

Département du Morbihan

Commune de Pontivy

Opération de restauration immobilière – Centre ancien

Premier programme de travaux portant sur 9 immeubles

*Enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du 4
janvier au 20 janvier 2023*



1^{ère} Partie

Rapport du commissaire enquêteur

Commissaire enquêteur :

Monsieur Jean-Paul LE DIVENAH désigné par le Tribunal administratif de Rennes par décision N° E22000182/35 du 28 novembre 2022

Enquête publique prescrite par arrêté du 16 décembre 2022 du préfet du Morbihan

Enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique – opération de
restauration immobilière à Pontivy

Table des matières

1. PRÉSENTATION GÉNÉRALE.....	4
1.1. Développement urbain de la commune de Pontivy	4
1.2. Les différents documents de planification et de programmation applicables à Pontivy.....	6
Le schéma de cohérence territoriale (SCoT)	6
Le programme local de l'habitat (PLH)	6
Le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi)	6
1.3. L'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP)	7
Objectifs de l'AVAP	7
Enjeux environnementaux	8
1.4. Les autres dispositifs.....	9
2. OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	9
2.1. Cadre juridique	9
2.2. Effets de la déclaration d'utilité publique	10
2.3. Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne	11
3. PRÉSENTATION DU PROJET DE L'OPÉRATION DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE (ORI)	11
3.1. Contexte général	11
Un dispositif opérationnel d'ensemble	11
Action cœur de ville – Opération de revitalisation de territoire (ORT).....	11
L'OPAH-RU.....	13
3.2. Justification de l'ORI	14
Un bilan mitigé des deux premières années de mise en œuvre de l'OPAH-RU.....	14
Le parc des logements privés du centre ancien dans un état préoccupant.....	14
Le choix des 9 immeubles retenus dans le premier programme de travaux de l'ORI	15
3.3. Estimation du coût de l'opération	16
Les dépenses d'acquisition.....	16
Les dépenses de travaux	16
4. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	17
4.1. Dossier soumis à enquête publique.....	17
4.1.1. Composition du dossier	17
4.1.2. Observations du commissaire enquêteur sur le dossier	17
4.2. Modalités pratiques de déroulement de la consultation.....	18
4.3. Participation du public	18

4.3.1. Information du public	18
4.3.2. Participation du public durant l'enquête.....	18
4.4. Clôture de l'enquête publique.....	19
5. ANALYSE DES OBSERVATIONS RELATIVES AU PROJET DE MODIFICATION DU PSMV.....	19
5.1. Avis des personnes publiques associées	19
5.2. Présentation des avis recueillis.....	19
5.3. Analyse des observations	21

1. PRÉSENTATION GÉNÉRALE

1.1. Développement urbain de la commune de Pontivy

La commune de Pontivy, sous-préfecture du Morbihan, est la ville principale de la communauté de communes du même nom. Elle compte 15 246 habitants (données INSEE 2018) soit près de 30 % des 47 569 habitants recensés sur l'ensemble de la communauté de Pontivy.

Son dynamisme et son attractivité sont liés tout d'abord à sa situation géographique en centre Bretagne à mi-chemin entre Rennes et Brest et entre Vannes et Saint-Brieuc. Ces atouts proviennent aussi du fait que Pontivy est un centre administratif important, un pôle commercial et industriel actif doté en outre d'un patrimoine architectural et culturel qui juxtapose harmonieusement deux secteurs anciens : la cité médiévale et la ville napoléonienne.

La ville ancienne, remaniée au XIX^{ème} siècle, s'est établie au sud du château médiéval des Rohan sur les deux rives du Blavet. Elle demeure aujourd'hui globalement bien préservée.

La ville impériale est organisée selon un quadrillage disposé de part et d'autre de la place dite « la Plaine » et de la rue principale actuellement rue Nationale.

Ces deux parties s'articulent étonnamment bien grâce aux perspectives ouvertes sur quelques monuments comme l'église Notre-Dame-de-Joie ou l'hôtel particulier « relais de chasse des Rohan » et aux « coutures » effectuées pour relier les différentes rues et les fronts bâtis entre eux.



Illustration n°1. Deux vues du centre ancien de Pontivy : une rue médiévale et une rue de la partie impériale. (source : rapport de présentation de l'aire de mise en valeur du patrimoine- AVAP- 2012 p p.15 et 16)

La ville s'est principalement développée à partir du centre ancien construit au sud de ce qui constitue aujourd'hui la confluence du Blavet et du canal de Nantes à Brest (construit au cours de la première moitié du XIX^{ème} siècle). À partir du début du XX^{ème} siècle, le développement urbain s'est effectué dans toutes les directions au détriment des terres agricoles et le long des voies de communication. Les zones d'activité et les équipements se sont également implantés le long de ces axes. La population est ainsi passée de 5000 en 1900 à plus de 15 000 habitants aujourd'hui¹.

¹ Il est à noter que la population est désormais de 15 092 (population municipale) selon le recensement INSEE 2020 entré en vigueur au 1^{er} janvier 2023.

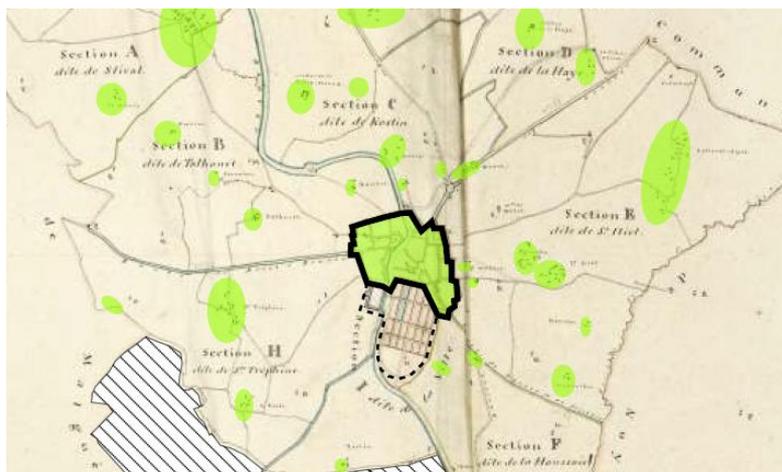


Illustration n°2. La ville ancienne (en vert bordée de noir) et l'implantation de la ville impériale dont la construction ne prend vraiment forme qu'après 1860. (source : rapport de présentation de l'aire de mise en valeur du patrimoine 2012 p 18)

