

DEPARTEMENT DU MORBIHAN

Ville de Vannes

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE (ORI) DE 9 IMMEUBLES

ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE DE PRESCRIPTION DE TRAVAUX

4 mars 2024 – 19 mars 2024

II – CONCLUSIONS ET AVIS

Michelle TANGUY, commissaire enquêteur

TABLE DES MATIÈRES

1- RAPPEL DU CONTEXTE GENERAL DANS LEQUEL S'INSCRIT LE PROJET	2
2 – BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE	3
3 – APPRECIATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	3
3-1 RÉPONSES DU MAÎTRE D'OUVRAGE SUR LA PROCÉDURE ORI.....	4
3-2 APPRÉCIATIONS PAR BÂTIMENT	5
4 – CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	15

1- RAPPEL DU CONTEXTE GENERAL DANS LEQUEL S'INSCRIT LE PROJET

La ville de Vannes voit sa population légèrement progresser contrairement à son centre qui enregistre une perte de population résidente et une augmentation de la vacance (supérieure à 13% sur le centre). Le marché immobilier sous tension concoure à l'inflation des prix et à des difficultés croissantes pour les ménages locaux à accéder à la propriété ou à louer un appartement de qualité en centre-ville.

Afin de pallier les dysfonctionnements du marché du logement, la ville de Vannes et Vannes Agglomération ont multiplié les actions en direction du parc privé de logements anciens. Les outils relatifs à l'habitat sont mis en place principalement par l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat dite de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) 2021-2026 pilotée par Golfe du Morbihan- Vannes agglomération, la ville de Vannes et l'ANAH sur le territoire du centre-ville pour une durée initiale de 5 ans.

L'OPAH-RU s'inscrit dans une volonté globale de valorisation de l'immobilier et du bâti de l'hyper centre afin de lui redonner une attractivité résidentielle dans un objectif de mixité sociale et générationnelle. L'OPAH-RU associe aux aides financières qu'elle propose à l'ingénierie à destination des collectivités et aux travaux à destination des propriétaires (caractère incitatif de l'opération), un volet d'actions coercitives reposant sur des obligations de prescriptions de travaux.

Si les actions incitatives ont produit des résultats concluants, de nombreux logements ou bâtiments dégradés et vacants subsistent dans le centre-ville. Pour faire évoluer les situations repérées sans issues, la ville de Vannes souhaite, tout en poursuivant l'action incitative renforcée et la prise de procédures administratives, se doter d'outils opérationnels forts afin de contraindre les propriétaires du parc privé qui n'entretiennent pas leur patrimoine de réaliser les travaux jugés nécessaires.

C'est donc à ce titre que la ville de Vannes engage une Opération de Restauration Immobilière (ORI) visant 9 immeubles dont 4 copropriétés, représentant 45 logements et 3 locaux commerciaux. Sur les 45 logements 19 logements sont vacants.

L'ORI est une procédure définie dans le code de l'urbanisme (article L313-4 et suivants) permettant de transformer les conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles. Elle permet de prescrire aux propriétaires des immeubles concernés la réalisation de travaux préalablement définis. La particularité de cette procédure est à la fois d'être incitative et coercitive. Une seconde enquête dite « enquête parcellaire » visera, dans un second temps à identifier précisément les titulaires de droits et à notifier individuellement aux propriétaires un programme de travaux détaillé, ainsi qu'un délai d'exécution. Ce n'est que dans l'hypothèse où le propriétaire n'aurait pas réalisé les travaux prescrits dans le délai imparti que l'expropriation interviendrait.

La présente enquête publique a pour objet la déclaration d'utilité publique de prescription de travaux. L'objet de l'enquête est de se prononcer sur l'intérêt général de l'opération.

2 – BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE

La procédure d'ORI est prévue par le code de l'urbanisme (articles L313-4 et suivants, R313-23 et suivants) qui renvoie au code de l'expropriation pour cause d'utilité publique pour l'organisation de l'enquête. C'est donc dans ce cadre que la présente enquête publique, prescrite par arrêté du Préfet du 8 février 2024, a été organisée.

L'enquête publique s'est déroulée durant 16 jours en mairie de Vannes du 4/03/2024 au 19/03/2024 dans les conditions définies par l'arrêté préfectoral (annexe 1 du rapport d'enquête).

L'avis d'enquête publique a été affiché par les soins de la ville de Vannes à proximité des immeubles concernés par l'ORI. De plus la ville de Vannes a informé par courrier les propriétaires et les syndicats des immeubles concernés, de l'ouverture de l'enquête publique.

10 personnes se sont présentées lors de mes 3 permanences en mairie de Vannes et j'ai fait une rencontre en visio (en dehors de mes permanences) avec un propriétaire résidant à l'étranger. Sur ces 11 intervenants à l'enquête, 5 personnes non directement touchées par l'ORI sont venues se renseigner en leur qualité de riverains d'immeubles visés par l'ORI sans pour autant consigner d'observations sur le registre.

