COMMUNE DE PAIMPOL

ACQUISITION D'UN IMMEUBLE DANS LE CADRE D'UNE PROCEDURE DE PARCELLE EN ETAT D'ABANDON MANIFESTE

Immeuble, 35 Quai Morand - Paimpol

Dossier de demande d'utilité publique

NOTICE EXPLICATIVE

Table des matières

I. CONTEXTE DE L'OPERATION 3

A. Situation de la commune 3

B. Localisation du projet à l'échelle communale 4

C. Besoins en logements 5

II. OBJET DE L'OPERATION 7

A. Le périmètre de l'opération 7

B. L'émergence du projet 8

C. Programme prévisionnel de l'opération 9

D. Compatibilité avec les documents d'urbanisme 12

III. JUSTIFICATION DE L'UTILITE DU PROJET – BILAN AVANTAGES/INCONVENIENTS 15

A. Impact du projet sur les aspects sociaux, environnementaux, financiers et d'attractivité du centre-ville 15

B. Bilan Avantages-Inconvénients 16

I. CONTEXTE DE L'OPERATION

A. Situation de la commune

Paimpol est une commune urbaine littorale du bord de Manche, située à 30 km au Nord de Guingamp (sous-préfecture) et à 37 km au Nord-Ouest de Saint-Brieuc (Chef-lieu). La commune fait partie de l'agglomération « Guingamp Paimpol Agglomération » dont elle est l'un des deux pôles urbains (aux côtés de Guingamp).

La commune est desservie par deux routes départementales, la D7 qui mène vers Saint-Brieuc et la D15 qui rejoint la RN12 (axe Rennes-Brest). Elle accueille un haut niveau de services et équipements : infrastructures, transports, équipements culturels, santé, enseignement, commerces.

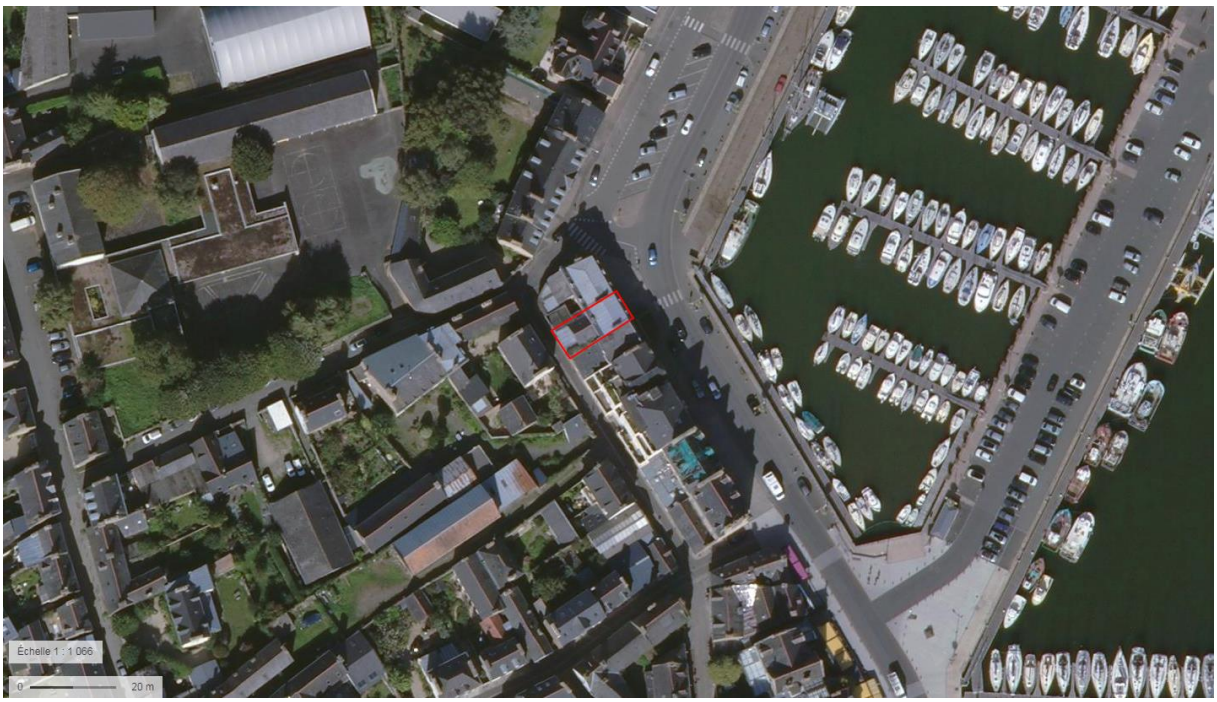
La commune s'étend sur 23.61 km^2 et accueille 7181 habitants (recensement INSEE 2016, population résidente). Pendant la période estivale, la commune voit sa population croitre fortement.

Historiquement, le centre-ville de Paimpol s'est construit autour de sa baie et de son port. Aujourd'hui, deux anciens bourgs sont greffés au bourg historique, le bourg de Kerity à l'Est et de Plounez à l'Ouest.

