

Enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique d'une Opération de Restauration Immobilière du centre-ville de LANNION

Enquête publique N° E 22000063

Rapport et conclusions du commissaire-enquêteur



Michel CAINGNARD
Commissaire – Enquêteur
27 juillet 2022

Sommaire

1.	Objet et contexte de l'enquête publique	1
1.1	Contexte territorial.....	1
1.2	Cadre réglementaire.....	1
1.3	Contexte du projet	1
1.3.1	Un schéma de référence « Lannion 2030 » pour restaurer l'attractivité du centre-ville	1
1.3.2	Une OPAH RU inscrite dans un projet de requalification globale	2
1.3.3	La décision d'une action coercitive renforcée.....	4
1.4	Le projet d'Opération de Restauration Immobilière	4
1.4.1	Objet de l'opération	4
1.4.2	Plan de situation	6
1.4.3	Les immeubles concernés par la Déclaration d'Utilité Publique (DUP)	7
1.4.4	Récapitulatif des immeubles concernés et de leur caractère occupé ou vacant.....	8
1.4.5	Le programme global de travaux.....	9
1.4.5.1	<i>Documents et règlements principaux à prendre en compte lors de l'engagement des travaux de restauration</i>	<i>9</i>
1.4.5.2	<i>Dispositions relatives aux parties communes.....</i>	<i>11</i>
1.4.5.3	<i>Dispositions relatives aux parties privatives.....</i>	<i>11</i>
1.4.5.4	<i>Programme global des travaux par immeuble</i>	<i>12</i>
1.4.5.5	<i>Obligation de déposer une demande de Permis de Construire</i>	<i>12</i>
1.5	Estimations financières	13
1.5.1	Estimation de la valeur des immeubles avant restauration	13
1.5.2	Estimation sommaire du coût des restaurations	13
1.6	L'information et la concertation autour du projet d'ORI	14
2.	Organisation et déroulement de l'enquête.....	15
2.1	Organisation de l'enquête.....	15
2.1.1	Désignation du commissaire-enquêteur	15
2.1.2	Arrêté de prescription de l'enquête.....	15
2.1.3	Opérations préalables	16
2.1.4	Le dossier d'enquête	16
2.1.5	Les mesures de publicité et d'information du public	16
2.2	Déroulement de l'enquête	17
2.2.1	Les permanences.....	17
2.2.2	Les conditions d'accueil du public.....	17
2.2.3	Les éléments mis à disposition du public et les modalités de consultation du dossier	17

2.2.4	La clôture de l'enquête.....	17
2.3	La participation du public.....	18
2.3.1	Modalités de participation	18
2.3.2	Bilan de la participation et observations du public.....	18
3.	Analyse du commissaire enquêteur	18
3.1	Le contexte de la DUP	18
3.2	Intérêt général de l'ORI	20
3.3	Le coût des travaux.....	20
3.4	Analyse par bâtiment	21
3.5	Le calendrier des procédures	33
4.	Conclusions.....	34
5.	Annexes	36
5.1	Désignation du Commissaire Enquêteur.....	37
5.2	Délibération du Conseil Municipal de Lannion demandant la déclaration d'utilité publique de l'ORI	38
5.3	Arrêté d'ouverture de l'enquête	41
5.4	Publicité.....	44
5.4.1	Avis d'enquête publique.....	45
5.4.2	Avis presse	47
5.4.3	Certificat d'affichage	51
5.5	Observations du public.....	52
5.5.1	Observation déposée sur le registre papier	52
5.5.2	Observation déposée hors délai.....	53
5.6	Information des propriétaires	54
5.7	Réunion d'information des propriétaires du 18 mars 2021 sur l'ORI	58
5.8	Evaluation des Domaines	64

1. Objet et contexte de l'enquête publique

1.1 Contexte territorial

La Ville de Lannion est la principale polarité urbaine structurant le territoire intercommunal de Lannion Trégor Communauté (LTC). Elle compte un peu plus de 20 000 habitants (20 219 en 2019 – INSEE) répartie sur une superficie de 43.9 km². Son centre-ville (0.64 km²) regroupe 10 % de cette population soit environ 2 000 habitants.

1.2 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'Opération de Restauration Immobilière est la Ville de Lannion

L'**Opération de Restauration Immobilière (ORI)** est une procédure définie par les articles L 313-4 et suivants ainsi que R 313-23 et suivants du Code de l'Urbanisme. Lorsque l'ORI est à l'initiative d'une personne publique, elle permet de **prescrire** aux propriétaires des immeubles concernés la réalisation de **travaux** préalablement définis. Dans le cas où l'ORI n'est pas prévue par un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), ce qui est le cas à Lannion, elle doit être déclarée d'**utilité publique**.

Elle a la particularité d'être à la fois **incitative** et **coercitive**.

Ce n'est que dans l'hypothèse où le propriétaire n'aurait pas réalisé les travaux dans les délais impartis que l'**expropriation** pourrait intervenir.

Dans le cas où il réalise les travaux, le propriétaire est tenu de respecter les **droits et obligations des occupants**, définis par les articles L 313-6 et L 314-1 à L 314-9 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.

1.3 Contexte du projet

1.3.1 Un schéma de référence « Lannion 2030 » pour restaurer l'attractivité du centre-ville

Le **centre-ville** de Lannion connaît une **dévitisation économique** et **démographique** progressive, comme beaucoup d'autres villes moyennes de France, au profit d'un mouvement vers la périphérie. La **désaffectation** de l'**habitat ancien**, la diminution des offres de service et des commerces en sont les principaux **symptômes**.

Les opérations sectorielles et autres leviers d'intervention mis en œuvre au cours des 20 dernières années (PLH, OPAH, FISAC, aménagements urbains, ...) n'ont pas suffi à endiguer ce phénomène.

Dans ce contexte, la Ville de Lannion a engagé dès 2015, en partenariat avec LTC, une **réflexion sur le devenir** de son centre-ville et son rôle structurant. C'est dans ce contexte qu'un **schéma de référence** « Lannion 2030 » a été défini en concertation avec les habitants ; Il s'articule autour de 5 axes de développement :

- Favoriser la **réappropriation** effective autant qu'affective du centre-ville
- **Rééquilibrer** les 2 rives au profit d'un centre-ville consolidé, élargi et recentré
- Cultiver en **synergie** l'ensemble des atouts centraux
- **Réhabiliter** le **fleuve** et concrétiser le « Grand espace du Léguer »
- Reconsidérer les **espaces publics**, en favorisant leur partage et leur usage

En 2018, sur la base de ce schéma de référence, la Ville de Lannion et Lannion Trégor Communauté ont été retenues dans le cadre de deux Appels à candidature : « Dynamisme des Villes et Bourgs ruraux de Bretagne » (cycle travaux) et le plan National « Action Cœur de Ville ».

Une convention-cadre « **Action Cœur de Ville** », regroupant les programmes d'action des 2 appels à candidature et reprenant les orientations stratégiques définies dans le cadre du schéma de référence « Lannion 2030 » a été signée le 28 septembre 2018.

Les objectifs de ce programme « Action Cœur de Ville » sont ainsi déclinés localement en 5 thématiques, en cohérence avec le projet de la Ville de Lannion :

- Axe 1 : de la **réhabilitation** à la **restructuration** : vers une **offre attractive** de l'habitat en centre-ville ;
- Axe 2 : favoriser un **développement** économique et commercial **équilibré** ;
- Axe 3 : **développer** l'accessibilité, la mobilité et les connexions ;
- Axe 4 : **mettre en valeur** les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine ;
- Axe 5 : **fournir l'accès** aux équipements et services publics.

Les diagnostics réalisés dans le cadre du schéma stratégique « Lannion 2030 » ont identifié un certain nombre de **dysfonctionnements sur le parc privé** du centre-ville, à savoir une concentration des difficultés patrimoniales (suspicion de logements potentiellement indignes, vacance importante) mais aussi sociales (parc privé à vocation sociale de fait).

Suite à ce constat, les collectivités ont ainsi souhaité porter une attention particulière au premier axe de la convention « Action Cœur de ville », à savoir **l'attractivité résidentielle** du centre-ville, en passant commande en 2018 pour une **étude spécifique sur le parc privé**.

1.3.2 Une OPAH RU inscrite dans un projet de requalification globale

L'étude pré-opérationnelle sur le parc privé réalisée en 2018-2019 par le cabinet URBANIS a permis de mettre en évidence l'existence d'un **processus de déqualification** immobilière, sociale et patrimoniale **échappant à la puissance publique** et ayant un impact fort sur **l'attractivité résidentielle** du centre-ville de Lannion.

Les difficultés observées au niveau du parc de logements et son occupation, du marché immobilier, et de l'état du bâti, se traduisent par :

- Une **population en diminution** sur le centre-ville de Lannion
- Une **spécialisation** et une **polarisation** des **profils démographiques** (concentration des ménages d'une personne, population âgée et vieillissantes, disparité entre les bas revenus et les plus élevés en augmentation)
- Un centre-ville servant de « lieu d'accueil et de passage », avec un **taux de rotation** particulièrement **élevé** dans le parc locatif
- Un taux de **vacance élevé** (26 % des logements)
- Une part importante de publics **éligibles aux aides** de l'Anah (37 % des ménages)
- Un marché immobilier **atone**

- Un nombre important d'immeubles présentant des signes de **dégradation** (228 immeubles soit 10 % du bâti).

Ce constat s'accompagne d'une **perte de dynamisme** de l'activité commerciale, avec 16 % de commerces vacants recensés.

L'étude a également mis en évidence des **potentialités** et des **atouts** à valoriser, en particulier l'**attachement** de la population à son centre-ville, ainsi qu'un **patrimoine bâti** à fort enjeu de **préservation** et de **valorisation** lié à son histoire.

Afin d'**enrayer le processus** de déqualification à l'œuvre et ainsi restaurer l'attractivité du centre-ville, la Ville de Lannion et Lannion Trégor Communauté ont décidé d'engager une **Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH RU)¹**, en partenariat avec l'Etat et l'Agence nationale de l'Habitat (Anah).

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

Lancée en janvier 2020 pour une durée de **5 ans**, l'OPAH RU concerne les centres-villes de Lannion et de Tréguier.

Ce dispositif constitue le volet « habitat » de la convention d'**Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) signée le 10 juillet 2019** (ex convention-cadre « Action Cœur de Ville) intégrant la ville de Lannion.

Concernant Lannion, **4 îlots prioritaires** ont été retenus car concentrant **plusieurs handicaps** tels que des immeubles en situation de blocage ou des problèmes accumulés de sécurité et de salubrité de l'habitat.

Afin de répondre à un **objectif prioritaire** et global de restauration de l'**attractivité** du centre-ville, plusieurs axes d'intervention ont été définis :

- Lutter contre l'**habitat indigne** et très dégradé
- Développer une offre de logements à **loyer maîtrisé**
- Favoriser les économies d'énergie et la lutte contre la **précarité énergétique**
- Accompagner le **maintien à domicile** des personnes âgées et handicapées
- **Requalifier** les îlots les plus dégradés
- Surveiller et accompagner les **copropriétés** présentant des signes de difficulté
- Favoriser l'**accession** à la propriété en **centre ancien**
- Mettre en valeur le **patrimoine**.

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

¹ Une OPAH est un dispositif proposé par l'Anah et 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**
- Des **aides financières aux travaux** à destination des **propriétaires**

1.3.3 La décision d'une action coercitive renforcée

Le territoire de la commune de Lannion a bénéficié depuis de nombreuses années d'une **politique de l'habitat active et volontariste** portée à la fois par la commune et par LTC : deux PLH (Programme Local de l'Habitat) 2008-2017 et 2018-2023, ce dernier ayant notamment pour axe la **requalification du parc ancien** ; la convention de délégation des aides à la pierre depuis 2011, la mise en place en 2010 d'un **Point Info Habitat**, plusieurs OPAH et 3 Programmes d'Intérêt Généraux (PIG) de 2014 à 2018, à l'échelle du territoire de LTC, visant plus particulièrement l'amélioration des logements privés anciens de plus de 15 ans.

Bien que ces dispositifs aient permis de rénover de nombreux logements, certains secteurs présentent encore des **indicateurs de fragilité** préoccupants, principalement visibles dans les **centres-villes** et centres-bourgs.

La **politique volontariste** en faveur de l'habitat **n'a pas suffi à freiner** le processus de **déqualification** d'une partie du parc privé, et n'a pas permis de traiter en totalité certains points durs du centre ancien, où subsistent des **immeubles** particulièrement **vétustes** n'offrant pas les conditions d'habitabilité minimales requises. Malgré ces efforts, l'habitat du centre-ville n'a donc pas pu être correctement replacé dans les mécanismes classiques du marché immobilier, du fait de la faiblesse qualitative de l'offre.

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

Pour **mettre fin** aux situations d'**immeubles dégradés** ou en voie de dégradation, non résorbées dans le cadre des OPAH et PIG antérieurs, la Ville de Lannion souhaite engager une **étape supplémentaire** avec l'appui de Lannion-Trégor Communauté, en déclarant d'**utilité publique** la **restauration immobilière** de **onze immeubles** en centre-ville.

Ce dernier point est l'**objet** de la **présente enquête publique**.

1.4 Le projet d'Opération de Restauration Immobilière

1.4.1 Objet de l'opération

Pour favoriser l'accueil de **nouveaux habitants** et **restaurer l'attractivité** du centre-ville, la Ville de Lannion a investi dans des projets urbains permettant d'améliorer la qualité des espaces publics :

- Création de poches de **stationnement résidentiel**
- Réaménagement et recalibrage des **voies de circulation**
- Création de **liaisons apaisées** entre les différents quartiers
- **Réaménagement** de la place du centre
- Création d'**équipements publics** tels que la médiathèque Saint-Anne.

De nouveaux **projets urbains structurants** sont projetés dans le périmètre du centre-ville pour la période 2020-2024. En complément, des opérations de **recyclage immobilier** et de

curetage d'îlot sous maîtrise d'ouvrage **publique** ont vocation à apporter une offre résidentielle moderne et de nouvelles formes urbaines tout en **préservant le patrimoine** bâti caractéristique du centre historique.

La **complexité** de traitement du bâti et la **réalité** de la demande en logements amènent à favoriser le **changement de l'échelle** d'intervention, en visant la **réhabilitation complète d'un immeuble** voire d'un îlot. Le recours à l'**acquisition publique** est également **prévu** dans le volet d'actions foncières de l'opération, pour intervenir sur les immeubles anciens les plus dégradés.

C'est sur cette stratégie d'intervention que repose la mise en œuvre de l'**Opération de Restauration Immobilière**, ayant pour cible privilégiée les **bâtiments dégradés** mais d'**intérêt patrimonial** et constituant une **offre** de logements **pertinente** après travaux d'amélioration. Dans le cadre de l'étude de faisabilité réalisée en 2019, un repérage exhaustif a permis de **cibler** avec précision des immeubles dégradés.

