

Opération de Restauration Immobilière Vannes



Place Maurice Marchais

56 000 Vannes

Dossier d'enquête publique

décembre 2023



Dossier présenté à l'enquête publique préalable
à la déclaration d'utilité publique de prescriptions de travaux

Composition du dossier d'enquête publique



Résumé non technique



Préambule



①

Plans de situation



②

Désignation des immeubles
concernés par la DUP



③

Indication du caractère vacant ou
occupé des immeubles



④

Notice explicative



⑤

Estimations financières

Sommaire

Préambule	7
1. Plans de situation	11
2. Désignation des immeubles concernés par la Déclaration d'Utilité Publique	15
3. Indication du caractère vacant ou occupé des immeubles.....	17
4. Notice explicative.....	19
4.1. Objet de l'opération	20
4.2. Programme général des travaux	22
4.2.1. Documents et règlements principaux à prendre en compte.....	22
4.2.2. Dispositions relatives aux parties communes.....	25
4.2.3. Dispositions relatives aux parties privatives	33
4.2.4. Programme global des travaux par immeuble	37
4.2.5. Obligation de déposer une demande de Permis de Construire	47
5. Estimations financières	49
5.1. Estimation de la valeur des immeubles avant restauration	49
5.2. Appréciation sommaire des dépenses des travaux.....	50

Résumé non technique de l'Opération de Restauration Immobilière

Présentation de la procédure « Opération de Restauration Immobilière »

L'Opération de Restauration Immobilière (ORI) est une procédure définie dans le Code de l'urbanisme permettant d'améliorer les conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles.

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

Les travaux obligatoires dans le cadre d'une ORI sont déclarés d'utilité publique. A cette fin, la collectivité à l'initiative de la procédure constitue un dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP), dans lequel elle détermine notamment les immeubles concernés et le programme général des travaux. A l'issue de cette première enquête, au vu des conclusions du commissaire enquêteur, la DUP est prise par arrêté préfectoral sur sollicitation du Conseil Municipal. La durée de validité maximale de cet arrêté de DUP est de cinq ans, prorogeable une fois pour une durée équivalente.

Dès lors, le propriétaire devra obligatoirement déposer un permis de construire (ou permis de démolir le cas échéant) pour la réalisation des travaux déclarés d'utilité publique. La particularité de la procédure d'ORI est d'être à la fois incitative et coercitive.

Lors de la deuxième enquête dite « enquête parcellaire », un programme de travaux détaillé, ainsi qu'un délai d'exécution contraint sera notifié à chaque propriétaire.

Ce n'est que dans l'hypothèse où le propriétaire n'aurait pas réalisé les travaux prescrits dans le délai imparti, que l'expropriation de l'immeuble concerné interviendrait.

Dans le cas où il accepte de réaliser les travaux, le propriétaire est tenu de respecter les droits des occupants des locaux concernés par la restauration immobilière. Les droits et obligations des occupants sont régis par l'article L. 313-6 du Code de l'urbanisme, et par le chapitre 4 du Code de l'Urbanisme (Articles L. 314-1 à L.314-9)

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

La pertinence de mettre en œuvre localement une ORI :

Les autorités publiques mettent en place depuis de nombreuses années des programmes d'action visant à améliorer l'habitat privé ancien sur l'ensemble de commune et en particulier dans le centre-ville :

- Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) dite « copropriétés » depuis 2016,
- OPAH « renouvellement urbain » (OPAH-RU) depuis 2021,
- Campagnes de ravalement de façades qui se succèdent depuis 2000,
- Actions permanentes en matière de détection et de traitement de l'habitat indécent, indigne ou dégradé (service communal d'hygiène et de santé, pouvoirs de police du Maire, ...).

Malgré ces interventions complémentaires, les actions développées ne permettent pas systématiquement d'engager les propriétaires de logements dans la réalisation de travaux nécessaires à la remise en état d'habitations fortement dégradées et pour certaines laissées vacantes depuis plusieurs années.

Parfois, certaines mesures prises en matière de police de l'habitat conduisent à des travaux qui restent partiels, c'est à dire suffisants pour lever l'arrêté mais insuffisants pour améliorer réellement les conditions d'habitabilité des logements. Elles peuvent également conduire à l'organisation volontaire de la vacance des logements ce qui a pour conséquence de supprimer le danger et de ici également de lever l'arrêté sans qu'aucuns travaux ne soit réalisé. Dans d'autres cas, il peut s'avérer impossible pour la copropriété de voter des travaux faute de majorité suffisante. Les cas de figure sont différents mais le résultat est similaire : un blocage de situation avec souvent une poursuite de la dégradation des biens.

Au regard de ces éléments et après analyse de la situation d'une vingtaine d'immeubles, neuf biens ont été identifiés prioritairement sur la base de critères croisant l'état de dégradation des immeubles et des conditions d'habitabilité, le « blocage » de la situation, une vacance prolongée de certains logements en raison de leur caractère inhabitable et enfin un risque de dévalorisation du patrimoine architectural et urbain. Ces neuf immeubles représentent 45 logements dont 19 étaient vacants lors de l'établissement du dossier.

L'opération de restauration immobilière (ORI) en déclarant d'utilité publique les travaux de restauration à réaliser doit permettre de dépasser ces situations de blocage en contraignant les propriétaires à réhabiliter leur bien sous peine d'expropriation.



CONTEXTE DE L'OPÉRATION



Préambule

Contrairement à de nombreux centres-villes de ville moyenne, celui de Vannes est souvent cité dans les palmarès des centres les plus attractifs. Cette attractivité due à la qualité du cadre de vie, la proximité du golfe ou encore au dynamisme économique du territoire est le moteur d'un marché immobilier très dynamique.

Cet attrait pour le territoire vannetais se traduit au niveau du marché du logement par des tensions concourant 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 dans le centre-ville. Cette difficulté à se loger touche un large panel de la population : primo-accédants, familles, catégories moyennes et étudiants.

A l'échelle communale, la ville de Vannes voit sa population légèrement progresser contrairement à son centre qui enregistre une perte de population résidente de 2,6% par an. Cette érosion conjuguée à un appauvrissement démographique et l'augmentation de la vacance (supérieure à 13% sur le centre) alertent les pouvoirs publics sur le devenir du centre-ville.

A la lumière de ce constat, la ville de Vannes a été retenue en 2018 dans le cadre du programme national Action Cœur de Ville. La convention Action Cœur de Ville a été transformée par arrêté préfectoral du 28 octobre 2019 en opération de revitalisation du territoire (ORT) dont le premier objectif est de « maintenir et de favoriser l'installation d'habitants et de familles en centre-ville ».

Pour traiter de cette question, conformément à l'objectif de requalification du parc ancien inscrit dans le Plan Local de l'Habitation (PLH) 2019-2024, une opération programmée d'amélioration de l'habitat dite de renouvellement urbain (OPAH-RU) a été mise en place en juillet 2021, sur le territoire du centre-ville, pour une durée initiale de 5 ans.

L'inscription du projet dans une OPAH RU :

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

L'OPAH Renouvellement Urbain (OPAH RU) associe à ces aides financières (caractère incitatif de l'opération), un volet d'actions coercitives reposant sur des obligations et prescriptions de travaux. C'est pourquoi, dans la continuité et la cohérence avec les politiques de l'habitat menées précédemment, elle apparaît particulièrement adaptée aux problèmes rencontrés dans le centre ancien de Vannes.

Le périmètre d'intervention de l'OPAH RU porte sur le centre-ville de la Ville de Vannes, dont les contours figurent sur la carte en page 13.

Par ailleurs, une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage auprès de la Ville de Vannes dans la mise en œuvre de ses pouvoirs de police du Maire a été confiée à l'opérateur en charge du suivi animation de l'OPAH RU. Cette mission spécifique sur le périmètre de l'ensemble de la Ville de Vannes a pour objectif de renforcer l'ingénierie des services de la Ville en charge du traitement des situations relevant de la sécurité et de la salubrité.

La mobilisation du parc privé à travers le lancement de l'OPAH-RU a pour objectif, d'une part, de participer à la réponse apportée aux besoins des vannetais en matière de logement. Elle doit, d'autre part, tenir compte de problématiques urbaines liées à la préservation du cadre de vie, du patrimoine bâti et au renforcement de la cohésion territoriale en luttant contre la spécialisation de la centralité à l'œuvre.

Ce dispositif s'inscrit dans une volonté globale de valorisation de l'immobilier et du bâti de l'hyper centre portée par les deux collectivités, afin de lui redonner une attractivité résidentielle dans un objectif de mixité sociale et générationnelle. Pour atteindre ces objectifs, plusieurs enjeux sur l'habitat ont été définis :

- Rééquilibrer le peuplement du centre-ville en développant une offre permanente et abordable et en favorisant le maintien des propriétaires en place.
- Créer une offre nouvelle et diversifiée en logements via la mobilisation des logements vacants et la requalification du parc dégradé.
- Accompagner les porteurs de projets, les propriétaires privés et les syndicats de copropriétaires dans leur dynamique de réhabilitation.
- Préserver le patrimoine et embellir les linéaires en cours de déqualification.
- Lutter contre l'insalubrité et la très grande dégradation de certains logements, en ayant éventuellement recours à des interventions coercitives.

Le caractère incitatif de l'OPAH RU Vannes centre est renforcé par une démarche proactive 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. 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. A titre d'exemples, l'accompagnement peut concerner la réalisation du diagnostic technique du logement, l'étude de faisabilité du programme de travaux et la mobilisation des subventions auprès des financeurs.

La décision d'une action coercitive renforcée :

Afin de pallier les dysfonctionnements du marché du logement, la Ville et l'Agglomération ont multiplié les actions en direction du parc privé de logements anciens. Ainsi, l'OPAH Renouvellement Urbain complète et succède aux dispositifs incitatifs menés par GMVA à travers l'Opération Rénovée et l'OPAH Copropriétés, et les campagnes de ravalement obligatoire et incitative de la Ville de Vannes :

A l'échelle de GMVA, plusieurs Programmes d'Intérêt Général intercommunaux (Opération Rénovée depuis 2012) et un plan d'actions en faveur des copropriétés sont mis en œuvre depuis 2017 (Observatoire sur les copropriétés, un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des copropriétés et une OPAH copropriétés).

