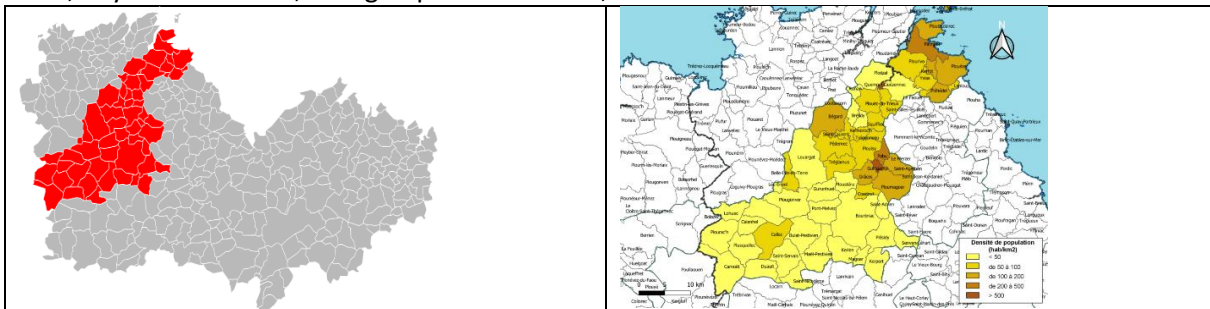
Par arrêté du 17 décembre 2025, le Préfet des Côtes d'Armor a ordonné l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération de restauration immobilière (ORI) multisites sur les communes de Bégard, Callac, Guingamp et Paimpol par Guingamp Paimpol Agglomération (GPA), ce projet ayant reçu un avis favorable par délibération du conseil d'agglomération du 8 juillet 2025.

L'ORI est une procédure définie dans le Code de l'urbanisme (articles L 313-4 et suivants) permettant de transformer les conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles. Elle permet de prescrire aux propriétaires des immeubles concernés la réalisation de travaux préalablement définis. La particularité de cette procédure 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, ainsi qu'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 l'expropriation interviendrait.

1.2 Contexte de l'enquête

Guingamp-Paimpol Agglomération regroupe 57 communes, sur un territoire de plus de 1100 km² et compte 76 229 habitants. Elle a été créée au 1^{er} janvier 2017 et formée par la fusion de sept communautés de communes : Callac - Argoat, Paimpol-Goëlo, Pays de Bégard, Pays de Belle-Isle-en-Terre, Pays de Bourbriac, Guingamp Communauté, Pontrieux Communauté.



L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH -RU)¹ est un grand projet qui a pour but de renforcer l'attractivité résidentielle et contribuer à la vitalité des centres-villes de Bégard, Callac, Guingamp et Paimpol.

Ce projet est mis en œuvre dans le cadre d'une **convention** d'opération programmée d'amélioration de l'habitat – renouvellement urbain (OPAH-RU) signée pour la période 2024-2029 entre Guingamp-Paimpol Agglomération, l'État, l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (Anah) et les villes de Bégard, Callac, Guingamp et Paimpol.

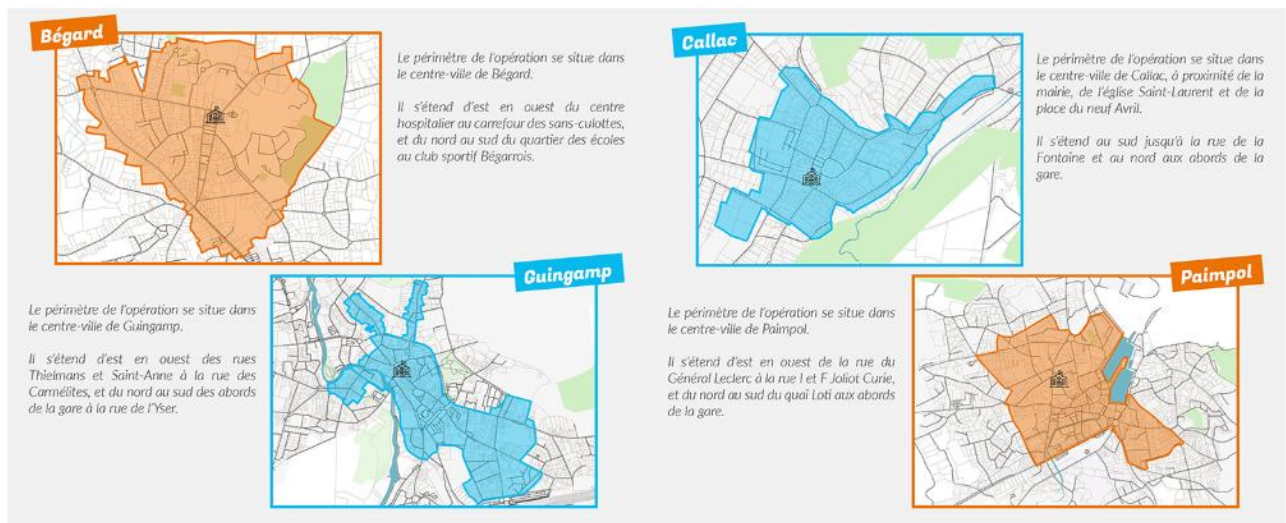
Les objectifs de l'opération sont les suivants :

- Réinvestir les logements vacants
- Réinvestir les logements vacants au-dessus des commerces
- Améliorer la performance énergétique des logements
- Adapter les logements à la perte d'autonomie
- Planifier le renouvellement urbain
- Créer une nouvelle offre de logements dans les centres anciens

¹ Une OPAH est un dispositif proposé par l'Agence nationale de l'habitat (Anah). Il a pour objectif de favoriser le développement d'un territoire par la requalification de son parc privé ancien. Cette offre partenariale propose des aides financières à l'ingénierie à destination des collectivités, et des aides financières aux travaux à destination des propriétaires et/ou copropriétaires.

L'OPAH Renouvellement Urbain (OPAH RU) associe à ces aides financières un volet d'actions coercitives reposant sur des obligations et prescriptions de travaux.

Carte des villes et périmètre du dispositif



1.3 Objet de l'enquête

La politique volontariste de l'agglomération et des 4 communes concernées en faveur de l'habitat n'a pas suffi à freiner le processus de déqualification d'une partie du parc privé, et n'a 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.

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

Cette 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.

L'enquête porte sur l'utilité publique de cette opération.

La collectivité bénéficiaire de la DUP bénéficiera de la faculté d'expropriation en cas de non réalisation des travaux.

1.4 Cadre réglementaire

L'autorité administrative de l'enquête publique est la Préfecture des Côtes d'Armor, Direction des relations avec les collectivités territoriales.

Le maître d'ouvrage de l'ORI est Guingamp Paimpol Agglomération.

L'Opération de Restauration Immobilière est définie par les articles L.313-4 et suivants ainsi que les articles R. 313-23 et suivants du Code de l'Urbanisme.

L'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) d'une opération de restauration immobilière est organisée par le Préfet dans les formes prévues aux articles L.110-1 à L.112-1 et R.112-24 et suivants du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

2 LE DOSSIER

2.1 Composition du dossier d'enquête publique :

- Préambule
- Plans de situation
- Désignation des immeubles concernés par la DUP
- Occupation des immeubles
- Notice explicative
- Estimations financières
- Annexes :
 - Annexe 1 : délibérations des communes sur la convention OPAH-RU,
 - Annexe 2 : textes de référence,
 - Annexe 3 : lexique des sigles,
 - Annexe 4 : règlements graphiques des Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) de Guingamp et Paimpol,
 - Annexe 5 : fiches immeubles avec diagnostic et prescription de travaux.

Le dossier a été réalisé par le bureau d'études URBANIS.

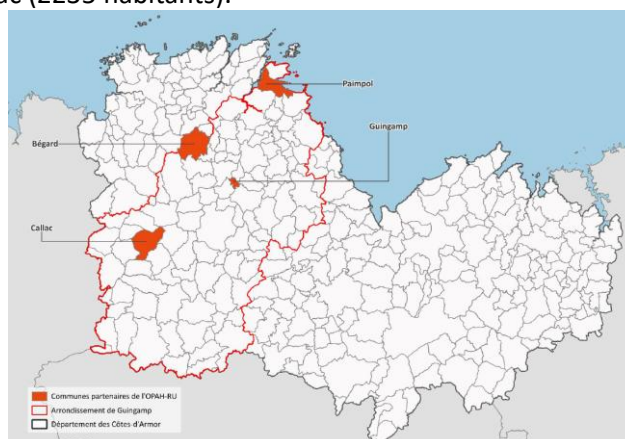
2.2 Les pièces de la procédure

- Le dossier (58 pages) et ses annexes.
- L'arrêté du Préfet des Côtes d'Armor du 17 décembre 2025 portant ouverture de l'enquête et l'avis d'ouverture d'enquête publique ([cf Annexe 2](#)).

2.3 Le résumé du dossier

2.3.1 Contexte de l'opération

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).



Guingamp et Paimpol se sont engagées dans une démarche de préservation de leur patrimoine au travers d'AVAP (Aires de Valorisation de l'Architecture et d Patrimoine) devenues SPR (Site Patrimonial remarquable).

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.

Un affaiblissement de ces pôles a été observé ces dernières années : désaffectation de l'habitat ancien des centres, diminution des offres de service et des commerces, dégradation des bâtiments patrimoniaux et déqualification des centres historiques...avec plus ou moins d'impact suivant les communes.

La reconquête du parc privé vacant et dégradé des centralités figure dans les différents documents cadres du territoire, 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).

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. Cette opération se décline en trois orientations : mobiliser le parc de logements vacants et dégradés ; diversifier le peuplement du centre-ville et répondre à la demande locative ; accompagner la requalification des espaces publics par un traitement des façades.

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

2.3.2 Objet de l'opération

L'Opération de Restauration Immobilière (ORI) est une procédure définie dans le Code de l'urbanisme (articles L 313-4 et suivants) permettant de transformer les conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles.

Lorsqu'elle est à l'initiative d'une personne publique, par exemple d'une collectivité locale, elle permet de prescrire aux propriétaires des immeubles concernés la réalisation de travaux préalablement définis.

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 d'enquête publique préalable 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, ainsi qu'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 l'expropriation interviendrait.

Les propriétaires gardent donc une importante marge de manœuvre dans la mesure où ils peuvent démontrer leur volonté de réaliser les travaux. De plus, ils conservent le droit, sous certaines conditions, de bénéficier de subventions pour le financement des travaux. Il est rappelé que tous 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.

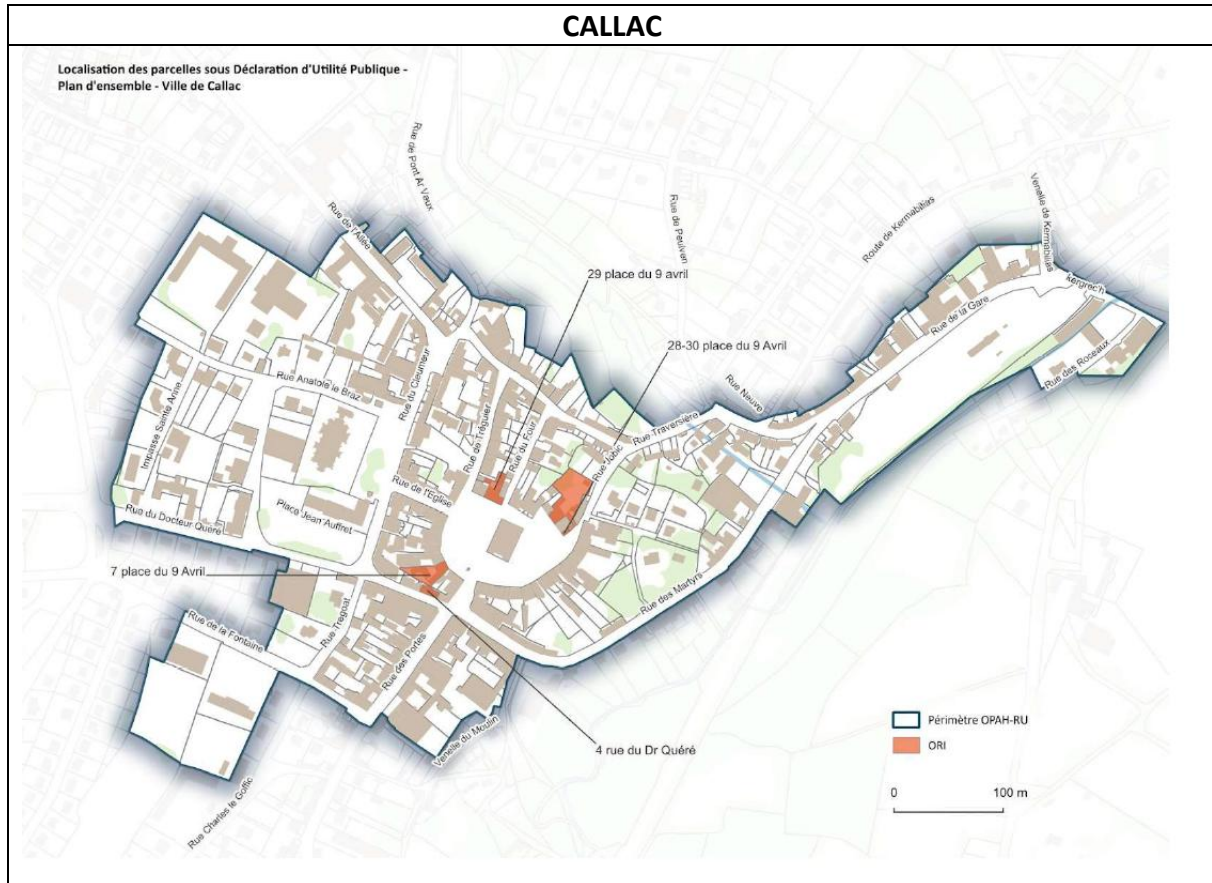
L'Opération de Restauration Immobilière a pour cible privilégiée les bâtiments dégradés mais également d'intérêt patrimonial et constituant une offre de logements pertinente après travaux d'amélioration.

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.

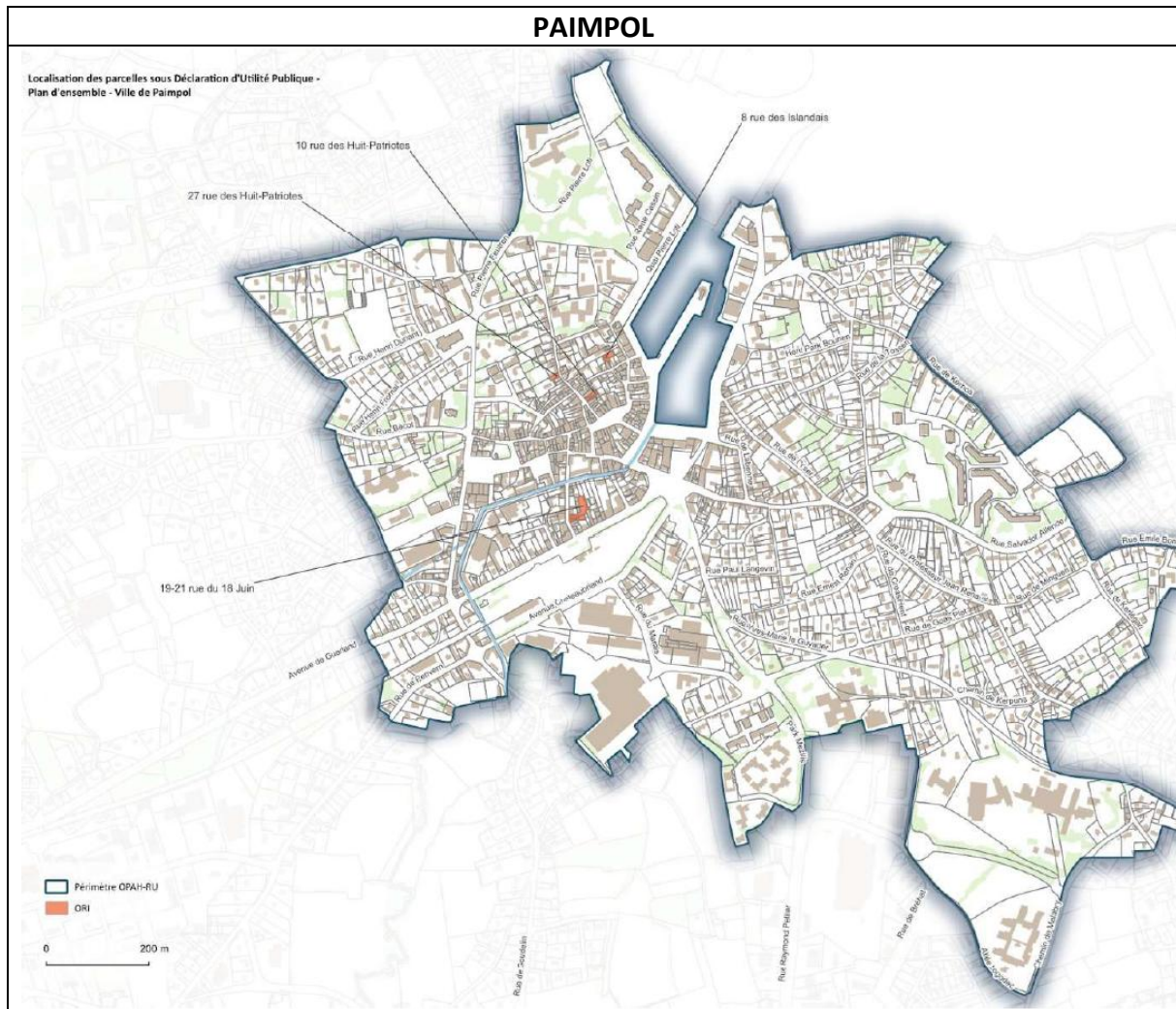
Le travail préalable d'études a permis de sélectionner plusieurs immeubles répondant à tout ou partie des critères suivants :

- 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.