Dès le démarrage de l'OPAH RU, **4 îlots prioritaires ont été définis pour des interventions spécifiques de la collectivité.** (voir [carte](#) ci-après)

La Ville de Lannion a choisi dans un premier temps, de concentrer son action sur des immeubles qui répondent à tout ou partie des **critères** suivants :

- La **situation stratégique** de ces immeubles
- 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 conseil et de mobilisation de subventions
- La **dégradation** du bien se manifestant a 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 ;
- La nécessité de ravalier des façades d'immeubles dans le cadre de la **campagne de ravalement** obligatoire engagée en 2020 ;
- La présence de **contraintes techniques** (notamment les logements aux étages n'ayant pas d'accès indépendant par rapport aux commerces) ;
- Une opportunité d'**améliorer** la **qualité résidentielle** des logements existants

En fonction de ces critères généraux, **11 immeubles** ont été retenus prioritairement pour la mise en œuvre d'une **ORI** déclarée d'**utilité publique.** (cf [liste](#) ci-après).

Compte tenu de la forte **dégradation** des conditions **d'habitabilité**, ces immeubles sont le plus souvent **vacants** ou occupés dans des **conditions précaires.** Leur mauvais état et le non-entretien du bâti depuis plusieurs années nuit à la qualité urbaine du centre-ville. L'**intervention publique** est donc jugée **nécessaire** pour sortir de ces situations de blocage ancien et ainsi offrir une **perspective de redressement** à moyen terme.

Pour autant, la **finalité** de l'ORI n'est pas l'appropriation publique de ces immeubles, mais au contraire de **redynamiser l'initiative privée** en amenant l'ensemble des propriétaires à réinvestir dans leur patrimoine immobilier.

En contrepartie, l'**ORI** apporte un renforcement du dispositif incitatif se traduisant par :

- Une **majoration** possible des **aides** financières
- Un **accompagnement** personnalisé à la définition d'un **programme de travaux**

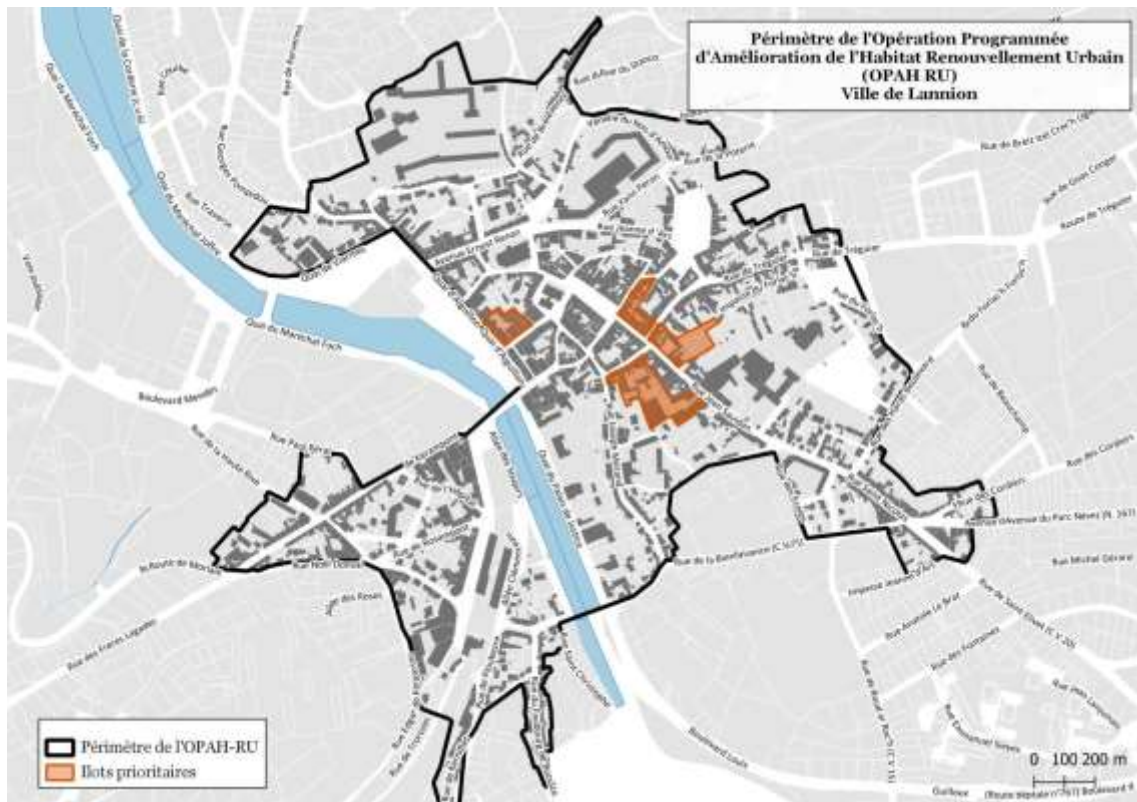
De nombreuses actions de **communication** et de **sensibilisation** ont été entreprises au niveau local afin d'informer le public sur le dispositif et l'ensemble des outils incitatifs déployés. Des **réunions d'information** sur la procédure d'ORI ont été organisées au cours des années 2020 et 2021 à destination des propriétaires et des professionnels de l'immobilier, avant son engagement.

Ces 2 premières années d'OPAH RU ont permis à l'opérateur en charge du suivi-animation (Urbanis) d'intervenir sur certains immeubles « prioritaires » en **accompagnant les porteurs de projet** et en leur **apportant un conseil personnalisé**. Des **potentialités** importantes de réhabilitation ont été identifiées mais également des **freins** à l'exécution des travaux.

La Ville de Lannion a souhaité mettre en œuvre l'ORI dès la 3^{ème} année de l'OPAH RU, par anticipation de la fin programmée du dispositif en 2024 et compte tenu du long cours dans lequel s'inscrivent les programmes de restauration immobilière.

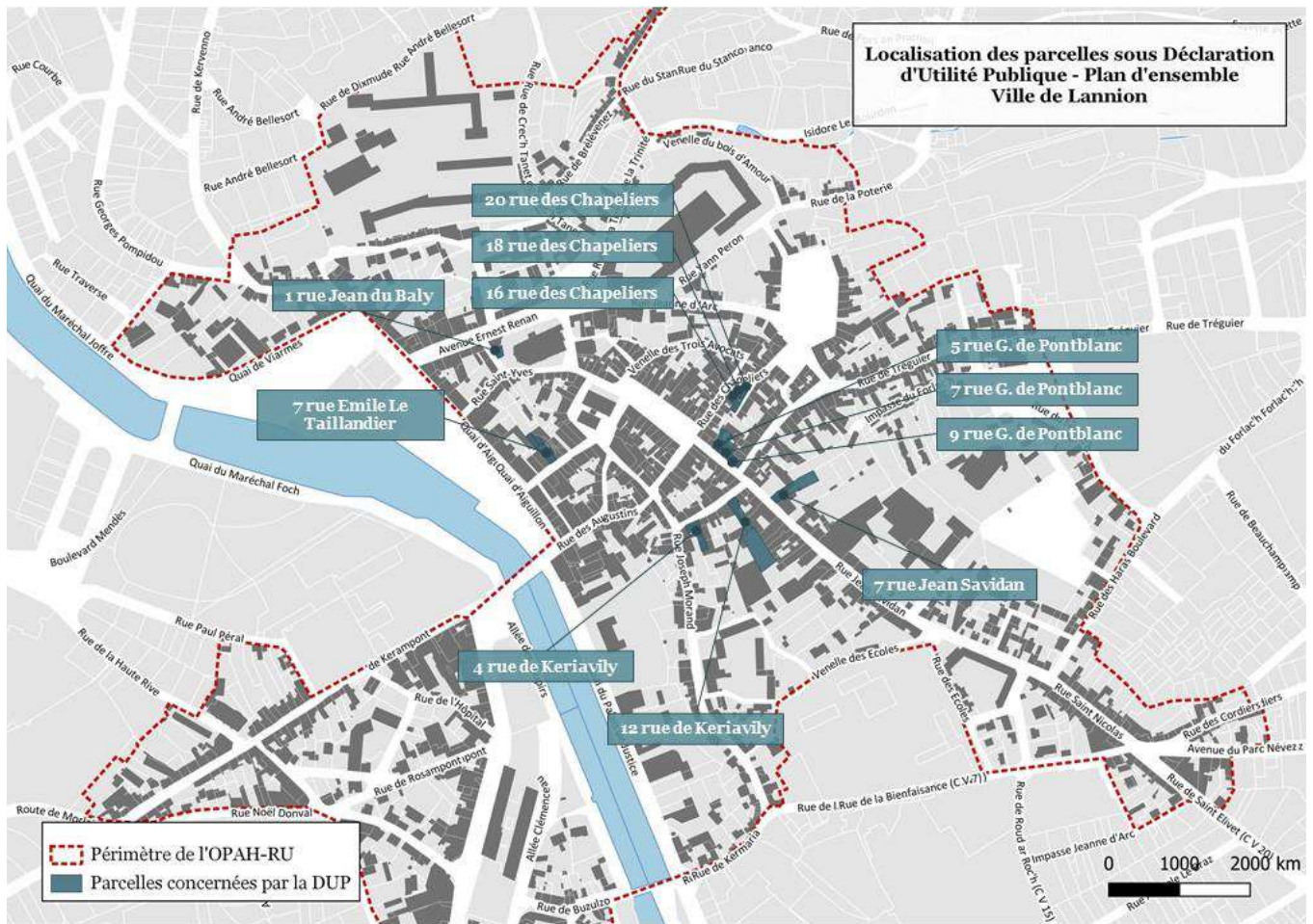
L'ORI vient aussi **renforcer** la campagne de **ravalement obligatoire** engagée sur des axes stratégiques du centre-ville comprenant un volet coercitif sur l'engagement de travaux d'intérêt patrimonial. Cette campagne concerne le ravalement de **77 immeubles** à l'horizon 2024. Des **aides financières**, dégressives selon la date de dépôt du dossier, sont prévues par la Ville de Lannion et LTC pour accompagner les propriétaires.

1.4.2 Plan de situation



4 îlots ont été identifiés comme « prioritaires »

1.4.3 Les immeubles concernés par la Déclaration d'Utilité Publique (DUP)



1.4.4 Récapitulatif des immeubles concernés et de leur caractère occupé ou vacant

Adresse de l'immeuble	Référence cadastrale	Surface cadastrale (m ²)	Niveaux habitables	Statut de propriété	Nombre de propriétaires	Logements		Commerces	
						Nombre	Statut	Nombre	Statut
4 rue de Keriavily	AK0027	235	R + 1 + C	Monopropriété	1 propriétaire bailleur	1	vacant	1	vacant
12 rue de Keriavily	AK0309	822	R + 2 + C	Monopropriété	1 propriétaire bailleur	6	vacants	1	vacant
5 rue Geoffroy de Pontblanc	AI0387	205	R + 2 + C	Copropriété	2 propriétaires bailleurs	3	occupés	1	occupé
7 rue Geoffroy de Pontblanc	AI0386	147	R + 3 + C	Copropriété	2 propriétaires bailleur 1 propriétaire occupant	2	occupés	1	occupé
9 rue Geoffroy de Pontblanc	AI0385	99	R + 2 + C	Copropriété	2 propriétaires bailleurs	5	vacants	1	occupé
7 rue Jean Savidan	AK0066	468	R + 2 + C	Monopropriété	1 propriétaire bailleur	6	vacants	1	occupé
7 rue Emile Le Taillandier	AI0842 AI0473 AI0844 AI0846	303	R + 2 + C	Monopropriété	1 propriétaire bailleur	1	vacant	1	vacant
16 rue des Chapeliers	AI0398	205	R + 2 + C	Monopropriété	1 propriétaire bailleur	1	occupé	1	occupé
18 rue des Chapeliers	AI0400	97	R + 2 + C	Monopropriété	1 propriétaire bailleur	1	vacant	2	1 occupé 1 vacant
20 rue des Chapeliers	AI0399	110	R + 2 + C	Monopropriété	1 propriétaire bailleur	1	occupé	1	occupé
1 rue Jean du Baly	AI0446	78	R + 2	Monopropriété	1 propriétaire bailleur	1	vacant	0	

1.4.5 Le programme global de travaux

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

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 dans les documents ci-après listés
- 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

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

Un programme global de travaux est fixé pour chaque immeuble. 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.

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.
- Article L 1311-1 du Code de la Santé Publique relatif aux règles générales d'hygiène et de salubrité des habitations (décret en attente de publication)
- 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.
- LOI n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en oeuvre 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 aux critères de performance énergétique dans la définition du logement décent en France métropolitaine.

Patrimoine bâti

- Article L. 132-1 et suivants du Code de construction et de l'habitation relatif au ravalement des immeubles
- Code du Patrimoine et notamment les articles L. 621-1 à L.621-42 du Code du patrimoine relatif aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques.

Selon les dispositions des précédents articles, les travaux réalisés aux abords des monuments historiques sont soumis à l'accord de l'architecte des bâtiments de France. Le Maître d'Ouvrage est tenu d'informer le Service Régional de l'Archéologie de toute découverte fortuite d'objet ou vestige pouvant intéresser l'histoire ou l'archéologie.

Règlements locaux

- **Plan Local d'Urbanisme (PLU)** de la Ville de Lannion et ses annexes, approuvés par délibération du Conseil Municipal du 31 janvier 2014, ainsi que ses 5 modifications approuvées par délibération du Conseil Municipal les 18 mars 2016, 30 janvier 2017, 26 juin 2018 et 24 septembre 2019
- **Site Patrimonial Remarquable (SPR)** de la Ville de Lannion :
 - o La mise en œuvre du SPR a été approuvée par le Conseil Municipal du 13 mai 2019 et le Conseil Communautaire du 25 juin 2019.
 - o L'outil de gestion est en cours de définition ainsi que la **servitude**, mais cette dernière n'est **pas effective** au moment de la réalisation de la présente enquête publique. En effet, une **enquête publique** relative à la création du SPR et des périmètres délimités des abords est ouverte du **29 août au 30 septembre 2022**.
- Arrêté Municipal du 12 mars 2020 relatif à la **campagne de ravalement obligatoire** de façades
- Règlement d'**assainissement collectif**, approuvé par délibération du Conseil d'Agglomération du 26 juin 2016
- Règlement Local de **Publicité** approuvé par Arrêté Municipal du 21 décembre 2010
- Règlement Municipal de **Voirie** approuvé par délibération du Conseil Municipal du 15 février 1986.

1.4.5.2 Dispositions relatives aux parties communes

Ces dispositions concernent :

- La protection du patrimoine bâti, notamment en ce qui concerne le respect de la **qualité architecturale** des édifices.
- 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 et menuiseries
- Les **toitures**
- Les panneaux solaires
- L'évacuation des **eaux et assainissement**
- Les cours
- Les escaliers et locaux communs : sols, murs et menuiseries des parties communes, cages d'escalier, locaux communs

(cf p. 32 à 41 du dossier d'enquête publique)

1.4.5.3 Dispositions relatives aux parties privatives

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

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

Les bâtiments doivent répondre aux normes relatives à la sécurité, la salubrité et à l'équipement des logements ou des pièces isolées :

- Règles générales d'habitabilité
- Normes dimensionnelles (surface minimale et hauteur sous plafond)
- Ouverture et ventilation
- Installation de cuisine ou coin-cuisine
- Electricité, gaz
- Equipement sanitaire
- Chauffage
- Performance énergétique
- Lutte contre le saturnisme
- Caves et sous-sols
- Redistribution des logements

(cf p. 42 à 48 du dossier d'enquête publique)

1.4.5.4 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 : « *mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité des logements* ».

