



DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

Hôtel De Roscoët – 1 Rue Lorois PONTIVY

Sommaire

- I. Notice explicative - Résumé - Page 1
- II. Plan de situation – localisation de l'immeuble - Page 8
- III. Etat initial – description architecturale du bâtiment - Page 10
- IV. Programme des travaux - Page 13
- V. Appréciation sommaire et globale des dépenses - Page 61
 - 1. Evaluation sommaire des coûts de travaux
 - 2. Estimation des honoraires techniques
- VI. Annexes - Page 70
 - 1. Planche photographique
 - 2. Plans projet
 - 3. Arrêté de classement monument historique du 5 juin 1930
 - 4. Évaluation du service des domaines
 - 5. Arrêté du Permis de construire



PARTIE 1

Notice explicative



Pontivy, commune de près de 15 000 habitants, est située en Centre-Bretagne, à mi-chemin entre Rennes et Brest, à mi-chemin entre Vannes et Saint-Brieuc. Sous-préfecture du Morbihan, elle est un centre administratif actif, mais aussi un pôle commercial et industriel important. La présence du château de Pontivy et l'attrait de la ville ancienne, favorisent une fréquentation touristique significative.

Le cœur de la ville historique de Pontivy est composé de deux quartiers bien identifiables, la ville ancienne médiévale et la ville impériale issue du Premier Empire (1806).

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'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 et qui demeure à poursuivre pour en finaliser les résultats. L'intervention publique s'est inscrite dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (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 1^{er} mars 2026 au 28 février 2031. 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.

L'hôtel de Roscoët est situé 1 rue Lorois dans le quartier médiéval. Le bâtiment est classé au titre des monuments historiques depuis 1930 pour les toitures et façades. L'immeuble qui nécessite de gros travaux est vide d'occupation à l'exception du rez-de-chaussée occupé par un commerce de détail de linge de maison et vêtements.

Le groupe CARACTÈRE, marque du groupe ID&AL basé à Bordeaux et spécialisé dans la réhabilitation d'immeubles anciens, envisage l'acquisition des étages de l'immeuble au cours du quatrième trimestre 2026. Reconnu pour son expertise dans la valorisation de biens patrimoniaux, le groupe projette d'y mener une opération de réhabilitation de qualité, sous la supervision d'un architecte du patrimoine chargé du suivi du chantier.

Le projet prévoit la création de 16 logements dans les étages, tout en préservant la vocation commerciale du rez-de-chaussée, qui demeurera la propriété du propriétaire actuel. À l'issue de l'opération, l'immeuble sera organisé en copropriété, comprenant les logements réhabilités dans les étages et le local commercial conservé en 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.

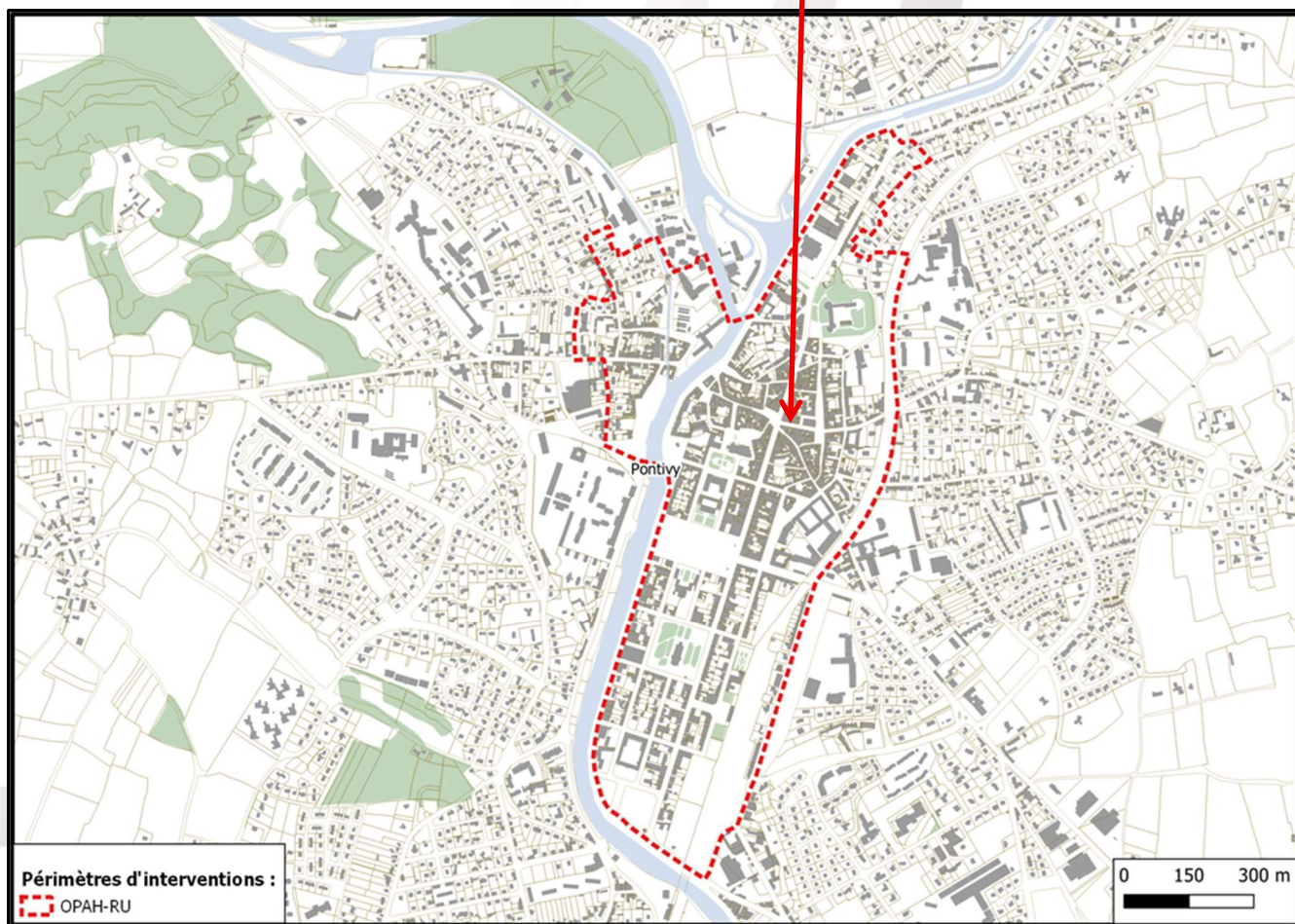
La ville ne dispose pas de Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du patrimoine (PSMV). Le bâtiment est situé dans le centre-ville classé en Site Patrimonial Remarquable.

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 présente enquête publique est organisée dans le cadre des dispositions législatives et réglementaires applicable à l'opération projetée. Il est ici précisé que la présente procédure ne relève pas du régime des enquêtes publiques prévu par le Code de l'environnement.

Secteur d'OPAH-RU

Hôtel de Roscoët



RESUME : OBJET ET JUSTIFICATION DE LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE.

1. Objet de la Déclaration d'Utilité Publique

La présente procédure a pour objet de permettre la réalisation d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI) portant sur l'immeuble dénommé Hôtel de Roscoët, situé 1 rue Lorois à Pontivy, cadastré section BC n° 264.

Cet immeuble, situé au cœur du quartier médiéval de Pontivy, constitue un élément remarquable du patrimoine architectural de la commune. Ses façades et toitures sont classées au titre des monuments historiques par arrêté du 5 juin 1930.

L'objectif de la procédure est de permettre la mise en œuvre du programme de restauration et de réhabilitation de l'immeuble, dans le respect de ses caractéristiques patrimoniales, afin de lui redonner une vocation résidentielle pérenne tout en maintenant l'activité commerciale existante au rez-de-chaussée.

2. Justification de l'intervention publique

L'Hôtel de Roscoët nécessite d'importants travaux de réhabilitation et ses étages sont actuellement vacants. Cette situation s'inscrit dans un contexte plus général de vacance et de dégradation du parc immobilier ancien du centre-ville de Pontivy.

Les données de la nouvelle OPAH-RU font notamment apparaître 305 logements vacants depuis plus d'un an en centre-ville ainsi qu'un parc important de logements nécessitant des travaux de réhabilitation. Le parc ancien présente également des enjeux importants en matière de rénovation énergétique.

Face à ces enjeux, la Ville de Pontivy et Pontivy Communauté ont engagé une politique visant à compléter les dispositifs incitatifs de l'OPAH-RU par des Opérations de Restauration Immobilière sur les immeubles prioritaires. Cette démarche vise à requalifier le cadre urbain, améliorer l'attractivité résidentielle et commerciale du cœur historique et favoriser la réhabilitation du parc privé de logements.

L'Hôtel de Roscoët constitue, à ce titre, un immeuble prioritaire compte tenu à la fois de son état nécessitant d'importants travaux, de sa situation au cœur du secteur historique et de sa valeur patrimoniale.

3. Un projet de restauration et de remise sur le marché des logements

Le projet envisagé prévoit la réhabilitation des étages de l'immeuble et la création de 16 logements, tout en maintenant la vocation commerciale du rez-de-chaussée. Le local commercial restera la propriété du propriétaire actuel.

Cette opération permettra ainsi de :

- remettre sur le marché des logements aujourd'hui vacants ;

- améliorer durablement les conditions d'habitat dans l'immeuble ;
- contribuer à la lutte contre la vacance dans le centre historique ;
- préserver et restaurer un immeuble protégé au titre des monuments historiques ;
- maintenir une activité commerciale en rez-de-chaussée ;
- participer à la requalification et à l'attractivité du centre-ville de Pontivy.

4. Une opération participant aux objectifs de requalification du centre-ville

Le projet s'inscrit dans les politiques publiques conduites en faveur de la revitalisation du centre-ville et notamment dans le cadre de l'OPAH-RU 2026-2031.

Il répond également aux orientations du programme Action Cœur de Ville, notamment en matière de réhabilitation et de restructuration de l'habitat en centre-ville et de mise en valeur du patrimoine architectural et paysager.

L'opération présente donc un intérêt qui dépasse la seule réhabilitation d'un immeuble privé : elle contribue à la reconquête du bâti ancien, à la réduction de la vacance et à la valorisation du patrimoine du centre historique.

5. Nécessité du recours à une Déclaration d'Utilité Publique

L'Hôtel de Roscoët est situé dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Pontivy.

La commune ne disposant pas, à ce jour, d'un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV), le recours à une procédure de DUP au titre d'une Opération de Restauration Immobilière est nécessaire dans le cadre du projet envisagé.

La DUP constitue ainsi le cadre juridique permettant d'engager l'opération de restauration immobilière et de réunir les conditions nécessaires à sa réalisation.

Le recours à cette procédure s'inscrit dans une démarche de restauration d'un immeuble présentant un intérêt patrimonial reconnu, de résorption de la vacance et de réhabilitation de logements situés dans le centre historique.

6. Un projet porté par un opérateur spécialisé

Le projet de réhabilitation est envisagé par le groupe CARACTERE, marque du groupe ID&AL, spécialisé dans la réhabilitation d'immeubles anciens.

Le groupe envisage l'acquisition des étages de l'immeuble et projette d'y réaliser une opération de réhabilitation de qualité, sous la supervision d'un architecte du patrimoine chargé du suivi du chantier.

Le coût élevé des travaux et les contraintes liées à la restauration d'un immeuble patrimonial constituent des éléments importants de l'équilibre économique de l'opération. Le projet prévoit notamment le recours au dispositif de défiscalisation Malraux, présenté dans le dossier comme une condition nécessaire à sa faisabilité financière.

7. Intérêt général de l'opération

Au regard de l'ensemble de ces éléments, la Déclaration d'Utilité Publique est justifiée par la nécessité de permettre la réalisation d'une opération concourant à la restauration d'un immeuble patrimonial, à la résorption de la vacance des logements, à la réhabilitation du parc ancien et à la requalification du centre historique de Pontivy.

L'opération participe ainsi aux objectifs poursuivis par les politiques publiques locales de revitalisation du centre-ville et de préservation du patrimoine.

La présente enquête publique a pour objet de permettre au public de prendre connaissance du projet, de ses objectifs et de ses conditions de réalisation, et de présenter ses observations avant qu'il soit statué sur la Déclaration d'Utilité Publique.

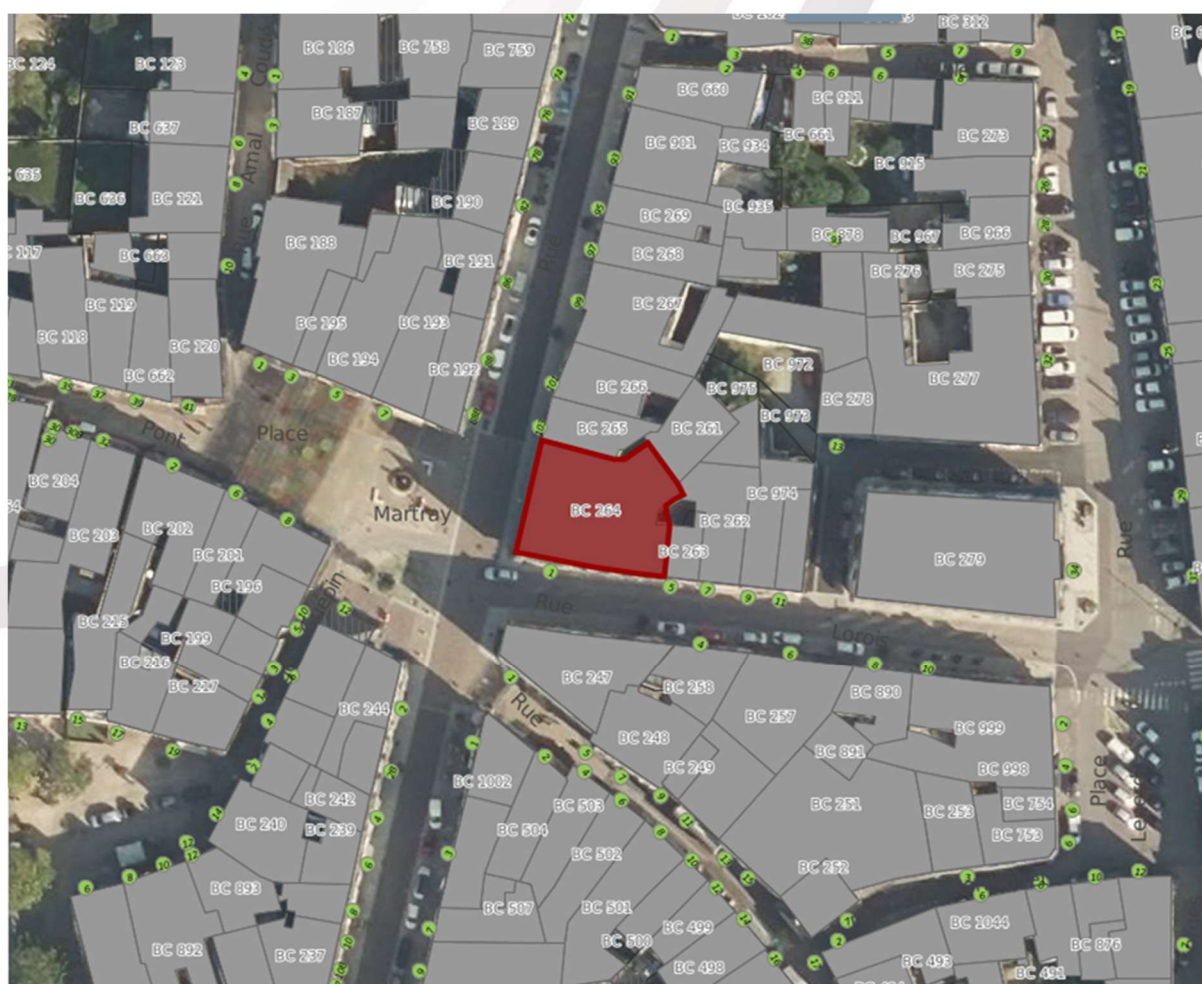


Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le
ID : 056-215601782-20260629-DEL2026067-DE

PARTIE 2

Plan de situation – localisation de l'immeuble

Référence Cadastreale	Adresse du bien
BC 264	1 Rue Lorois



PARTIE 3

Etat initial – description architecturale

Désignation :

Dénomination de l'édifice : Rendez-vous de chasse ; maison

Titre courant : Maison du 16e siècle dite rendez-vous de chasse des Rohan

Description historique :

Maison à tourelle dont l'encorbellement repose sur une colonne. Une inscription mentionne Jean Roscouët comme propriétaire en 1578, ce qui semble remettre en cause la croyance selon laquelle cette maison aurait servi de rendez-vous de chasse à la famille de Rohan, dont le château se trouve à quelques mètres de là. De même, aucun écusson ou losange héraldique caractéristique des macles de Rohan ne se trouve sur l'édifice.

Protection et label :

Nature de la protection de l'édifice : Classé MH partiellement (façades et toitures)

Date et niveau de protection de l'édifice : 1930/06/05 : classé MH

Précision sur la protection de l'édifice :

Façades et toitures (cad. BC 264) : classement par arrêté du 5 juin 1930

Nature de l'acte de protection : Arrêté

Intérêt de l'édifice : À signaler

Observations concernant la protection de l'édifice :

L'arrêté de classement du 5 juin 1930 se substitue à l'arrêté d'inscription du 19 janvier 1925 : Les façades et toitures de la maison du XVIème siècle sise 43 rue de Neuillac, à l'angle de la Place du Martray : inscription par arrêté du 19 janvier 1925

Description architecturale :

Cet ensemble est constitué d'un bâtiment classé au 1 rue Lorois et s'étend sur la rue du Général de Gaulle. A l'arrière, en 1965, lors de la dernière campagne de travaux, la cour intérieure a été investie par le commerce en RDC. Cet agrandissement a été couvert par une toiture en zinc et une verrière.

Aile A ancien pavillon de chasse – angle de la rue Lorois (ancienne rue Neuillac) et rue du Général de Gaulle, composée de 5 niveaux et d'un sous-sol :

- La façade sur rue est en granit appareillé, la façade arrière est en moellons de granit.
- Les menuiseries sont en bois et en PVC.

- Une couverture est en ardoise au crochet, les gouttières sont rampantes (à la nantaise).
- Une autre est en ardoise au clou, les gouttières sont rampantes (à la nantaise).

Aile B rue Lorois, immeuble remarquable, composée de 4 niveaux :

- La façade sur rue est en granit appareillé, la façade arrière est en moellons de granit.
- Les menuiseries sont en bois et en PVC. Celles en PVC sont munies de volets roulants.
- La couverture est en ardoise au crochet, les gouttières sont rampantes (à la nantaise).

L'ensemble immobilier comprend également une aile C dans la cour, partie intégrante du commerce en rez-de-chaussée (boutique, chaufferie et sanitaires).

PARTIE 4

Programme des travaux

Descriptif Sommaire des Travaux

1 rue Edouard Lorois 56 300 PONTIVY



**RESTAURATION COMPLETE D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER
DE 16 LOGEMENTS COLLECTIFS**

Préambule

Le présent descriptif concerne l'opération de restauration complète de l'immeuble situé au 1 rue Edouard Lorois à Pontivy (56 300).

Ce programme prévoit la restauration de 16 lots à usage d'habitation.

Cet immeuble d'angle est accessible aux piétons depuis la rue Edouard Lorois et la rue du Général de Gaulle par le préau couvert qui donne accès à l'escalier permettant de desservir les 4 étages.

Le descriptif a pour objet de présenter les caractéristiques principales du programme de restauration ; le dimensionnement définitif des ouvrages ainsi que leurs modalités de réalisation restent susceptibles d'évolution selon les différentes études techniques à réaliser, avis du Contrôleur Technique ou prescriptions des Services Instructeurs et du Patrimoine.

Les références, marques et techniques citées dans le présent descriptif sont données à titre indicatif afin de fixer l'objectif de qualité à obtenir. Sauf mention particulière, il pourra leur être substitué toutes dispositions différentes au choix de l'Architecte ou du Maître d'ouvrage, sous condition expresse que celles-ci respectent le niveau de qualité défini dans le présent document.

Seront notamment admises de plein droit, toutes modifications de l'agencement intérieur et extérieur des locaux (tels que déplacement de gaine technique, soffite ou faux plafonds...) ayant pour but de résoudre un problème technique ou de compléter ou de parfaire l'effet architectural de l'immeuble.

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Dans le cas où le constat de risque d'exposition au plomb des parties privatives et communes prévu aux articles L. 1334-5, L. 1334-6 et L. 1334-8 du code de la santé publique mentionnerait au moins une unité de diagnostic de classe 2 ou 3, il sera effectué des travaux appropriés pour supprimer l'exposition au plomb. Ces travaux seront réalisés dans le strict respect de toutes les prescriptions et règlements en vigueur.

Dans le cas où le constat prévu à l'article L. 1334-13 du code de la santé publique mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante serait positif, les matériaux correspondants seront purgés et évacués par un entrepreneur spécialisé et agréé. Ces travaux seront réalisés dans le strict respect de toutes les prescriptions et règlements en vigueur.

Dans le cas où le constat relatif à la présence de termites et autres insectes xylophages dans le bâtiment prévu à l'article L 133-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation serait positif, tous les éléments en bois prévus conservés seront sondés afin de détecter les zones infestées. Ces zones recevront les traitements curatifs appropriés ou seront remplacés. Ces travaux seront réalisés dans le strict respect de toutes les prescriptions et règlements en vigueur.



CARACTÈRE

A CŒUR DE PROLONGER L'HISTOIRE

RESPECT DES PERFORMANCES ENERGETIQUES

Le promoteur est parfaitement informé que les membres de l'ASL peuvent souhaiter bénéficier de la réduction d'impôt Denormandie prévue à l'article 199 novovicies du Code général des impôts, laquelle est conditionnée à ce que les travaux réalisés :

- permettent d'atteindre un seuil de consommation conventionnelle d'énergie primaire inférieur à 331kWh/m²/an,
- permettent la diminution de la consommation conventionnelle d'énergie primaire à l'issue des travaux d'au moins 20% (habitat collectif), ou que le lot respecte les exigences de performances énergétiques pour au moins deux des cinq catégories de travaux d'amélioration de la performance énergétique, tels que la réalisation de l'isolation des plafonds, des murs donnant sur l'extérieurs, des parois vitrées donnant sur l'extérieur, le renouvellement du système de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire,
- représentent au moins 25% du coût total de l'opération.

Le promoteur s'engage en tout état de cause à respecter les conditions précitées.