Je n'ai pas analysé le mail adressé le 20 mars 2024, celui-ci étant arrivé hors délai de l'enquête.

Bien qu'une enquête DUP ne prévoit pas la remise d'un procès-verbal de synthèse des observations à l'issue de la clôture de l'enquête, il m'est apparu nécessaire de faire un point sur les immeubles ayant suscité l'intérêt des propriétaires et parfois l'inquiétude des riverains même si j'ai eu quelques échanges avec M. Langue en charge du dossier à la mairie de Vannes tout au long de l'enquête. J'ai invité le maître d'ouvrage à me faire part de ses éventuelles remarques à la lecture des observations du public et à répondre à mes questions.

3 – APPRECIATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Tous les immeubles concernés par l'ORI ont fait l'objet d'une observation de la part des propriétaires et/ou copropriétaires.

Les développements qui suivent portent sur mes appréciations (*en gras et italique dans le texte*) sur l'outil ORI puis sur les bâtiments concernés par l'ORI.

Les précisions apportées par le maître d'ouvrage en réponse aux questions que je lui ai posé et aux observations des intervenants sont reprises intégralement (*en bleu dans le texte*).

3-1 RÉPONSES DU MAÎTRE D'OUVRAGE SUR LA PROCÉDURE ORI

- *La vente des immeubles est-elle possible si l'opération de réalisation des travaux est déclarée d'utilité publique ?*

La déclaration d'utilité publique de l'opération ne s'oppose pas à la vente d'un immeuble ni à celle d'une de ses parties (lot de copropriété par exemple).

Il est cependant important de noter qu'en cas de vente, la DUP est transférée aux nouveaux propriétaires. En effet, la procédure « suit » l'immeuble, et non le propriétaire, c'est pourquoi elle n'est pas nominative.

- *De quel délai disposent les propriétaires pour réaliser les travaux une fois ces derniers déclarés d'utilité publique ?*

La DUP est un acte déclaratif qui ne fixe pas de délai de réalisation pour les travaux. Cet acte a par contre en règle générale une durée de validité de 5 ans prorogeable une fois.

Les délais de réalisation des travaux ne seront déterminés qu'à l'issue d'une phase dite d'animation d'environ 6 mois. Sa durée n'est pas contrainte réglementairement. Celle-ci débutera à l'issue de la publication de l'arrêté d'utilité publique.

Cette phase d'animation permettra de préciser le programme de travaux – qui reste général au stade de la DUP – ainsi que les délais de réalisation. Ces délais doivent être réalistes au regard des contraintes techniques et juridiques des différents projets de restauration. Ils peuvent donc être différents d'un immeuble à l'autre.

L'obligation de réaliser un programme de travaux dans un délai déterminé est arrêtée à l'issue de la phase d'animation et ne devient opposable qu'à l'issue de l'enquête parcellaire organisée par le Préfet à la demande de la commune.

De façon très sommaire afin d'illustrer les propos qui précèdent (simple illustration, ces indications n'engagent pas la collectivité) :

- *Date publication arrêté d'utilité publique : t0*
- *Phase d'animation : t0 à t+6 mois*
- *Procédure enquête parcellaire : entre t+9 mois et t+12 mois*
- *Délais de travaux notifiés aux propriétaires (spécifique à chaque immeuble): t+18 à t+30 mois (approximation).*

- *De quels moyens les services disposent pour vérifier que les travaux prescrits ont bien été réalisés notamment dans les parties privatives ?*

À la suite de la déclaration d'utilité publique, le pouvoir de contrôle des services relève du droit commun lié aux demandes d'autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire, déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux DAACT). Les travaux proposés doivent être compatibles avec les travaux inscrits dans la DUP.

Cependant, les travaux réalisés sur les parties privatives, et en particulier à l'intérieur des logements, ne sont en règle générale pas soumis à autorisation d'urbanisme. De ce fait, leur contrôle relève du bon vouloir du propriétaire.

Ce n'est qu'à partir de l'enquête parcellaire pendant laquelle les travaux à réaliser sont notifiés aux propriétaires que lesdits travaux, intérieurs et extérieurs, sont soumis à permis de construire spécifique (R421-14 du code de l'urbanisme). Les travaux doivent alors être conformes aux travaux notifiés et les pièces du permis doivent comporter un document graphique faisant apparaître l'état initial et l'état futur du bâtiment ainsi qu'une note précisant notamment les matériaux utilisés et les modes de réalisation.

- *La démolition d'un immeuble concerné par l'ORI est-elle possible (inquiétude de riverains de l'immeuble 12 rue Olivier de Clisson) ?*

La procédure ORI vise à améliorer l'habitabilité des immeubles et donc à les rénover.