A l'échelle de la Ville de Vannes : depuis plus de 20 ans la Ville met en œuvre des campagnes de ravalement obligatoire afin de participer à la préservation de la qualité du patrimoine architectural tout en garantissant l'embellissement de linéaires stratégiques. Ces campagnes sont accompagnées d'aides financières octroyées par la Ville. Les immeubles dans le périmètre PSMV peuvent également bénéficier de subventions au ravalement.

Les actions incitatives ont produit des résultats concluants : 45 façades ravalées dans le cadre des campagnes obligatoires, ainsi que 4 copropriétés réhabilitées globalement dans le cadre de l'OPAH Copropriétés.

Toutefois, de nombreux logements ou bâtiments dégradés et vacants subsistent dans le centre-ville.

Dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne, la ville de Vannes a renforcé son ingénierie dans la mise en œuvre de ses pouvoirs de police de la sécurité et de la salubrité à travers une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage confiée à l'opérateur de l'OPAH RU pour une durée de 5 ans.

Aussi la Ville lance et suit les procédures administratives nécessaires à la résorption de situations relevant de la salubrité et la sécurité.

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. Ceux-ci permettent de contraindre les propriétaires du parc privé qui n'entretiennent pas leur patrimoine à réaliser les travaux jugés nécessaires et donner ainsi de l'ampleur à la dynamique de rénovation et de résidentialisation souhaitée sur le centre-ville de Vannes.

Afin de bien cibler son intervention dite coercitive, la maîtrise d'ouvrage s'est appuyée sur des investigations conduites au préalable :

- Repérage de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU en 2020 avec définition d'une liste de 25 immeubles prioritaires.
- Investigation des immeubles prioritaires en année un de l'OPAH RU (2021-2022).
- Suivi des situations relevant de la sécurité ou de la salubrité en réunions mensuelles avec les acteurs et partenaires de la LHI du territoire vannetais (depuis 2021)

Les investigations et l'animation renforcée auprès des propriétaires ont permis d'exclure du projet de DUP-ORI des adresses initialement repérées. En effet les différents échanges ont permis d'identifier ou de suivre des projets cohérents de travaux avec remises sur le marché de logements vacants.

D'autres immeubles restent en situations de blocage et les actions incitatives peuvent être très limitées dès lors que les propriétaires et/ou copropriétaires sont dans l'incapacité financière ou peu enclins à la réalisation des travaux qui leur incombent. Pour être efficaces, ces actions doivent être combinées avec des outils coercitifs modérés tels que les pouvoirs de police du Maire (pour les situations relevant de la mise en sécurité notamment) ou du Préfet (pour les situations relevant de l'insalubrité notamment) voire des outils renforcés tels que l'Opération de Restauration Immobilière (ORI) et les Déclarations d'Utilité Publique de prescription de travaux (DUP travaux) qui lui sont associées.

Le présent dossier expose les motifs et les modalités de mise en œuvre de l'Opération de Restauration Immobilière dans le centre-ville de Vannes.