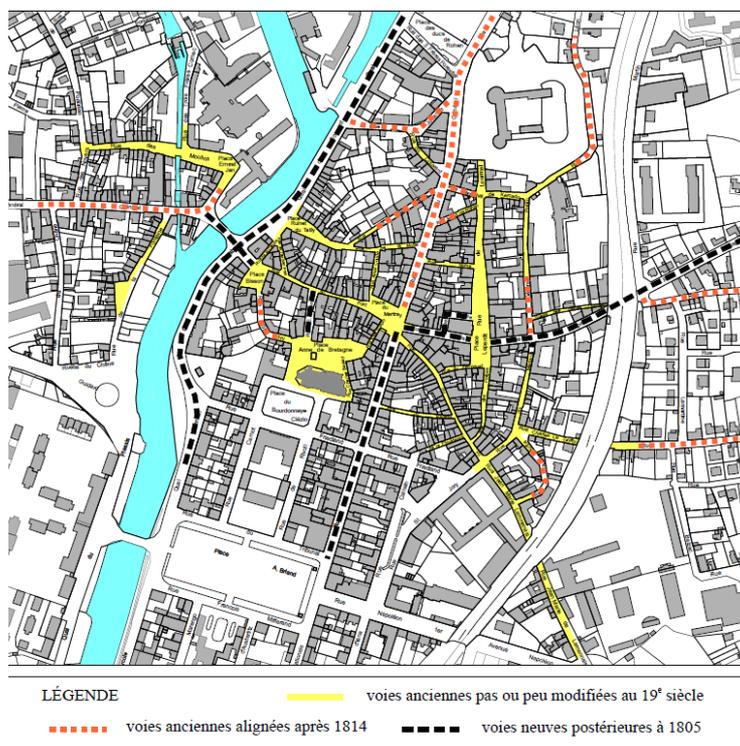


Illustration n°3. Juxtaposition de la partie napoléonienne de la ville avec les quartiers denses du secteur médiéval. (Source : rapport de présentation de l'aire de mise en valeur du patrimoine 2012 p 93)

1.2. Les différents documents de planification et de programmation applicables à Pontivy

Les différents documents de planification s'appliquant à la ville de Pontivy ne couvrent pas les mêmes territoires et ne sont pas pilotés par les mêmes intercommunalités. Cette situation est fréquente et pour l'essentiel, il peut être précisé que :

- Le schéma de cohérence territoriale (SCoT), piloté par le Comité syndical du pays de Pontivy s'applique sur un territoire comprenant 47 communes ;
- Le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la compétence de la communauté de communes « Pontivy communauté » couvre le territoire de 25 communes ;
- Le programme local de l'habitat (PLH) relève également de Pontivy communauté ;
- Le site patrimonial remarquable (SPR) qui remplace l'appellation d'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) établie en 2012 relève conjointement de la responsabilité de l'État et de la commune. Il couvre une large partie du centre-ville de Pontivy ;
- L'opération de revitalisation du territoire (ORT) qui relève conjointement de la ville et de l'intercommunalité s'inscrit dans le cadre de la politique gouvernementale « Action cœur de ville » ;
- L'opération programmée d'amélioration de l'habitat – rénovation urbaine (OPAH-RU) est pilotée par Pontivy communauté ;
- L'opération de restauration immobilière, objet du présent rapport, est conduite par la commune de Pontivy.

Le schéma de cohérence territoriale (SCoT)

Le SCoT approuvé le 19 septembre 2016 par le Comité syndical du pays de Pontivy s'applique aux 47 communes membres de ce territoire, soit un territoire plus vaste que la communauté de communes de Pontivy. Parmi les huit principes fixés pour renouveler les pratiques d'aménagement du pays de Pontivy figurent (p.18 du projet d'aménagement et de développement durable du SCoT) :

- Le renouvellement urbain et le comblement des dents creuses ;
- La réhabilitation de l'habitat ancien et la résorption de la vacance ;

Le document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT situe le besoin de logements pour le pôle urbain de l'agglomération de Pontivy dans une fourchette de 681 à 978 entre 2015 et 2025 (de 867 à 1 233 logements pour l'ensemble du secteur de Pontivy).

Le programme local de l'habitat (PLH)

Un avis préfectoral ayant considéré que le PLH n'était pas conforme au SCoT, le PLH n'est de fait plus considéré comme un document opposable sur le territoire de Pontivy communauté. Il est en cours de révision.²

Le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi)

La commune de Pontivy est soumise au PLUi communautaire approuvé le 18 mai 2021. Le PLUi fixe un objectif global de production de 2 450 logements à 10 ans pour répondre au

² Information communiquée oralement par les services de Pontivy communauté.

deserrement des ménages et accueillir de nouvelles populations. Cette projection se situe entre la fourchette haute du SCoT (lequel s'impose au PLUi) et les estimations du PLH³.

Pour Pontivy, l'objectif de construction de logements est de 616 entre 2019 et 2029. Le programme d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUi précise qu'au minimum 47 % de ces logements doivent être répartis au sein du pôle urbain aggloméré (Pontivy et les 3 communes agglomérées)⁴.

L'axe 3 du PADD (Pontivy Communauté : un territoire durable aux ressources à préserver et au cadre de vie à mettre en valeur) vise via l'objectif 2 (Préserver, mettre en valeur et animer le patrimoine bâti) à « *assurer la protection du patrimoine tout en permettant sa réhabilitation (...)* » et à « *prendre en compte l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) existante* ».

1.3. L'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP)

L'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) a été remplacée dans sa dénomination par le site patrimonial remarquable (SPR)⁵. L'AVAP couvre une partie importante du centre-ville (cf carte au chapitre 3 ci-dessous) mais aussi plusieurs sites patrimoniaux implantés en milieu rural (chapelles, fontaine, anciens châteaux, etc), ainsi que plusieurs secteurs bordant le Blavet et le Canal de Nantes à Brest.

L'AVAP est dotée d'un règlement qui complète celui du PLUi pour ce qui concerne les secteurs couverts par l'AVAP. Les principaux éléments remarquables du patrimoine urbain du centre-ville sont constitués :

- Pour la partie médiévale, par : le château des Rohan, des édifices religieux (Notre-Dame de la Joie, chapelle Saint-Ivy), l'hôtel de Roscoët, la porte de la ville du début du 18^{ème} siècle intégrée dans un mur de l'ancien hôpital, le théâtre, le lycée impérial (en lien avec la partie napoléonienne du centre ancien) et les rues étroites et sinueuses, caractéristiques de l'époque et marquées par la présence de plusieurs maisons à colombage ;
- Pour la ville impériale : la Plaine, le tribunal, l'immeuble abritant la mairie et la sous-préfecture, la caserne, la gare et l'église Saint-Joseph. L'organisation urbaine de ce secteur est marquée par les grandes rues et avenues rectilignes et leurs perspectives sur le Blavet ou sur certains édifices remarquables.

Objectifs de l'AVAP :

Comme indiqué page 3 du rapport de présentation de l'AVAP, celle-ci a pour objectif global de « *recenser et d'étudier le patrimoine paysager et bâti en secteur urbain et en secteur rural afin d'élaborer les mesures réglementaires assurant la préservation et la mise en valeur de ces patrimoines tout en intégrant les préoccupations environnementales et de développement durable* ».