Carte de localisation de Paimpol. Source : Géobretagne/IGN

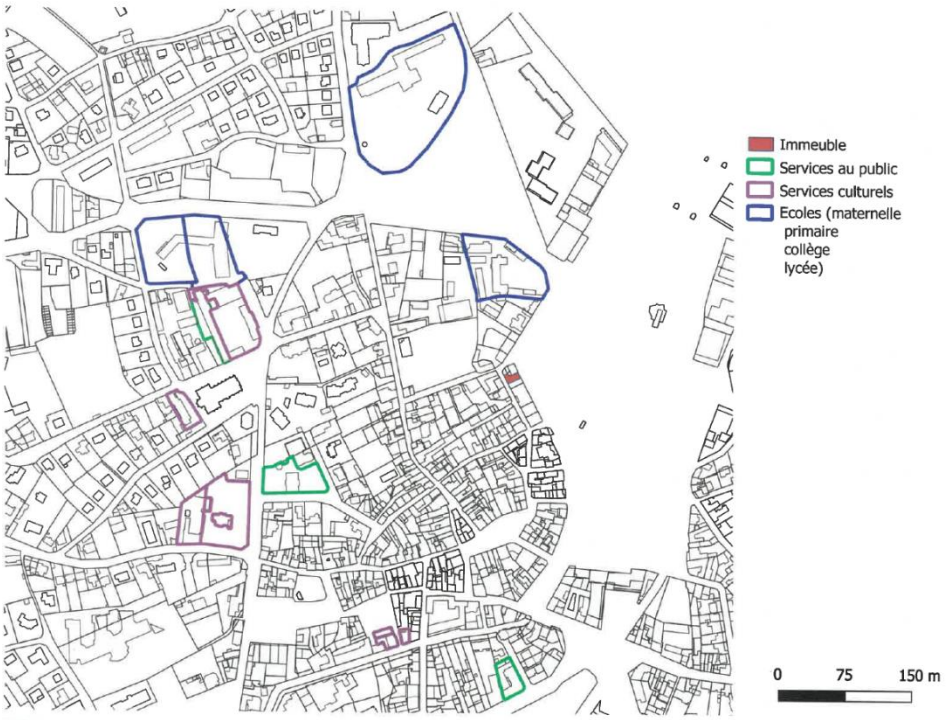
B. Localisation du projet à l'échelle communale

La commune de Paimpol a approuvé son Plan local d'Urbanisme le 25 février 2008. L'immeuble objet de la présente opération est situé dans le secteur UA du PLU qui correspond au centre ancien urbain de la ville de Paimpol, structuré autour du port. Ce secteur est destiné principalement à accueillir les constructions à usage d'habitation ainsi que les activités, les équipements et services nécessaires à la vie sociale et compatibles avec le secteur de l'Habitat.



Périmètre de l'opération : Source : Géobretagne

L'emprise du projet est localisée au cœur du centre-ville et bénéficie d'une proximité immédiate avec les équipements (écoles, médiathèque, mairie, ..), services, commerces et transports.



La parcelle concernée par l'opération est d'une contenance de 138 m^2. L'emprise foncière supporte un bâtiment principal à usage d'habitation (datant de 1910) de 128 m^2 répartis sur 3 niveaux auxquels s'ajoutent une cave et un grenier. Sur la même parcelle est également édifié un garage d'une surface de 23 m^2.

Au vu de la taille de ces constructions, la parcelle est bâtie sur sa quasi-totalité et ne possède que 2.2 m^2 d'espaces libres de toutes constructions.

C. Besoins en logements

1. Réhabilitation des logements pour la résorption de la vacance

L'IRIS centre-ville Paimpolais concentre 37 % du parc de logements, soit plus d'un tiers des logements à l'échelle communale. Le centre-ville concentre à lui seul 50 % des logements vacants du territoire communal avec un taux qui s'élève à 14,1 %.

Cette vacance dans le centre-ville peut s'expliquer par l'inadéquation entre l'offre de logements et l'évolution des parcours résidentiels.

41% des logements de la commune ont été construits avant 1946. Ces logements, sous réserve d'avoir fait l'objet de travaux de rénovation, ne répondent pas aux attentes actuelles en matière de performance énergétique et de confort de vie. Cela constituant un frein à l'installation de nouveaux ménages.

Les données issues du PLH 2012-2017 de Guingamp-Paimpol Agglomération montrent également un réel problème quant à la présence de logements indignes. Ceux-ci représentent 12 % du parc privé. Ces résidences non entretenues constituent un socle de logements qui ne seront plus habités d'ici quelques années si les propriétaires ne procèdent pas à leur réhabilitation. De surcroit, ils pourraient représenter de graves dangers pour le public occupant et avoisinant.

2. Protection de la morphologie bâtie et du patrimoine

Paimpol est une commune riche de son histoire, de la diversité de ses paysages et de ses entités bâties, chacune ayants une spécificité : le bourg autour du port, les hameaux ruraux… Toutes les époques de son histoire et les aspects de cette diversité sont encore lisibles sur le territoire. Le centre ancien de Paimpol, ensemble urbain homogène regroupe une grande partie des bâtiments, des origines de la ville jusqu'au début du XIX^{è} siècle.