Descriptif des Travaux d'entretien Et de réparation des parties extérieures du bâtiment B

Sommaire

- 1. MURS ET OSSATURES**
- 2. BARDAGE ET COUVERTURES**
- 3. SERRURERIE**
- 4. PEINTURES**

1- MURS ET OSSATURES

1.2 Murs des façades sur rue et terrasses

L'ensemble des murs de façades existants seront conservés

Après purge des zones dégradées :

- Restauration des façades y compris modénatures (corniches, balustres, chaînages...) par décroulage des enduits cimentés existant et reprise par enduit à la chaux
- Restauration et éventuel rejointoiement des parties de façades en pierres de taille apparentes (encadrements de baies, appuis...)
- Remplacement des pierres dégradées
- Adaptation des ouvertures nécessaires
- Reprise des linteaux, tableaux et feuillure d'ouvertures conservées
- Application d'un badigeon de chaux pour harmonisation

2- BARDAGE ET COUVERTURES

2.1 Charpente de toit

- Mise en place des chevêtres nécessaires à la mise en place des châssis de désenfumage et fenêtres de toit
- Restitution d'une lucarne de toit

2.2 Couverture

- Purge des éléments techniques et parasites sur l'ensemble des toitures
- Révision de la couverture ardoise avec remplacement des éléments défectueux si nécessaire
- Mise en place de châssis de désenfumage
- Révision des descentes d'eaux pluviales existantes et remplacement si nécessaire pas descentes zinc ronde de section adaptée
- Mise en place des entourages en zinc de souches de cheminées

3- SERRURERIE

- Nettoyage des ferronneries existantes, remise en conformité et réemploi
- Remise en état des serrureries existantes : garde-corps, lisses, grilles...
- Fourniture et pose des serrureries nécessaires en complément : barre d'appui, garde-corps escalier
- Mise en place d'une en acier de clôture avec portillon

4- PEINTURES

4.1 Ouvrages métalliques

Sur tous les ouvrages métalliques anciens de la façade :

- Brossage soigné ou sablage
- 2 couches de peinture glycérophtalique brillante
- Coloris suivant préconisations du Service Régional des Affaires Culturelles

Sur tous les ouvrages métalliques neufs :

- Brossage
- 1 couche de primaire anti-corrosion
- 2 couches de peinture glycérophtalique brillante
- Coloris suivant préconisations du Service Régional des Affaires Culturelles



CARACTÈRE

A CŒUR DE PROLONGER L'HISTOIRE

Descriptif des Travaux d'entretien Et de réparation des parties extérieures du bâtiment A

Sommaire

- 1. MURS ET OSSATURES**
- 2. BARDAGE ET COUVERTURES**
- 3. SERRURERIE**
- 4. PEINTURES**

1. MURS ET OSSATURES

1.1- Murs des façades sur rue et terrasses

L'ensemble des murs de façades existants seront conservés

Après purge des zones dégradées :

- Restauration des façades y compris modénatures (corniches, balustres, chaînages...) par décroulage des enduits cimentés existant et reprise par enduit à la chaux
- Restauration et éventuel rejointoiement des parties de façades en pierres de taille apparentes (encadrements de baies, appuis...)
- Remplacement des pierres dégradées
- Adaptation des ouvertures nécessaires
- Reprise des linteaux, tableaux et feuillure d'ouvertures conservées
- Application d'un badigeon de chaux pour harmonisation

2. BARDAGE ET COUVERTURES

2.1 Charpente de toit

- Mise en place des chevêtres nécessaires à la mise en place des châssis de désenfumage et fenêtres de toit
- Restitution d'une lucarne de toit

2.2 Couverture

- Purge des éléments techniques et parasites sur l'ensemble des toitures
- Révision de la couverture ardoise avec remplacement des éléments défectueux si nécessaire
- Mise en place de châssis de désenfumage
- Révision des descentes d'eaux pluviales existantes et remplacement si nécessaire pas descentes zinc ronde de section adaptée
- Mise en place des entourages en zinc de souches de cheminées

3. SERRURERIE

- Nettoyage des ferronneries existantes, remise en conformité et réemploi
- Remise en état des serrureries existantes : garde-corps, lisses, grilles...
- Fourniture et pose des serrureries nécessaires en complément : barre d'appui, garde-corps escalier
- Mise en place d'une en acier de clôture avec portillon

4. PEINTURES

4.1 Ouvrages métalliques

Sur tous les ouvrages métalliques anciens de la façade :

- Brossage soigné ou sablage
- 2 couches de peinture glycérophtalique brillante
- Coloris suivant préconisations du Service Régional des Affaires Culturelles

Sur tous les ouvrages métalliques neufs :

- Brossage
- 1 couche de primaire anti-corrosion
- 2 couches de peinture glycérophtalique brillante
- Coloris suivant préconisations du Service Régional des Affaires Culturelles



CARACTÈRE

A CŒUR DE PROLONGER L'HISTOIRE

Descriptif des Travaux de restauration des parties intérieures des bâtiment B



CARACTÈRE

A CŒUR DE PROLONGER L'HISTOIRE

Sommaire

- 1 - PREPARATION**
- 2 - MACONNERIE**
- 3 – CHARPENTE, MURS et OSSATURES**
- 4 - MENUISERIE EXTÉRIEURES et OCCULTATIONS**
- 5 - CLOISONS ET DOUBLAGES**
- 6 - PLAFONDS ET ISOLATION**
- 7 - ESCALIERS**
- 8 - MENUISERIES INTÉRIEURES**
- 9 - ÉQUIPEMENTS SANITAIRES et PLOMBERIE**
- 10 - ÉQUIPEMENTS ÉLECTRIQUE**
- 11 - REVÊTEMENTS DE SOLS et FAÏENCES**
- 12 - PEINTURES**
- 13 - COMMUNS**

- Evacuation de tous les encombrants
- Protection des éléments patrimoniaux conservés (sols parquet, cheminées, panneaux menuisés, escaliers...)
- Curage intérieur ponctuels des bâtiments si nécessaire
- Dépose des constructions tardives et parasites pour restitution des dispositions d'origine
- Dépose de l'ensemble des équipements techniques obsolètes

2. MAÇONNERIE

- Reprise des maçonneries dégradées par coulis de chaux hydraulique
- Reprise des linteaux, tableaux et feuillures d'ouvertures conservées
- Reprise des enduits défectueux des gros murs
- Confortement si nécessaire des maçonneries
- Mise en place des trémies des gaines techniques nécessaires à la mise en conformité des réseaux EU/EV

3. CHARPENTE, MURS et OSSATURES

3.1– Charpente de toit

- Révision des charpentes bois de toitures, confortement ou remplacement des pièces défectueuses
- Traitement insecticide et fongicide des bois de charpente

3.2– Charpente de plancher

- Révision ponctuelle des charpentes de plancher après dépose des revêtements de plafonds non conservés
- Confortement si nécessaire des bois défectueux suivant études BET
- Mise en place des chevêtres de gaines techniques nécessaires

Les revêtements de planchers hauts à décors existants (plafonds à la française) présentant un intérêt patrimonial seront conservés et restaurés.

3.3 - Murs intérieurs conservés

Sur murs intérieurs existants en maçonnerie conservés et suivant projet :

- Dépose et reprise des parties dégradées
- Mise en œuvre des ouvertures nécessaires
- Reprise ou réfection des enduits intérieurs par enduit de chaux ou plâtre, badigeon de chaux le cas échéant

4 . MENUISERIES EXTERIEURES et OCCULTATIONS

- Restauration et révision des menuiseries existantes conservées ou remplacées suivant nécessité par des menuiseries bois à double vitrage isolant avec petits bois selon préconisations du Service Régional des Affaires Culturelles.
- Suivant aménagement, mise en place de volets bois intérieurs sur les fenêtres et/ou portes-

fenêtres des pièces de nuit.

5. CLOISONS ET DOUBLAGES

5.1 - Cloisons séparatives entre logements

- Cloisonnement réalisé par cloison type SAA/SAD selon hauteur et épaisseur adaptée compris rails, isolant et joints

5.2 - Cloisons de distribution des logements

- Cloisonnement réalisé par panneaux de type Placostil ou équivalent comprenant :
- 1 plaque de BA13 sur chaque face sur ossature horizontale et verticale pour une épaisseur de 72mm minimum
- Isolation par laine minérale
- Jointoiement par bandes enduites
- Traitement des arêtes par bandes armées
- Parements hydrofuge pour pièces

5.3 - Doublage des murs extérieurs

- Doublage réalisé par panneaux de type 1/2 Stil comprenant :
 - o Ossature métallique horizontale et verticale et 1 plaque de BA13
 - o Isolation thermique par laine minérale
 - o Jointoiement par bandes enduites
 - o Traitement des arêtes par bandes armées
 - o Parement hydrofuge pour pièces d'eau
- Doublage ponctuel des murs intérieurs par une plaque de BA13

Au droit des encadrement de baies, mise en œuvre de plaque de plâtre type BA13 collée directement sur la maçonnerie

5.4 - Murs conservés

Révision des murs et leurs parois avec reprise ou réfection des enduits intérieurs par enduit de chaux ou plâtre, badigeon de chaux le cas échéant.

5.5 - Gaines techniques

Habillage des chutes verticales dans les logements en cloisons Stil :

- Plaques BA13
- Isolation des canalisations en laine minérale
- Jointoiement par bandes enduites
- Traitement des arêtes par bandes armées

6. PLAFONDS ET ISOLATION

Dans les locaux communs, mise en œuvre de plafond coupe-feu pour isolement de l'étage supérieur ou traitement par projection pneumatique en sous-face des planchers bois comprenant armature.

6.1 - Plafonds des logements

Faux-plafonds suspendus, comprenant :

- Rails et suspentes
- Parement en plaque de plâtre type BA13 adapté au type de pièce
- Jointoiement par bandes enduites
- Isolation de 100mm d'épaisseur minimum entre niveaux
- Isolation de 300mm d'épaisseur minimum sous combles
- Plénums entre plafonds finis permettant le passage de réseaux fluides et électricité

6.2 - Plafonds existants conservés

Les plafonds à décors existants (rosaces, corniches, moulures) présentant un intérêt patrimonial seront conservés et restaurés par raccord d'enduit au plâtre.

7. ESCALIERS

- Restauration de l'escalier d'honneur existant avec remplacement des pièces défectueuses
- Vérification et complément si besoin de la main courante et barreaudage de garde-corps
- Restauration des escaliers secondaires avec conservation des éléments de décor existants

8. MENUISERIES INTERIEURES

8.1 - Portes intérieures

- Restauration des menuiseries remarquables avec restitution des décors, restitution des quincailleries et remise en jeu complète
- Mise en place de portes de distribution des logements façon panneaux, comprenant béquillage double et serrures à condamnation pour WC et salles de bain/salles d'eau. Serrure à clés pour les portes de chambres. Butée de porte aluminium
- Portes palières des logements âmes pleines à peindre comprenant béquillage double en aluminium anodisé, serrure 3 points avec clés, butée de porte aluminium. Degré coupe-feu conforme.

8.2 - Placards (suivant aménagement)

Placards ouvrant à la Française (panneaux médium ép. 19 mm peint) avec défoncé suivant plans d'aménagement et dimension.

8.3 - Aménagement de placards

Aménagement intérieur des placards en caissons mélaminés blanc, 2/3 penderies et 1/3 étagères.

Tablette à 1.80m de haut toute largeur.

8.4 - Divers

Révision et restauration des soubassements, panneaux bois, cimaises et cheminées bois dans les pièces patrimoniales conservées compris tout élément de décor.

9. EQUIPEMENTS SANITAIRES ET PLOMBERIE

9.1 - Alimentation des appareils

Alimentations EC/EF en tuyau PER gainé de section appropriée dans les cloisons creuses et vides techniques, en cuivre recuit sous fourreaux dans les dallages, en cuivre brasé en apparent. Prévoir nourrices accessibles avec vannes ½ tour pour chaque départ et distribution réseau.

9.2 - Comptage eau froide

Compteur individuel suivant indications du concessionnaire : abonnement souscrits par l'acquéreur.

9.3 - Evacuations EU/EV

Raccordement des appareils sanitaires au réseau d'évacuation par tuyau PVC de section adaptée Cheminement intégré en vide cloison/doublage jusqu'aux gaines et raccordement sur les chutes verticales.

Raccordement au réseau d'assainissement public sous voirie comprenant tranchées, filets avertisseurs...

Chutes verticales type CHUTUNIC ou équivalent afin de limiter les bruits de chutes (suivant étude BET fluide).

9.4 - Production d'eau chaude

Production d'eau chaude sanitaire par cumulus électrique vertical de capacité 150 litres pour les T1/T2 et 200 litres pour les T3 avec asservissement à la tarification « Heures creuses » d'EDF. Pose sur socle au sol ou suspendus suivant nature des parois.

Selon les plans d'aménagement, des ballons extra-plats de capacité 65 litres ou 80 litres pourront être installés dans un placard bois adapté en partie haute du bâti-support de WC. Equipement de marque Atlantic ou équivalent.

9.5 - Appareils sanitaires

- Robinetterie :
 - o Mitigeur chromé de marque Grohe ou équivalent compris toutes sujétions (bonde, siphon...)
- Douche :
 - o Receveurs de douche extra-plat en béton de synthèse dimensions suivant plans.
 - o Colonne de douche comprenant mitigeur thermostatique en laiton chromé, flexible à effet métal lisse, douchette à main et douche de tête.
 - o Parois de douche à porte pivotante ou coulissante en verre transparent Securit suivant configuration des aménagements.
- Lavabo :
 - o Meuble sur pied 1 vasque céramique encastrée type Concerto ou équivalent.
 - o Placard en partie basse
 - o Mitigeur en laiton chromé marque Grohe ou équivalent.
- WC :
 - o WC suspendu de marque Geberit ou équivalent comprenant bâti-support, cuvette suspendue carénée sans bride blanche avec réservoir débit 3/6 litres à commande double sur plaque

- Abattant double à frein de chute
- Cuisine :
Cuisine aménagée suivant plans comprenant :
 - Meubles hauts et bas
 - Plan de travail en pierre naturelle
 - Traitement de la crédence par pose d'un coup de torchon H.12cm identique à l'alliage du plan de travail sur le linéaire du plan de travail, H.60cm au droit de la plaque de cuisson
 - Evier inox 1 cuve sous plan de travail + égouttoir rainuré sur plan de travail
 - Mitigeur de marque Grohe en laiton chromé ou équivalent
 - Plaque de cuisson à induction (2 feux pour les T1, 3 feux à partir du T2 et +) et hotte tiroir aspirante à filtre à charbon
 - Emplacement libre pour frigo ou frigo top encastré pour les T1.

Attentes lave-linge et lave-vaisselle (en salle de bain et/ou cuisine selon typologie et plans d'aménagement)

- Robinet en applique avec raccord au nez
- Evacuation par tuyau siphonné PVC

10. EQUIPEMENTS ELECTRIQUE

10.1 - Distribution :

L'installation électrique sera encastrée et conforme aux normes NF-C 14-100 et NFC 15-100.

Puissance des logements adaptée à la typologie.

Compteur individuel en partie privative suivant préconisation du concessionnaire mis en place dans une GTL (Gaine Technique Logement). La distribution encastrée du logement se fera à partir de ce point.

Tableau électrique dans GTL avec bac d'encastrement et porte laquée blanche.

10.2 - Appareillage et équipement électrique

Equipelement par appareillage de marque Legrand modèle Céliane (couleur blanche) ou équivalent.

Alimentation électrique pour ballon d'eau chaude sanitaire.

Un détecteur autonome avertisseur de fumée sera posé dans chaque logement.

- Séjour :
 - 1 DCL minimum suivant plan d'aménagement
 - 6 PC 16A + T
 - 1 prise RJ45
 - 1 prise TV
- Chambre :
 - 1 DCL
 - 4 PC 16A + T
 - 1 prise RJ45
 - 1 prise TV
- Cuisine :
 - Spots en plafond commandés par interrupteur en simple allumage
 - Réglette lumineuse en simple allumage au-dessus de l'évier

- 1 PC 16A + T à 35cm du sol
- 2 doubles PC 16A + T à hauteur du plan de travail
- 1 boîtier de connexion 32A + T
- 1 prise 20A + T (lave-vaisselle)
- 1 PC 16A + T à 1.80m de hauteur (raccordement hotte)

La prise du lave-linge peut être positionnée selon la typologie du logement en salle de bain/d'eau, en cellier...

- Salle de bain :
 - 1 spot en plafond commandé par interrupteur simple allumage
 - 1 point lumineux sur miroir rétro-éclairé commandé par interrupteur simple allumage
 - 1 PC 16A + T à hauteur du plan vasque
 - 1 prise 20A + T (lave-linge) suivant plan d'aménagement
- WC :
 - 1 spot en plafond commandé par interrupteur simple allumage
- Dégagements/circulations/celliers... :
 - 1 spot en plafond commandé par interrupteur simple allumage, va et vient ou télérupteur suivant la pièce, sa surface et configuration
- Parties communes :
 - Entrée : éclairage en plafond sur détecteur de présence
 - Paliers et circulations éclairage en plafond ou applique sur détecteur de présence
 - Celliers : 1 point lumineux en plafond sur détecteur de présence et minuterie
 - Extérieur et terrasses : 1 point lumineux en applique commandé par simple allumage et 1 PC 16A + T étanche
- Sonnerie de porte d'entrée :
 - Carillon commandé par bouton-poussoir

10.3 - VMC (Ventilation Mécanique Contrôlée)

Réalisation d'une VMC collective simple flux Hygro B comprenant :

- Entrées d'air hygro acoustique
- Caissons d'extraction placés en comble
- Gains d'extraction en gaine technique et en faux-plafond
- Bouches d'extraction hygroréglables ALDES Bahia CURVE disposées dans chaque pièce humide :

○ WC	15m ³ /h
○ Bains	30m ³ /h
○ Cuisines	30m ³ /h

10.4 - Chauffage

Chauffage individuel électrique à inertie dimensionné suivant étude thermique BET.

Marque Atlantic, modèle Agilia ou équivalent.

Sèche-serviettes dans les salles de bain, marque Atlantic ou équivalent, puissance 500w.

10.5 - Télévision – Téléphonie – Contrôle d'accès

- Radio - TV :
 - o Antenne hertzienne collective
- Téléphonie :
 - o Raccordement au réseau France-Télécom (fibre ou cuivre, selon desserte)
- Contrôle d'accès :
 - o Contrôle d'accès par visiophone : platine de rue et visiophone intérieur.
 - o Passe Vigik à l'entrée de l'immeuble

11. REVETEMENTS DE SOLS ET FAIENCES

11.1 – Parquets

- Dépose des sols souples et supports divers et préparation
- Restauration (réparation, ponçage et vernissage) des parquets existants conservés
- Mise en place d'un plancher bois haute densité en pose flottante posé sur sous-couche résiliente 19 db
- Parquets existants conservés, rénovés et vitrifiés
- Plinthes moulurée peinte, ht 12 cm

Localisation : ensemble des pièces sèches

11.2 – Carrelages

- Nettoyage des sols et mise en place le cas échéant de chape maigre
- Mise en œuvre d'un carrelage grès cérame 45 x 45cm minimum à bord rectifié de chez Wendel ou similaire. Compris joints et plinthes assorties.

Localisation : salles de bains

11.3 – Faïences

Revêtement mural en faïence pâte blanche de chez Wendel ou équivalent (gamme décor et teinte à préciser) dimensions 20x40 minimum avec application d'un système d'étanchéité au préalable de la pose.

Sur une hauteur minimum de 2,10 m en périphérie des douches.

Localisation : salles de bains.

11.4 - Divers

Restauration des sols durs existants conservés (tomettes, carreaux ciments) comprenant réparation, traitement de surface et vernis.

12. PEINTURES

12.1 - Menuiseries

Sur les menuiseries intérieures :

- Préparation des supports et 1 couche d'impression
- Travaux d'apprêts et 2 couches de peinture satinée.

Sur les menuiseries extérieures :

- Préparation des supports et 1 couche d'impression
- Travaux d'apprêts et 2 couches de peinture glycérophtalique.

Sur les éléments patrimoniaux :

- Préparation des supports
- Restitution des peintures à l'identique de l'existant

Sur les escaliers :

- 1 couche d'anti rouille et 1 couche de finition sur garde-corps métallique
- Sur escaliers bois : ponçage des marches, lessivage des rampe bois et limons, 2 couches de vernis

12.2 – Murs et plafonds

- Dé tapissage des murs conservés
- Préparation des supports,
- Couche d'impression
- 2 couches de peinture à base pigments naturels

12.3 – Ouvrages métalliques

Sur tous les ouvrages métalliques anciens de la façade :

- Brossage soigné ou sablage
- 2 couches de peinture glycérophtalique brillante
- Coloris suivant préconisations du Service Régional des Affaires Culturelles

Sur tous les ouvrages métalliques neufs :

- Brossage
- 1 couche de primaire anti-corrosion
- 2 couches de peinture glycérophtalique brillante
- Coloris suivant préconisations du Service Régional des Affaires Culturelles

13. ESPACE COMMUN INTERIEUR

13.1 – Cage d'escalier

- Sol carrelage en grès cérame pleine masse à bords rectifiés de dimensions 40x40 cm minimum, usage grand trafic avec plinthes assorties en RDC de chez Wendel ou équivalent, gamme décor et teinte à préciser.
- Revêtements muraux et plafonds type peinture velours.
- Plafonds : faux plafonds en plaques de plâtre acoustique type gyptone suivant nécessité
- Ensemble de boîtes aux lettres aux normes
- Placards techniques panneaux médium ép. 19 mm peint dont recoupement des gaines et

calfeutrement CF).

- Equipement électrique conforme à la norme NFC 15-100.
- Contrôle d'accès par Vigik
- Restauration des sols durs existants et conservés, réparation, traitement de surface et vernis.

13.2 – Paliers

- Sol des paliers en parquet contrecollé chêne sur sous-couche résiliente 19dB
- Restauration des sols bois existants et conservés, réparation, traitement de surface et vernis.
- Plinthes moulurées en medium à peindre.
- Equipement électrique conforme à la norme NFC 15-100.
- Eclairage par détecteur de présence.
- Revêtements muraux et plafonds type peinture velours.