Dans le périmètre urbain de l'AVAP, le secteur de la ville ancienne fait l'objet d'un règlement propre prévoyant des prescriptions de nature à préserver les caractéristiques urbaines du

³ Cf p.13 du rapport de présentation du PLUi – tome 2 : justifications des choix

⁴ Axe 2 du PADD – Objectif 3 : offrir une diversité de logements, p.14.

⁵ Les SPR ont été instaurés par la loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine.

secteur. Les ensembles bâtis et les immeubles d'intérêt historique sont repérés au plan de règlement et font l'objet de prescriptions architecturales adaptées.

En ce qui concerne la ville impériale, il est prévu un règlement propre à ce quartier en lien avec la trame viaire qui façonne cet espace urbain remarquable structuré par les places, promenades et squares qui le composent.

Des règles sont fixées pour assurer l'insertion des constructions neuves dans le quartier.

Ces objectifs et les prescriptions qui en découlent sont directement transposables aux édifices retenus pour l'opération de restauration immobilière.

Enjeux environnementaux

Les objectifs de développement durable liés à l'AVAP sont présentés p. 18 du rapport et concernent :

- La valorisation de la ville en lien avec son territoire ;
- La préservation d'un cœur de ville agréable, ouvert sur la rivière, actuellement menacé par des « *apports parasites à vocation commerciale, par une présence automobile non maîtrisée, par une entrave aux cheminements.* »
- L'apport du bâti ancien en matière de qualité de vie ;
- L'emploi de matériaux traditionnels d'extraction locale pour les travaux d'aménagement ;
- Le maintien du végétal dans la ville ;
- Le développement de travaux liés aux économies d'énergie et l'attention portée aux énergies renouvelables.

Là également, la plupart de ces objectifs concernent les maisons intégrées dans le projet d'ORI.

Les

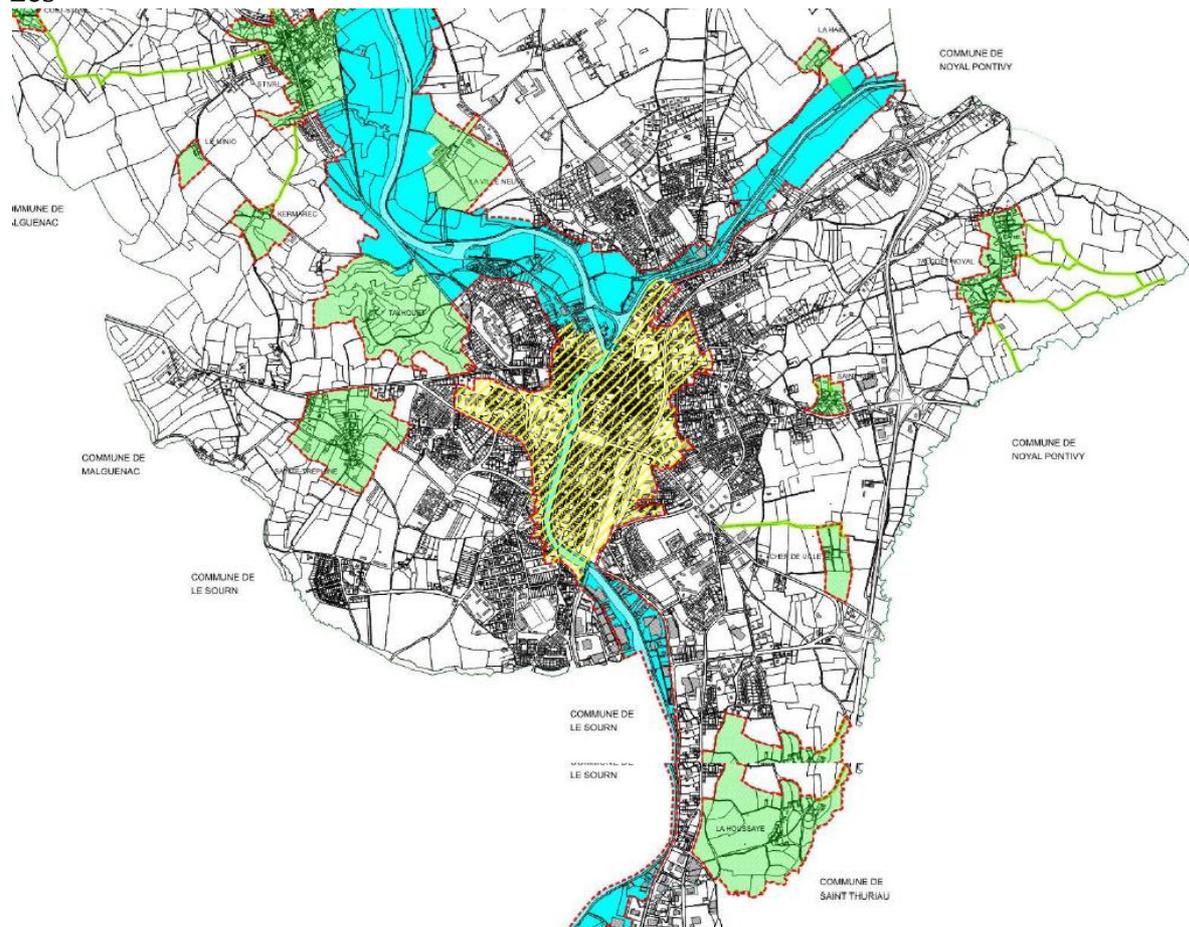


Illustration n°4. Périmètre de l'AVAP et ses 3 composantes : sites en milieu rural (en vert), abords de la rivière et du canal (en bleu) et centre ancien (en hachuré jaune). (Source : rapport de présentation de l'aire de mise en valeur du patrimoine 2012 p 23)

1.4. Les autres dispositifs

L'opération de revitalisation du territoire (ORT), l'opération programmée d'amélioration de l'habitat rénovation urbaine (OPAH-RU) et l'opération de restauration immobilière (ORI) sont présentés au chapitre 3 ci-dessous.

2. OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

2.1. Cadre juridique

L'enquête publique porte sur le premier programme de travaux de l'opération de restauration immobilière (ORI) du Centre ancien de Pontivy et concerne 9 immeubles. Il s'agit d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique prescrite par arrêté préfectoral en application des articles l'article L.313-4 et suivants du code de l'urbanisme.

- **Article L.313-4 du code de l'urbanisme** : les opérations de restauration immobilière consistent en des travaux de remise en état, d'amélioration de l'habitat comprenant

l'aménagement, y compris par démolition, d'accès aux services de secours ou d'évacuation des personnes au regard du risque incendie, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles. Elles sont engagées à l'initiative, soit des collectivités publiques, soit d'un ou plusieurs propriétaires, groupés ou non en association syndicale, et sont menées dans les conditions définies par la section 3 du présent chapitre.