Si des démolitions étaient envisagées elles ne pourraient être que partielles et réalisées dans un objectif d'amélioration de l'habitat et/ou d'aménagement des accès aux services de secours ou d'évacuation des personnes au regard du risque incendie.

En ce qui concerne la situation du 12 Olivier de Clisson, l'immeuble verra sa protection renforcée dans le cadre de la modification numéro 3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en cours d'adoption (enquête publique achevée). En effet, le corps principal du bâtiment sera classé « patrimoine bâti à préserver » et sa démolition sera dès lors interdite.

Appréciations du commissaire enquêteur :

Je prends acte que :

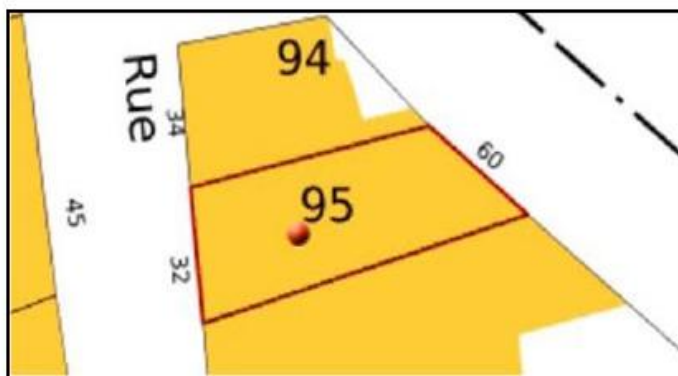
- ***L'attachement de la DUP au bien permet de maintenir les prescriptions quel que soit le propriétaire.***
- ***Le délai de réalisation des travaux qui sera imposé aux propriétaires à l'issue de la phase d'animation tiendra compte des contraintes techniques et juridiques des différents projets de restauration.***
- ***La démolition d'un immeuble ne peut être que partielle et réalisées dans un objectif d'amélioration de l'habitat.***
- ***La démolition des immeubles classés « patrimoine bâti à préserver » au Plan Local d'Urbanisme est interdite.***

Je considère que :

- ***Les immeubles dont les travaux d'habitabilité ont d'ores et déjà été réalisés nécessitent d'être visités (parties commune et privative) par le maître d'ouvrage et l'AMO avant toute décision de sortie de l'ORI.***

3-2 APPRÉCIATIONS PAR BÂTIMENT

Les observations sont reprises par bâtiment ainsi que les réponses et/ou compléments apportés par le maître d'ouvrage. Pour chaque bâtiment, j'ai formulé mon appréciation sur son intégration dans l'ORI.

32 rue de la Fontaine – 60 Bd de la Paix**Observations (R2 + M1) de M. Allanic, copropriétaire :**

- Tous les appartements ont été entièrement rénovés par la société « Couleurs et Métamorphoses » et les communs refaits à neuf. Le devis du ravalement est signé depuis plusieurs mois mais faute de fenêtre météo favorable celui-ci n'a toujours pas été réalisé. Le cabinet Urbanis (AMO) a été informé en toute transparence de l'avancée des travaux (*Factures des travaux et photographies des appartements ont été adressés par courriel le et annexés à l'observation*).
- Surpris que l'immeuble ait été intégré dans l'ORI puisque lors de l'acquisition du bien, les copropriétaires avaient averti Urbanis des travaux qui allaient être entrepris. Les devis et, au fur et à mesure de la réalisation des travaux, les factures et les photos ont été transmis à Urbanis.
- A chaque fin de travaux le logement a été enregistré auprès de la ville de Vannes.

Réponse du MO :

La collectivité souhaiterait s'assurer que la totalité des logements de l'immeuble, aujourd'hui propriété de M. Allanic, a effectivement fait l'objet de travaux. Une visite permettrait de lever toute ambiguïté. À cette condition, la collectivité pourrait s'accorder sur un retrait de cette adresse de la procédure ORI.

Par ailleurs M. Allanic mentionne deux autres dispositifs indépendants de la procédure ORI :

- Le ravalement obligatoire de façade d'une part ;
- La déclaration de meublés de tourisme d'autre part (code du tourisme)

Aucune de ces procédures n'a pour objectif d'améliorer l'habitabilité des logements.