Dans le centre-ville de Paimpol on retrouve trois formes d'îlots distinctes et caractéristiques du centre-ville avec une diversité des formes bâties (maisons de ville, maisons de maître, habitat collectif…).

Les trois formes d'îlots recensées sont

- Les îlots denses en cœur commerçant : maison de ville mitoyenne type R+2+combles. Ilot urbain très dense formant des linéaires de rues continues. Le bâti y représente 80 à 100% de la surface totale.
- Les îlots denses avec fonds de jardins : Maison de type R+1+combles avec jardin privatif en cœur d'îlot.

Ilot urbain caractérisé par des fronts de rues continus puis par la présence de fonds de parcelles en cœur d'îlot offrant des espaces verts souvent encombrés par des constructions types hangars.

- Les îlots diffus avec espaces verts : Collectifs type R+3 ou maisons de ville non mitoyennes type R+1+combles). Ilot du centre-ville caractérisé par une dominante de surface non bâtie compensant la forte densité des collectifs.

L'alliance de ces trois types d'îlots est une forme urbaine à conserver et à protéger pour créer une offre diversifiée de logements en centre-ville.

3. Réduire la part des résidences secondaires pour densifier le centre-ville

Entre 2010 et 2015, la part des résidences secondaires et logements occasionnels a augmentée de 1% pour atteindre 14.6% en 2015. Le centre-ville concentre près des deux tiers des résidences secondaires puisqu'il en compte 9.6%.

Cette présence de résidences secondaires s'explique par l'attrait touristique porté par la ville eu égard à sa proximité avec le littoral breton.

Ces logements secondaires sont donc inoccupés une grande partie de l'année et participent au délaissement du centre-ville par la population locale, faisant augmenter les prix et ne leur permettant plus de s'y installer.

De plus, cette faible présence sur les lieux engendre souvent un manque d'entretien et d'investissement dans les locaux laissant ainsi certains biens de bonne qualité architecturale se dégrader. Le risque étant la détérioration de l'identité du centre-ville et du cadre de vie de ses habitants.

La commune souhaite agir en faveur de la revitalisation de son centre-ville, ce qui lui demandera de porter une attention particulière à la revalorisation des logements déjà existants.

4. L'inadaptation des logements à la structure sociodémographique

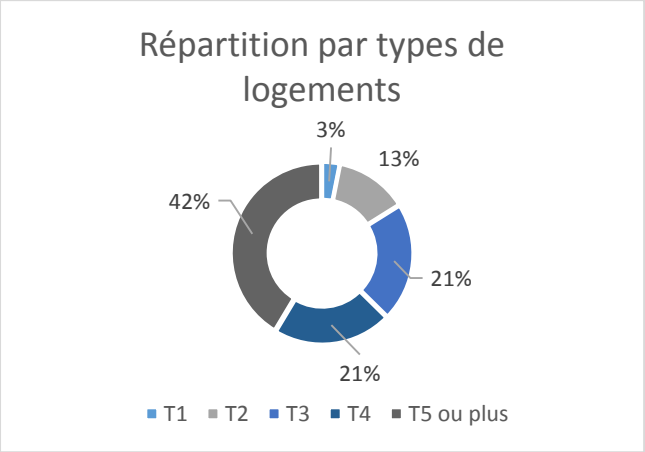
La structure de la population de la commune de Paimpol est fortement marquée par un double phénomène :

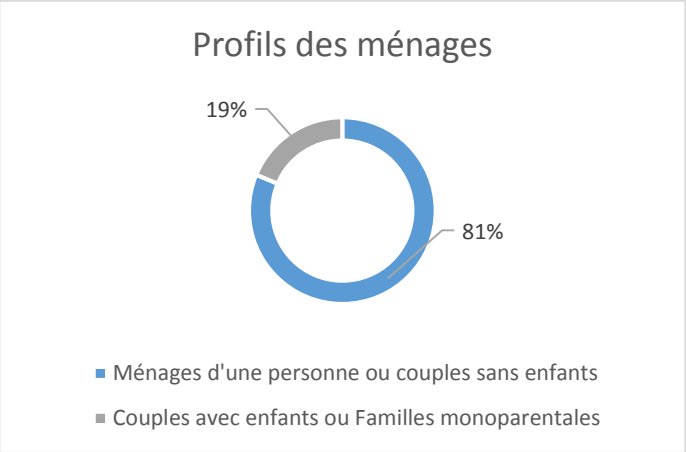
- Une surreprésentation des seniors : 50 % de la population communale est âgée de 60 ans ou plus.
- Une forte représentation des ménages d'une personne (48.8% de la population en 2015) et des couples sans enfants (31%).

Cette structure laisse penser que les besoins en logements de ces personnes (81.3% de la population communale) sont majoritairement de petits logements de type T2 ou T3.

