

**QUIMPER BRETAGNE
OCCIDENTALE
CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

Séance du 24 septembre 2020

**Rapporteur :
Monsieur Alain
DECOURCHELLE**

N° 26

ACTE RENDU EXECUTOIRE

compte tenu de :
- la publicité (par voie d'affichage), pour une durée de deux mois,
à compter du : 30/09/2020
- la transmission au contrôle de légalité le : 29/09/2020
(accusé de réception du 29/09/2020)

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

**Projet de requalification de la galerie Kereon - Intervention de l'Etablissement Public
Foncier de Bretagne - Convention opérationnelle**

**Dans le cadre du projet de requalification de la galerie Kereon, il est proposé de
conventionner avec l'Etablissement Public Foncier de Bretagne.**

Quimper Bretagne Occidentale s'est engagée à reconquérir un îlot stratégique, la galerie Kereon, aujourd'hui véritable frein à la revitalisation du centre-ville. L'état de la galerie Kereon impose une requalification urgente, profonde et durable de cet ensemble vital de centre-ville ; et la maîtrise foncière publique est l'unique solution face à une situation financière et technique inextricable de la copropriété. C'est pourquoi l'opération de requalification de la galerie a été reconnue d'utilité publique par arrêté préfectoral du 2 janvier 2020.

Les enjeux de ce projet pour le cœur de ville et le territoire sont majeurs :

- Suppression d'une friche commerciale en cœur de ville ;
 - Production d'une offre mixte de logements, de commerces : le projet permet la création sur les trois niveaux supérieurs (de 400 m² chacun) de 15 logements de type T3-T4, bénéficiant d'espaces privatifs extérieurs. Il répond ainsi à l'objectif de la convention « Action Cœur de Ville » de développer une offre attractive d'habitat résidentiel en centre-ville en améliorant le parc privé en lien avec le développement de l'offre locative publique et ainsi enrayer la perte du dynamisme du centre-ville.
- Le RDC traversant offre un potentiel commercial de 400 m² ;

- Reconquête et mise en valeur du Steir en créant un espace public paysager de 365 m² le long du Steir en continuité avec l'espace piéton actuel et relier à la rue Kereon par l'ancienne venelle. La démolition des bâtiments existants permettra de dégager et mettre en valeur les vestiges de l'ancienne fortification du XV^{ème} siècle avec son échauguette.

Le projet prévoit la démolition et la reconstruction d'un bâtiment neuf. Le bilan d'opération est le suivant : les acquisitions sont estimées à 2,8 millions, les travaux à 3,5 millions et le déficit d'opération pour QBO s'élèverait à 2,5 millions.

Depuis l'arrêté préfectoral du 2 janvier 2020, QBO a engagé les négociations avec les copropriétaires souhaitant vendre rapidement. Sur 39 cellules commerciales appartenant à 33 copropriétaires, le conseil communautaire de février dernier a approuvé l'acquisition de sept cellules commerciales pour un montant de 63 060 € et l'agglomération a depuis trouvé un accord pour acquérir sept nouvelles cellules :

- la cellule commerciale appartenant aux conjoints ETRADE : n° 29 d'une superficie de 24 m² au prix de 7 200 € ;
- la cellule commerciale appartenant à monsieur et madame QUERE (SCI GLANN AR MOR) : n° 33 d'une superficie de 32 m² au prix de 9 600 € ;
- la cellule commerciale appartenant à monsieur ISNARDON : n° 26 d'une superficie de 24 m² au prix de 7 200 € ;
- les cellules commerciales appartenant à monsieur TOURVILLE (SCI PAULA) : n° 18 et 35 d'une superficie totale de 142 m² au prix de 42 600 € ;
- la cellule commerciale appartenant à monsieur et madame LE FLOC'H : n° 34 d'une superficie de 36,5 m² au prix de 10 950 € ;
- la cellule commerciale et les deux espaces publicitaires appartenant à monsieur MENANT : n° 49, 21 et 22 d'une superficie de 32 m² au prix de 10 053 €.

Le montant de ces nouvelles acquisitions s'élèverait à 87 603 €.

Désormais bien engagé dans le portage foncier de l'opération, il est proposé au conseil communautaire de s'associer à l'EPF afin que ce dernier assiste l'agglomération en signant une convention opérationnelle. Cette dernière prévoit que l'EPF puisse poursuivre les acquisitions engagées, se substituer aux acquisitions déjà approuvées, assurer le suivi de la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, le portage foncier des emprises et les travaux de démolition nécessaires à la réalisation de ce projet pour le compte de QBO.

La durée du portage foncier pourra aller jusqu'à 7 ans et l'engagement financier global de l'EPF Bretagne est limité à 4 400 000 € (acquisitions, indemnités et travaux de déconstruction).

Il convient de noter que ce partenariat permettrait une minoration dite « minoration foncière » des coûts pour QBO correspondant à 60% du déficit foncier de l'opération, ce qui, au maximum, pourrait être estimé à 800 000 €.

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

- 1 - d'approuver le projet de convention opérationnelle entre Quimper Bretagne Occidentale et l'Etablissement Public Foncier ;
- 2 - d'approuver le transfert du bénéfice de la déclaration d'utilité publique à l'EPF ;
- 3 - d'autoriser madame la présidente à signer ladite convention ainsi que tous les documents nécessaires à son exécution ou y afférent ;
- 4 - d'autoriser la substitution de l'EPF à QBO dans le cadre des acquisitions approuvées par la présente délibération et lors du conseil communautaire du 6 février 2020 ;
- 5 - d'autoriser madame la présidente ou son représentant à solliciter, pour la réalisation de ce projet, toutes subventions et notamment auprès de l'Etat au titre du Fonds de Soutien à l'Investissement Local (FSIL).