

**QUIMPER BRETAGNE
OCCIDENTALE
CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

Séance du 30 septembre 2021

**Rapporteur :
Madame Valérie HUET
MORINIÈRE**

N° 30

ACTE RENDU EXECUTOIRE

compte tenu de :

- la publicité (par voie d'affichage), pour une durée de deux mois, à compter du : 07/10/2021
- la transmission au contrôle de légalité le : 06/10/2021 (accusé de réception du 06/10/2021)

*Acte original consultable au service des assemblées
Hôtel de Ville et d'agglomération
44, place Saint-Corentin – CS 26004 - 29107 Quimper Cedex*

Prolongation de l'opération 'Quimper, Coeur de ville'

L'opération "Quimper cœur de ville", Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) a été lancée en octobre 2016 pour une durée de 5 ans afin d'enrayer le processus de déqualification et de restaurer la qualité résidentielle du centre-ville.

Cette opération a intégré en 2018 le programme national « Action cœur de ville » qui comprend l'ensemble des projets visant à redynamiser l'attractivité du centre-ville. Les instances nationales encouragent Quimper Bretagne Occidentale à prolonger l'Opération « Quimper cœur de ville » pour une meilleure articulation des actions.

Ainsi, il est proposé de prolonger l'opération "Quimper, cœur de ville" (OPAH-RU) jusqu'au 31 décembre 2022.

La convention signée le 3 octobre 2016 entre Quimper Bretagne Occidentale, la ville de Quimper, l'État et l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), définit des objectifs ambitieux pour réinvestir la qualité résidentielle du centre-ville :

- lutter contre l'habitat indigne et très dégradé ;
- lutter contre la vacance ;
- favoriser le maintien des populations ;
- créer une offre de logements plus diversifiée permettant notamment le retour des familles ;
- recycler les immeubles et les îlots dégradés...

I. BILAN DE L'OPÉRATION « QUIMPER, CŒUR DE VILLE » (OPAH-RU)

Lancée en novembre 2016, l'opération Quimper cœur de ville s'est rapidement inscrite dans le paysage local. Identifiée des partenaires, des services de la collectivité et de l'Etat, des

professionnels et des porteurs de projet, cette opération prouve quotidiennement son intérêt à travers la dynamique opérationnelle qu'elle a impulsée.

Première opération de ce type sur le territoire, ce dispositif a nécessité un temps de pédagogie, la mise en place de pratiques de travail, de construction des partenariats et de portée à connaissance auprès des habitants. Cette mobilisation collective a permis à Quimper Bretagne Occidentale de traiter des champs nouveaux d'intervention publique au titre de sa compétence habitat comme le traitement préventif des copropriétés en difficulté ou le recyclage des immeubles vacants et dégradés au bénéfice de la revitalisation du centre-ville.

1. Réinvestir le parc de logement privé dégradé / vacant

L'opération « Quimper Cœur de Ville » cible prioritairement les propriétaires bailleurs et est aujourd'hui identifiée par l'ensemble des acteurs de l'immobilier sur le territoire ; ainsi l'équipe accompagne les porteurs de projets :

- Plus de 200 logements visités et plus de 600 contacts conseillés ;
- 112 logements réhabilités ;
- 43 logements propriétaires occupants + 10 dossiers en cours de montage (objectif : 105) ;
- 69 logements propriétaires bailleurs + 23 en cours de montage (objectif : 170)

L'impact sur l'économie locale est nettement positif car la réhabilitation de ces logements a engendré un montant de travaux de 5 224 920 € TTC et mobilisé les subventions suivantes :

- ANAH : 1 637 805 € ;
- QBO : 471 014 € dont 87 000 € de prime sortie de vacances ;
- Conseil départemental : 234 550 €.

Ainsi, pour 1€ d'aide travaux, 12 € travaux sont générés ; le taux de subvention moyen est de 44 % et le gain moyen énergétique est de 40 %.

2. La lutte contre l'habitat indigne :

La résorption de l'habitat indigne est en enjeu prioritaire de cette opération, avec de nombreuses situations de mal logements sur le centre-ville de Quimper et un parc privé potentiellement indigne représentant plus de 600 logements sur le centre-ville (données statistiques).

Depuis le lancement de l'opération, 113 situations de mal logements ont été signalées et traitées par une équipe mobilisée (le service habitat, le service communal d'hygiène, le service juridique, le bureau d'études Urbanis). Différentes procédures ont été engagées (infraction au Règlement Sanitaire départemental, consignation des allocations CAF, péril...) et aboutissent, pour les situations les plus indignes, à la prise d'un arrêté d'insalubrité. Aujourd'hui 8 immeubles sont frappés d'un arrêté d'insalubrité et 7 ménages ont été accompagnés vers un relogement. Parmi ces immeubles, 4 font d'ors et déjà l'objet d'une réhabilitation en sollicitant les aides de l'opération.

3. Le recyclage immobilier

Stratégiques pour le projet urbain, situés en zone de forte densité foncière, les secteurs d'intervention prioritaires présentent plusieurs dysfonctionnements (immeubles en situation de blocage, problèmes de sécurité et d'habitabilité). Des études approfondies menées sur chacun de ces îlots entre 2017 et 2020, ont défini la stratégie d'intervention qu'il convient désormais de mettre en œuvre afin de parvenir à un recyclage immobilier et à une restructuration en profondeur de ces îlots :

- Ilot Kereon : requalification de la galerie Kereon : procédure d'expropriation en cours ;
- Ilot de la Providence : reconquérir ce quartier en dédensifiant le cœur d'îlot : 4 immeubles ont été préemptés ;
- Ilot Saint Corentin : lancement d'une Opération Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) et redécouverte du cœur d'îlot ;
- Ilots Saint Mathieu-Chapeau Rouge et Sainte Catherine : requalifier le bâti dégradé en mobilisant l'ensemble des outils de l'opération ;
- Ilot de la Gare: accompagner le projet global de la gare en dédensifiant le cœur d'îlot et en mobilisant les outils de l'habitat indigne.