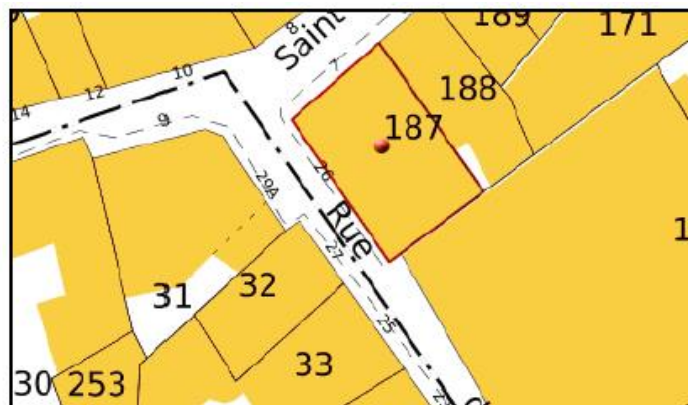
Appréciation du commissaire enquêteur :

Les photographies annexées à l'observation montrent que des logements ont été rénovés sans toutefois préciser lesquels ont fait l'objet de rénovation. La désignation des immeubles dans le dossier ORI (p.16) indique 4 logements et les factures annexées à l'observation concernent l'appartement 1, le studio et l'appartement 3.

Dans le cadre de la rénovation de l'immeuble, une redistribution des logements a peut-être été réalisée.

Sans remettre en cause la bonne foi des copropriétaires, une visite des logements réhabilités par le maître d'ouvrage et de son AMO est un préalable à toute décision de retrait du bien de la procédure ORI.

26 rue des Halles – 7 rue Saint-Salomon



Observations (L3) de M. Mme QUIQUET, copropriétaires :

- Le maire avait annoncé une opération de ravalement des façades. Il s'agit ici d'une enquête publique pour une opération de rénovation immobilière : pas la même chose en terme technique d'exécution et en terme financier.
- Vu la liste des travaux prévus l'opération sera beaucoup plus complexe et coûteuse : 400 000 € contre 181 000 € initialement prévu.
- Amalgame entre les travaux en partie commune et les parties privées.
- Les préconisations de l'ABF font flamber le coût des travaux (ex : remplacement des huisseries extérieures par des huisseries en bois de chêne alors que celles-ci doivent être impérativement peintes tout cela pour privilégier le circuit court... Au vu de la rareté de ce type de grume la copropriété va payer le prix fort...).
- Les travaux de réfection des voiries, réalisés par la mairie dans les années 80, ont dégradé l'immeuble en créant des infiltrations dans les caves via les soupériaux en raison de la suppression des trottoirs.

Réponse du MO :

Les copropriétaires qui se sont exprimés évoquent deux procédures distinctes concernant l'immeuble cité en titre :

- Une campagne de ravalement obligatoire de façade avec une réunion publique qui s'est tenue début 2022.
- Une procédure ORI dont l'enquête publique vient de s'achever.

Les échanges mentionnés avec l'architecte des bâtiments de France (ABF) concernent en toute vraisemblance le ravalement de l'immeuble et dans ce cadre l'ABF est dans son droit, dans un site patrimonial remarquable, pour établir des prescriptions conformément au règlement du plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV).

La phase d'animation permettra de préciser les programmes de travaux concernant les parties privatives et communes et ainsi d'ajuster au mieux les obligations portant sur les différents propriétaires (certains lots privatifs « en bon état d'habitabilité » pourraient n'avoir que peu ou pas de travaux à réaliser). Les échanges à venir avec les propriétaires seront donc particulièrement importants. En l'état au moins deux logements (sans occupant) au dernier étage ont été identifiés comme dégradés ainsi que certaines parties communes (plancher des combles, ...).

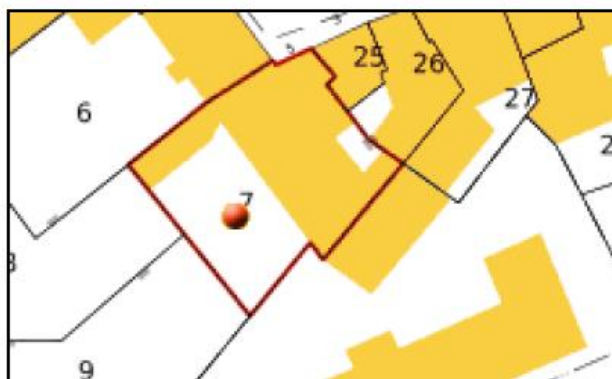
Appréciation du commissaire enquêteur

Je considère que l'intégration de cet immeuble dans l'ORI est justifiée : elle permettra de remplir les objectifs de mise aux normes d'habitabilité, de réduction de la vacance et de mise en sécurité des logements.

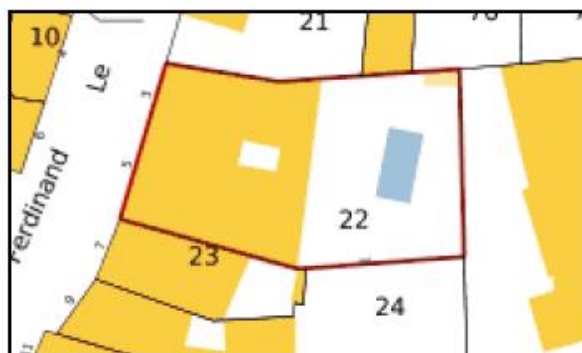
La DUP accompagnera le bâtiment et garantira les conditions et le calendrier de réalisation des travaux.