Or, ces logements de petite surface ne représentent que 37.4% des résidences principales. Ce sont les logements de type T5 ou plus qui sont les plus représentés (41.4%) alors que les familles ayant plus de 2 enfants ne représentent que 14% de la population.

La commune souhaite donc remédier à ce problème d'inadéquation entre l'offre et la demande de logements. Cette inadaptation est en grande partie liée au patrimoine bâti historique qui était souvent composé de grandes maisons familiales, aujourd'hui inadaptées aux besoins. La division de ces bâtiments anciens en de plus petits logements constitue une solution envisageable pour résoudre ce problème.



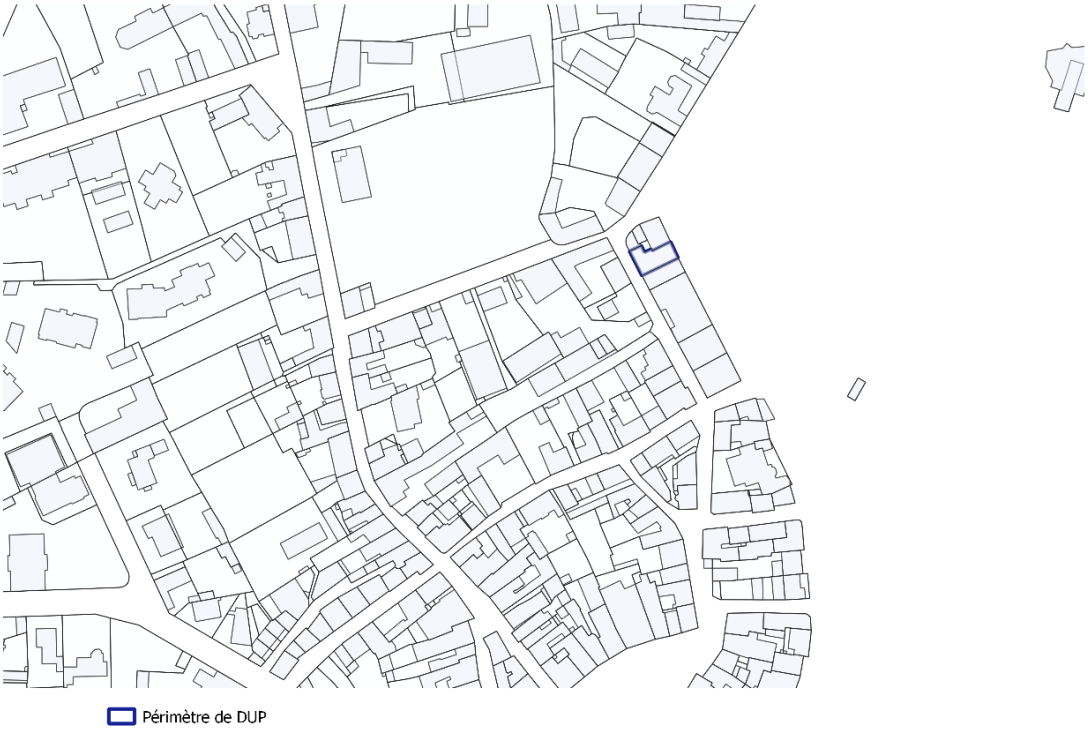


A travers cette opération la municipalité souhaite agir sur plusieurs enjeux propres à la commune, à savoir :

- Attirer de nouvelles populations à travers une offre de logements répondant aux attentes actuelles, tout en prenant en compte la gestion économe du foncier
- Développer une offre de logements en accord avec la structure sociodémographique de la population
- Préserver le patrimoine bâti, identité du centre-ville de Paimpol

II. OBJET DE L'OPERATION

A. Le périmètre de l'opération



Le périmètre de l'opération représente une surface de 138 m^2 et est bâti dans sa quasi-totalité.

La parcelle concernée par cette opération est cadastrée section AD n°203.

Photo 1 : Vue depuis le Quai Morand

Photo 2 : Vue depuis la rue Prébel

B. L'émergence du projet

Grâce à l'attention particulière que la commune porte à son patrimoine bâti, un signalement a pu être donné quant à l'état de dégradation de l'immeuble objet du présent dossier.

En janvier 2018, le Maire de Paimpol a pris un arrêté de péril imminent afin d'écarter tout danger pour les publics avoisinants compte tenu du risque de chute d'éléments et de la présence de mérule.

Face à l'inaction et à l'absence de réponse de la part des propriétaires ayants-droit, la commune a entamé une procédure de parcelle en état d'abandon manifeste en décembre 2018 afin de pouvoir réhabiliter le bien autant au niveau de la sécurité et de la salubrité que pour son identité architecturale de qualité.

Conformément à la procédure de déclaration de parcelle en état d'abandon manifeste et afin de pouvoir atteindre un objectif d'intérêt public, la commune a mené plusieurs réflexions quant à l'avenir de cet immeuble.

Il est notamment ressorti que certains points tels que la qualité architecturale ou la destination d'habitat devaient quoiqu'il en soit être préservés.