Sur l'ensemble de ces 6 îlots, des immeubles pouvant être réhabilités dans le cadre d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI) ont également été identifiés. L'ORI est une procédure d'aménagement prévue par le code de l'urbanisme qui permet à QBO d'enclencher la réalisation de travaux importants de réhabilitation complète d'immeubles. Le recours à cette procédure se justifie par une grande vétusté, une insalubrité, une vacance structurelle ou lorsque des dispositifs incitatifs n'ont pas débloqué la situation.

4. L'opération façades

L'opération « Quimper, cœur de ville » comprend également une campagne de ravalement obligatoire lancée en 2018 qui concerne 2 axes stratégiques du cœur de ville :

- Axe 1 : rue Kereon, rue du Chapeau Rouge, rue de Douarnenez (partiellement) ;
- Axe 2 : avenues de la gare et de la libération – à engager en articulation du projet gare ;
- Objectif : rénovation de 100 façades ;
- Une subvention QBO conditionnée à la décence des logements ;
- Un budget QBO prévisionnel de 400 000 €.

Sur un objectif de 56 adresses de la tranche 1, 40 bénéficient d'une aide au ravalement :

- Consommation des subventions QBO : 220 217 € ;
- Montant total des travaux de ravalement (HT) : 880 173 €.

La tranche n°2 concernant les avenues de la gare et de la libération sera engagée en 2021-2022 en articulation avec les travaux sur le quartier de la gare et du PEM.

5. Le Bilan financier

L'état de la consommation du budget par rapport aux engagements prévisionnels sont les suivants :

	Engagements prévisionnels 2016-2021	Consommation du budget depuis 2016
QBO	2,5 millions	1 501 252 €
ANAH	5 millions	2 025 670 €

Dans la mesure où toutes les dépenses prévisionnelles n'ont concrètement pas été consommées entre 2016 et 2021, cette prolongation de l'opération « Quimper, cœur de ville » du 3 octobre 2021 au 31 décembre 2022, soit 14 mois mobilisant une enveloppe financière prévisionnelle supplémentaire de 500 000€ (300 000 € de suivi-animation (subventionné à hauteur de 50% par l'ANAH) et 200 000 € d'aides aux travaux pour les propriétaires bailleurs et occupants) reste dans l'enveloppe globale initiale.

II. PROLONGER L'OPÉRATION "QUIMPER, COEUR DE VILLE"

Les instances nationales du programme Action cœur de ville encouragent les collectivités à prolonger les OPAH-RU en cours pour mettre en cohérence l'ensemble des actions. Au regard des enjeux poursuivis par l'opération : enjeux sociaux, économiques, patrimoniaux et environnementaux, il est proposé de poursuivre le travail initié pendant cette 1^{ère} OPAH-RU.

La convention vise la réhabilitation de 260 logements (170 logements locatifs et 90 logements de propriétaires occupants) et les parties communes de 12 copropriétés. La prolongation d'une année de cette opération est d'autant plus importante qu'elle permettra, notamment, de poursuivre ses objectifs qui ont pu être mis en difficulté en raison :

- des impacts de la crise sanitaire sur les retards de mise en chantier et sur les coûts de travaux en raison de l'augmentation de la matière première ;
- des dispositifs concurrentiels qui ont capté une partie des projets amorcés dans le cadre de Quimper Cœur de Ville (Programme d'Investissement Volontaire et Ma Prime Rénov') ;
- sur le volet copropriété, l'absence d'organe de gestion empêche tout vote des travaux et les règles d'éligibilité des projets pas adaptés aux petites copropriétés en quartier ancien.

Il s'agira, durant cette année de prolongation, de poursuivre l'accompagnement des projets engagés :

- confirmer la dynamique de la réhabilitation des logements ;
- renforcer la lutte contre l'habitat indigne ;
- concrétiser la dynamique « copropriété » en projets de travaux ;
- engager la phase coercitive de la tranche 1 et la phase incitative de la tranche 2 de l'opération façades ;
- lancer la 1^{ère} Opération de Restauration Immobilière à Quimper ;
- poursuivre les projets d'aménagement des 6 îlots prioritaires.

Cette prolongation permettrait également de lancer la réflexion d'une 2^{ème} OPAH-RU en prenant en compte :

- la mise en place du guichet unique de l'habitat ;
- les évolutions de la politique nationale en matière de l'amélioration de l'habitat privé.

Après avoir délibéré (1 abstention ; 53 suffrages exprimés dont 53 voix pour), le conseil communautaire décide, à l'unanimité des suffrages exprimés :

- 1 - d'approuver le projet d'avenant à la convention d'OPAH-RU ;
- 2 - d'autoriser, conformément à la convention de délégation des aides à la pierre 2019-2024, madame la présidente de Quimper Bretagne Occidentale, à signer l'avenant à la convention pour le compte de l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat ;
- 3 - d'autoriser madame la présidente ou son représentant à signer l'avenant à la convention d'opération pour le compte de Quimper Bretagne Occidentale ;
- 4 - d'autoriser la sollicitation de toute subvention mobilisable auprès des organismes (partenaires du programme Action cœur de ville, ANAH, Etat, Conseil départemental...) pour la mise en œuvre de cette opération.