Descriptif des Travaux de restauration des parties
intérieures des bâtiment A (excepté le lot commercial
n°401)



CARACTÈRE

A CŒUR DE PROLONGER L'HISTOIRE

Sommaire

- 1 - PREPARATION**
- 2 - MACONNERIE**
- 3 – CHARPENTE, MURS et OSSATURES**
- 4 - MENUISERIE EXTÉRIEURES et OCCULTATIONS**
- 5 - CLOISONS ET DOUBLAGES**
- 6 - PLAFONDS ET ISOLATION**
- 7 - ESCALIERS**
- 8 - MENUISERIES INTÉRIEURES**
- 9 - ÉQUIPEMENTS SANITAIRES et PLOMBERIE**
- 10 - ÉQUIPEMENTS ÉLECTRIQUE**
- 11 - REVÊTEMENTS DE SOLS et FAÏENCES**
- 12 - PEINTURES**
- 13 - COMMUNS**

1. PREPARATION

- Evacuation de tous les encombrants
- Protection des éléments patrimoniaux conservés (sols parquet, cheminées, panneaux menuisés, escaliers...)
- Curage intérieur ponctuels des bâtiments si nécessaire
- Dépose des constructions tardives et parasites pour restitution des dispositions d'origine
- Dépose de l'ensemble des équipements techniques obsolètes

2. MACONNERIE

- Reprise des maçonneries dégradées par coulis de chaux hydraulique
- Reprise des linteaux, tableaux et feuillures d'ouvertures conservées
- Reprise des enduits défectueux des gros murs
- Confortement si nécessaire des maçonneries
- Mise en place des trémies des gaines techniques nécessaires à la mise en conformité des réseaux EU/EV

3. CHARPENTE, MURS et OSSATURES

3.1– Charpente de toit

- Révision des charpentes bois de toitures, confortement ou remplacement des pièces défectueuses
- Traitement insecticide et fongicide des bois de charpente

3.2– Charpente de plancher

- Révision ponctuelle des charpentes de plancher après dépose des revêtements de plafonds non conservés
- Confortement si nécessaire des bois défectueux suivant études BET
- Mise en place des chevêtres de gaines techniques nécessaires

Les revêtements de planchers hauts à décors existants (plafonds à la française) présentant un intérêt patrimonial seront conservés et restaurés.

3.3 - Murs intérieurs conservés

Sur murs intérieurs existants en maçonnerie conservés et suivant projet :

- Dépose et reprise des parties dégradées
- Mise en œuvre des ouvertures nécessaires
- Reprise ou réfection des enduits intérieurs par enduit de chaux ou plâtre, badigeon de chaux le cas échéant

4. MENUISERIES EXTERIEURES et OCCULTATIONS

- Restauration et révision des menuiseries existantes conservées ou remplacées suivant nécessité par des menuiseries bois à double vitrage isolant avec petits bois selon préconisations du Service Régional des Affaires Culturelles.

- Suivant aménagement, mise en place de volets bois intérieurs sur les fenêtres et/ou portes-fenêtres des pièces de nuit.

5. CLOISONS ET DOUBLAGES

5.1 - Cloisons séparatives entre logements

Cloisonnement réalisé par cloison type SAA/SAD selon hauteur et épaisseur adaptée compris rails, isolant et joints

5.2 - Cloisons de distribution des logements

Cloisonnement réalisé par panneaux de type Placostil ou équivalent comprenant :

- 1 plaque de BA13 sur chaque face sur ossature horizontale et verticale pour une épaisseur de 72mm minimum
- Isolation par laine minérale
- Jointoiement par bandes enduites
- Traitement des arêtes par bandes armées
- Parements hydrofuge pour pièces

5.3 - Doublage des murs extérieurs

- Doublage réalisé par panneaux de type ½ Stil comprenant :
 - o Ossature métallique horizontale et verticale et 1 plaque de BA13
 - o Isolation thermique par laine minérale
 - o Jointoiement par bandes enduites
 - o Traitement des arêtes par bandes armées
 - o Parement hydrofuge pour pièces d'eau
- Doublage ponctuel des murs intérieurs par une plaque de BA13

Au droit des encadrement de baies, mise en œuvre de plaque de plâtre type BA13 collée directement sur la maçonnerie

5.4 - Murs conservés

Révision des murs et leurs parois avec reprise ou réfection des enduits intérieurs par enduit de chaux ou plâtre, badigeon de chaux le cas échéant.

5.5 - Gaines techniques

Habillage des chutes verticales dans les logements en cloisons Stil :

- Plaques BA13
- Isolation des canalisations en laine minérale
- Jointoiement par bandes enduites
- Traitement des arêtes par bandes armées

6. PLAFONDS ET ISOLATION

Dans les locaux communs, mise en œuvre de plafond coupe-feu pour isolement de l'étage supérieur ou traitement par projection pneumatique en sous-face des planchers bois comprenant armature.

6.1 - Plafonds des logements

Faux-plafonds suspendus, comprenant :

- Rails et suspentes
- Parement en plaque de plâtre type BA13 adapté au type de pièce
- Jointoiement par bandes enduites
- Isolation de 100mm d'épaisseur minimum entre niveaux
- Isolation de 300mm d'épaisseur minimum sous combles
- Plénums entre plafonds finis permettant le passage de réseaux fluides et électricité

6.2 - Plafonds existants conservés

Les plafonds à décors existants (rosaces, corniches, moulures) présentant un intérêt patrimonial seront conservés et restaurés par raccord d'enduit au plâtre.

7. ESCALIERS

- Restauration de l'escalier d'honneur existant avec remplacement des pièces défectueuses
- Complément de marches et/ou contre-marches
- Vérification et complément si besoin de la main courante et barreaudage de garde-corps
- Restauration des escaliers secondaires avec conservation des éléments de décor existants

8. MENUISERIES INTERIEURES

8.1 – Portes intérieures

- Restauration des menuiseries remarquables avec restitution des décors, restitution des quincailleries et remise en jeu complète
- Mise en place de portes de distribution des logements façon panneaux, comprenant béquillage double et serrures à condamnation pour WC et salles de bain/salles d'eau. Serrure à clés pour les portes de chambres. Butée de porte aluminium
- Portes palières des logements âmes pleines à peindre comprenant béquillage double en aluminium anodisé, serrure 3 points avec clés, butée de porte aluminium. Degré coupe-feu conforme.

8.2 – Placards (suivant aménagement)

Placards ouvrant à la Française (panneaux médium ép. 19 mm peint) avec défoncé suivant plans d'aménagement et dimension.

8.3 – Aménagement de placards

Aménagement intérieur des placards en caissons mélaminés blanc, 2/3 penderies et 1/3 étagères.

Tablette à 1.80m de haut toute largeur.

8.4 – Divers

Révision et restauration des soubassements, panneaux bois, cimaises et cheminées bois dans les pièces patrimoniales conservées compris tout élément de décor.

9. EQUIPEMENTS SANITAIRES ET PLOMBERIE

9.1 – Alimentation des appareils

Alimentations EC/EF en tuyau PER gainé de section appropriée dans les cloisons creuses et vides techniques, en cuivre recuit sous fourreaux dans les dallages, en cuivre brasé en apparent. Prévoir nourrices accessibles avec vannes ½ tour pour chaque départ et distribution réseau.

9.2 – Comptage eau froide

Compteur individuel suivant indications du concessionnaire : abonnement souscrit par l'acquéreur.

9.3 – Evacuations EU/EV

Raccordement des appareils sanitaires au réseau d'évacuation par tuyau PVC de section adaptée
Cheminement intégré en vide cloison/doublage jusqu'aux gaines et raccordement sur les chutes verticales.

Raccordement au réseau d'assainissement public sous voirie comprenant tranchées, filets avertisseurs...

Chutes verticales type CHUTUNIC ou équivalent afin de limiter les bruits de chutes (suivant étude BET fluide).

9.4 – Production d'eau chaude

Production d'eau chaude sanitaire par cumulus électrique vertical de capacité 150 litres pour les T1/T2 et 200 litres pour les T3 avec asservissement à la tarification « Heures creuses » d'EDF.
Pose sur socle au sol ou suspendus suivant nature des parois.

Selon les plans d'aménagement, des ballons extra-plats de capacité 65 litres ou 80 litres pourront être installés dans un placard bois adapté en partie haute du bâti-support de WC.

Equipement de marque Atlantic ou équivalent.

9.5 – Appareils sanitaires

- Robinetterie :
 - o Mitigeur chromé de marque Grohe ou équivalent compris toutes sujétions (bonde, siphon...)
- Douche :
 - o Receveurs de douche extra-plat en béton de synthèse dimensions suivant plans d'aménagement.
 - o Colonne de douche comprenant mitigeur thermostatique en laiton chromé, flexible à effet métal lisse, douchette à main et douche de tête.
 - o Parois de douche à porte pivotante ou coulissante en verre transparent Securit suivant configuration des aménagements.
- Lavabo :
 - o Meuble sur pied 1 vasque céramique encastrée type Concerto ou équivalent.
 - o Placard en partie basse

- Mitigeur en laiton chromé marque Grohe ou équivalent.
- WC :
 - WC suspendu de marque Geberit ou équivalent comprenant bâti-support, cuvette suspendue carénée sans bride blanche avec réservoir débit 3/6 litres à commande double sur plaque
 - Abattant double à frein de chute
- Cuisine :
Cuisine aménagée comprenant :
 - Meubles hauts et bas
 - Plan de travail en pierre naturelle
 - Traitement de la crédence par pose d'un coup de torchon H.12cm identique à l'alliage du plan de travail sur le linéaire du plan de travail, H.60cm au droit de la plaque de cuisson
 - Evier inox 1 cuve sous plan de travail + égouttoir rainuré sur plan de travail
 - Mitigeur de marque Grohe en laiton chromé ou équivalent
 - Plaque de cuisson à induction (2 feux pour les T1, 3 feux à partir du T2 et +) et hotte tiroir aspirante à filtre à charbon
 - Emplacement libre pour frigo ou frigo top encastré pour les T1.

Attentes lave-linge et lave-vaisselle (en salle de bain et/ou cuisine selon typologie et plans d'aménagement)

- Robinet en applique avec raccord au nez
- Evacuation par tuyau siphonné PVC

10.EQUIPEMENTS ELECTRIQUE

10.1 - Distribution

L'installation électrique sera encastrée et conforme aux normes NF-C 14-100 et NFC 15-100.

Puissance des logements adaptée à la typologie.

Compteur individuel en partie privative suivant préconisation du concessionnaire mis en place dans une GTL (Gaine Technique Logement). La distribution encastrée du logement se fera à partir de ce point.

Tableau électrique dans GTL avec bac d'encastrement et porte laquée blanche.

10.2 - Appareillage et équipement électrique

Equipelement par appareillage de marque Legrand modèle Céliane (couleur blanche) ou équivalent. Alimentation électrique pour ballon d'eau chaude sanitaire.

Un détecteur autonome avertisseur de fumée sera posé dans chaque logement.

- Séjour :
 - 1 DCL minimum
 - 6 PC 16A + T
 - 1 prise RJ45
 - 1 prise TV
- Chambre :
 - 1 DCL
 - 4 PC 16A + T

- 1 prise RJ45
- 1 prise TV

- Cuisine :

- Spots en plafond commandés par interrupteur en simple allumage
- Réglette lumineuse en simple allumage au-dessus de l'évier
- 1 PC 16A + T à 35cm du sol
- 2 doubles PC 16A + T à hauteur du plan de travail
- 1 boîtier de connexion 32A + T
- 1 prise 20A + T (lave-vaisselle)
- 1 PC 16A + T à 1.80m de hauteur (raccordement hotte)

La prise du lave-linge peut être positionnée selon la typologie du logement en salle de bain/d'eau, en cellier...

- Salle de bain :

- 1 spot en plafond commandé par interrupteur simple allumage
- 1 point lumineux sur miroir rétro-éclairé commandé par interrupteur simple allumage
- 1 PC 16A + T à hauteur du plan vasque
- 1 prise 20A + T (lave-linge)

- WC :

- 1 spot en plafond commandé par interrupteur simple allumage

- Dégagements/circulations/celliers... :

- 1 spot en plafond commandé par interrupteur simple allumage, va et vient ou télérupteur suivant la pièce, sa surface et configuration

- Parties communes :

- Entrée : éclairage en plafond sur détecteur de présence
- Paliers et circulations éclairage en plafond ou applique sur détecteur de présence
- Celliers : 1 point lumineux en plafond sur détecteur de présence et minuterie
- Extérieur et terrasses : 1 point lumineux en applique commandé par simple allumage et 1 PC 16A + T étanche

- Sonnerie de porte d'entrée :

- Carillon commandé par bouton-poussoir

10.3 VMC (Ventilation Mécanique Contrôlée)

Réalisation d'une VMC collective simple flux Hygro B comprenant :

- Entrées d'air hygro acoustique
- Caissons d'extraction placés en comble
- Gains d'extraction en gaine technique et en faux-plafond
- Bouches d'extraction hygroréglables ALDES Bahia CURVE disposées dans chaque pièce humide
 - WC 15m³/h
 - Bains 30m³/h
 - Cuisines 30m³/h

10.4 Chauffage

Chauffage individuel électrique à inertie dimensionné suivant étude thermique BET.

Marque Atlantic, modèle Agilia ou équivalent.

Sèche-serviettes dans les salles de bain, marque Atlantic ou équivalent, puissance 500w.

10.5 Télévision – Téléphonie – Contrôle d'accès

- Radio - TV :
 - o Antenne hertzienne collective
- Téléphonie :
 - o Raccordement au réseau France-Télécom (fibre ou cuivre, selon desserte)
- Contrôle d'accès :
 - o Contrôle d'accès par visiophone : platine de rue et visiophone intérieur.
 - o Passe Vigik à l'entrée de l'immeuble

11. REVETEMENTS DE SOLS ET FAIENCES

11.1 – Parquets

Planchers d'origine conservés, restaurés et vernis

11.2 – Carrelages

- Nettoyage des sols et mise en place le cas échéant de chape maigre
- Mise en œuvre d'un carrelage grès cérame 45 x 45cm minimum à bord rectifié de chez Wendel ou similaire. Compris joints et plinthes assorties.

Localisation : salles de bains

11.3 – Faïences

Revêtement mural en faïence pâte blanche de chez Wendel ou équivalent (gamme décor et teinte à préciser) dimensions 20x40 minimum avec application d'un système d'étanchéité au préalable de la pose.

Sur une hauteur minimum de 2,10 m en périphérie des douches.

Localisation : salles de bains.

11.4 - Divers

Restauration des sols durs existants conservés (tomettes, carreaux ciments) comprenant réparation, traitement de surface et vernis.

12. PEINTURES

12.1 - Menuiseries

Sur les menuiseries intérieures :

- Préparation des supports et 1 couche d'impression
- Travaux d'apprêts et 2 couches de peinture satinée.

Sur les menuiseries extérieures :

- Préparation des supports et 1 couche d'impression
- Travaux d'apprêts et 2 couches de peinture glycérophtalique.

Sur les éléments patrimoniaux :

- Préparation des supports
- Restitution des peintures à l'identique de l'existant

Sur les escaliers :

- 1 couche d'anti rouille et 1 couche de finition sur garde-corps métallique
- Sur escaliers bois : ponçage des marches, lessivage des rampe bois et limons, 2 couches de vernis

12.2 – Murs et plafonds

- Dé tapissage des murs conservés
- Préparation des supports,
- Couche d'impression
- 2 couches de peinture à base pigments naturels

12.3 – Ouvrages métalliques

Sur tous les ouvrages métalliques anciens de la façade :

- Brossage soigné ou sablage
- 2 couches de peinture glycérophtalique brillante
- Coloris suivant préconisations du Service Régional des Affaires Culturelles

Sur tous les ouvrages métalliques neufs :

- Brossage
- 1 couche de primaire anti-corrosion
- 2 couches de peinture glycérophtalique brillante
- Coloris suivant préconisations du Service Régional des Affaires Culturelles

13. ESPACE COMMUN INTERIEUR

13.1 – Cage d'escalier

- Sol carrelage en grès cérame pleine masse à bords rectifiés de dimensions 40x40 cm minimum, usage grand trafic avec plinthes assorties en RDC de chez Wendel ou équivalent, gamme décor et teinte à préciser.
- Revêtements muraux et plafonds type peinture velours.
- Plafonds : faux plafonds en plaques de plâtre acoustique type gyptone suivant nécessité
- Ensemble de boîtes aux lettres aux normes
- Placards techniques panneaux médium ép. 19 mm peint dont recoupement des gaines et calfeutrement CF).
- Equipement électrique conforme à la norme NFC 15-100.
- Contrôle d'accès par Vigik
- Restauration des sols durs existants et conservés, réparation, traitement de surface et vernis.

13.2 – Paliers

- Sol des paliers en parquet contrecollé chêne sur sous-couche résiliente 19dB
- Restauration des sols bois existants et conservés, réparation, traitement de surface et vernis.



CARACTÈRE

A CŒUR DE PROLONGER L'HISTOIRE

- Plinthes moulurées en medium à peindre.
- Equipement électrique conforme à la norme NFC 15-100.
- Eclairage par détecteur de présence.
- Revêtements muraux et plafonds type peinture velours.



CARACTÈRE

A CŒUR DE PROLONGER L'HISTOIRE

Descriptif des Travaux d'aménagement des extérieurs (terrasses)



CARACTÈRE

A CŒUR DE PROLONGER L'HISTOIRE

Sommaire

- 1. MURS ET OSSATURES**
- 2. REVETEMENT DES SOLS**

1. MURS ET OSSATURES

Murs des façades sur rue et terrasses

L'ensemble des murs de façades existants seront conservés

Après purge des zones dégradées :

- Restauration des façades y compris modénatures (corniches, balustres, chaînages...) par décroustage des enduits cimentés existant et reprise par enduit à la chaux
- Restauration et éventuel rejointoiement des parties de façades en pierres de taille apparentes (encadrements de baies, appuis...)
- Remplacement des pierres dégradées
- Adaptation des ouvertures nécessaires
- Reprise des linteaux, tableaux et feuillure d'ouvertures conservées
- Application d'un badigeon de chaux pour harmonisation

2. MACONNERIE

- Restitution des espaces extérieurs au 1^{er} étage après dépose de l'ancienne verrière
- Condamnation des trémies inutilisées

3. REVETEMENT DES SOLS

Terrasses privatives

Les terrasses des logements (lots commerciaux n°101 et 105) en R+1 recevront un caillebotis bois ou dalles céramiques sur plots après préparation du support.
Mise en place d'une étanchéité multicouche avec isolation.

Descriptif des travaux d'aménagement des parties intérieures du lot commercial n°401



CARACTÈRE

A CŒUR DE PROLONGER L'HISTOIRE

Sommaire

- 1 - PREPARATION**
- 2 - MACONNERIE**
- 3 – CHARPENTE, MURS et OSSATURES**
- 4 - MENUISERIE EXTÉRIEURES et OCCULTATIONS**
- 5 - CLOISONS ET DOUBLAGES**
- 6 - PLAFONDS ET ISOLATION**
- 7 - ESCALIERS**
- 8 - MENUISERIES INTÉRIEURES**
- 9 - ÉQUIPEMENTS SANITAIRES et PLOMBERIE**
- 10 - ÉQUIPEMENTS ÉLECTRIQUE**
- 11 - REVÊTEMENTS DE SOLS et FAÏENCES**
- 12 - PEINTURES**
- 13 - COMMUNS**

1- PREPARATION

- Evacuation de tous les encombrants
- Protection des éléments patrimoniaux conservés (sols parquet, cheminées, panneaux menuisés, escaliers...)
- Curage intérieur ponctuels des bâtiments si nécessaire
- Dépose des constructions tardives et parasites pour restitution des dispositions d'origine
- Dépose de l'ensemble des équipements techniques obsolètes

2. MACONNERIE

- Reprise des maçonneries dégradées par coulis de chaux hydraulique
- Reprise des linteaux, tableaux et feuillures d'ouvertures conservées
- Reprise des enduits défectueux des gros murs
- Confortement si nécessaire des maçonneries
- Mise en place des trémies des gaines techniques nécessaires à la mise en conformité des réseaux EU/EV

3. CHARPENTE, MURS et OSSATURES

3.1– Charpente de toit

- Révision des charpentes bois de toitures, confortement ou remplacement des pièces défectueuses
- Traitement insecticide et fongicide des bois de charpente
- Restitution et mise en place de lucarne

3.2– Charpente de plancher

- Révision ponctuelle des charpentes de plancher après dépose des revêtements de plafonds non conservés
- Confortement si nécessaire des bois défectueux suivant études BET
- Mise en place des chevêtres de gaines techniques nécessaires
- Les revêtements de planchers hauts à décors existants (plafonds à la française) présentant un intérêt patrimonial seront conservés et restaurés.

3.3 - Murs intérieurs conservés

Sur murs intérieurs existants en maçonnerie conservés et suivant projet :

- Dépose et reprise des parties dégradées

- Mise en œuvre des ouvertures nécessaires
- Reprise ou réfection des enduits intérieurs par enduit de chaux ou plâtre, badigeon de chaux le cas échéant

4. MENUISERIES EXTERIEURES et OCCULTATIONS

- Restauration et révision des menuiseries existantes conservées ou remplacées suivant nécessité par des menuiseries bois à double vitrage isolant avec petits bois selon préconisations du Service Régional des Affaires Culturelles.
- Suivant aménagement, mise en place de volets bois intérieurs sur les fenêtres et/ou portes-fenêtres des pièces de nuit.

5. CLOISONS ET DOUBLAGES

5.1 - Cloisons séparatives entre logements

- Cloisonnement réalisé par cloison type SAA/SAD selon hauteur et épaisseur adaptée compris rails, isolant et joints

5.2 - Cloisons de distribution des logements

- Cloisonnement réalisé par panneaux de type Placostil ou équivalent comprenant :
 - 1 plaque de BA13 sur chaque face sur ossature horizontale et verticale pour une épaisseur de 72mm minimum
 - Isolation par laine minérale
 - Jointoiement par bandes enduites
 - Traitement des arêtes par bandes armées
 - Parements hydrofuge pour pièces

5.3 - Doublage des murs extérieurs

- Doublage réalisé par panneaux de type ½ Stil comprenant :
 - o Ossature métallique horizontale et verticale et 1 plaque de BA13
 - o Isolation thermique par laine minérale
 - o Jointoiement par bandes enduites
 - o Traitement des arêtes par bandes armées
 - o Parement hydrofuge pour pièces d'eau
- Doublage ponctuel des murs intérieurs par une plaque de BA13

Au droit des encadrement de baies, mise en œuvre de plaque de plâtre type BA13 collée directement sur la maçonnerie

5.4 - Murs conservés

Révision des murs et leurs parois avec reprise ou réfection des enduits intérieurs par enduit de chaux ou plâtre, badigeon de chaux le cas échéant.