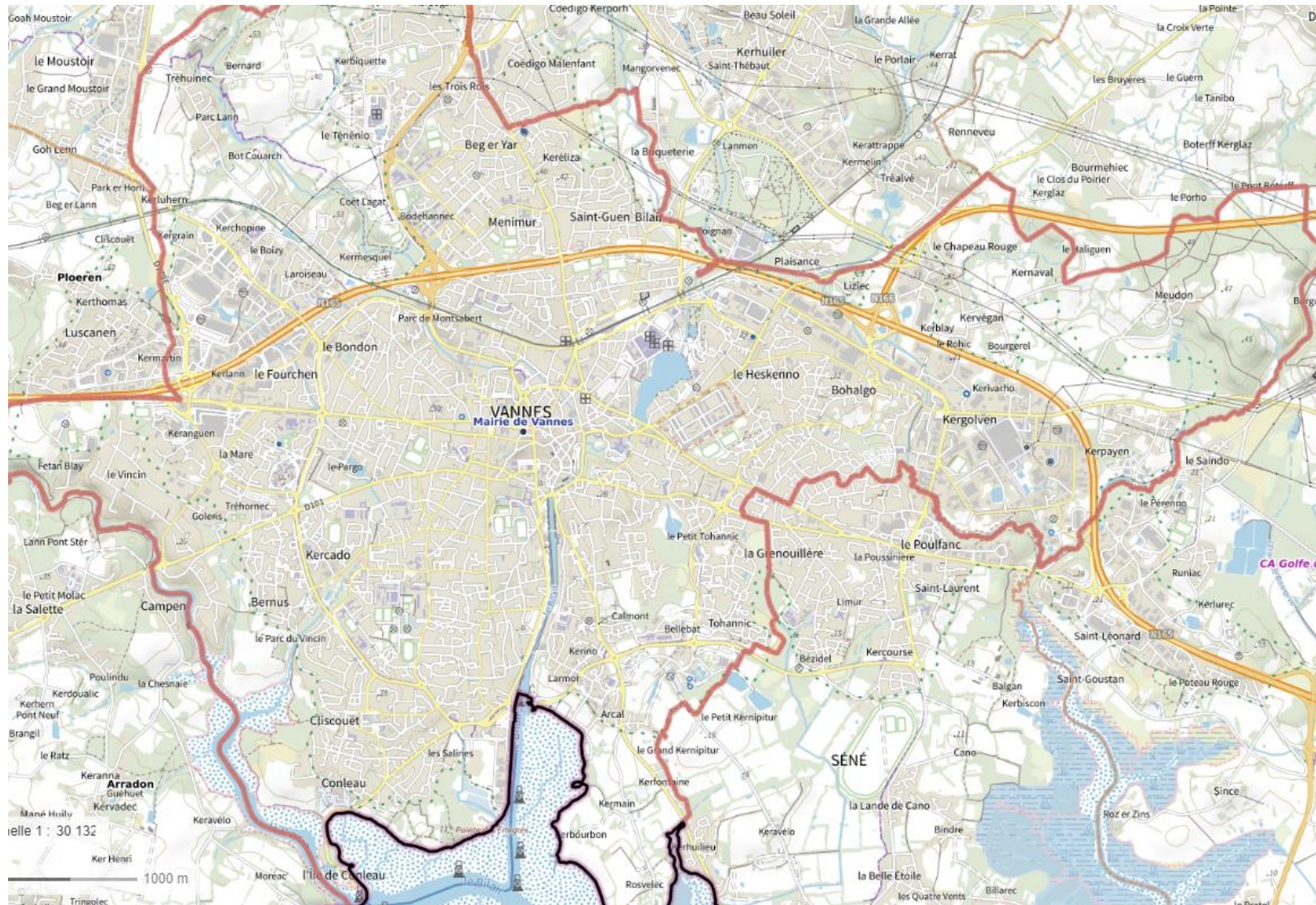


Pièce n°1 :
PLANS DE SITUATION

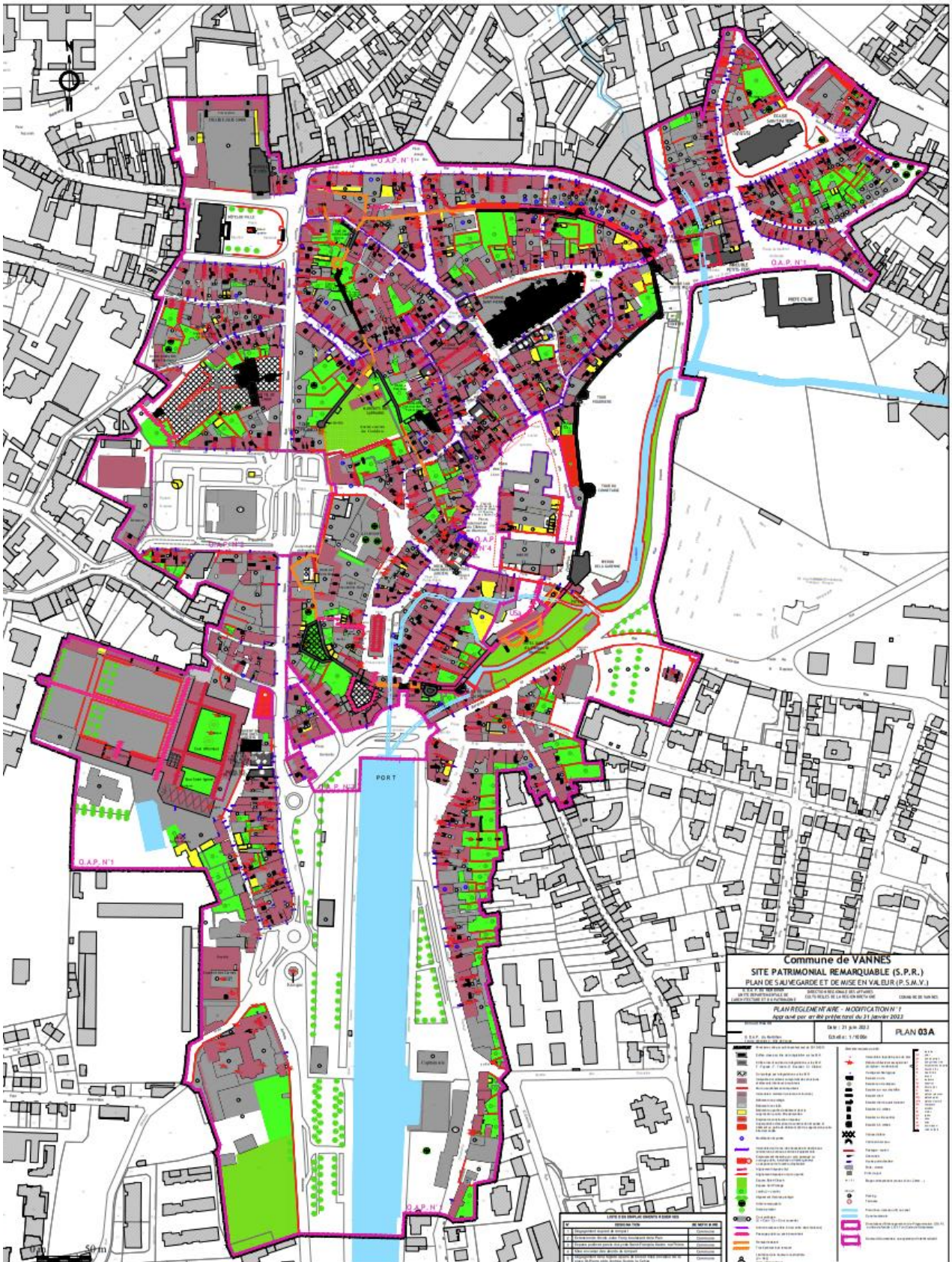


1. Plans de situation

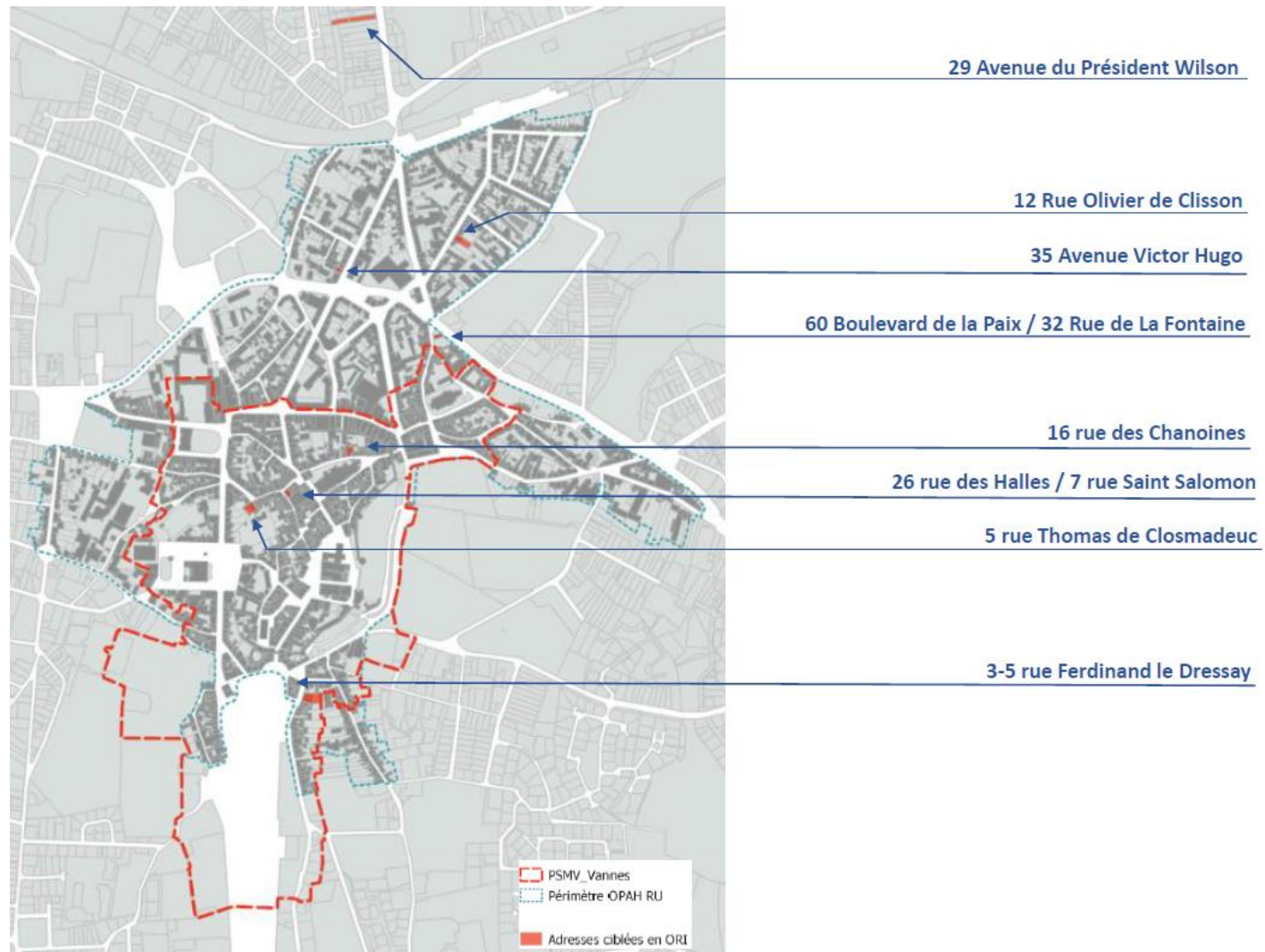
Cartographie de la Ville de Vannes



Périmètre du PSMV approuvé par arrêté préfectoral du 23 mai 2018



Le périmètre de l'OPAH RU, le périmètre du PSMV et les bâtiments concernés par la Déclaration d'Utilité Publique et leur terrain d'assiette au sein de la commune de Vannes, sont localisés et délimités sur le plan suivant :





Pièce n°2 :

DÉSIGNATION DES IMMEUBLES CONCERNÉS PAR LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE



2. Désignation des immeubles concernés par la Déclaration d'Utilité Publique

Adresse	Référence cadastrale	Surface cadastrale (m ²)	Niveaux habitables 1	Nombre total de logements	Nombre total de commerces	Statut de propriété	Nombre de propriétaires
32 rue de la Fontaine / 60 Bd de la paix	BO 0095	132 m ²	R+2+C	4	1	Monopropriété	1 propriétaire bailleur
29 Avenue du Président Wilson	AP 0161	546 m ²	R+2+C R+C	4 4	0 0	Monopropriété	1 propriétaire bailleur
29 Avenue du Président Wilson	AP 0162	373 m ²	R+C	3	0	Monopropriété	1 propriétaire bailleur
26, rue des Halles / 7 rue St Salomon	BR 0187	150 m ²	R+2+C	5	3	Copropriété	2 propriétaires occupants 4 propriétaires bailleurs
5, rue de Closmadeuc	BS 0007	422 m ²	R+3+C	8	0	Copropriété	4 propriétaires occupants 4 propriétaires bailleurs (dont 1 vacant)
16, rue des Chanoines	BR 0066	288 m ²	R+2+C	3	0	Copropriété	1 propriétaire occupant 3 propriétaires de logements vacants
12, rue Olivier de Clisson	AO 0291	488 m ²	R+2+C	3	0	Monopropriété	Indivision (5 propriétaires)
3-5, rue Ferdinand Le Dressay	BY 0022	734 m ²	R+2+C	5	0	Copropriété	1 propriétaire occupant 1 propriétaire de RS, 1 propriétaire de lot garage 3 propriétaires bailleurs
35, avenue Victor Hugo	AN 0302	135 m ²	R-1 +R+C	6	0	Monopropriété	1 propriétaire bailleur

¹ R = Rez-de-chaussée

C = Combles aménagés ou aménageables

RS = résidence secondaire



Pièce n°2 :

**INDICATION DU CARACTÈRE VACANT
OU OCCUPÉ DES IMMEUBLES**



3. Indication du caractère vacant ou occupé des immeubles

Adresse	Référence cadastrale	Nombre total de logements	Nombre total de commerces	Etat d'occupation
32 rue de la Fontaine / 60 Bd de la paix	BO 0095	4	1	2 logements occupés, 1 meublé de tourisme 1 logement vacant 1 local commercial occupé
29 Avenue du Président Wilson	AP 0161	4 4	0	2 logements occupés 6 logements vacants
29 Avenue du Président Wilson	AP 0162	3	0	2 logements occupés 1 logement vacant
26, rue des Halles / 7 rue St Salomon	BR 0187	5	3	2 logements occupés 3 logements vacants 2 locaux commerciaux occupés
5, rue de Closmadeuc	BS 0007	8	0	7 logements occupés 1 logement vacant
16, rue des Chanoines	BR 0066	3	0	1 logement occupé 2 logements vacants 1 local vacant
12, rue Olivier de Clisson	AO 0291	3	0	3 logements vacants
3-5, rue Ferdinand Le Dressay	BY 0022	5	0	2 logements occupés, 1 résidence secondaire 2 logement vacants 1 lot garage indépendant des logements, non loué car totalement étayé
35, avenue Victor Hugo	AN 0302	6	0	6 logements occupés



Pièce n°3 :
NOTICE EXPLICATIVE



4. Notice explicative

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

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

Un « résumé non technique » en page 4 du présent document, présente les objectifs et modalités de cette opération.

4.1. Objet de l'opération

La décision d'engager une Opération de Restauration Immobilière fait suite à de nombreuses actions menées à l'initiative de la Ville de Vannes et de Golfe du Morbihan - Vannes agglomération pour favoriser la réhabilitation d'immeubles dégradés (périmètre OPAH RU et hors périmètre).

Des diagnostics techniques réalisés depuis juillet 2021, ont permis d'identifier plusieurs immeubles dont l'état de dégradation du bâti rend nécessaire une réhabilitation lourde.

A la suite d'un travail d'animation mené en phase opérationnelle de l'OPAH copropriétés de 2017 à 2021 puis de l'OPAH RU depuis septembre 2021, se traduisant notamment par une réunion publique de lancement, des réunions techniques avec les propriétaires ou syndicats d'immeubles, des simulations d'aides financières et autres démarches d'aides à la décision, ou encore des participations à des assemblées générales de copropriété, il est constaté l'absence d'exécution de travaux, ou une mise en œuvre insuffisante de travaux, sur un certain nombre d'immeubles.

Au regard de ces éléments et après une analyse fine des situations de chaque adresse, il a été dressé une liste de neuf immeubles jugés prioritaires notamment en fonction de leur localisation et de leur niveau de dégradation, qui ne répondent pas aux normes de décence et de salubrité.

Plusieurs réunions de travail ont permis de les identifier et consolider la liste des immeubles ciblés.

Un courrier du 17 novembre 2023 adressé par la Mairie à destination des propriétaires et syndicats d'immeubles concernés, a permis d'apporter une information sur la procédure, avant que celle-ci ne soit rendue publique.

Le choix de ces neuf immeubles, dans le périmètre de l'OPAH RU, et un ensemble d'immeuble en dehors du périmètre, se justifie par la volonté de la Ville de Vannes et de Golfe du Morbihan - Vannes agglomération, de prioriser leur action sur un secteur stratégique du centre-ville, d'amorcer une dynamique de remise sur le marché des logements vacants, de lutter contre les propriétaires indécents et le logement non décent.

