

**VILLE DE QUIMPER
CONSEIL MUNICIPAL**

—————
Séance du 12 juin 2025
Rapporteur :
Madame Françoise DORVAL

N° 8

ACTE RENDU EXECUTOIRE

compte tenu de :

- la publicité sur le site Internet, pour une durée de deux mois, à compter du : 19/06/2025
- la transmission au contrôle de légalité le : 19/06/2025 (accusé de réception du 19/06/2025)

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

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

Opération 'Quimper cœur de ville'
**Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH-
RU) - Demande de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) portant sur une opération de
Restauration Immobilière (ORI) sur le centre-ville de Quimper**

—————
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 et renouvelée pour la période 2023-2028. Un des volets de cette opération consiste à la mise en place d'une déclaration d'utilité publique portant sur une Opération de Restauration Immobilière (ORI) pour un ensemble d'immeubles dégradés du centre-ville.

Le centre-ville de Quimper constitue par ses fonctions traditionnelles, un maillon essentiel du développement et du rayonnement de la cité à l'échelle de la Cornouaille. Fort de son identité culturelle et architecturale, le centre-ville bénéficie d'une attractivité économique et touristique indéniable. Cependant un certain nombre d'indicateurs révélés par les acteurs de terrains, analyses et études diverses interpellent sur la qualité de l'habitat privé sur ce secteur : concentration des difficultés patrimoniales (suspicion de logements potentiellement indignes, vacance importante, petites copropriétés en difficulté) mais aussi sociales (parc privé à vocation sociale de fait).

Face à ces constats et soucieuse de l'évolution de son centre urbain, Quimper Bretagne Occidentale a lancé en 2016 l'opération "Quimper, cœur de ville", Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) pour une durée de 5 ans, afin d'enrayer le processus de déqualification et de restaurer la qualité résidentielle du centre-ville.

La mise en œuvre d'une OPAH-RU répond à la politique volontariste menée par QBO depuis de nombreuses années. Le Programme Local de l'Habitat (PLH) a été adopté en 2018, prolongé sur la période 2019 - 2024 et axe ses actions autour de six enjeux forts :

- Consolider Quimper Bretagne Occidentale en tant que fédérateur et pilote de la politique de l'habitat ;
- Accentuer le développement du potentiel du parc privé dans les centralités et améliorer sa qualité ;
- Accroître la construction neuve tout en favorisant le renouvellement du parc ;
- Poursuivre une production diversifiée des offres d'habitat ;
- Initier une politique foncière à l'échelle de Quimper Bretagne Occidentale ;
- Favoriser une offre de logements et d'hébergements pour les publics aux besoins spécifiques.

Lauréate du programme national Action Cœur de Ville en 2018, la collectivité a prolongé l'OPAH-RU jusqu'à mai 2028.

Le bilan de l'opération « Quimper, cœur de ville » 2016-2022

La convention signée le 3 octobre 2016 entre Quimper Bretagne Occidentale, la ville 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 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.

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.

Au regard du bilan de la 1ère OPAH-RU et de l'étude pré opérationnelle 2022-2023, le centre-ville de Quimper nécessite la poursuite de l'intervention publique pour renforcer la dynamique en cours visant à restaurer l'attractivité du centre-ville. Cela se traduit par les orientations suivantes :

- 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 ;
- Développer les outils du portage foncier ;
- Poursuivre les projets d'aménagement des 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.

La mise en œuvre d'une 2ème OPAH-RU 2023-2028

Inscrite dans les actions du Programme Local de l'Habitat, l'opportunité de poursuivre l'OPAH-RU sur la période 2023-2028 a été confirmée par l'étude pré opérationnelle qui s'est déroulée d'octobre 2022 à janvier 2023. Le diagnostic a été réalisé par Quimper Cornouaille Développement et le programme d'intervention par le bureau d'étude Urbanis.

Le caractère incitatif de l'OPAH RU Quimper Cœur de ville est renforcé par une démarche pro-active en direction des propriétaires et copropriétaires du parc privé. Il s'agit de les inciter à réaliser un programme de travaux défini à l'échelle d'un logement ou d'un immeuble. Des actions de conseils, d'informations et de communication spécifiques, ainsi qu'un accompagnement technique, financier et administratif à la réalisation des travaux sont proposés. A titre d'exemples, l'accompagnement peut concerner la réalisation du diagnostic technique du logement, l'étude de faisabilité du programme de travaux et la mobilisation des subventions auprès des financeurs.

Les actions incitatives peuvent être très limitées dès lors que les propriétaires et/ou copropriétaires sont dans l'incapacité financière ou peu enclins à la réalisation des travaux qui leur incombent. Pour être efficaces, ces actions doivent être combinées avec des outils coercitifs modérés tels que les pouvoirs de police du Maire (pour les situations relevant de la mise en sécurité notamment) ou du Préfet (pour les situations relevant de l'insalubrité notamment) voire des outils renforcés tels que l'Opération de Restauration Immobilière (ORI) et les Déclarations d'Utilité Publique de prescription de travaux (DUP travaux) qui lui sont associées.

La décision d'une action coercitive renforcée

Dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne, la ville de Quimper et QBO ont compétence pour veiller à l'hygiène, santé, salubrité et sécurité publique. Aussi elles lancent et suivent les procédures administratives nécessaires à la résorption de situations relevant de l'habitat insalubre ou dangereux.