5.5 - Gaines techniques

Habillage des chutes verticales dans les logements en cloisons Stil :

- Plaques BA13

- Isolation des canalisations en laine minérale
- Jointoiement par bandes enduites
- Traitement des arêtes par bandes armées

6. PLAFONDS ET ISOLATION

Dans les locaux communs, mise en œuvre de plafond coupe-feu pour isolement de l'étage supérieur ou traitement par projection pneumatique en sous-face des planchers bois comprenant armature.

6.1 - Plafonds des logements

Faux-plafonds suspendus, comprenant :

- Rails et suspentes
- Parement en plaque de plâtre type BA13 adapté au type de pièce
- Jointoiement par bandes enduites
- Isolation de 100mm d'épaisseur minimum entre niveaux
- Isolation de 300mm d'épaisseur minimum sous combles
- Plénums entre plafonds finis permettant le passage de réseaux fluides et électricité

6.2 - Plafonds existants conservés

Les plafonds à décors existants (rosaces, corniches, moulures) présentant un intérêt patrimonial seront conservés et restaurés par raccord d'enduit au plâtre.

7. ESCALIERS

- Restauration de l'escalier d'honneur existant avec remplacement des pièces défectueuses
- Complément de marches et/ou contre-marches
- Vérification et complément si besoin de la main courante et barreaudage de garde-corps
- Restauration des escaliers secondaires avec conservation des éléments de décor existants

8. MENUISERIES INTERIEURES

8.1 - Portes intérieures

- Restauration des menuiseries remarquables avec restitution des décors, restitution des quincailleries et remise en jeu complète
- Mise en place de portes de distribution des logements façon panneaux, comprenant béquillage double et serrures à condamnation pour WC et salles de bain/salles d'eau. Serrure à clés pour les portes de chambres. Butée de porte aluminium
- Portes palières des logements âmes pleines à peindre comprenant béquillage double en aluminium anodisé, serrure 3 points avec clés, butée de porte aluminium. Degré coupe-feu conforme.

8.2 - Placards (suivant aménagement)

Placards ouvrant à la Française (panneaux médium ép. 19 mm peint) avec défoncé suivant plans d'aménagement et dimension.

8.3 - Aménagement de placards

Aménagement intérieur des placards en caissons mélaminés blanc, 2/3 penderies et 1/3 étagères. Tablette à 1.80m de haut toute largeur.

8.4 - Divers

Révision et restauration des soubassements, panneaux bois, cimaises et cheminées bois dans les pièces patrimoniales conservées compris tout élément de décor.

9. EQUIPEMENTS SANITAIRES ET PLOMBERIE

9.1 – Alimentation des appareils

Alimentations EC/EF en tuyau PER gainé de section appropriée dans les cloisons creuses et vides techniques, en cuivre recuit sous fourreaux dans les dallages, en cuivre brasé en apparent. Prévoir nourrices accessibles avec vannes ½ tour pour chaque départ et distribution réseau.

9.2 – Comptage eau froide

Compteur individuel suivant indications du concessionnaire : abonnement souscrit par l'acquéreur.

9.3 – Evacuations EU/EV

Raccordement des appareils sanitaires au réseau d'évacuation par tuyau PVC de section adaptée Cheminement intégré en vide cloison/doublage jusqu'aux gaines et raccordement sur les chutes verticales.

Raccordement au réseau d'assainissement public sous voirie comprenant tranchées, filets avertisseurs...

Chutes verticales type CHUTUNIC ou équivalent afin de limiter les bruits de chutes (suivant étude BET fluide).

9.4 – Production d'eau chaude

Production d'eau chaude sanitaire par cumulus électrique vertical de capacité 150 litres pour les T1/T2 et 200 litres pour les T3 avec asservissement à la tarification « Heures creuses » d'EDF. Pose sur socle au sol ou suspendus suivant nature des parois.

Selon les plans d'aménagement, des ballons extra-plats de capacité 65 litres ou 80 litres pourront être installés dans un placard bois adapté en partie haute du bâti-support de WC.

Equipement de marque Atlantic ou équivalent.

9.5 – Appareils sanitaires

- Robinetterie :
 - Mitigeur chromé de marque Grohe ou équivalent compris toutes sujétions (bonde, siphon...)
- Douche :
 - Receveurs de douche extra-plat en béton de synthèse dimensions suivant plans d'aménagement.
 - Colonne de douche comprenant mitigeur thermostatique en laiton chromé, flexible à effet métal lisse, douchette à main et douche de tête.
 - Parois de douche à porte pivotante ou coulissante en verre transparent Securit suivant

configuration des aménagements.

- Lavabo :
 - o Meuble sur pied 1 vasque céramique encastrée type Concerto ou équivalent.
 - o Placard en partie basse
 - o Mitigeur en laiton chromé marque Grohe ou équivalent.
- WC :
 - o WC suspendu de marque Geberit ou équivalent comprenant bâti-support, cuvette suspendue carénée sans bride blanche avec réservoir débit 3/6 litres à commande double sur plaque
 - o Abattant double à frein de chute
- Cuisine :
Cuisine aménagée comprenant :
 - o Meubles hauts et bas
 - o Plan de travail en pierre naturelle
 - o Traitement de la crédence par pose d'un coup de torchon H.12cm identique à l'alliage du plan de travail sur le linéaire du plan de travail, H.60cm au droit de la plaque de cuisson
 - o Evier inox 1 cuve sous plan de travail + égouttoir rainuré sur plan de travail
 - o Mitigeur de marque Grohe en laiton chromé ou équivalent
 - o Plaque de cuisson à induction (2 feux pour les T1, 3 feux à partir du T2 et +) et hotte tiroir aspirante à filtre à charbon
 - o Emplacement libre pour frigo ou frigo top encastré pour les T1.

Attentes lave-linge et lave-vaisselle (en salle de bain et/ou cuisine selon typologie et plans d'aménagement)

- o Robinet en applique avec raccord au nez
- o Evacuation par tuyau siphonné PVC

10. EQUIPEMENTS ELECTRIQUE

10.1 - Distribution

L'installation électrique sera encastrée et conforme aux normes NF-C 14-100 et NFC 15-100.

Puissance des logements adaptée à la typologie.

Compteur individuel en partie privative suivant préconisation du concessionnaire mis en place dans une GTL (Gaine Technique Logement). La distribution encastrée du logement se fera à partir de ce point.

Tableau électrique dans GTL avec bac d'encastrement et porte laquée blanche.

10.2 - Appareillage et équipement électrique

Equipelement par appareillage de marque Legrand modèle Céliane (couleur blanche) ou équivalent.

Alimentation électrique pour ballon d'eau chaude sanitaire.

Un détecteur autonome avertisseur de fumée sera posé dans chaque logement.

- Séjour :
 - o 1 DCL minimum
 - o 6 PC 16A + T
 - o 1 prise RJ45
 - o 1 prise TV

- Chambre :
 - o 1 DCL
 - o 4 PC 16A + T
 - o 1 prise RJ45
 - o 1 prise TV
- Cuisine :
 - o Spots en plafond commandés par interrupteur en simple allumage
 - o Réglette lumineuse en simple allumage au-dessus de l'évier
 - o 1 PC 16A + T à 35cm du sol
 - o 2 doubles PC 16A + T à hauteur du plan de travail
 - o 1 boîtier de connexion 32A + T
 - o 1 prise 20A + T (lave-vaisselle)
 - o 1 PC 16A + T à 1.80m de hauteur (raccordement hotte)

La prise du lave-linge peut être positionnée selon la typologie du logement en salle de bain/d'eau, en cellier...
- Salle de bain :
 - o 1 spot en plafond commandé par interrupteur simple allumage
 - o 1 point lumineux sur miroir rétro-éclairé commandé par interrupteur simple allumage
 - o 1 PC 16A + T à hauteur du plan vasque
 - o 1 prise 20A + T (lave-linge)
- WC :
 - o 1 spot en plafond commandé par interrupteur simple allumage
- Dégagements/circulations/celliers... :
 - o 1 spot en plafond commandé par interrupteur simple allumage, va et vient ou télérupteur suivant la pièce, sa surface et configuration
- Parties communes :
 - o Entrée : éclairage en plafond sur détecteur de présence
 - o Paliers et circulations éclairage en plafond ou applique sur détecteur de présence
 - o Celliers : 1 point lumineux en plafond sur détecteur de présence et minuterie
 - o Extérieur et terrasses : 1 point lumineux en applique commandé par simple allumage et 1 PC 16A + T étanche
- Sonnerie de porte d'entrée :
 - o Carillon commandé par bouton-poussoir

10.3 - VMC (Ventilation Mécanique Contrôlée)

Réalisation d'une VMC collective simple flux Hygro B comprenant :

- Entrées d'air hygro acoustique
- Caissons d'extraction placés en comble
- Gains d'extraction en gaine technique et en faux-plafond
- Bouches d'extraction hygroréglables ALDES Bahia CURVE disposées dans chaque pièce humide :
 - o WC 15m³/h
 - o Bains 30m³/h
 - o Cuisines 30m³/h

10.4 - Chauffage

Chauffage individuel électrique à inertie dimensionné suivant étude thermique BET.

Marque Atlantic, modèle Agilia ou équivalent.

Sèche-serviettes dans les salles de bain, marque Atlantic ou équivalent, puissance 500w.

10.5 - Télévision – Téléphonie – Contrôle d'accès

- Radio - TV :
 - o Antenne hertzienne collective
- Téléphonie :
 - o Raccordement au réseau France-Télécom (fibre ou cuivre, selon desserte)
- Contrôle d'accès :
 - o Contrôle d'accès par visiophone : platine de rue et visiophone intérieur.
 - o Passe Vigik à l'entrée de l'immeuble

11. REVETEMENTS DE SOLS ET FAIENCES

11.1 – Parquets

- Dépose des sols souples et supports divers et préparation
- Mise en place d'un plancher bois haute densité en pose flottante posé sur sous-couche résiliente 19 db
- Parquets existants conservés, rénovés et vitrifiés
- Plinthes moulurée peinte, ht 12 cm

Localisation : ensemble des pièces sèches

11.2 – Carrelages

- Nettoyage des sols et mise en place le cas échéant de chape maigre
- Mise en œuvre d'un carrelage grès cérame 45 x 45cm minimum à bord rectifié de chez Wendel ou similaire. Compris joints et plinthes assorties.

Localisation : salles de bains

11.3 – Faiences

Revêtement mural en faïence pâte blanche de chez Wendel ou équivalent (gamme décor et teinte à préciser) dimensions 20x40 minimum avec application d'un système d'étanchéité au préalable de la pose.

Sur une hauteur minimum de 2,10 m en périphérie des douches.

Localisation : salles de bains.

11.4 - Divers

Restauration des sols durs existants conservés (tomettes, carreaux ciments) comprenant réparation, traitement de surface et vernis.

12. PEINTURES

12.1 - Menuiseries

Sur les menuiseries intérieures :

- Préparation des supports et 1 couche d'impression
- Travaux d'apprêts et 2 couches de peinture satinée.

Sur les menuiseries extérieures :

- Préparation des supports et 1 couche d'impression
- Travaux d'apprêts et 2 couches de peinture glycérophtalique.

Sur les éléments patrimoniaux :

- Préparation des supports
- Restitution des peintures à l'identique de l'existant

Sur les escaliers :

- 1 couche d'anti rouille et 1 couche de finition sur garde-corps métallique
- Sur escaliers bois : ponçage des marches, lessivage des rampe bois et limons, 2 couches de vernis

12.2 – Murs et plafonds

- Dé tapissage des murs conservés
- Préparation des supports,
- Couche d'impression
- 2 couches de peinture à base pigments naturels

12.3 – Ouvrages métalliques

Sur tous les ouvrages métalliques anciens de la façade :

- Brossage soigné ou sablage
- 2 couches de peinture glycérophtalique brillante
- Coloris suivant préconisations du Service Régional des Affaires Culturelles

Sur tous les ouvrages métalliques neufs :

- Brossage
- 1 couche de primaire anti-corrosion
- 2 couches de peinture glycérophtalique brillante
- Coloris suivant préconisations du Service Régional des Affaires Culturelles

13. ESPACE COMMUN INTERIEUR

13.1 – Cage d'escalier

- Sol carrelage en grès cérame pleine masse à bords rectifiés de dimensions 40x40 cm minimum, usage grand trafic avec plinthes assorties en RDC de chez Wendel ou équivalent, gamme décor et teinte à préciser.
- Revêtements muraux et plafonds type peinture velours.
- Plafonds : faux plafonds en plaques de plâtre acoustique type gyptone suivant nécessité.

- Ensemble de boîtes aux lettres aux normes
- Placards techniques panneaux médium ép. 19 mm peint dont recoupement des gaines et calfeutrement CF).
- Equipement électrique conforme à la norme NFC 15-100.
- Contrôle d'accès par Vigik
- Restauration des sols durs existants et conservés, réparation, traitement de surface et vernis.

13.2 – Paliers

- Sol des paliers en parquet contrecollé chêne sur sous-couche résiliente 19dB
- Restauration des sols bois existants et conservés, réparation, traitement de surface et vernis.
- Plinthes moulurées en medium à peindre.
- Equipement électrique conforme à la norme NFC 15-100.
- Eclairage par détecteur de présence.
- Revêtements muraux et plafonds type peinture velours.

PARTIE 5

Appréciation sommaire et globale des dépenses

1. Evaluation sommaire des coûts de travaux



CARACTÈRE

A CŒUR DE PROLONGER L'HISTOIRE

PONTIVY 1 rue Loroy			
Dispositif	DF	Faisa Archi	00-janv-00
Surface habitable	498 m²		
Nombre de lots	16		
Surfaces < 1,80m	4,00 m²		
Surfaces annexes	56,00 m² (terrasses, balcons)		
	0,00 m² (jardins)		
Lot 01	Préparation	96,12	47 868,50
Lot 02	Maçonnerie	138,68	69 064,00
Lot 03	Ravalement	196,09	97 654,14
Lot 04	Charpente	122,19	60 851,00
Lot 05	Couverture / Zinguerie	235,56	117 308,00
Lot 05bis	Etanchéité	38,29	19 070,00
Lot 06	Menuiseries Extérieures bois	291,06	144 950,00
Lot 07	Cloisons / Plâtrerie / Isolation	252,01	125 500,00
Lot 08	Menuiseries Intérieures	166,79	83 060,00
Lot 08bis	Escalier	36,14	18 000,00
Lot 09	Serrurerie	49,00	24 402,00
Lot 10	Electricité / Chauffage	337,35	168 000,00
Lot 11	Plomberie / Sanitaires / VMC	305,22	152 000,00
Lot 12	Peinture	141,12	70 280,00
Lot 13	Sols durs / Faïence	42,74	21 282,60
Lot 14	Parquets	71,92	35 815,86
Lot 15	Cuisines Bains	133,39	66 429,20
Lot 16	Traitement Bois	29,10	14 490,00
Lot 17	Ascenseurs	0,00	0,00
Lot 18	VRD	0,00	0,00
Lot 19	Désamiantage/Déplombage	30,00	14 940,00
	CP 1,5%	54,26	27 019,31
TOTAL HT ESTIMATIF TRAVAUX			1 377 984,60
soit €/m²,			2 767 €

Aile A : 870 810 € HT
Aile B : 507 175 € HT

2. Estimation des honoraires techniques

Honoraires techniques prévisionnels de l'opération

Prestations	Montant HT	Montant TTC
Architecte, bureaux d'études, bureau de contrôle / SPS, diagnostics, géomètre	195 019 €	221 458 €

3. Cout d'acquisition du bâtiment sur la base de l'estimation des domaines

Estimation d'acquisition du bâtiment qui complètera le dossier au moment de l'enquête publique.

Voir annexe n°4



PARTIE 6

Délibération du conseil municipal



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 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)

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

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 1^{er} mars 2026 au 28 février 2031 dont 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.

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 non 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 intégrera 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



Transmise au contrôle de légalité le :
Publiée le :

LE SECRETAIRE DE SEANCE
Alicia LE MOING



ANNEXE

Planche photographique

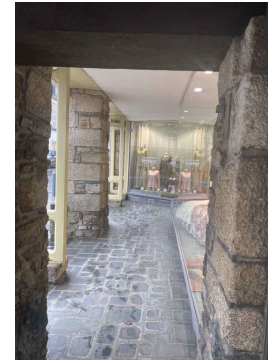


Vue 1

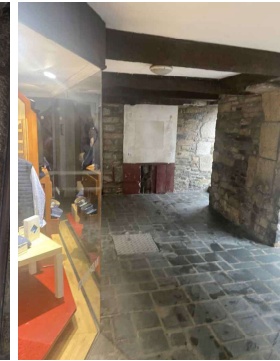


Vue 2

Vues du passage couvert



Vue 5



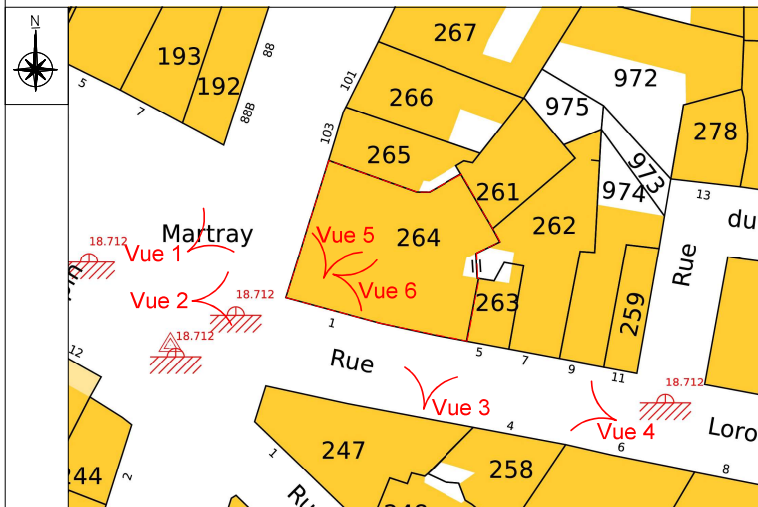
Vue 6



Vue 3



Vue 4



71/107

MAÎTRE D'OUVRAGE :	CARACTÈRE	OPÉRATION :	RESTAURATION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER 1 rue Lorois - 56 306 PONTIVY	ATMH	MH 106
MAÎTRE D'OUVRE :	SARL BDF Architectes 204, avenue d'Eysines - 33200 BORDEAUX Tél. 05 57 19 00 29 contact@bdf-architectes.com	DOSSIER PHOTOGRAPHIQUE DEPUIS LA RUE	DATE :	Avril 2026	ECHELLE :



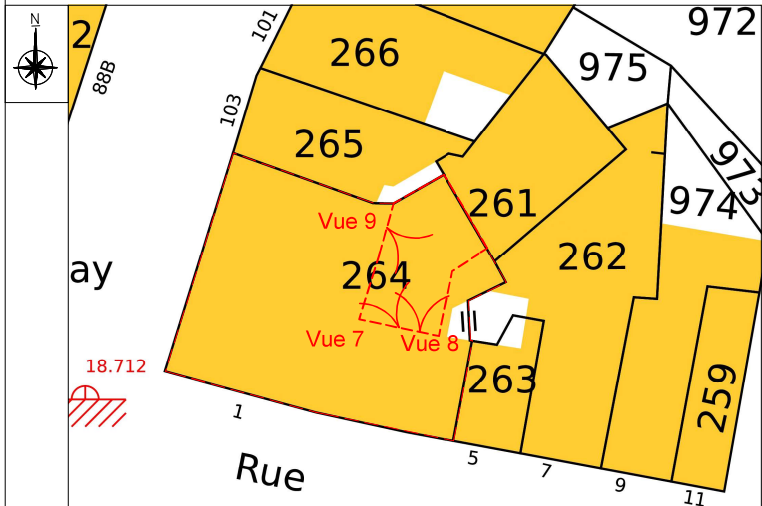
Vue 7



Vue 8



Vue 9



Les présents plans correspondent à une phase d'études. Ils ne sont pas des plans d'exécution et ne peuvent donc en aucun cas être directement utilisés pour réaliser les travaux.