Ces prescriptions sont des prescriptions génériques qui appellent à être complétées par un diagnostic précis et une prescription individuelle de travaux fonction de l'état des lieux et en cohérence avec le cahier des charges de l'ORI.

(cf p. 49 à 59)

1.4.5.5 Obligation de déposer une demande de Permis de Construire

Conformément à l'article R 421-14 d) du Code de l'urbanisme, les **travaux** nécessaires à la réalisation d'une **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 doit 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.

1.5 Estimations financières

1.5.1 Estimation de la valeur des immeubles avant restauration

En application de l'article R 313-24 du Code de l'urbanisme, la valeur des immeubles avant restauration a été estimée par le pôle d'évaluation domaniale de la Direction Régionale des Finances Publiques à 2 446 920 € (indemnité principale + indemnités accessoires), conformément à l'avis n° 2021-22113V08245 en date du 4 mars 2021, actualisé par l'avis n° 2022-22113-14343 en date du 31 mars 2022 ².

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.

1.5.2 Estimation sommaire du coût des restaurations

Les coûts de travaux, exprimés hors taxes et hors prestations individuelles et honoraires divers, constituent des coûts moyens par m² et par immeuble et ne sont donnés qu'à **titre indicatif**.

Ils 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 des réhabilitation antérieurement menées dans des immeubles ou maisons trégorroises 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.

Les parties privatives

	Réhabilitation mixte ou légère	Réhabilitation lourde	TOTAL
Nombre de logements répartis sur 11 immeubles	5	23	28
Surface habitable en m ²	322	1 482	1 804
Fourchette de prix en € / m ²	500	1000	
Coût TOTAL en € HT	161 000 €	1 482 000 €	1 643 000 €

² Voir [avis des Domaines](#) en annexe de ce rapport

Les parties communes

Type de travaux		Nombre d'immeubles	Fourchette de prix par immeuble en € HT	Coût TOTAL en € HT
Façades et menuiseries	Réfection	11	Entre 30 000 et 50 000 €	440 000 €
Toiture	Réfection	11	Entre 20 000 et 30 000 €	275 000 €
Autres parties communes ou extérieures	Réfection	11	Entre 10 000 et 30 000 €	220 000 €
Coût TOTAL en € HT				935 000 €

Coût global en € HT

Compte tenu des éléments ci-avant, le coût global des travaux réalisés au titre des prescriptions s'élèverait à 2 578 000 €, arrondis à 2 600 000 €.

1.6 L'information et la concertation autour du projet d'ORI

Un gros travail d'information et d'animation a été réalisé par la Mairie de Lannion en lien avec LTC et le bureau d'études URBANIS suite au lancement de l'OPAH RU à partir de fin 2019.

On peut citer :

- Des réunions publiques
 - o Le 10 janvier 2020 à destination des **professionnels** de l'immobilier : présentation de l'**OPAH RU** de Lannion et Tréguier
 - o Le 16 septembre 2020 à destination du **grand public** : présentation de la **campagne de ravalement** obligatoire
 - o Le 18 mars 2021 à destination des **propriétaires** : présentation de l'**Opération de Restauration Immobilière** du centre-ville de Lannion (8 présents ou représentés sur 11 immeubles). Documents présentés en [annexe](#)
- Des documents d'informations (flyers, ...) à destination du public sur le schéma de référence Lannion 2030, sur la campagne de ravalement obligatoire, sur l'ORI
- Une communication dans le bulletin municipal d'avril-mai 2021
- La mise en place d'un Point Info Habitat, porte d'entrée de tous les dispositifs d'aide à la réhabilitation / rénovation
- Des courriers adressés à TOUS les propriétaires et copropriétaires des immeubles concernés par l'ORI
 - o Le 3 mars 2021 les invitant à la réunion du 18 mars 2021 présentant l'ORI

- Le 3 juin 2022 les informant de l'ouverture de la présente enquête publique et les invitant à consulter le dossier ainsi qu'à déposer leurs éventuelles observations. Ce courrier était accompagné de l'avis d'enquête publique.

2. Organisation et déroulement de l'enquête

2.1 Organisation de l'enquête

2.1.1 Désignation du commissaire-enquêteur

Par courrier du 22 septembre 2021, Monsieur le Maire de Lannion a sollicité Monsieur le Préfet des Côtes d'Armor aux fins d'ouverture d'une enquête publique préalable pour la déclaration d'utilité publique de l'Opération de Restauration Immobilière concernant 11 immeubles situés dans le centre-ville de Lannion.

Suite à cette demande, Monsieur le Préfet des Côtes d'Armor a – par courrier du 6 mai 2022 – sollicité Monsieur le Président du Tribunal Administratif pour obtenir la désignation d'un commissaire-enquêteur chargé de l'enquête.

Selon les explications fournies par la Mairie de Lannion, le délai observé entre septembre 2021 et mai 2022 s'explique par le fait qu'une enquête publique similaire, impliquant Lannion Trégor Communauté et concernant la Ville de Tréguier s'est déroulée début 2022. Lorsque les services de la Préfecture ont traité le dossier de Lannion, l'échéance de l'avis des Domaines (1 an à compter du 4 mars 2021) était trop proche pour permettre un déroulement de l'enquête publique début 2022. Le dossier n'a pu être relancé qu'à la réception du 2^{ème} avis des Domaines le 31 mars 2022. Ces documents figurent en annexe du présent rapport.

Par décision n° E 22000063/35 du 16 mai 2022, Mr le Président du Tribunal Administratif de Rennes a désigné Mr Michel CAINGNARD en qualité de commissaire-enquêteur pour conduire la présente enquête publique.

2.1.2 Arrêté de prescription de l'enquête

Par arrêté du 30 mai 2022, Mr le Préfet des Côtes d'Armor a prescrit l'ouverture d'une enquête publique portant sur l'utilité publique de l'opération de restauration immobilière (ORI) menée par la commune de Lannion et dont le champ est précisé ci-avant. Cette arrêté précise

- La durée de l'enquête : 19 jours
- La période de l'enquête : du lundi 13 juin 2022 (8 H 00) au vendredi 1^{er} juillet 2022 (17 H 00)
- Les dates de permanence
 - Lundi 13 juin 2022 de 9 H à 12 H
 - Mercredi 22 juin 2022 de 14 H à 17 H
 - Vendredi 1^{er} juillet 2022 de 14 H à 17 H

2.1.3 Opérations préalables

Rencontre élus et services – Visite sur place

Après avoir été désigné par le Président du Tribunal Administratif le 16 mai 2022, j'ai rencontré en Mairie de Lannion le 30 mai 2022 :

- Madame Françoise LE MEN – Adjointe au Maire de Lannion, déléguée aux Politiques Urbaines et Politique de la Ville
- Madame Pauline MAROIS – Responsable du Service Urbanisme à la Ville de Lannion
- Madame LETOUT – Chargée de mission habitat à Lannion Trégor Communauté
- Monsieur Laurent TROUILLET – Chef de projet OPAH-RU au cabinet URBANIS
- Madame MEUR – Responsable des Affaires Foncières de la Ville de Lannion

Nous avons ensuite effectué une visite extérieure des immeubles concernés qui m'a permis de mieux me rendre compte de l'état de ces bâtiments. L'impossibilité de pénétrer à l'intérieur des immeubles n'a toutefois donné qu'une vue très partielle de leur état et donc des travaux à y réaliser potentiellement.

Visa du dossier d'enquête et paraphe du registre

Le 10 juin 2022, j'ai procédé au paraphe de l'ensemble du dossier d'enquête ainsi que du registre d'enquête en Mairie de Lannion en présence de Madame Pauline MAROIS, Responsable du Service Urbanisme à la Mairie de Lannion.

2.1.4 Le dossier d'enquête

Le dossier d'enquête comporte :

- Un résumé non technique
- Un préambule présentant le contexte de l'opération de restauration immobilière
- Les plans de situation des immeubles concernés par l'ORI
- La désignation des immeubles concernés
- L'état d'occupation de ces immeubles
- Une notice explicative présentant les détails de l'ORI
- Une estimation financière des travaux à réaliser

2.1.5 Les mesures de publicité et d'information du public

La publicité légale

Le choix a été fait par la Mairie de Lannion de ne pas procéder à l'affichage légal (affiches jaunes en lettres noires) sur les façades des immeubles concernés. Un affichage a été réalisé en Ville de Lannion comme l'atteste le certificat d'affichage signé par le Maire de Lannion figurant en annexe de ce rapport.

La publicité par voie de presse

Conformément à l'article R112-4 du Code de l'Expropriation, l'avis d'enquête publique a été publié à 2 reprises dans les quotidiens Ouest France et Le Télégramme :

- Le 2 juin 2022
- Le 14 juin 2022

2.2 Déroulement de l'enquête

2.2.1 Les permanences

Rappel des dates de permanence :

- Lundi 13 juin 2022 de 9 H à 12 H
- Mercredi 22 juin 2022 de 14 H à 17 H
- Vendredi 1^{er} juillet 2022 de 14 H à 17 H

Deux propriétaires se sont déplacés lors de ces permanences, seul l'un d'entre eux a déposé une observation sur le registre papier. L'autre, qui souhaitait faire un point sur la suite des démarches, a été orienté vers le Point Info Habitat par le commissaire enquêteur mais n'a pas déposé d'observations.

2.2.2 Les conditions d'accueil du public

Les permanences ont eu lieu dans une salle de la Mairie de Lannion, Place du Général Leclerc, où le public pouvait à la fois consulter le dossier et s'entretenir avec le Commissaire Enquêteur. En dehors des permanences du commissaire-enquêteur, le dossier d'enquête était à disposition du public à l'accueil de la Mairie de Lannion.

2.2.3 Les éléments mis à disposition du public et les modalités de consultation du dossier

Le dossier mis à disposition du public

- Le dossier d'enquête (cf 2.1.4)
- L'[avis](#) d'ouverture d'enquête publique
- L'[arrêté préfectoral](#) du 30 mai 2022 portant ouverture de l'enquête publique
- La [décision](#) n° E22000063 du Tribunal Administratif de Rennes désignant le commissaire enquêteur
- La [délibération](#) du Conseil Municipal de Lannion du 26 mars 2021 approuvant la mise en œuvre d'une Opération de Restauration Immobilière en centre-ville de Lannion.
- Le registre d'enquête publique

Le dossier était consultable :

- En version papier à la Mairie de Lannion
- Sur le site internet de la Mairie de Lannion <https://www.lannion.bzh/cadre-de-vie/1598-enquete-publique-operation-de-restauration-immobiliere-du-centre-ville-de-lannion>

Chaque propriétaire ou copropriétaire avait été informé par un **courrier** daté du **3 juin 2022** de l'organisation de la présente enquête publique. L'avis d'ouverture de l'enquête publique, à en-tête de la Préfecture des Côtes d'Armor, accompagnait ce courrier.

2.2.4 La clôture de l'enquête

L'enquête publique a été clôturée le vendredi 1^{er} juillet 2022 à 17 H par moi-même. J'ai, à cette occasion, procédé à la signature du registre d'enquête publique dans lequel une seule observation a été consignée.

2.3 La participation du public

2.3.1 Modalités de participation

Conformément à l'arrêté préfectoral d'ouverture de l'enquête publique, le public pouvait déposer ses observations :

- En les consignant par écrit sur le registre d'enquête ouvert à cet effet à la Mairie de Lannion
- En les adressant par écrit à l'attention du commissaire-enquêteur à la Mairie de Lannion (Place du Général Leclerc – 22300 LANNION)
- En les adressant sur la messagerie électronique ouverte pour les besoins de l'enquête publique ce-enquetepublique.ori-lannion@orange.fr

2.3.2 Bilan de la participation et observations du public

Une seule observation a été déposée sur le registre papier :

- **Cabinet Foncia – syndic de la copropriété du 7 rue Geoffroy de Pontblanc**

Sollicite des **délais supplémentaires** (par rapport aux délais d'incitation de 15 mois et d'injonction de 6 mois) compte de la difficulté à trouver des architectes ou des Maîtres d'œuvre.

Une observation a été reçue **après la clôture de l'enquête** (le 9 juillet à 15H10) sur la boîte mail dédiée à l'enquête publique, celle de Madame Elisabeth YADANG propriétaire du 18 rue des Chapeliers. Elle indique avoir été absente de son domicile en juin et n'a pris connaissance du courrier de la Mairie de Lannion qu'à son retour. Elle précise avoir entrepris des démarches en vue de la réhabilitation de son immeuble depuis 2020 et joint les pièces justificatives. Compte tenu de la date de réception de cette observation, **elle ne peut** toutefois être **prise en compte** dans le cadre de l'enquête, mais cela a peu d'importance dans la mesure où des démarches sont en cours en vue de réaliser des travaux.

3. Analyse du commissaire enquêteur

3.1 Le contexte de la DUP

La Ville de Lannion est confrontée à une **dévitilisation** économique et démographique progressive liée à un processus de **déqualification** immobilière, sociale et patrimoniale **échappant** à la puissance **publique** et ayant un impact fort sur l'**attractivité** résidentielle du centre-ville.

Les études réalisées en amont ont notamment montré l'**attachement** de la population à son centre-ville ainsi qu'un **patrimoine** bâti à fort enjeu de préservation et de valorisation à son histoire.

Le **cadre** relatif à la préservation et à la valorisation du **patrimoine** est **en cours** d'élaboration puisqu'une étude de Site Patrimonial Remarquable (SPR) a été approuvée par le Conseil Municipal du 13 mai 2019 et le Conseil Communautaire du 25 juin 2019. Une enquête publique est prévue à l'automne 2022. Dans l'attente, c'est le Plan Local d'Urbanisme de Lannion qui s'applique.

Les outils relatifs à l'**habitat** sont mis en place principalement avec l'OPAH-RU sur la période 2019 à 2024, pilotée par LTC, dont le périmètre est entièrement intégré au périmètre de l'Opération de Revitalisation du Territoire avec notamment une campagne de ravalement obligatoire des immeubles situés le long des axes stratégiques du centre historique de Lannion.