Je note que la phase d'animation permettra d'ajuster au mieux les obligations portant sur les différents propriétaires.

5 rue Thomas de Closmadeuc



3-5 rue Ferdinand Le Dressay



Observation (R1) du Cabinet IMOZL, syndic des immeubles sis 5 rue Closmadeuc et 3&5 rue Ferdinand Le Dressay

- les copropriétaires ont mandaté le cabinet ANTAK pour réaliser tous les travaux préconisés.

Réponse du MO :

Les assemblées générales des copropriétés, avec l'appui de leur syndic ImmoZel, ont effectivement voté récemment plusieurs décisions visant à engager des travaux comme la désignation d'un maître d'œuvre (ANTAK) et la réalisation d'études préalables.

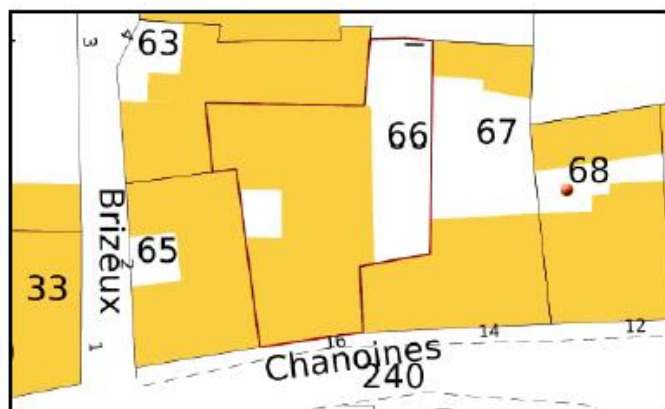
Ces avancées sont nécessaires mais pas suffisantes. À ce stade les pouvoirs publics n'ont aucune garantie quant à la réalisation des travaux. Ainsi, à la suite des études préalables le programme de travaux devra encore être arrêté et les copropriétaires devront le voter ainsi que les appels de fonds. Ces étapes ne vont pas toujours à leur terme, le passage en assemblée générale et les appels de fonds pouvant faire l'objet de blocages malgré les efforts du conseil syndical et du syndic.

C'est pourquoi, comme précisé en particulier au point 1.3. de la présente note, et au vu de l'état de dégradation de ces immeubles, la collectivité propose que ces deux adresses soient maintenues dans la déclaration d'utilité publique.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Je considère que l'intégration de ces immeubles dans l'ORI est justifiée puisqu'elle permettra de remplir les objectifs de mise aux normes d'habitabilité, de réduction de la vacance et de mise en sécurité des logements.

Si à l'issue des études préalables confiées au Cabinet ANTAK des blocages apparaissent l'intégration de ces immeubles à l'ORI permettra de prescrire les travaux nécessaires à la réhabilitation de ces immeubles.

16 rue des Chanoines**Observations (M2 + L2) de M. Bourgoin copropriétaire de l'immeuble**

- Etonnement quant à la démarche de l'ORI alors que depuis 2023 la copropriété est en relation étroite avec les services municipaux au sujet de la rénovation de l'immeuble.

- L'immeuble est en indivision (4 propriétaires). La première propriétaire, dame âgée avec des problèmes de santé, vit dans l'immeuble et les 3 autres coindivisaires résident à Paris et à l'étranger.
- L'immeuble abrite les œuvres du fond Bourgoin : ensemble historique et artistique d'importance sur l'histoire de la Bretagne.
- Depuis une année de nombreuses démarches ont été mises en oeuvre : mise en copropriété de l'immeuble, embauche d'un architecte, recours à un géomètre, réalisation des diagnostics structurels du bâtiment et ravalement, démarches pour pallier la perte d'autonomie de la copropriétaire occupante.... Différents travaux d'entretien ont été réalisés.
- Compte tenu de multiples contraintes (logement occupé par une des copropriétaires, fond historique et artistique) il est difficile de vider l'immeuble du jour au lendemain.
- Attire l'attention sur la complexité de leur situation et de leur profond engagement envers la préservation du bâtiment chargé d'histoire.
- Reste à disposition pour discuter de la situation et trouver une solution qui respecte les intérêts de toutes les parties concernées.

Réponse du MO :

M. BOURGOIN Allaric indique que plusieurs démarches ont été engagées par les copropriétaires afin de rénover l'immeuble.

À ce stade, la collectivité n'a aucune assurance de la teneur des travaux envisagés ni de leur réalisation effective. Le maintien de cette adresse dans l'arrêté d'utilité publique est souhaité par la commune au vu de l'état de dégradation du bâtiment et de la difficulté à engager concrètement des travaux malgré plusieurs années d'échanges avec les propriétaires.