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



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

2.3.5 Programme global de travaux

Un programme global de travaux est fixé pour chaque immeuble. Le diagnostic et les prescriptions de travaux sont détaillés dans l'annexe 5 du dossier.

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. Dès lors que les travaux de restauration immobilière sont prescrits par arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique, ils deviennent obligatoires pour les(co)propriétaire(s) concerné(s).

Un programme global de travaux est fixé pour chaque immeuble. Ces travaux devront respecter les dispositions du Code de l'Urbanisme et du Code du Patrimoine applicable aux monuments historiques, ainsi que :

- La réglementation en vigueur ;
- Les dispositions relatives aux parties communes ;
- Les dispositions relatives aux parties privatives ;
- Le programme global de travaux par immeuble ;
- L'obligation de déposer une demande de permis de construire.

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

Ces travaux devront respecter les dispositions du Code de l'urbanisme ainsi que les documents 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 bâtis.

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.

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.

Dispositions relatives aux parties communes

Ces dispositions concernent :

- La protection du patrimoine bâti
- Les normes générales relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement de l'immeuble
- Les façades : principes architecturaux, maçonnerie, modénatures, clôtures, éléments annexes
- Les ouvertures et menuiseries : percements, menuiseries,
- Les toitures,
- L'évacuation des eaux et l'assainissement
- Les cours
- Les escaliers et locaux communs : sols, murs et menuiseries des parties communes, cages d'escalier, locaux communs

Ces dispositions sont exposées pages 36 à 46 du document.

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 normes relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement des logements ou des pièces isolées : règles générales d'habitabilité, normes dimensionnelles, ouverture et ventilation, installation de cuisine ou coin-cuisine, électricité, gaz, équipement sanitaire, chauffage, performance énergétique, lutte contre le saturnisme, locaux impropres à l'habitation, redistribution des logements.

Ces dispositions sont exposées pages 47 à 47 du document

Programme global 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 des fiches qui reprennent les références et caractéristiques du bâtiment, sa description générale et les prescriptions de travaux en distinguant ce qui concerne les parties communes, les parties privatives et le cas échéant cour et porche.

Pour les parties privatives, la prescription est la même pour tous les bâtiments : « mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité du logement ».

Ces dispositions sont exposées pages 47 à 51 du document

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 ORI 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 devra comporter une notice architecturale indiquant les matériaux utilisés, les modalités d'exécution et un document graphique faisant apparaître l'état initial et l'état futur du bâtiment.

Les travaux doivent être compatibles avec la DUP, conformément à l'article R. 313-25 du Code de l'urbanisme. 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 laisser la possibilité à la personne publique de contrôler la bonne foi du propriétaire et sa véritable volonté de réaliser l'ensemble des travaux prescrits dans le cadre de la DUP.

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).

2.3.6 Estimations financières

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 6 167 000 € (indemnité principale + indemnités accessoires), conformément à l'avis n° 2025 - 22070 - 35876 en date du 26/05/2025.

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.

Estimation sommaire du coût des restaurations

Les coûts de travaux, 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 ». La reprise désigne la réfection d'une partie dégradée d'un ouvrage.

Parties privatives

	Réhabilitation mixte ou légère	Réhabilitation lourde	TOTAL
Nombre de logements répartis sur 27 immeubles	88	26	114
Surface habitable en m ²	4037	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	Réfection	23	Entre 30 000 et 60 000€	1 265 000 €
Toiture	Réfection	23	Entre 30 000 et 100 000 €	1 380 000 €
Autres parties communes ou extérieures	Réfection	21	Entre 20 000 € et 60 000 €	1 050 000 €
Coût TOTAL en € HT				3 695 000 €

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.

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 emploi **	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 €
Relogements (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 €

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.

2.4 Les annexes.

- Annexe 1 Délibérations des communes sur la convention OPAH-RU : Guingamp (2023-12-07) ; Paimpol (2023/122) ; Bégard (2023/96) ; Callac (2023/11/20/06). Toutes les délibérations ont été prises à l'unanimité.
- Annexe 2 : textes de référence :
 - o Code de l'urbanisme : dispositions relatives aux opérations de restauration immobilières ; dispositions relatives aux droits et à la protection des occupants des logements et des locaux commerciaux ou artisanaux.
 - o Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique : dispositions relatives à l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique.
- Annexe 3 : lexique des sigles
- Annexe 4 : règlement graphique des Sites Patrimoniaux Remarquables (périmètres AVAP) de Guingamp et Paimpol.
- Annexe 5 : fiches immeubles avec diagnostic et prescription de travaux.

2.5 Bilan de la concertation

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

certaines 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 des 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

3 LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE

3.1 Phase préalable à l'enquête

Le 12 novembre 2025, la conseillère déléguée du tribunal administratif de Rennes nomme Anne RAMEAU, commissaire chargée de diligenter l'enquête.

Après contact pris avec les services de la préfecture et en concertation avec Guingamp Paimpol Agglomération, les modalités de l'enquête ont été fixées :

- Période de l'enquête : du mercredi 7 janvier 2026, 9h au vendredi 25 février, 17h, soit une durée de 35 jours ;
- Lieux de consultation du dossier et des permanences : mairies de Guingamp, (siège de l'enquête), de Bégard, de Callac et de Paimpol.
- Créneaux de permanences :
 - o Guingamp : mercredi 7 janvier de 9 h à 12 h ; mardi 10 février de 14h à 17h.
 - o Bégard : lundi 12 janvier de 9 h à 12 h.
 - o Callac : jeudi 22 janvier de 14 h à 17 h.
 - o Paimpol : mercredi 28 janvier de 14 h à 17 h.
- Lieux d'affichage : mairies de Guingamp, Bégard, Callac et Paimpol.

L'enquête ne bénéficie pas d'un registre dématérialisé. Les observations pourront être consignées sur l'un des registres d'enquête ouverts dans les mairies de Guingamp, Bégard, Callac et Paimpol ou adressées par courrier à l'attention de la commissaire enquêtrice à la mairie de Guingamp.

L'arrêté est finalisé et signé le 17 décembre 2025 par le préfet des Côtes d'Armor. [Annexe 3 Publicité de l'enquête. Parutions dans la presse](#)

Publicité de l'enquête

Presse : Le 20 décembre, le 1er avis d'enquête paraît dans Le Télégramme et Ouest France et le 2^e avis le 8 janvier, dans les mêmes journaux. [\(Annexe 3 Publicité de l'enquête\)](#)

L'affichage est installé pour le 27 décembre dans les mairies. [Annexe 3 Publicité de l'enquête. Affichage réglementaire](#)

L'information a été relayée sur la page d'accueil du site internet de Guingamp Paimpol Agglomération avec indication des dates de l'enquête, des dates de permanences et mise à disposition du dossier numérique.

Les mairies ont relayé l'information sur la page actualité de leur site internet et le cas échéant sur les bandeaux d'information. [Annexe 3 Publicité de l'enquête. Communication numérique](#)

A ma demande, des courriers ont été adressés dans la semaine de démarrage de l'enquête soit le 8 janvier à tous les propriétaires concernés. Ce courrier, accompagné de l'arrêté préfectoral et de l'avis rappelait le périmètre et l'objectif de l'ORI, et les dates de l'enquête. [\(Annexe 4 Courrier type aux propriétaires\).](#)

37 courriers ont été adressés.

Des erreurs d'adressage ont été signalées et un courrier correctif a été adressé d'une part aux adresses confirmées, d'autre part aux adresses erronées. Les coordonnées de certains destinataires restent à préciser.

Le 27 décembre, les dossiers, ainsi que les registres d'enquête, ont été paraphés et ils ont été déposés le 29 dans les différentes mairies.

J'ai transmis aux correspondants des mairies une notice précisant les conditions d'accueil du public, ainsi que les modalités d'enregistrement des observations, des pièces jointes, des courriers.

La mise en place de cette enquête a rencontré un certain nombre de difficultés imputables au manque de personnel de GPA avec le départ de la responsable du service habitat et aux congés de fin d'année. Je remercie Madame PORNIN d'avoir pallié ces difficultés, pris en charge ce dossier et permis la mise en place de cette enquête.

J'ai pu bénéficier par la suite du suivi du dossier par Monsieur MATHIEU responsable de la politique habitat à GPA qui a pris en charge l'envoi initial des courriers d'information aux propriétaires, leur correction le cas échéant. L'information a également été diffusée aux notaires.

J'ai également échangé avec Monsieur SEPULVEDA du cabinet URBANIS qui a apporté les compléments d'information sur la phase préopérationnelle.

Je remercie les correspondants urbanisme des mairies de Bégard, Callac, Paimpol et Guingamp pour la mise en place de l'enquête : j'ai pu bénéficier de leur éclairage sur les différentes situations notamment lorsqu'elles ont participé aux rendez-vous avec les élus, elles m'ont apporté une aide logistique ainsi que les réponses aux questions spécifiques de ces communes.

Je remercie également les élus des quatre communes qui ont accepté de me rencontrer et m'ont apporté leur éclairage sur les enjeux spécifiques de leurs villes et les immeubles ciblés dans l'ORI.

3.1.1 Mise à disposition de l'information

La version papier du dossier d'enquête était consultable à l'accueil des différentes mairies.

La version numérique était accessible sur le site de Guingamp Paimpol Agglomération.

3.1.2 Déroulement de l'enquête

Les permanences et le dépôt d'observations

Ville	Nb Bâtiments/Nb propriétaires	Permanence	Nb visiteurs	Nb observations
Guingamp	16/12 monopropriétés, 4 copropriétés	7 janvier	0	0
		10 février	4	2
Bégard	1/1 monopropriété	12 janvier	0	0
Callac	5/5 monopropriétés	22 janvier	3	2
Paimpol	5/5 monopropriétés	28 janvier	2	1
		TOTAL	9	5

Hors permanences :

Ville	Nb visiteurs	Nb observations
Guingamp	11	3
Bégard	0	0
Callac	0	0
Paimpol	1	1
TOTAL	12	4

Dépôt de courriers

8 courriers ont été déposés concernant 7 bâtiments de Guingamp et 1 bâtiment de Paimpol.

Les échanges avec les élus

Elus Guingamp-Paimpol- Agglomération

12 janvier. Rencontre avec Madame Elisabeth PUILLANDRE Vice-Présidente Aménagement, mobilités et revitalisation des territoires.

Madame PUIILLANDRE a confirmé le choix de GPA de mettre en place la procédure de la DUP le plus rapidement possible afin d'activer la réhabilitation des immeubles concernés et de renforcer la dynamique relative au logement.

Le choix d'une ORI multisites a paru la meilleure solution pour faire bénéficier à tous les centres urbains de l'appui technique et financier de GPA.

Nous avons échangé sur les difficultés de mise en place de la procédure de l'enquête, difficultés liées à des départs non remplacés de personnels en charge du dossier et au positionnement en fin d'année. Nous avons convenu de la nécessité de prévenir les propriétaires et Madame PUIILLANDRE a confirmé l'envoi des courriers.

Concernant le financement de l'opération, j'ai mentionné l'importance relative de l'estimation du financement de l'ORI par rapport à celui de l'OPAH RU. Madame PUIILLANDRE a mentionné le fait que le financement par GPA n'interviendra qu'en l'absence de financement privé et que les opérations seront dimensionnées et échelonnées au regard des capacités financières de GPA.

Elus des communes

Les objectifs de l'ORI sont communs aux 4 communes ; résorption de la vacance, mise aux normes d'habitabilité, préservation du patrimoine... Cependant, les contextes locaux s'avèrent très différents et il m'a paru important de rencontrer les élus dans chaque site de l'ORI.

Les échanges portaient sur le contexte local, la problématique du logement, le choix des immeubles et leur situation actuelle.

J'ai également effectué sur place un repérage des différents immeubles.

BEGARD

16 janvier. Rencontre avec Monsieur Vincent CLECH Maire de Bégard avec Madame Hermine GROMAS cheffe de projet Petites Villes de Demain.

La ville de Bégard est particulièrement attractive du fait de son niveau d'équipements (maison médicale, établissements scolaires, installations sportives, commerces de proximité...); de son dynamisme associatif et de la qualité de son environnement. Elle se situe à proximité de deux bassins d'emplois (Guingamp et Lannion) et compte parmi ses employeurs locaux, le pôle de santé mentale de La Fondation Bon Sauveur².

Pour toutes ces raisons, la demande en logements est très forte aussi bien pour les jeunes actifs que pour les retraités souhaitant bénéficier des facilités du centre bourg. L'offre locative est insuffisante au regard des besoins. La commune s'efforce de répondre à cette demande croissante, notamment pour les logements sociaux, mais s'appuie aussi sur l'investissement privé qui s'est développé ces dernières années.

La commune s'est également engagée dans une politique d'acquisition de bâtiments via le droit de préemption et la convention avec l'Etablissement Public Foncier de Bretagne.

L'OPAH-RU constitue une opportunité pour la politique de logement de la ville, son portage par Guingamp-Paimpol-Agglomération apportant expertise technique et appui financier.

14 immeubles avaient été identifiés dans le cadre de l'OPAH RU et au final, un seul est maintenu dans le cadre de l'ORI. Ceci s'explique par le dynamisme de l'acquisition et de la réhabilitation des bâtiments par des investisseurs privés ou institutionnels (la Fondation) et à l'inverse par le blocage de la situation de l'immeuble Rue Saint Yves. L'immeuble est dans un état de dégradation avancé et le constat d'insalubrité est avéré. Cet immeuble est en mesure de proposer une trentaine de logements à proximité immédiate du centre-ville et de la Fondation et représente donc un potentiel locatif important. Sa réhabilitation permettra de répondre à la demande tout en veillant à y rétablir une mixité sociale.

² La Fondation Bon Sauveur de Bégard est un pôle de santé mentale majeur pour le département : il représente 900 salariés et accueille jusqu'à 12000 patients par an, en séjour ou en ambulatoire. Elle héberge

CALLAC

22 janvier. Rencontre avec Monsieur Jean-Yves ROLLAND, Maire de Callac avec Madame Anne THOMAS, responsable de Petite Ville de Demain.

Après une période de récession économique et démographique, la ville de Callac connaît un nouveau développement. Il se traduit par une augmentation de la population globale et notamment des effectifs scolaires, ce qui constitue un marqueur fort d'une évolution positive. Callac a constaté ces dernières années l'arrivée de retraités revenant « au pays » ou souhaitant se rapprocher des commodités, mais aussi de jeunes actifs en provenance parfois d'autres régions.

Cette attractivité est liée à plusieurs facteurs : immobilier abordable, qualité de vie, développement du télétravail, « réfugiés climatiques ». La situation géographique est déterminante : proximité d'axes routiers, présence d'une gare sur la ligne Guingamp-Carhaix. A noter que ces deux villes constituent des bassins d'emplois et des lieux de scolarisation (lycées) accessibles rapidement notamment par le train.

Callac offre également un bon niveau d'équipements (équipements scolaires, équipements sportifs, commerces, centre médical, EHPAD rénové de grande capacité d'accueil...) et une vie associative dynamique et variée. Callac s'affirme comme pôle de proximité pour tout le secteur composé de petites communes dont le niveau d'équipements notamment scolaires ne peut répondre aux besoins locaux.

L'attractivité entraîne une demande de logements qui peut être satisfaite sur le secteur privé pour l'accession à la propriété (prix d'achat assez bas mais travaux de rénovation à prévoir), plus difficilement pour la location.

L'OPAH-RU constitue une opportunité que la ville a tenu à saisir, son portage par Guingamp-Paimpol-Agglomération apportant expertise technique et appui financier.

20 immeubles avaient été identifiés dans le cadre de l'OPAH RU et au final, cinq sont maintenus dans le cadre de l'ORI : 4 sont situés sur la place du 9 avril 1944 et le dernier sur une rue y accédant. Leur sélection correspond à des situations de vacance, d'insalubrité, ou de dégradation avec des blocages voulus ou non de la part des propriétaires.

L'ORI doit permettre de débloquent les situations afin de réhabiliter ces bâtiments et de restituer à la place du 9 avril 1944, son caractère patrimonial et de centre de vie actif.

PAIMPOL

28 janvier. Rencontre avec Madame Ghislaine AMELINE DE CADEVILLE, adjointe déléguée à l'urbanisme et au logement et Madame Marielle HAMON, chargée d'urbanisme.