L'OPAH RU s'inscrit dans le plan d'actions « Habitat » du schéma de référence « Lannion 2030 » et a pour but d'encourager les propriétaires à **rénover** leurs immeubles avec les objectifs de :

- Réinvestir la qualité résidentielle du centre-ville et du parc de logements
- Créer une offre nouvelle et diversifiée en logements
- Favoriser le maintien des populations résidentes
- Accompagner les porteurs de projets et les ménages qui souhaitent s'engager dans une dynamique de réhabilitation

Les axes d'intervention sont les suivants :

- Lutter contre l'habitat indigne et très dégradé
- Développer une offre de logements à loyer maîtrisé
- Favoriser les économies d'énergie et la lutte contre la précarité énergétique
- Accompagner le maintien à domicile des personnes âgées et handicapées
- Requalifier les îlots les plus dégradés
- Surveiller et accompagner les copropriétés présentant des signes de difficulté
- Favoriser l'accession à la propriété en centre ancien
- Mettre en valeur le patrimoine

Les actions **incitatives** ayant montré leurs **limites** dès lors que les propriétaires sont dans l'incapacité financière ou peu enclins à la réalisation des travaux dont ils ont la responsabilité, la Ville de Lannion se voit contrainte d'utiliser des outils **coercitifs** renforcés tels qu'une Opération de Restauration Immobilière et une Déclaration d'Utilité Publique de prescription de travaux.

C'est ainsi que onze immeubles ont été retenus prioritairement pour la mise en œuvre d'une ORI déclarée d'utilité publique

*« L'**intervention publique** est jugée **nécessaire** pour sortir de situations de blocage ancien et ainsi offrir une perspective de redressement à moyen terme. Pour autant, la **finalité** de l'ORI **n'est pas l'appropriation** publique de ces immeubles, mais au contraire de **redynamiser l'initiative privée** en amenant l'ensemble des propriétaires et copropriétaires à réinvestir dans leur patrimoine immobilier afin d'améliorer l'attractivité du centre-ville. En contrepartie, l'ORI apporte un renforcement du dispositif incitatif se traduisant par une majoration possible des aides financières ainsi qu'un accompagnement personnalisé à la définition d'un programme de travaux, au bénéfice des propriétaires et syndicats de copropriétaires des immeubles concernés. » (dossier d'enquête p. 26)*

La présente enquête publique a ainsi pour objet de se prononcer sur l'**intérêt général** de la déclaration d'utilité publique de l'ORI et sa **pertinence** dans le contexte Lannionnais.

3.2 Intérêt général de l'ORI

La **restauration** de tous les immeubles par leurs propriétaires dans le cadre de l'ORI aboutirait à une **offre supplémentaire** de 21 logements et 4 commerces (actuellement vacants), ceci sans présager d'éventuels réaménagements intérieurs.

La totalité des 11 immeubles est concernée par des travaux sur la structure :

- Ravalement des façades et rénovation des menuiseries
- Réfection de la toiture et des accessoires
- Reprise et renforcement des planchers

La nature précise de ces travaux demande bien évidemment à être précisée immeuble par immeuble à l'issue d'un diagnostic et d'une prescription de travaux. Compte tenu de la proximité des immeubles les uns par rapport aux autres, cette restauration est indispensable pour préserver les immeubles voisins qui peuvent être menacés par des structures fragilisées. Dans certains cas, une procédure d'expropriation pour abandon manifeste (suite à incendie) a même été déjà engagée par la Ville sur des immeubles contigus à ceux identifiés dans le cadre de cette ORI (voir ci-après l'analyse par bâtiment)

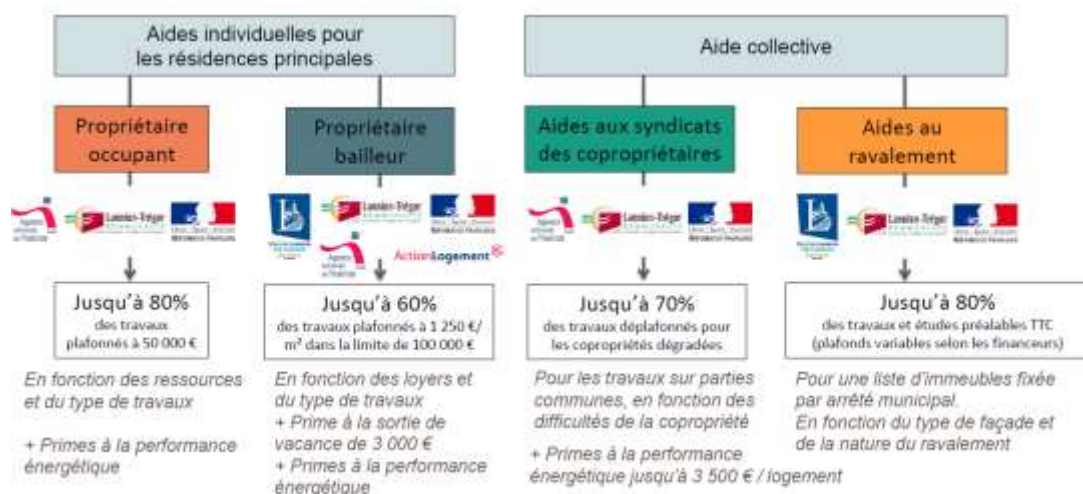
Les objectifs de réduction de la vacance et donc de l'augmentation de l'offre résidentielle et commerciale, d'amélioration de l'habitabilité des logements, doivent contribuer à la revitalisation et la mise en valeur du centre-ville. Ils sont conformes aux orientations du SCoT approuvé le 4 février 2020 qui stipule que « *la politique locale de l'Habitat .../... favorise le retour en usage des logements vacants, dont la part dans le parc devra être réduite, et notamment de ceux qui présentent une valeur patrimoniale ; favorise la résorption des situations d'habitat indigne et inconfortable* » (DOO, § 2.2.3, p.21).

Appréciations du Commissaire Enquêteur

Au vu des objectifs figurant notamment dans le SCoT, l'ORI envisagée par la Ville de Lannion répond parfaitement à l'intérêt général.

3.3 Le coût des travaux

Le **coût** des travaux de réhabilitation / rénovation est à **charge des propriétaires**. Ceux-ci bénéficieront toutefois d'un accompagnement et d'aides financières dans le cadre de l'OPAH RU ainsi que de dispositifs fiscaux accessibles sous certaines conditions (dispositif « Cosse » pour les logements conventionnés avec l'ANAH).



Une fois les aides financières déduites, le « reste à charge » des propriétaires restera toutefois conséquent compte tenu du cahier des charges des travaux à effectuer, notamment sur les travaux extérieurs.

La valeur des immeubles avant restauration a été estimée par le Pôle d'évaluation domaniale de la Direction Régionale des Finances Publiques à 2 446 920 €. Le coût des restaurations a été évalué à 2 578 000 € soit une valeur totale de 5 024 920 € pour 1 804 m² habitables. Cette somme correspond à 2 785 € par m² pour un appartement rénové et habitable. Même s'il s'agit d'une estimation grossière, cette somme semble correspondre à la moyenne haute des transactions du moment sur la Ville de Lannion.

Il s'agira au final pour chaque propriétaire de faire un choix éclairé, sachant qu'en cas d'expropriation la valorisation des immeubles a toutes les chances d'être dans la fourchette basse du marché.

La campagne de communication et l'animation opérées par la Ville de Lannion semblent avoir mobilisé les propriétaires puisque, même si seulement 2 sur 11 se sont manifestés lors de l'enquête publique, la grande majorité s'est manifestée auprès du service Urbanisme de la Mairie (9 sur 11). Beaucoup de propriétaires ont déjà engagé des démarches en vue de réaliser des travaux de rénovation.

Appréciations du Commissaire Enquêteur

Les estimations de coûts mentionnées dans le dossier d'enquête ne peuvent – en l'absence de diagnostics individuels et de devis précis – être considérés que comme des ordres de grandeur. La phase d'animation devra permettre à chaque propriétaire d'évaluer précisément le niveau des aides possibles afin qu'il prenne sa décision en toute connaissance de cause.

Le volet incitatif qui accompagne les mesures coercitives de l'ORI me semble de nature à faciliter l'engagement des propriétaires dans les travaux prescrits par l'ORI. Le travail d'animation et de communication engagé depuis quelques années par la Ville a été de nature à donner toutes les clés aux propriétaires pour prendre leur décision dans le calendrier imparti.

3.4 Analyse par bâtiment

La Ville de Lannion a choisi de concentrer son action sur des immeubles qui répondent à tout ou partie des critères suivants :

- Leur **situation stratégique**
- Le caractère **vacant** ou majoritairement vacant des logements
- L'**absence de volonté** manifeste d'exécuter les travaux de la part des propriétaires, **malgré le déploiement du volet incitatif**
- La **dégradation** du bien se manifestant pouvant conduire à de mauvaises **conditions d'habitabilité** ou avoir des répercussions sur la **qualité** et la **sécurité** de l'**espace public+**
- Le **potentiel résidentiel** du bâtiment, sa qualité architecturale et patrimoniale ;
- La nécessité de ravalser des façades d'immeubles dans le cadre de la **campagne de ravalement** obligatoire engagée en 2020 ;
- La présence de **contraintes techniques** (notamment les logements aux étages n'ayant pas d'accès indépendant par rapport aux commerces) ;

- Une opportunité d'**améliorer** la **qualité résidentielle** des logements existants

Les bâtiments sélectionnés dans le cadre de l'ORI sont tous situés en zone UA dans le PLU de Lannion. Le règlement graphique de cette zone attache une grande importance à ce que le choix des matériaux de restauration et les techniques mises en œuvre restituent l'aspect d'origine du bâtiment en respectant ses caractéristiques architecturales, notamment la volumétrie, la forme des toitures et les ouvertures en façade.

Ces éléments sont particulièrement mis en avant dans le dossier soumis à l'enquête publique (P. 32 à 38).

Appréciations du Commissaire Enquêteur

S'ils dépassent strictement le cadre de l'habilité évoqué dans l'article L313-4 du Code de l'Urbanisme (qui définit le champ de la restauration immobilière), ces critères sont cohérents vis-à-vis des documents d'urbanisme en vigueur sur le territoire et au regard des enjeux de préservation du patrimoine dans ce secteur de la Ville de Lannion

Le tableau récapitulatif des [immeubles concernés](#) figure paragraphe 1.4.4

Le parc d'immeubles sélectionnés dans le cadre de l'ORI se caractérise par le fort taux de vacance qui peut être total ou partiel.

Ainsi sur un total de 28 logements répartis sur ces 11 immeubles, 21 sont vacants parfois depuis plusieurs années, ce qui laisse présager un état de délabrement important et donc des travaux de remise en état coûteux. Aucun logement n'est occupé par son propriétaire.

Le taux de vacance des commerces est plus réduit puisque sur 11 locaux commerciaux, 7 sont occupés.

Tous les propriétaires ont été associés à la concertation sur les opérations en cours :

- Mise en place de l'OPAH RU
- Campagne de ravalement
- Présentation de l'ORI

Sur 11 immeubles concernés, seuls 3 propriétaires n'ont donné aucun signe de vie à un moment ou à un autre de la procédure, que ce soit à l'occasion de contacts avec le service de l'urbanisme de la Mairie de Lannion, leur présence à une réunion d'information ou leur contribution à l'enquête publique. Deux d'entre eux sont concernés par la campagne de ravalement.

4 rue de Keriavily -Parcelle AK 0027 (235 m²)



Immeuble du XVIII^e à usage de commerce et d'habitation avec 2 bâtiments

Monopropriété mais avec probablement une indivision.

R + 1 + C

1 logement vacant et 1 local commercial vacant

Maçonnerie de pierres appareillées apparentes en façade

Observations

Pas d'observation déposée lors de l'enquête publique

L'un des indivisaires a contacté la Mairie (père). Trois d'entre eux, qui habitent hors de la région, ont assisté à la réunion de présentation de l'ORI du 18.03.2021 en visio laissant supposer que des travaux sont projetés.

Avis du commissaire enquêteur

L'aspect extérieur de ce bâtiment vacant laisse présager un mauvais état intérieur.

L'intégration de cet immeuble dans l'ORI me semble tout à fait justifiée, elle permettra de remplir les objectifs de réhabilitation patrimoniale, de mise aux normes d'habitabilité et de réduction de la vacance.

La DUP donnera un cadre quant au calendrier de réalisation des travaux.

12 rue de Keriavily -Parcelle AK 0309 (822 m²)



Immeuble du XVII^e à usage de commerce et d'habitation (1 bâtiment)

Monopropriété. L'immeuble a changé de propriétaire récemment

R + 2 + C

6 logements vacants et 1 local commercial vacant

Maçonnerie de pierres appareillées apparentes en façade

Observations

Pas d'observation déposée lors de l'enquête publique. Aucun contact du nouveau propriétaire avec les services de la Mairie ou le PIH.

Avis du commissaire enquêteur

L'aspect extérieur de ce bâtiment vacant laisse présager un mauvais état intérieur.

L'intégration de cet immeuble dans l'ORI me semble tout à fait justifiée, elle permettra de remplir les objectifs de réhabilitation patrimoniale, de mise aux normes d'habitabilité et de réduction de la vacance.

La DUP donnera un cadre quant au calendrier de réalisation des travaux.

5 rue Geoffroy de Pontblanc - Parcelle AI 0387 (205 m²)



Immeuble du XVI^e - XVII^eme à usage de commerce et d'habitation avec 1 bâtiment

Copropriété.

R + 2 + C

3 logements occupés et 1 local commercial occupé

Maçonnerie de pierres appareillées apparentes en façade. Elévation avec tour carrée

Observations

Pas d'observation déposée lors de l'enquête publique. Un des copropriétaires était présent à la réunion de présentation de l'ORI en mars 2021.

Avis du commissaire enquêteur

Ce logement, actuellement occupé, présente un aspect extérieur plus propre que les immeubles vacants. Il est toutefois impossible à ce stade de présager de son état intérieur.

L'intégration de cet immeuble dans l'ORI me semble donc justifiée, elle permettra de remplir les objectifs de réhabilitation patrimoniale et de mise aux normes d'habitabilité.

La DUP donnera un cadre quant au calendrier de réalisation des travaux.

7 Rue Geoffroy de Pontblanc – Parcelle AI 0386 (147 m²)



Immeuble du XVI^e - XVII^eme à usage de commerce et d'habitation avec 1 bâtiment

Copropriété.

R + 3 + C

2 logements occupés et 1 local commercial occupé

Maçonnerie de pierres appareillées apparentes en façade. Elévation avec tour carrée.

Observations

Dépôt d'une observation sur le registre papier par le cabinet Foncia, syndic de copropriété.

Sollicite des **délais supplémentaires** (par rapport aux délais d'incitation de 15 mois et d'injonction de 6 mois) compte de la difficulté à trouver des architectes et des Maîtres d'œuvre.

Avis du commissaire enquêteur

Avis favorable pour l'intégration de cet immeuble dans l'ORI.

Les copropriétaires sont engagés dans la rénovation de l'immeuble. L'intégration du bâtiment dans l'ORI leur permettra de bénéficier de l'accompagnement technique et financier de la collectivité leur permettant de réhabiliter cet immeuble.

La DUP donnera un cadre quant au calendrier de réalisation des travaux, la souplesse sollicitée par le syndic quant aux délais est légitime dans le contexte actuel.