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

De fait, si la ville de Pontivy est dotée d'un site patrimonial remarquable, ses quartiers anciens ne sont pas couverts par un plan de sauvegarde et de mise en valeur du patrimoine (PSMV) d'où la nécessité d'une déclaration d'utilité publique comme le précise l'article suivant du code de l'urbanisme.

- **Article L.313-4-1 du code de l'urbanisme** : Lorsque l'opération nécessite une déclaration d'utilité publique, celle-ci est prise, dans les conditions fixées par le code de l'expropriation publique, à l'initiative de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent pour les opérations de restauration immobilière, ou de l'État avec l'accord de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme.

L'ORI et le choix des immeubles concernés par la première partie de l'opération ont été approuvés par le conseil municipal de Pontivy dans sa séance du 10 octobre 2022.

2.2. Effets de la déclaration d'utilité publique

La procédure ORI a pour conséquence de modifier le régime du dispositif actuel de réhabilitation ou de restauration des immeubles couverts par le périmètre de l'OPAH-RU. Au caractère incitatif de l'OPAH-RU se substituera la nécessité de réaliser les travaux pour les immeubles inclus dans l'ORI, obligation résultant de la DUP lorsqu'elle aura été publiée.

Demeurant dans le périmètre de l'OPAH-RU, ces immeubles conserveront cependant le bénéfice des aides financières publiques proposées par les partenaires de l'OPAH-RU.

Après la déclaration d'utilité publique, les propriétaires disposeront d'un délai de 18 mois pour réaliser les travaux prescrits selon l'information apportée dans le rapport de présentation. Aucun délai légal n'est prévu par les textes, l'article L.313-4-2 du code de l'urbanisme prévoyant simplement que « *la personne qui a pris l'initiative arrête, pour chaque immeuble à restaurer, le programme des travaux à réaliser dans un délai qu'elle fixe.* »

Cette période de 18 mois peut paraître un peu courte pour des propriétaires dont la majorité ne semble n'avoir pris que peu, voire pas du tout d'initiatives pour restaurer son (ou ses) bien(s) au cours des 10 voire 20 dernières années. Cependant, les propriétaires seront accompagnés pendant toute cette phase, par une équipe opérationnelle constituée d'un avocat spécialisé et des équipes du CDHAT, organisme déjà missionné pour animer et accompagner l'OPAH-RU.

À l'issue de cette période et selon les résultats obtenus, une procédure d'expropriation pourra être engagée dans le cadre d'une enquête parcellaire et à l'issue d'une nouvelle enquête publique.

2.3. Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne

L'avis de la MRAe n'est pas requis pour cette opération qui concerne des aménagements dont l'ampleur est nettement inférieure à 10 000 m², seuil au-dessus duquel une consultation de la MRAe est requise afin de savoir si une évaluation environnementale doit être effectuée ou non.

3. PRÉSENTATION DU PROJET DE L'OPÉRATION DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE (ORI)

3.1. Contexte général

L'ORI résulte d'engagements pluri-partenariaux traduits dans différentes conventions approuvées par la commune.

Un dispositif opérationnel d'ensemble

Pour rappel, la réhabilitation du centre ancien s'inscrit dans une démarche d'ensemble prévoyant :

- Un volet urbain mettant en valeur le patrimoine architectural dans le cadre du programme « Action Cœur de Ville » ;
- Des mesures d'incitation via des financements spécifiques prévus via l'OPAH-RU couvrant la période 2019-2024 gérée par « Pontivy Communauté » ;
- L'ORI, dont la commune de Pontivy assure la maîtrise d'ouvrage permet de passer du volet incitatif d'une OPAH à un dispositif plus contraignant pour les immeubles les plus dégradés, nécessitant d'importants travaux. La procédure ORI permet aussi d'assurer un contrôle sur l'effectivité des prescriptions relatives aux travaux ;
- Une mise en œuvre opérationnelle sur l'ensemble de la chaîne de la réhabilitation. Celle-ci s'organisera dans le cadre d'un dispositif d'animation de l'ORI et d'accompagnement des propriétaires tout au long de la procédure comme déjà indiqué ci-avant.

L'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) couplée à la mise en œuvre d'une ORI permet de rendre éligibles les immeubles les plus dégradés au régime fiscal « Malraux » ;

Action cœur de ville – Opération de revitalisation de territoire (ORT)

Les principaux enjeux du plan d'Action cœur de ville ont vocation à s'inscrire dans le périmètre de l'Opération de revitalisation du territoire.

Plus particulièrement, le programme « Action cœur de ville » a pour objectif de conforter le rôle des villes moyennes dans leur fonction de structuration du territoire entre l'espace rural et les grandes agglomérations. Comme 221 autres villes concernées, Pontivy bénéficie de ce programme détaillé dans une convention-cadre signée le 27 septembre 2018 par la commune, l'État et sept autres partenaires dont la région Bretagne. Cette convention-cadre a été transformée en convention d'Opération de revitalisation du territoire par arrêté préfectoral du 29 juillet 2019.

Parmi les enjeux visés dans cette convention, deux concernent directement ou indirectement l'objet de la présente enquête publique :

- Réinvestir les logements vacants ou insalubres du centre-ville ;
- Equilibrer les logements sociaux dans la ville.

La convention prévoit plusieurs phases.

Dans la phase d'initialisation, outre la réalisation d'un diagnostic, la convention prévoit (paragraphe 6.2) une phase de « *préparation du projet de redynamisation du cœur de ville* », projet qui doit détailler notamment :

- Le projet urbain d'ensemble du cœur de ville, ses grandes orientations par axe et les résultats attendus ;
- Le périmètre envisagé de l'Opération de revitalisation du territoire (ORT) (...).

La convention fixe différents échéanciers ainsi que les soutiens financiers des partenaires (Agence nationale de l'amélioration de l'habitat, Céréma, Action Logement, Caisse des dépôts et consignations, etc.).

C'est dans ce cadre que figure également l'aménagement de la rue Nationale, axe structurant du centre-ville. Cet aménagement, action complémentaire à celle de la réhabilitation/rénovation de l'habitat ancien, contribue fortement à la politique d'ensemble de rénovation du centre-ville.

La phase de déploiement rappelle les cinq objectifs du programme dont l'axe 1 : « *De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville* ».

Deux volets sont inscrits dans cet objectif sous la forme :

- D'une Opération programmée d'amélioration de l'habitat – rénovation urbaine (OPAH-RU), dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par Pontivy Communauté ;
- D'un accompagnement à la réhabilitation de bâtiments ou d'îlot urbain, action qui va donner lieu à l'ORI sous la compétence de la ville de Pontivy.