L'attractivité de Paimpol tient à de nombreuses raisons : son caractère littoral, son niveau d'équipements, sa vitalité commerciale, son dynamisme associatif, ainsi que sa desserte ferroviaire vers Guingamp.

Le marché immobilier y est florissant avec un niveau de prix élevé voire très élevé. Paimpol manque de logements abordables et la ville est déclarée « zone tendue ». Des opérations immobilières d'envergure sont menées pour augmenter l'offre de logements neufs avec des contraintes de mixité sociale imposées aux constructeurs.

Sur le marché locatif, la concurrence est importante avec les locations de courte durée et une réflexion est en cours pour leur régulation.

Le centre-ville relève d'une problématique particulière : placé en SPR il nécessite une vigilance renforcée sur les critères patrimoniaux, l'occupation commerciale est importante mais un nombre important de logements sont inhabités et nécessitent des travaux.

27 immeubles ont été identifiés dans le cadre de l'OPAH RU. Cinq ont été retenus dans le cadre de l'ORI.

Trois immeubles sont situés dans le « Vieux Paimpol » :

- 10 rue des 8 Patriotes : immeuble en mauvais état structurel avéré et une mise en vente en cours.

- 27 rue des 8 Patriotes : immeuble vacant ; une observation a été déposée avec demande de retrait de l'ORI.
- 8 rue des Islandais : immeuble repéré en état d'abandon (à vérifier car lors de ma visite j'ai pu observer un aménagement récent).

Les deux immeubles contigus au 19 et 21 Rue du 18 juin sont plus excentrés mais proches de la gare. Ils appartiennent à un même propriétaire, proposent des logements à la location mais pour certains, identifiés comme indécents.

Ce programme est considéré comme raisonnable, mais il subsiste une inquiétude sur ses modalités de financement en cas d'expropriation.

GUINGAMP

10 février : Rencontre avec Madame Marie-Agnès POGAM-RIOU, adjointe en charge de l'urbanisme.

L'attractivité de Guingamp est liée à ses fonctions de centralité, à l'importance des activités économiques, au bassin d'emploi, et aussi à son accès par le train et sa proximité avec la Nationale 12. Les besoins en logements sont avérés notamment en T2 et plus.

La Ville s'est engagée dans un vaste programme de rénovation rendu nécessaire par l'état d'abandon d'un certain nombre d'immeubles du centre-ville. La dégradation du bâti est particulièrement sensible dans les espaces emblématiques : la place du centre, la rue des Ponts Saint Michel qui a perdu sa vocation commerçante. La vacance des locaux commerciaux et celle des logements situés aux étages sont souvent liées, l'ensemble appartenant souvent au même propriétaire avec dans certains cas, un seul accès à l'immeuble. Le quartier de la gare avec ses demeures bourgeoises constitue également un secteur dont l'environnement et la qualité architecturale sont à préserver.

Le but de l'opération est la réhabilitation de ces immeubles, dans un souci d'augmentation de l'offre de logements, de préservation du patrimoine, de revitalisation du centre-ville et de requalification de secteurs dégradés.

Les investisseurs privés sont intéressés au vu de la demande sur le marché locatif et également pour du résidentiel permanent.

L'opération repose également sur l'intervention de Guingamp Habitat, bailleur social de l'agglomération qui a défini parmi ses objectifs, la rénovation du bâti existant et la rénovation de la vacance. Cette situation particulière sécurise l'OPAH-RU et l'ORI.

A noter qu'un certain nombre de bâtiments ont été saisis ou rachetés par la ville et sont en cours de rénovation par Guingamp Habitat.

3.1.3 Clôture de l'enquête

Le mardi 10 février à 17h, les registres d'enquête ont été clos par les maires et le dossier retiré de la consultation.

3.2 Phase à l'issue de l'enquête

3.2.1 Bilan comptable de l'enquête

La participation a été relativement faible. Ceci peut en partie s'expliquer par l'absence de communication directe aux propriétaires, en amont de l'enquête. L'envoi en cours d'enquête a cependant permis de diffuser l'information et les visiteurs ont déclaré avoir pris connaissance de la tenue de l'enquête à la réception des courriers ou par la presse.

17 observations ont été déposées :

- 9 sur les registres : 4 sur le registre de Guingamp, 3 sur celui de Paimpol et 2 sur celui de Callac.
- 8 courriers ont été déposés.

Les observations ont concerné 11 bâtiments sur les 27 concernés par la DUP.

Bilan par bâtiment :

		Observations
Sans objet ou hors périmètre		CALLAC-R-01 ; PAIMP-R-01
BEGARD	3 Rue Saint Yves	0
CALLAC	7 Place du 9 avril 1944	0
	27 Place du 9 avril 1944	0
	28-28b-30 Place du 9 avril 1944	0
	4 Rue du Docteur Quéré	0
PAIMPOL	10 Rue des 8 patriotes	0
	27 Rue des 8 patriotes	PAIMP-R-02
	8 Rue des Islandais	Courrier C-04
	19 Rue du 18 juin	0
	21 Rue du 18 Juin	0
GUINGAMP	9 Rue Anatole Le Bras	Courrier C-03
	27 Rue Bobé de Moyneuse	Courrier C-08
	38 Rue Saint Nicolas	GUIN-R-01 + Courrier C-03
	6 Rue Saint Yves	0
	21 Rue Saint Yves	0
	4 Venelle du Moulin de la Ville	0
	10 Rue Henry Kerfant	Courrier C-06
	48 Place du Centre	CALLAC-R-02 + Courrier 01
	11-13 Rue des Ponts Saint Michel	0
	12- Rue des Ponts Saint Michel	GUIN-R-03
	17- Rue des Ponts Saint Michel	Courrier C-05
	29- Rue des Ponts Saint Michel	0
	30- Rue des Ponts Saint Michel	0
	35- Rue des Ponts Saint Michel	Courrier C-07
	6 Rue Ruello	0
15-17 Rue de la Pompe	GUIN-R-04	

3.2.2 Clôture de l'enquête et modalité de transfert des dossiers et registres

L'enquête a été close le mardi 10 février à 17h. Les registres ont été signés par les maires de Bégard, Callac et les maires adjointes de Paimpol et de Guingamp.

Le rapport a été remis le 10 mars.

Les dossiers, les registres et le rapport ont été transmis à la Préfecture des Côtes d'Armor.

3.2.3 Observations recueillies

CALLAC-R-01

Monsieur Jean POULIZAC a reçu par erreur le courrier d'information concernant le bâtiment du 4 Venelle du Moulin de la Ville à GUINGAMP. Il est propriétaire d'un bien situé au 4 Venelle du Moulin de la Ville mais à CALLAC. Monsieur POULIZAC n'est donc pas concerné par l'ORI.

CALLAC-R-02 + Courrier 01

Echanges oraux lors de la permanence avec les copropriétaires d'un lot dans l'immeuble situé au 48 Place du Centre à GUINGAMP et dépôt du courrier doublé à Callac et Guingamp.

PAIMP-R-01

Monsieur LE TUTOUR Plouézec.

Questions relevant du PLUi (constructibilité de parcelles) ; hors périmètre de l'enquête.

PAIMP-R-02

Monsieur Guirec OFFRET et Madame Marine LE COZ.

Immeuble du 27 Rue des Huit Patriotes, à Paimpol, propriété de leur mère.

Contestation de la désignation de l'immeuble dans le cadre de l'ORI : la propriétaire âgée ne peut envisager ce type d'opération, l'immeuble ne peut être qualifié de vétuste ; l'immeuble est le point d'accès de la parcelle à l'arrière où se situe la maison de la propriétaire.

Pas opposés à un projet de rénovation mais à une date ultérieure. Disposés à en discuter avec URBANIS et la mairie.

GUIN-R-01 + Courrier C-03

L'observation sur le registre signale le dépôt du courrier concernant l'immeuble du 38 Rue Saint Nicolas à Guingamp.

GUIN-R-02 + Courrier C-07

L'observation sur le registre signale le dépôt du courrier.

GUIN-R-03

Monsieur Patrick GAVARD propriétaire de l'immeuble 12 Rue des Ponts Saint Michel à Guingamp.

Déclare n'avoir reçu aucune information sur l'opération en cours et avoir appris que son immeuble était concerné par un de ses locataires, suite à un article dans le Télégramme.

Constata que le courrier reçu le 12 janvier était tardif.

Signale qu'il projette une remise en état de la toiture mais n'a pas trouvé d'artisan à ce jour.

Conteste le diagnostic de vétusté de son immeuble et souhaite être contacté rapidement par URBANIS.

GUIN-R-04

Monsieur François LE VEY, copropriétaire dans l'immeuble du 15-17 Rue de la Pompe à Guingamp

Considère que l'ORI va permettre de rénover la copropriété et d'améliorer les conditions de logement des locataires.

Signale que la dernière assemblée générale a approuvé les travaux.

Courrier 01

Monsieur et Madame SACLIER.

Copropriétaires d'un lot dans l'immeuble situé au 48 Place du Centre à GUINGAMP. (Monument Historique).

Ce lot est constitué de l'appartement du 1^{er} étage et des combles. Le 2^e copropriétaire possède le local commercial et le 2^e étage.

Le bien a été entretenu et l'immeuble a fait l'objet de visites de la part du cabinet URBANIS (juin 2024 dans le cadre de l'OPAH-RU), du service de l'inventaire du patrimoine culturel à la direction du patrimoine de Rennes (juin 2025) ainsi que d'une mission de la DRAC (décembre 2025).

L'objectif d'entretien et de rénovation est partagé par le propriétaire du deuxième lot.

Monsieur et Madame SACLIER doivent conclure la vente de leur lot le 18 février 2026. Les acquéreurs sont au courant de l'ORI et des contraintes techniques des travaux.

Les vendeurs interrogent sur la mention de l'ORI et de ses contraintes, dans l'acte de vente.

Ils signalent la nécessité de rénovation des fenêtres.

Je leur ai demandé d'inciter les acheteurs à prendre contact avec le cabinet URBANIS.

Courrier-02

Monsieur Houssain AATACH pour la SCI Saint Sébastien, propriétaire de l'immeuble au 38 Rue Saint Nicolas à Guingamp.

Immeuble acheté en décembre 2025 après complète réhabilitation par le vendeur notamment isolation intérieur et extérieur, changement des huisseries et mise aux normes de l'électricité, pose d'une dalle béton et travaux intérieurs.

Les 6 appartements sont loués.

Courrier C-03

Monsieur Jean-Christophe RIOU, membre de l'indivision concernant la maison du 9 Rue Anatole Le Braz à Guingamp

Signale ne pas avoir reçu d'information en 2024 sur la mise en place de l'ORI.

Explique l'état d'encrassement de la façade par l'abattage d'un arbres dangereux en 2021 et confirme la nécessité d'un nettoyage des gouttières.

L'état actuel de la maison est la conséquence du blocage de l'indivision depuis plusieurs décennies. Ce blocage est en passe d'être levé et à l'issue de la régularisation par le notaire, le bien sera mis en vente. Des acheteurs se sont déjà manifesté et se sont engagés à remédier aux désordres existants.

PJ : courrier des acheteurs potentiels confirmant leur intérêt sous réserve de l'ampleur des travaux à réaliser et attestant du projet de résidence principale.

Courrier C-04

Madame Brigitte MILLOT propriétaire de l'immeuble 8 Rue des Islandais à Paimpol.

Conteste l'intégration dans l'ORI.

Le bien est effectivement vacant mais ne peut être qualifié de vétuste. Des travaux ont été réalisés récemment intérieurs et façade.

Projette la mise en location à la fin des travaux.

Signale les nuisances sonores et les troubles du voisinage engendrés par le bar de nuit voisin.

Courrier C-05

SCI du Trioux pour l'immeuble du 17 Rue des Ponts Saint Michel à Guingamp.

Renvoi du courrier d'information de l'enquête avec mention sur l'enveloppe de la vente du bâtiment le 6 janvier 2025.

Courrier C-06

Indivision LEDAN propriétaire de l'immeuble au 10 Rue Henry Kerfant à Guingamp.

Contestation du diagnostic de désordre structurel et d'état général dégradé. En PJ un rapport d'expertise de 2019 affirmant que « la situation est parfaitement contrôlée et sécurisée. Il reste à effectuer des travaux d'agencement esthétique de la vitrine [...] ».

PJ : factures datant de 2018 à 2021.

Courrier C-07

Madame MORICE Claire et Monsieur MORICE Jean-Pierre représentants de la SCI Saint Sébastien 21 Rue Saint Sébastien Guingamp, propriétaire de l'immeuble au 35 Rue des Ponts Saint Michel.

Courrier envoyé en 3 exemplaires.

Contestation de l'état d'insalubrité et de vétusté supposé du bâtiment.

Incompréhension concernant les diagnostics techniques et les prescriptions de travaux : les travaux sur la couverture et la cheminée ont été réalisés ; la rénovation de la façade et des pignons est prévue ; les menuiseries et les ouvertures ont été changées ; les travaux d'isolation thermique ont été effectués, les espaces et communs sont réhabilités (cf photos). Devis et factures sont fournis en PJ.

Contestation du commentaire « dégradation progressive des bâtiments due à une isolation thermique/ventilation insuffisante et équipements vétustes ». Le bâtiment a fait l'objet d'une

rénovation totale au cours des trois dernières années et ne saurait être décrit comme en état de vétusté et encore moins insalubre. Surpris de cette enquête alors que les travaux ont été déclarés en mairie.

Le bâtiment est mis en vente (cf annonce avec photos).

Courrier C-08

Monsieur Laurent RIOU pour Monsieur Alain RIOU membre de l'indivision propriétaire de la maison au 27 Rue Bobé de Moyneuse à Guingamp.

La situation de l'indivision est en voie de déblocage. Dès régularisation de la situation, la rénovation sera déclenchée par le propriétaire ou le futur acquéreur.

3.2.4 Echanges complémentaires avec le maître d'ouvrage

Une réunion le 10 février avec Monsieur MATHIEU de GPA et Monsieur SEPULVEDA d'URBANIS a permis de partager les informations et de faire le point sur la situation des immeubles. Le calendrier prévisionnel de la procédure a été précisé.

4 ANALYSE DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

4.1 Déroulement de l'enquête

Malgré les difficultés d'organisation, l'enquête a respecté les contraintes réglementaires et permis un traitement équitable des 4 sites concernés :

- Durée de l'enquête : 35 jours conforme à l'Article R112-12 qui stipule une durée de 15 jours minimum.
- Publication par le Préfet dans les journaux Ouest France et le Télégramme le 20 décembre puis le 8 janvier conformément à l'Article R112-14 : « 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. »
- Affichage de l'avis d'enquête dans les 4 mairies le 26 décembre conformément à l'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. »
- Constitution du dossier : conformément à l'Article R*313-24, le dossier soumis à enquête comprend :
 - Un plan permettant de connaître la situation du ou des bâtiments concernés et de leur terrain d'assiette à l'intérieur de la commune ;
 - La désignation du ou des immeubles concernés ;
 - L'indication du caractère vacant ou occupé du ou des immeubles ;
 - Une notice explicative qui indique l'objet de l'opération ; 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 et comporte des indications sur la situation de droit ou de fait de l'occupation du ou des bâtiments ;
 - 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.

4.2 Objet de l'enquête

La présente enquête a pour objet la déclaration d'utilité publique de l'Opération de Restauration Immobilière multisite de Guingamp Paimpol Agglomération.

L'étape suivante sera l'enquête parcellaire qui prescrit à chaque propriétaire les travaux à effectuer et leur échelonnement. A l'issue de la phase administrative peut être enclenchée la phase judiciaire pouvant aboutir à l'expropriation.

L'objet de cette enquête est donc de se prononcer **sur l'intérêt général de l'opération et son acceptabilité.**

4.3 Intérêt général

L'ORI fait partie de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH -RU) qui a pour but de renforcer l'attractivité résidentielle et de contribuer à la vitalité des centres-villes de Bégard, Callac, Guingamp et Paimpol.

Les objectifs de l'opération sont ainsi définis :

- Réinvestir les logements vacants
- Réinvestir les logements vacants au-dessus des commerces
- Améliorer la performance énergétique des logements
- Adapter les logements à la perte d'autonomie
- Planifier le renouvellement urbain
- Créer une nouvelle offre de logements dans les centres anciens.

Ces objectifs peuvent se décliner différemment sur les 4 sites.

Les élus des quatre villes ont confirmé les besoins en logements pour les actifs et les familles et aussi pour les retraités souhaitant se rapprocher des facilités du centre-ville. La demande en logements de petite taille et abordables est confirmée.

L'état de vétusté voire d'insalubrité des logements, est confirmée dans un certain nombre de bâtiments. Cet état est d'ailleurs fortement lié au processus de vacance.

La mise en œuvre de l'ORI aboutirait à une offre supplémentaire de 66 logements actuellement vacants (sans présager des restructurations des intérieurs) : 27 à Bégard, 5 à Callac, 5 à Paimpol, 28 à Guingamp suivant les informations disponibles. Le potentiel de logements sur ces immeubles après restructuration peut être estimé à environ 130.

La mise en œuvre de l'ORI aboutirait à une offre supplémentaire de 9 commerces (4 à Callac, 5 à Guingamp) actuellement vacants malgré une situation favorable.