9 rue Geoffroy de Pontblanc - Parcelle AI 0385



Immeuble du XIX^e à usage de commerce et d'habitation avec 1 bâtiment

Copropriété.

R + 2 + C

5 logements vacants et 1 local commercial occupé

Maçonnerie de moellons de pierre et modénatures apparentes en façade.

Observations

Pas d'observation déposée lors de l'enquête publique. Aucune nouvelle des copropriétaires.

Avis du commissaire enquêteur

L'absence de réponse des copropriétaires aux différentes sollicitations de la Mairie interroge, d'autant plus que l'immeuble est concerné par la campagne de ravalement obligatoire.

L'intégration de cet immeuble dans l'ORI me semble donc tout à fait justifiée, elle permettra de remplir les objectifs de réhabilitation patrimoniale, de mise aux normes d'habitabilité et de réduction de la vacance.

La DUP donnera un cadre au calendrier de réalisation des travaux.

7 rue Jean Savidan – Parcelle AK 066 (468 m²)



Immeuble du XIX^e à usage de commerce et d'habitation avec 3 bâtiments

Monopropriété (nouveau propriétaire)

R + 2 + C

6 logements vacants et 1 local commercial occupé

Maçonnerie de pierres appareillées apparentes en façade

Observations

Pas d'observation déposée lors de l'enquête publique.

Des travaux sont en projet, mais les propriétaires ne veulent pas travailler avec un maître d'œuvre ni bénéficier de subventions afin de ne pas être limités en loyer.

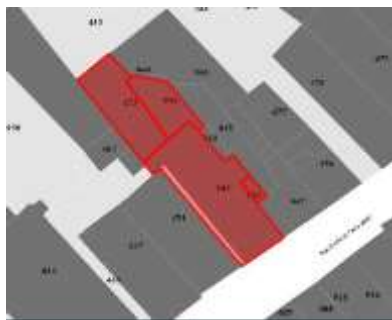
Avis du commissaire enquêteur

Le fait que les propriétaires souhaitent conserver leur liberté par rapport au loyer les prive d'un accompagnement financier conséquent pouvant affecter la rentabilité, mais c'est leur choix et cette question est hors du champ de l'enquête publique. L'immeuble est également concerné par la campagne de ravalement obligatoire.

L'intégration de cet immeuble dans l'ORI ainsi que sa DUP me semble en revanche tout à fait justifiée, afin de garantir une rénovation permettant de remplir les objectifs de réhabilitation patrimoniale, de mise aux normes d'habitabilité et de réduction de la vacance.

La DUP donnera un cadre aux travaux réalisés et au calendrier de leur réalisation.

7 rue Emile Le Taillandier – Parcelle AI 842/473/844/846



Immeuble du XVI^e à usage de commerce et d'habitation avec 3 bâtiments

Monopropriété.

1 logement vacant et 1 local commercial vacant

Maison à pans de bois avec encorbellements prononcés et gouttereaux en pierre en façade rue. Colonnes corinthiennes en intérieur. Maison principale inscrite Monument Historique

Observations

Pas d'observation déposée lors de l'enquête publique.

Le propriétaire est en contact avec les services de la Mairie, des travaux sont actuellement en cours dans l'immeuble. Nous avons pu le constater lors de notre visite terrain le 30 mai avec le service urbanisme et le cabinet Urbanis.

Avis du commissaire enquêteur

La rénovation de cet immeuble est bien engagée. L'immeuble est également concerné par la campagne de ravalement.

L'intégration de cet immeuble dans l'ORI est tout à fait justifiée, d'autant plus que la maison principale est inscrite aux Monument Historiques. L'ORI ne gênera en rien la bonne volonté du propriétaire quant à la réalisation des travaux.

16 rue des Chapeliers – Parcelle AI 0398



Immeuble du XIX^e à usage de commerce et d'habitation avec 2 bâtiments

Monopropriété.

R + 2 + C

1 logement occupé et 1 local commercial occupé

Maçonnerie de pierres appareillées apparentes en façade

Observations

Les propriétaires ont participé à la réunion d'information sur l'ORI en mars 2021 et se sont présentés à une permanence lors de l'enquête publique suite à la réception du courrier adressé par la Mairie début juin 2022. Ils n'ont pas déposé d'observation mais souhaitent connaître la marche à suivre pour entamer les démarches.

Les propriétaires sont surpris que l'immeuble voisin (14 de la même rue) ne soit pas dans l'ORI. Cet immeuble relève d'une autre procédure, d'expropriation suite à abandon manifeste.

Ils sont surpris de la nature des travaux prescrits car suite à un changement de locataires en mai 2022, ils n'ont reçu aucune remarque. Ils ont également exprimé leur inquiétude sur les délais de réalisation des travaux compte tenu des difficultés d'approvisionnement en matériaux. Le Commissaire Enquêteur les a rassurés sur le caractère générique de cette prescription et les a orientés vers le PIH. Ils ont, depuis, engagé leur projet de rénovation de l'immeuble.

Avis du commissaire enquêteur

L'intégration de cet immeuble dans l'ORI me semble tout à fait justifiée, car elle permettra aux propriétaires d'accéder au dispositif d'accompagnement méthodologique et financier de la collectivité et ainsi remplir les objectifs de réhabilitation patrimoniale et de mise aux normes d'habitabilité.

18 rue des Chapeliers – Parcelle AI 0400



Immeuble du XIX^e à usage de commerce et d'habitation avec 1 bâtiment

Monopropriété.

R + 2 + C

1 logement occupé et 1 local commercial occupé

Façade dénaturée avec enduit ciment et soubassements pierre apparents, composée d'ouvertures avec encadrements pierre et d'un chaînage inachevé avec immeuble mitoyen.

Observations

La propriétaire de cet immeuble a déposé, par voie numérique, une **observation hors délai** pour signifier qu'elle a entrepris des démarches avec le cabinet Urbanis depuis 2020, mais qu'elle a eu des difficultés à trouver un architecte et un maître d'œuvre.

Avis du commissaire enquêteur

Si l'observation ne peut pas formellement être prise en compte, on ne peut que noter que des démarches sont engagées pour réaliser des travaux de rénovation, c'est bien l'essentiel. Ce bâtiment est également concerné par la campagne de ravalement.

L'intégration de cet immeuble dans l'ORI est donc tout à fait justifiée, car elle permettra au propriétaire de bénéficier de l'accompagnement tant méthodologique et administratif que financier de la collectivité et ainsi remplir les objectifs de réhabilitation patrimoniale, de mise aux normes d'habitabilité et de réduction de la vacance.

20 rue des Chapeliers – Parcelle AI 0399



Immeuble du XVI^e à usage de commerce et d'habitation avec 2 bâtiments

Monopropriété.

R + 2 + C

1 logement occupé et 1 local commercial occupé

Façade sur rue en ossature bois recouverte d'un enduit ciment et soubassement en pierre apparente.

Observations

Pas d'observation déposée lors de l'enquête publique. Aucun contact du propriétaire avec les services de la Mairie ni avec le PIH concernant l'ORI.

Suite à un signalement de l'opérateur Urbanis concernant des fissures et une cheminée dangereuse, la Mairie a adressé un courrier au propriétaire dans la perspective d'une procédure de mise en sécurité. Des précisions sont en attente sur les interventions qui seront réalisées, un bureau d'études devrait être mandaté pour étudier les problèmes de structure.

Avis du commissaire enquêteur

L'aspect extérieur de ce bâtiment laisse craindre un mauvais état de la structure (combinaison ossature bois / enduit de ciment), crainte renforcée par le signalement concernant les fissures et la dangerosité de la cheminée.

Ce bâtiment est concerné par la campagne de ravalement.

L'intégration de cet immeuble dans l'ORI est tout à fait justifiée compte tenu des problèmes soulevés sur ce bâtiment et de l'urgence à les régler. Elle permettra de remplir les objectifs de réhabilitation patrimoniale, de mise aux normes d'habitabilité et de réduction de la vacance.

La DUP donnera un cadre quant au calendrier de réalisation des travaux.

1 rue Jean du Baly – Parcelle AI 0446		
		<p>Immeuble du XVI^e à usage d'habitation avec 1 bâtiment Monopropriété.</p> <p>R + 2</p> <p>1 logement vacant</p> <p>Pignon en maçonnerie de moellons de pierres apparentes. Façades en maçonnerie de moellons de pierres recouverts d'un enduit ciment.</p>
Observations		
<p>Pas d'observation déposée lors de l'enquête publique. Le propriétaire a participé à la réunion d'information sur l'ORI en mars 2021.</p>		
Avis du commissaire enquêteur		
<p>L'aspect extérieur de ce bâtiment vacant laisse craindre un mauvais état de l'intérieur que seule une visite des lieux par un professionnel pourra confirmer. Il est concerné par la campagne de ravalement obligatoire.</p> <p>L'intégration de cet immeuble dans l'ORI est donc justifiée, car elle permettra de remplir les objectifs de réhabilitation patrimoniale, de mise aux normes d'habitabilité et de réduction de la vacance.</p> <p>La DUP donnera un cadre quant au calendrier de réalisation des travaux.</p>		

En résumé, si 8 propriétaires sur 11 ont entamé des démarches pour rénover leur bien, seuls 3 d'entre eux ont véritablement commencé à les concrétiser en dépit du travail d'animation conduit par la Ville de Lannion et ses partenaires au travers de l'OPAH RU et de l'ORI. On peut donc craindre un fort état de délabrement, d'autant plus que 75 % des logements sont actuellement vacants, contre 36 % des locaux commerciaux.

3.5 Le calendrier des procédures

La Ville de Lannion a souhaité mettre en œuvre l'ORI dès la troisième année de l'OPAH RU, par anticipation de la fin programmée du dispositif en 2024, compte tenu du long cours dans lequel s'inscrivent généralement les programmes de restauration immobilières.

Cette opération vient renforcer la campagne de ravalement obligatoire engagée en mai 2020 sur des axes stratégiques du centre-ville (77 immeubles concernés), comprenant un volet coercitif sur l'engagement de travaux d'intérêt patrimonial. Cette campagne concerne 6 des 11 immeubles concernés par l'ORI.

Depuis fin 2019, les services de la Ville de Lannion et de LTC sont à pied d'œuvre pour informer les professionnels de l'immobilier et les propriétaires des dispositifs à leur disposition dans le cadre de l'OPAH RU d'abord, puis de l'ORI (cf paragraphe 1.6). L'Opération de Restauration Immobilière est indissociable des autres outils d'accompagnement.

Le calendrier des procédures traduit la volonté de la municipalité d'avancer rapidement sur une réhabilitation du centre-ville, au vu des intérêts patrimoniaux et résidentiels et des enjeux d'attractivité et de revitalisation. La programmation de l'OPAH RU (2019 – 2024) constitue une contrainte forte en particulier sur le financement.

Si cet enchaînement des procédures a eu un effet déclencheur chez la majorité des propriétaires (mise en vente, engagement de travaux, etc.), l'absence totale de réaction de quelques-uns interroge. La contrainte financière (reste à charge pour le propriétaire) en est probablement une des raisons.

Plusieurs propriétaires ou leurs représentants ont soulevé la question de la **difficulté à organiser les chantiers**, notamment à trouver des architectes et/ou des maîtres d'œuvre, voire des artisans pour réaliser les travaux. Le calendrier fixé pour l'ORI devra en tenir compte et être adapté.

4. Conclusions

Pour répondre à ses objectifs de revitalisation et de redynamisation du centre-ville ainsi que de préservation de son patrimoine ancien, la Ville de Lannion conjointement avec Lannion Trégor Communauté a engagé une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH RU).

Cette OPAH RU, qui s'étale sur 5 ans (2019 à 2024), a vocation à encourager les propriétaires à rénover leurs logements de plus de 15 ans.

La campagne de ravalement obligatoire est un des outils de cette OPAH RU, il vise à restaurer le bon état de propreté de 77 immeubles identifiés en centre-ville.

L'Opération de Restauration Immobilière vient renforcer ces dispositifs en y ajoutant des moyens coercitifs... La Ville de Lannion a souhaité la mettre en œuvre dès la 3^{ème} année de l'OPAH RU, par anticipation de la fin programmée du dispositif en 2024. Elle concerne 11 immeubles du centre-ville qualifiés de prioritaires pour lesquels « l'intervention publique est jugée nécessaire pour sortir de ces situations de blocage ancien et offrir ainsi une perspective de redressement à moyen terme ». Cette intervention publique se traduit par :

- Une identification des travaux à réaliser
- Un calendrier à respecter
- Un dispositif d'accompagnement technique et des aides financières
- En dernier recours et en cas de refus des propriétaires, l'expropriation

Au cours de cette enquête, je me suis focalisé sur l'intérêt général de l'opération au regard des objectifs énoncés dans le schéma de référence « Lannion 2030 » d'une part et les documents d'urbanisme d'autre part.

Je me suis appuyé essentiellement sur le dossier et les différents échanges avec les services de la Ville ainsi que les représentants du bureau d'étude. Le très faible nombre d'observations formulées (1 seule + 1 hors délais) ne permet pas d'avoir une idée précise

du ressenti des propriétaires sur ce projet. Si 8 propriétaires sur 11 se sont manifestés auprès des services de la mairie, 3 seulement ont réellement entamé des démarches concrètes pour engager les travaux de rénovation prescrits dans le cadre de l'ORI. Un courrier a pourtant été adressé par la Mairie à l'ensemble des propriétaires 10 jours avant le démarrage de l'enquête publique les invitant précisément à s'y manifester.

Dans ces conditions, je considère :

- **Que l'intérêt général est respecté dans la mesure où les critères de choix des bâtiments sont cohérents avec les objectifs du schéma de référence « Lannion 2030 », l'Opération de Revitalisation du Territoire signée en juillet 2019 et les documents d'urbanisme en vigueur.**
- **Que tous les moyens ont été mis en œuvre pour informer le public en amont et que les outils mis en place sont de nature à débloquer les situations. L'attachement de la DUP au bien est une garantie pour que les travaux de rénovation soient réalisés dans les conditions conformes aux objectifs précités et dans les délais impartis.**
- **Que l'absence de réponse de certains propriétaires confirme le délaissement du bien et la nécessité d'une intervention publique**

Le fort taux de vacance des immeubles, surtout concernant les logements (75 %), est probablement un indicateur de la difficulté à louer et un révélateur d'un certain délabrement des bâtiments, ce que l'apparence extérieure laisse supposer.

L'intégration de ces 11 immeubles dans l'ORI est donc totalement justifiée.

Les remarques formulées par plusieurs propriétaires, que ce soit pendant l'enquête publique ou en dehors, sur la difficulté à organiser les chantiers doivent inciter la collectivité à faire preuve d'un maximum de **souplesse** dans la mise en œuvre de l'ORI dans la mesure où la **bonne volonté** de ces propriétaires est manifeste.