La mise en œuvre d'une opération de restauration immobilière est rendue nécessaire au regard des caractéristiques générales des immeubles ciblés :

- Des conditions d'habitation non satisfaisantes au regard des normes de décence, d'hygiène et de sécurité, présentant des signes d'insalubrité voire de dangerosité :
 - un niveau de dégradation élevé des logements (y compris les logements occupés) : infiltration en façades ou toitures, humidité et moisissures importantes, système d'aération inopérant, menuiseries vétustes et infiltrantes, moyens de chauffage précaires, inconfort thermique, installations électriques dangereuses ;
 - désordres structurels du bâtiment : planchers ruinés et étayés.
 - une fragilité de l'enveloppe bâtie : toiture non étanche, instabilité des souches de cheminées et solins, dégradation des enduits et des lucarnes en façades, altération des corniches, réseaux d'eaux pluviales et d'assainissement non conformes et sources d'importants désordres ;
 - un niveau de dégradation élevé des parties communes intérieures et locaux communs : installations électriques non conformes voire dangereuses, cages d'escalier dangereuses (absence de sécurité incendie, risque de chute de personnes), revêtements intérieurs dégradés.
- La présence de locataires socialement fragiles, dont la situation est aggravée par des conditions d'habitation précédemment décrites ;
- Une vacance prolongée de certains logements (variable selon les immeubles), résultant souvent du caractère inhabitable du logement, et de l'absence de travaux réalisés sur les parties communes;
- Des propriétaires ou copropriétaires n'ayant pas entrepris des travaux de fond depuis de nombreuses années, pour l'entretien et la rénovation de leur patrimoine ;

L'opération de restauration immobilière permettra d'enrayer le processus de dégradation dans lequel sont entraînés ces immeubles. L'objectif consiste à produire une offre de logements conforme aux normes de décence et aux besoins actuels.

Tout au long de la procédure, les propriétaires d'immeubles visés par l'ORI pourront toujours bénéficier de l'ingénierie technique, financière et sociale prévue dans le cadre du dispositif OPAH RU : informations et aides à la décision, conseils techniques, accompagnement personnalisé à la définition d'un programme de travaux, accompagnement à un éventuel relogement des occupants, montage et suivi des dossiers de demandes de subventions.

La collectivité se réserve la possibilité d'engager ultérieurement d'autres ORI sur d'autres secteurs, en fonction du repérage d'immeubles répondant à ces critères.

4.2. Programme général de travaux

La restauration immobilière vise à réhabiliter des bâtiments à usage principal d'habitation, afin d'améliorer leurs conditions d'habitabilité, assurer leur mise aux normes et mettre en valeur leur dimension patrimoniale le cas échéant.

Un programme général de travaux est fixé pour chaque immeuble. Ces travaux devront respecter les dispositions du Code de l'urbanisme ainsi que :

- 1) la réglementation en vigueur dans les documents ci-après listés ;
- 2) les dispositions relatives aux parties communes ;
- 3) les dispositions relatives aux parties privatives ;
- 4) le programme global de travaux par immeuble ;
- 5) l'obligation de déposer une demande de Permis de construire

Sont notamment rappelées les règles suivantes :

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

Normes générales d'habitabilité

- 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.
- Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent, modifié par le décret n°2017-312 du 9 mars 2017(application de l'article 187 de la loi SRU du 13 Décembre 2000).

- 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 du Morbihan approuvé par arrêté préfectoral le 22 septembre 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.
- Articles R131-28, R131-28-7 à R 131-28-11 du code de la construction et de l'habitation, dispositions issues notamment du décret n°2016-711 du 30 mai 2016.
- Articles R 1331-14 et suivants du Code de la santé publique, dispositions issues du décret n°2023-695 du 29 juillet 2023.

Salubrité et lutte contre le saturnisme et l'amiante :

- 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 relatifs à la lutte contre la présence de plomb.
- Articles L 1334-12-1 à 17 du Code de la santé publique relatifs à la lutte contre la présence d'amiante.
- 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)

- LOI n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, Article 5 : « L'Etat se fixe comme objectif de réduire les consommations d'énergie du parc des bâtiments existants d'au moins 38 % d'ici à 2020 »

- LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, relatif à l'établissement d'un Diagnostic de Performance Energétique (DPE) ou d'un Audit énergétique, et fixant des objectifs en matière de performance énergétique et de réduction des émissions de gaz à effet de serre pour les bâtiments existants.
- LOI n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte, fixant les conditions de réalisation des travaux d'efficacité énergétique.
- 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.
- Décret n° 2021-19 du 11 janvier 2021 relatif au critère de performance énergétique dans la définition du logement décent en France métropolitaine.

Equipement des logements

- Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains
- Réglementation électrique : Arrêté du 12 Novembre 1976, normes et directives EDF.
- Décret du 6 mars 2021 n°2001-222 relatif au contrôle et à l'attestation de la conformité des installations électriques intérieurs aux règlements et normes de sécurité en vigueur.
- Réglementation de sécurité contre l'incendie : Arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation.
- Code du patrimoine

Règlements locaux :

- Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Vannes et ses annexes, approuvés par délibération du Conseil Municipal le 30 juin 2017. Il a depuis subi plusieurs évolutions :
 - Modification n°1 approuvée le 19 avril 2018
 - Modification n°2 approuvée le 4 avril 2022
- Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) du site patrimonial remarquable de la Ville de Vannes, approuvé par arrêté préfectoral le 23 mai 2018
 - Modification n°1 approuvée le 31 janvier 2023
- Arrêté préfectoral du 24 juillet 2020, inscrivant la Ville de Vannes pouvant mettre en œuvre les articles L. 132 du Code de la Construction et de l'Habitation relatifs aux ravalement des immeubles.

Outre les normes et réglementations techniques rappelées ci-dessus, les travaux devront être conformes aux préconisations détaillées dans les parties suivantes :

Travaux en parties communes

- a. Mise aux normes générales relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement de l'immeuble
- b. Performances énergétiques
- c. Façades
- d. Toitures
- e. Les réseaux divers, équipements urbains et domestiques
- f. Escaliers et locaux communs

Travaux en parties privatives

- a. Mise aux normes relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement des logements ou des pièces isolées
- b. Distribution des logements et respect des normes dimensionnelles

4.2.2. Dispositions relatives aux parties communes

a- Normes générales relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement de l'immeuble

Les sols, murs, seuils, plafonds seront protégés contre les eaux de ruissellement, les infiltrations et les remontées d'eau. Le gros œuvre (murs, charpentes, escaliers, planchers, balcons) sera en bon état d'entretien. La couverture sera étanche. Les souches de cheminées, les gouttières, les chéneaux, les descentes d'eaux pluviales et les ouvrages d'accessoires seront en bon état. Les menuiseries extérieures seront étanches et en bon état.

Dans les locaux à usage commun : vestibules, couloirs, escaliers, cabinets d'aisances, salles d'eau, locaux de gardiennage et autres analogues, les sols et les parois doivent être maintenus en bon état de propreté par tous moyens non susceptibles de nuire à la santé.

Les gaines de passage des diverses canalisations, ainsi que les emplacements renfermant les compteurs sont maintenus en constant état de propreté et d'entretien ; leur accessibilité facile doit être conservée en permanence.

Dans les cours, courettes et allées de circulation, les dépôts d'ordures et débris de toute nature sont interdits même à titre temporaire. Les gravats doivent être évacués au fur et à mesure de l'exécution des travaux dont ils proviennent, et en tout état de cause, ne doivent pas s'opposer à la libre circulation des usagers.

L'éclairage des parties communes doit être en bon état de fonctionnement, raccordé à un compteur individuel.

Les peintures contenant des sels de plomb seront éliminées ou neutralisées. Il est notamment rappelé que tous les travaux portant sur les parties à usage commun d'un immeuble collectif affecté en tout ou partie à l'habitation, construit avant le 1er janvier 1949, et de nature à provoquer une altération substantielle des revêtements doivent être précédés d'un constat de risque d'exposition au plomb.

Ce constat présente un repérage des revêtements contenant du plomb et, le cas échéant dresse un relevé sommaire des facteurs de dégradation du bâti. Il est annexé à tout nouveau contrat de location d'un immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation construit avant le 1er janvier 1949. Il est produit lors de la vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation construit avant le 1er janvier 1949.

Dans les zones délimitées pour la réalisation d'une opération d'amélioration de l'habitat, l'autorité administrative compétente prescrit aux (co)propriétaires bénéficiant de subventions, pour des travaux de sortie d'insalubrité, la réalisation et la communication d'un constat de risque d'exposition au plomb dans les immeubles affectés à l'usage d'habitation construits avant le 1er janvier 1949.

Il est précisé que :

- Les travaux nécessaires pour supprimer le risque constaté comprennent, d'une part, les travaux visant les sources de plomb elles-mêmes et, d'autre part, ceux visant à assurer la pérennité de la protection. Ils consistent à mettre en place des matériaux de recouvrement sur les revêtements dégradés contenant du plomb mis en évidence lors du diagnostic et incluent, le cas échéant, le remplacement de certains éléments de construction et les travaux nécessaires pour supprimer les causes immédiates de la dégradation des revêtements. Les travaux ne doivent pas entraîner de dissémination nuisible de poussières de plomb.
- Le représentant de l'Etat dans le département peut prescrire toutes mesures conservatoires, y compris l'arrêt du chantier, si des travaux entraînent un risque d'exposition au plomb pour les occupants d'un immeuble ou la population environnante.

Le coût des mesures conservatoires prises est mis à la charge du propriétaire, du syndicat de copropriétaires, ou de l'exploitant du local d'hébergement.

b- Performances énergétiques

Lorsque le coût total prévisionnel de travaux de rénovation portant soit sur l'enveloppe d'un bâtiment d'une surface de plancher supérieure à 1 000 m² et ses installations de chauffage, de production d'eau chaude, de refroidissement, de ventilation et d'éclairage, soit sur sa seule enveloppe est supérieur à 25 % de sa valeur, le maître d'ouvrage doit améliorer sa performance énergétique conformément aux exigences définies dans l'arrêté du 13 juin 2008 (réglementation thermique dite « globale »).

Le maître d'ouvrage (en l'occurrence, le propriétaire) réalise une étude de faisabilité technique et économique des diverses solutions d'approvisionnement en énergie pour le chauffage, la ventilation, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire et l'éclairage du bâtiment. Cette étude doit être faite préalablement au dépôt de la demande de permis de construire.

Elle examine notamment :

- Le recours à l'énergie solaire et aux autres énergies renouvelables ;
- L'utilisation de pompes à chaleur et de chaudières à condensation ;
- Le recours à la production combinée de chaleur et d'électricité.

