



**PRÉFET  
DES CÔTES-  
D'ARMOR**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction des relations  
avec les collectivités  
territoriales**

**Arrêté  
déclarant d'utilité publique une opération  
de restauration immobilière (ORI) dans les centre-villes de Bégard, Callac,  
Guingamp, et Paimpol  
au bénéfice de Guingamp Paimpol Agglomération (GPA)**

Le Préfet des Côtes d'Armor  
Chevalier de la Légion d'Honneur

- Vu** le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,
- Vu** le code de l'urbanisme,
- Vu** le code général des collectivités territoriales,
- Vu** le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des Préfets, à l'action des services de l'État dans les régions et départements,
- Vu** le décret du 23 octobre 2024 portant nomination de M. François GUILLOTOU DE KERÉVER, préfet des Côtes d'Armor,
- Vu** l'arrêté préfectoral du 29 décembre 2025, portant délégation de signature à M. Georges SALAÛN, secrétaire général de la préfecture des Côtes d'Armor,
- Vu** le projet d'opération de restauration immobilière multisite mené par Guingamp Paimpol Agglomération dans les centre-villes de Bégard, Callac, Guingamp, et Paimpol,
- Vu** l'arrêté préfectoral du 17 décembre 2025 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique préalable à une déclaration d'utilité publique relative à une opération de restauration immobilière située dans les villes de Bégard, Callac, Guingamp et Paimpol, menée par Guingamp Paimpol Agglomération,
- Vu** les pièces du dossier soumis à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique,
- Vu** les rapport et conclusions de la commissaire enquêtrice suite à l'enquête publique,
- Vu** la délibération du conseil d'agglomération de GPA du 8 juillet 2025 sollicitant la déclaration d'utilité publique de l'Opération de Restauration Immobilière des immeubles visés par l'enquête publique,
- Vu** la demande du président de GPA en date du 21 avril 2026, reçue le 28 avril 2026, sollicitant la déclaration d'utilité publique,

**Vu** le document annexé au présent arrêté, exposant les motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération, et reprenant la liste exhaustive des adresses et des numéros de parcelles des 27 immeubles concernés,

**Considérant** le rapport et l'avis favorable assorti de recommandations de la commissaire enquêtrice à l'issue de l'enquête publique,

**Considérant** que le projet de restauration immobilière des centre-villes de Bégard, Callac, Guingamp, et Paimpol, s'inscrit dans un projet de revitalisation et de mise en valeur de ces centre-villes, de restauration et de préservation du patrimoine, et dans une démarche d'amélioration de l'habitabilité des logements, et de mettre fin aux logements présentant des conditions d'insalubrité, voire de dangerosité pour leurs occupants,

**Considérant** que, malgré les dispositifs d'accompagnement et de soutien financier menés auprès des propriétaires, la dégradation d'une partie du parc de logements privés n'a pu être totalement enrayerée,

**Considérant** que cette situation déprécie les centre-villes concernés et impacte l'offre de logements proposés,

**Considérant** que l'opération de restauration immobilière permet sur le fondement de la DUP de rendre les travaux obligatoires pour les propriétaires concernés et d'en prescrire l'exécution sous contrainte de délais,

**Considérant** que les travaux seront précisément déterminés dans tous les bâtiments concernés, y compris dans les parties privatives, et qu'ils seront notifiés aux propriétaires lors de l'enquête parcellaire,

**Considérant** que les avantages attendus de cette opération, qui consiste en la réalisation de travaux de rénovation d'immeubles dégradés, afin de les réhabiliter de façon complète et pérenne, sont supérieurs aux inconvénients qu'elle est susceptible d'engendrer et qui s'inscrit dans un programme plus global d'éradication de l'habitat indigne sur les centre-villes concernés,

**Considérant** que l'intérêt public justifie l'opération, et que les atteintes à la propriété privée, le coût financier et les inconvénients d'ordre social qu'elle comporte ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente,

**Sur proposition** du secrétaire général de la préfecture des Côtes d'Armor,

#### **ARRÊTE :**

**Article 1<sup>er</sup>** : Est déclarée d'utilité publique l'opération de restauration immobilière (ORI) dans les centre-villes de Bégard, Callac, Guingamp et Paimpol, au bénéfice de Guingamp Paimpol Agglomération, conformément à la liste des immeubles figurant sur l'exposé des motifs annexé au présent arrêté, et au programme global des travaux par bâtiment tel que décrit dans le dossier soumis à l'enquête publique.