La restauration des extérieurs participerait à la qualité architecturale des îlots concernés. Dans certains cas, cette restauration est indispensable pour restituer le caractère patrimonial de secteurs emblématiques des centres villes : place du 8 juin 1944 à Callac, « vieux Paimpol », rue des Ponts Saint Michel et Place du Centre à Guingamp.

Les objectifs de réduction de la vacance et donc l'augmentation de l'offre résidentielle et commerciale, d'amélioration de l'habitabilité des logements, de restauration et préservation du patrimoine, vont contribuer à la revitalisation et la mise en valeur des centres-villes.

Je considère que, au vu de ces objectifs, cette opération répond à l'intérêt général.

Les **coûts** en seront principalement assumés par les propriétaires, qui bénéficieront de l'accompagnement et des aides financières dans le cadre de l'OPAH-RU ainsi que de dispositifs fiscaux avantageux.

Aides financières dans le cadre de l'OPAH-RU :

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 dans 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 coûts resteront cependant élevés compte-tenu des fortes contraintes notamment sur les extérieurs en SPR. La rentabilisation de cet investissement repose sur la revalorisation du bien à la revente et /ou son potentiel locatif. La possibilité de s'y engager est à étudier au cas par cas au cours de la phase d'animation. En effet, la communication sur les dispositifs d'aides ne peut reposer sur les seuls pourcentages mais doit être claire sur les plafonnements, le type de travaux et les conditions de ressources.

Par ailleurs, l'attachement de la DUP au bien entraîne pour les propriétaires une incertitude sur la valeur à la vente, et une crainte de forte dépréciation, sans toutefois de référence objective en l'état. A l'inverse elle garantit la réalisation des travaux dans les conditions et les délais souhaités y compris en cas de changement de propriétaire.

Je considère que l'accompagnement des mesures coercitives par un volet incitatif participe à l'acceptabilité du projet dans le cadre d'amélioration du bien ou d'un projet d'investissement locatif. Il peut cependant s'avérer insuffisant suivant les capacités financières des propriétaires. **La phase d'animation doit veiller à clarifier le montant des aides possibles** sans attendre des devis détaillés et doit faire l'objet d'une communication précise et chiffrée avec élaboration de plusieurs scénarios.

En dehors des particuliers, la prise en charge de la restauration par des bailleurs privés et des bailleurs sociaux est encouragée.

L'attractivité de Bégard se traduit depuis les dernières années par le développement de l'investissement privé locatif sur l'habitat pavillonnaire et les immeubles pouvant être divisés en appartements.

La forte demande de locations saisonnières et de logements à l'année à Paimpol est de nature à encourager l'investissement privé dans une ville attractive désormais classée en zone tendue pour l'habitat.

Callac connaît un regain d'attractivité à confirmer. La réhabilitation des bâtiments représente un coût élevé notamment au 28-30 Place du 9 avril 1944. La question du financement reste posée.

A noter que ces trois villes développent par ailleurs des constructions de logements sociaux.

La communauté de communes a la particularité d'avoir son propre bailleur social « Guingamp habitat » géré par un conseil d'administration constitué d'élus locaux et de personnes qualifiées et membre du collectif « L4h au service du logement social sur le territoire du Grand Ouest ». Cette situation permet une politique volontariste en matière de logement social et de rénovation urbaine notamment via la réhabilitation de logements anciens.

Je considère que cette politique constitue un appui de l'ORI et la sécurise dans la mesure des possibilités budgétaires.

Concernant les aides au financement, je n'ai pas obtenu de réponse claire sur la mutualisation des ressources au sein de GPA pour accompagner les projets les plus fragiles financièrement. Les délibérations prises par les communes concernaient l'OPAH-RU qui définissait la répartition des coûts de la façon suivante :

Propriétaires privés	12 972 375 €
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 €
Total	22 779 425 €

Le coût de l'ORI est estimé à 17 537 255 € (6 167 000 € pour l'acquisition des bâtiments³, 9 584 960 € pour leur restauration, le solde correspondant aux frais d'études avant travaux) mais contrairement à l'OPAH-RU ce coût n'est pas ventilé sur les différents financeurs.

Les élus de Callac et Paimpol s'interrogent sur les modalités de prise en charge des dépenses qui leur reviendraient en cas d'expropriation.

Il est entendu que l'objectif des collectivités est de déléguer autant que possible la prise en charge financière et d'adapter le calendrier à leurs capacités financières. Il n'en reste pas moins que ces points mériteraient d'être clarifiés.

Je considère que le dispositif d'aides permettra aux propriétaires une revalorisation de leur bien notamment en investissement locatif et note que la prise en charge de la réhabilitation des biens délaissés est confirmée par GPA sous réserve de capacité financière.

Cependant, la répartition des prises en charge des aides au niveau des municipalités et de GPA doit être précisée pour une meilleure visibilité.

Les échanges avec les visiteurs et les contributions laissent apparaître dans certains cas, un déficit de communication et d'information, une opposition au classement dans l'ORI, et pour d'autres, le partage d'informations sur la situation des immeubles (changement de propriétaires, état des travaux de rénovation).

La perspective d'une phase judiciaire aboutissant à l'expropriation n'est pas évoquée.

La demande d'échanges avec le cabinet URBANIS est forte.

16 bâtiments sur les 27 concernés par l'ORI n'ont pas fait l'objet de contribution, ce qui souligne l'importance du travail d'animation à venir.

Je considère que la prochaine phase de dialogue est particulièrement importante et permettra de clarifier les attentes et les moyens d'y parvenir.

³ Evaluation du Pôle d'évaluation domaniale de la Direction Générale des Finances Publiques en date du 26 mai 2025 (validité 12 mois).

4.4 Modalités de mise en œuvre

4.4.1 Critères de choix des bâtiments

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, Co visibilité 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 ;
- La dégradation du bien, se manifestant à minima au niveau des parties extérieures 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...).

L'article L 313-4 du code de l'urbanisme définit le champ de la restauration immobilière en ces termes :

« Les opérations de restauration immobilière consistent en des travaux de remise en état, d'amélioration de l'habitat, [...] ayant pour **objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles**. ».

Le tableau ci-dessous récapitule la situation par immeuble au vu de ces critères, dans la mesure où les éléments sont connus. Le détail de la situation par immeuble est précisé dans le paragraphe [4.4.2 Analyse par bâtiment](#).

Le critère d'habitabilité est difficile à apprécier dans la mesure où certains intérieurs n'ont pas été visités ; on peut cependant associer vacance et inhabitabilité (par dégradation de locaux vides, absence d'entretien et de mise à niveau, inaccessibilité directe dans certains cas). L'évaluation de la situation est plus incertaine pour les logements occupés par leurs propriétaires. La situation de blocage est évaluée au vu de l'absence de réponse aux sollicitations et de l'absence de travaux d'entretien.

	Adresse	CRITERES PATRIMONIAUX			POTENTIEL RESIDENTIEL				HABITABILITE	BLOCAGES
		Situation stratégique	Intérêt patrimonial	Dégradation du bien (ext)	Vacance Commerce	Vacance Logement	Logements actuels	Potentiel Logements	Mauvaise habitabilité	Evalués au moment de l'enquête
BEGARD	3 Rue Saint Yves	OUI	OUI	OUI	sans objet	OUI 27/32	32	32	OUI	OUI pas de réponse
CALLAC	7 Place du 9 avril 1944	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI 1/1	1	1	OUI	OUI pas de réponse
	27 Place du 9 avril 1944	OUI	OUI	NON	OUI	OUI 3/4	4	4	OUI pour 2 logements visités	OUI Blocage financier.
	28-28b-30 Place du 9 avril 1944	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	1	9	OUI	OUI, refus du propriétaire
	4 Rue du Docteur Quéré	OUI	NON	OUI	OUI	OUI 1/1	1	5	OUI	OUI, un copropriétaire introuvable
PAIMPOL	10 Rue des 8 patriotes	OUI	OUI	OUI	NON	OUI 1/1	1	4	OUI	Mise en vente
	27 Rue des 8 patriotes	OUI	OUI	NON	sans objet	OUI 1/1	1	2	OUI	OUI Age propriétaire, configuration des lieux.
	8 Rue des Islandais	OUI	OUI	Rénovation en cours	sans objet	OUI 1/1	1	?	?	NON Travaux réalisés à confirmer
	19 Rue du 18 juin	OUI	OUI	OUI	sans objet	OUI 2/7	7	15	OUI	OUI Problème financier
	21 Rue du 18 Juin	OUI	OUI	OUI	sans objet	OUI 1/7	7			

		CRITERES PATRIMONIAUX			POTENTIEL RESIDENTIEL				HABITABILITE	BLOCAGES
	Adresse	Situation stratégique	Intérêt patrimonial	Dégradation du bien (ext)	Vacance Commerce	Vacance Logement	Logements actuels	Potentiel Logements	Mauvaise habitabilité	Évalués au moment de l'enquête
GUINGAMP	9 Rue Anatole Le Bras	OUI	OUI	OUI	sans objet	OUI 1/1	1	A définir	OUI	Déblocage en cours
	27 Rue Bobé de Moyneuse	OUI	OUI	OUI	sans objet	OUI 1/1	1	A définir	OUI	Déblocage en cours
	38 Rue Saint Nicolas	OUI	NON	OUI	NON	NON	6	6	NON	NON Travaux réalisés à confirmer
	6 Rue Saint Yves	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI 1/1	1	2	OUI	OUI Arrêt des travaux commencés en 2009
	21 Rue Saint Yves	OUI	OUI	OUI	OUI 1/2	OUI 2/3	3	2	OUI	OUI Arrêt des travaux commencés en 2020
	4 Venelle du Moulin de la Ville	OUI	OUI	OUI	sans objet	OUI 1/1	1	1	OUI	OUI Pas de réponse
	10 Rue Henry Kerfant	OUI	OUI	OUI	OUI 1/1	NON	2	2	OUI	Réponse partielle aux demandes de travaux
	48 Place du Centre	OUI	OUI	NON	NON	OUI 2/3	1	3	Partielle	OUI pour un lot
	11-13 Rue des Ponts Saint Michel	OUI	OUI	OUI	NON	OUI 7/7	7	7	OUI	OUI Pas de réponse
	12- Rue des Ponts Saint Michel	OUI	OUI	OUI	NON	OUI 1/5	5	5	OUI	NON Demande d'échanges
	17- Rue des Ponts Saint Michel	OUI	OUI	OUI	OUI	NON	4	4	OUI	Bâtiment vendu en janvier 2025
	29- Rue des Ponts Saint Michel	OUI	OUI	OUI	NON	OUI 1/4	4	4	?	OUI pas de réponse
	30- Rue des Ponts Saint Michel	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI 1/1	1	2	OUI	Mise en vente
	35- Rue des Ponts Saint Michel	OUI	OUI	NON	sans objet	OUI 1/1	1	1	NON	NON Travaux réalisés à confirmer
	6 Rue Ruello	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI 7/7	7	7	OUI	OUI pas de réponse
15-17 Rue de la Pompe	OUI	OUI	OUI	sans objet	OUI 3/12	12	12	OUI	NON sous réserve déblocage copropriété	

4.4.2 Analyse par bâtiment

Chaque « Fiche immeuble » présentée dans l'annexe 5 comporte une description générale du bâtiment, un diagnostic technique plus ou moins complet selon que l'immeuble a pu être visité ou pas et une prescription de travaux.

La présentation de ces fiches est lisible et pédagogique avec notamment pour le diagnostic technique :

- Un organigramme de l'immeuble indiquant l'état des différentes parties de l'immeuble : périlleux, insalubre, vacant, très dégradé, dégradé, correct, bon état et non visité.
- Une évaluation distincte des éléments diagnostiqués : structure/gros œuvre, couverture/charpente, façades/pignons, menuiseries/volets, isolation thermique, rez de chaussée/devanture, espaces communs, espaces privés intérieurs et état de dégradation générale.



Les fiches présentent cependant un certain nombre d'erreurs et d'incohérences par exemple entre le descriptif et le détail des lots. Elles gagneraient à être corrigées et aussi actualisées avec les éléments recueillis au cours de l'enquête.


Les observations déposées, les échanges avec le bureau d'études, les éléments apportés par les mairies ont apporté des compléments d'information au dossier.



J'ai repris les différents éléments dans l'analyse par bâtiment et j'ai formulé pour chaque bâtiment mon appréciation sur son intégration dans l'ORI.


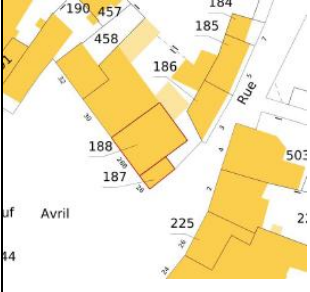


Les parcelles concernées sont situées en zonage Uha (espace urbanisé à vocation résidentielle – tissu ancien), sauf l'immeuble de Bégard situé en Uhe (espace urbanisé à vocation résidentielle – tissu collectif).


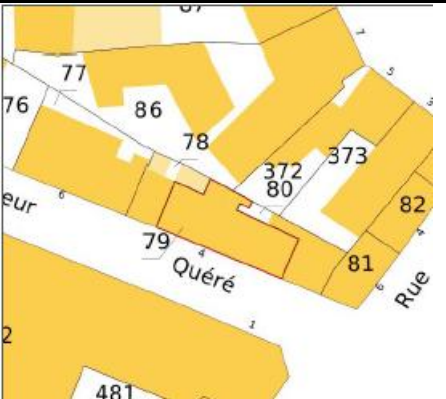
Les immeubles de Paimpol et Guingamp sont situés en SPR (Site Patrimonial Remarquable) et donc soumis à des contraintes particulières.


BEGARD 3 Rue Saint Yves Parcelle AW318 de 1366 m2 en Uhe- 900 m2 habitables		
		<p>Bâtiment 19e siècle. Pierre de taille/couverture ardoise. Ancienne école Saint Yves. R+3+combles A protéger pour motifs culturel, historique, architectural.</p>
Occupation		
32 logements de type T1 entre 23 et 33 m2. 15 logements vacants.		
Etat et prescription de travaux		
<p>Intérieur non visité. Constat : Etat général dégradé et caractère non décent de certains logements. Travaux : parties communes, parties privatives, cour et porche.</p>		
Observation et /ou complément d'information		
<p>Pas d'observation déposée. <i>Les intérieurs n'ont pas été visités par URBANIS mais le mauvais état des parties extérieures et des parties communes a pu être constaté.</i> <i>La Mairie signale que seuls 5 logements seraient occupés actuellement et que l'état d'insalubrité a été constaté dans certains logements. Elle atteste du manque d'entretien des lieux en constante dégradation. La réhabilitation de ce bâtiment constitue une priorité pour la municipalité, compte tenu de sa localisation et des besoins sur la commune. Elle entre dans le cadre de la lutte contre l'habitat insalubre.</i></p>		
Avis de la commissaire enquêtrice		
<p>Je considère que l'intégration de cet immeuble dans l'ORI est justifiée : elle permettra le déblocage de la situation et à terme, remplira les objectifs de réduction de la vacance, de suppression de logements insalubres, de création de logements aux normes d'habitabilité. Le bâtiment qui date du 19^e siècle a également un intérêt patrimonial à protéger pour des motifs d'ordre culturel et historique. La DUP accompagnera le bâtiment et garantira les conditions et le calendrier de réalisation des travaux de préservation sur ce bâtiment.</p>		

CALLAC 7 Place du 9 avril 1944 Parcelle AD86 de 500 m2 en Uha- 115 m2 habitable		
	<p>Bâtiment 18e siècle. "Pierre de taille/couverture ardoise. R+1+combles Bâtiments secondaires dans la cour.</p>	
Occupation		
1 local commercial vacant au RDC, un logement de type T4 vacant à l'étage.		
Etat et prescription de travaux		
<p>Bâtiment visité. Constat : Etat général dégradé sauf commerce, dépendances à l'état de ruines. Travaux : couverture, ravalement façade, huisseries, rénovation du logement, démolition des dépendances dégradées, aménagement des espaces ouverts.</p>		
Observation et /ou complément d'information		
<p>Pas d'observation déposée. <i>Le bâtiment fait partie des constructions les plus anciennes de la place, avec un accès aux parties arrière partagé avec la maison voisine (porche).</i> <i>La boulangerie a arrêté son activité et il n'y a pas de visibilité sur les intentions du propriétaire.</i> <i>La municipalité souhaiterait une reprise de l'activité de boulangerie.</i></p>		
Avis de la commissaire enquêtrice		
<p>Je considère que l'intégration de cet immeuble dans l'ORI est justifiée : elle permettra le déblocage de la situation et à terme, remplira les objectifs de réhabilitation patrimoniale, de mise aux normes d'habitabilité et de réduction de la vacance (commerce et logement). La DUP accompagnera le bâtiment et garantira les conditions et le calendrier de réalisation des travaux de préservation sur ce bâtiment remarquable.</p>		