MAÎTRE D'OUVRAGE :	OPÉRATION :	DATE :	ÉCHELLE :
CARACTÈRE	RESTAURATION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER 1 rue Larois - 56 306 PONTIVY	ATMH	MH 106
MAÎTRE D'OUVRAGE :	DOSSIER PHOTOGRAPHIQUE FACADES ARRIERE ET TOITURE ZINC	Avril 2026	
SARL BDF Architectes 204, avenue d'Eysines - 33200 BORDEAUX Tél. 05 57 19 00 29 contact@bdf-architectes.com			

Etat des lieux



Etat projeté



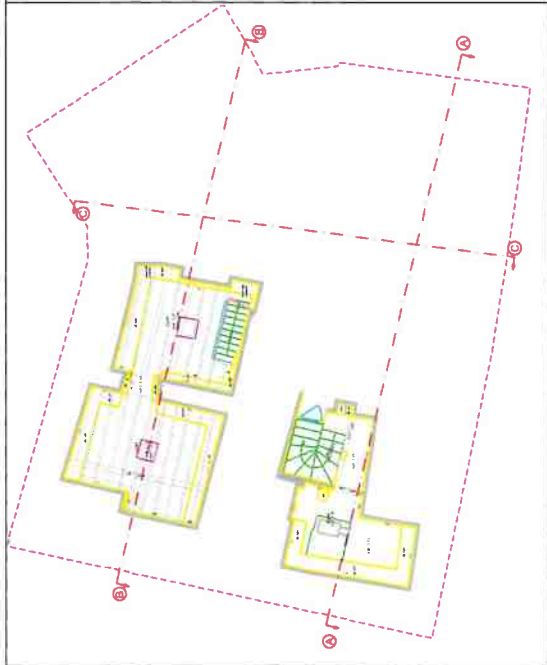
Rue Lorois

Rue du Général de Gaulle

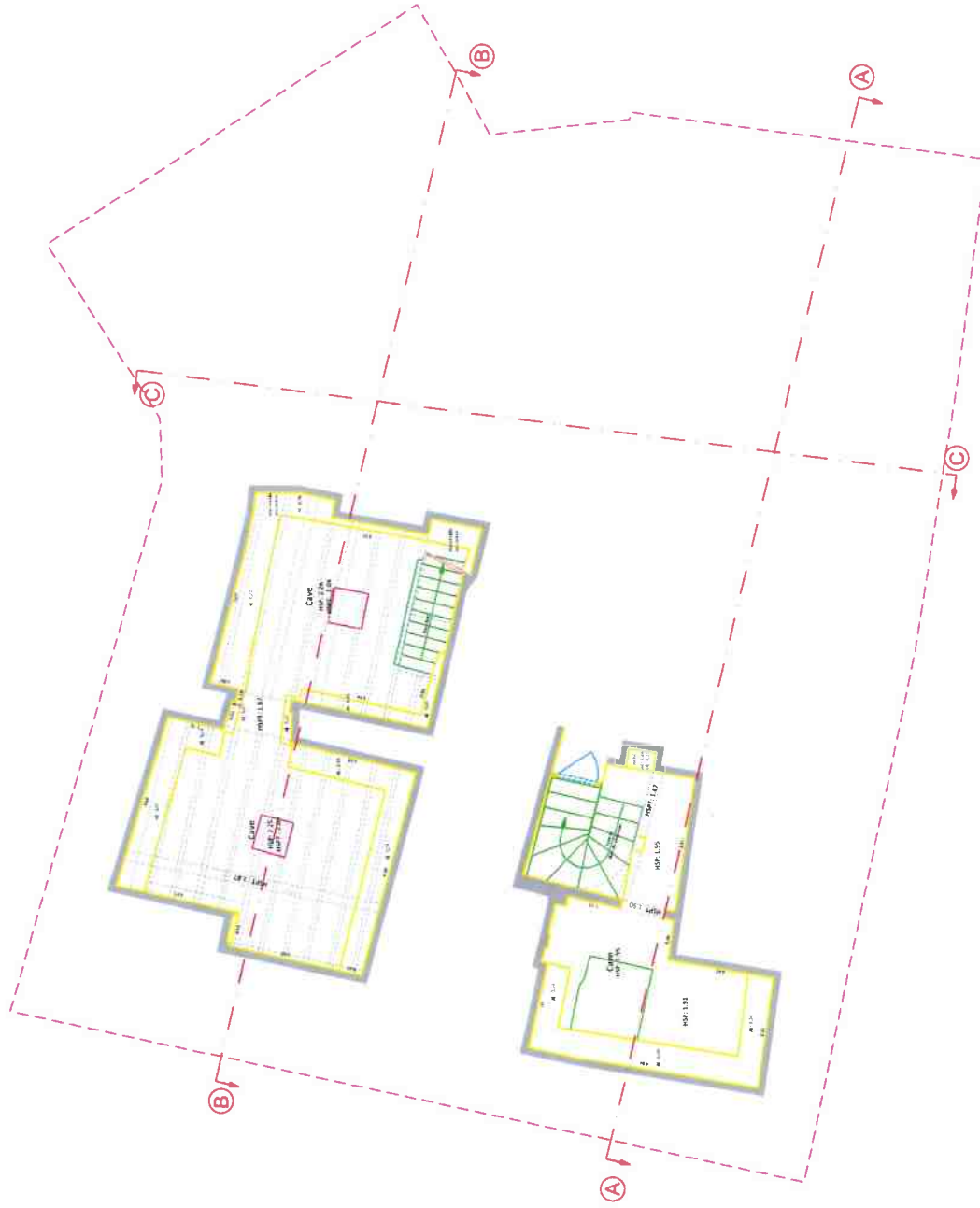
Façade arrière de l'immeuble de la rue Lorois - non visible depuis l'espace public

73/107

MAÎTRE D'OUVRAGE :	OPÉRATION :	DATE :	ÉCHELLE :
CARACTÈRE	RESTAURATION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER 1 rue Lorois - 56 306 PONTIVY	ATMH	MH 106
MAÎTRE D'OUVRE :	INSERTION PASSAGERE	Avril 2026	
SARL BDF Architectes 204, avenue d'Eysines - 33200 BORDEAUX Tél. 05 57 19 00 29 contact@bdf-architectes.com			

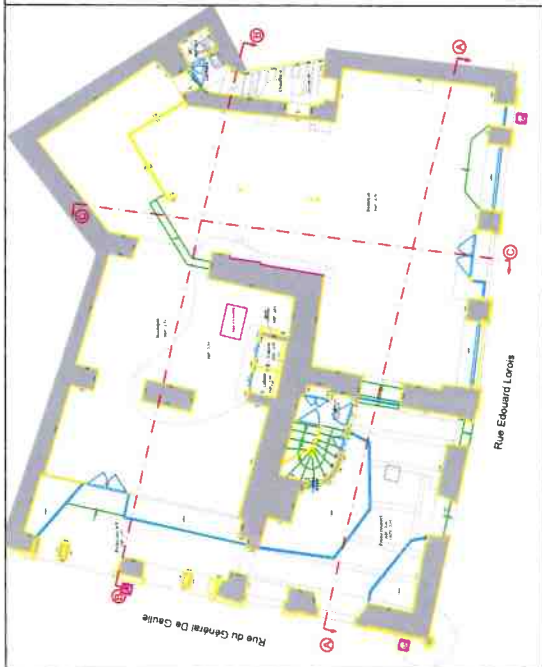


Etat des lieux

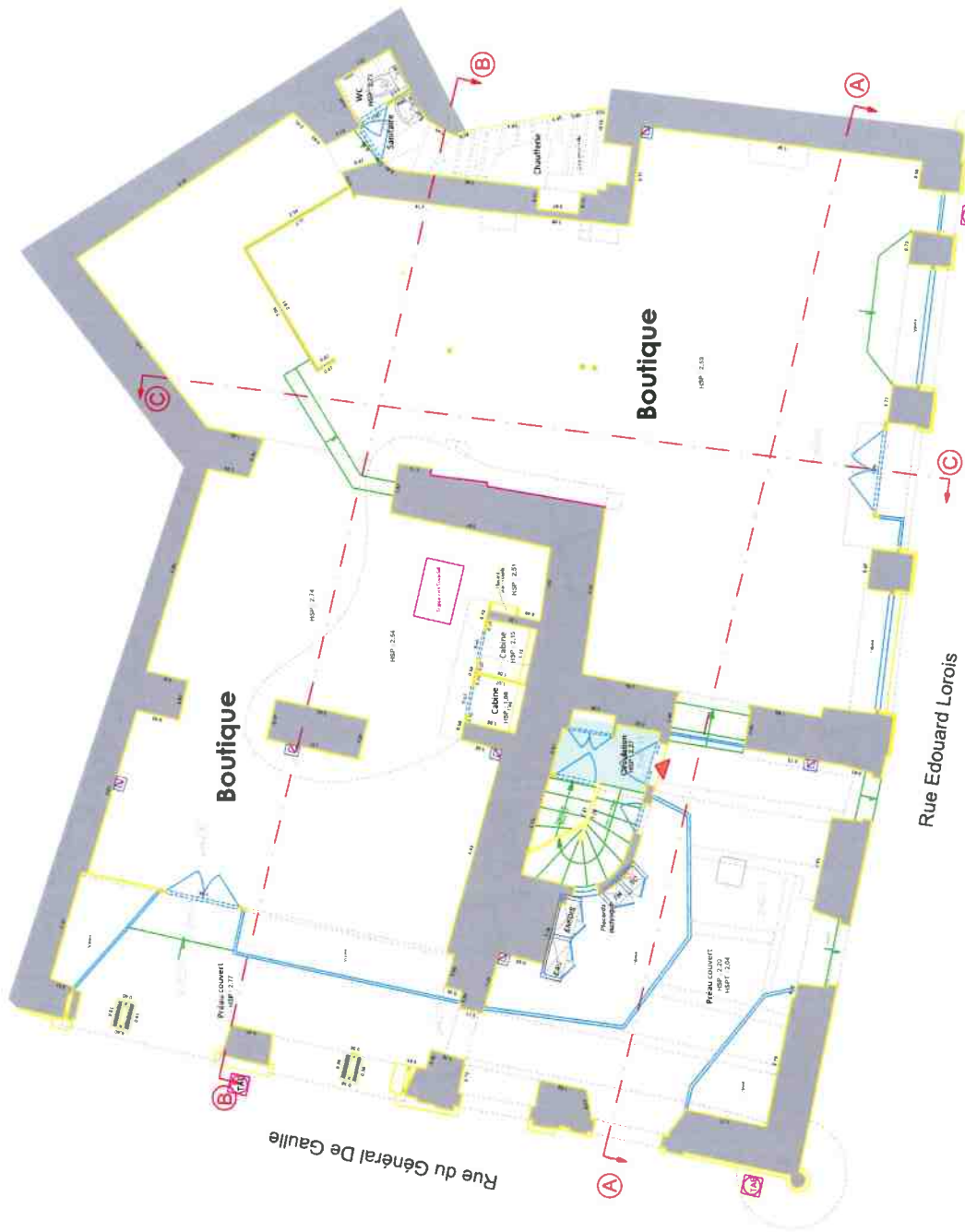


Projet	N		CARACTÈRE SARL BDF Architectes 204, avenue d'Espinal - 33200 BORDEAUX Tél. 05 57 19 00 29 contact@bdfarchitectes.com	OBJET DU PROJET RESTAURATION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER 1 rue Larois - 56 306 PONTIVY	ATMH SARL	MH 113 FICHE DE
				CAVES	Avril 2026	1 / 200 1 / 100

Les présents plans correspondent à une phase d'étude. Ils ne sont pas des plans d'exécution et ne peuvent donc en aucun cas être directement utilisés pour réaliser les travaux.



Etat des lieux



Projet



MAIRIE D'ONNAVALE

CARACTÈRE

SARL BDF Architectes
334, avenue de Geyssas 33000 BORDEAUX
contact@bdfarchitectes.com

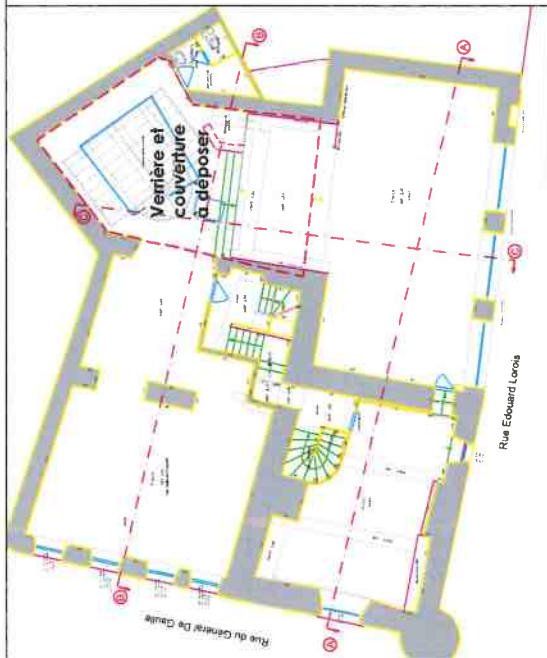
RESTAURATION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER
1 rue Lorois - 56 306 PONTIVY

ATMH

Avril 2026

MH 113

1 / 200
1 / 100



Etat des lieux



Projet



MAÎTRE D'OUVRAGE

CARACTÈRE

DESTINATAIRE

RESTAURATION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER
1 rue Lorois - 56 306 PONTIVY

ATMH

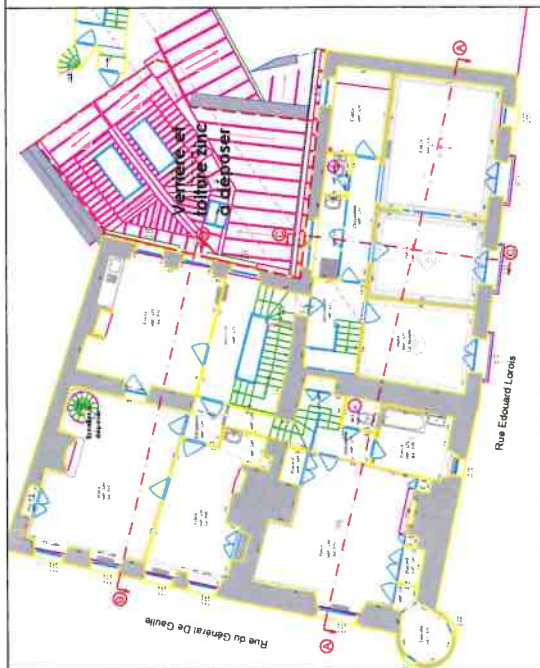
MH 113

MAÎTRE D'OUVRAGE
SARL BDF Architectes
204, avenue d'Alsace - 33500 BORDEAUX
Tél. 05 57 19 00 29
contact@bdf-architectes.com

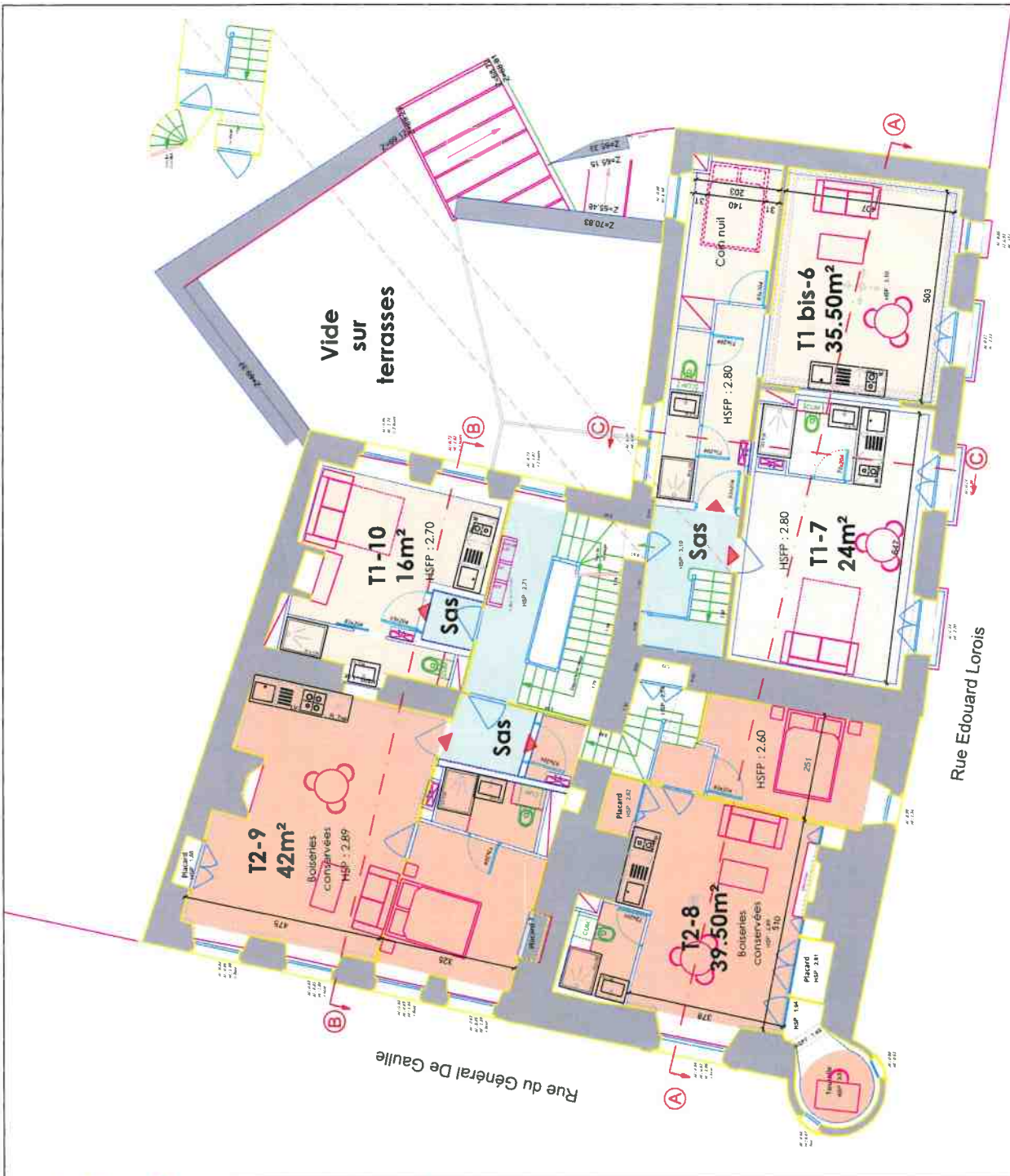
PREMIER ETAGE

Avril 2026

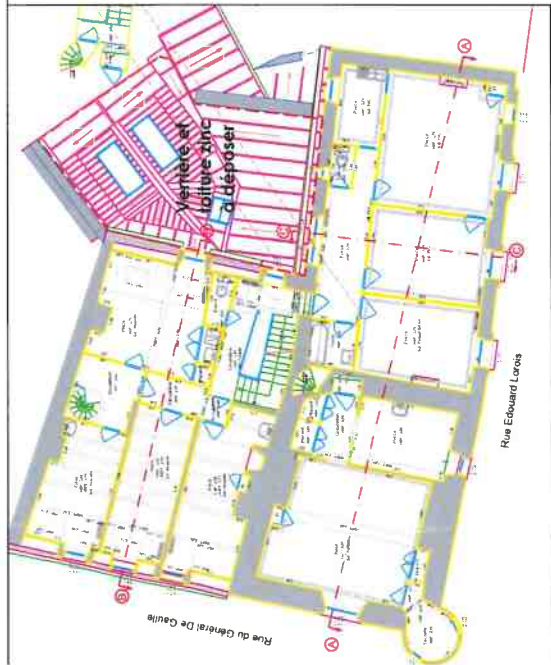
1 / 200
1 / 100



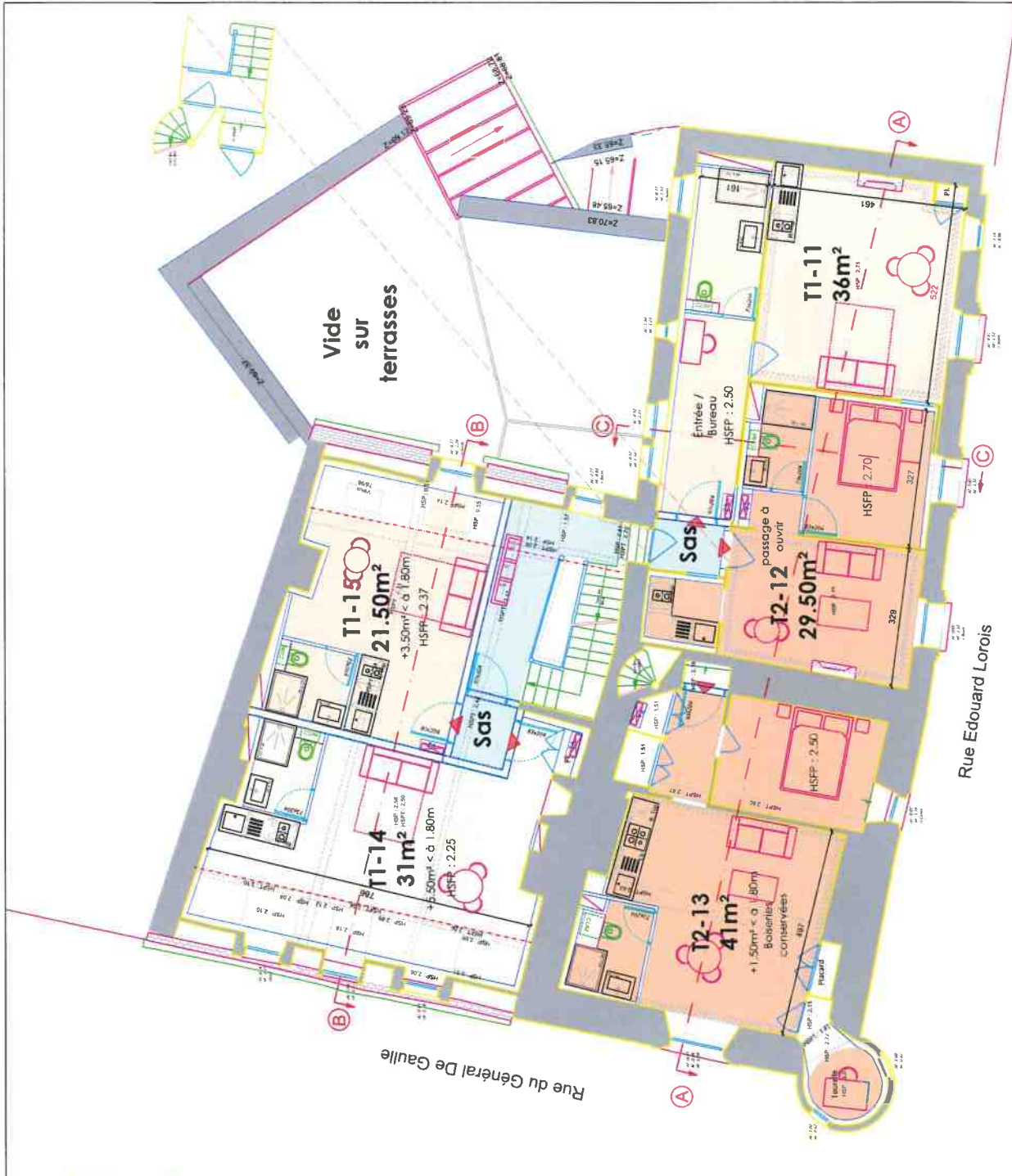
Etat des lieux



MAIRIE D'ANTONY CHARACTÈRE SARL BDF Architectes 204, avenue de la République 93000 BORDEAUX contact@bdfarchitecte.com	RESTAURATION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER 1 rue Lorois - 56 306 PONTIVY DEUXIEME ETAGE	ATMH Avril 2026	MH 113 1 / 200 1 / 100
--	--	-------------------------------	--