Conformément à la recommandation de la commissaire enquêtrice, la situation de 6 des 27 immeubles concernés par la procédure devra être vérifiée :

- Immeubles dont l'intégration dans l'ORI est à confirmer :

12 rue des Ponts Saint-Michel, à Guingamp, parcelle AE42

29 rue des Ponts Saint-Michel, à Guingamp, parcelles A0273 et A0274

27 rue des huit Patriotes, à Paimpol, parcelle AD160

- Immeubles dont l'intégration dans l'ORI est à reconsidérer :

38 rue Saint-Nicolas, à Guingamp, parcelle AK254

35 rue des Ponts Saint-Michel, à Guingamp, parcelle A0242

8 rue des Islandais, à Paimpol, parcelle AD211

**Article 2 :** En application de l'article L.313-4-2 du code de l'urbanisme, la collectivité arrêtera, pour chaque immeuble à restaurer, le programme des travaux à réaliser qui sera notifié, par recommandé avec accusé de réception, aux propriétaires, co-propriétaires et syndic des immeubles concernés, dans le cadre de l'enquête parcellaire.

Ce programme de travaux, nécessitant un travail technique immeuble par immeuble, devra être individualisé pour chaque immeuble et préciser les travaux obligatoires ainsi que leur mise en œuvre, les équipements nécessaires et éventuellement le traitement des rez-de-chaussée commerciaux.

**Article 3 :** Les travaux ainsi définis devront être réalisés dans le délai prescrit par la collectivité. Si les travaux ne sont pas effectués dans ce délai, GPA pourra procéder à l'acquisition soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation de ces immeubles.

**Article 4 :** La durée de validité de la déclaration d'utilité publique est de 5 ans à compter de la date de la dernière publication du présent arrêté. Les expropriations éventuellement nécessaires devront intervenir dans ce délai de 5 ans.

**Article 5 :** Lorsque les immeubles sont soumis à la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, les emprises éventuellement expropriées, prélevées sur ces immeubles, seront retirées de la propriété initiale.

**Article 6 :** Le présent arrêté sera affiché dans les mairies de Bégard, Callac, Guingamp, et Paimpol, et publié par tous autres moyens en usage dans ces communes. Il sera justifié de l'accomplissement de cette formalité par l'envoi d'un certificat d'affichage à la préfecture (DRCT, BDD, place du Général de Gaulle, Saint-Brieuc) par chaque mairie concernée.

**Article 7 :** Le présent arrêté est susceptible de faire l'objet d'un recours en annulation devant le tribunal administratif de Rennes (3, contour de la Motte - 35044 RENNES CEDEX) dans un délai de deux mois à compter de la dernière publicité. Dans le même délai, un recours gracieux est également possible auprès de l'autorité signataire du présent arrêté. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit être introduit dans les deux mois suivant la réponse au recours gracieux.

Le tribunal administratif peut être saisi d'une requête déposée sur l'application "Télérecours citoyen" accessible à partir du site web [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

**Article 8 :** Le secrétaire général de la préfecture des Côtes d'Armor, le président de GPA, et les maires de Bégard, Callac, Guingamp, et Paimpol sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera inséré au recueil des actes administratifs de la préfecture.

Saint-Brieuc, le **20 MAI 2026**

Pour le Préfet, et par délégation,  
Le Secrétaire Général,

  
Georges SALAÜN

## EXPOSÉ DES MOTIFS

### ORI multi-sites sur le territoire de Bégard, Callac, Guingamp et Paimpol

#### 1. Rappel du contexte

Le territoire de Guingamp-Paimpol Agglomération (GPA), est marqué par une attractivité contrastée entre les pôles urbains (Guingamp, Paimpol, Bégard, Callac) et les communes rurales. Les centres-villes de ces quatre communes font face à des défis majeurs :

- **Dégradation du parc immobilier privé** : vacance des logements et locaux commerciaux, dégradation des bâtiments patrimoniaux, et conditions d'habitabilité non conformes aux normes,
- **Perte d'attractivité des centres-villes,**
- **Enjeux démographiques** : besoin accru de logements adaptés (familiaux, pour personnes âgées, ou à loyers modérés).