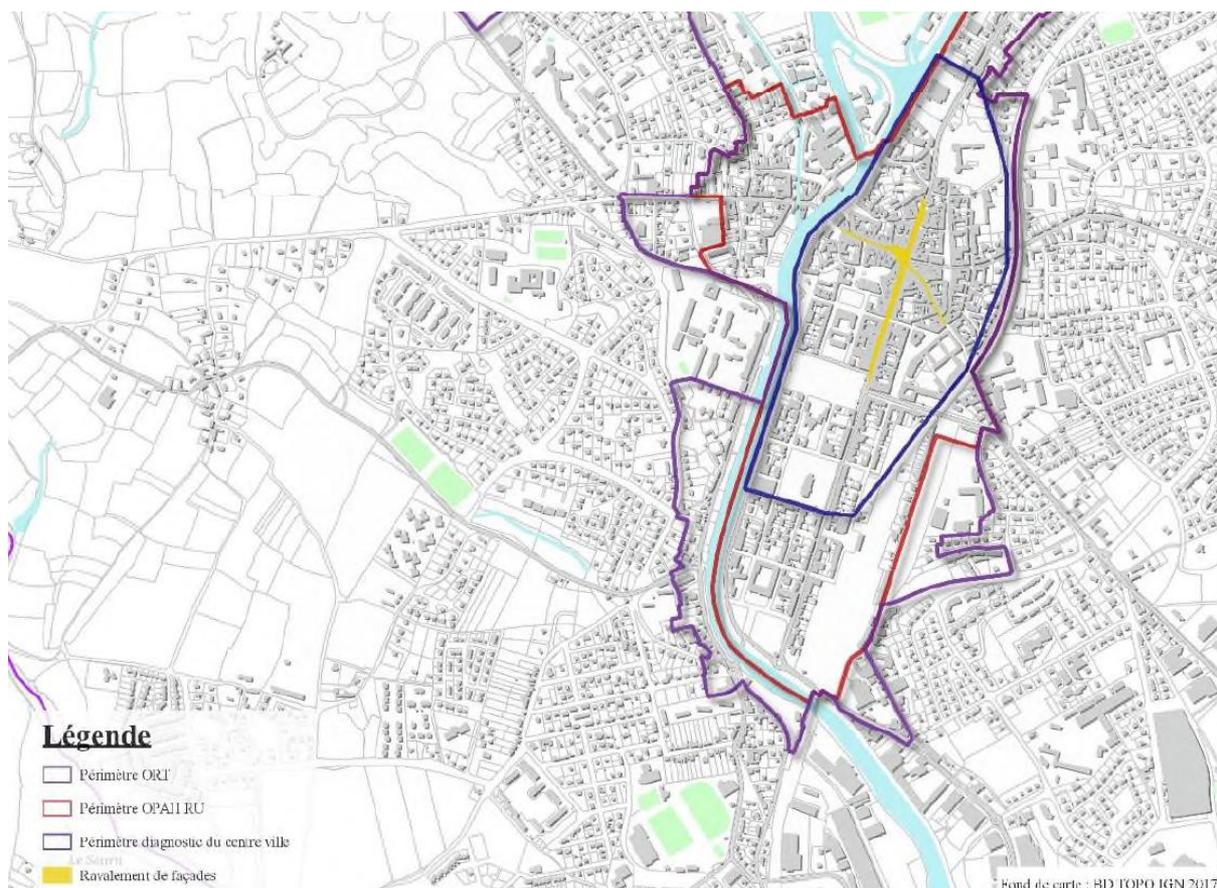


Illustration n°5. Périmètres AVAP du centre ville – OPAH-RU – ORI. (source : rapport de présentation de l'opération de restauration immobilière p. 11)

A la suite de la convention-cadre, un avenant (non daté) a été signé. Il présente un bilan de la phase d'initialisation, une stratégie de redynamisation (article 2 de l'avenant) pour répondre aux conclusions du diagnostic, une présentation des dynamiques en cours et un plan d'action prévisionnel global et détaillé.

L'OPAH-RU est présentée en annexe 3 de cet avenant.

L'OPAH-RU

Cette opération couvre une période s'échelonnant entre le 1^{er} juillet 2019 et le 30 juin 2024. Elle est déclinée en cinq axes :

- Améliorer et requalifier le parc de logements en centre-ville ;
- Faciliter la réhabilitation d'immeubles collectifs ;
- Diversifier et structurer l'offre de logements ;
- Valoriser le bâti et le patrimoine ;
- Mettre en valeur des actions foncières et immobilières.

Les objectifs d'accompagnement et d'aides aux travaux concernent 206 logements dont 90 au titre de la lutte contre la précarité énergétique. Le budget prévisionnel de l'OPAH-RU a été estimé à 3,295 M€ dont 1,755 M€ en direction de l'amélioration et de la réhabilitation du parc de logements en centre-ville, ce qui concerne directement les 9 immeubles du projet d'ORI.

La répartition des financements s'opère comme suit :

- Agence nationale d'amélioration de l'habitat (ANAH) : 1,682 M€ ;
- Pontivy communauté : 1,238 M€ ;
- Ville de Pontivy : 0,375 M€.

Le suivi du dispositif et l'accompagnement des propriétaires ont été confiés au CDHAT (Habitat- Aménagement-Territoires), organisme associatif dont la mission est d'accompagner les collectivités privées et les copropriétés en matière par exemple, de rénovation énergétique, de redynamisation des centres villes et de conduite de politiques de l'habitat.

3.2. Justification de l'ORI

Un bilan mitigé des deux premières années de mise en œuvre de l'OPAH-RU

Selon les informations recueillies lors d'entretiens avec les collectivités concernées, il apparaît qu'à l'issue de la deuxième année d'animation (juin 2021), le nombre de dossiers ayant fait l'objet d'une demande de subvention est relativement modeste, malgré le déploiement complet du dispositif d'accompagnement.

En ce qui concerne les 44 propriétaires occupants contactés, 16 dossiers de subventions avaient été déposés.

Parmi les 53 propriétaires bailleurs renseignés, 5 dossiers (pour 7 logements) avaient été déposés.

Par ailleurs, 21 propriétaires ont été renseignés dans le cadre du dispositif rénovation de façades.

Si l'année 2020 et ses deux confinements peuvent pour partie expliquer ces résultats, force est de constater que l'opération n'était pas parvenue à ce stade à toucher les situations les plus lourdes au sein du centre ville de Pontivy, situations anciennes et connues.

Ce constat constitue une première justification de l'utilisation de l'outil ORI.

Une deuxième justification réside dans l'analyse globale de la situation d'une fraction importante du bâti ancien du centre-ville.

Le parc des logements privés du centre ancien dans un état préoccupant

Les études conduites dans le cadre de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat montrent que :

- La vacance est importante en raison de la dégradation des immeubles ;
- Les logements précaires sont en augmentation ;
- Des immeubles très dégradés menacent ruine ;
- Le parc locatif privé joue en rôle de parc social de fait.