Ces réflexions ont été l'occasion de définir les contraintes financières et techniques s'appliquant à cette opération et d'en tirer plusieurs scénarios.

C. Programme prévisionnel de l'opération

Dans le cadre des réflexions menées sur les différents projets envisageables sur cette parcelle, deux scénarios ont pu émerger avec comme condition invariante, le maintien du bâtiment d'origine, sa démolition étant interdite au titre de l'AVAP.

1. Les scénarios étudiés

Scénario 1 : La création de produits locatifs sociaux

L'immeuble se compose aujourd'hui de 3 niveaux pour une surface totale habitable de 128 m^2.

Le scénario n°1 consiste donc à faire appel à un bailleur social afin que celui-ci puisse y implanter 2 à 3 logements sociaux.

La localisation de l'immeuble est idéale pour la création de logements aidés. En effet, celui-ci se trouve au cœur du centre-ville de Paimpol, à proximité de toutes les commodités nécessaires dans la vie quotidienne (commerces, services, équipements publics, transports, …).

La création de logements sociaux dans cette opération permettrait à la commune d'ajuster son offre. Effectivement, même si Paimpol est assez bien doté en la matière, la typologie des logements pose de plus en plus soucis dans l'attribution des logements et nécessairement sur le temps d'attente avant l'obtention d'un habitat social. En effet, la demande se concentre aujourd'hui sur de petits logements, dont l'offre n'est pas suffisante pour satisfaire la demande. Or, en raison des critères d'attribution des logements sociaux, ces personnes ne peuvent prétendre à un logement social plus grand si celui-ci ne correspond pas à la typologie de ménage à laquelle ils font partie.

Scénario 2 : La cession à un tiers privé pour une réhabilitation qualitative

Comme mentionné ci-dessus, l'immeuble concerné par le projet est un immeuble de qualité du point de vue architectural. En conséquence, une telle réhabilitation nécessite des moyens financiers importants ainsi qu'une ingénierie particulière afin de bien prendre en compte toutes les règles relatives à ces immeubles et élaborer un projet en cohérence avec l'identité du centre-ville.

La cession à un tiers privé pourrait permettre à la commune de mener une opération viable financièrement en cédant le bien par le biais d'un appel à candidature et d'une sélection rigoureuse des offres selon les qualités des projets reçus. De ce fait, le caractère historique de l'immeuble serait préservé et la commune ne prendrait pas le risque que cet immeuble se dégrade d'avantage ou ne soit acheté par un propriétaire qui n'aura pas conscience des travaux que sa réhabilitation implique.

2. Projet retenu à l'issu de l'étude

Suite à l'élaboration de ces deux scénarios qui se révèlent être les meilleures options pour parvenir à la réalisation d'un projet d'intérêt général, il a été décidé pour plusieurs raisons détaillées ci-dessous de mêler les visions de ces deux scénarios pour la réalisation d'un projet complet et qualitatif.

Ainsi, les deux scénarios comportaient chacun leurs avantages et leurs inconvénients.

Concernant le scénario n°1, le coût de la réhabilitation est trop élevé pour qu'un bailleur social puisse atteindre un équilibre financier dans cette opération eu égard aux obligations réglementaires qui devront être respectées dans le cadre du projet, à savoir :

- La restitution du bâtiment dans son état d'origine,
- L'adaptation aux règles du PPRI,
- La division du bâtiment en plusieurs logements,
- La réhabilitation (confort et qualité énergétique).

En ce qui concerne le scénario 2, la composante financière n'est plus le problème principal. Cependant, afin de répondre aux évolutions sociétales, il est nécessaire que le bâtiment soit divisé en plusieurs volumes pour pouvoir accueillir les ménages d'une personne, les couples sans enfants, …

L'élaboration de ces deux scénarios a permis de faire évoluer la réflexion sur la typologie de logements qui seront proposés dans le cadre de cette opération.

3. Projet retenu dans le cadre de la DUP

Le projet retenu dans le cadre de la DUP est celui de la cession à un tiers privé soumis à une sélection par le biais d'un appel à candidature selon les dispositions de l'article L.411-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Cette option aura donc pour objectif de répondre aux problématiques en termes de besoins en logements ainsi que de préservation du patrimoine bâti.

Cette cession à un tiers privé permettra à la commune de rentrer dans les frais engagés durant cette procédure (travaux de sécurisation, procédure, etc) et de ne pas prendre de risques financiers quant à la réalisation d'un projet de cette ampleur.

Un cahier des charges sera donc rédigé afin que des porteurs de projets puissent déposer leur candidature. Ce cahier des charges contiendra des obligations relatives à :

a. La réhabilitation de l'immeuble

Les obligations relatives à la réhabilitation de l'immeuble porteront sur trois thématiques

- La réhabilitation de l'immeuble du point de vue architectural : projets respectant les règles de l'AVAP portant sur la toiture, les façades, les menuiseries, les ferronneries …
- La réhabilitation du point de vue énergétique : travaux d'isolation, adaptation du bâti au changement climatique, économie d'énergie voire bâtiment à énergie positive
- Le confort des logements : logements décents et de qualité

b. La typologie de l'Habitat

L'immeuble devra être divisé pour la création de plusieurs logements. L'hypothèse la plus plausible est de diviser le bâtiment en deux pour obtenir des logements de type T2 ou T3

Une telle décomposition du bâtiment permettrait aux habitants de bénéficier de logements de surfaces similaires. Dans un deuxième temps, la démolition du garage situé en fond de parcelle permettrait de libérer de l'espace pour aménager deux jardins privatifs ainsi que deux emplacements voitures.