Afin de pallier les dysfonctionnements du marché du logement, la Ville de Quimper et Quimper Bretagne Occidentale ont multiplié leurs actions en direction du parc privé de logements anciens. Toutefois, de nombreux logements ou bâtiments dégradés et vacants subsistent dans le centre-ville.

C'est pourquoi, pour faire évoluer ces situations repérées sans issues, Quimper Bretagne Occidentale souhaite, tout en poursuivant l'action incitative renforcée, se doter d'outils opérationnels forts. Ceux-ci permettent de contraindre les propriétaires du parc privé qui n'entretiennent pas leur patrimoine, à réaliser les travaux jugés nécessaires pour la mise en sécurité et la réoccupation des logements et donner ainsi de l'ampleur à la dynamique de rénovation et de résidentialisation souhaitée sur le centre-ville de Quimper.

Afin de bien cibler son intervention dite coercitive, la maîtrise d'ouvrage s'est appuyée d'investigations conduites au préalable :

- Repérage de l'étude préopérationnelle d'OPAH-RU en 2016, avec définition d'une liste de 20 immeubles dits prioritaires ;
- Investigation des immeubles prioritaires durant l'OPAH RU 2017 – 2022 ;
- Repérage de l'étude préopérationnelle d'OPAH RU en 2022 - 2023, avec définition d'une liste de 17 immeubles dits prioritaires.

Ces investigations conduisent aujourd'hui à présenter une liste de 17 immeubles (15 adresses) en situation de blocage qui nécessitent la mise en place d'outils coercitifs visant à la réhabilitation d'immeubles et la rénovation et remise sur le marché de logements de qualité. L'outil adéquat est l'Opération de Restauration Immobilière (ORI) avec mise en place d'une Déclaration d'Utilité Publique de travaux (DUP Travaux).

La liste des immeubles concernés

Adresse	Référence cadastrale	Nombre total de logements	Nombre total de commerces	Statut de propriété
58 rue de la Providence	BN1067/BN510	6	1	Monopropriété
18 rue Saint-Marc	BN0551	1	0	Monopropriété
1 rue Salonique	BW0157	1	1	Monopropriété
1 rue Salonique	BW0158	0	0	Monopropriété
1 bis Place Saint Mathieu	BN0758	1	1	Monopropriété

26 rue du Chapeau Rouge	BN0113	2	1	Monopropriété
11 rue Saint François	BL0727	4	1	Monopropriété
20 rue de Réguaires	BL0222	5	2	Monopropriété
12 rue Sainte Catherine	BL0611	7	0	Monopropriété
8 rue de Concarneau	BK0167	2	1	Monopropriété
61 rue de Pont L'Abbé	BX0417	9	1	Copropriétés
61 rue de Pont L'Abbé	BX0418	1	0	Monopropriété
6 avenue de la Libération	BK0584	3	1	Monopropriété
13 rue des Boucheries	BL0555	3	1	Monopropriété
20 rue de Douarnenez	BN0359	1	0	Monopropriété
14 Place Saint Corentin	BL0563	8	1	Monopropriété
9 rue René Madec	BL0443	1	2	Monopropriété

Les prescriptions de travaux

Dès lors que les travaux de restauration immobilière sont prescrits par arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique, puis notifiés individuellement ils relèvent d'une obligation pour le (co)propriétaire concerné. Des prescriptions générales de travaux, applicables à l'ensemble des immeubles sous DUP, sont énoncées dans le dossier d'enquête publique.

Ces travaux devront respecter les dispositions du Code de l'urbanisme, la réglementation en vigueur dans les documents nationaux et locaux (Code de la Santé Publique, Code de Construction et de l'Habitation, Règlement Sanitaire Départemental, Plan Local d'Urbanisme...), ainsi que des dispositions relatives aux parties communes et aux parties privatives. Enfin, les travaux nécessaires à la réalisation d'une Opération de Restauration Immobilière sont soumis à permis de construire, conformément à l'article R 421-14 d) du Code de l'urbanisme.

Après le prononcé de la DUP, les propriétaires concernés bénéficieront d'une prestation d'assistance par l'opérateur chargé du suivi animation de l'OPAH RU afin d'engager et mener à bien ces programmes de travaux. Pour rappel, ce n'est que dans l'hypothèse où les propriétaires refuseraient d'exécuter les travaux prescrits, que leurs immeubles ou leurs lots feront l'objet d'une expropriation totale ou partielle.

Les Estimations financières

La valeur vénale des immeubles concernés a été estimée par le pôle d'évaluation domaniale de la DGPIF à 4 426 330€, indemnités accessoires et aléas de l'ordre de 15 % compris.

L'expropriation interviendra uniquement en cas de carence des propriétaires dans les délais convenus. La valeur réelle des biens à exproprier sera alors recalculée individuellement.

Si une expropriation venait à devenir nécessaire par l'absence de travaux, la collectivité se tournera alors vers des porteurs de projets extérieurs (promoteurs, bailleurs sociaux...) afin de réaliser une revente rapide pour réhabilitation des biens ciblés.

Le coût des restaurations sur l'ensemble des immeubles, comprenant les parties communes et les parties privatives est estimé à 7 164 100 € hors taxes.

Le conseil municipal prend acte du projet de demande de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) portant sur une Opération de Restauration Immobilière (ORI) sur le centre-ville de Quimper par Quimper Bretagne Occidentale.