CALLAC 27 Place du 9 avril 1944 Parcelle AD165de 339 m2 en Uha- 165 m2 habitable		
		<p>Bâtiment principal 19e siècle. Pierre de taille/couverture ardoise. R+2+combles Bâtiments secondaires (après-guerre) dans la cour.</p>
Occupation		
1 local commercial (117m2) au RDC, 4 logements occupés dont 1 par le propriétaire occupant.		
Etat et prescription de travaux		
<p>Bâtiment visité. Constat : Importants désordres dans les parties communes et les logements (2 insalubres) Travaux : ravalement façade, huisseries, rénovation des logements, gestion des eaux pluviales.</p>		
Observation et /ou complément d'information		
<p>Pas d'observation déposée. <i>Le propriétaire n'a pas donné suite aux différentes sollicitations dans le cadre de l'OPAH-RU. 2 logements non visités. Le bâtiment et les extérieurs ne sont pas entretenus. La mairie signale que le propriétaire n'a pas été en mesure de réaliser les travaux qu'il avait envisagés lors de l'achat. Ceci se traduit par une dégradation constante des lieux, un turn over de locataires souvent en difficulté sociale et des désordres de voisinage.</i></p>		
Avis de la commissaire enquêtrice		
<p>Je considère que l'intégration de cet immeuble dans l'ORI est justifiée : elle permettra le déblocage de la situation et à terme, remplira les objectifs de réhabilitation patrimoniale, de mise aux normes d'habitabilité et de réduction de la vacance (commerce et logement). La DUP accompagnera le bâtiment et garantira les conditions et le calendrier de réalisation des travaux de préservation sur ce bâtiment patrimonial. Elle entre dans le cadre de la lutte contre l'habitat insalubre.</p>		

CALLAC 28-28b-30 Place du 9 avril 1944 N°28-28b : Parcelle AD 187-188 de 403 m2 en Uha- 403 m2 habitables N°30 : Parcelle AD 183 de 1115 m2 en Uha – 224 m2 habitables Immeubles mitoyens appartenant au même propriétaire		
		Bâtiment du 18e siècle. Ancien office notarial
		Bâtiment principal 19e siècle. Pierre de taille/couverture ardoise. R+2+combles Grande maison de ville de 12 pièces. Trois dépendances à l'arrière.
Occupation		
Les 2 bâtiments sont inoccupés.		
Etat et prescription de travaux		
Bâtiment visité. Constat : Etat général très dégradé (intérieur et extérieur) en raison d'une absence prolongée d'entretien Travaux : ravalement façade, huisseries, aménagement et/ou rénovation des logements, gestion des eaux pluviales.		
Observation et /ou complément d'information		
Pas d'observation déposée. <i>Au vu de l'état des bâtiments, des procédures de mise en sécurité ont été engagées.</i> <i>Le site possède de nombreux atouts : une situation urbaine stratégique, un bâti ancien à fort intérêt patrimonial à réhabiliter, ainsi qu'une importante réserve foncière à valoriser.</i> <i>Dans le cadre de l'OPAH RU, le site a fait l'objet d'une étude de projet de rénovation et de transformation avec pour objectifs, la rénovation du bâti ancien de qualité, la valorisation d'une réserve foncière en cœur d'îlot, la requalification des espaces ouverts et l'aménagement de nouveaux accès piéton/véhicule. Il propose la transformation des deux maisons en petits immeubles de logements collectifs et la création d'espaces communs avec un grand jardin commun en cœur d'îlot. Potentiel : 8 logements au 30 (2 T2 sur chacun des 3 niveaux au n°30 et au n°28-28b, un local d'activité en RDC et un T5 à l'étage. La simulation financière repose sur la revente à un bailleur social.</i>		
Avis de la commissaire enquêtrice		
<p>Je considère que l'intégration de ces deux immeubles dans l'ORI est justifiée : la dégradation de ces immeubles patrimoniaux situés sur la place historique de Callac, d'une part met en danger les riverains et d'autre part affecte le cadre général de la ville, alors qu'ils pourraient faire l'objet d'aménagement qualitatifs. Les immeubles ne peuvent rester en l'état et le propriétaire n'a pas donné suite aux procédures engagées. La situation de ces deux immeubles sur la place historique du centre-ville et leur caractère patrimonial rendent leur réhabilitation indispensable. Leur potentiel de logements contribuera à répondre aux besoins et pourrait susciter l'intérêt d'un bailleur social ou privé, grâce notamment aux aides financières prévues dans le cadre de l'ORI.</p> <p>En cas de vente, la DUP accompagnera le bâtiment et garantira les conditions et le calendrier de réalisation des travaux de préservation sur ce bâtiment patrimonial.</p>		


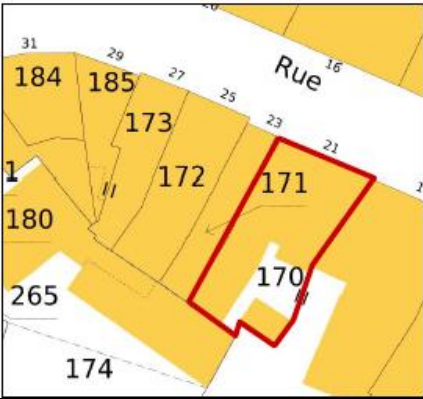
CALLAC 4 Rue du Docteur Quéré Parcelle AD79 de 113 m2 en Uha- 97 m2 habitable		
		Bâtiment principal 20 ^e siècle. Pierre de taille/couverture ardoise. R+1+combles
Occupation 1 local commercial vacant au RDC, 1 logement vacant (T8).		
Etat et prescription de travaux Bâtiment non visité. Constat : état général dégradé. Travaux : couverture, ravalement façade, huisseries, rénovation du logement, gestion des eaux pluviales.		
Observation et /ou complément d'information		
Pas d'observation déposée. <i>La mairie signale que le fait que l'un des conjoints (aujourd'hui séparés) soit injoignable bloque la situation alors que le copropriétaire souhaiterait vendre le bien.</i> <i>Dans le cadre de l'OPAH RU, le site a fait l'objet d'une étude de projet de rénovation pour la création de 5 logements : 2 T1 au RDC, 2 T1 en R+1 et 1 T2 dans les combles. La stratégie d'intervention reposerait sur le montage d'un bail à réhabilitation dans le cadre du projet Horizon.</i>		
Avis de la commissaire enquêtrice		
Je considère que l'intégration de cet immeuble dans l'ORI est justifiée : elle permettra le déblocage de la situation et à terme, remplira les objectifs de réhabilitation d'un bâtiment situé sur un axe passant et proche du centre-ville, de mise aux normes d'habitabilité et de réduction de la vacance. La création de nouveaux logements est également possible. La DUP accompagnera le bâtiment et garantira les conditions et le calendrier de réalisation des travaux.		


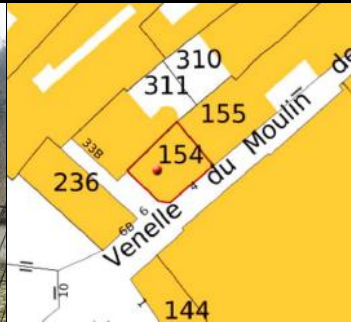
GUINGAMP 9 Rue Anatole Le Braz Parcelle AK124 de 1470 m2 en Uha/secteur SPR- 345 m2 habitable		
		Maison d'habitation individuelle 20 ^e siècle R+1+combles
Occupation		
Maison inoccupée.		
Etat et prescription de travaux		
Bâtiment non visité. Constat : état général témoignant d'un manque d'entretien manifeste. Défauts de couverture importants pouvant conduire à une dégradation de la charpente et des planchers. Travaux : couverture, rénovation du logement, réfection grilles et porche.		
Observation et /ou complément d'information		
<u>Courrier C-03</u> Le blocage de l'indivision depuis plusieurs décennies est en passe d'être levé et à l'issue de la régularisation, le bien sera mis en vente. Des acheteurs se sont déjà manifestés et se sont engagés à remédier aux désordres existants.		
Avis de la commissaire enquêtrice		
Je considère que l'intégration de cet immeuble dans l'ORI est justifiée. La DUP accompagnera le bâtiment lors de la vente et garantira les conditions et le calendrier de réalisation des travaux de préservation sur ce bâtiment patrimonial. Sa situation dans un quartier caractérisé par sa qualité architecturale et sa situation à proximité de la gare, garantit l'intérêt des acheteurs.		

GUINGAMP 27 Rue Bobé de Moyneuse Parcelle AK92 de 475 m2 en Uha/secteur SPR- 140 m2 habitable		
		Maison d'habitation individuelle 20 ^e siècle R+1+combles
Occupation		
Maison inoccupée.		
Etat et prescription de travaux		
Bâtiment non visité. Constat : pas de défauts structurels majeurs mais marques d'une longue vacance. Travaux : rénovation du logement, diagnostic du bâtiment annexe.		
Observation et /ou complément d'information		
<u>Courrier C-08</u> La situation de l'indivision est en voie de déblocage. Dès régularisation de la situation, la rénovation sera déclenchée par le propriétaire ou le futur acquéreur.		
Avis de la commissaire enquêtrice		
Je considère que l'intégration de cet immeuble dans l'ORI est justifiée. La DUP accompagnera le bâtiment lors de la vente et garantira les conditions et le calendrier de réalisation des travaux de préservation sur ce bâtiment patrimonial. Sa situation dans un quartier caractérisé par sa qualité architecturale et sa situation à proximité de la gare, garantit l'intérêt des acheteurs.		



GUINGAMP 38 Rue Saint Nicolas Parcelle AK254 de 683 m2 en Uha/secteur SPR- 278 m2 habitable		
		Edifice principal à R+3 et bâtiments annexes. Années 1940. Au RDC, locaux d'activité industrielle. 6 logements.
Occupation 1 commerce loué. 5 logements occupés. 1 logement vacant		
Etat et prescription de travaux Bâtiment non visité. Constat : état général vieillissant. Manque d'entretien des façades et des couvertures. Travaux : étanchéité de la toiture terrasse au sud, ravalement de la façade, rénovation des logements.		
Observation et /ou complément d'information		
<u>GUIN-R-01 + Courrier C-03</u> Une observation déposée par la SCI Saint Sébastien, propriétaire de l'immeuble depuis décembre 2025. Complète réhabilitation réalisée par le vendeur notamment isolation intérieur et extérieur, changement des huisseries et mise aux normes de l'électricité, pose d'une dalle béton et travaux intérieurs. Les 6 appartements sont loués.		
Avis de la commissaire enquêtrice		
Je considère que l'intégration de cet immeuble dans l'ORI est à reconsidérer : sa situation a évolué depuis l'élaboration de l'ORI, des travaux de réhabilitation ont été réalisés et l'immeuble a été racheté. Sous réserve de la conformité de la réhabilitation aux attendus de l'ORI, ce bâtiment pourrait retiré de l'opération.		

GUINGAMP 6 Rue Saint Yves Parcelle AH193 de 63 m2 en Uha/secteur SPR- 84 m2 habitable		
		Bâtiment 19 ^e siècle. R+2 +combles
Occupation		
1 commerce vacant au RDC. 1 logement vacant		
Etat et prescription de travaux		
Bâtiment non visité. Constat : état général dégradé. Travaux : entretien et vérification des toitures, ravalement de façade, rénovation du logement.		
Observation et /ou complément d'information		
Pas d'observation déposée.		
Avis de la commissaire enquêtrice		
<p>Je considère que l'intégration de cet immeuble dans l'ORI est justifiée : cet immeuble est situé en plein centre-ville, sa réhabilitation peut restituer l'attractivité du local commercial et compte tenu de sa surface habitable permettre la création de 2 logements. L'ORI permettra le déblocage de la situation et à terme, remplira les objectifs de réhabilitation patrimoniale, de mise aux normes d'habitabilité et de réduction de la vacance.</p> <p>La DUP accompagnera le bâtiment et garantira les conditions et le calendrier de réalisation des travaux de préservation sur ce bâtiment patrimonial.</p>		



GUINGAMP 21 Rue Saint Yves Parcelle AH193 de 63 m2 en Uha/secteur SPR- 84 m2 habitable		
		Bâtiment 19 ^e siècle. R+2 +combles Dépendance.
Occupation		
RDC : 2 locaux commerciaux dont 1 vacant. 3 logements dont 2 vacants.		
Etat et prescription de travaux		
Bâtiment visité. Constat : état général dégradé. Bâtiment partiellement touché par un incendie. Projet de rénovation global débuté en 2020 après le rachat de l'immeuble. Travaux : diagnostic structurel, entretien et vérification des toitures, ravalement de façade, rénovation des logements, gestion des eaux pluviales.		
Observation et /ou complément d'information		
Pas d'observation déposée.		
Avis de la commissaire enquêtrice		
Je considère que l'intégration de cet immeuble dans l'ORI est justifiée : cet immeuble est situé en plein centre-ville, sa réhabilitation peut restituer l'attractivité des locaux commerciaux. L'ORI permettra le déblocage de la situation et à terme, remplira les objectifs de réhabilitation patrimoniale, de mise aux normes d'habitabilité et de réduction de la vacance. La DUP accompagnera le bâtiment et garantira les conditions et le calendrier de réalisation des travaux de préservation sur ce bâtiment patrimonial.		

GUINGAMP		
4 Venelle du Moulin de la Ville		
Parcelle AH154 de 44 m2 en Uha/secteur SPR- 33 m2 habitable		
		Bâtiment 19 ^e siècle. R+1+combles Dépendance.
Occupation		
1 logement vacant.		
Etat et prescription de travaux		
Bâtiment non visité. Constat : état général dégradé. Travaux : diagnostic structurel, ravalement de façade, rénovation du logement.		
Observation et /ou complément d'information		
Pas d'observation déposée.		
Avis de la commissaire enquêtrice		
<p>Je considère que l'intégration de cet immeuble dans l'ORI est justifiée : elle remplira les objectifs de réhabilitation patrimoniale dans un îlot concerné par la réhabilitation dans la proximité immédiate de la Place du Centre.</p> <p>La DUP accompagnera le bâtiment et garantira les conditions et le calendrier de réalisation des travaux de préservation sur ce bâtiment patrimonial.</p>		



GUINGAMP 10 Rue Henry Kerfant Parcelle AH43 de 184 m2 en Uha/secteur SPR- 134 m2 habitable		
		Bâtiment 18 ^e siècle. R+2 +combles Dépendances.
Occupation RDC : 1 local commercial vacant. 2 logements occupés par le propriétaire.		
Etat et prescription de travaux Bâtiment non visité. Constat : désordre structurel, état général dégradé témoignant d'un manque d'entretien. Travaux : diagnostic structurel, rénovation des parties communes.		
Observation et /ou complément d'information		
<u>Courrier C-06</u> Contestation du diagnostic de désordre structurel et d'état général dégradé. En PJ un rapport d'expertise de 2019 affirmant que « la situation est parfaitement contrôlée et sécurisée. Il reste à effectuer des travaux d'agencement esthétique de la vitrine [...] ».		
Avis de la commissaire enquêtrice		
Je considère que l'intégration de cet immeuble dans l'ORI est justifiée : cet immeuble est situé en plein centre-ville, sa réhabilitation peut restituer l'attractivité du local commercial et compte tenu de sa surface habitable permettre la création de plusieurs logements. La réponse apportée par les propriétaires paraît insuffisante au regard des attentes de réhabilitation du bâtiment dans son ensemble.		


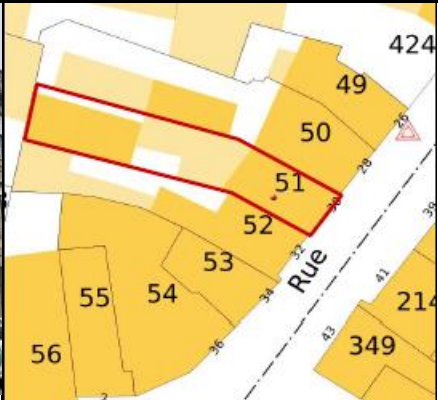
GUINGAMP 48 Place du Centre Parcelle AH14 de 198 m2 en Uha/secteur SPR- 196 m2 habitable		
		Bâtiment 16 ^e siècle, classé aux monuments historiques. R+2 +combles Dépendances.
Occupation		
RDC : 1 local commercial occupé. 2 logements inoccupés au 1 ^{er} étage ; 1 logement occupé et rénové au 2 ^e étage.		
Etat et prescription de travaux		
Bâtiment visité. Constat : bon état structurel, appartements 1 ^{er} étage dégradés. Travaux : changement des huisseries, rénovation des appartements inoccupés.		
Observation et /ou complément d'information		
<u>Obs GUIN-R-02 et CALLAC-R-02 (doublon).</u> Propriétaires du 2 ^e étage et combles. Bien rénové et en bon état. Vente en cours. Acquéreurs informés de l'ORI et des contraintes MH. Changement des huisseries prévu. <i>Projet de rénovation des autres lots envisagé par le copropriétaire mais aucune démarche engagée.</i>		
Avis de la commissaire enquêteur		
<p>Je considère que l'intégration de cet immeuble dans l'ORI est justifiée : ce monument historique, emblématique du centre-ville est structurellement en bon état mais nécessite certains travaux notamment pour ce qui concerne les huisseries. La vente du 1^{er} étage et combles est en train d'être finalisée : ce lot a été rénové et entretenu par les propriétaires actuels en accord avec les prescriptions de l'ABF. Les nouveaux acquéreurs s'inscrivent dans cette démarche et en sont informés.</p> <p>L'ORI permettra le déblocage du projet de rénovation RDC/2^e étage/dépendances envisagé mais pas encore mis en œuvre. Elle permettra d'atteindre les objectifs de réhabilitation patrimoniale, de mise aux normes d'habitabilité des logements concernés et de réduction de la vacance.</p> <p>La DUP accompagnera le bâtiment et garantira les conditions et le calendrier de réalisation des travaux de préservation sur ce bâtiment patrimonial.</p>		


GUINGAMP 11-13 Rue des Ponts Saint Michel Parcelle AH0177 de 309 m2 en Uha/secteur SPR- 241 m2 habitable		
		Bâtiments début 20 ^e siècle. R+2 +combles
Occupation RDC : local commercial.7 logements inoccupés aux étages.		
Etat et prescription de travaux Bâtiment visité. Constat : État fortement dégradé, nécessitant la mise en œuvre d'une rénovation globale. Travaux : couvertures, façades, rénovation des appartements.		
Observation et /ou complément d'information		
Pas d'observation déposée. <i>Le RDC est désormais occupé par un seul commerce (brocante).</i>		
Avis de la commissaire enquêtrice		
Je considère que l'intégration de cet immeuble dans l'ORI est justifiée : elle permettra le déblocage du projet de rénovation, de mise aux normes d'habitabilité et de réduction de la vacance. La DUP accompagnera le bâtiment et garantira les conditions et le calendrier de réalisation des travaux de préservation sur ce bâtiment.		