Elle présente les avantages et les inconvénients de chacune des solutions étudiées, quant aux conditions de gestion du dispositif, aux coûts d'investissement et d'exploitation, à la durée d'amortissement de l'investissement et à l'impact attendu sur les émissions de gaz à effet de serre.

Elle précise les raisons pour lesquelles le maître d'ouvrage a retenu la solution d'approvisionnement choisie.

Dans les cas où le coût des travaux de rénovation n'est pas supérieur à 25% de la valeur de l'immeuble, les équipements, installations, ouvrages ou systèmes mis en place, installés ou remplacés, doivent être conformes aux prescriptions fixées par l'arrêté du 22 mars 2017 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants.

Ces dispositions s'appliquent :

- aux éléments constitutifs de l'enveloppe du bâtiment ;
- aux systèmes de chauffage ;
- aux systèmes de production d'eau chaude sanitaire ;
- aux systèmes de refroidissement ;
- aux équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable ;

- aux systèmes de ventilation ;
- aux systèmes d'éclairage des locaux.

Les travaux viseront en particulier à optimiser les consommations énergétiques du bâtiment. L'ensemble des techniques disponibles sera mobilisé pour parvenir à une performance globale, notamment par l'isolation des toitures, parois extérieures et parois donnant sur parties communes non chauffées et plafonds des caves, la création de ventilations et de réseaux de chauffage et d'eau chaude, un apport en énergies renouvelables.

c- Façades

Principes architecturaux

Les prescriptions relatives aux travaux sont en particulier définies dans le règlement du PSMV.

Les façades doivent présenter une unité d'aspect et de mise en œuvre cohérente des matériaux sur toute leur hauteur.

L'entretien, la restauration et la modification des constructions existantes doivent faire appel aux techniques traditionnelles des matériaux de substitution destinés à maintenir leur qualité et aspect général et l'unité de l'ensemble.

Les modifications susceptibles de dénaturer l'aspect et les fonctions architecturales par agrandissement excessif d'ouvertures, surélévations, ajouts ou excroissances, vérandas, annexes, etc, pourront être interdites.

Les matériaux utilisés doivent tenir compte de la qualité des matériaux présents dans la ville ancienne tels que la pierre, le bois, l'ardoise sur les pignons et façades arrière. Les enduits talochés ou lissés se rapprocheront des teintes traditionnelles. Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings) ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions. Les matériaux de caractère précaire et les imitations de matériaux (tôle ondulée, plaque de fibrociment, bardeau bitumineux, etc.) sont interdits.

La réalisation par l'extérieur d'isolation thermique des parois opaques des constructions existantes n'est pas admise lorsqu'elle couvre un immeuble maçonné comportant des façades en pierre, en pierre et enduit, en pan de bois apparent, ou avec décors en briques et des reliefs architecturaux tels que corniches, bandeaux, encadrement de baies et sculpture et appareillages d'aspect décoratif.

S'agissant des extensions de constructions existantes, elles devront clairement affirmer le mode selon lequel elles souhaitent composer avec l'architecture du secteur ou avec l'architecture du bâtiment transformé.

L'autorité compétente pourra refuser des projets s'ils sont de nature à remettre en cause ou à dénaturer l'identité singulière des lieux dans lesquels ils s'inscrivent. Le recours à une architecture traditionnelle ou d'accompagnement pourra être imposé.

- **La maçonnerie**

Les façades conçues à l'origine en moellons recouverts d'un enduit seront maintenues en l'état. Les enduits disparus seront restitués.

Les parements de pierre, les chaînages de pierre, l'entourage des baies, les corniches, linteaux, bandeaux en pierre de taille, ne doivent pas être ni enduits, ni peints.

- **Les modénatures**

L'appréciation des projets concernant des façades de caractère, dont la modénature est remarquable, sera faite au regard du respect des éléments d'origine et de leur nécessaire mise en valeur.

L'ensemble des modénatures existantes (bandeaux, corniches, encadrements de baies, chaînes d'angle ...) devront être conservées et restaurées.

- **Les pans de bois**

Préalablement à toute intervention sur les façades en pans de bois, une analyse de la structure, de la forme des pans de bois et de la répartition des ouvertures doit être engagée.

Les façades en pan de bois conçues à l'origine avec encorbellements et colombages apparents sont maintenues ou restituées en l'état. Dans ce cas, toutes les pièces de charpente demeureront apparentes en façade et sont protégées par une simple peinture.

Sur les façades droites aux pans de bois structurels, comportant un enduit dès l'origine, ces enduits sont maintenus ou restitués.

- **Les menuiseries extérieures**

A l'occasion du remplacement des menuiseries extérieures, celles-ci seront réalisées en bois peint. Tout autre matériau est interdit à l'exception des immeubles comportant à l'origine des portes d'entrée en ferronnerie ou des fenêtres métalliques. Les fenêtres en bois sont à petit bois assemblés de manière traditionnelle, avec mouluration extérieure. La composition des

portes et des surfaces vitrées, la partition des carreaux, doivent respecter l'unité de façade, et le caractère typologique de l'immeuble.

Les contrevents en bois sont conservés, restaurés ou restitués sur les façades qui en comportaient à l'origine. Sur les édifices où les persiennes en bois ou en métal, repliables en tableau des baies, sont prévues à l'origine, celles-ci sont également préservées, restaurées ou restituées.

Les volets roulants avec ou sans coffre apparent en façade sont interdits.

Les portes d'entrée des immeubles ou d'accès aux cours intérieures seront pleines et réalisées en bois peint ou en métal, suivant les caractéristiques architecturales de l'immeuble.

L'ensemble menuisé peut comporter une imposte vitrée au-dessus de l'ouvrant, ou un châssis vitré dans la partie supérieure de l'ouvrant.

- **Les ferronneries**

Garde-corps, grilles de défense, marquises, réalisés en fer forgé ou en fonte sont conservés, restaurés ou restitués sur les façades qui en comportaient à l'origine. L'aluminium et tous matériaux de remplissage, de type altuglas, verre fumé ou verre coloré est interdit, en façade des immeubles n'en comportant pas à l'origine.

Dans le cas d'éléments de ferronnerie totalement disparus en façade de l'immeuble, il est nécessaire d'établir un projet pour une restitution en accord avec le type architectural de l'édifice.

d- Toitures

La pente et la forme originelle des couvertures doivent être respectées, ainsi que le matériau originel de couverture.

Les toitures doivent être constituées de matériaux de couverture traditionnels du lieu ayant la teinte, l'aspect ou l'appareillage des ardoises naturelles. L'utilisation de matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bardeaux bitumineux,) n'est pas autorisée.

La partie de charpente apparente composée de poutres, jambes de force, corbeaux, rive de toiture, doit être maintenue en place, apparente et protégée.

L'aménagement éventuel des combles, espaces non habitables à l'origine, ne doit pas remettre en cause les principes énoncés ci-dessus. Dans le cas d'un besoin nouveau

d'éclairage des combles, les dispositifs en ouvrage rendus nécessaires seront adaptés au type référent de la construction. Les lucarnes reprendront les proportions, la forme et les dispositions techniques de celles correspondantes à chacun des types. Elles ne doivent pas perturber la composition de la façade.

Les châssis de toit sont interdits en façades sur rue. Ils pourront être autorisés sur les autres façades dans la mesure où ils ne sont pas visibles depuis le domaine public, et sous les conditions suivantes : nombre et taille limités, pose encastrée, respect de la composition de la composition d'ensemble de la façade et sans juxtaposition des lucarnes.

e- Les réseaux divers, équipements urbains et domestiques :

Concernant les réseaux collectifs, les extensions ou modifications doivent faire l'objet d'un projet détaillé, comportant notamment l'emplacement des coffrets de branchement et de coupure et de toutes les installations pouvant avoir un impact visuel. L'aspect et l'emplacement des réseaux et des divers organes techniques doivent être étudiés de manière à les rendre aussi discret que possible.

Les transformateurs ERDF moyenne ou basse tension doivent être intégrés dans les constructions ou dans des volumes respectant les règles architecturales du PSMV. Concernant la distribution aux particuliers, les coffrets de façades doivent être encastrés et dissimulés derrière une porte en bois ou constituée d'un cadre métallique rempli avec le même matériau que celui de la partie de la façade où il s'implante.

Lors des travaux de restauration, les façades et les toitures doivent être débarrassées de tous les éléments inesthétiques qui les déparent et particulièrement les canalisations apparentes, les conduits, les câbles, les antennes etc.

Les équipements techniques de chauffage, de ventilation, de climatisation, ainsi que, installés à l'extérieur des immeubles, ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

● Evacuation des eaux et assainissement

- Le réseau d'assainissement est séparatif (eaux usées et eaux pluviales distinctes)
- Tout rejet direct d'eaux pluviales en rivière ou dans réseau de collecte d'eaux pluviales est soumis à autorisation du service chargé de la police des eaux et du service compétent en charge du réseau d'eaux pluviales
- La création de puits est interdite.

Eaux usées :

L'évacuation des eaux et matières usées est strictement interdite dans les fossés, cours d'eau, carrières, caves et réseaux pluviaux.

Toute construction ou tout aménagement doit évacuer ses eaux usées par le réseau collectif d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur ;

Eaux pluviales :

En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou à la maîtrise de leur débit sont à la charge du propriétaire.

f- Escaliers et locaux communs

- **Les sols, murs et menuiseries des parties communes**

Les sols et marches d'escalier sont repris ou restaurés en priorité avec des matériaux traditionnels. Chaque fois que l'opportunité en est reconnue, les travaux créent des espaces de distribution horizontale et verticale de taille suffisante et en bon état.

Les éléments remarquables des halls d'entrée (sols, murs, plafonds moulurés, boiserie...) seront conservés et rénovés, ou remplacés à l'identique, de manière à garder l'intégralité des lieux en l'état.

- **Les cages d'escalier**

La restauration des cages d'escalier aura pour objectif prioritaire :

- la restructuration des cages d'escaliers étroites, raides, comportant de multiples tournants ou des passages inférieurs à deux mètres de hauteur et des paliers d'étages en bois ;
- de limiter les volées d'escaliers en bois au dernier niveau ;
- l'amélioration de l'accessibilité des espaces de circulation : porte, dispositif de fermeture des portes, barre d'appui,...
- la suppression des mauvais accès ou les obstacles difficiles à franchir (marches raides ou en mauvais état, passage bas, etc.).