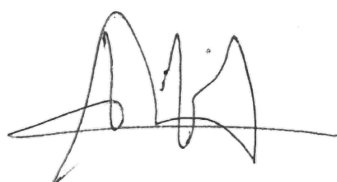
En conséquence, au vu de l'ensemble des éléments précités :

Je formule un AVIS FAVORABLE à la Déclaration d'Utilité Publique préalable à l'Opération de Restauration Immobilière du centre-ville de Lannion

Je recommande à la collectivité de faire preuve de souplesse dans la mise en œuvre de l'ORI, notamment en termes de délais de réalisation des travaux, dans la mesure où la bonne volonté des propriétaires concernée est avérée.

A Plérin, le 27 juillet 2022

Michel CAINGNARD
Commissaire-Enquêteur



5. Annexes

5.1 Désignation du Commissaire Enquêteur

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Décision du 16 mai 2022

N° E22000063 /35

CODE : 4

MINUTE

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE RENNES

LE CONSEILLER DÉLÉGUÉ

Vu, enregistrée le 6 mai 2022, la lettre par laquelle le préfet des Côtes-d'Armor demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

Déclaration d'utilité publique pour une opération de restauration immobilière dans le centre-ville de Lannion,
ainsi que le dossier de présentation du projet ;

Vu :

- le code de l'environnement,
- le code de l'urbanisme,
- le code de l'expropriation ;

Vu la décision du 1^{er} septembre 2021 par laquelle le président du tribunal administratif de Rennes a donné délégation pour désigner les commissaires enquêteurs ou les membres de commission d'enquête ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2022 ;

Vu le formulaire par lequel le commissaire enquêteur déclare sur l'honneur ne pas avoir d'intérêt personnel à l'opération ;

DECIDE

ARTICLE 1 : M. Michel Caingnard est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée au préfet des Côtes-d'Armor et à M. Michel Caingnard.

Copie en sera adressée, pour information, au maire de la commune de Lannion.

Fait à Rennes, le 16 mai 2022

Le conseiller délégué,



D. Rémy



5.2 Délibération du Conseil Municipal de Lannion demandant la déclaration d'utilité publique de l'ORI

Envoyé en préfecture le 12/04/2021
Reçu en préfecture le 12/04/2021
Affiché le 14/04/2021
ID : 022-212201131-20210412-20210326_33-DE

Ville de Lannion (Côtes d'Armor)

CONSEIL MUNICIPAL DU 26 MARS 2021 EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

L'an deux mille vingt et un, le vingt six mars,
Le Conseil Municipal de la commune de LANNION s'étant assemblé en session ordinaire exceptionnellement en l'amphithéâtre de Lannion-Trégor Communauté (crise sanitaire), après convocation légale, sous la présidence de M. Paul LE BIHAN, Maire, assisté des adjoints.

Il a été procédé, conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil.

Mme Trefina KERRAIN, ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désignée pour remplir ces fonctions et procède à l'appel nominatif des conseillers.

Étaient présents :

Paul LE BIHAN - Eric ROBERT - Françoise LE MEN - Cédric SEUREAU - Bernadette CORVISIER - Marc NEDELEC - Trefina KERRAIN - Patrice KERVAON - Gwénaëlle LAIR - Michel DIVERCHY - Hervé LATIMIER - Pierre GOUZI - Yvon BRIAND - Marie Christine BARACH - Christian MEHEUST - Yves NEDELLEC - Marie-Annick GUILLOU - Françoise BARBIER - Anne-Claire EVEN - Christine TANGUY - Myriam DUBOURG - Fabrice LOUEDEC - Nolwenn HENRY - Carine HUE - Fabien CANEVET - Christophe KERGOAT - Catherine BRIDET - Danielle MAREC - Jean-Yves CALLAC - Anne LE GUEN

Étaient absents :

Gaël CORNEC - Louison NOËL

Procurations :

Sonya NICOLAS (procuration à Patrice KERVAON)

33 - Déclaration d'Utilité Publique - Immeubles en Opération de Restauration Immobilière - OPAH-RU

LE CONSEIL MUNICIPAL

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique,

VU le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L313-4 et suivants,

VU sa délibération en date du 26 juin 2017 relative à l'approbation du Schéma de Référence « Lannion 2030 »,

VU la convention cadre « Action Cœur de ville » signée le 26 septembre 2018 par la ville de Lannion et Lannion-Trégor Communauté,

VU la délibération en date du 13 mai 2019 actant la mise en œuvre d'une Opération de Revitalisation de Territoire (ORT),

VU la convention « Opération de Revitalisation de Territoire » signée le 10 juillet 2019 par la ville de Lannion et Lannion-Trégor Communauté,

VU sa délibération en date du 22 mars 2019 actant le lancement de la phase opérationnelle de l'Opération d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain,

VU la délibération en date du 7 février 2020 approuvant le lancement de l'étude préalable à la mise en œuvre d'une opération de Résorption de l'Habitat Insalubre et le principe du lancement d'une Opération de Restauration Immobilière,

VU sa délibération en date du 7 février 2020 approuvant le lancement d'une campagne de ravalement obligatoire,

VU l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'État du 4 mars 2021,

VU le dossier de Déclaration d'Utilité Publique ci-annexé,

Considérant que le dossier ci-joint, qui sera soumis à l'enquête publique comporte par ailleurs la description des motifs et de l'opération envisagée,

Après en avoir délibéré,

À L'UNANIMITÉ

DÉCIDE

D'APPROUVER 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 de onze immeubles situés dans le centre-ville de Lannion et désignés comme suit :

- 4 rue de Keriavily – Monopropriété - Parcelle AK n°27 ;
- 12 rue de Keriavily – Monopropriété - Parcelle AK °309 ;
- 5 rue Geoffroy de Pontblanc – Copropriété – Parcelle AI n°387 ;
- 7 rue Geoffroy de Pontblanc – Copropriété – Parcelle AI n°386 ;
- 9 rue Geoffroy de Pontblanc – Copropriété – Parcelle AI n°385 ;
- 7 rue Jean Savidan – Monopropriété – Parcelle AI n°66 ;
- 7 rue Emile Le Taillandier – Monopropriété – Parcelles AI n°842, AI n°473, AI n°844, AI n°846 ;
- 16 rue des Chapeliers – Monopropriété – Parcelle AI n°398 ;
- 18 rue des Chapeliers – Monopropriété – Parcelle AI n°400 ;
- 20 rue des Chapeliers – Monopropriété – Parcelle n°AI 399 ;
- 1 rue Jean du Baly – Monopropriété – Parcelle n°AI 446.

Dès lors que les travaux prescrits et notifiés ne sont pas réalisés dans les délais impartis, cette procédure permettra d'engager l'expropriation totale ou partielle des immeubles visés.

D'AUTORISER Monsieur le Maire de Lannion à solliciter auprès de Monsieur le Préfet des Côtes d'Armor 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 à l'égard des immeubles cités.


D'AUTORISER Monsieur le Maire de Lannion à solliciter auprès de Monsieur le Préfet des Côtes d'Armor la déclaration d'utilité publique de l'Opération de Restauration Immobilière visant les immeubles cités au profit de la commune de Lannion.

D'AUTORISER Monsieur le Maire de Lannion à signer toutes les pièces nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.

Envoyé en préfecture le 12/04/2021
Reçu en préfecture le 12/04/2021
Affiché le 14/04/2021
ID : 022-212201131-20210412-20210326_33-DE

*Fait et délibéré les jour, mois et an précités
Pour extrait conforme au registre dûment signé.
Certifié exécutoire après envoi au contrôle de légalité et affichage*

Paul LE BIHAN
Maire de LANNION
Vice-Président de Lannion-Trégor Communauté
Date : 12/04/2021
Qualité : M. le maire



5.3 Arrêté d'ouverture de l'enquête



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) du centre-ville de Lannion

Le Préfet des Côtes d'Armor
Chevalier de la Légion d'Honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite

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

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu l'arrêté préfectoral du 27 avril 2022 donnant délégation de signature à Mme Béatrice OBARA, secrétaire générale de la préfecture ;

Vu la délibération du conseil municipal de Lannion du 26 mars 2021 sollicitant du préfet l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique ;

Vu le courrier du maire de Lannion en date du 10 mai 2022 demandant l'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération de restauration immobilière dans le centre-ville de Lannion ;

Vu la décision n°E22000063/35 du tribunal administratif de Rennes en date du 16 mai 2022 désignant M. Michel CAINGNARD en qualité de commissaire enquêteur ;

Considérant que le dossier est jugé régulier et complet ;

Sur proposition de la secrétaire générale de la préfecture,

ARRÊTE :

Article 1^{er} : Il sera procédé à une enquête publique du **13 juin 2022 à 08h00 au 1er juillet 2022 à 17h00**, soit une durée de 19 jours consécutifs, portant sur l'utilité publique de l'opération de restauration immobilière (ORI), menée par la commune de Lannion, et au bénéfice de celle-ci, des immeubles situés dans le centre-ville de Lannion, et désignés comme suit :

Place du général de Gaulle
BP 2370 – 22023 SAINT-BRIEUC
www.cotes-darmor.gouv.fr
📍 [Prefet22](#) 🐦 [Prefet22](#)

1/3

- 4 rue de Keriavily – Monopropriété – Parcelle AK n°0027 ;
- 12 rue de Keriavily – Monopropriété – Parcelle AK n°0309 ;
- 5 rue Geoffroy de Pontblanc – Copropriété – Parcelle AI n°0387 ;
- 7 rue Geoffroy de Pontblanc – Copropriété – Parcelle AI n°0386 ;
- 9 rue Geoffroy de Pontblanc – Copropriété – Parcelle AI n°0385 ;
- 7 rue Jean Savidan – Monopropriété – Parcelle AI n°0066 ;
- 7 rue Émile Le Taillandier – Monopropriété – Parcelles AI n°0842, 0473, 0844, 0846 ;
- 16 rue des Chapeliers – Monopropriété – Parcelle AI n°0398 ;
- 18 rue des Chapeliers – Monopropriété – Parcelle AI n°0400 ;
- 20 rue des Chapeliers – Monopropriété – Parcelle AI n°0399 ;
- 1 rue Jean du Baly – Monopropriété – Parcelle AI n°0446

Article 2 : M. Michel CAINGNARD, ingénieur en agriculture, en retraite, est désigné en qualité de commissaire enquêteur 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 la commune de Lannion, 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 en mairie de Lannion et à tout endroit jugé utile, 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 le 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 le commissaire enquêteur.

Ils seront déposés à la mairie de Lannion, 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 bureaux au public, soit :

MAIRIE DE LANNION		
Du lundi au vendredi	de 8h00 à 12h00	de 13h30 à 17h30
Le samedi matin	de 9h00 à 12h00	

Le dossier est également consultable sur le site de la mairie <http://www.lannion.bzh>

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

- Soit consignées par les intéressés sur le registre d'enquête ouvert à cet effet à la mairie de Lannion,
- Soit adressées par écrit à l'attention du commissaire enquêteur à la mairie de Lannion (place du Général Leclerc – 22300 Lannion), afin d'être annexées au registre,
- Soit adressées sur la messagerie électronique suivante : ce-enquetepublique-ori-lannion@orange.fr

Article 5 : Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public à la mairie de Lannion pour recueillir les observations de toute personne intéressée, aux jours et heures

- lundi 13 juin 2022 de 9h00 à 12h00
- mercredi 22 juin 2022 de 14h00 à 17h00
- vendredi 1er juillet 2022 de 14h00 à 17h00

Article 6 : A l'expiration du délai d'enquête, le **vendredi 1er juillet 2022 à 17h00**, le registre d'enquête sera clos et signé par le commissaire enquêteur. Il 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.

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

Le commissaire enquêteur, dans un délai d'un mois à compter de la date de la clôture de l'enquête, transmettra au préfet le dossier et le registre accompagnés de son rapport et de ses conclusions motivées.

Article 7 : Une copie du rapport et des conclusions sera déposée à la mairie de Lannion ainsi qu'à la préfecture des Côtes d'Armor, et mise en ligne sur le site de la mairie <http://www.lannion.bzh> pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Toute personne physique ou morale concernée pourra demander communication des conclusions motivées du commissaire enquêteur 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 : Le préfet des Côtes d'Armor est l'autorité compétente pour statuer sur l'utilité publique des travaux de l'opération de restauration immobilière du centre-ville de Lannion.

Article 9 : La secrétaire générale de la préfecture et le maire de Lannion sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté dont copie est adressée à la mairie de Lannion et au commissaire enquêteur.

Saint-Brieuc, le 30 MAI 2022

Pour le Préfet et par délégation,
La secrétaire générale


Béatrice OBARA

5.4 Publicité

5.4.1 Avis d'enquête publique



**Direction des relations
avec les collectivités
territoriales**

AVIS D'OUVERTURE D'ENQUETE PUBLIQUE
Préalable à la déclaration d'utilité publique
d'une opération de restauration immobilière
dans le centre-ville de LANNION

Arrêté Préfectoral du 30 mai 2022

Le public est informé qu'une enquête publique sera ouverte **du lundi 13 juin 2022 à 8h00, au vendredi 1^{er} juillet 2022 à 17h00**, soit une durée de 19 jours, en mairie de LANNION, siège de l'enquête.

L'enquête publique est préalable à la déclaration d'utilité publique du projet d'opération de restauration immobilière (ORI) d'immeubles situés dans le centre-ville de LANNION, et placée sous maîtrise d'ouvrage de cette municipalité et au bénéfice de celle-ci.

Est désigné en qualité de commissaire enquêteur, M. Michel CAINGNARD, ingénieur en agriculture, en retraite.

Pendant toute la durée de l'enquête, les pièces du dossier d'enquête seront déposées à la mairie de LANNION, Place du Général Leclerc, afin que chacun puisse en prendre connaissance aux jours et heures habituels d'ouverture :

MAIRIE DE LANNION		
Du lundi au vendredi	de 8h00 à 12h00	de 13h30 à 17h30
Le samedi matin	de 9h00 à 12h00	

Le dossier d'enquête sera également consultable pendant toute la durée de l'enquête sur le site Internet de la mairie de LANNION : <http://www.lannion.bzh>

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

- soit être adressées par correspondance à M. Michel CAINGNARD, commissaire enquêteur, à la mairie de LANNION, Place du Général Leclerc, qui les joindra au registre d'enquête ouvert à cet effet à la mairie de LANNION, côté et paraphé par lui-même,
- soit être consignées par toute personne intéressée directement sur le registre,
- soit adressées par courriel à l'adresse électronique ce-enquetepublique_ori-lannion@orange.fr

M. Michel CAINGNARD, commissaire enquêteur, se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations à la mairie de LANNION, Place du Général Leclerc :

- lundi 13 juin 2022 de 9h00 à 12h00
- mercredi 22 juin 2022 de 14h00 à 17h00
- vendredi 1^{er} juillet 2022 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 vendredi 1^{er} juillet 2022 à 17h00.

Dans un délai d'un mois suivant la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur établira un rapport et rendra ses conclusions motivées.

Une copie du rapport et conclusions sera déposée en mairie de LANNION, ainsi qu'à la Préfecture des côtes d'Armor, et mise en ligne sur le site de la mairie <http://www.lannion.bzh> Les personnes intéressées pourront obtenir communication des conclusions 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.