Par ailleurs, le propriétaire indique que l'ORI obligerait à « vider l'immeuble du jour au lendemain ». Ce n'est pas le cas. La procédure contraint, à partir de l'enquête parcellaire, à réaliser des travaux dans un délai imparti. L'organisation de ces travaux relève de la responsabilité du maître d'ouvrage, en l'occurrence de la copropriété, en lien avec son maître d'œuvre et les entreprises retenues. C'est donc au maître d'ouvrage de décider du phasage des travaux en intégrant notamment les contraintes liées à l'occupation de l'immeuble.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le bâtiment répond aux critères de préservation patrimoniale (16^{ème} siècle), de réduction de la vacance (2 logements vacants) et de mise aux normes d'habitabilité.

Même si les copropriétaires sont attachés à la préservation du patrimoine et ont entamés diverses démarches, il importe que cet immeuble soit maintenu dans l'ORI. La DUP garantira les conditions et le calendrier de réalisation des travaux.

Je note que la crainte exprimée par les copropriétaires de devoir vider l'immeuble avant toute réalisation des travaux n'est pas fondée. Dans sa réponse, la ville de Vannes précise bien que le phasage des travaux appartient aux copropriétaires en lien avec leur maître d'œuvre.

12 rue Olivier de Clisson**Observation (R3) de MM. Legrand et Chaize représentant les 5 indivisaires de l'immeuble**

- S'interrogent sur la pertinence de l'intégration de leur immeuble sur la liste des 9 propriétés visées par l'enquête publique.
- Informent que le bien est à la vente (recherche d'investisseurs) et que de nombreuses visites ont eu lieu.
- Demandent d'écarter l'immeuble de l'enquête publique afin que la vente de l'immeuble puisse être réalisée sans problème.

Annexés à l'observation : baux de locations des appartements, procédures judiciaires, factures de travaux, DPE concernant 2 appartements (RdC et 1^{er}).

Réponse du MO :

Le rapport de l'expert mandaté par le tribunal montre des dégradations (Cf. planche photographique en annexe) comportant de multiples dégradations. Des travaux ont été réalisés pour supprimer les risques de sécurité pour les occupants et les tiers. Cependant, aucun document n'atteste à ce jour de l'amélioration de l'habitabilité des logements qui présentaient en janvier 2022 de nombreux signes de dégradations (Cf. rapport photographique en annexe).

La collectivité souhaite la conservation de cette adresse dans la procédure ORI afin de pouvoir préciser le programme de travaux à réaliser et s'assurer que le bien qui a présenté des fragilités importantes (arrêtés de mise en sécurité) soit totalement remis dans un état.

Appréciation du commissaire enquêteur

Je considère que l'intégration de cet immeuble dans l'ORI est justifiée puisqu'elle permettra de remplir les objectifs de mise aux normes d'habitabilité et de mise en sécurité des logements.

Je constate que l'immeuble est identifié au PLU de Vannes comme « patrimoine bâti à préserver », il répond donc également au critère de préservation patrimoniale de l'ORI.

La DUP accompagnera le bâtiment et garantira les conditions et le calendrier de réalisation des travaux des propriétaires actuels ou des futurs acquéreurs puisque la DUP est attachée au bien.

29 avenue du Président Wilson



35 avenue Victor Hugo



Observation (L1) de M. Camus

29 avenue Présidente Wilson

Maison A côté jardin :

- La maison n'est plus habitable depuis le 19 novembre 2021 : dégradations d'un logement par un locataire indélicat et important dégât des eaux dans un second logement.
- Les exigences de l'arrêté municipal de péril immédiat du 17 janvier 2022 ont entraîné le désossement complet de l'immeuble et la destruction de 3 logements (28 m², 18 m² et 14m²)

- La maison A se compose d'une cave, d'un RDC, d'un premier étage et de combles : il n'y a que 3 logements.
- Malgré les travaux réalisés, après l'arrêté de péril immédiat suivi d'un arrêté de péril ordinaire, tout a été bloqué courant 2023 pour mise en œuvre de l'ORI.

Maison milieu de la parcelle

- Les états de lieux de 2017 confirment que les logements étaient propres et fonctionnels au moment de l'entrée des locataires.
- Le 21/01/2022, un arrêté préfectoral prescrit le traitement en urgence des facteurs de risques constatés dans les logements. Tous les travaux exigés ont été réalisés et les factures attestant de leur réalisation ont été transmises en mairie par courrier recommandé AR.
- La maison, construite en 1996 et non en 1980, se compose d'un RDC, d'un premier étage et de combles et comprend 4 logements.
- Demande que cette maison soit sortie de l'ORI car a en projet de réhabiliter complètement les 2 logements dont les travaux restants (suite de la fuite d'eau) seront exécutés cette année.