Ces enjeux sont renforcés par le classement de Guingamp et Paimpol en **Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR)**, imposant des contraintes spécifiques pour la préservation du patrimoine architectural.

La pertinence de l'ORI pour traiter ces problématiques a été identifiée par l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH-RU actuellement à l'œuvre et dont elle est l'un des principaux leviers d'action.

#### 2. Objectifs de l'ORI

L'ORI vise à :

- **Réduire la vacance** : réinvestir les logements et locaux commerciaux vacants.
- **Améliorer l'habitat** : mettre aux normes de décence, performance énergétique, et accessibilité.
- **Préserver le patrimoine** : restaurer les façades et structures des bâtiments historiques.
- **Revitaliser les centres-villes** : créer une offre nouvelle de logements et commerces, et requalifier les espaces publics.
- **Lutter contre l'insalubrité** : traiter les situations de péril ou d'habitat indigne.

#### 3. Périmètre

L'ORI est multi-sites et concerne 4 communes : Bégard, Callac, Guingamp, Paimpol.

27 bâtiments ont été sélectionnés selon des critères combinant (liste des immeubles en annexe) :

- **Vacance** (logements ou commerces),
- **Dégradation** (extérieure ou intérieure, insalubrité),
- **Intérêt patrimonial** (bâtiments historiques ou situés en SPR),
- **Blocages** (absence de réponse des propriétaires aux sollicitations, ou incapacité financière à engager des travaux).

#### 4. Démonstration de l'utilité publique

##### Bénéfices pour la collectivité :

- **Logements** : remise sur le marché d'environ 113 logements décents, répondant à la demande locale (actifs, retraités, ménages modestes).
- **Commerces** : réouverture de locaux commerciaux vacants, dynamisant l'activité économique des centres-villes.
- **Patrimoine** : restauration de bâtiments historiques ou d'intérêt patrimonial préservant l'identité architecturale des communes.
- **Sécurité et salubrité** : traitement de situations d'insalubrité ou de péril,
- **Transition énergétique** : mise aux normes thermiques des logements, réduisant les émissions de CO<sub>2</sub> et les charges pour les occupants.

##### Équilibre entre intérêt général et droits privés :

- **Approche incitative** : les propriétaires occupants bénéficient d'aides financières (ANAH, GPA, communes) couvrant jusqu'à 80 % des coûts pour les ménages modestes. Les propriétaires bailleurs peuvent quant à eux bénéficier de subventions couvrant jusqu'à 55% du montant des travaux.
- **Accompagnement technique** : assistance à maîtrise d'ouvrage, diagnostics gratuits, et médiation pour lever les blocages (ex. : indivisions, copropriétés).
- **Recours à la coercition limitée** : l'expropriation n'est envisagée qu'en dernier recours (après échéance des délais de travaux).

#### 5. Recommandations de la commissaire enquêtrice et leur prise en compte :

**Le rapport de la commissaire enquêtrice approuve sans réserve l'utilité publique de l'opération. Il comporte quelques recommandations que la collectivité va prendre en considération :**

Il sera établi **une clarification de la répartition de la prise en charge financière** des municipalités et de Guingamp-Paimpol Agglomération pour une meilleure visibilité. L'agglomération ne pouvant supporter un coût d'acquisition de 6 167 000 € (source : Direction Immobilière de l'État (Domaines)) en cas de non réalisation des travaux par les propriétaires.

**Prioriser les immeubles** selon leur potentiel de réhabilitation et les capacités financières des propriétaires.

##### Phase d'animation renforcée :

Des contacts systématiques avec les propriétaires ayant exprimé des interrogations (ex.: 27 rue des Huit-Patriotes à Paimpol, 12 rue des Ponts Saint Michel à Guingamp) seront pris par l'opérateur Urbanis dès le début de la phase d'animation.

