

**QUIMPER BRETAGNE
OCCIDENTALE
CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

Séance du 28 avril 2022

**Rapporteur :
Monsieur Alain
DECOURCHELLE**

N° 14

**Opération' Quimper cœur de ville'
Mise en œuvre d'une 2ème Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
Renouvellement Urbain sur le centre-ville de Quimper**

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. En 2021, cette opération a été prolongée jusqu'au 31 décembre 2022 afin répondre aux engagements du programme national « Action cœur de ville ».

Au regard des enjeux sociaux, économiques, patrimoniaux et environnementaux, il est proposé d'engager une étude pré-opérationnelle qui déterminera l'opportunité et les conditions pour lancer une 2^{ème} opération « Quimper, cœur de ville 2023-2027 ».

La convention signée le 3 octobre 2016 entre Quimper Bretagne Occidentale, la commune de Quimper, l'État et l'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 pour permettre le retour d'habitants, recycler les immeubles et les îlots dégradés...

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

ACTE RENDU EXECUTOIRE

compte tenu de :

- la publicité (par voie d'affichage), pour une durée de deux mois, à compter du : 04/05/2022
- la transmission au contrôle de légalité le : 03/05/2022 (accusé de réception du 03/05/2022)

*Acte original consultable au service des assemblées
Hôtel de Ville et d'agglomération*

44, place Saint-Corentin – CS 26004 - 29107 Quimper Cedex

Bretagne Occidentale de traiter des champs nouveaux d'intervention publique comme le traitement préventif des copropriétés en difficulté ou le recyclage des immeubles vacants et dégradés au bénéfice de la revitalisation du centre-ville.

I. Bilan de l'opération « Quimper, cœur de ville » 2016-2022

La stratégie d'intervention de Quimper Bretagne Occidentale allie l'incitation à la rénovation privée des immeubles et des logements, la mise en œuvre des procédures coercitives mobilisables en matière de lutte contre l'habitat indigne et les opérations de renouvellement urbain :

1) L'agglomération a mis en place un dispositif d'aides propre en complément des aides de l'ANAH pour inciter les propriétaires bailleurs et occupants à s'engager dans une démarche travaux. Les objectifs quantitatifs ne sont pas encore atteints, sur les 260 logements prévus dans la convention, 121 sont réhabilités (soit 47%) et 2 copropriétés sur 12 feront l'objet de travaux de rénovation avant la fin de l'opération le 31 décembre 2022. La dynamique de l'opération a été ralentie par :

- Les 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 ;
- Les dispositifs concurrentiels qui ont capté une partie des projets (Ma Prime Rénov' par exemple) ;
- Sur le volet copropriété, des règles d'éligibilité des projets ne sont pas adaptés aux petites copropriétés en quartier ancien ;
- De nombreux logements seront réhabilités à l'issue des procédures coercitives engagées en 2022.

Cependant, l'évaluation de la réussite de l'opération s'analyse également au regard des impacts sur l'économie locale, en effet, la réhabilitation de ces logements a un réel impact sur l'économie locale car a engendré 6,5 millions € TTC de travaux en mobilisant les subventions suivantes :

- QBO : 1,3 M€ (726 696 € aides aux travaux + 482 322 € ingénierie) ;
- ANAH : 2,2 M€ (1 760 000 € aides aux travaux + 493 007 € ingénierie) ;
- Conseil départemental : 255 300 € (aides aux travaux).

2) Enjeu prioritaire, la lutte contre l'habitat indigne a mobilisé fortement l'équipe projet sur le terrain et a permis de diagnostiquer 131 immeubles totalisant 694 logements. De nombreuses procédures ont été engagées pour traiter ces situations : infraction au Règlement Sanitaire Départemental, consignation des allocations CAF, arrêtés de péril et insalubrité. L'agglomération a également accompagné 13 ménages vers le relogement. Ces actions ont permis la réhabilitation de 52 logements (non comptabilisés dans le bilan car les travaux n'ont pas mobilisé les aides publiques de l'opération).

3) Les actions de renouvellement urbain sont engagées pour recycler et restructurer en profondeur les 6 îlots d'intervention prioritaires de l'opération.

Sur l'ensemble du périmètre de l'opération et plus spécifiquement sur ces 6 îlots, 12 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 qui permet à QBO d'enclencher la réalisation de travaux importants de réhabilitation complète d'immeubles. Cette procédure, engagée en 2022, vise la réhabilitation de 37 logements.

L'opération « Quimper, cœur de ville » comprend également une campagne de ravalement obligatoire, mise en œuvre dès 2018 et qui concerne 2 axes stratégiques du cœur de ville. Sur les 56 façades identifiées de l'axe 1 (rues Kereon, du Chapeau Rouge, une partie de la rue de Douarnenez), 41 bénéficient d'une aide au ravalement.

Ces travaux représentent 765 164 € HT bénéficiant d'une subventions QBO de 181 080 €.

L'axe n°2 concernant les avenues de la gare et de la libération sera engagée en 2022 et 2023 en articulation avec les travaux sur le quartier de la gare et du pôle d'échange multimodal.

II. « Quimper, cœur de ville » 2023-2028

Les instances nationales du programme « Action cœur de ville » encouragent activement les collectivités à prolonger les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain sur leur territoire. Quimper Bretagne Occidentale et la ville de Quimper bénéficieront ainsi pleinement de ce programme national jusqu'en 2026.

L'engagement dans la mise en œuvre d'une 2^{ème} opération programmée nécessite préalablement la réalisation d'une étude pré-opérationnelle pour réinterroger la stratégie d'intervention et définir le programme d'action, les objectifs quantitatifs, qualitatifs et le budget prévisionnel.

L'analyse du bilan 2016-2021 permet déjà de pré-définir les orientations pour calibrer dans la continuité de la 1^{ère} opération le dispositif d'une 2^{ème} opération :

- Confirmer la dynamique de la réhabilitation des logements tout en définissant des leviers d'action pour répondre aux problématiques récentes telles que la pénurie de logements ;
- Définir des actions pour développer une nouvelle offre locative ;
- Renforcer les actions de lutte contre l'habitat indigne en levant notamment les freins tels que le relogement d'urgence des occupants notamment ;
- Développer les outils du portage foncier ;

- Poursuivre les projets d'aménagement des 6 îlots prioritaires ;
- Engager la 1ère Opération de Restauration Immobilière à Quimper ;
- Définir une nouvelle stratégie d'intervention pour la réhabilitation des copropriétés dégradées et en difficulté ;
- Poursuivre les campagnes de ravalement obligatoires.

À l'issue de cette analyse pré-opérationnelle, le conseil communautaire pourra alors engager la 2^{ème} Opération Programmée au dernier trimestre 2022, en autorisant la signature du projet de convention qui définira la stratégie d'intervention, les objectifs et le budget prévisionnel.

Pour se faire assister dans cette action, il est proposé de retenir un prestataire qui sera retenu selon un accord-cadre à bons de commande comportant :

- la réalisation de l'étude pré-opérationnelle ;
- la mission de suivi-animation de la 2^{ème} opération programmée qui sera commandée dans l'hypothèse où le conseil communautaire valide la convention de la 2^{ème} opération « Quimper, cœur de ville » 2023-2027.

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

- 1 - d'approuver le bilan et les enjeux d'intervention publique de l'opération "Quimper, cœur de ville" 2016-2021 ;
- 2 - d'autoriser madame la présidente à signer tous les actes à intervenir ;
- 3 - d'autoriser la sollicitation de toute subvention mobilisable pour la mise en œuvre de cette opération.