Envoyé en préfecture le 03/07/2026
Reçu en préfecture le 03/07/2026
Publié le
ID : 056-215601782-20260629-DEL2026067-DE

Ville de Pontivy

Extrait du registre des délibérations

Opération de Restauration Immobilière du centre-ville – Approbation du dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du programme n°2 portant sur l'immeuble de l'hôtel de Roscouêt à l'angle de la rue du Général de Gaulle et de la rue Lorois (Cette délibération annule et remplace la délibération du 1er juin 2026)

DEL-2026-067

Numéro de la délibération : DEL-2026-067

Nomenclature ACTES : Politique de la ville-habitat-logement

Information relative à l'environnement : Non

Date de réunion du conseil : 29 juin 2026

Date de convocation du conseil : 23 juin 2026

Date d'affichage de la convocation : 23 juin 2026

Début de la séance du conseil : 18h00

Présidente de séance : Mme Soizic PERRAULT

Secrétaire de séance : Mme Alicia LE MOING

Etaient présents : M. Roger BERNON, Mme Jacqueline BOLLE, Mme Sabine BRESSON, M. Jean-Jacques BUSSON, M. Philippe EHRHARDT, M. Thomas GUILLOUZO, Mme Laurence HEMON, Mme Caroline JEGADO, M. Iban JOUANNO-ROBERT, M. Philippe JOUBAUD, M. Paul LE GUERNIC, Mme Alicia LE MOING, Mme Marie-Christine LE MOUEL, Mme Alexandra LE NY, M. Philippe LE POETVIN, Mme Alexia LE PONNER, M. Bertrand LE TADIC, Mme Océane LE TUTOUR, Mme Julie LEBEL, Mme Amélie LHOSTE, Mme Lydie MASSARD, M. Jean-Jacques MERCEUR, Mme Soizic PERRAULT, Mme Bérengère PLUNIAN, Mme Aude POILEUX, Mme Armelle REGNIER, Mme Albane STEPHAN, M. Marcel TARTARY, M. Laurent TELLIER

Etaient représentés : M. Alexandre DESHAYES donne procuration à M. Philippe JOUBAUD, Mme Carole LE DOUX donne procuration à Mme Alexandra LE NY, M. Frédéric MAGUET donne procuration à M. Bertrand LE TADIC, M. Sébastien QUERO donne procuration à M. Roger BERNON

Envoyé en préfecture le 03/07/2026
Reçu en préfecture le 03/07/2026
Publié le
ID : 056-215601782-20260629-DEL2026067-DE

Opération de Restauration Immobilière du centre-ville – Approbation du dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du programme n°2 portant sur l'immeuble de l'hôtel de Roscouët à l'angle de la rue du Général de Gaulle et de la rue Lorois (Cette délibération annule et remplace la délibération du 1er juin 2026)

Rapport de Frédéric MAGUET

Face aux enjeux de travaux de réhabilitation sur les immeubles les plus dégradés, qui présentent de surcroît pour certains un intérêt patrimonial à préserver et à valoriser, Pontivy Communauté et la commune de Pontivy ont souhaité compléter le volet incitatif de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement urbain (OPAH RU), par le recours aux Opérations de Restauration Immobilière (ORI) sur les immeubles prioritaires. Le dispositif est couplé au Site Patrimonial Remarquable (SPR) qui édicte des règles de protection et de mise en valeur du patrimoine.

La Ville a engagé précédemment une ORI, par une délibération en date du 10 octobre 2022, sur 9 immeubles, qui demeure à poursuivre pour en finaliser les résultats. L'intervention publique s'est inscrite dans le cadre de l'OPAH RU conclue entre les différents partenaires, qui visait par la complémentarité des actions entreprises à requalifier le cadre urbain, améliorer l'attractivité résidentielle et commerciale du cœur historique, et permettre ainsi d'engager de façon significative la réhabilitation du parc privé des logements.

Une nouvelle OPAH RU a été engagée pour la période du 1er mars 2026 au 28 février 2031dont Il ressort notamment un certain nombre d'éléments :
- un nombre de 305 logements vacants depuis plus d'un an en centre-ville de Pontivy selon les données fiscales de 2023 ;
- un parc de logements dégradés nécessitant des travaux de réhabilitation de 25% dont 3% de logements très dégradés, soit 570 logements nécessitant des travaux de réhabilitation et 62 considérés comme en état médiocre à mauvais ;
- un parc ancien présentant des enjeux forts en matière de rénovation énergétique avec 65% de logements construits avant 1975 à Pontivy et 46% des logements diagnostiqués avec une étiquette E à G.

Cette nouvelle OPAH RU définit un périmètre qui concerne les 3 quartiers de l'hyper centre-ville : le quartier médiéval à proximité du château, le quartier napoléonien autour de la place Aristide Briand et le quartier de Tréleau près de l'ancien hôpital.

Parmi les objectifs du PLUI figurent :
- la poursuite de la croissance démographique à l'échelle intercommunale ;
- la diversification de l'offre en logements sur le territoire pour permettre la réalisation de parcours résidentiels complets ;
- la reconquête du parc de logements vacants.