- **Les locaux communs**

Le positionnement des éléments tels que, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques, doit privilégier leur confinement à l'intérieur de l'enveloppe du volume bâti.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

La transformation en logements de locaux auparavant non affectés à cet usage peut être effectuée : rez-de-chaussée commerciaux abandonnés, combles, escaliers. Leur utilisation vise à créer des logements plus grands, traversant et/ou en duplex.

4.2.3. Dispositions relatives aux parties privatives

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

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

Les bâtiments doivent notamment répondre aux prescriptions suivantes :

Normes relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement des logements ou des pièces isolées :

- **Règles générales d'habitabilité**

L'habitabilité se définit par les conditions que remplit un logement pour être habité. Les normes minimales de l'habitabilité sont définies en annexe de l'article R. 443-11 du Code de la construction et de l'habitation.

Un logement comprend au minimum une pièce d'habitation et les pièces de service attenantes suivantes : cuisine ou coin cuisine, salle d'eau et cabinet d'aisance, celui-ci pouvant être situé dans la salle d'eau.

Dans les pièces affectées à l'habitation, les murs ainsi que les sols doivent assurer une protection contre l'humidité, notamment les remontées d'eaux telluriques.

L'éclairage naturel au centre des pièces principales doit être suffisant pour permettre, par temps clair, l'exercice des activités normales de l'habitation, sans recourir à un éclairage artificiel. A cet effet, la pièce doit être munie de baies donnant sur un espace libre.

L'occupation des locaux d'habitation doit répondre aux normes suivantes : 9 m² pour une personne seule, 16 m² pour 2 personnes, 9 m² en plus par personne supplémentaire.

- **Normes dimensionnelles :**

En conformité avec le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent, tout logement dispose au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes. La surface habitable est la surface de plancher construit, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cage d'escaliers, gaines, ébrasement de portes et de fenêtres.

En conformité avec le Règlement Sanitaire Départemental du Morbihan en vigueur, la pièce d'habitation principale doit avoir une superficie minimale de 9 mètres carrés. Les autres pièces d'habitation ne peuvent pas avoir une surface inférieure à 7 mètres carrés. Dans le cas d'un logement comportant une seule pièce principale ou constitué par une chambre isolée, la surface de ladite pièce doit être au moins égale à 9 m².

- **Ouverture et ventilation :**

Les pièces principales et les chambres isolées doivent être munies d'ouvertures donnant à l'air libre et présentant une section ouvrante permettant une aération satisfaisante.

Les pièces de service (cuisine, salles d'eau et cabinets d'aisances), lorsqu'elles sont ventilées séparément, doivent comporter les aménagements suivants en fonction de leur destination :

- pièce de service possédant un ouvrant donnant sur l'extérieur : ces pièces doivent être équipées d'un orifice d'évacuation d'air vicié en partie haute. En sus, les cuisines doivent posséder une amenée d'air frais en partie basse ;
- pièce de service ne possédant pas d'ouvrant donnant sur l'extérieur : ces pièces doivent être munies d'une amenée d'air frais, soit par gaine spécifique, soit par l'intermédiaire d'une pièce possédant une prise d'air sur l'extérieur. L'évacuation de l'air vicié doit s'effectuer en partie haute, soit par gaine verticale, soit par gaine horizontale à extraction mécanique conformes à la réglementation en vigueur.

Lorsque ces pièces de service sont ventilées par un dispositif commun à l'ensemble du logement, ce dispositif doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les conduits de ventilation doivent être en bon état de fonctionnement, ramonés et désinsectisés chaque fois qu'il est nécessaire.

- **Installation de cuisine ou coin-cuisine :**

La cuisine ou coin cuisine est intérieur(e) au logement et comprend un évier avec siphon raccordé à une chute d'eaux usées, sur lequel sont installées l'eau potable froide provenant

de la distribution publique, d'une source ou d'un puits reconnu potable avec une pression et un débit suffisant à l'eau chaude. La cuisine est aménagée de manière à pouvoir recevoir un appareil de cuisson à gaz ou électrique ou possède un conduit d'évacuation de fumée en bon état.

- **Electricité :**

Le logement est alimenté en électricité. L'installation doit répondre aux besoins normaux des usagers et assurer la sécurité des utilisateurs.

Les modifications apportées conduisant au remplacement ou au renforcement des circuits électriques doivent être conformes à la réglementation.

- **Gaz :**

Lorsque le logement est alimenté en gaz, les locaux doivent être ventilés correctement. Les nouvelles alimentations doivent être conformes à la réglementation en vigueur et préserver la sécurité des occupants.

Les conduits de fumée intérieurs ou extérieurs, fixes ou mobiles, utilisés pour l'évacuation des gaz de la combustion doivent être maintenus constamment en bon état d'entretien et de fonctionnement et ramonés périodiquement en vue d'assurer le bon fonctionnement des appareils et d'éviter les risques d'incendie et d'émanations de gaz nocifs dans l'immeuble, ainsi que les rejets de particules dans l'atmosphère extérieure.

- **Equipement sanitaire :**

La salle d'eau est intérieure au logement, constitue une pièce séparée et comporte une baignoire ou une douche et un lavabo munis de siphons et alimentés en eau chaude et froide.

Le cabinet d'aisances est intérieur au logement, constitue une pièce séparée, à moins qu'il ne fasse partie de la salle d'eau, et est pourvu d'une cuvette à l'anglaise et d'une chasse d'eau.

Les sols de la salle d'eau et du cabinet d'aisances sont étanches, et les parois situées autour de la douche et de la baignoire sont protégées contre les infiltrations.

En conformité avec le Règlement Sanitaire Départemental du Morbihan en vigueur, le cabinet d'aisance ne doit pas communiquer directement avec la pièce à usage de cuisine et les pièces où se prennent les repas. Toutefois, dans les logements d'une ou deux pièces principales, le cabinet d'aisances peut communiquer directement avec les pièces où se prennent les repas à l'exclusion de la cuisine ; celui-ci doit être raccordé à l'égout ou à un système d'assainissement autre qu'une fosse fixe et munie de cuvette siphonnée et chasse d'eau.

Lors de travaux dans un immeuble habité, un nombre suffisant de cabinets d'aisances doit être constamment maintenu en état de fonctionnement, et l'approvisionnement en eau potable des logements occupés doit être assuré en permanence.

- **Chauffage :**

En conformité avec le décret du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent, le logement comporte une installation permettant un chauffage normal, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion et adaptée aux caractéristiques du logement.

Les équipements de chauffage comportent un dispositif de réglage automatique de température.

A l'entrée en jouissance de chaque locataire ou occupant, le propriétaire ou son représentant doit s'assurer du bon état des conduits, appareils de chauffage ou de production d'eau chaude desservant les locaux mis à leur disposition.

- **Lutte contre le saturnisme :**

Les peintures contenant des sels de plomb sont éliminées ou neutralisées. En cas de présence d'un mineur ou d'une femme enceinte exposé à un risque d'intoxication au plomb, des mesures particulières (injonction de travaux ou mesures d'éloignement) sont prises à l'initiative du Préfet en application de l'article L 1334-2 du Code de la santé publique.

- **Caves et sous-sols :**

En conformité avec l'article L 1331-23 du Code de la Santé Publique et le RSD du Morbihan en vigueur, les caves, sous-sols, combles et pièces dépourvues d'ouverture sur l'extérieur, sont interdits à l'habitation.

Redistribution des logements :

La restauration des logements donne lieu, chaque fois que l'opportunité en est reconnue, à une redistribution des pièces pour rationaliser le plan des cellules habitables afin de les rendre salubres et confortables.

Ces redistributions tendent notamment :

- à favoriser le regroupement des petites pièces, la suppression des corridors, des cloisonnements superflus et alcôves, le regroupement des petits appartements d'un même niveau (ex : transformation de deux logements « avant » et « arrière » en un

logement traversant), le regroupement de petits appartements sous combles avec l'appartement situé à l'étage inférieur afin de créer un duplex ;

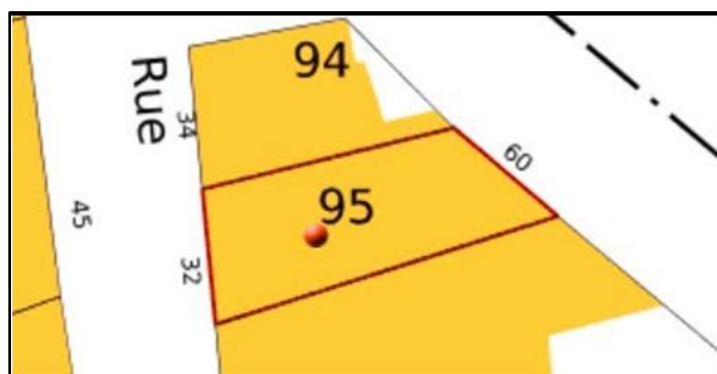
- à favoriser l'éclairage naturel des pièces ;
- à assurer la ventilation des pièces en prévoyant, le cas échéant, une ventilation mécanique des pièces humides ;
- à modifier la typologie des logements en augmentant le nombre de pièces principales, et le cas échéant la surface habitable.

Aucune modification de logements ne doit aboutir à la création de pièces dont les dispositions de surface, de hauteur, de ventilation et d'éclairage seraient inférieures aux conditions précédemment spécifiées.

4.2.4. Programme général des travaux par immeuble

Les programmes généraux des travaux à réaliser sur chaque adresse ciblée dans la DUP, sont définies dans les fiches suivantes. Ils seront au besoin davantage détaillés au stade de l'enquête parcellaire.