GUINGAMP		
12 Rue des Ponts Saint Michel		
Parcelle AE42 de 309 m2 en Uha/secteur SPR- 243 m2 habitable		
		Bâtiments 19 ^e siècle. R+2 +combles 1 dépendance.
Occupation		
RDC : 2 locaux commerciaux occupés.5 logements occupés, 1 vacant aux étages.		
Etat et prescription de travaux		
Bâtiment visité. Constat : défaut d'entretien, état technique dégradé. Travaux : couvertures, rénovation des appartements.		
Observation et /ou complément d'information		
<p><u>GUIN-R-03</u> Déploire le manque d'information. Signale qu'il projette une remise en état de la toiture mais n'a pas trouvé d'artisan à ce jour. Conteste le diagnostic de vétusté de son immeuble et souhaite être contacté rapidement par URBANIS.</p>		
Avis de la commissaire enquêtrice		
<p>Je considère que l'intégration de cet immeuble dans l'ORI est à confirmer : les informations relatives à l'état des bâtiments ou la vacance sont contradictoires et le propriétaire n'a pas été informé de l'intégration de son immeuble dans l'ORI et de ses conséquences. Il reconnaît la nécessité de certains travaux, signale la difficulté de leur réalisation et souhaite échanger rapidement avec URBANIS.</p>		

GUINGAMP 17 Rue des Ponts Saint Michel Parcelle AE175 de 219 m2 en Uha- 219 m2 habitable		
		Bâtiments 19 ^e siècle. R+1+combles RDC + combles à l'arrière
Occupation		
RDC : 1 local commercial vacant .4 logements occupés.		
Etat et prescription de travaux		
Bâtiment visité. Constat : défaut d'entretien, état technique dégradé, manquement à la décence. Travaux : couvertures, rénovation des appartements.		
Observation et /ou complément d'information		
<u>Courrier C-05</u> Renvoi du courrier d'information de l'enquête avec mention sur l'enveloppe de la vente du bâtiment le 6 janvier 2025.		
Avis de la commissaire enquêteur		
Je considère que l'intégration de cet immeuble dans l'ORI est justifiée : elle permettra la réhabilitation du bâtiment et la mise aux normes d'habitabilité des logements. La DUP accompagnera le bâtiment lors de la vente et garantira les conditions et le calendrier de réalisation des travaux de préservation sur ce bâtiment.		



GUINGAMP 29 Rue des Ponts Saint Michel Parcelle AO273 et 274 de 219 m2 en Uha/secteur SPR - 200 m2 habitable		
		<p>Bâtiment 19^e siècle. R+2+combles Bâti secondaire à l'arrière.</p>
Occupation		
RDC : 1 local commercial occupé .4 logements occupés, 1 vacant.		
Etat et prescription de travaux		
Bâtiment non visité. Constat : état général correct, bâti secondaire dégradé. Travaux : couvertures, façade, rénovation des appartements.		
Observation et /ou complément d'information		
Pas d'observation déposée.		
Avis de la commissaire enquêtrice		
Je considère que l'intégration de cet immeuble dans l'ORI est à confirmer : l'état des logements n'a pas pu être estimé.		


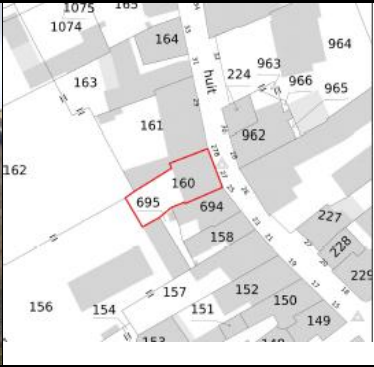
GUINGAMP 30 Rue des Ponts Saint Michel Parcelle AE51 de ? m2 en Uha/secteur SPR- 80 m2 habitable		
		Bâtiments 19 ^e siècle. R+2 +combles Bâti de plain-pied (1970) à l'arrière Ancienne dépendance en fond de parcelle.
Occupation		
RDC : 1 local commercial vacant.1 logement inoccupé aux étages.		
Etat et prescription de travaux		
Bâtiment visité. Constat : état général dégradé. Travaux : couverture, façade, rénovation du logement.		
Observation et /ou complément d'information		
Pas d'observation déposée. <i>Projet de rénovation envisagé mais aucun projet communiqué.</i> <i>Le bâtiment est en vente</i>		
Avis de la commissaire enquêtrice		
Je considère que l'intégration de cet immeuble dans l'ORI est justifiée : elle permettra le déblocage du projet de rénovation, de mise aux normes d'habitabilité et de réduction de la vacance. La DUP accompagnera le bâtiment lors de la vente et garantira les conditions et le calendrier de réalisation des travaux de préservation sur ce bâtiment.		

GUINGAMP 35 Rue des Ponts Saint Michel Parcelle AO242 de 698 m2 en Uha/secteur SPR- 100 m2 habitable	
	Bâtiments 18 ^e siècle. R+1 +combles
Occupation RDC : 1 local commercial vacant.1 logement inoccupé aux étages.	
Etat et prescription de travaux Bâtiment non visité. Constat : désordres sur couverture, cheminée, façade. Travaux : couverture, façade, rénovation du logement. Travaux de rénovation en cours.	
Observation et /ou complément d'information	
<u>Courrier C-07</u> Contestation de l'état d'insalubrité et de vétusté supposé du bâtiment. Incompréhension concernant les diagnostics techniques et les prescriptions de travaux : certains ont été réalisés ; d'autres sont prévus. Le bâtiment a fait l'objet d'une rénovation totale au cours des trois dernières années et ne saurait être décrit comme en état de vétusté et encore moins insalubre. Surpris de cette enquête alors que les travaux ont été déclarés en mairie. Le bâtiment est mis en vente.	
Avis de la commissaire enquêtrice	
Je considère que l'intégration de cet immeuble dans l'ORI est à reconsidérer : des travaux de réhabilitation ont été réalisés par les nouveaux propriétaires et sous réserve de leur conformité aux attendus de l'ORI ils doivent permettre d'exclure ce bâtiment de l'ORI.	

GUINGAMP 6 Rue Ruello Parcelles AO267-270 de 415 m2 en Uha/secteur SPR - 244 m2 habitable		
		Bâtiment 20 ^e siècle. R+1+combles aménagés
Occupation		
RDC : 1 local commercial vacant .7 logements vacants.		
Etat et prescription de travaux		
Bâtiment non visité. Constat : état général dégradé, manque d'entretien. Travaux : façade, rénovation des appartements.		
Observation et /ou complément d'information		
Pas d'observation déposée.		
Avis de la commissaire enquêtrice		
Je considère que l'intégration de cet immeuble dans l'ORI est justifiée : elle permettra le déblocage de la situation, et la mise aux normes d'habitabilité de logements dégradés. La DUP accompagnera le bâtiment et garantira les conditions et le calendrier de réalisation des travaux de préservation sur ce bâtiment.		

GUINGAMP 15 et 17 Rue de la Pompe Parcelles AD490 de 810 m2 en Uha/secteur SPR - 427 m2 habitable		
		Bâtiments 19 ^e siècle. 2 édifices mitoyens R+2+combles aménagés
Occupation		
12 logements : 6 loués, 3 vacants, 3 occupés par les propriétaires.		
Etat et prescription de travaux		
Bâtiment visité. Constat : parties communes sont globalement dégradées et mal entretenues. Les logements sont énergivores et mal ventilés Travaux : couvertures, façade, rénovation des appartements.		
Observation et /ou complément d'information		
<u>GUIN-R-04</u> Copropriétaire dans l'immeuble, considère que l'ORI va permettre de rénover la copropriété et d'améliorer les conditions de logement des locataires. Signale que la dernière assemblée générale a approuvé les travaux.		
Avis de la commissaire enquêteur		
Je considère que l'intégration de cet immeuble dans l'ORI est justifiée : elle permettra le déblocage de la situation, et la mise aux normes d'habitabilité de logements dégradés. Par son caractère incitatif, l'ORI constitue une opportunité de valorisation du bien pour les propriétaires La DUP accompagnera le bâtiment et garantira les conditions et le calendrier de réalisation des travaux de préservation sur ce bâtiment.		

PAIMPOL 10 Rue des huit patriotes Parcelle AD246 de 230 m2 en Uha/secteur SPR- 96 m2 habitable		
		Bâtiment 18 ^e siècle. R+2 +combles Dépendance sur cour
Occupation		
1 commerce occupé au RDC. 1 logement vacant		
Etat et prescription de travaux		
Bâtiment visité. Constat : état général dégradé : défauts d'étanchéité en toitures et façades, désordre sur plancher, réseaux et équipements vétustes. Travaux : toiture, façade, rénovation du logement.		
Observation et /ou complément d'information		
Pas d'observation déposée. <i>La propriétaire a réalisé certains travaux en prévision d'une mise en vente.</i> <i>Dans le cadre de l'OPAH RU, un projet de rénovation a été étudié avec pour objectifs, la rénovation du bâti ancien de qualité, la création d'espaces extérieurs privatifs, la rénovation de la dépendance au fond de la parcelle, l'aménagement d'un accès indépendant du commerce. Ce projet permettrait la création de 3 logements dans le bâtiment sur rue, et d'un logement dans le bâtiment en fond de parcelle (T4 avec terrasse) et le maintien du commerce en RDC.</i>		
Avis de la commissaire enquêtrice		
Je considère que l'intégration de cet immeuble dans l'ORI est justifiée : elle remplira les objectifs de réhabilitation patrimoniale, de mise aux normes d'habitabilité, de sécurité et d'accessibilité du commerce, de réduction de la vacance et d'augmentation de l'offre de logements. La DUP accompagnera le bâtiment et garantira les conditions et le calendrier de réalisation des travaux de préservation sur ce bâtiment patrimonial.		

PAIMPOL 27 Rue des huit patriotes Parcelle AD160 de 159 m2 en Uha/secteur SPR- 76 m2 habitable		
		Bâtiment 19 ^e siècle. R+1 +combles
Occupation 1 commerce occupé au RDC. 1 logement vacant		
Etat et prescription de travaux Bâtiment visité. Constat : Etat général correct, ravalement et contrôle des couvertures préconisés. Projet de rénovation intérieure globale. Travaux : toiture, façade, rénovation du logement.		
Observation et /ou complément d'information		
<p><u>Obs PAIMP-R-02</u> Contestation de la désignation de l'immeuble dans le cadre de l'ORI : la propriétaire âgée ne peut envisager ce type d'opération, l'immeuble ne peut être qualifié de vétuste ; l'immeuble est le point d'accès de la parcelle à l'arrière où se situe la maison de la propriétaire. Pas opposés à un projet de rénovation mais à une date ultérieure. Disposés à en discuter avec URBANIS et la mairie. <i>La mairie informe que la maison à l'arrière dispose bien d'un accès indépendant, contrairement à l'observation déposée.</i></p>		
Avis de la commissaire enquêtrice		
<p>Je considère que l'intégration de cet immeuble dans l'ORI est à confirmer : d'une part, l'âge de la propriétaire ne permet pas d'envisager un projet dans un proche avenir ; le bâtiment ne présente pas de risque structurel ; il n'est pas loué actuellement, seule la maison à l'arrière est occupée par la propriétaire. Les contributeurs qui font partie des héritiers affirment leur volonté de réhabiliter le bien mais de façon différée. La phase d'animation devrait permettre soit de confirmer l'intégration de ce bâtiment dans l'ORI au vu du potentiel du bâtiment et des mesures d'accompagnement, soit de l'exclure de cette tranche et de laisser les futurs propriétaires assumer sa réhabilitation.</p>		

PAIMPOL 8 Rue des Islandais Parcelle AD211 de 306 m2 en Uha/secteur SPR- 58 m2 habitable		
		Bâtiment 19 ^e siècle. R+1 +combles Dépendance.
Occupation		
Maison vacante au moment de l'étude.		
Etat et prescription de travaux		
Bâtiment non visité. Constat : Aspect extérieur moyennement dégradé par manque d'entretien des éléments d'étanchéité (couverture, enduits). Travaux : reprise des enduits, entretien espaces extérieurs.		
Observation et /ou complément d'information		
<u>Courrier C-04</u> Conteste l'intégration dans l'ORI. Le bien est effectivement vacant mais ne peut être qualifié de vétuste. Des travaux ont été réalisés récemment intérieurs et façade. Projette la mise en location à la fin des travaux.		
Avis de la commissaire enquêtrice		
Je considère que l'intégration de cet immeuble dans l'ORI est à reconsidérer au vu de l'évolution récente. Il est nécessaire de vérifier l'engagement des travaux et leur conformité. Ce bâtiment correspondrait à une habitation individuelle en rénovation et n'entrerait pas dans le cadre des objectifs de l'ORI.		

L'analyse par bâtiment amène aux conclusions suivantes :
Sur les 27 bâtiments concernés :

- L'intégration de 3 bâtiments est à reconsidérer du fait de la réalisation récente de travaux. Il s'agit du 38 Rue Saint Nicolas et du 35 Rue des Ponts Saint Michel à Guingamp et du 8 Rue des Islandais à Paimpol.
- Pour 3 bâtiments, l'intégration est à confirmer après analyse de la situation avec les propriétaires et examen complémentaire de l'état du bien : le 27 Rue des Patriotes à Paimpol, le 12 Rue des Ponts Saint Michel et le 29 Rue des Ponts Saint Michel à Guingamp.
- Pour les 21 bâtiments restants, l'intégration dans l'ORI répond aux objectifs définis de réhabilitation patrimoniale, rénovation des logements et locaux commerciaux, réduction de la vacance et création de nouveaux logements.

4.4.3 Calendrier des procédures

GPA a souhaité mettre en œuvre l'ORI dès la deuxième année de l'OPAH RU, par anticipation de la fin programmée du dispositif en 2029, et compte tenu du long cours dans lequel s'inscrivent généralement les programmes de restauration immobilière.

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 lieux publics et distribution de prospectus, et envoi de courrier aux propriétaires d'immeubles.

Le calendrier prévu est le suivant :

Suite à l'arrêté préfectoral de DUP et l'information aux propriétaires, la phase d'animation s'étalera sur douze mois jusqu'à l'été 2027. L'enquête parcellaire pourrait se tenir en avril 2028. Elle sera suivie d'une phase d'animation de 24 mois. La phase judiciaire avec l'arrêté de cessibilité et l'engagement des éventuelles expropriations n'interviendrait qu'en 2031.

Cette prévision dépasse la programmation de l'OPAH-RU qui devra être prolongée pour garantir le soutien financier.

Le calendrier des procédures traduit la volonté de GPA d'**avancer le plus rapidement possible sur une réhabilitation des centres-villes**, au vu des intérêts patrimoniaux et résidentiels et des enjeux d'attractivité et de revitalisation. La programmation de l'OPAH-RU (2024-2029) constitue une contrainte forte notamment sur le financement.

5 CONCLUSION

Pour répondre à ses objectifs de préservation du patrimoine architectural et de revitalisation des centres villes de Bégard, Callac, Guingamp et Callac, Guingamp Paimpol Agglomération s'est engagée dans une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain (OPAH-RU) qui s'étale sur 5 ans, de 2024 à 2029, et dont le but est d'encourager les propriétaires à rénover leurs logements.

L'Opération de Restauration Immobilière (ORI) vient renforcer les effets de cette politique volontariste en la dotant de moyens coercitifs. Guingamp Paimpol Agglomération a souhaité la mettre en œuvre dès la deuxième année de l'OPAH RU.