Dans le centre ancien⁶, 115 immeubles dont 55 vacants (282 logements) ont été identifiés comme nécessitant des travaux. Le parc privé potentiellement indigne représenterait 150 logements et 25 immeubles en monopropriété nécessitent des travaux lourds de réhabilitation. Des mesures de police ont dû être prises sur certains immeubles pour des raisons liées à la santé et à la sécurité des personnes. Autres caractéristiques de ce bâti

⁶ Ces éléments sont tirés du rapport de présentation de l'ORI.

ancien :

- Prépondérance des locataires (60 %) ;
- Forte proportion de petits logements : superficie inférieure à 55 m² pour la moitié des logements ;
- Plus de 40 % des habitants du centre-ville occupent leur logement depuis moins de deux ans ;
- Plus d'un quart des logements sont vacants.

Le choix des 9 immeubles retenus dans le premier programme de travaux de l'ORI

C'est pourquoi la commune a souhaité lancer une procédure volontariste, celle de l'ORI pour dans un premier temps, traiter les immeubles qui présentent une certaine urgence. Comme le mentionne le compte-rendu en date du 9 septembre 2021 de la commission transition écologique, urbanisme, mobilité de la ville de Pontivy, la ville et Pontivy communauté ont dans un premier temps repéré et classé par priorité 22 immeubles vacants à enjeux en centre-ville au sein du périmètre OPAH-RU. Les propriétaires ont été recherchés, informés, des estimatifs de travaux ont été effectués sur la base d'un travail d'analyse des bâtiments et le résultat de ces études a conduit les collectivités à resserrer le choix des immeubles à inscrire dans le champ de l'ORI.

Le compte-rendu de cette commission ainsi que celui de la commission habitat de Pontivy Communauté en date du 29 septembre 2021 dressent ainsi la liste des 9 immeubles qui nécessiteraient d'être retenus dans l'ORI.

Finalement, la ville de Pontivy a retenu un premier programme de travaux concernant ces 9 immeubles ce qui permet de limiter l'impact budgétaire en cas de procédures conduisant à l'acquisition par la commune de plusieurs de ces propriétés. Les critères de sélection des immeubles retenus sont les suivants (p. 8 du rapport de présentation de l'ORI) ;

- La forte dégradation et la vétusté des logements ;
- L'état de vacance nécessitant des travaux de remise en état d'habitabilité ;
- La localisation dans le centre ancien, sur les axes principaux du projet urbain du centre-ville ;
- Le potentiel résidentiel qu'il convient de valoriser ;
- L'intérêt patrimonial et architectural à préserver.



Illustration n°6. Localisation des 9 immeubles inclus dans le projet d'ORI (Source : rapport de présentation de l'ORI p.12)

Selon le tableau présenté page 14 du rapport de présentation, les 9 immeubles sont tous vacants. Ils sont soit en indivision, soit en monopropriété et 5 avaient fait l'objet d'une occupation commerciale au rez-de-chaussée auparavant. Le nombre de niveaux n'excède pas deux étages et les surfaces cadastrales vont de 10 à 244 m² pour un total de 1 272 m²..

3.3. Estimation du coût de l'opération

Les dépenses d'acquisition

Selon l'estimation effectuée par France Domaine et présentée dans un avis du 8 novembre 2021, les dépenses d'acquisition s'élèveraient à 950 000 €.

Or, comme toute DUP, la DUP pour restauration immobilière ouvre aux propriétaires un droit de délaissement. Cela signifie que si un propriétaire met en demeure la collectivité publique, à savoir la commune, d'acquiescer son bien, celle-ci doit y procéder⁷.

Les dépenses de travaux

Elles ont été estimées en se fondant sur les dépenses constatées lors de réhabilitation menées dans des immeubles similaires dans le centre ancien de Pontivy. Pour une surface

⁷ Article L.241-1 et L.241-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

habitable de 2 414 m² habitables à 1 300 € le coût du m² hors taxe, le montant des travaux est estimé à 4 311 200 € (cf p. 37 du rapport de présentation).

Avis du commissaire enquêteur : si la moitié des propriétaires exerçaient leur droit de délaissement, cela pourrait représenter pour la commune une charge de 500 000 € d'acquisition auxquels s'ajouteraient la réalisation des travaux (2,15 M€) soit près de 2 650 000 € au total.

Par conséquent, le choix opéré par la commune de limiter le champ d'application du premier programme de l'ORI à 9 immeubles est justifié.

4. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

4.1. Dossier soumis à enquête publique

4.1.1. Composition du dossier

Le dossier soumis à enquête publique comprenait les pièces suivantes :

- l'arrêté préfectoral du 16 décembre 2022 prescrivant l'enquête publique ;
- l'avis d'enquête publique ;
- le rapport de présentation du projet d'ORI incluant, outre un volet explicatif précisant l'objet de l'opération :
 - un plan de situation ;
 - la désignation des immeubles concernés indiquant leur caractère vacant ou occupé ;
 - les dispositions applicables aux travaux incluant une description des travaux portant sur les parties communes et une description des travaux sur les parties privatives ;
 - le programme global des travaux par bâtiment ;
 - des données financières relatives aux immeubles concernés ;
 - une évaluation sommaire des travaux de restauration.
- la délibération du conseil municipal Pontivy du 10 octobre 2022 approuvant le projet d'ORI annexée au rapport de présentation ;
- l'avis de l'architecte des bâtiments de France en date du 30 décembre 2022 ;
- le registre d'enquête publique comportant 20 pages reliées et paraphées en début d'enquête.

4.1.2. Observations du commissaire enquêteur sur le dossier

Le dossier d'enquête publique constitué pour l'opération de restauration immobilière du centre ancien de Pontivy était complet, précis et clair. Il est conforme aux prescriptions de l'article R.313-24 du code de l'urbanisme fixant la composition du dossier d'enquête publique en matière de restauration immobilière.

4.2. Modalités pratiques de déroulement de la consultation

Les permanences se sont tenues dans de bonnes conditions, dans la salle des mariages de l'hôtel de ville à proximité du hall d'accueil du public. Les conditions matérielles d'accueil étaient excellentes. Les permanences du commissaire enquêteur se sont tenues aux dates et heures suivantes :

- le lundi 4 janvier 2023 de 9h00 à 12h00 ;
- le vendredi 20 janvier de 14h00 à 17h00 ;

Le dossier soumis à enquête est demeuré à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête. Il était matériellement disposé à l'accueil du public de la mairie et aisément consultable. Le dossier était également disponible sur le site internet de l'État dans le Morbihan : www.morbihan.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques ainsi que sur le site de la mairie : <https://ville-pontivy.bzh/pratique/urbanisme-voirie-logement/>

Comme le permet l'article L. 123-9 du code de l'environnement, la durée d'une enquête publique peut être réduite à 15 jours pour un projet, plan ou programme ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale, ce qui est le cas pour la présente opération.