Référence cadastrale BO0 095	Adresse 32 rue de la Fontaine - 60 Bd de la paix
--	--



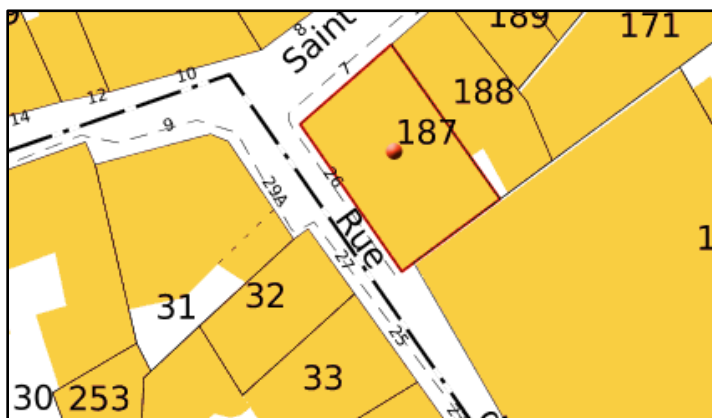
Description générale

Statut	Monopropriété	Type de bâti	Immeuble à usage d'habitation et commercial
Période de construction	Fin 19ème	Commerces en rez-de-chaussée	oui
Nombre de bâtiments	1	Surface parcelle estimée	132 m ²
Nombre de logements	4	Éléments caractéristiques et/ou remarquables du bâti	<ul style="list-style-type: none"> - Chaînage, corniche et bandeaux en pierre de taille - Encadrements des fenêtres en pierre de taille
Nombre de niveaux	R+2+COMBLES		
Procédure administrative	injonction au ravalement arrêté		
Périmètre PSMV	Non		

Prescriptions de travaux

Parties communes	<ul style="list-style-type: none"> ● Ravalement des façades avec remise en conformité PLU/DP pour façade rue de la Fontaine, reprise des fissures et rénovation des menuiseries ● Réfection de la toiture et des accessoires ainsi que la charpente ● Reprise de l'escalier ● Réfection de la cage d'escalier et des revêtements intérieurs ● Elimination des risques de pollution aux plomb, amiante et parasitaire ● Mise aux normes des réseaux électriques, d'eaux pluviales et d'évacuations d'eaux usées ● Mise aux normes de sécurité incendie
Parties privatives	<ul style="list-style-type: none"> ● Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité des logements ● Remplacement des cloisons séparatives et des portes palières des logements ● Améliorations thermiques ● Réfections des revêtements muraux, sols, plafonds

Référence cadastrale BR 0187	Adresse 26 rue des Halles - 7 rue St Salomon
--	--



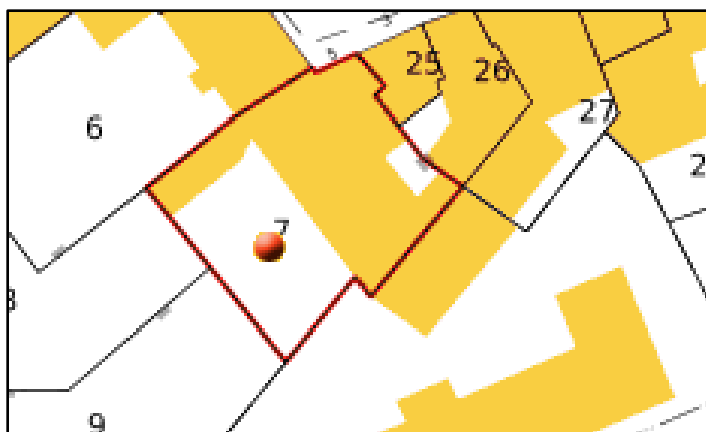
Description générale

Statut	Copropriété	Type de bâti	Immeuble à usage d'habitation et commercial
Période de construction	18 ^{ème} /19 ^{ème}	Commerces en rez-de-chaussée	3
Nombre de bâtiments	1	Surface parcelle estimée	150 m ²
Nombre de logements	5	Éléments caractéristiques et/ou remarquables du bâti	<ul style="list-style-type: none"> - Corniche, bandeau, encadrements des baies et piliers du RDC en pierres de taille. - balcons R+1 en blocs de granit monolithes
Nombre de niveaux	R+2+C		
Procédure administrative	arrêté de mise en sécurité urgente en PC et PP du 22/02/23		
Périmètre PSMV	Oui		

Prescriptions de travaux

Parties communes	<ul style="list-style-type: none"> ● Ravalement des façades, reprises des fissures et rénovation des menuiseries et gardes corps ● Reprise et renforcement des fondations ● Réfection de la charpente, de la toiture et des accessoires ● Reprise et renforcement des planchers ● Réfection de la cage d'escalier et des revêtements intérieurs ● Elimination des risques de pollution aux plomb, amiante et parasitaire ● Mise aux normes des réseaux électriques, d'eaux pluviales ● Mise aux normes de sécurité incendie
Parties privatives	<ul style="list-style-type: none"> ● Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité des logements ● Améliorations thermiques

Référence cadastrale BS 0007	Adresse 5 Rue Thomas de Closmadeuc
--	--



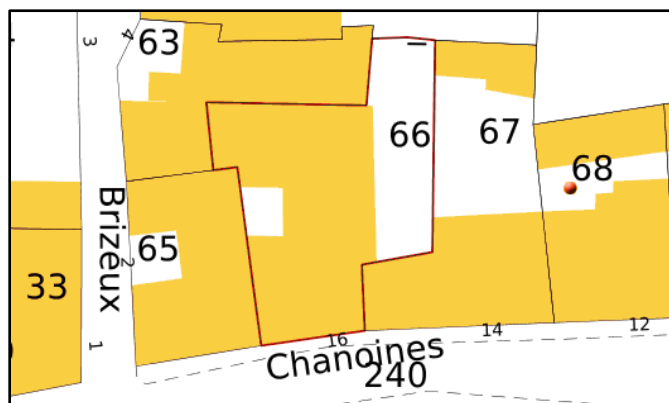
Description générale

Statut	Copropriété	Type de bâti	Immeuble à usage d'habitation
Période de construction	18 ^{ème} - 19 ^{ème}	Commerces en rez-de-chaussée	0
Nombre de bâtiments	1	Surface parcelle estimée	422 m ²
Nombre de logements	8	Éléments caractéristiques et/ou remarquables du bâti	<ul style="list-style-type: none"> - Jambages des portes en granit, balcon en bloc granit monolithe - Encadrements des baies en granit (sans feuillure au R+1, avec feuillure au R+2)
Nombre de niveaux	R+3+C		
Procédure administrative	injonction de ravalement		
Périmètre PSMV	Oui		

Prescriptions de travaux

Parties communes	<ul style="list-style-type: none"> • Ravalement des façades et rénovation des menuiseries • Reprise et renforcement des planchers • Réfection de la toiture et des accessoires • Reprise des réseaux EU/EP • Traitement des désordres structurels (reprise des fondations et planchers) • Réfection de la cage d'escalier et de l'escalier • Mise aux normes de sécurité incendie
Parties privatives	<ul style="list-style-type: none"> • Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité des logements • Reprise de plancher et réfection d'une salle de bain • Améliorations thermiques
Jardin	<ul style="list-style-type: none"> • Reprise des murs de clôture en pierre

Référence cadastrale BR 0066	Adresse 16 rue des Chanoines
--	--



Description générale

Statut	Copropriété	Type de bâti	Immeuble à usage d'habitation
Période de construction	16 ^{ème}	Commerces en rez-de-chaussée	0
Nombre de bâtiments	1	Surface parcelle estimée	288 m ²
Nombre de logements	3	Éléments caractéristiques et/ou remarquables du bâti	<ul style="list-style-type: none"> • cadre bâti en bois avec fenêtres cintrées ouvrant à l'extérieur (R+1 / R+2) • contrevents XVIII ou début XIX^o (baies du RDC) • lucarnes à capucine XIX^o ou XX
Nombre de niveaux	R+2+Combles		
Procédure administrative	-		
Périmètre PSMV	Oui		

Prescriptions de travaux

Parties communes	<ul style="list-style-type: none"> • Ravalement des façades et rénovation des menuiseries • Réfection de la toiture et des accessoires • Traitement des désordres structurels • Réfection de la cage d'escalier et des revêtements intérieurs • Elimination des risques de pollution aux plomb, amiante et parasitaire • Mise aux normes des réseaux électriques, d'eaux pluviales et d'assainissement • Mise aux normes de sécurité incendie
Parties privatives	<ul style="list-style-type: none"> • Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité des logements • Mise aux normes des réseaux et amélioration des performances thermiques. • Reprise complète second œuvre et remplacement des équipements sanitaires. • Elimination des risques de pollution aux plomb, amiante et parasitaire • Améliorations thermiques
Jardin Cour	<ul style="list-style-type: none"> • Réfection des réseaux d'écoulement des eaux de pluie • Traitement de l'humidité et des remontées telluriques. • Traitement pour éliminer les risques de pollution amiante, plomb, parasitaire.

Référence cadastrale AO 0291	Adresse 12 rue Olivier de Clisson
--	---



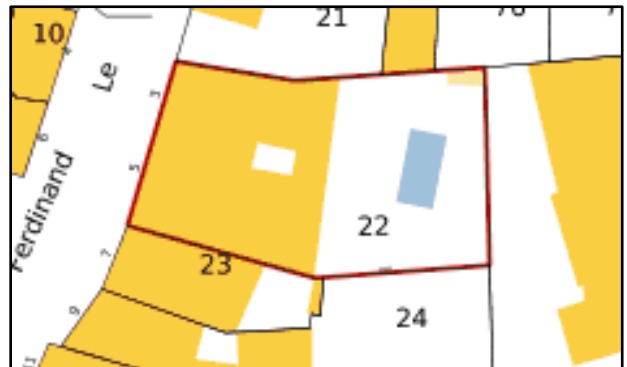
Description générale

Statut	Monopropriété	Type de bâti	Immeuble à usage de d'habitation
Période de construction	1937	Commerce(s) en rez-de-chaussée	0
Nombre de bâtiments	1	Surface parcelle estimée	488 m ²
Nombre de logements	3	Eléments caractéristiques et/ou remarquables du bâti	Éléments de décors en façade dont encadrements de fenêtres, bandeaux, corniche crénelée
Nombre de niveaux	R+2+C		
Procédure administrative	<p>20/12/21 : Arrêté de mise en sécurité urgente (garage)</p> <p>15/02/22 : Arrêté de mise en sécurité urgente (auvent terrasse)</p> <p>07/03/22 : Mainlevée des deux arrêtés</p>		
Périmètre PSMV	Non		

Prescriptions de travaux

Parties communes	<ul style="list-style-type: none"> • Ravalement des façades et rénovation des menuiseries • Réfection de la charpente, de la toiture et des accessoires • Reprise et renforcement des structures et planchers (vérification des fondations) • Réfection de la cage d'escalier et des revêtements intérieurs • Elimination des risques de pollution parasitaire • Mise aux normes des réseaux électriques, d'eaux pluviales • Mise aux normes de sécurité incendie
Parties privatives	<ul style="list-style-type: none"> • Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité des logements • Améliorations thermiques