Maison fond de parcelle

- La vacance des logements résulte de l'impossibilité de les mettre aux normes car ils ne répondent pas aux critères surfaciques du règlement sanitaire départemental.
- Les états de lieux confirment que les logements étaient propres et fonctionnels au moment de l'entrée des locataires.
- Le 21/01/2022, un arrêté préfectoral prescrit le traitement en urgence des facteurs de risques constatés dans les logements.
- Bien que la majeure partie des travaux exigés par l'arrêté de traitement de salubrité du 21/04/2023 ait été réalisée (coût de la réhabilitation 5000 €), le logement loué à Monsieur B n'est pas réhabilitable car il ne répond pas aux critères surfaciques du règlement sanitaire départemental.
- Le logement loué à Monsieur P étant également déclaré indécemment pour non-conformité aux normes du règlement sanitaire départemental, le logement n'est plus loué et le locataire est relogé par ses soins.
- Des 2 logements, demande quel est celui à réhabiliter.
- S'interroge sur le bilan coût/avantage de l'exigence des travaux ?

35 avenue Victor Hugo

- Le nombre de niveaux inscrit dans le dossier d'enquête n'est pas conforme. La maison comprend un rez de jardin, un RDC, un étage et des combles.
- Comment savoir que la charpente est à changer alors qu'il n'y a eu aucune visite des lieux. Un traitement parasitaire pourrait-il suffire ?
- Demande à voir les photos des fissures.
- Depuis le départ du locataire du RDC un certain nombre de travaux ont été effectués : réhabilitation du logement, réfection du couloir d'entrée, pose de brise vue au rez de jardin, réfection de la marquise, déplacement des boîtes aux lettres à l'extérieur pour permettre une fermeture efficace de la porte d'entrée.
- Au 31 mars 2025 il n'y aura plus de locataire titulaire de bail.
- Ayant l'intention de vendre l'immeuble, a prévenu oralement puis par courrier les locataires que les baux ne seront pas renouvelés.

- Afin de réaliser les travaux restants avenue Wilson, demande que la maison rue Victor Hugo sorte de l'ORI pour la vendre au prix du marché.

M. Camus considère qu'il a démontré sa volonté de réaliser le plus rapidement possible l'ensemble des travaux prescrits avenue Wilson. Fait part de l'origine des problèmes qui ont surgi au 29 avenue Wilson depuis 2021.

Il précise qu'il a informé ses locataires de son intention d'abandonner ses activités locatives et de non renouvellement de leurs baux. Il considère que la vente de ses biens est contrée par la succession d'arrêtés non levés puis de l'ORI.

Il demande si les logements sociaux vannetais, dont les locataires expriment également leur désarroi par voie de presse, n'auraient pas mérité une attention équivalente et une inscription dans l'ORI (*liens vers articles de presse*).

Il considère que la création d'une offre nouvelle et diversifiée en logements via la mobilisation des logements vacants et la requalification du parc dégradé de logements appartenant à des propriétaires est une bonne initiative. Mais à condition que l'offre repose sur une égalité de traitement et que l'administration soit au minimum à l'écoute des difficultés rencontrées par les propriétaires qu'ils soient privés ou publics.

Réponse du MO :

Les maisons du 29 avenue du Président Wilson présentent de nombreux désordres qui dégradent très fortement leurs conditions d'habitabilité. Ainsi, elles ont fait ou font toujours l'objet d'arrêtés de mise en sécurité et/ou de traitement de l'insalubrité. Leur état dégradé est caractérisé et les conditions d'habitabilité demandent à être améliorées. Les travaux réalisés par le propriétaire sont souvent partiels et ne permettent d'ailleurs pas toujours de lever les arrêtés délivrés en matière sécurité ou d'insalubrité. La procédure ORI, en définissant et en rendant opposable un programme de travaux et des délais de réalisation, est de nature à permettre de réaliser de réels travaux d'amélioration durable des logements.

Il est rappelé que pour l'ensemble de ces biens, la DUP laisse le propriétaire libre :

- De vendre tout ou partie de ses biens (cf. point 1.1.) ;
- De réaliser des travaux d'amélioration, suite à la DUP (travaux compatibles avec les travaux inscrits dans la DUP) ou suite à la phase d'animation et la tenue de l'enquête parcellaire (travaux conformes aux travaux prescrits).

Appréciation du commissaire enquêteur

Je considère que l'intégration de ces immeubles dans l'ORI est justifiée puisqu'elle permettra de remplir les objectifs de mise aux normes d'habitabilité, de salubrité, de confort et de mise en sécurité des logements.

L'attachement de la DUP à l'immeuble permet de maintenir les prescriptions de travaux quel que soit le propriétaire et ne me paraît pas être un frein à la vente des immeubles.

4 – CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

À Vannes, les autorités publiques mettent en place depuis plusieurs années des programmes visant à améliorer l'habitat privé (OPAH « copropriété » en 2006, campagne de ravalement, OPAH-RU...).

