

**QUIMPER BRETAGNE
OCCIDENTALE
CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

Séance du 4 avril 2019

Rapporteur :
Monsieur Didier LENNON

N° 21

ACTE RENDU EXECUTOIRE

compte tenu de :
- la publicité (par voie d'affichage), pour une durée de deux mois,
à compter du : 10/04/2019
- la transmission au contrôle de légalité le : 09/04/2019
(accusé de réception du 09/04/2019)

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

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain

'Quimper, Cœur de Ville'

**Demande de déclaration d'utilité publique du projet
de requalification de la Galerie Kéréon**

L'opération « Quimper, cœur de ville » prévoit la mise en œuvre d'une procédure volontariste sur six îlots d'intervention prioritaires du centre-ville. Dans ce cadre, l'état de la Galerie Kéréon impose aujourd'hui une requalification urgente, profonde et durable de cet ensemble vital de centre-ville.

L'étude de faisabilité réalisée démontre la nécessité d'une maîtrise foncière publique des parcelles, justifiant le recours à une déclaration d'utilité publique du projet de requalification.

1. Le contexte

Le projet de requalification de la Galerie Kéréon, de la parcelle attenante, regroupant les parcelles cadastrée BL n° 481 et 570, est identifié à plusieurs titres comme un secteur prioritaire de mise en œuvre de la politique de renouvellement urbain de l'agglomération en centre-ville de Quimper.

Le processus de déqualification de la galerie commerciale à l'œuvre depuis de nombreuses années appelle une intervention forte de la collectivité pour sortir cet ensemble immobilier de sa situation de blocage :

- fermeture de l'intégralité des commerces, hormis le « Carrefour City » ;
- placement sous administration judiciaire de la copropriété ;
- arrêté de péril imminent du 1^{er} juin 2017 ;

- avis défavorable à la poursuite de l'activité de l'Etablissement Recevant du Public du SDIS du 7 juin 2016.

Les dysfonctionnements constatés (organisation foncière complexe, bâti très dégradé, problèmes de sécurité, problématiques économiques des propriétaires), nécessitent toutefois de raisonner au-delà de l'échelle de l'immeuble.

C'est pourquoi, au regard du positionnement stratégique de la galerie commerciale en cœur de ville, Quimper Bretagne Occidentale s'est engagée à travers la convention d'Opération Programmé d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU 2016-2021), à mettre en œuvre les moyens opérationnels nécessaires à cette indispensable requalification.

Parallèlement, la signature de la convention « Action cœur de Ville » le 28 septembre 2018, résultat de la reconnaissance nationale des enjeux d'attractivité, de dynamisme et de reconquête du territoire de Quimper, confirme la politique volontariste de la collectivité et lui offre de nouvelles opportunités et moyens pour assurer la mise en œuvre de ses projets de centre-ville.

Cette convention identifie précisément l'opération de requalification de la Galerie Kéréon comme une action à programmer prioritairement en vue de répondre à l'objectif d'offre attractive d'habitat en centre-ville.

2. Le projet et la procédure d'expropriation

Dans ce contexte, les études menées courant 2017 et 2018 ont permis d'élaborer un projet d'utilité publique répondant à ces enjeux, tant sur le plan social, économique qu'urbanistique.

Le projet, décrit dans le dossier d'enquête publique consiste en synthèse à :

a/ Réaliser une construction neuve de 4 niveaux, à la place de la galerie actuelle, en retrait des rives du Steïr côté rue Astor et en alignement avec le linéaire bâti de la rue Kéréon.

La destination du futur ensemble immobilier sera mixte (logement/commerce). La totalité au moins de la surface en rez-de-chaussée est destinée à recevoir un espace commercial dont la surface de vente sera ainsi au minimum équivalente à la surface commerciales actuelle (510 m²).

Sur les niveaux supérieurs il est prévu la création de 15 logements T3-T4 d'une surface moyenne de 64 m² bénéficiant d'espaces privatifs extérieurs qui totalisent 395 m².