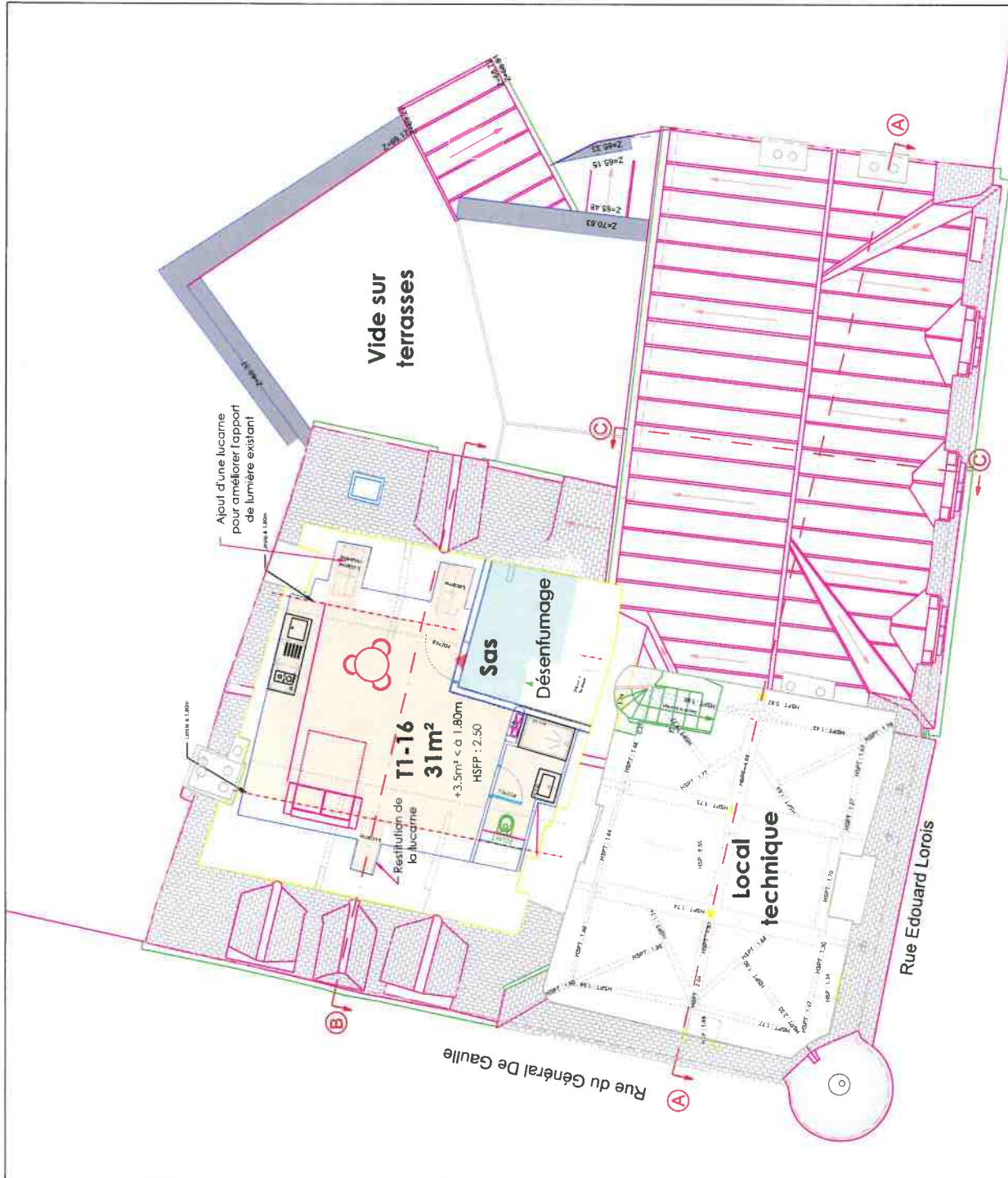
Etat des lieux



Projet		MARQUE DÉPOSÉE CARACTÈRE SARL BDF Architectes 204, avenue de la Gare - 33000 BORDEAUX Tél. 05 57 19 00 29 contact@bdf-architectes.com	OSYRARD - RESTAURATION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER 1 rue Lorois - 56 306 PONTIVY	ATMH Avril 2026	MH 113 1 / 200 1 / 100
--------	---	--	--	-------------------------------	--



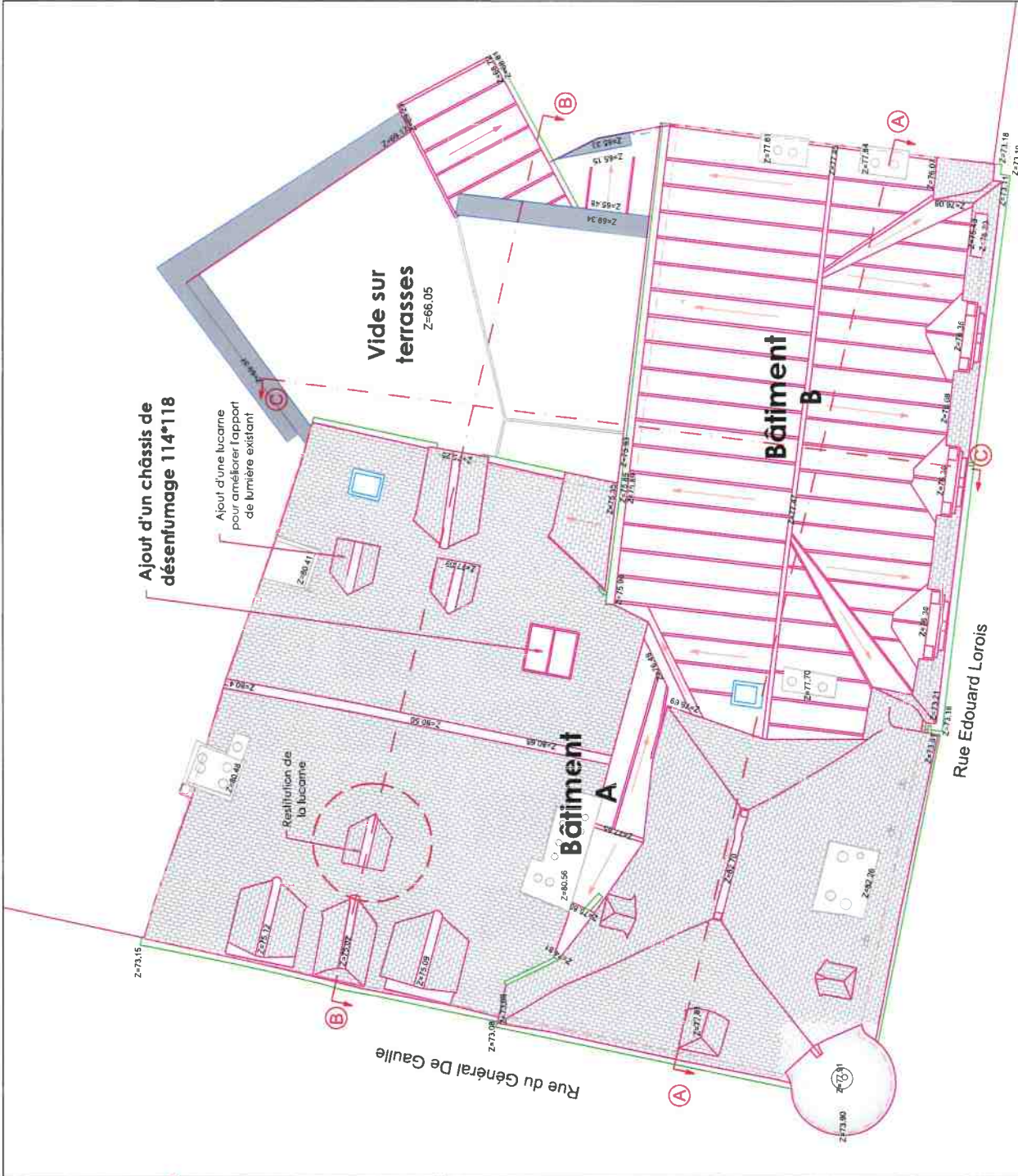
Etat des lieux



Projet	CARACTÈRE MARQUE POTERIEUSE SARL BDF Architectes 204, avenue d'Espéras - 33000 BORDEAUX contact@bdf-architectes.com	RESTAURATION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER 1 rue Lorois - 56 306 PONTIVY QUATRIEME ETAGE	ATMH DATE : Avril 2026 MH 113 ÉCHELLE : 1 / 200 1 / 100
--------	--	---	---



Etat des lieux



Projet



AMBIENT D'USAGE

CARACTÈRE

SARL BDF Architectes
204 Avenue d'Espinas - 33000 BORDEAUX
Tél. 05 57 19 00 29
contact@bdfarchitectes.com

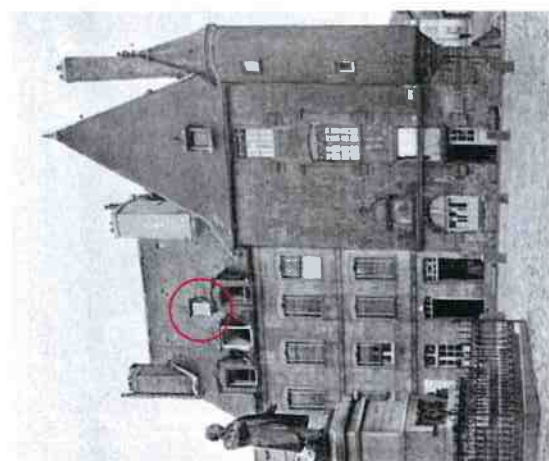
RESTAURATION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER
1 rue Lorois - 56 306 PONTIVY

TOITURE

Avril 2026

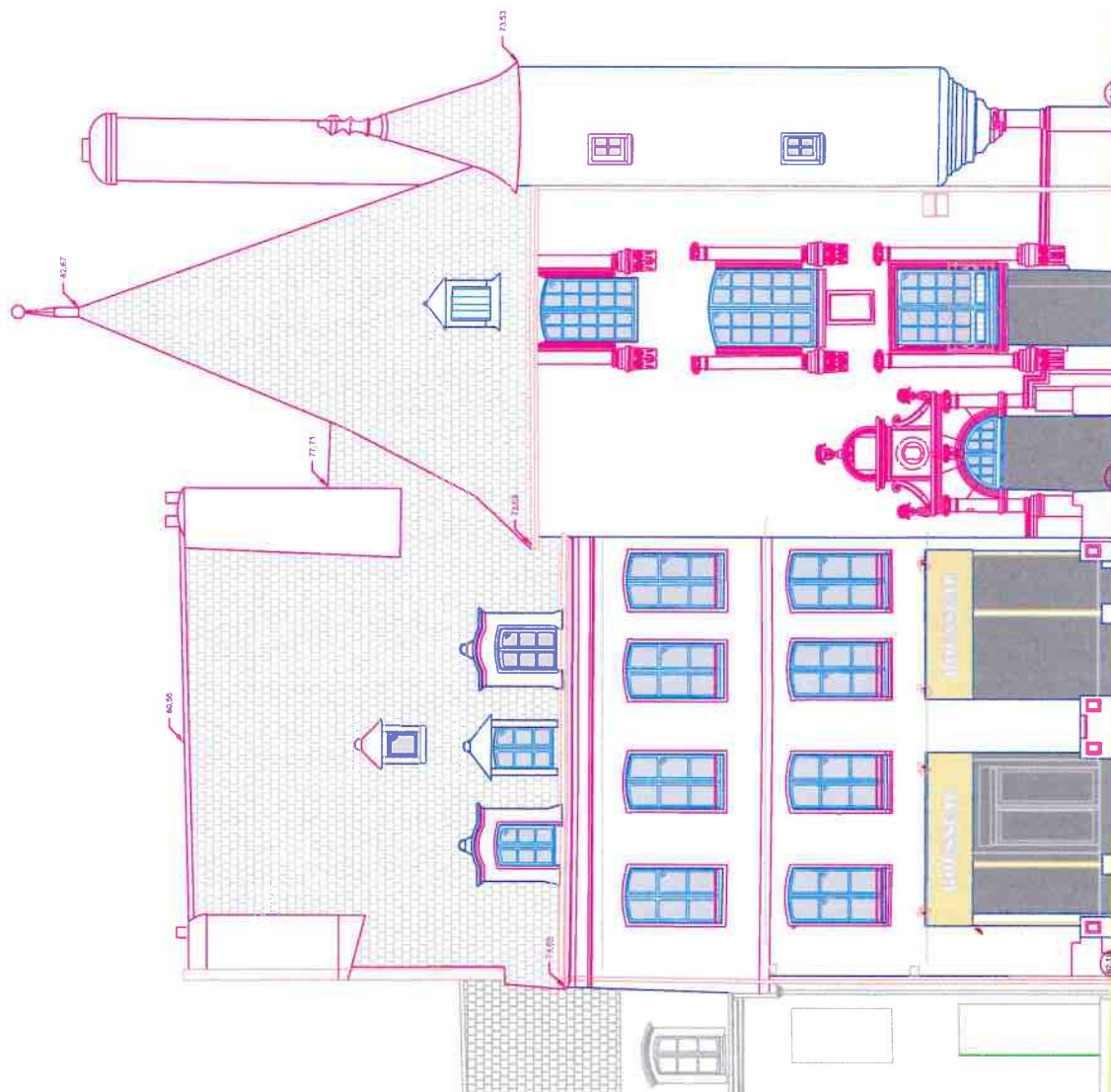
ATMH

MH 113



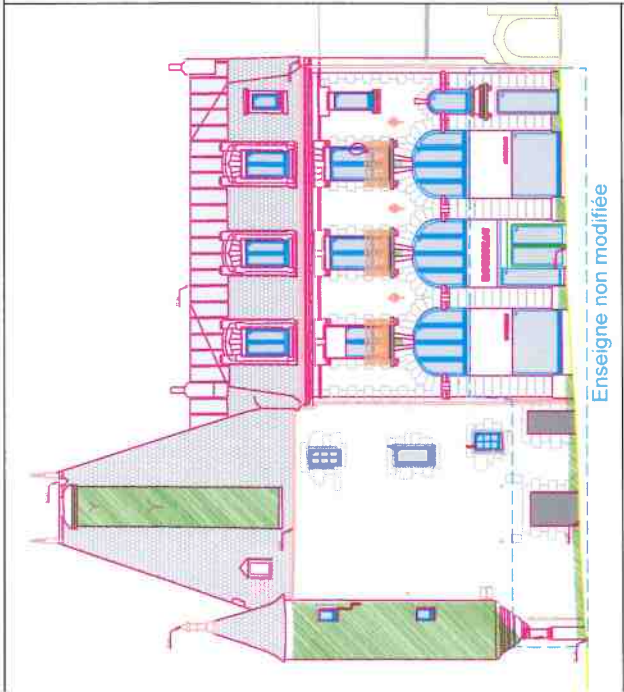


Etat des lieux

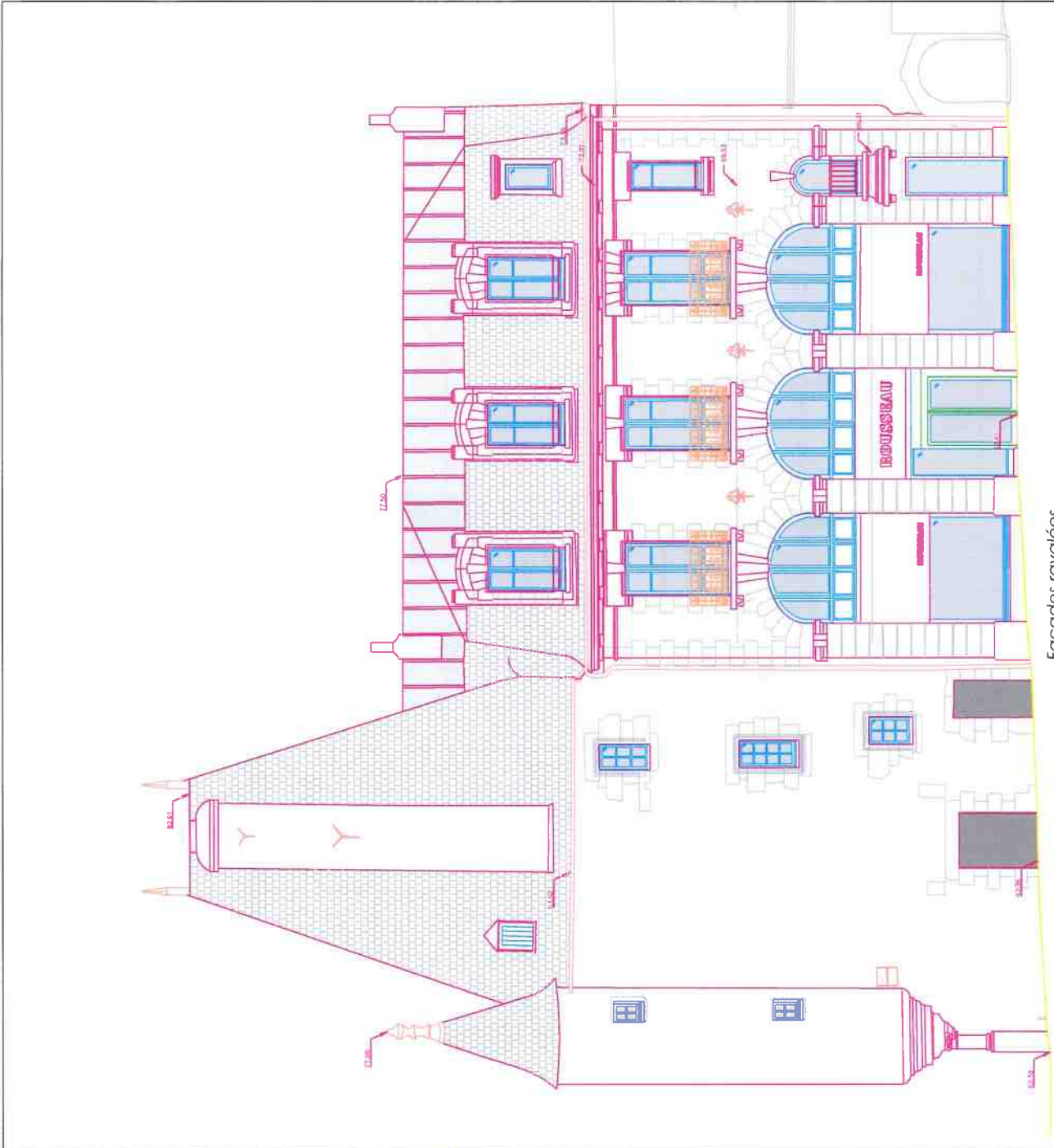


Façades ravalées

Projet	MARQUE D'UNIONNAGE :		OBJET DU PROJET :	DATE :	MH 111
	CARACTÈRE		RESTAURATION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER 1 rue Loraïs - 56 306 PONTIVY	ATM/H	
	TABLE D'UNIONNAGE :		TABLE D'UNIONNAGE :	DATE :	
		SARL BDF Architectes 204, avenue d'Estaires - 33000 BORDEAUX Tél. 05 27 19 00 29 contact@bdf-architectes.com		1 / 200 1 / 100	



Etat des lieux



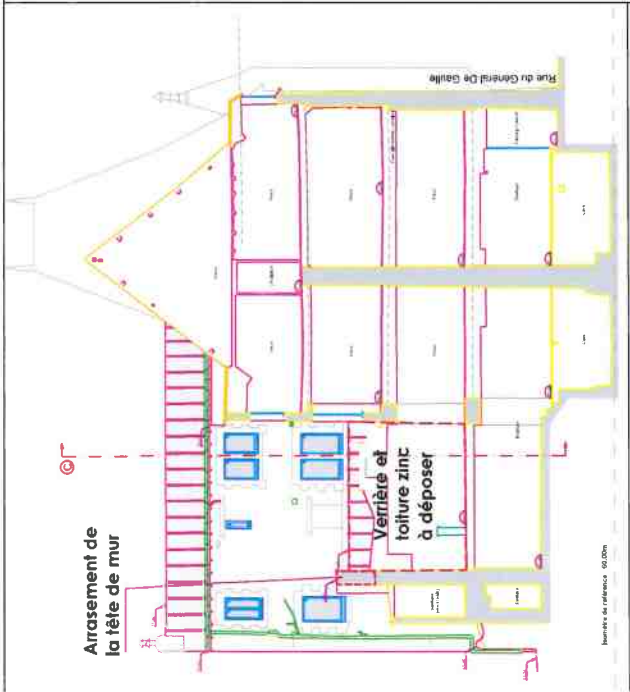
Façades ravalées

Projet	MARBT PONTIVY	OBJET	RELEVÉ
	MARBT PONTIVY		
	MARBT PONTIVY		
	MARBT PONTIVY		
	MARBT PONTIVY		
	MARBT PONTIVY		
	MARBT PONTIVY		
	MARBT PONTIVY		
	MARBT PONTIVY		
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			
MARBT PONTIVY			

Les présents plans correspondent à une phase d'études. Ils ne sont pas des plans d'exécution et ne peuvent donc être utilisés pour réaliser les travaux.



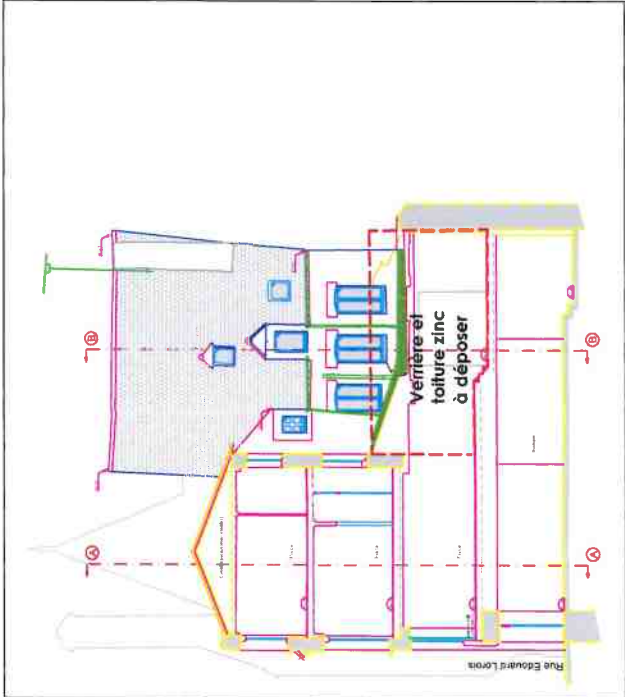
Les présents plans correspondent à une phase d'études. Ils ne sont pas des plans d'exécution et ne peuvent donc en aucun cas être directement utilisés pour réaliser les travaux.



Etat des lieux



Projet	MATRIE D'OUVRAGE	RESTAURATION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER 1 rue Lorois - 56 306 PONTIVY	ATMH	MH 109
	CARACTÈRE			MH 111
	MATRIE D'OUVRAGE	SARL BDF Architectes 204 avenue d'Espéras - 33000 BORDEAUX Tél. 05 57 19 02 29 contact@bdfarchitectes.com		1 / 200
				1 / 100
			COUPEFA9ADE BB	Avril 2026



Etat des lieux



Projet	MARIE L'OTOMAGE	CARACTÈRE	RESTAURATION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER rue Lorlois - 56 306 PONTIVY	ATMH	MH 109
					MH 111
					1 / 200
					1 / 100
	MARIE L'OTOMAGE	SARL BDF Architectes 204, avenue d'Alsace 33000 BORDEAUX 05 57 14 11 11 contact@bdfarchitectes.com	COUPE FACADE BB	Avril 2026	DATE

ANNEXE

Arrêté de classement monument historique du 5 juin 1930

Sous-Préfecture

DE

PONTIVY

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

LIBERTÉ — ÉGALITÉ — FRATERNITÉ

N°

Pontivy, le

2 Février

1925

Monsieur le ~~Préfet~~ Maire de PONTIVY

J'ai l'honneur de vous faire connaître que, par application des dispositions de l'art. 2 de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques, M. le Ministre de l'Instruction publique a, par arrêté du 19 janvier 1925, inscrit sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques les façades et toitures de la maison XVI^e siècle, sise 43 rue de Neulliac, à l'angle de la place du Martray.