L'accueil du public se fera dans le respect des mesures sanitaires préconisées par le gouvernement (notamment observation des gestes barrières et respect des règles de distanciation).

LEGALES ET JUDICIAIRES

Marchés publics - Procédure adaptée

COMMUNE DE ROSPORDEN/KERNÉVEL

MARCHÉ DE TRAVAUX

Section 1 : identification de l'acheteur.

Nom : commune de Rosporden/Kernével.
Type de numérotation national d'identification : SIRET.
N° SIRET : 212 902 415 00 208.
Ville : Rosporden/Kernével.
Code postal : 29140.

Groupement d'acheteur : non.

Section 2 : communication.

Moyen d'accès aux documents de la consultation :
Vers le profil acheteur, Megalis Bretagne : <https://marches.megalisbretagne.org>
L'intégralité des documents de la consultation se trouve sur le profil d'acheteur : oui.

Utilisation de moyens de communication non communément disponibles : non.
Nom du contact : dossier suivi par M. Guilloré, chargé de projet bâtiment.
Maître d'œuvre : SLM Architecture, 35, Pennanguer, 29140 Kernével/Rosporden.
Adresse mail : servicestechniques@mairie-rosporden.fr
N° de téléphone du contact : 02 98 66 99 20.

Section 3 : procédure.

Type de procédure : procédure adaptée ouverte.
Technique d'achat : sans objet.
Date et heure limites de réception des plis : le mardi 5 juillet 2022, à 12 h.
Présentation des offres par catalogue électronique : exigée.
Réduction du nombre de candidats : non.
Possibilité d'attribution sans négociation : oui.
L'acheteur exige la présentation de variantes : non.

Section 4 : identification du marché.

Intitulé du marché : rénovation et extension de la mairie de Kernével.
Type de marché : travaux.
Lieu principal du marché : Rosporden.
Durée du marché : 12 mois.
La consultation comporte des tranches : non.
La consultation prévoit une réservation de tout ou partie du marché : non.

Section 5 : lots.

Marché alloti : oui.
Description du lot 1 : démolition, terrassement.
Description du lot 2 : gros œuvre, maçonnerie pierre.
Description du lot 3 : charpente bois.
Description du lot 4 : étanchéité.
Description du lot 5 : menuiseries extérieures.
Description du lot 6 : menuiseries bois intérieures.
Description du lot 7 : plâtrerie.
Description du lot 8 : faux plafonds.
Description du lot 9 : revêtements de sols, faïences.
Description du lot 10 : peinture.
Description du lot 11 : chauffage, ventilation, plomberie, sanitaire.
Description du lot 12 : électricité.

Section 6 : informations complémentaires.

Visite obligatoire : oui.

PRÉFET DES CÔTES-D'ARMOR
Direction des relations avec les collectivités territoriales

AVIS D'OUVERTURE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Déclaration d'utilité publique d'une opération
de restauration immobilière dans le centre-ville de Lannion

Arrêté préfectoral du 30 mai 2022

Le public est informé qu'une enquête publique sera ouverte du lundi 13 juin 2022 à 8 h au vendredi 1^{er} juillet 2022 à 17 h, soit une durée de 19 jours, en mairie de Lannion, siège de l'enquête.

L'enquête publique est préalable à la déclaration d'utilité publique du projet d'opération de restauration immobilière (ORI) d'immeubles situés dans le centre-ville de Lannion, et placée sous maîtrise d'ouvrage de cette municipalité et au bénéfice de celle-ci.

Est désigné en qualité de commissaire enquêteur, M. Michel Caingnard, ingénieur en agriculture, à la retraite.

Pendant toute la durée de l'enquête, les pièces du dossier d'enquête seront déposées à la mairie de Lannion, place Général-Leclerc, afin que chacun puisse en prendre connaissance aux jours et heures habituels d'ouverture : mairie de Lannion, du lundi au vendredi, de 8 h à 12 h de 13 h 30 à 17 h 30 ; le samedi matin, de 9 h à 12 h.

Le dossier d'enquête sera également consultable pendant toute la durée de l'enquête sur le site Internet de la mairie de Lannion : <http://www.lannion.bzh>

Pendant ce délai, les observations sur l'utilité publique de l'opération pourront :
- soit être adressées par correspondance à M. Michel Caingnard, commissaire enquêteur, à la mairie de Lannion, place Général-Leclerc, qui les joindra au registre d'enquête ouvert à cet effet à la mairie de Lannion, coté et paraphé par lui-même,
- soit être consignées par toute personne intéressée directement sur le registre,
- soit adressées par courriel à l'adresse électronique ce-enquetepublique_ori-lannion@orange.fr

M. Michel Caingnard, commissaire enquêteur, se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations à la mairie de Lannion, place Général-Leclerc : lundi 13 juin 2022, de 9 h à 12 h ; mercredi 22 juin 2022, de 14 h à 17 h ; vendredi 1^{er} juillet 2022, de 14 h à 17 h.

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 vendredi 1^{er} juillet 2022 à 17 h.

Dans un délai d'un mois suivant la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur établira un rapport et rendra ses conclusions motivées.

Une copie du rapport et conclusions sera déposée en mairie de Lannion, ainsi qu'à la préfecture des Côtes-d'Armor, et mise en ligne sur le site de la mairie <http://www.lannion.bzh>. Les personnes intéressées pourront obtenir communication des conclusions 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.

L'accueil du public se fera dans le respect des mesures sanitaires préconisées par le gouvernement (notamment observation des gestes barrières et respect des règles de distanciation).

LE TELEGRAMME - Jeudi 2 juin 2022

Retrouvez tous les marchés publics et privés dans sur les 12 sites internet du District Ouest de l'ouestfrance.fr

Marchés publics
Procédure adaptée



Saint-Cast-le-Guildo, Les Quatre Vaux, CAPM, réhabilitation-extension du SEAPP

PROCÉDURE ADAPTÉE

1. Nom et adresse officielle de l'organisme acheteur... 2. Adresse postale... 3. Informations de contact... 4. Date de début des travaux...

Avis d'attribution
marchés publics et privés

Commune de Trébeurden
Études réglementaires et techniques pour l'aménagement des espaces naturels et de la voirie de la commune de Guez-Tré (du quartier de Fenvern à l'entrée de ville)

AVIS D'ATTRIBUTION

Monsieur... Madame... 1. Informations de contact... 2. Informations de contact... 3. Informations de contact...

Avis administratifs



Engagement de la modification simplifiée n° 1 d'Établissement

AVIS
Par arrêté 2021-002 en date du 9 juin 2021, l'Assemblée communale a engagé la procédure de modification simplifiée n° 1 du P.L.U. de la commune de Saint-Brieuc.



Engagement de la modification simplifiée n° 1 de Biv:

AVIS
Par arrêté 2021-002 en date du 9 juin 2021, l'Assemblée communale a engagé la procédure de modification simplifiée n° 1 du P.L.U. de la commune de Saint-Brieuc.

Préavis à la déclaration d'utilité publique d'une opération de restauration immobilière dans le centre-ville de Lannion

AVIS D'OUVERTURE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le projet de plan de l'opération immobilière est soumis à la consultation des citoyens du territoire de Lannion. L'avis d'ouverture de l'enquête publique est adressé à la municipalité de Lannion.

Le projet de plan de l'opération immobilière est soumis à la consultation des citoyens du territoire de Lannion. L'avis d'ouverture de l'enquête publique est adressé à la municipalité de Lannion.

Vie des sociétés



AVIS DE CONSTITUTION

AVIS DE CONSTITUTION
Monsieur... Madame... 1. Informations de contact... 2. Informations de contact...

Autres légales

FEDERAL ADVANCE DE SAINT-BRIEU

Par jugement en date du 9 juin 2021, le Tribunal Judiciaire de Saint-Brieuc a prononcé la clôture des opérations de liquidation judiciaire de la société.

SOCIÉTÉ MOTOX

VENTE DE 1 PAVILLON

La Société MOTOX (SIRET 3202 000 000) est en vente 1 pavillon sur 3 communes de Saint-Brieuc.

le chasse-maree LA REVUE DU MONDE MARITIME
6 Numéros par an pour 5,80€ PAR MOIS
TOUS LES DEUX MOIS SUR 132 PAGES LE MEILLEUR DU MONDE MARITIME
EXCLUSIVITÉ ABONNÉS 327 NUMÉROS, 2600 ARTICLES : 40 ANS DE REVUE DISPONIBLES EN LIGNE

LEGALES ET JUDICIAIRES

Enquêtes publiques

PRÉFET DES CÔTES-D'ARMOR
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
dans le centre-ville de Lannion

Arrêté préfectoral du 30/5/2022

Le public est informé qu'une enquête publique sera ouverte du lundi 13 juin 2022, à 8 h, au vendredi 1^{er} juillet 2022, à 17 h, soit une durée de 19 jours, en mairie de Lannion, siège de l'enquête.

L'enquête publique est préalable à la déclaration d'utilité publique du projet d'opération de restauration immobilière (ORI) d'immeubles situés dans le centre-ville de Lannion, et placée sous maîtrise d'ouvrage de cette municipalité et au bénéfice de celle-ci.

Est désigné en qualité de commissaire enquêteur M. Michel Caingnard, ingénieur en agriculture à la retraite.

Pendant toute la durée de l'enquête, les pièces du dossier d'enquête seront déposées à la mairie de Lannion, place Général-Leclerc, afin que chacun puisse en prendre connaissance aux jours et heures habituels d'ouverture : mairie de Lannion, du lundi au vendredi, de 8 h à 12 h et de 13 h 30 à 17 h 30 ; le samedi matin, de 9 h à 12 h.

Le dossier d'enquête sera également consultable pendant toute la durée de l'enquête sur le site internet de la mairie de Lannion : <http://www.lannion.bzh>

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

- Soit être adressées par correspondance à M. Michel Caingnard, commissaire enquêteur, à la mairie de Lannion, place Général-Leclerc, qui les joindra au registre d'enquête ouvert à cet effet à la mairie de Lannion, coté et paraphé par lui-même.
- Soit être consignées par toute personne intéressée directement sur le registre.
- Soit adressées par courriel à l'adresse électronique ce-enquetepublique_ori-lannion@orange.fr

M. Michel Caingnard, commissaire enquêteur, se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations à la mairie de Lannion, place Général-Leclerc : lundi 13 juin 2022, de 9 h à 12 h ; mercredi 22 juin 2022, de 14 h à 17 h ; vendredi 1^{er} juillet 2022, de 14 h à 17 h.

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 vendredi 1^{er} juillet 2022, à 17 h.

Dans un délai d'un mois suivant la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur établira un rapport et rendra ses conclusions motivées.

Une copie du rapport et conclusions sera déposée en mairie de Lannion, ainsi qu'à la préfecture des Côtes-d'Armor, et mise en ligne sur le site de la mairie <http://www.lannion.bzh>. Les personnes intéressées pourront obtenir communication des conclusions 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.

L'accueil du public se fera dans le respect des mesures sanitaires préconisées par le gouvernement (notamment observation des gestes barrières et respect des règles de distanciation).

5.4.3 Certificat d'affichage



Lannion, le 18/07/2022

République Française
Département des Côtes d'Armor

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération de restauration immobilière (ORI) du centre-ville de Lannion

Avis d'enquête publique et arrêté préfectoral

Je soussigné Paul LE BIHAN Maire de Lannion, certifie que l'arrêté préfectoral et l'avis portant ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération de restauration immobilière (ORI) du centre-ville de Lannion ont été affichés au siège de la mairie de Lannion depuis le 1^{er} juin et pour toute la durée de l'enquête publique.

Le Maire,
Paul LE BIHAN

Signé par : Paul Le Bihan
Date : 26/07/2022
Qualité : M. le Maire

5.5 Observations du public

5.5.1 Observation déposée sur le registre papier

MC

PREMIÈRE JOURNÉE

Les 13/06/2022 de 9 heures à 12 heures

Observations de M^{lle}

le 01/07/2022 Cabinet Foncia syndic de la copropriété 7 Geoffrey de
Ponblanc sollicite auprès des services
techniques de l'urbanisme des détails supplémentaires
compte tenu de la difficulté de trouver des architectes
ou maîtres d'œuvre pour lancer le projet, et les travaux.

RF

* Pour prendre en considération vos remarques, consignez-les sur le présent registre ou adressez vous directement au commissaire enquêteur.

5.5.2 Observation déposée hors délai

ENQUETE PUBLIC :Immeuble Cadastré section AI n°400 : Sign... imap://ce-enquetepublique_ori-lannion%40orange%2Efr@im...

Sujet : ENQUETE PUBLIC :Immeuble Cadastré section AI n°400 : Signature avec LAAB architectes Lannion en avril 2022 et étude en début octobre 2022

De : elisabeth yadang <eyadang@gmail.com>

Date : 09/07/2022, 15:10

Pour : urbanisme@lannion.bzh, ce-enquetepublique_ori-lannion@orange.fr

Copie à : Laurent Trouillet <laurent.trouillet@urbanis.fr>

Bonjour Madame Philip, Mr Caingnard

Je viens vers vous concernant mon immeuble **situé au 18 rue des chapeliers.**

J'ai été absente de mon domicile en juin et j'ai découvert le courrier en l'ouvrant ce matin. Le courrier reçu le 03/06/2022 est resté sans retour à monsieur Michel Caingnard. Perturbée aussi par deux orteils fracturés depuis le 27 juin.

En effet, j'ai effectué plusieurs démarches auprès des maîtres d'œuvres et architectes afin d'obtenir une acceptation et une signature du contrat de réhabilitation du projet dont nous avons travaillé dessus depuis 2020 avec Mr Laurent Trouillet **chef de projet Urbanis**. La plupart ont simplement rejeté le projet.

C'est le 25 avril 2022 que LAAB FOUQUERT Architectes a accepté le projet et un contrat a été signé.

Mon dossier pour ActionLogement est en cours de montage car ActionLogement demande des documents dont seul l'architecte pourra fournir

J'ai également échangé sur le contrat signé avec les architectes avec Mr Trouillet. Les études commenceront le début octobre 2022

Je vous joins le contrat signé avec les architectes LAAB

—

Cordialement

Elisabeth Yadang

—Pièces jointes :—

YADANG CONTRAT MISSION COMPLETE (1).pdf	197 Ko
ARTICLE L242-1 (1).pdf	778 Ko
ANNEXE DROIT ET OBLIGATIONS DES PARTIES (1).pdf	57,0 Ko

5.6 Information des propriétaires

Courrier d'invitation – Présentation de l'ORI aux propriétaires



VILLE DE LANNION
KÉR LANNUON

Lannion, le 03/03/2021

Monsieur !

N/REF : FLMAD/PMMP
113-03-2021

OBJET : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouveau Urbain (OPAH RU) – lancement d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI) à Lannion - Immeuble du
Dossier suivi par : Service Urbanisme – Morgane Philip - urbanisme@lannion.bzh – 02 96 46 66 93

Monsieur,

Dans le cadre du programme d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT), Lannion Trégor Communauté et la Ville de Lannion ont mis en place une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouveau Urbain sur le centre-ville de Lannion, engagée en janvier 2020 par la signature d'une convention entre les collectivités, l'Etat et l'Agence nationale de l'habitat.