Deux séances de travail avec la ville, Pontivy communauté et l'équipe d'animation chargée du suivi de l'ORI ont permis d'explicitier les enjeux du projet et de répondre aux questions posées.

4.3. Participation du public

4.3.1. Information du public

Conformément à l'article 3 de l'arrêté prescrivant l'enquête publique a été publié par voie d'affiche à la mairie, en différents endroits de la commune ainsi que sur les 9 immeubles faisant l'objet du projet d'ORI. L'avis d'enquête a également été mis sur le site internet de la commune à partir du 20 décembre 2022. Les avis publiés dans la presse ont été publiés en rubrique « Avis administratifs » 15 jours avant le début de l'enquête ainsi que quelques jours après l'ouverture de l'enquête dans le quotidien Ouest France des 22 décembre 2022 et 7 janvier 2023 et le quotidien Le Télégramme des 22 décembre 2022 et 7 janvier 2023.

4.3.2. Participation du public durant l'enquête

Le public pouvait s'exprimer soit en inscrivant ses observations sur le registre d'enquête, soit par courrier adressé au commissaire enquêteur en mairie, soit par courriel à l'adresse suivante : pref-enquetes-urbanisme@morbihan.gouv.fr.

Sept personnes ont participé à l'enquête dont six ont inscrit une contribution au registre. Seule une personne non directement touchée s'est manifestée et a apporté son témoignage oral sans inscrire de mention au registre.

Les six autres personnes (soit 4 familles) étaient directement concernées par l'ORI pour 6 des 9 immeubles intégrés dans l'opération. Ces 4 familles avaient été informées de l'enquête publique grâce à l'affiche apposée sur leur demeure, ce qui montre l'importance de l'individualisation du processus d'information.

4.4. Clôture de l'enquête publique

L'enquête publique s'est achevée le vendredi 20 janvier 2023 à 17h00. Après clôture du registre d'enquête, toutes les pièces du dossier d'enquête ont été mises à disposition du commissaire enquêteur.

5. ANALYSE DES OBSERVATIONS RELATIVES AU PROJET DE MODIFICATION DU PSMV

5.1. Avis des personnes publiques associées

Date	Organisme	Résumé du contenu	Thématique et commentaire
30/12/22	Préfecture du Morbihan –Architecte des Bâtiments de France	Avis favorable sur <i>“ce dossier majeur pour la commune”</i>	

5.2. Présentation des avis recueillis

Date	Nom	Immeubles concernés	Teneur de la requête
04/01/23	Mme Le Jeloux	2 rue de l'Ancien Pont	Bâtiment en cours de vente Regrette de n'avoir pas été contactée directement par la commune.
20/01/23	Mme Monique Allain M. Joseph Allain	67/69 rue du Général de Gaulle Immeuble d'angle : 4 rue Emile Souvestre – 3 place Anne de Bretagne	Mention au registre renvoyant au courrier joint au registre d'enquête. Contestation de l'opération n'ayant pas été prévenus. En outre, développement relatif à un litige ayant conduit à l'expulsion d'un locataire du 67/69 rue du Gal de Gaulle. Demande de report de

			l'opération en attendant le règlement du litige et de réunir les fonds pour réaliser des travaux.
20/01/23	M. Le Botmel	Voisin de l'immeuble 3 rue du Perroquet	Est favorable à l'ORI et souhaite que les travaux soient effectués rapidement.
20/01/23	M Flegeau Philippe	10, rue des Forges	Courriel adressé le 4 janvier s'inquiétant du processus d'expropriation. Déclare avoir commence les travaux. Mention au registre indiquant que les travaux ont commencé au mois de juillet 2022 pour s'achever en principe en 2024.
20/01/23	M. Hobday Steven M. Hobday Nelson	1 rue de Lourmel 3 rue du Perroquet	Deux courriels du 20 janvier, un pour chaque immeuble. Et mentions au registre le même jour. Immeuble de la rue Lourmel: residence principale, non vacante faisant l'objet de travaux réguliers. Immeuble rue du Perroquet : intention de créer un commerce en rez-de-chaussée avec logements et/ou bureau au-dessus. Regrettent de n'avoir pas été contactés directement.

Observation générale : l'ensemble des propriétaires rencontrés a regretté de n'avoir pas eu un contact direct avec la mairie afin d'être informés du lancement de la procédure de déclaration d'utilité publique. Il semble cependant que plusieurs d'entre eux avaient déjà eu un entretien avec le CDHAT.

Avis du commissaire enquêteur : la procédure de DUP relève des compétences des services de l'État et à cet égard, l'ensemble des mesures requises en matière de publicité de l'enquête publique ont été respectées.

Toutefois, dans l'hypothèse du lancement d'un deuxième programme de restauration immobilière, en accord avec la préfecture et dans la mesure où le nombre d'immeubles retenus serait du même ordre de grandeur que celui du 1^{er} programme, il serait souhaitable que les propriétaires concernés, s'ils sont identifiés soient contactés par la mairie afin d'être informés du lancement d'une nouvelle tranche d'ORI.

5.3. Analyse des observations

1. Mme Le Jeloux - Immeuble 2 rue de l'Ancien Pont :



La propriétaire annonce son intention de vendre l'immeuble dont l'état et la situation sont présentés p. 28 du rapport de présentation ainsi que la nature des travaux à y apporter.

Avis du commissaire enquêteur : l'inclusion de cet immeuble dans l'ORI est justifiée car sa vente ne semble pas sur le point d'être concrétisée. Même s'il était vendu prochainement, il y aurait lieu, dans ce cas, d'accompagner le propriétaire dans l'accomplissement des travaux pour qu'ils soient menés conformément aux prescriptions de l'ORI.

2. MM et Mme Allain – Immeubles 67/69 rue du Gal de Gaulle et 4 rue Emile Souvestre :



N°65 rue du Gal de Gaulle

N^{os} 67 et 69 rue du Gal de Gaulle

Ces deux immeubles, propriété de la famille Allain (composée de deux frères et une sœur) sont en indivision. Les propriétaires, qui résident à Loudéac, ont eu connaissance de l'enquête publique en passant devant leurs biens sur lesquels était affiché l'avis d'enquête publique.

Les consorts Allain ne sont pas favorables à l'ORI car, est-il écrit, ils n'ont pas été prévenus et surtout parce qu'ils font état d'un litige qui existerait entre eux et la ville au sujet d'une expertise ayant signalé la présence de mérules dans leur immeuble. Les résultats de cette expertise auraient, selon leurs propos, entraîné le départ de locataires et par suite, la perte de revenus de location. Ils contestent la présence de mérules dans leur immeuble et déclarent qu'il y a eu une confusion avec l'immeuble voisin, sis au 65 rue du Général de Gaulle. Il est à signaler que cet immeuble voisin est également inclus dans l'ORI.

Au cours de l'entretien lors de la permanence du 20 janvier, Mme Allain a présenté des photos de plancher de leur immeuble pour montrer l'absence de mérules.