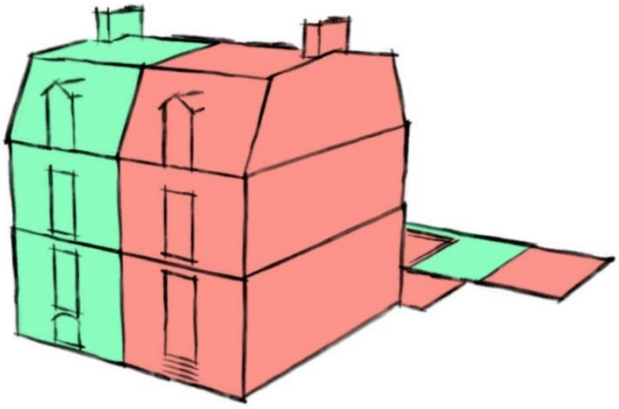


Illustration n°1 : Vue depuis la rue du Quai Morand

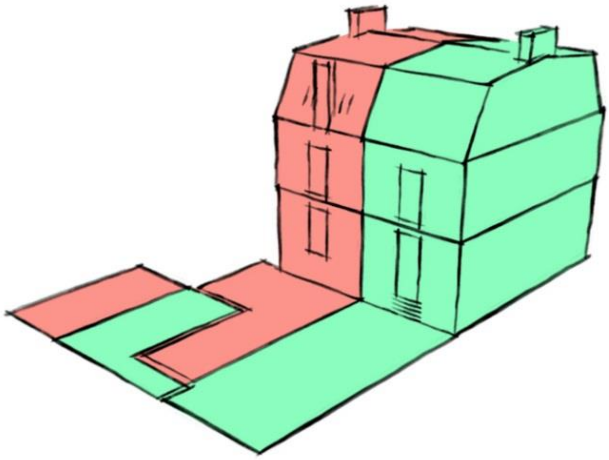


Illustration n°2 : Vue depuis la rue Prébel

A défaut de souhaiter la réalisation de deux jardins privatifs, ceux-ci pourraient également être traités ensemble pour que les occupants bénéficient d'un extérieur partagé d'une plus grande surface.

c. La préservation de la morphologie urbaine

Le bâtiment à usage de garage qui se trouve à l'arrière de la parcelle n'est pas recensé en tant que bâtiment de qualité, c'est pourquoi il pourra être proposé de le démolir. Un espace libre de toute construction laissera apparaitre un jardin (partagé ou non) qui répondra aux nouvelles attentes des populations venant habiter en centre-ville.

Cependant, il est primordial de conserver l'alignement du front bâti ainsi que les ouvertures présentes sur le Quai Morand.

d. L'adaptation aux normes PPRI

L'immeuble étant situé dans une zone soumise au PPRI, un soin particulier devra être accordé à son aménagement afin que celui-ci tienne compte de la réglementation en vigueur et assure la sécurité des personnes occupantes.

D. Compatibilité avec les documents d'urbanisme

1. Schéma de cohérence territorial

Paimpol fait partie du Pays de Guingamp dont le SCoT est en cours d'élaboration. Même s'ils ne sont pour l'instant pas opposables, certains objectifs du PADD ont été définis :

a. Intensifier les centralités pour maintenir la vie dans les petites communes et renforcer l'attractivité

Afin de renforcer l'armature urbaine, le SCoT fixe des objectifs de production de logements dans les pôles dans le but de conforter leur poids démographique et de permettre le maintien et le développement de leur offre de services et d'équipements ; offre qui bénéficie à l'ensemble du territoire.

b. Proposer une offre de logements diversifiée pour faciliter les parcours résidentiels

De nombreuses évolutions sociétales impactent et impacteront les besoins résidentiels identifiés pour les 20 prochaines années. Le SCoT vise à adapter l'offre de logements aux nouveaux besoins soulevés par ces évolutions en fixant comme objectif de :

- Adapter le parc de logement au vieillissement de la population,
- Proposer une gamme de logements accessibles à tous les revenus,
- Diversifier l'Habitat : réorienter la production de logements neufs vers des formes d'habitat, plus petites et plus proches des services.

c. Développer la qualité urbaine

Privilégier la construction de logements à proximité des services, réseaux et transports en commun, favoriser les politiques d'amélioration et de réhabilitation du parc de logements publics et privés

d. Répondre à un objectif de gestion économe du foncier, de l'énergie et des ressources naturelles

2. Plan local d'urbanisme

Le Plan local d'urbanisme de la commune de Paimpol a été approuvé le 21 janvier 2008.

