

**QUIMPER BRETAGNE
OCCIDENTALE
CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

**Séance du 1er février 2018
Rapporteur :
Monsieur Didier LENNON**

N° 24

**Opération 'Quimper, coeur de ville'
Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain
(OPAH-RU)
Lancement de la première tranche de campagne de ravalement à caractère obligatoire**

Dans le cadre de sa politique habitat et afin de renforcer l'attractivité du centre historique, une OPAH RU a été mise en œuvre en octobre 2016 pour une durée de cinq ans. Un des volets de cette opération consiste à la mise en place d'une campagne de ravalement et prévoit la rénovation de 100 façades sur la durée du dispositif

La ville de Quimper est engagée depuis plusieurs années dans de nombreuses actions de requalification de son centre-ville. Des opérations importantes (aménagement de la place Terre-au-Duc, création de la galerie commerciale du Chapeau Rouge, aménagement paysager le long du Steir en lien avec l'implantation d'un cinéma, ...) ont favorisé la qualité et l'aspect des espaces publics en cœur de ville.

Un des volets de l'opération « Quimper, cœur de ville » consiste à la mise en place d'une campagne de ravalement et prévoit la rénovation de 100 façades sur la durée du dispositif (5 ans).

Dans le cadre de l'étude préalable à la mise en place de cette campagne le bureau d'études URBANiS a mis en avant la problématique de linéaires de façades dégradées et en mauvais état qui nuisent à l'image de certaines rues, mais surtout mettent en danger le bâti lui-même et sa durabilité.

La législation s'avère un recours adéquat et nécessaire pour la sauvegarde et mise en valeur du patrimoine architectural local. En effet, l'obligation de ravalement des façades est prévue au titre des articles L132-1 à L132-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, créés par la loi n°76-1285 du 31 décembre 1976. Ces articles précisent que les travaux nécessaires au maintien en état de propreté des façades doivent être effectués au moins tous

ACTE RENDU EXECUTOIRE

compte tenu de :
- la publicité (par voie d'affichage), pour une durée de deux mois, à compter du : 07/02/2018
- la transmission au contrôle de légalité le : 06/02/2018 (accusé de réception du 06/02/2018)

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

les 10 ans, sur injonction faite au propriétaire par l'autorité municipale. Cette obligation est applicable dans toutes les villes qui, par arrêté préfectoral, sont inscrites sur une liste des communes habilitées à prendre un arrêté municipal de ravalement de façades, ce qui est le cas de la ville de Quimper.

Concernant les axes analysés lors de l'étude préalable, chaque façade a fait l'objet d'une cotation variant de l'état « très sale » à « très propre ». Cette cotation se base sur l'état des murs extérieurs, les dispositifs de fermetures (portes, fenêtres, volets, grilles, ...), les ouvrages de protection (balcons, garde-corps), les modénatures (encadrement de baies, corniches, bandeaux, ...), ainsi que les dispositifs d'évacuation des eaux (descentes d'eau, gouttières, chéneaux). L'ensemble des façades cotées en « sale » ou « très sale » devront justifier de la réalisation d'un ravalement.

Les immeubles concernés par cette campagne de ravalement de façades sont répertoriés par leur référence cadastrale dans un document annexé à la présente délibération.

Par ailleurs, un périmètre incitatif restreint a été proposé afin de rénover les façades arrières du cœur d'îlot Saint Corentin destiné à la réouverture (emplacement réservé inscrit au Plan Local d'Urbanisme), mais aussi les immeubles à pans de bois du cœur historique de par leur richesse architecturale.

Les objectifs de la campagne de ravalement sont les suivants :

- la remise en état des façades les plus visibles et dégradées ;
- la préservation de l'identité architecturale du centre-ville, ;
- un accompagnement des projets urbains structurants ;
- une visibilité à court terme de la dynamique engagée sur le centre-ville.

Dispositif d'aides financières :

Afin que les propriétaires puissent procéder au ravalement de leurs immeubles dans le cadre de la campagne obligatoire, une aide financière pourra être mobilisée. Cette aide sera calculée selon les éléments ci-dessous :

- une modulation en fonction de la typologie du bâti (enduit, pierre, pans de bois) avec des aides calculées sur la base d'un plafond/m²/typologie ;
- une subvention ouverte aux propriétaires occupants, bailleurs et copropriétés (locaux commerciaux inclus) ;
- une dégressivité de la subvention selon la période où le propriétaire déposera sa déclaration préalable de travaux ;
- une subvention conditionnée à la décence des logements.

La nature des immeubles et des travaux subventionnables est détaillée dans le règlement des aides annexé à cette présente délibération.

Par délibérations du conseil communautaire en date du 17 mars 2016, le budget prévisionnel de l'OPAH RU prévoit une enveloppe budgétaire de 400 000 € allouée aux travaux de ravalement.

Dispositif d'animation :

Pour mener à bien cette campagne de ravalement, il est indispensable d'effectuer une animation renforcée pendant toute la durée de l'opération. Cette mission, prévue dans le cadre de l'opération « Quimper, cœur de ville » (OPAH RU) sera assurée par le service habitat de la direction du développement urbain assisté par le bureau d'études URBANiS qui se chargera des actions d'information, d'animation, de conseils et de suivi quotidien auprès des propriétaires. Une fois les travaux réalisés, un contrôle sera systématiquement effectué par l'opérateur.

Après avoir délibéré, le conseil communautaire décide, à l'unanimité des suffrages exprimés :

- 1 - d'approuver le lancement de la phase d'animation de la campagne de ravalement ;
- 2 - d'approuver les critères d'attribution, le mode de calcul et les conditions de versement des aides financières au ravalement pour les propriétaires d'immeubles inscrits dans cette campagne ;
- 3 - d'autoriser monsieur le président de Quimper Bretagne Occidentale ou son représentant habilité, à accomplir toutes les formalités nécessaires à la mise en œuvre de l'opération.