Bien qu'une OPAH-RU soit engagée sur le centre-ville de Vannes depuis 2021, la persistance de certaines situations d'habitat dégradé appelle le passage d'un mode uniquement incitatif à une démarche coercitive.

En rendant obligatoire, les travaux de restauration immobilière sur les immeubles désignés par l'ORI, le projet vise à poursuivre les actions de requalification du patrimoine et de mise à niveau des conditions d'habitabilité des logements ciblés.

Les objectifs de réduction de la vacance et donc l'augmentation de l'offre résidentielle, d'habitabilité des logements, de lutte contre l'insalubrité et l'habitat indigne, de préservation du patrimoine et d'embellissement de linéaires en cours de déqualification, vont contribuer à « revitaliser » le centre-ville. Ces objectifs répondent également au programme « Action Cœur de Ville » qui vise à maintenir et favoriser l'installation d'habitants et de familles en centre-ville, à maintenir un tissu commercial équilibré et conforter la présence d'activités économiques et d'emplois en centre-ville.

L'état d'insalubrité de certains immeubles peut conforter des activités de propriétaires indécis. Certains immeubles connaissent des arrêtés de danger imminent pour la santé et la sécurité des occupants qui ont parfois débouché sur des procédures judiciaires. L'ORI constitue un moyen pour mettre fin à ces situations.

Le projet d'ORI s'inscrit en pleine continuité et complémentarité avec le panel de dispositions engagées par la collectivité en termes d'habitat.

Pour toutes ces raisons je considère que le projet d'ORI et la prescription de travaux sont d'intérêt général

Comme indiqué au dossier d'enquête, les situations des 9 immeubles visées par l'ORI apparaissent bloquées et les actions incitatives peuvent être très limitées. Les arrêtés de mise en sécurité urgente, les arrêtés de danger imminent pour la santé et la sécurité des occupants ne suffisent pas à l'évidence pour réaliser les travaux requis pour rendre un caractère habitable digne à l'immeuble.

La collectivité n'a pas forcément vocation à se rendre propriétaire des immeubles. Il est bien précisé au dossier que l'appropriation publique ne constitue pas un aboutissement de l'opération de restauration immobilière. La réalisation des travaux déclarés d'utilité publique est l'objectif principal de la procédure.

En l'état du dossier et au vu des situations évoquées, l'engagement d'une DUP m'apparaît nécessaire pour faire évoluer les situations bloquées en contraignant les propriétaires à réaliser les travaux.

La procédure ORI vise donc à contraindre les propriétaires à réaliser les travaux définis comme nécessaire. Si la procédure débouche sur la DUP, le maître d'ouvrage notifiera à chaque propriétaire et

copropriétaires la liste précise des travaux à réaliser dans un délai qu'il fixera.

Les travaux à réaliser ne pourront qu'améliorer l'état des immeubles et ainsi faciliter leur remise sur le marché de la location ou de la vente. Les coûts des travaux seront principalement assumés par les propriétaires et copropriétaires, qui bénéficieront de l'accompagnement et des aides financières dans le cadre de l'OPAH-RU.

Les coûts resteront élevés mais devraient être compensés par l'augmentation de la valeur du patrimoine immobilier des propriétaires. Si l'attachement de la DUP au bien entraîne pour les propriétaires une incertitude sur la valeur à la vente et une crainte de dépréciation, à l'inverse elle garantit la réalisation des travaux dans les conditions et les délais souhaités.

La valeur des immeubles avant restauration a été estimée par le pôle d'évaluation domaniale de la DGFiP à 12 163 590 € (indemnité principale + indemnités accessoires), les restaurations (parties privatives et parties communes) à 3 950 650 €. En l'absence de détail par immeuble, il n'est pas possible de prévoir à ce stade les sommes susceptibles d'être engagées par le maître d'ouvrage en cas de délaissement ou d'expropriation.

Je considère que le projet d'ORI ne présente pas d'inconvénients sociaux, bien au contraire dans la mesure où les travaux à entreprendre ont notamment pour objectif de mettre fin à des situations de logements indignes. En remettant sur le marché des logements, l'ORI offre une réponse à la tension du marché immobilier en centre-ville de Vannes.

Tirant le bilan de mes appréciations par immeuble et de mes conclusions ci-avant, **j'émet un avis favorable** à la **Déclaration d'Utilité Publique d'une opération de restauration immobilière portant sur 9 immeubles à Vannes.**

Cet avis est assorti de la réserve suivante :

- Conditionner la sortie de l'ORI du bien situé 32 rue de la Fontaine – 60 bd de la Paix au constat par le maître d'ouvrage et son AMO, après visite des logements, de la bonne exécution des travaux de réhabilitation réalisés de l'immeuble.

Le 16/04/2024



Michelle TANGUY, commissaire enquêteur