Le Projet d'Aménagement et de développement durable de la commune met en avant plusieurs intentions dont celle de restructurer, réhabiliter et conforter les quartiers existants.

Au-delà des enjeux de protection/valorisation des paysages et du patrimoine, les objectifs du PLU visent aussi à développer les possibilités de mobilisation du foncier pour faire face aux handicaps démographiques que connait la commune et en particulier les tensions des marchés de l'Habitat, du foncier et de l'immobilier.

L'objectif énoncé dans le PADD est de mixer différentes possibilités pour, à la fois, renforcer le centre, préserver les ressources foncières et favoriser le renouvellement urbain inscrit dans la loi SRU.

Pour ce faire, la commune de Paimpol doit favoriser la création de nouveaux logements pour :

- Tenir compte du phénomène de décohabitation des ménages qui demande davantage de logements pour une population à fortiori constante,
- Accueillir des nouveaux habitants pour endiguer un relatif vieillissement qui s'esquisse,
- Tenir compte de l'extension des résidences secondaires qui se fait au détriment de l'Habitat permanent.

La parcelle est située en zone UA du PLU. Cette zone correspond au centre urbain de la ville de Paimpol. Ce secteur est destiné principalement à accueillir les constructions à usage d'habitation ainsi que les activités, équipements et services nécessaires à la vie sociale et compatibles avec le secteur de l'Habitat.

En conséquence, il ressort de ces éléments que l'opération envisagée est compatible avec les différents documents du PLU de la commune (règlement, PADD, ..).

3. L'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine

L'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine de la commune de Paimpol a été approuvée le 3 février 2014.

La parcelle objet de la présente est située dans le secteur du centre ancien, pour lequel, les objectifs généraux de protection sont

- Protéger la structure urbaine de base,
- Protéger l'ambiance urbaine dominante par l'encadrement des transformations sur le bâti existant,
- Permettre le renouvellement de la ville, l'extension des constructions existantes, la création contemporaine de qualité et l'architecture d'accompagnement qui s'inspire de l'architecture traditionnelle,
- Préserver et mettre en valeur les espaces publics,
- Préserver et mettre en valeur les murs et murets.

Le bâtiment a été recensé comme étant un immeuble de qualité. Dès lors, les règles s'appliquant à ce bâtiment sont

- Sa préservation,
- Sa reconstitution de leur état d'origine,
- Sa modification et/ou son extension dans la mesure où celles-ci sont respectueuses des principes qui régissent cette architecture telle qu'elle est définie aux articles qui suivent.

Avant toute intervention il sera procédé à une analyse du bâtiment.

Les techniques à mettre en œuvre doivent alors respecter de manière la plus fidèle possible les façons de faire de l'époque. La règle essentielle sera donc le respect absolu de la véracité de l'intervention.

4. Plan de prévention des risques d'inondation et de submersion marine

Le Plan de prévention des risques d'inondation et de submersion marine de Paimpol a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 14 mars 2017. La parcelle concernée par l'opération est située en zone bleu B1[1] du PPRI dont les règles d'urbanisme applicables sont

- De ne pas aggraver la vulnérabilité de la population et de la réduire quand cela est possible,
- D'admettre l'apport de population nouvelle sous réserve d'une prise en compte du risque dans les projets.

Il convient à cet effet d'admettre le renouvellement des zones urbanisées et centres urbains ainsi que leur densification.

5. Programme local de l'Habitat

Paimpol fait partie de Guingamp-Paimpol Agglomération dont le programme local de l'Habitat est en cours de rédaction. Néanmoins, même si aujourd'hui les orientations définies par le PLH 2012-2017 ne sont plus exécutoires sur le territoire il demeure toutefois que la stratégie applicable pour le prochain document formera une continuité dans la politique menée par l'intercommunalité.

En effet, le PLH 2012-2017 et les projets de réflexion du futur PLH s'orientent tous deux vers :

a. Le maintien d'un rythme volontariste de production de logements respectueux des équilibres et des ressources du territoire

A travers cette orientation, le document entend encourager la production de logements pour accompagner la croissance démographique des secteurs. Cependant ces nouvelles offres de logements doivent prendre en compte les nouvelles problématiques liées à la consommation de fonciers agricoles qu'il est important de réduire et de préserver autant que faire se peut.

b. Mobiliser le parc existant comme levier de réponse aux besoins en logements et d'attractivité des centralités

Le parc de logement actuel est composé de nombreux logements anciens qui auraient potentiellement besoin de travaux de réhabilitation tant sur le plan du confort que sur celui de la performance

[1] Zone bleu B1 : correspond aux secteurs urbanisés soumis à un aléa moyen (0,5 < hauteur d'eau < 1 mètre) à faible (0,0 < hauteur d'eau < 0,5 mètre).