Elle concerne 27 immeubles qualifiés de prioritaires pour lesquels « l'intervention publique est jugée nécessaire pour sortir de situations de blocage et offrir une perspective de redressement à moyen terme ». Cette intervention publique se traduit par une identification des travaux à réaliser et le calendrier à respecter ; un dispositif d'accompagnement technique et des aides financières ; et en cas de refus par l'expropriation.

Il s'agit d'une opération multi sites dont le maître d'ouvrage est Guingamp Paimpol Agglomération. Ce choix résulte d'un souci de mutualisation de l'assistance technique et des ressources financières.

Au cours de cette enquête relative à la Déclaration d'Utilité Publique préalable à cette opération, je me suis attachée à évaluer le bien qui en résultera pour la collectivité, éclaircir les critères de choix des bâtiments, analyser la situation au cas par cas et mesurer l'acceptabilité de cette opération au vu de l'atteinte qu'elle peut porter aux intérêts privés.

Je me suis appuyée sur le dossier, les constatations de l'état extérieur des bâtiments, les observations déposées, les échanges avec les chargés d'urbanisme des villes concernées et le représentant du bureau d'études.

J'ai également rencontré les élus pour recueillir leur éclairage sur les enjeux spécifiques de leurs villes et les immeubles ciblés dans l'ORI. Ils ont tous souligné l'intérêt d'une intégration de leur collectivité dans une opération multisite, notamment les plus petites communes qui n'auraient pas eu les moyens de mener à bien une telle opération.

L'ORI participe aux objectifs de réduction de la vacance et d'augmentation de l'offre résidentielle et commerciale, d'amélioration de l'habitabilité des logements. Elle vise la restauration de bâtiments patrimoniaux situés dans des secteurs emblématiques des centres villes.

Sa mise en œuvre aboutirait à minima à une offre supplémentaire de 66 logements actuellement vacants (sans présager des restructurations des intérieurs) et de 9 commerces actuellement fermés malgré une situation favorable.

La restauration des extérieurs participera à la qualité architecturale des îlots concernés, notamment de secteurs emblématiques des centres villes : place du 8 juin 1944 à Callac, « vieux Paimpol », rue des Ponts Saint Michel et Place du Centre à Guingamp.

L'attachement de la DUP au bien permettra de maintenir les prescriptions quel que soit le propriétaire.

Je considère que, au vu de ces objectifs, cette opération répond à l'intérêt général et que l'accompagnement des mesures coercitives par un volet incitatif participe à l'acceptabilité du projet.

Les maîtres d'ouvrage (GPA et les villes de Bégard, Callac, Guingamp, Paimpol) sont signataires d'une convention globale relative à l'OPAH-RU qui évalue la prise en charge financière de l'opération par les collectivités, les investisseurs privés et les partenaires pour un budget total de 22 779 425 €. Cette convention ne détaille pas l'investissement de l'ORI qui est évalué à 17,5 millions d'euros toutes taxes comprises (acquisition et restauration de tous les immeubles et autres dépenses), ce qui constituerait une part importante du budget de l'OPAH-RU.

Il est rappelé dans le dossier que d'une part, les potentielles recettes induites par les cessions foncières et les subventions mobilisables seront déduites de ces dépenses, et d'autre part que l'objectif

prioritaire de l'ORI n'est pas de recourir à l'expropriation et donc que les dépenses estimées ne seront pas nécessairement prises en charge par la bénéficiaire de la DUP.

L'élue de GPA a complété cette position en précisant que les opérations seront dimensionnées et échelonnées au regard des capacités financières de GPA.

Je considère que le dispositif d'aides permettra aux propriétaires une revalorisation de leur bien notamment en investissement locatif.

Je note que la prise en charge de la réhabilitation des biens délaissés est confirmée par GPA sous réserve de capacité financière. Cependant, je considère que la répartition des prises en charge financières au niveau des municipalités et de GPA doit être réprécisée pour une meilleure visibilité.

La situation de chaque bâtiment et de leurs propriétaires a été détaillée. En résumé, sur les 27 bâtiments concernés : l'intégration de 3 bâtiments est à reconsidérer du fait de la réalisation récente de travaux ; pour 3 bâtiments, l'intégration est à confirmer après analyse de la situation avec les propriétaires et examen complémentaire de l'état du bien ; pour les 21 bâtiments restants, l'intégration dans l'ORI répond aux objectifs définis de réhabilitation patrimoniale, rénovation des logements et locaux commerciaux, réduction de la vacance et création de nouveaux logements.

Ce diagnostic ne remet pas en cause le périmètre de l'ORI : la phase d'animation permettra de préciser les suites de l'opération pour les 27 immeubles concernés. La DUP accompagnera les bâtiments et garantira les conditions et le calendrier de réalisation des travaux et du projet quel que soit le propriétaire.

Certains contributeurs ont évoqué l'insuffisance de concertation préalable et un certain nombre de propriétaires n'ont pas répondu aux sollicitations lors de cette phase. L'absence de réponse confirme pour certains bâtiments, le délaissement du bien et la nécessité d'une intervention publique. D'autres situations relèvent de l'impossibilité de s'engager dans un processus de rénovation notamment pour des raisons financières.

La phase d'animation sera d'autant plus importante pour clarifier les situations et accompagner les propriétaires. Par leur connaissance fine de leurs administrés et de l'historique des bâtiments, les municipalités et les responsables d'urbanisme constitueront un relais important de cette phase d'animation.

Au vu de ces éléments, je donne un avis favorable à la Déclaration d'Utilité Publique préalable à l'Opération de Restauration Immobilière menée par Guingamp Paimpol Agglomération sur le territoire des communes de Guingamp, Paimpol, Callac et Bégard.

Je complète cet avis de recommandations :

- Clarification de la répartition des prises en charge financières au niveau des municipalités et de GPA pour une meilleure visibilité.
- Mise en place rapide de la phase d'animation avec prise de contact prioritaire des propriétaires qui ont exprimé de fortes interrogations au cours de l'enquête.
- Vérification de la situation des 6 immeubles identifiés.

Le 10 mars 2026,

La commissaire enquêtrice, Anne RAMEAU

6 ANNEXES

Annexe 1 Délibération Guingamp Paimpol Agglomération

Annexe 2 Arrêté et Avis

Annexe 3 Publicité

Annexe 4 Courrier type adressé aux propriétaires

Annexe 1 Délibération Guingamp Paimpol Agglomération

<p style="text-align: right;">Envoyé en préfecture le 16/07/2025 Reçu en préfecture le 16/07/2025 Publié le 16.07.2025 ID : 022-200067981-20250708-DEL2025_07_188-DE</p> <p>Délibération</p> <p>Département des Côtes d'Armor GUINGAMP-PAIMPOL AGGLOMERATION SEANCE DU MARDI 08 JUILLET 2025</p> <p>L'an deux mille vingt-cinq, le mardi 08 juillet à 19 h 00, en application des articles L. 2121-7 et L. 2122-8 par renvoi de l'article L. 5211-2 du code général des collectivités territoriales (CGCT) s'est assemblé, dûment convoqué, salle du Conseil d'agglomération de l'Armor à l'Argoat à Guingamp, le Conseil d'Agglomération de Guingamp-Paimpol Agglomération sous la présidence de M. Vincent LE MEAUX.</p> <p>Etaient présents les conseillers d'agglomération suivants</p> <p>AUBRY Guénaëlle (suppléante); BEGUIN Jean-Claude; BILLAUX Béatrice; BOULANGER Servane; BURLOT Gilbert; CADUDAL Véronique; CALLONNEC Claude; CHAPPE Fanny; CLECH Vincent; CONNAN Guy; CONNAN Josette; CORBEL Samuel (suppléant); DOYEN Virginie; DUPONT Frédéric; ECHEVEST Yannick; GAREL Pierre-Marie; GAUTIER Guy; GIUNTIINI Jean-Pierre; GOUAULT Jacky; GOUDALLIER Benoît; GUILLOU Claudine; GUILLOU Rémy; JOBIC Cyril; KERHERVÉ Guy; LE BARS Yannick; LE BIANIC Yvon; LE CALVEZ Michel; LE COTTON Anne; LE CREFF Jacques; LE FLOC'H Patrick; LE FOLL Marie-Françoise; LE GAOUYAT Samuel; LE GOFF Philippe; LE JANNE Claudie; LE LAY Alexandra; LE MARREC François; LE MEAUX Vincent; LE MEUR Daniel (suppléant); LE MEUR Frédéric; LE MOIGNE Yvon; LE SAOUT Aurélie; LINTANF Joseph; MOURET Patricia; PAGNY Gilles; PARISCOAT Dominique; PRIGENT Christian; PRIGENT Marie-Yannick; PUILANDRE Elisabeth; RANNOU Hervé; RASLE-ROCHE Morgan; RIOU Philippe; ROLLAND Paul; SALLIOU Pierre; SALOMON Claude; TERTRAIS Isabelle (suppléante); SAMSON-RAOUL Caroline; SCOLAN Marie-Thérèse; TALOC Bruno.</p> <p>Conseillers d'agglomération - pouvoirs</p> <p>BOÉTÉ Cécile à LE MEAUX Vincent; BOUCHER Gaëlle à GOUAULT Jacky; DUMAIL Michel à RASLE-ROCHE Morgan; GRAEBER Sophie à PAGNY Gilles; HERVE Gildas à LE SAOUT Aurélie; KERAMBRUN-LE TALLEC Agathe à BOULANGER Servane; LE BLEVENNEC Gilbert à LE JANNE Claudie; LE GOFF Yannick à MOURET Patricia; LE HOUÉROU Annie à GOUDALLIER Benoît; LE LAY Tugdual à KERHERVE GUY; LEYOUR Pascal à LE CREFF Pascal; LOZAC'H Claude à LE GAOUYAT Samuel; NAUDIN Christian à PUILANDRE Elisabeth; PONTIS Florence à SALLIOU Pierre; VIBERT Richard à GIUNTIINI Jean-Pierre; ZIEGLER Evelyne à LE GOFF Philippe.</p> <p>Conseillers d'agglomération absents et excusés</p> <p>BOUILLENNEC Rachel; BREZELLEC Marcel; CARADEC-BOCHER Stéphanie; CHARLES Olivier; CHEVALIER Hervé; INDERBITZIN Laure-Line; LARVOR Yannick; LE FLOC'H Éric; LE GALL Annie; LE VAILLANT Gilbert; PIRIOU Claude; PRIGENT Jean-Yvon; QUENET Michel; VAROQUIER Lydie.</p> <p>Nombre de conseillers en exercice : 88 Titulaires - 43 suppléants</p> <table border="1"> <tr><td>Présents</td><td>58</td></tr> <tr><td>Procurations</td><td>16</td></tr> <tr><td>Votants</td><td>74</td></tr> <tr><td>Absents</td><td>14</td></tr> </table> <p style="text-align: right;">Date d'envoi de la convocation : mercredi 02 juillet 2025 Secrétaire de séance RANNOU Hervé</p> <p style="text-align: center;">DE L'ARMOR À L'ARGOAT</p>	Présents	58	Procurations	16	Votants	74	Absents	14	<p style="text-align: right;">Envoyé en préfecture le 16/07/2025 Reçu en préfecture le 16/07/2025 Publié le 16.07.2025 ID : 022-200067981-20250708-DEL2025_07_188-DE</p> <p>Délibération</p> <p>DEL2025-07-188 HABITAT: DEMANDE DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE POUR L'OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE (ORI) MULTISITES</p> <p>Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;</p> <p>Vu le Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique ;</p> <p>Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L313-4 et suivants ;</p> <p>Vu l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat du 26 mai 2025, ci-annexé ;</p> <p>Vu le dossier de Déclaration d'Utilité Publique ci-annexé ;</p> <p>Entendu l'exposé de Monsieur le Président, après en avoir délibéré, le Conseil d'Agglomération à l'unanimité :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Décide la mise en œuvre d'une Opération de Restauration Immobilière, ayant pour objet l'amélioration de l'habitabilité et la mise en valeur immobilière et patrimoniale des immeubles visés au dossier joint ; - Autorise le Président à solliciter l'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de l'Opération de Restauration Immobilière sur le fondement du dossier ci-annexé ; - Autorise le Président à solliciter auprès de Monsieur le Préfet la déclaration d'utilité publique de l'Opération de Restauration Immobilière visant les vingt-sept immeubles énoncés dans le rapport de présentation et décrits dans le dossier de DUP ; - Autorise le Président ou son représentant à signer toutes les pièces nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération et à accomplir tous les actes nécessaires à la mise en œuvre de l'opération de restauration immobilière multisites. <p>Fait et délibéré, les lieux, jour, mois et an susdits. Pour extrait conforme, Le Président, Vincent LE MEAUX</p> <p style="text-align: right;">Le Secrétaire de séance, Hervé RANNOU</p> <p style="text-align: center;">DE L'ARMOR À L'ARGOAT</p>
Présents	58								
Procurations	16								
Votants	74								
Absents	14								

Annexe 2 Arrêté et avis



Direction des Relations
avec les Collectivités
Territoriales

Arrêté

**Portant ouverture d'une enquête publique préalable
à la déclaration d'utilité publique d'une opération
de restauration immobilière (ORI) multisite
sur les communes de Bégard, Callac, Guingamp, et Paimpol,
par Guingamp Paimpol Agglomération (GPA)**

Le Préfet des Côtes d'Armor

Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le décret du 23 octobre 2024 portant nomination de M. François de KERÉVER, préfet des Côtes d'Armor ;

Vu l'arrêté préfectoral du 25 septembre 2025, portant délégation de signature à M. Georges SALAÛN, secrétaire général de la préfecture des Côtes d'Armor ;

Vu la délibération du conseil d'agglomération de GPA du 8 juillet 2025 sollicitant du préfet l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique ;

Vu le courrier du président de GPA en date du 18 juillet 2025 demandant l'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération de restauration immobilière multisites sur les communes de Bégard, Callac, Guingamp, et Paimpol ;

Vu la décision n°E25000277/35 du tribunal administratif de Rennes en date du 12 novembre 2025 désignant Mme Anne RAMEAU en qualité de commissaire enquêtrice ;

Considérant que le dossier est jugé complet et régulier ;

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture,

Place du général de Gaulle
BP 2370 - 22023 SAINT-BRIEUC cedex
www.cotes-darmor.gouv.fr

 [Prefet22](#)

1/5

ARRÊTE :

Article 1^{er} : Il sera procédé à une enquête publique du **7 janvier 2026 à 09h00 au 10 février 2026 à 17h00**, soit une durée de 35 jours consécutifs, portant sur l'utilité publique de l'opération de restauration immobilière (ORI) multisite, menée par Guingamp Paimpol Agglomération (GPA), et au bénéfice de celle-ci, des immeubles situés dans les communes de Guingamp (siège de l'enquête), Bégard, Callac, et Paimpol, et désignés comme suit :

Bégard :

- 3 rue Saint-Yves - Monopropriété - Parcelle AW n°0318 ;

Callac :

- 7 place du 9 Avril 1944 - Monopropriété - Parcelle AD n°0086 ;
- 27 place du 9 Avril 1944 - Monopropriété - Parcelle AD n°0165 ;
- 28 place du 9 Avril 1944 - Monopropriété - Parcelle AD n°0187 ;
- 30 place du 9 Avril 1944 - Monopropriété - Parcelle AD n°0183 ;
- 4 rue du Dr Quéré - Monopropriété - Parcelle AD n°0079 ;

Guingamp :

- 9 rue Anatole le Braz - Monopropriété - Parcelle AK n°0124 ;
- 27 rue Bobé de Moyneuse - Monopropriété - Parcelle AK n°0092 ;
- 38 rue Saint Nicolas - Copropriété - Parcelle AK n°0254 ;
- 11-13 rue des Ponts Saint Michel - Monopropriété - Parcelle AH n°0177 ;
- 12 rue des Ponts Saint Michel - Monopropriété - Parcelle AE n°0042 ;
- 17 rue des Ponts Saint Michel - Monopropriété - Parcelle AH n°0175 ;
- 29 rue des Ponts Saint Michel - Monopropriété - Parcelle AO n°0273 et AO n°0274 ;
- 30 rue des Ponts Saint Michel - Monopropriété - Parcelle AE n°0051 ;
- 35 rue des Ponts Saint Michel - Monopropriété - Parcelle AO n°0242 ;
- 6 rue Saint-Yves - Copropriété - Parcelle AH n°0193 ;
- 21 rue Saint-Yves - Monopropriété - Parcelle AH n°0170 ;
- 4 ven. du Moulin de la Ville - Monopropriété - Parcelle AH n°0154 ;
- 10 rue Henry Kerfant - Monopropriété - Parcelle AH n°0043 ;
- 48 place du Centre - Copropriété - Parcelle AH n°0014 ;
- 6 rue Ruello - Monopropriété - Parcelle AO n°0267 et AO n°0270 ;
- 15-17 rue de la Pompe - Copropriété - Parcelle AD n°0490 ;

Paimpol :

- 10 rue des Huit-Patriotes - Monopropriété - Parcelle AD n°0246 ;
- 27 rue des Huit-Patriotes - Monopropriété - Parcelle AD n°0160 ;
- 8 rue des Islandais - Monopropriété - Parcelle AD n°0211 ;
- 19 rue du 18 Juin - Monopropriété - Parcelle AD n°0472 ;
- 21 rue du 18 Juin - Monopropriété - Parcelle AD n°0476 ;

2/5

Article 2 : Mme Anne RAMEAU, ingénieur agronome, en retraite, est désignée en qualité de commissaire enquêtrice pour mener à bien cette enquête.