Référence cadastrale BY 0022	Adresse 3-5 rue Ferdinand Le Dressay
--	--



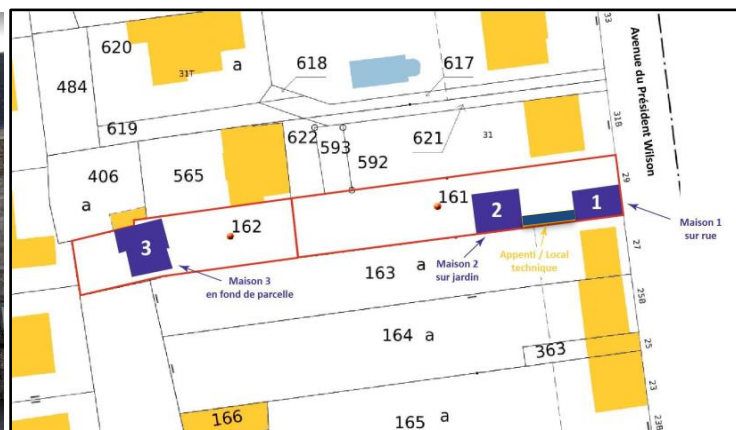
Description générale

Statut	Copropriété	Type de bâti	Immeuble à usage de d'habitation
Période de construction	18 ^{ème} - 19 ^{ème}	Commerces en rez-de-chaussée	0
Nombre de bâtiments	1	Surface parcelle estimée	734 m ²
Nombre de logements	5	Éléments caractéristiques et/ou remarquables du bâti	Encadrement des fenêtres en pierre de taille.
Nombre de niveaux	R+2+combles		
Procédure administrative	-		
Périmètre PSMV	Oui		

Prescriptions de travaux

Parties communes	<ul style="list-style-type: none"> • Traitement des désordres structurels • Réfection des planchers • Ravalement des façades et remplacement des menuiseries anciennes • Réfection de charpente, de toitures et souche de cheminée • Reprise des réseaux • Réfection de la cage d'escalier et des revêtements intérieurs
Parties privatives	<ul style="list-style-type: none"> • Travaux induits des travaux de réfection des planchers
Jardin	<ul style="list-style-type: none"> • Reprise des réseaux d'évacuation d'eaux pluviales et des eaux de piscine

Référence cadastrale AP 0161	Adresse 29 avenue du Président Wilson
--	---



Description générale

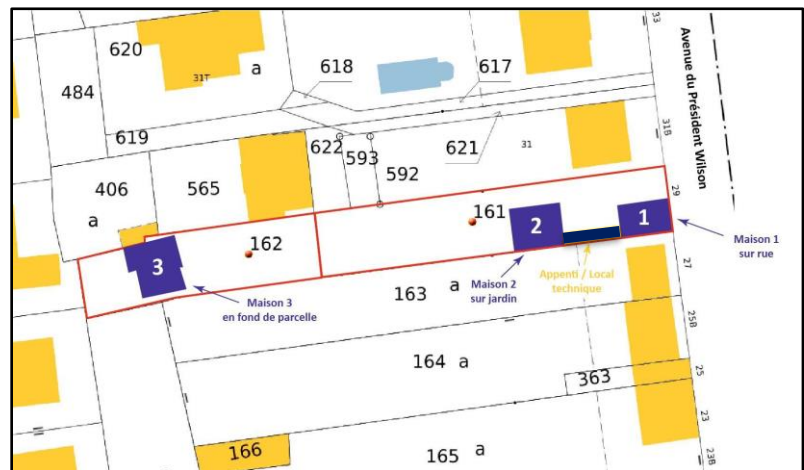
Statut	Monopropriété	Type de bâti	Immeuble à usage d'habitation
Période de construction	Année 40 maison 1 Années 80, maison 2	Commerce en rez-de-chaussée	non
Nombre de bâtiments	2	Surface parcelle estimée	546 m ²
Nombre de logements	8	Éléments caractéristiques et/ou remarquables du bâti	-
Nombre de niveaux	R+1+ combles, maison 1 Rdc + comble, maison 2		
Périmètre PSMV Ou OPAH RU	Non		

Procédures administratives	<p>Maison 1 07/01/2022 : arrêté de mise en sécurité (procédure d'urgence) 03/02/2023 : arrêté de mise en sécurité procédure ordinaire</p>	<p>Maison 2 : 21/01/2022 : Arrêté préfectoral relatif au danger imminent pour la santé et la sécurité des occupants 21/04/2023 : arrêté de traitement de la salubrité (procédure ordinaire) portant sur les 2 logements du RDC</p>
-----------------------------------	---	--

Prescriptions de travaux

	Maison 1	Maison 2
Parties communes	<ul style="list-style-type: none"> Mise aux normes des réseaux électriques, d'eaux pluviales et d'assainissement Mise aux normes de sécurité incendie Réfection complète des servitudes eaux. 	
Parties privées	<ul style="list-style-type: none"> Réfection de la toiture et des accessoires Traitement des désordres structurels Traitement parasitaire des bois Ravalement des façades 	
Cour / jardin	<ul style="list-style-type: none"> Mise aux normes des réseaux et amélioration des performances thermiques. Reprise second œuvre et remplacement d'équipements sanitaires. Réfections des revêtements muraux, sols, plafonds Améliorations thermiques 	
	<ul style="list-style-type: none"> Appentis entre maison 1 et 2 : <ul style="list-style-type: none"> - vérification des risques parasitaires et sanitaires - réfection de l'appentis 	

Référence cadastrale AP 0162	Adresse 29 avenue du Président Wilson
--	---



Description générale

Statut	Monopropriété	Type de bâti	Immeuble à usage de d'habitation
Période de construction	Années 90	Commerces en rez-de-chaussée	0
Nombre de bâtiments	1	Surface parcelle estimée	373 m ²
Nombre de logements	3	Éléments caractéristiques et/ou remarquables du bâti	-
Nombre de niveaux	RDC + combles		
Périmètre PSMV	Non		
Procédures administratives	<p>21/01/2022 : Arrêté préfectoral relatif au danger imminent pour la santé et la sécurité des occupants</p> <p>21/04/2023 : Arrêté de traitement de la salubrité (procédure ordinaire) portant sur 1 logement</p>		

Prescriptions de travaux

Parties communes	<ul style="list-style-type: none"> ● Ravalement des façades ● Réfection de couverture ● Individualisation des réseaux (électricité, assainissement) ● Mise aux normes de sécurité incendie
Parties privatives	<ul style="list-style-type: none"> ● Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité des logements ● Réfection des revêtements
cour/jardin	

Référence cadastrale AN 0302	Adresse 35 Avenue Victor Hugo
--	---



Description générale

Statut	Monopropriété	Type de bâti	Immeuble à usage de d'habitation
Période de construction	20 ème	Commerce(s) en rez-de-chaussée	0
Nombre de bâtiments	1	Surface parcelle estimée	135 m ²
Nombre de logements	6	Éléments caractéristiques et/ou remarquables du bâti	/
Nombre de niveaux	R-1 + Rdc + combles		
Procédures administratives			
Périmètre PSMV	Non		

Prescriptions de travaux

Parties communes	<ul style="list-style-type: none"> ● Ravalement des façades avec traitement des fissures ● Réfection de la charpente, de la toiture et accessoires ● Remplacement des menuiseries ● Réfection de la cage d'escalier ● Réfection des réseaux ● Mise au norme sécurité incendie
Parties privatives	<ul style="list-style-type: none"> ● Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité des logements ● Améliorations thermiques
Cour	<ul style="list-style-type: none"> ● Entretien et suppression des éléments dangereux

4.2.5. 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 opération de restauration immobilière au sens de l'article L. 313-4 du même Code, sont soumis à permis de construire.

Par ailleurs, dans le cadre d'un permis de construire délivré pour des travaux nécessaires à la réalisation d'une ORI, le propriétaire doit déposer un dossier comportant une notice architecturale indiquant les matériaux utilisés pour la réalisation des travaux, les modalités d'exécution de ces derniers et un document graphique faisant apparaître l'état initial et l'état futur du bâtiment objet des travaux, conformément aux articles. R. 431-11 et R. 431-14 du Code de l'urbanisme.

Les travaux doivent en effet être compatibles avec la déclaration d'utilité publique, conformément à l'article R. 313-25 du Code de l'urbanisme. Aussi, les travaux prescrits dans le cadre d'une ORI doivent faire l'objet d'un seul et même permis de construire par projet de travaux, 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.



Pièce n°5 :
ESTIMATIONS FINANCIÈRES



5. Estimations financières

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 DGFIP à 12 163 590 € (indemnité principale + indemnités accessoires), conformément à l'avis n°12658404 en date du 28 juillet 2023.

Par ailleurs, et 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.

5.2. Appréciation sommaire des dépenses des travaux

- **Méthodologie**

Les coûts de travaux présentés ci-dessous, exprimés hors taxes, hors prestations intellectuelles et honoraires divers, constituent des coûts moyens par mètre carré et par immeuble, et ne sont donnés qu'à titre indicatif. Ils peuvent varier selon le type de l'immeuble, l'importance des travaux à réaliser, le résultat des consultations d'entreprises, voire la réalisation de tout ou partie des travaux par le (co)propriétaire lui-même.

Les coûts ont été estimés à partir d'un constat visuel de l'état d'entretien des immeubles et des logements, des diagnostics techniques préalables, des références au niveau national des coûts de réhabilitation, des exemples de réhabilitations antérieurement menées dans des immeubles vannetais 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. » (Source : DE VIGNAN, Jean ; Le Petit dicobat, dictionnaire générale du bâtiment, Paris : Arcature, 4^{ème} édition, 2008, 957 pages,)

- **Dépenses de travaux pour parties communes et parties privatives, selon estimation prévisionnelle**

A ce jour, le coût global des dépenses de travaux est estimé à **3 950 6500 € HT** (y compris honoraires techniques).

Nombre d'immeubles	Nombre de logements existants	Coût global estimé des travaux en parties privatives	Coût global estimé des travaux en parties communes	Total
9	48	1 244 650 €	2 706 000 €	3 950 650 €