Vous trouverez ci-jointes deux ampliations de cet arrêté, l'une pour être notifiée dans la forme administrative au propriétaire de l'immeuble ou à son représentant, l'autre destinée aux archives de la mairie.

Vous voudrez bien, conformément aux prescriptions de l'article 12 du décret du 18 mars 1924 portant règlement d'administration publique pour l'exécution de la loi du 31 décembre 1913, veiller à ce qu'il ne soit procédé à aucune modification de l'édifice précité, sans que le propriétaire justifie avoir prévenu quinze jours à l'avance de son intention par une demande accompagnée des plans, projets, photographies et tous autres documents utiles.

Je vous prie de vouloir bien m'accuser réception de cette notification et faire assurer le cas échéant, la stricte observation des dispositions légales.

Le Sous-Préfet,



MINISTÈRE
DE
L'INSTRUCTION PUBLIQUE
ET DES BEAUX-ARTS.

BEAUX-ARTS.

INVENTAIRE SUPPLÉMENTAIRE
DES
MONUMENTS HISTORIQUES.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE.

ARRÊTÉ.

LE MINISTRE DE L'INSTRUCTION PUBLIQUE ET DES BEAUX-ARTS,

Vu la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques et notamment l'article 2, dernier paragraphe;

Vu le décret du 18 mars 1924 portant règlement d'administration publique pour l'exécution de ladite loi et spécialement les articles 12 et 31,

La Commission des monuments historiques entendue;

ARRÊTE :

ARTICLE PREMIER.

Les façades et toitures de la maison du
XVe siècle sise 43 rue de Neuillac, à Pontivy
(Morbihan), à l'angle de la Place du Martray, et
appartenant à M. Guillot (Charles), domicilié, 51
Boulevard Sévigné, à Rennes (Ille-et-Vilaine) sont
inscrit^{es} sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

ART. 2.

Le présent arrêté sera notifié au Préfet du département, pour les archives de la préfecture, au maire de la commune d^e Pontivy
et au propriétaire;

qui seront responsables, chacun en ce qui le concerne, de son exécution.

Fait à Paris, le 19 Janvier 1925

Signé : François ALBERT

Pour ampliation:
Pour le Directeur des Beaux-Arts
Membre de l'Institut
Le Chef du Bureau des
Monuments Historiques,

EXTRAIT DE LA LOI DU 31 DÉCEMBRE 1913

sur les monuments historiques.

ART. 2.

Il sera dressé, en outre, dans le délai de trois ans, un inventaire supplémentaire de tous les édifices ou parties d'édifices publics ou privés qui, sans justifier une demande de classement immédiat, présentent cependant un intérêt archéologique suffisant pour en rendre désirable la préservation. L'inscription sur cette liste sera notifiée aux propriétaires et entraînera pour eux l'obligation de ne procéder à aucune modification de l'immeuble inscrit sans avoir, quinze jours auparavant, avisé l'autorité préfectorale de leur intention.

EXTRAIT DU DÉCRET DU 18 MARS 1924

portant règlement d'administration publique pour l'exécution de la loi du 31 décembre 1913.

ART. 12.

L'inscription sur l'inventaire supplémentaire prévu au dernier paragraphe de l'article 2 de la loi du 31 décembre 1913 est faite par arrêté ministériel pris après avis de la Commission des monuments historiques.

L'arrêté mentionne :

- 1° La nature de l'édifice ;
- 2° Le lieu où est situé cet édifice ;
- 3° L'étendue de l'inscription prononcée totale ou partielle, en précisant, dans ce dernier cas, les parties de l'édifice auxquelles l'inscription s'applique ;
- 4° Le nom et le domicile du propriétaire.

L'arrêté prononçant l'inscription est notifié par le préfet au propriétaire ou à son représentant dans la forme administrative.

Il est également adressé :

- 1° Au préfet pour les archives de la préfecture ;
- 2° Au maire de la commune où est situé l'édifice ;
- 3° A l'affectataire et, s'il y a lieu, à l'occupant.

Le préfet et le maire sont chargés de veiller à ce que soit observée l'obligation imposée au propriétaire de ne faire procéder à aucune modification de l'édifice sans avoir, quinze jours auparavant, prévenu l'autorité préfectorale de son intention.

En cas d'aliénation d'un édifice inscrit en totalité ou en partie sur l'inventaire, le vendeur est tenu de faire connaître à l'acquéreur l'inscription totale ou partielle de cet édifice sur la liste d'inventaire et de notifier l'aliénation intervenue dans les quinze jours de sa date au préfet qui en informe immédiatement le Ministre des Beaux-Arts.

L'avis par lequel le propriétaire fait connaître à l'autorité préfectorale son intention de procéder à la modification de l'édifice inscrit doit être accompagné des plans, projets, photographies et de tous autres documents utiles.

Le délai de préavis de quinze jours, que doit observer le propriétaire avant de pouvoir procéder à aucune modification de l'édifice inscrit, court du jour où le propriétaire a, par lettre recommandée, prévenu le préfet de son intention.

ART. 31.

Le délai de trois ans prévu au dernier paragraphe de l'article 2 de la loi du 31 décembre 1913 en ce qui concerne les édifices ou parties d'édifices à inscrire sur l'inventaire supplémentaire courra à partir du jour de la publication du présent décret (29 mars 1924).

Sous-Préfecture
de Pontivy

Pontivy, 21^e Juin 1930

RÉPUBLIQUE FR

Le Sous-Préfet de Pontivy
à Monsieur le Maire de PONTIVY.

J'ai l'honneur de vous adresser, pour
être classée aux archives de votre mairie,
copie de l'arrêté de M. le Sous-Secrétaire
d'Etat aux Beaux-Arts classant comme monument
historique les façades et toitures de l'immeu-
ble du XVI^e siècle, sis à Pontivy, 43 rue de
Neulliac, propriété de M. Guillo.

Le Sous-Préfet,



F/

DIRECTION
DES BEAUX-ARTS.
MONUMENTS HISTORIQUES.

Arrêté



Le Sous-Secrétaire d'Etat des Beaux-Arts

Le Ministre

de l'Instruction publique et des Beaux-Arts,

Vu la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques et le décret du 18 mars 1924 déterminant les conditions d'application de ladite loi;

Vu l'avis de la Commission des Monuments historiques en date du 26 Juillet 1924;

Vu le consentement donné le 3 mai par M. Guillo, propriétaire,

Arrête :

Article premier.

Les façades et les toitures de la maison du XVI^e siècle dite "Ancien Rendez-vous de chasse des Rohan" sise 43 rue de Neuillac à Pontivy (Morbihan) à l'angle de la place du Martray

sont classées parmi les monuments historiques.

Art. 2.

Le présent arrêté sera transcrit au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble classé.

Art. 3.

Il sera notifié au Préfet du département d'...

Morbihan

et ... au Maire de la commune

de Pontivy et à M. Ch. GUILLO, propriétaire, demeurant 51 Boulevard de Sévigné à Rennes

qui seront responsables, chacun en ce qui le concerne, de son exécution.

Fait à Paris, le 5 JUIN 1930 192

Eugène LAUTIER

Pour ampliation :

Pour le Directeur des Beaux-Arts,

Membre de l'Institut :

Le Chef du Bureau des Monuments historiques,

Léon Lemaire

LOI DU 31 DÉCEMBRE 1913

SUR LES MONUMENTS HISTORIQUES.

ART. 5.

L'immeuble appartenant à toute personne autre que celles énumérées aux articles 3 et 4 est classé par arrêté du Ministre des Beaux-Arts, s'il y a consentement du propriétaire.

.....
A défaut du consentement du propriétaire, le classement est prononcé par décret en Conseil d'État. Le classement pourra donner lieu au paiement d'une indemnité représentative du préjudice pouvant résulter pour le propriétaire de l'application de la servitude de classement d'office instituée par le présent paragraphe. La demande devra être produite dans les six mois à dater de la notification du décret de classement; cet acte informera le propriétaire de son droit éventuel à une indemnité. Les contestations relatives à l'indemnité sont jugées en premier ressort par le juge de paix du canton; s'il y a expertise, il peut n'être nommé qu'un seul expert. Si le montant de la demande excède 300 francs, il y aura lieu à appel devant le Tribunal civil.

ART. 8.

Les effets du classement suivent l'immeuble classé en quelques mains qu'il passe.

Quiconque aliène un immeuble classé est tenu de faire connaître à l'acquéreur l'existence du classement.

Toute aliénation d'un immeuble classé doit, dans les quinze jours de sa date, être notifiée au Ministre des Beaux-Arts par celui qui l'a consentie.

L'immeuble classé qui appartient à l'État, à un département, à une commune, à un établissement public, ne peut être aliéné qu'après que le Ministre des Beaux-Arts a été appelé à présenter ses observations; il devra les présenter dans le délai de quinze jours après la notification. Le Ministre pourra, dans le délai de cinq ans, faire prononcer la nullité de l'aliénation consentie sans l'accomplissement de cette formalité.

ART. 9.

L'immeuble classé ne peut être détruit ou déplacé, même en partie, ni être l'objet d'un travail de restauration, de réparation ou de modification quelconque, si le Ministre des Beaux-Arts n'y a donné son consentement.

Les travaux autorisés par le Ministre s'effectuent sous la surveillance de son Administration.

Le Ministre des Beaux-Arts peut toujours faire exécuter par les soins de son Administration et aux frais de l'État, avec le concours éventuel des intéressés, les travaux de réparation ou d'entretien qui sont jugés indispensables à la conservation des monuments classés n'appartenant pas à l'État.

ART. 10.

Pour assurer l'exécution des travaux urgents de consolidation dans les immeubles classés, l'Administration des Beaux-Arts, à défaut d'accord amiable avec les propriétaires, peut, s'il est nécessaire, autoriser l'occupation temporaire de ces immeubles ou des immeubles voisins.

Cette occupation est ordonnée par un arrêté préfectoral préalablement notifié au propriétaire, et sa durée ne peut, en aucun cas, excéder six mois.

En cas de préjudice causé, elle donne lieu à une indemnité qui est réglée dans les conditions prévues par la loi du 29 décembre 1892.

ART. 11.

Aucun immeuble classé ou proposé pour le classement ne peut être compris dans une enquête aux fins d'expropriation pour cause d'utilité publique qu'après que le Ministre des Beaux-Arts aura été appelé à présenter ses observations.

ART. 12.

Aucune construction neuve ne peut être adossée à un immeuble classé sans une autorisation spéciale du Ministre des Beaux-Arts.

Nul ne peut acquérir le droit par prescription sur un immeuble classé.

Les servitudes légales qui peuvent causer la dégradation des monuments ne sont pas applicables aux immeubles classés.

Aucune servitude ne peut être établie par convention sur un immeuble classé qu'avec l'agrément du Ministre des Beaux-Arts.

ART. 13.

Le déclassement total ou partiel d'un immeuble classé est prononcé par un décret en Conseil d'État, soit sur la proposition du Ministre des Beaux-Arts, soit à la demande du propriétaire. Le déclassement est notifié aux intéressés et transcrit au bureau des hypothèques de la situation des biens.

ART. 29.

Toute infraction aux dispositions... des paragraphes 2 et 3 de l'article 8 (*aliénation d'un immeuble classé*)... sera punie d'une amende de 16 à 300 francs.

ART. 30.

Toute infraction aux dispositions... des paragraphes 1 et 2 de l'article 9 (*modification d'un immeuble classé*), de l'article 12 (*constructions neuves, servitudes*)... sera punie d'une amende de seize à mille cinq cents francs (16 à 1,500 fr.), sans préjudice de l'action en dommages-intérêts qui pourra être exercée contre ceux qui auront ordonné les travaux exécutés ou les mesures prises en violation desdits articles.

ART. 32.

Quiconque aura intentionnellement détruit, abattu, mutilé ou dégradé un immeuble ou un objet mobilier classé, sera puni des peines portées à l'article 257 du Code pénal, sans préjudice de tous dommages-intérêts.

ART. 33.

Les infractions prévues dans les quatre articles précédents seront constatées à la diligence du Ministre des Beaux-Arts. Elles pourront l'être par des procès-verbaux dressés par des Conservateurs ou les gardiens d'immeubles ou objets mobiliers classés, dûment assermentés à cet effet.

ART. 35.

L'article 463 du Code pénal est applicable dans les cas prévus au présent chapitre.

DÉCRET DU 18 MARS 1924

DÉTERMINANT LES CONDITIONS D'APPLICATION DE LA LOI DU 31 DÉCEMBRE 1913.

ART. 6.

Toute décision de classement est notifiée, en la forme administrative, au propriétaire ou à son représentant, qui en délivre récépissé.

ART. 8.

La demande par laquelle le propriétaire d'un immeuble classé réclame l'indemnité prévue par le paragraphe 2 de l'article 5, de la loi du 31 décembre 1913 est adressée au Ministre des Beaux-Arts, dans le délai fixé par la loi.

En cas de contestation sur le chiffre de l'indemnité, le propriétaire porte sa demande devant le juge de paix du canton dans lequel est situé l'immeuble.

La citation est notifiée au Préfet, qui avise immédiatement le Ministre des Beaux-Arts.

ART. 10.

Tout propriétaire d'un immeuble classé, qui se propose soit de déplacer soit de modifier, même en partie, ledit immeuble, soit d'y effectuer des travaux de restauration, de réparation ou de modification quelconque, soit de lui adosser une construction neuve, est tenu de solliciter l'autorisation du Ministre des Beaux-Arts.

Sont compris parmi ces travaux : les fouilles dans un terrain classé, l'exécution de peintures murales, de badigeons, de vitraux ou de sculptures, la restauration de peintures et vitraux anciens, les travaux qui ont pour

objet de dégager, agrandir, isoler ou protéger un monument classé et aussi les travaux tels qu'installations de chauffage, d'éclairage, de distribution d'eau, de force motrice et autres qui pourraient soit modifier une partie quelconque du monument, soit en compromettre la conservation.

Aucun objet mobilier ne peut être placé à perpétuelle demeure dans un monument classé sans l'autorisation du Ministre des Beaux-Arts. Il en est de même de toutes autres installations placées soit sur les façades, soit sur la toiture du monument.

La demande formée par le propriétaire est accompagnée des plans, projets et de tous documents utiles.

Le Ministre des Beaux-Arts doit être consulté sur l'affectation des immeubles classés appartenant à l'État, à un département, à une commune ou à un établissement public.

ART. 11.

Le classement d'un immeuble n'implique pas nécessairement la participation de l'État aux travaux de restauration, de réparation ou d'entretien.

Lorsque l'État prend à sa charge une partie de ces travaux, l'importance de son concours est fixée en tenant compte de l'intérêt de l'édifice, de son état actuel, de la nature des travaux projetés et enfin des sacrifices consentis par le propriétaire ou tous autres intéressés à la conservation du monument.



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 03/07/2026

Direction départementale des Finances Publiques du
Morbihan

Pôle d'évaluation domaniale

35 Boulevard de la Paix

BP 510

56019 VANNES CEDEX

Courriel : ddfip56.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur Départemental des Finances
Publiques du Morbihan

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Olivier COLIN

téléphone : 02 97 01 51 55 — 06 26 92 30 48

courriel olivier.colin@dgfip.finances.gouv.fr

Madame le Maire
Commune de Pontivy

Réf. DS : 31695156

Réf. OSE : 2026-56178-36437

RAPPORT D'ÉVALUATION ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE

*La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible
sur le site collectivites-locales.gouv.fr*

Commune :	PONTIVY
Adresse de l'opération:	1 Rue Edouard Lorois
Département :	MORBIHAN
Dépense prévisionnelle :	595 000 €

1 - CONSULTANT

Commune de Pontivy

affaire suivie par : M Patrick LE HENANFF, DGS

courriel : patrick.lehenanff@ville-pontivy.bzh

Tél : 02 97 25 81 21

2 - DATES

de consultation : 02/06/2026

de réception : 02/06/2026

de visite sommaire du périmètre : 10/06/2026

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Dans le cadre d'Opération de Restauration Immobilière (ORI) déclaré d'Utilité Publique (DUP) prévu par l'article L 313-4 du code de l'Urbanisme, le consultant sollicite une Evaluation Sommaire et Globale (ESG) du bâtiment nommé Hôtel de Roscouët.

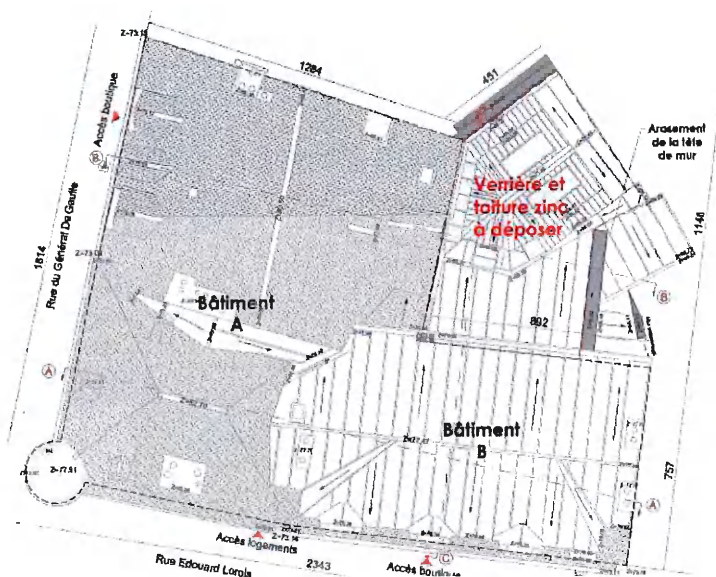
En l'absence de Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Patrimoine (PSMV), la Commune doit engager une procédure de DUP / ORI, pour permettre au groupe CARACTERE (marque du groupe ID&AL, basé à Bordeaux, spécialisé dans la réhabilitation d'immeubles anciens), futur acquéreur de l'immeuble, de bénéficier du dispositif Malraux, condition sine qua none, à la faisabilité financière du projet.

Le projet prévoit :

- La restauration et le réaménagement des étages en logements. Le rez-de-chaussée restera un commerce.
 - La restauration des façades et des couvertures.
 - La dépose d'une couverture zinc et d'une verrière sur l'arrière, avec la réalisation d'une terrasse bois accessible depuis le premier étage.
 - Le remplacement des menuiseries.
 - Le réaménagement d'un ensemble immobilier en 16 logements desservis par une cage d'escalier. Trois appartements seront aménagés dans l'immeuble classé, un par étage.
- Les décors : Deux pièces comportent encore des décors comme des boiseries, une rosace et une cheminée (vois photos ci-après). Ses éléments seront conservés et restaurés.
- Les planchers : Les revêtements plastiques recouvrant les planchers seront déposés. Selon leurs état, ils seront restaurés. Si leur restauration n'est pas possible, ils seront remplacés par un parquet en chêne clouté. Mise aux normes : Toute l'installation électrique et de plomberie sera refaite. Les murs et les plafonds dépourvus de décors recevront une isolation thermique.

4 - DESCRIPTION SOMMAIRE DES IMMEUBLES COMPRIS DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION

L'Hôtel de Roscouët, situé dans le quartier médiéval, est un bâtiment emblématique de la Commune de Pontivy, datant du 16^{ème} siècle. Le bâtiment est classé au titre des bâtiments historiques depuis 1930 pour les toitures et façades. L'immeuble est occupé en rez-de-chaussée et au premier étage par un commerce, les 2 étages supérieurs étant réservés au logement et au stockage, ceux-ci étant vides d'occupation aujourd'hui. L'immeuble nécessite de gros travaux pour la réalisation de 16 logements dans les étages en conservant la vocation de commerce en rez-de-chaussée.



Description architecturale

Cet ensemble est constitué d'un bâtiment classé au 1 rue Lorois et s'étend sur la rue du Général de Gaulle. A l'arrière, en 1965, lors de la dernière campagne de travaux, la cour intérieure a été investie par le commerce en RDC. Cet agrandissement a été couvert par une toiture en zinc et une verrière.

Bâtiment A ancien pavillon de chasse - rue Lorois (ancienne rue Neuillac) :

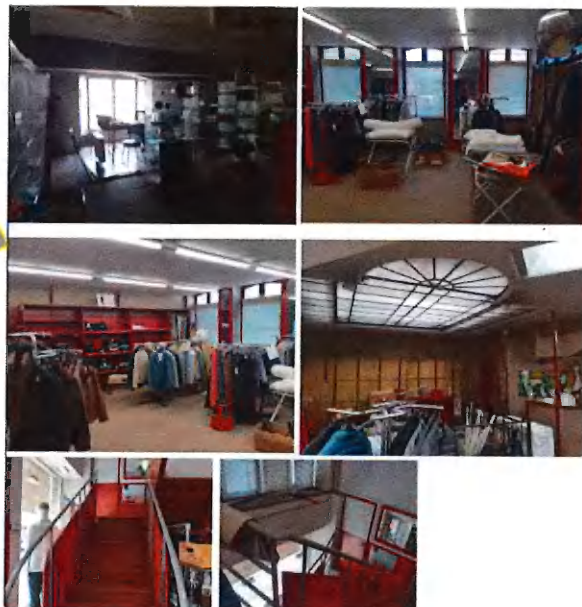
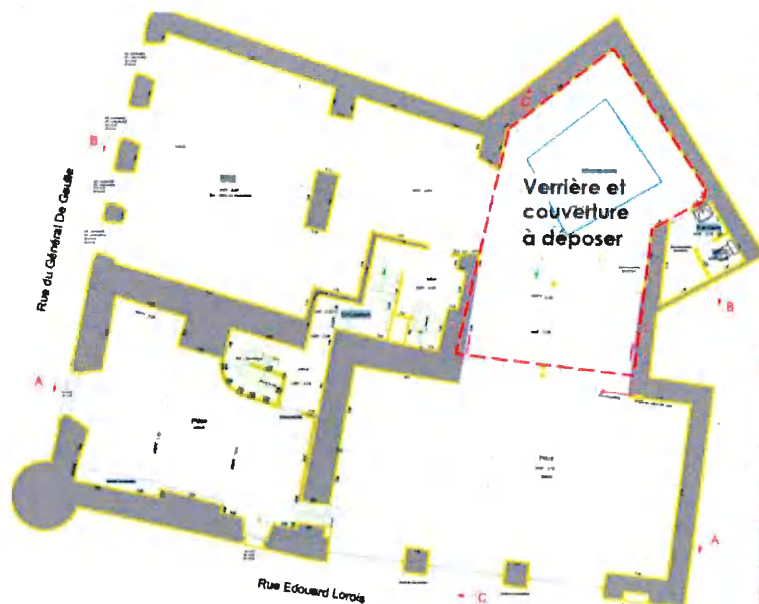
- La façade sur rue est en granit appareillé, la façade arrière est en moellons de granit.
- Les menuiseries sont en bois et en PVC.
- Une couverture est en ardoise au crochet, les gouttières sont rampantes (à la nantaise). Une autre est en ardoise au clou, les gouttières sont rampantes (à la nantaise).