Article 3 : Un avis annonçant l'ouverture de l'enquête publique sera publié en caractères apparents par les soins du préfet aux frais de GPA, huit jours au moins avant le début de l'enquête, dans deux journaux habilités à recevoir les annonces légales et judiciaires dans le département.

Un second avis sera rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête dans les mêmes journaux.

Cet avis sera également publié par voies d'affiches dans les mairies concernées, soit Bégard, Callac, Guingamp, et Paimpol, huit jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

L'accomplissement de ces formalités devra être certifié par chaque maire à l'issue de l'enquête publique.

Article 4 : Le dossier d'enquête et le registre à feuillets non mobiles, seront cotés et paraphés par la commissaire enquêtrice.

Ils seront déposés dans les mairies concernées (Guingamp est siège de l'enquête), et mis à disposition du public pendant la durée de l'enquête publique, aux jours et heures habituels d'ouverture des mairies au public, soit :

MAIRIE DE GUINGAMP 1 place du Champ au Roy-BP 50543 22205 GUINGAMP CEDEX		
du lundi au vendredi	de 8h30 à 12h00	de 13h30 à 17h30
le samedi matin	de 8h30 à 12h00	/

MAIRIE DE BEGARD 2 Rue de la Résistance-BP 4 22140 BEGARD		
du lundi au mercredi	de 8h30 à 12h00	de 13h30 à 17h30
le jeudi	de 8h30 à 12h00	/
le vendredi	de 8h30 à 12h30	de 13h30 à 17h00
le samedi matin	de 9h00 à 12h00	/

MAIRIE DE CALLAC Place Jean Auffret-BP 58 22160 CALLAC		
lundi, mercredi et jeudi	de 8h30 à 12h00	de 14h00 à 17h00
mardi	de 8h30 à 12h00	/
vendredi	de 8h30 à 12h30	de 14h00 à 16h00
le samedi matin	de 9h00 à 12h00	/

3/5

MAIRIE DE PAIMPOL 10 Rue Pierre Feutren-BP 92 22502 PAIMPOL CEDEX		
le lundi	de 8h30 à 17h30 sans interruption	
du mardi au jeudi	de 8h30 à 12h30	de 13h30 à 17h30
le vendredi	de 8h30 à 12h30	de 13h30 à 17h00

Toutes les observations, propositions et contre-propositions sur l'utilité publique de l'opération pourront être :

- Soit consignées par les intéressés sur l'un des registres d'enquête ouverts à cet effet dans les mairies de Bégard, Callac, Guingamp, et Paimpol,
- Soit adressées par écrit à l'attention de Mme Rameau, commissaire enquêtrice, à la mairie de Guingamp (1 place du Champ-au-Roy - BP 50543 - 22205 Guingamp Cedex), afin d'être annexées au registre.

Article 5 : La commissaire enquêtrice se tiendra à la disposition du public en mairie de Guingamp, Bégard, Callac, et Paimpol pour recueillir les observations de toute personne intéressée, aux jours et heures suivants :

Guingamp : 1 place du Champ-au-Roy
- mercredi 7 janvier 2026 de 9h00 à 12h00
- mardi 10 février 2026 de 14h00 à 17h00

Bégard : 2 Rue de la Résistance
- lundi 12 janvier 2026 de 14h00 à 17h00

Callac : Place Jean Auffret
- jeudi 22 janvier 2026 de 14h00 à 17h00

Paimpol : 10 rue Pierre Feutren
- mercredi 28 janvier 2026 de 14h00 à 17h00

Article 6 : À l'expiration du délai d'enquête, **le mardi 10 février 2026 à 17h00**, les registres d'enquête seront clos et signés par chacun des maires concernés qui en assureront la transmission dans les 24 heures, avec le dossier d'enquête et le certificat d'affichage, à la commissaire enquêtrice.

Celle-ci examinera les observations recueillies et entendra toute personne qu'il lui paraîtra utile de consulter ainsi que le porteur de projet, s'il en fait la demande.

La commissaire enquêtrice rédigera un rapport qui relatera le déroulement de l'enquête et examinera les observations recueillies. Elle consignera, dans un document séparé, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables avec réserves ou défavorables à l'opération.

La commissaire enquêtrice, dans un délai d'un mois à compter de la date de la clôture de l'enquête, transmettra au préfet l'ensemble des pièces accompagnées de son rapport et de ses conclusions motivées.

4/5

Article 7 : Une copie du rapport et des conclusions sera déposée dans chacune des mairies concernées ainsi qu'à la préfecture des Côtes d'Armor, pour y être tenue à la disposition du public pendant un an.

Toute personne physique ou morale concernée pourra demander communication des conclusions motivées de la commissaire enquêtrice sur demande adressée au Préfet, selon les conditions prévues à l'article R112-24 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article 8 : À l'issue de la procédure, la déclaration d'utilité publique pourra être prononcée par le préfet des Côtes d'Armor, autorité compétente pour statuer sur l'utilité publique de cette opération de restauration immobilière, au bénéfice de GPA.

Article 9 : Le secrétaire général de la préfecture, le président de Guingamp Paimpol Agglomération, les maires de Bégard, Callac, Guingamp, et Paimpol et la commissaire enquêtrice sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté dont copie leur sera adressée.

Saint-Brieuc, le 17 DEC. 2025

Pour le Préfet et par délégation,
Le secrétaire général,



Georges SALAÜN



**Direction des relations avec
les collectivités territoriales**

AVIS D'OUVERTURE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Préalable à la déclaration d'utilité publique
d'une opération de restauration immobilière multisite
sur les communes de Bégard, Callac, Guingamp, et Paimpol
par Guingamp Paimpol Agglomération (GPA)

Arrêté Préfectoral du 17 décembre 2025

Le public est informé qu'une enquête publique sera ouverte **du mercredi 7 janvier 2026 à 9h00, au mardi 10 février 2026 à 17h00**, soit une durée de 35 jours, en mairie de Guingamp, siège de l'enquête, et en mairies de Bégard, de Callac et de Paimpol.

L'enquête publique est préalable à la déclaration d'utilité publique du projet d'opération de restauration immobilière (ORI) d'immeubles situés sur les communes de Bégard, Callac, Guingamp, et Paimpol, placée sous maîtrise d'ouvrage de la communauté d'agglomération GPA et au bénéfice de celle-ci.

Est désignée en qualité de commissaire enquêteur, Mme Anne RAMEAU, ingénieur agronome, en retraite.

Pendant toute la durée de l'enquête, les pièces du dossier d'enquête seront déposées en mairies de Bégard, Callac, Guingamp, et Paimpol, afin que chacun puisse en prendre connaissance aux heures habituelles d'ouverture :

MAIRIE DE GUINGAMP BP 50543 - 1 place du Champ au Roy 22205 GUINGAMP CEDEX		
Du lundi au vendredi	de 8h30 à 12h00	de 13h30 à 17h30
Le samedi matin	de 8h30 à 12h00	/

MAIRIE DE BEGARD 2 Rue de la Résistance-BP 4 22140 BEGARD		
du lundi au mercredi	de 8h30 à 12h00	de 13h30 à 17h30
le jeudi	de 8h30 à 12h00	/
le vendredi	de 8h30 à 12h30	de 13h30 à 17h00
le samedi matin	de 9h00 à 12h00	/

MAIRIE DE CALLAC Place Jean Auffret-BP 58 22160 CALLAC		
lundi, mercredi et jeudi	de 8h30 à 12h00	de 14h00 à 17h00
mardi	de 8h30 à 12h00	/
vendredi	de 8h30 à 12h30	de 14h00 à 16h00
samedi matin	de 9h00 à 12h00	/

MAIRIE DE PAIMPOL BP 92 – 10 Rue Pierre Feutren 22502 PAIMPOL CEDEX		
le lundi	de 8h30 à 17h30 sans interruption	
du mardi au jeudi	de 8h30 à 12h30	de 13h30 à 17h30
le vendredi	de 8h30 à 12h30	de 13h30 à 17h00

Pendant ce délai, les observations sur l'utilité publique de l'opération pourront :

- soit être adressées par correspondance à Mme Anne RAMEAU, commissaire enquêtrice, à la mairie de Guingamp, 1 place du Champ-au-Roy, qui les joindra au registre d'enquête ouvert à cet effet à la mairie Guingamp,
- soit être consignées par toute personne intéressée directement sur l'un des registres, déposés en mairie de Bégard, Callac, Guingamp, et Paimpol,

Mme Anne RAMEAU, commissaire enquêtrice, se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations en mairie de Bégard, Callac, Guingamp, et Paimpol :

Guingamp : 1 place du Champ-au-Roy
- mercredi 7 janvier 2026 de 9h00 à 12h00
- mardi 10 février 2026 de 14h00 à 17h00

Bégard : 2 Rue de la Résistance
- lundi 12 janvier 2026 de 14h00 à 17h00

Callac : Place Jean Auffret
- jeudi 22 janvier 2026 de 14h00 à 17h00

Paimpol : 10 rue Pierre Feutren
- mercredi 28 janvier 2026 de 14h00 à 17h00

Ne pourront être pris en compte que les observations et les courriers reçus pendant l'enquête publique et avant l'heure de clôture de celle-ci, soit au plus tard le **mardi 10 février 2026 à 17h00**. Dans un délai d'un mois suivant la clôture de l'enquête, la commissaire enquêtrice établira un rapport et rendra ses conclusions motivées.

Une copie du rapport et conclusions sera déposée en mairies de Bégard, Callac, Guingamp, et Paimpol, ainsi qu'à la Préfecture des côtes d'Armor pour y être tenue à la disposition du public pendant un an. Les personnes intéressées pourront obtenir communication de ces documents

concernant l'utilité publique du projet en s'adressant au préfet, selon les conditions prévues à l'article R112-24 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Le Préfet des Côtes d'Armor est l'autorité compétente pour déclarer d'utilité publique le projet mis à enquête.

Annexe 3 Publicité de l'enquête. Affichage réglementaire

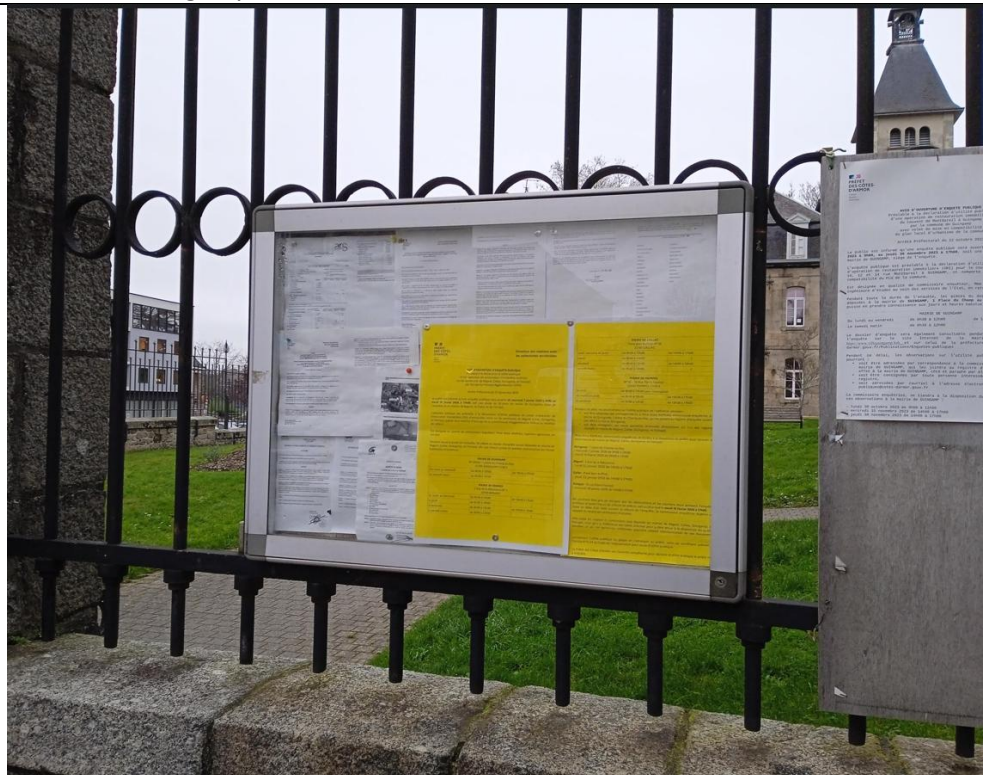
Mairie de Bégard



Mairie de Callac




Mairie de Guingamp



Mairie de Paimpol



Annexe 3 Publicité de l'enquête. Communication numérique

Site de GPA	
 <p>Site de GPA</p> <p>Guingamp Paimpol</p> <p>Actualités</p> <p>OPAH-RU : AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE</p> <p>L'OPAH-RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Recouvrement Urbain) entre dans une nouvelle phase opérationnelle sur les communes de Bégard, Callac, Guingamp et Paimpol.</p> <p>La phase d'enquête publique de l'ORI aura lieu du 7 janvier 2023 au 30 février 2023, 17h00. Vous pourrez ainsi prendre connaissance du dossier et déposer vos observations dans les registres mis à disposition du public, dans les mairies de Bégard, Callac, Guingamp et Paimpol aux heures habituelles d'ouverture au public.</p> <p>La commission enquêteuse pourra vous accueillir en mairie :</p> <ul style="list-style-type: none"> • GUINGAMP : 1 place du Champ-au-Roy — Mercredi 7 janvier 2023 de 9h00 à 12h00 — Mardi 10 janvier 2023 de 14h00 à 17h00 • BÉGARD : 2 rue de la Résistance — Lundi 12 janvier 2023 de 14h00 à 17h00 • CALLAC : Place Jean Auffret — Jeudi 22 janvier 2023 de 14h00 à 17h00 • PAIMPOL : 10 rue Pierre FEUTREIN — Mercredi 28 janvier 2023 de 14h00 à 17h00 <p>Vous pouvez prendre connaissance de l'avis d'ouverture d'enquête publique ici.</p>	<p>Guingamp : Bandeaux d'actualité intérieur et extérieur, information sur page d'accueil et page urbanisme du site internet.</p> <p>Paimpol, Callacé: information sur page d'accueil et page urbanisme du site internet.</p>

Annexe 4 Courrier adressé aux propriétaires



Guingamp, le 06 janvier 2026

██████████
 ██████████
 ██████████

Contact :
 Service Aménagement
 Tél. 02 96 13 59 59
 habitat@guingamp-paimpol.bzh

Réf. : 2025/EP/AM/20250107

OBJET : Ouverture d'une enquête publique préalable à la DUP de l'ORI
 – Immeuble ██████████

Madame, Monsieur,

Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU 2024-2029) est actuellement menée sur les centres-villes de Bégard, Callac, Guingamp et Paimpol. Dans ce cadre, et afin de résorber la vacance et la dégradation d'immeubles en état de vétusté, le Conseil communautaire a décidé, par délibération en date du 8 juillet 2026, de mettre en œuvre une Opération de Restauration Immobilière (ORI) portant sur 27 immeubles situés dans les quatre communes précitées, dont l'immeuble sis ██████████

L'ORI constitue une procédure d'aménagement destinée à améliorer les conditions d'habitabilité des immeubles. À ce titre, l'article L.313-4 du Code de l'urbanisme dispose que les ORI « consistent en des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles ».

Par arrêté préfectoral en date du 17 décembre 2025, Monsieur le Préfet des Côtes-d'Armor a prescrit l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de l'Opération de Restauration Immobilière susvisée. Cet arrêté précise l'ensemble des modalités d'organisation de l'enquête, laquelle est prévue du 7 janvier 2026 au 10 février 2026 inclus.

En votre qualité de propriétaire ou de copropriétaire d'un des biens qui y sont listés, vous trouverez ci-joint copie de l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête publique en date du 17 décembre 2025, ainsi que l'avis d'ouverture d'enquête.

11 rue de la Trinité,
 22200 Guingamp
 Tél. 02 96 13 59 59
 contact@guingamp-paimpol.bzh
 www.guingamp-paimpol-agglo.bzh

N° Siret : 200 067 981 00015 - APE : 8451Z - Catégorie juridique : 7340

● DE L'ARMOR À L'ARGOAT ●



J'attire votre attention sur le fait que l'OPAH-RU permet également l'attribution d'aides financières de l'Agglomération et de l'Agence nationale de l'habitat aux propriétaires pour la réalisation de travaux d'amélioration de l'habitat, ainsi qu'un accompagnement administratif et technique intégralement pris en charge par la collectivité.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Président et par délégation,
La Vice-présidente à la revitalisation des centralités, à l'habitat et au logement,

Elisabeth PULLANDRE



11 rue de la Trinité,
 22200 Guingamp
 Tél. 02 96 13 59 59
 contact@guingamp-paimpol.bzh
 www.guingamp-paimpol-agglo.bzh

