

**VILLE DE QUIMPER
CONSEIL MUNICIPAL**

**Séance du 25 avril 2019
Rapporteur :
Monsieur Didier LENNON**

N° 17

ACTE RENDU EXECUTOIRE

compte tenu de :

- la publicité (par voie d'affichage), pour une durée de deux mois, à compter du : 03/05/2019
- la transmission au contrôle de légalité le : 02/05/2019 (accusé de réception du 02/05/2019)

*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 Renouveau Urbain
'Quimper, Cœur de Ville'
Requalification de la galerie Kereon
Lancement d'une procédure de déclaration d'utilité publique par Quimper Bretagne
Occidentale**

L'état de la Galerie Kereon impose aujourd'hui une requalification urgente, profonde et durable de cet ensemble vital du cœur de ville. Pour y parvenir, l'étude de faisabilité démontre la nécessité d'une maîtrise foncière publique des parcelles qui justifie le recours à une déclaration d'utilité publique du projet de requalification.

1. Le contexte

Le projet de requalification de la Galerie Kereon et de sa parcelle attenante, regroupant les parcelles cadastrées 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, l'OPAH-RU signée le 3 octobre 2016 par QBO a bien identifié cet îlot comme prioritaire et prévoit à cette fin les moyens opérationnels nécessaires à cette indispensable requalification.

Récemment, la signature de la convention « Action cœur de ville » le 28 septembre 2018 a confirmé la politique volontariste de la collectivité et identifié précisément l'opération de requalification de la Galerie Kereon comme une action à programmer prioritairement en vue de répondre à l'objectif d'offre attractive d'habitat en centre-ville.

2. Le projet

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 consisterait en synthèse à :

1- Réaliser une construction neuve de 4 niveaux, à la place de la galerie actuelle, en retrait des rives du Steir côté rue Astor et en alignement avec le linéaire bâti de la rue Kereon. Mais à ce stade 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, notamment quant à la structure de l'actuelle Galerie.

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.

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

Le coût estimatif sommaire est basé à ce stade sur un scénario de reconstruction sachant que la réhabilitation lourde de l'édifice actuel reste une option à étudier dès lors qu'elle permettrait d'atteindre le même objectif et sous réserve des études techniques préalables.

Il s'élève à 6 382 500 euros comprenant les dépenses d'acquisitions et de travaux (comprenant la démolition, la construction et l'aménagement de l'espace public).

Ces montants ne sont donnés qu'à titre indicatif, ils peuvent en effet être modulés selon les résultats notamment des études techniques préalables et le résultat des consultations d'entreprises.

3. La procédure d'expropriation

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 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 Kereon.

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

Pour assurer la maîtrise du foncier et le lancement de l'opération, un partenariat avec l'Etablissement Public Foncier de Bretagne, qui assurerait le portage foncier jusqu'au lancement d'un appel à projet, apparaît 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.

Cette procédure de déclaration d'utilité publique sera conduite par Quimper Bretagne Occidentale en tant que maître d'ouvrage de l'OPAH-RU conformément à la délibération prise lors du conseil communautaire du 4 avril dernier.

Le conseil municipal en prend acte.