La famille Allain déclare vouloir conserver ses biens pour les valoriser elle-même. Par oral, elle précise qu'elle est sur le point de vendre des terrains à Loudéac dont le produit lui permettrait de réaliser les travaux.

Elle réclame l'annulation de la procédure pour :

- Régler le litige et obtenir réparation du préjudice qu'elle estime avoir subi du fait du signalement par un expert de la présence erronée de mérules dans leur immeuble :
- Avoir le temps de réunir les fonds permettant « *de régulariser la situation* ».

Il n'est pas fait état de l'immeuble d'angle sis place Anne de Bretagne et rue E Souvestre, ni lors de l'entretien ni dans la lettre remise par les requérants.



Vue côté place Anne de Bretagne



Vue côté rue Emile Souvestre

Avis du commissaire enquêteur : le litige relatif à la présence ou non de mérules dans l'immeuble 67/69 de la rue du Général de Gaulle ne relève pas du dossier soumis à enquête publique et le commissaire enquêteur n'est pas compétent pour se prononcer à ce sujet. De plus, cet immeuble est soumis à un arrêté de péril non imminent avec interdiction d'habiter datant de 2015, ce qui entretient peut-être une confusion auprès des propriétaires dans la véritable cause du départ des locataires.

Sur le fond, les deux immeubles concernés sont idéalement placés dans le centre ancien de Pontivy, très visibles et leur état de dégradation avancé nuit à l'image de la cité alors que par ailleurs, il manque de logements dans ce centre ancien. En outre, les deux bâtiments sont sous arrêté de péril dont un arrêté de mise en sécurité de 2021 pour l'immeuble sis place Anne de Bretagne.

Il est nécessaire à la fois de maintenir ces deux immeubles dans le périmètre de l'ORI et d'accompagner au plus près la famille Allain dans la démarche de réalisation des travaux devant impérativement être conduits dans les bâtiments dont ils sont propriétaires.

3. M. Flégeau – 10, rue des Forges :



Dans son courriel du 4 janvier et dans l'observation écrite sur le registre le 20 janvier, M. Flégeau précise avoir acquis cet immeuble, avoir demandé un chiffrage des travaux de rénovation (cf courriel) et avoir commencé les travaux depuis juillet 2022 en vue d'un achèvement possible en 2024.

Oralement, M. Flégeau a déclaré ne pas souhaiter solliciter d'aides publiques afin de pouvoir louer son bien sans contraintes particulières.

Le rapport de présentation de l'ORI indique que l'immeuble est en indivision, ce qui n'est plus le cas depuis son acquisition. Les services de la ville ne disposaient pas de cette information et le maintien ou non de cet immeuble dans le périmètre de l'ORI peut se poser compte tenu de la volonté du nouveau propriétaire de réaliser les travaux rapidement. M. Flégeau a également déclaré au commissaire enquêteur vouloir réaliser le chantier en respectant les normes applicables.

Avis du commissaire enquêteur : selon les informations communiquées par la mairie, aucune déclaration de travaux ni demande de permis de construire n'a été déposée concernant cet immeuble. Il convient donc de maintenir ce bâtiment dans le périmètre de l'ORI afin que le nouveau propriétaire puisse être conseillé dans la mise en œuvre du chantier de restructuration de son bien.

4. M. Hobday Steven – 1 rue de Lourmel et 3, rue du Perroquet



1 rue de Lourmel



3 rue du Perroquet

En ce qui concerne le 1, rue de Lourmel

Le rapport de présentation de l'ORI signale ce bien comme étant vacant, ce que conteste fortement M. Hobday déclarant sur le registre d'enquête publique qu'il en est le propriétaire depuis 2011, qu'il entretient régulièrement son bien, qu'il l'habite (et qu'à cet égard le bien n'est donc pas vacant). Il déclare effectuer les travaux d'entretien régulièrement (toiture et gouttières refaits).

Selon ces déclarations, il apparaît que ce bien ne justifie pas d'être maintenu dans le périmètre de l'ORI, quand bien même l'aspect extérieur relativement dégradé (les ouvertures notamment) nécessite que des améliorations soient apportées à cet immeuble situé à proximité immédiate du château des Rohan. La commune, lors des entretiens avec le commissaire enquêteur a émis des doutes sur la présence effective des propriétaires dans cet immeuble. Si néanmoins c'était le cas, le propriétaire a manifesté son intention de le conserver à son usage, ce qui ne conduira pas à la production de nouveaux logements locatifs à cet endroit.

Avis du commissaire enquêteur : sous réserve de vérification de l'occupation réelle de cet immeuble par son propriétaire qui déclare en avoir fait sa résidence principale, il convient de ne pas retenir cet immeuble dans le périmètre du premier programme de l'ORI.

En ce qui concerne le 3, rue du Perroquet

M. Hobday signale qu'il s'agit d'un fond de commerce et qu'il avait fait enregistrer l'installation d'une galerie d'art auprès de la Chambre de commerce et d'industrie en 2019. Les travaux ont pris du retard du fait de la pandémie du Covid. Il entend poursuivre les travaux pour établir un bail commercial en rez-de-chaussée et la réalisation de bureaux liés à ce commerce à l'étage ainsi qu'un ou des logements. Il déclare avoir contacté le CDHAT en 2015 pour obtenir une aide financière qui lui aurait été refusée du fait de l'étroitesse des logements envisagés (superficie inférieure à 50 m²).

Avis du commissaire enquêteur : l'immeuble est effectivement vacant. Son intérêt patrimonial et architectural, sa situation à proximité de la rue médiévale du Fil ainsi que son mauvais état général justifient l'inscription de cet immeuble dans le périmètre de l'ORI.

5. Autres immeubles : 65 rue du Général de Gaulle, 4 place Brisson et 3 quai de Presbourg (monopropriété), 5-7 rue de la Motte

Aucune remarque n'a été formulée concernant ces immeubles au cours de l'enquête publique. Leur emplacement au cœur de la cité et en bordure du Blavet (quai de Presbourg), leur état de vacance et la dégradation avancée de certains d'entre eux (outre un arrêté de péril non imminent avec interdiction d'habiter au 65, rue du général de Gaulle) justifient pleinement l'inscription de ces trois immeubles dans le périmètre de l'ORI.

*** * *

Le 10 février 2023, le Commissaire enquêteur transmet son rapport et ses conclusions motivées par messagerie à M. le préfet du Morbihan et lui adresse par courrier le présent rapport, les conclusions motivées ainsi que le dossier et le registre d'enquête publique dans un délai de trente jours après la fin de l'enquête. La préfecture se charge, conformément à l'article 7 de l'arrêté prescrivant l'enquête de transmettre copie du rapport et des conclusions au maire de Vannes.

Fait à Lorient le 10 février 2023



Jean-Paul Le Divenah
commissaire-enquêteur