Cette OPAH RU a pour objectif notamment de :

- lutter contre la dégradation des logements,
- requalifier les îlots prioritaires,
- favoriser la reconquête des immeubles vacants,
- mettre en valeur le patrimoine,
- retrouver des conditions d'habitabilité permettant d'améliorer les conditions de vie des habitants actuels mais aussi d'attirer de nouvelles populations en centre ville.

L'OPAH RU donne la possibilité à la collectivité de mettre en place non seulement des dispositifs d'aides financières importantes, mais aussi des procédures plus contraignantes afin d'atteindre les objectifs fixés.

Ainsi, lors d'une prochaine séance, le Conseil Municipal se prononcera sur le lancement d'une Opération de Restauration Immobilière intégrant plusieurs immeubles situés dans le périmètre de l'OPAH RU.

L'immeuble cadastré section AI n° sis dont vous êtes propriétaire, est concerné par ce projet.

Aussi, je vous propose de participer à une réunion d'information qui aura lieu le :

18 mars 2021 à 16H00,

à l'Hôtel de Ville, Place du Général Leclerc

Cette réunion aura pour objet une présentation complète de l'Opération de Restauration Immobilière auprès des propriétaires concernés, et permettra de répondre à vos questions sur cette opération.

Comptant sur votre présence, je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.



*Pour Le Maire et par délégation,
L'Adjointe déléguée aux Politiques Urbaines et
Politique de la ville*

Françoise LE MEN



Lannion, le 03/06/2022

22300 LANNION

N/REF : FLM/AD/PM
2022 06 278

OBJET : Ouverture d'enquête publique - Opération de Restauration Immobilière (ORI) à Lannion - Immeuble du

Dossier suivi par : Service Urbanisme – Morgane Philip - urbanisme@lannion.bzh – 02 96 46 66 93

Madame,

Depuis janvier 2020, Lannion Trégor Communauté et la Ville de Lannion ont mis en place une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH-RU) sur le centre-ville de Lannion. Ce dispositif vise, entre autres, la lutte contre la dégradation des logements, la requalification d'îlots prioritaires et la reconquête d'immeubles vacants. Dans ce cadre, des aides financières peuvent être mobilisées par les propriétaires pour réaliser les travaux liés à l'amélioration de l'habitat.

Par délibération du 26 mars 2021, la Ville de Lannion s'est également prononcée sur un dispositif plus contraignant afin d'atteindre les objectifs fixés, avec le lancement d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI) ciblant plusieurs immeubles situés en centre-ville.

L'immeuble cadastré Al n° sis dont vous êtes propriétaire, est concerné par cette opération.

En vue de déclarer cette opération d'utilité publique, une **enquête publique est organisée du lundi 13 juin 8h au vendredi 1^{er} juillet, à l'Hôtel de Ville de Lannion (place du Général Leclerc)**. Pendant cette période, vous pourrez consulter le dossier d'enquête publique et formuler vos observations sur le registre dédié. Les modalités de contributions sont précisées dans l'avis d'enquête publique transmis ci-joint.

Le commissaire enquêteur pourra vous recevoir lors des permanences suivantes, à l'Hôtel de Ville de Lannion :

- Lundi 13 juin, de 9h à 12h
- Mercredi 22 juin, de 14h à 17h
- Vendredi 1^{er} juillet de 14h à 17h

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

*Pour Le Maire et par délégation,
l'Adjointe déléguée aux Politiques Urbaines et
Politique de la ville*

Françoise LE MEN



AVIS D'OUVERTURE D'ENQUETE PUBLIQUE
Préalable à la déclaration d'utilité publique
d'une opération de restauration immobilière
dans le centre-ville de LANNION

Arrêté Préfectoral du 30 mai 2022

Le public est informé qu'une enquête publique sera ouverte **du lundi 13 juin 2022 à 8h00, au vendredi 1^{er} juillet 2022 à 17h00**, soit une durée de 19 jours, en mairie de LANNION, siège de l'enquête.

L'enquête publique est préalable à la déclaration d'utilité publique du projet d'opération de restauration immobilière (ORI) d'immeubles situés dans le centre-ville de LANNION, et placée sous maîtrise d'ouvrage de cette municipalité et au bénéfice de celle-ci.

Est désigné en qualité de commissaire enquêteur, M. Michel CAINGNARD, ingénieur en agriculture, en retraite.

Pendant toute la durée de l'enquête, les pièces du dossier d'enquête seront déposées à la mairie de LANNION, Place du Général Leclerc, afin que chacun puisse en prendre connaissance aux jours et heures habituels d'ouverture :

MAIRIE DE LANNION		
Du lundi au vendredi	de 8h00 à 12h00	de 13h30 à 17h30
Le samedi matin	de 9h00 à 12h00	

Le dossier d'enquête sera également consultable pendant toute la durée de l'enquête sur le site Internet de la mairie de LANNION : <http://www.lannion.bzh>

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

- soit être adressées par correspondance à M. Michel CAINGNARD, commissaire enquêteur, à la mairie de LANNION, Place du Général Leclerc, qui les joindra au registre d'enquête ouvert à cet effet à la mairie de LANNION, côté et paraphé par lui-même,
- soit être consignées par toute personne intéressée directement sur le registre,
- soit adressées par courriel à l'adresse électronique ce-enquetepublique_ori-lannion@orange.fr

M. Michel CAINGNARD, commissaire enquêteur, se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations à la mairie de LANNION, Place du Général Leclerc :

- lundi 13 juin 2022 de 9h00 à 12h00
- mercredi 22 juin 2022 de 14h00 à 17h00
- vendredi 1^{er} juillet 2022 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 vendredi 1^{er} juillet 2022 à 17h00.

Dans un délai d'un mois suivant la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur établira un rapport et rendra ses conclusions motivées.

Une copie du rapport et conclusions sera déposée en mairie de LANNION, ainsi qu'à la Préfecture des côtes d'Armor, et mise en ligne sur le site de la mairie <http://www.lannion.bzh> Les personnes intéressées pourront obtenir communication des conclusions 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.

L'accueil du public se fera dans le respect des mesures sanitaires préconisées par le gouvernement (notamment observation des gestes barrières et respect des règles de distanciation).

5.7 Réunion d'information des propriétaires du 18 mars 2021 sur l'ORI



/ Opération de Restauration Immobilière (ORI) du centre-ville de Lannion

Réunion d'information des propriétaires
18 mars 2021



/ L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH RU)

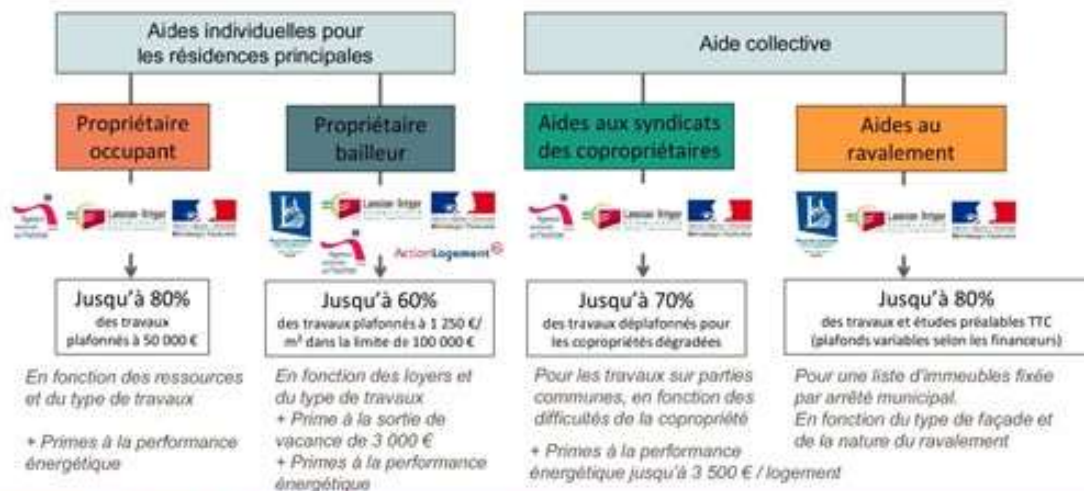
Le périmètre opérationnel de l'OPAH RU
À l'échelle de la Ville de Lannion

- => Un périmètre OPAH entièrement intégré au périmètre l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT)
- => Des immeubles prioritaires ciblés pour de potentielles actions coercitives en cas d'échec de l'incitatif
- => Quatre îlots prioritaires où concentrer l'intervention publique



/ L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH RU)

Qui est concerné ?



Une équipe pour animer ce dispositif



Le cabinet Urbanis : une équipe pluridisciplinaire mise à la disposition du public pour :



> Informer les particuliers sur les conditions d'octroi aux aides, les démarches à effectuer, le choix des professionnels, les conditions de mise en location



> Visiter sur place les logements et immeubles : diagnostics et conseils techniques



> Aider à la décision : estimation des coûts de travaux et des subventions, des avantages fiscaux, des niveaux de loyers,...



> Assister au montage des dossiers de subventions : dépôt et suivi dans un délai de 3 à 6 mois à compter de la décision de travaux (Anah/LTC/Ville/et autres dont caisses de retraite partenaires)



> Vérifier la conformité et la qualité des travaux en préalable au versement des aides.

02

/ L'OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE

/ L'Opération de Restauration Immobilière (ORI)

Qu'est-ce que l'Opération de Restauration Immobilière (ORI) ?



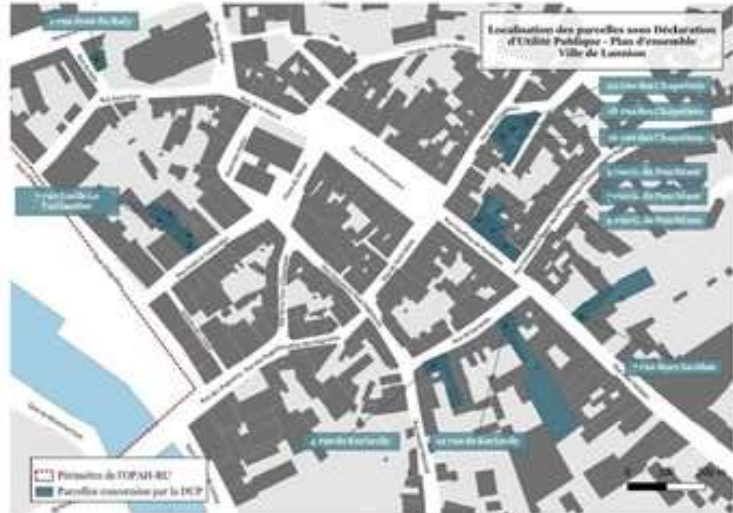
⇒ Opération d'aménagement prévue au Code de l'Urbanisme (art. L 313-4) qui consiste en des travaux de remise en état, d'amélioration de l'habitat, comprenant l'aménagement, y compris par démolition, (...) ayant pour objet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble.

⇒ Procédure dont l'objectif est de faire réaliser les travaux par les propriétaires privés, et de se substituer uniquement, qu'en cas de défaillance du propriétaire.

/ L'Opération de Restauration Immobilière (ORI)

Cartographie des immeubles sous ORI

- ⇒ 11 immeubles concernés (dont 3 copropriétés), soit un total 28 logements.
- ⇒ Une volonté de prioriser l'intervention publique sur les îlots prioritaires.



/ L'Opération de Restauration Immobilière (ORI)

La Déclaration d'Utilité Publique (DUP)

> Critères généraux de sélection des immeubles :

- des conditions d'habitation non satisfaisantes au regard des normes de confort, d'hygiène et de santé ;
- situation stratégique (îlot prioritaire, linéaire commercial, covisibilité avec un Monument Historique) ;
- une vacance prolongée des logements, résultant de leur dégradation voire de leur insalubrité ;
- potentiel résidentiel du bâtiment, qualité architecturale ;
- identification dans la campagne de ravalement obligatoire ;
- contraintes techniques liées à l'accès aux logements ;
- des propriétaires n'ayant pas entrepris de travaux.

> Rédaction d'un dossier d'enquête publique précisant :

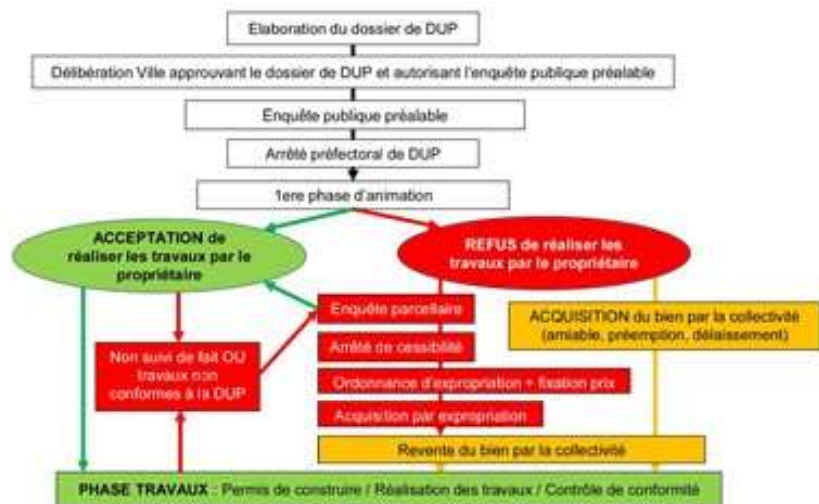
- l'objet et le déroulé de la procédure ;
- les immeubles ciblés et leurs caractéristiques ;
- les prescriptions de travaux par immeuble ;
- l'estimation des coûts d'acquisition potentiels sur avis des Domaines ;
- l'estimation des coûts de travaux.

Prochaines étapes de la procédure



Schéma procédural

 L'opérateur accompagne le propriétaire ou le SDC pour la conception du programme de travaux et la mobilisation d'éventuelles aides financières dans le cadre de l'animation de l'ORI.





Direction Générale Des Finances Publiques
 Direction régionale des Finances Publiques de Bretagne
 et du département d'Ille-et-Vilaine
 Pôle d'évaluation domaniale
 Avenue Janvier – BP 72102
 35021 RENNES CEDEX 9

Le 31/03/2022

Le Directeur régional des Finances publiques
 de Bretagne et du département
 d'Ille-et-Vilaine

mél. : drfip35.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

à

POUR NOUS JOINDRE

M. le maire de LANNION

Affaire suivie par : Rémi NOEL
 Courriel : remi.noel@dgfip.finances.gouv.fr
 Téléphone : 02.99.66.29.17

Réf DS : 7753814
 Réf OSE : 2022-22113-14343

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr



Nature du bien : Estimation Sommaire et Globale dans le cadre de l'opération de restauration immobilière (ORI) du centre-ville de Lannion

Adresse du bien : Centre-ville de Lannion

Valeur : **2 446 920 €** (indemnités principales et accessoires)