Bâtiment B rue Lorois, immeuble remarquable :

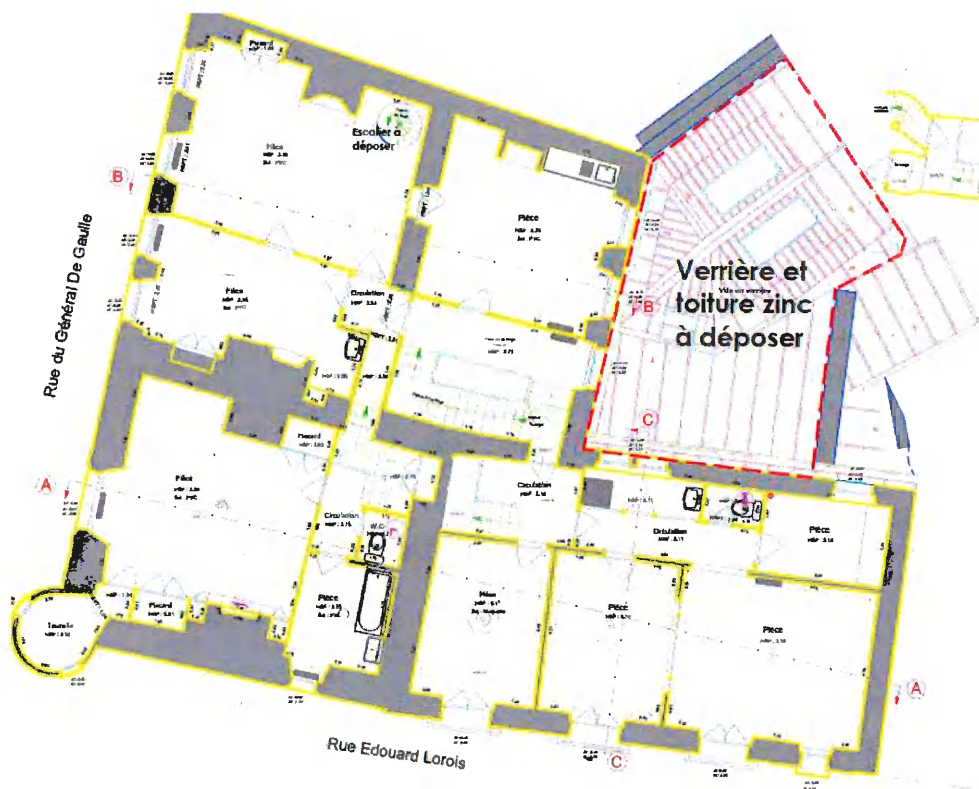
- La façade sur rue est en granit appareillé, la façade arrière est en moellons de granit.
- Les menuiseries sont en bois et en PVC. Celles en PVC sont munies de volets roulants.
- La couverture est en ardoise au crochet, les gouttières sont rampantes (à la nantaise).

L'évaluation concerne le 1^{er} étage actuellement à usage de bureau et de réserve du magasin. Le 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} étage comprenant un grand appartement duplex, un deuxième appartement et des espaces de stockage au dernier étage.

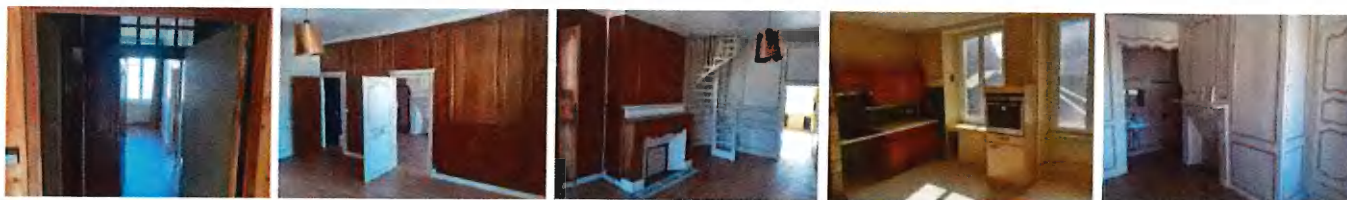
1^{er} étage :



2^{ème} étage :



Appartement duplex N°1



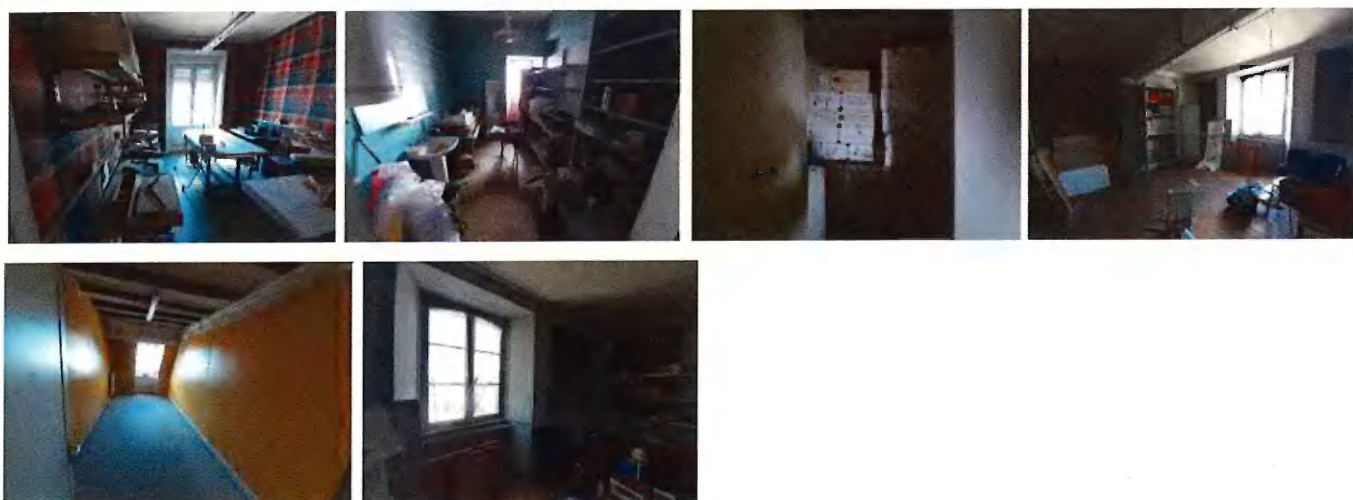
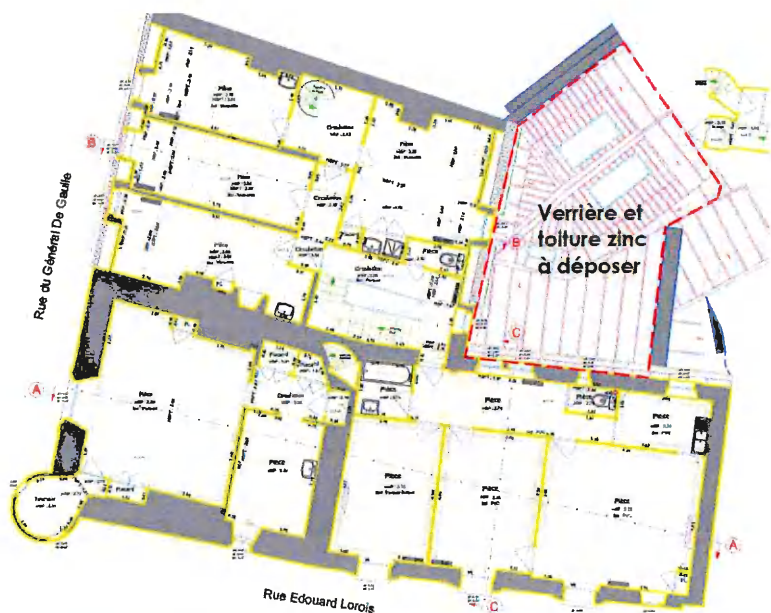
Demi-niveau inférieur de l'appartement n°1



Appartement n°2



3^{ème} étage



Surfaces du bâti

D'après les plans, le premier étage à usage de bureau et de stockage, dispose d'une surface utile d'environ 210 m². Le 2^{ème} et 3^{ème} étage, à usage d'habitation disposent d'une surface utile d'environ 160 m² chacun. Les combles à usage de stockage offrent une surface d'environ 50 m².

Soit une surface totale utile d'environ 580 m² (260 m² de bureau /stockage et 320 m² de logement).

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

SAS MAGASINS F ROUSSEAU (SIREN. 864 500 301)

5.2. Conditions d'occupation

Libre de toute occupation.

6 - URBANISME

Règles actuelles

PONTIVY (56178)

Parcelle BC 0264

[Fiche détaillée à la parcelle](#)

[Afficher la page territoire](#)

DOCUMENTS D'URBANISME

Parcelle couverte par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) PONTIVY COMMUNAUTE, dont la dernière procédure a été approuvée le 30/09/2025.

- ☒ Zones de protection archéologique.
- ☒ Périmètre de centralité.
- ☒ Zone classée UA, UA : Zone urbaine mixte correspondant au centre-bourg / centre-ville ancien.

[Ensemble des pièces écrites >](#)

[Télécharger le document complet](#)



7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

2 études de marché seront ici nécessaires pour dissocier la partie habitation et la partie bureau.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

1/ → Recherche de cessions de grands appartements de plus de 80 m² de surface utile dans des immeubles anciens (avant 1930), 300 m autour du bien à évaluer, au cours des 3 dernières années :

Biens bâtis : Immeubles mixtes : commerce / habitation - Valeur Vénale									
N°	date mutation	commune adresse	cadastre	urbanisme	surface terrain	surface utile du bâti	prix	Prix/m ²	Observations
1	28/07/25	PONTIVY, 10 rue Lorois	BC 999 lot 6	Ua	268	100	115 000 €	1 150,00 €	Dans un immeuble de 1880, au deuxième étage, un appartement de type 3 comprenant : entrée, WC, salle de bains, cuisine équipée (éléments hauts et bas, table de cuisson à induction, hotte aspirante, four électrique encastré, lave-vaisselle), séjour, une chambre avec placard ; dégagement avec placard, grenier au-dessus avec un accès avec un escalier escamotable.
2	28/04/25	PONTIVY, 54 rue du Gal De Gaulle	BC 338 lots 18 et 26	Ua	255	106	160 000 €	1 509,43 €	Lot numéro dix-huit (18) Au premier étage de l'immeuble, à droite en entrant sur le palier et donnant sur la rue du Couvent, une chambre d'une superficie de 16M2. Lot numéro vingt-six (26) Un appartement situé au premier étage, aspecté à l'Est sur la rue du Général de Gaulle, composé de : entrée, salle de séjour-salon avec coin cuisine, deux chambres, un bureau, un dressing, salle de bains et wc. Lot numéro trente et un (31) Une cave sur terre battue, située au Sud-Est du sous-sol de l'immeuble.
3	16/09/24	PONTIVY, 27 rue de Lourmel	BC 978 lot 3	Ua	172	98	145 000 €	1 479,59 €	Lot numéro trois (3) Bâtiment A, un appartement de type 3, comprenant : - Au 2ème étage : palier non clos, entrée, dégagement, cuisine, séjour, deux chambres, salle de bains, wc, débarras, - Au 3ème étage : combles non aménagés
4	03/07/24	PONTIVY, 46 rue du Gal De Gaulle	BC 343 lot 4	Ua	217	86	120 000 €	1 395,35 €	Lot numéro quatre (4) Au premier étage : un appartement ayant : hall, salle de séjour, cuisine, salle de bains, wc, trois chambres.
5	14/12/23	PONTIVY, 11 rue du fil	BC 250 Lot 2	Ua	114	143	73 000,00 €	510,49 €	Lot numéro deux (2) Un appartement comprenant: - Au sous-sol: cave; - Au rez-de-chaussée: couloir d'entrée permettant l'accès à la Rue du Fil, chaufferie, débarras; - La totalité du premier étage comprenant séjour, une chambre, une salle de bains, une terrasse, un couloir et une cuisine; - La totalité du deuxième étage comprenant quatre chambres, couloir; - La totalité du grenier.
6	06/07/23	PONTIVY, 2 rue des Forges	BC 472 Lot 2	Ua	110	86	42 500 €	494,19 €	L'appartement situé au premier étage, composé de : Quatre pièces, cuisine, salle de bains, wc. Il s'accède par un couloir et un escalier donnant sur la rue des Forges et communs avec l'appartement n° 3.
							Moyenne/m ²	1 089,84 €	
							Médiane/ m ²	1 272,67 €	

2/→ Recherche de cessions de bureaux de plus de 100 m² de surface utile 500 m autour du bien à évaluer, au cours des 4 dernières années :

Biens bâtis : Bureaux - Valeur Vénale									
N°	date mutation	commune adresse	cadastre	urbanisme	surface terrain	surface utile du bâti	prix	Prix/m ²	Observations
1	03/02/25	PONTIVY, 83 rue du Gal De Gaulle	BC 667 BC 668	Ua	147	114	55 010 €	482,54 €	Un immeuble à usage de commerce et d'habitation, comprenant : - Au rez-de-chaussée : partie commerciale, arrière boutique, 3 bureaux, chaufferie, wc, - A 1er étage : wc, salle de bains, pièce, - Au 2ème étage : deux chambres.
2	22/11/24	PONTIVY, 13 Rue Jean Pierre Bouille	BC 870 lots 7, 26, 38, 47 et 48	Ua	1840	190	160 000 €	842,11 €	Lot numéro sept (7) Un bureau au premier étage de l'immeuble, escalier A. Lot numéro vingt-six (26) Une cave au sous-sol de l'immeuble, escalier A. Lot 38 Un box au sous-sol de l'immeuble, escalier A. Lot 47 , un parking dans la cour. Lot 48 un parking dans la cour
3	20/04/23	PONTIVY, 9 rue du Tribunal	BC 867 lot 3	Ua	1324	155	120 000 €	774,19 €	Au premier étage du bâtiment A : une entrée, un WC, deux salles, - Au deuxième étage : un plateau, kitchenette, - Au-dessus en sous pente : deux rangements. Le tout pour une surface totale de 154,64m ² .
4	05/01/23	PONTIVY, 10 Rue Cainan	BC 1015 lot 7 et 15	Ua	226	153	153 000 €	1 000,00 €	Dans un Ensemble immobilier à usage professionnel, Lot numéro sept (7) Au sous-sol, une cave n° 7, accessible depuis un couloir commun desservi par l'escalier n°2 au Sud, l'escalier n°3 au Nord et l'ascenseur. Lot numéro quinze (15) Au 1er étage, accessible depuis le hall d'entrée privatif, donnant accès à l'escalier n° 1 et l'ascenseur, Un ensemble de pièces à usage professionnel numérotées de 1 à 5, distribués par un accueil, et comprenant un WC.
							Moyenne/m ²	774,71 €	
							Médiane/ m ²	808,15 €	

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

1/ L'étude de marché des cessions de grands appartements permet d'observer une valeur moyenne de 1089,84 € / m² et une valeur médiane de 1 272,67 € / m², dans une fourchette variant de 494,19 € / m² à 1 509,43 € / m².

Au regard des termes de comparaison, le service du Domaine propose de retenir la valeur de 1 150 € / m² du terme n°1, terme le plus récent et le plus proche du bien à évaluer.

Soit pour 320 m², une valeur vénale de :

$$320 \text{ m}^2 \times 1\,150 \text{ € / m}^2 = \mathbf{368\,000 \text{ €}}$$

2/ L'étude de marché des cessions de bureaux permet d'observer une valeur moyenne de 774,71 € / m² et une valeur médiane de 808,15 € / m², dans une fourchette variant de 482,54 € / m² à 1 000 € / m².

Au regard des termes de comparaison, le service du Domaine propose de retenir la valeur moyenne des 3 premiers termes arrondie à 700 € / m² ((482,54+842,11+774,19)/3=699,61). Le terme n°4 offre des prestations supérieures au bien à évaluer et n'est pas retenu pour l'évaluation.

Soit pour 260 m², une valeur vénale de :

$$260 \text{ m}^2 \times 700 \text{ € / m}^2 = \mathbf{182\,000 \text{ €}}$$

Au total la valeur vénale s'établit à 368 000 € + 182 000 € = 550 000 €

A cette valeur, il convient d'appliquer un abattement de 10 % pour la vente en bloc de l'ensemble soit une valeur vénale obtenue de 495 000 €

9 - ESTIMATION PRÉVISIONNELLE DE LA DÉPENSE

Compte tenu des caractéristiques des biens, de la réglementation d'urbanisme applicable, du marché immobilier local ainsi que des décisions jurisprudentielles récentes, les emprises, regroupées par types de biens en fonction de leur zonage au PLU, ont été valorisées comme suit :

– **1150 € / m²(*)** pour les appartements

– **700 € / m²(*)** pour les bureaux / stockage

(*) avant abattement de 10 % pour vente en bloc.

–Dès lors, la dépense globale pour l'acquisition des emprises foncières de l'opération décrite par le consultant, peut être établie comme suit :

Indemnités principales estimées à : **495 000 €**

Les indemnités principales correspondent à la valeur vénale des biens.

Indemnités accessoires (*) et aléas divers estimées à ():** **100 000 €**

DÉPENSE TOTALE ESTIMÉE À **595 000 €**

(*) Les indemnités accessoires, calculée forfaitairement au stade de l'évaluation globale et sommaire, comprennent notamment :

– les indemnités de emploi, dues en cas d'acquisition après Déclaration d'Utilité Publique, arbitrées forfaitairement à **50 500 €** ,

– les indemnités d'éviction, qui pourraient être dues aux exploitants, arbitrées forfaitairement à ... : non concerné.

(**) une majoration pour aléas divers a été calculée forfaitairement à **49 500 €** (10 % des indemnités principales).

Pour le Directeur départemental des Finances
publiques
et par délégation,



Valéry ANDRIEUX
Administrateur de l'Etat

103/107



COMMUNE de PONTIVY

ARRÊTÉ

accordant un permis de construire au nom de la commune de PONTIVY

Le Maire de la commune de PONTIVY,

VU la demande de permis de construire présentée le 29/04/2026 et complétée le 01/06/2026 par la SARL IDEAL CARACTERE, représentée par Monsieur Edouard MYON ;

VU l'objet de la demande :

- pour la restauration du bâtiment et l'aménagement de 16 logements ;
- sur un terrain situé 1 rue Lorois à PONTIVY (56300) ;
- pour une surface de plancher créée de 0 m² ;
- pour la destination « Habitation – Logement » ;

VU le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.421-1 et suivants et R.421-1 et suivants ;

VU le Code du patrimoine et notamment les articles L.630-1 et suivants relatifs aux Sites Patrimoniaux Remarquables ;

VU le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé le 18/05/2021 et modifié le 30/09/2025 ;

VU les délibérations du Conseil municipal du 30/06/2014 et du 29/09/2014 créant le Site Patrimonial Remarquable (SPR) sur le territoire de la commune ;

VU l'accord de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France en date du 11/05/2026 ;

VU l'avis favorable avec prescriptions du Service du Cycle de l'Eau de Pontivy Communauté en date du 24/06/2026 ;

VU l'avis favorable avec prescriptions d'ENEDIS en date du 24/06/2026 ;

Considérant qu'en application de l'article R.425-2 du Code de l'urbanisme, l'autorisation ne peut être délivrée qu'avec l'accord de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France ;

ARRÊTE

Article 1

Le présent permis de construire est **ACCORDÉ**, pour le projet décrit dans la demande susvisée, sous réserve du respect des prescriptions émises aux articles suivants.

Article 2

Le projet devra être raccordé aux réseaux publics d'assainissement et d'eau potable conformément à l'avis du Service du Cycle de l'Eau de Pontivy Communauté en annexe.

Article 3

La puissance électrique retenue pour votre projet est de 192 kVA triphasé. Le raccordement nécessite un branchement avec des travaux sur le réseau (extension) conformément à l'avis d'ENEDIS en annexe.

Article 4

Les branchements pour tous les réseaux souples (alimentation électrique, téléphone...) devront être réalisés en souterrain.

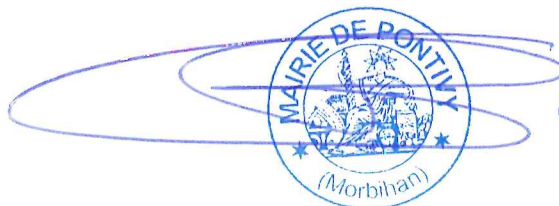
Article 5

Les frais de raccordements et de branchements aux divers réseaux seront à la charge du demandeur.

PONTIVY, le

07/07/26

**Le Maire de Pontivy,
Madame Soizic PERRAULT,**



Nota Bene :

- La présente autorisation est génératrice de la Participation Financière à l'Assainissement Collectif (PFAC).

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS - À LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - À LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le Tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Le Tribunal administratif peut-être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr. Le demandeur peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision dans le délai d'un mois. Cependant, ce recours ne proroge pas le délai du recours contentieux (l'absence de réponse au terme d'un délai d'un mois vaut rejet implicite).

Durée de validité de l'autorisation : Conformément à l'article R.424-17 du Code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité de l'autorisation est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

L'autorisation peut être prorogée par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande en mairie, accompagnée de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire de l'autorisation peut commencer les travaux après avoir :

- adressé en mairie une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux.

Attention, l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires de l'autorisation au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- dans le délai de trois mois après la date de l'autorisation, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire de l'autorisation et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : Elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation : Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du Code des assurances.