La réhabilitation de l'édifice actuel reste néanmoins une option à étudier dès lors qu'elle permettrait d'atteindre le même objectif et sous réserve des études techniques préalables.

b/ Créer un espace public de 365 m² le long du Steïr en continuité avec l'espace piéton actuel et permettant une mise en valeur des vestiges de l'ancienne fortification.

Les dépenses correspondantes et le coût estimatif pour la collectivité sont également détaillés dans ce dossier.

Si de nombreux propriétaires ont déjà fait part de leur souhait de vendre, le recours à une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique s'avère néanmoins nécessaire afin de permettre à la collectivité de conduire efficacement ce projet eu égard notamment à la complexité et aux difficultés actuelles de gestion de la copropriété de la Galerie Kéréon.

Cette procédure n'empêchera pas de rechercher et de conclure des accords amiables avec les propriétaires et occupants concernés.

3. Le portage de la procédure par l'EPF

Pour réaliser la première phase de l'opération (la maîtrise du foncier), l'analyse comparative des différents montages opérationnels possibles ont permis d'identifier le partenariat avec l'Etablissement Public Foncier de Bretagne comme la solution la plus pertinente et avantageuse pour la collectivité tant du point de vue du calendrier opérationnel que du point de vue économique.

Cet établissement est en effet spécialisé dans le portage foncier, et notamment en renouvellement urbain. Il peut, pour le compte des collectivités, acquérir les emprises y compris par voie d'expropriation en étant désigné bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique. Et ce d'autant plus que la signature de la convention « Action cœur de ville » ouvre désormais des modalités d'intervention de l'EPF de Bretagne très favorables aux conditions de réalisation du projet.

C'est pourquoi il est proposé, en application de la convention-cadre signée entre Quimper Bretagne Occidentale et l'Etablissement Public Foncier de Bretagne, que cette opération fasse l'objet d'une convention opérationnelle qui s'inscrira dans la continuité de la convention de veille foncière, signée le 27 février 2017, sur l'ensemble des îlots prioritaires de l'OPAH-RU dont Kéréon. L'approbation de cette convention opérationnelle fera l'objet d'une délibération ultérieure en 2019.

Par ailleurs, il est proposé de signer d'ores et déjà une convention d'étude entre l'EPF et Quimper Bretagne Occidentale pour permettre à la collectivité de bénéficier d'une expertise complémentaire et d'une participation financière de l'EPF (plafonnée à 7000 €) dans le cadre des études pré-opérationnelles à conduire rapidement.

Vu la convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) signée le 3 octobre 2016 entre la ville de Quimper, Quimper-Communauté fusionnée en Quimper Bretagne Occidentale, l'Etat et l'Agence nationale de l'habitat approuvée par le conseil communautaire du 17 mars 2016 ;

Vu la convention « Action cœur de ville » signée le 28 septembre 2018, approuvée par la délibération du conseil communautaire du 20 septembre 2018 ;

Vu la convention-cadre d'action foncière entre l'EPF et QBO signée le 6 août 2018 ; approuvée par la délibération du conseil communautaire du 26 juin 2018 ;

Vu les articles L. 11-1 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Au regard de l'ensemble de ces éléments et des annexes jointes, après avoir délibéré, le conseil communautaire décide, à l'unanimité des suffrages exprimés :

1 - d'approuver le recours à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique sur les parcelles concernées par le projet de requalification de la Galerie Kéréon ;

2 - d'approuver le projet tel que décrit dans le dossier d'enquête publique joint ;

3 - d'autoriser monsieur le président à solliciter auprès de monsieur le Préfet du Finistère l'ouverture d'une enquête d'utilité publique et à déposer à cette fin le dossier d'enquête susvisé ;

4 - de solliciter l'Etablissement Public Foncier de Bretagne en vue du portage de l'opération, y compris en lui accordant le bénéfice de l'expropriation, qui sera formalisé par une convention opérationnelle ;

5 - d'autoriser monsieur le président à signer la convention d'étude avec l'Etablissement Public Foncier de Bretagne.