énergétique. Il est donc nécessaire que ces logements ne soient pas laissés à l'abandon et qu'ils puissent être remis en état pour pouvoir accueillir ou continuer d'accueillir de nouveaux habitants dans le centre-ville grâce à une offre adaptée à la demande et aux parcours de vie actuels.

c. Développer une offre de logements permettant la croissance démographique

Cette orientation passe par la maitrise du développement des résidences secondaires, pour laquelle il est indispensable de mettre en place une politique foncière en faveur des résidences principales.

d. Diversifier l'offre de logements pour l'adapter aux besoins des ménages et aux évolutions sociétales

La diversification de l'offre de logements est une problématique de plus en plus prégnante dans les stratégies d'aménagement des collectivités. En effet, les parcours résidentiels et les modes de vies ayant évolués, les besoins en logements ne sont plus les mêmes. De moins en moins d'enfants par familles, de plus en plus de personnes seules ou de couples sans enfants, un maintien à domicile pour les personnes âgées …

Il est donc essentiel de prévoir une offre de logements plus diversifiée en accord avec les évolutions sociétales.

III. JUSTIFICATION DE L'UTILITE DU PROJET – BILAN AVANTAGES/INCONVENIENTS

Afin d'évaluer le caractère d'utilité publique du projet, il est primordial que les inconvénients liés à l'expropriation ne soient pas excessifs par rapport aux avantages qu'elle représente. Il est donc important d'étudier plus en détail les dimensions du projet retenu dans le cadre de la DUP.

A. Impact du projet sur les aspects sociaux, environnementaux, financiers et d'attractivité du centre-ville

1. Aspect social

La Commune de Paimpol est considérée comme l'un des deux pôles urbains de Guingamp-Paimpol agglomération et offre de fait de nombreux emplois dans le secteur primaire, secondaire et tertiaire. Afin d'attirer ces employés, il est nécessaire de proposer une offre de logements qui leur corresponde.

Le projet ci-dessus détaillé peut s'adresser à ces ménages qui travaillent à Paimpol mais qui partent habiter dans les villes à proximité quand ils ne trouvent pas de biens correspondant à leurs attentes sur le territoire communal.

On observe aussi que la part des personnes âgées est en augmentation, cette population dont la mobilité diminue a besoin pour son maintien à domicile de s'installer à proximité des services et des commerces présents en centre-ville.

Le projet objet du présent dossier fournira une réponse à ces besoins à travers la qualité et le confort de ces nouveaux logements créés, ainsi que par sa proximité avec les équipements publics, commerces et services.

A contrario, le principal point négatif au cœur de l'aspect social est le recours à la procédure d'expropriation pour la maitrise du foncier.

2. Aspect environnemental

La réalisation du projet permettra de créer des logements sans consommer de nouvelles terres agricoles grâce à la densification au sein du bâti existant.

Il permettra également la réhabilitation d'un bâtiment de qualité, recensé à l'AVAP et la destruction d'un bâtiment inesthétique de mauvaise qualité pour laisser apparaitre un jardin en fond de parcelle.

La réhabilitation du bâtiment sera l'occasion de mettre en sécurité le voisinage en supprimant tous risques liés à la vétusté de l'ouvrage. Les travaux engendreront inévitablement des troubles sonores pour les avoisinants, néanmoins, ceux-ci ne seront que temporaires.

3. Aspect financier

Le coût du projet est estimé à 243 940 € (acquisition, réhabilitation, …) et ne pourra donc pas être supporté par la collectivité ni par un bailleur social.

Les frais devront être pris en charge par un opérateur dont la sélection sera réalisée à travers un cahier des charges.

4. Aspect d'attractivité du centre-ville

La réhabilitation de ce bien vacant fait partie d'une politique communale plus large en faveur de la revitalisation de son centre-ville.

Ce travail doit en effet passer par la résorption de la vacance, de l'insalubrité ou de l'inconfort en faveur d'une meilleure attractivité des logements proposés en centre-ville. De surcroit, cette réhabilitation devrait favoriser la fréquentation des commerces du centre-ville.

B. Bilan Avantages-Inconvénients

L'opération projetée répond à des objectifs bien distincts. Si le projet consiste avant tout à créer du logement, il s'inscrit aussi dans une politique plus large de reconquête du centre-bourg et de protection de son patrimoine bâti. Outre le fait de répondre aux nouveaux besoins des parcours résidentiels pour attirer de nouvelles populations, le projet favorise la vitalité et l'esthétisme du centre-ville et participe à la résorption de la vacance en centre-ville.

L'inconvénient principal de ce projet est le recours à la procédure d'expropriation. Néanmoins, on remarque que l'expropriation ne conduit pas à supprimer des logements existants puisque le bâtiment est laissé à l'abandon depuis plusieurs années. Les propriétaires prévenus de la procédure en cours ne se sont pas manifestés depuis plus d'un an.

En conclusion, outre son principal point négatif lié à l'expropriation, le projet répond à de nombreux enjeux et objectifs définis par les documents de planification et de programmation (SCoT, PLH, PLU, AVAP).

Le bilan des avantages et des inconvénients vient donc pencher nettement en faveur des avantages que pourraient procurer une telle opération compte tenu de ce qu'elle pourrait couter si la propriété restait abandonnée par ses propriétaires.