Envoyé en préfecture le 03/07/2026
Reçu en préfecture le 03/07/2026
Publié le
ID : 056-215601782-20260629-DEL2026067-DE

L'hôtel de Roscouët est situé dans le quartier médiéval. Le bâtiment est classé au titre des monuments historiques depuis 1930 pour les toitures et façades. L'immeuble est occupé en rez-de-chaussée et au premier étage par un commerce, les étages supérieurs dédiés au logement étant vides d'occupation. L'immeuble nécessite de gros travaux.

Le groupe CARACTERE *(marque du groupe ID&AL basé à Bordeaux spécialisé dans la réhabilitation d'immeubles anciens)*, envisage de réaliser des travaux de qualité pour réhabiliter l'immeuble. Le groupe Caractère est spécialisé dans la réhabilitation de biens patrimoniaux avec des travaux qualitatifs. Un architecte du patrimoine assurera le suivi du chantier. Le projet pontivyen envisage la réalisation de 16 logements dans les étages en préservant la vocation de commerce du rez-de-chaussée.

Le projet immobilier répond à au moins 2 axes sur les 5 prévus dans le programme Action Cœur de Ville proposé par l'Etat, un avenant n°2 au dispositif Action Cœur de Ville prolongeant le dispositif sur Pontivy jusqu'au 31 décembre 2026 :
- de la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville ;
- aménager durablement l'espace urbain et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager.

Le coût des travaux sera élevé et le groupe souhaite bénéficier de la défiscalisation, notamment au titre du dispositif Malraux. Le dispositif de défiscalisation Malraux vise à faciliter la protection et la conservation du patrimoine historique en France. Le bénéfice de la défiscalisation est une condition sine qua none à la faisabilité financière du projet.

La ville ne dispose pas de Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du patrimoine (PSMV). Le bâtiment est situé dans le centre-ville classé en Site Patrimonial Remarquable.

En l'absence de PSMV, il est nécessaire d'engager une procédure de DUP ORI, pour que le groupe CARACTERE puisse bénéficier du dispositif Malraux.

La préfecture du Morbihan souhaite que le dossier de DUP ORI soit plus développé :
- en détaillant précisément la nature des travaux par lot, permettant de justifier plus clairement de l'utilité publique du projet sur un monument historique ;
- en présentant une répartition de coûts des travaux entre l'aile A (ancien pavillon de chasse à l'angle de la rue Lorois et de la rue du Général de Gaulle) et l'aile B (immeuble remarquable rue Lorois) du bâtiment et non pas une évaluation globale pour le bâtiment ;
- en complétant le dossier par des planches photographiques supplémentaires.

Le dossier intègrera aussi :
- la mention de la date de dépôt du permis de construire réalisée le 29 avril 2026 ;
- la copie de l'arrêté de 1930 déclarant le bâtiment comme monument historique au titre des toitures et des façades.

Nous vous proposons :
- d'approuver le dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du second programme de travaux de l'Opération de Restauration Immobilière portant sur l'hôtel de Roscouët situé à l'angle de la rue du Général de Gaulle et de la rue Lorois ;
- de solliciter auprès de Monsieur le Préfet, le lancement de l'enquête publique pour déclarer

Envoyé en préfecture le 03/07/2026
Reçu en préfecture le 03/07/2026
Publié le
ID : 056-215601782-20260629-DEL2026067-DE

d'utilité publique les travaux de cet immeuble mise à enquête publique du dossier susvisé ;
- d'autoriser Madame le Maire ou son représentant à signer tout document nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

La délibération est adoptée par 31 voix pour et 2 abstentions

Ont voté pour : M. BERNON Roger, Mme BOLLÉ-JÉSUS Jacqueline, Mme BRESSON Sabine, M.BUSSON Jean-Jacques, M. DESHAYES Alexandre, M. EHRHARDT Philippe, M. GUILLOUZO Thomas, Mme HÉMON Laurence, Mme JEGADO Caroline, M. JOUANNO-ROBERT Iban, M. JOUBAUD Philippe, Mme LE DOUX Carole, M. LE GUERNIC Paul, Mme LE MOING Alicia, Mme LE MOUËL Marie-Christine, Mme LE NY Alexandra, M. LE POETVIN Philippe, Mme LE PONNER Alexia, M. LE TADIC Bertrand, Mme LE TUTOUR Océane, Mme LEBEL Julie, Mme LHOSTE Amélie, M. MAGUET Frédéric, Mme PERRAULT Soizic, Mme PLUNIAN Bérengère, Mme POILEUX Aude, M. QUÉRO Sébastien, Mme RÉGNIER Armelle, Mme STEPHAN Albane, M. TARTARY Marcel, M. TELLIER Laurent

Se sont abstenus : Mme MASSARD Lydie, M. MERCEUR Jean-Jacques

Fait à Pontivy, le 29 juin 2026

LE MAIRE
Soizic PERRAULT

MAIRIE DE PONTIVY (Morbihan)

LE SECRETAIRE DE SEANCE
Alicia LE MOING

MAIRIE DE PONTIVY (Morbihan)

Transmise au contrôle de légalité le :
Publiée le :