### Actualisation des diagnostics :

Certains propriétaires ont fait valoir la réalisation récente de certains travaux ou de projets de travaux à l'étude, sans pour autant justifier d'une mise aux normes complète à ce jour.

Les diagnostics techniques de ces immeubles seront donc actualisés après visite des immeubles à programmer dès le début de la phase d'animation et dès que possible.

Dans l'hypothèse où au regard des travaux réalisés et finalisés, le maintien dans le périmètre de l'ORI ne se justifierait plus, ces immeubles ne seront pas compris dans l'enquête parcellaire programmée en 2028.

Un **comité de pilotage** (GPA, communes, URBANIS) se réunira trimestriellement pour évaluer l'avancement.

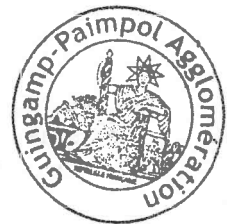
### 6. Conclusion

L'ORI multi-sites de Guingamp-Paimpol Agglomération répond à un **enjeu majeur de revitalisation** des centres-villes, combinant **préservation du patrimoine, amélioration de l'habitat, et dynamisme économique**. Son utilité publique est démontrée par :

- **L'urgence** à traiter les situations de vacance et d'insalubrité.
- **Les bénéfices collectifs** (logements, commerces, patrimoine).
- **L'équilibre** entre mesures incitatives et coercitives.



Le Président,  
Vincent Le Meaux



## Annexe

### Liste des 27 immeubles retenus prioritairement :

- 3 rue Saint Yves, 22140 BÉGARD – Parcelle AW n°0318
  
- 7 place du 9 Avril 1944, 22160 CALLAC – Parcelle AD n°0086
- 27 place du 9 avril 1944, 22160 CALLAC – Parcelle AD n°0165
- 28 place du 9 avril 1944, 22160 CALLAC – Parcelle AD n°0187
- 30 place du 9 Avril 1944, 22160 CALLAC – Parcelle AD n°0183
- 4 rue du Dr Quéré, 22160 CALLAC – Parcelle AD n°0079
  
- 9 rue Anatole le Braz, 22200 GUINGAMP – Parcelle AK n°0124
- 27 rue Bobé de Moyneuse, 22200 GUINGAMP – Parcelle AK n°0092
- 38 rue Saint Nicolas, 22200 GUINGAMP – Parcelle AK n°0254
- 11-13 rue des Ponts Saint Michel, 22200 GUINGAMP – Parcelle AH n°0177
- 12 rue des Ponts Saint Michel, 22200 GUINGAMP – Parcelle AE n°0042
- 17 rue des Ponts Saint Michel, 22200 GUINGAMP – Parcelle AH n°0175
- 29 rue des Ponts Saint Michel, 22200 GUINGAMP – Parcelle AO n°0273 et AO n°0274
- 30 rue des Ponts Saint Michel, 22200 GUINGAMP – Parcelle AE n°0051
- 35 rue des Ponts Saint Michel, 22200 GUINGAMP – Parcelle AO n°0242
- 6 rue Saint-Yves, 22200 GUINGAMP – Parcelle AH n°0193
- 21 rue Saint-Yves, 22200 GUINGAMP – Parcelle AH n°0170
- 4 ven. du Moulin de la Ville, 22200 GUINGAMP – Parcelle AH n°0154
- 10 rue Henry Kerfant, 22200 GUINGAMP – Parcelle AH n°0043
- 48 place du Centre, 22200 GUINGAMP – Parcelle AH n°0014
- 6 rue Ruello, 22200 GUINGAMP – Parcelle AO n°0267 et AO n°0270
- 15-17 rue de la Pompe, 22200 GUINGAMP – Parcelle AD n°0490
  
- 10 rue des Huit-Patriotes, 22500 PAIMPOL – Parcelle AD n°0246
- 27 rue des Huit-Patriotes, 22500 PAIMPOL – Parcelle AD n°0160
- 8 rue des Islandais, 22500 PAIMPOL – Parcelle AD n°0211
- 19 rue du 18 Juin, 22500 PAIMPOL – Parcelle AD n°0472
- 21 rue du 18 Juin, 22500 PAIMPOL – Parcelle AD n°0476

