



**Opération de Restauration Immobilière multisites
Secteurs de Recouvrance et Haut-de-Jaurès**

**DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE
A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
DE TRAVAUX DE RESTAURATION IMMOBILIERE**

Articles L 313-4-1 et suivants du Code de l'urbanisme



Juillet 2021

Table des matières

1. PREAMBULE.....	3
1.1 L'Opération de Restauration Immobilière	4
1.2 Les critères de sélection des immeubles inscrits dans le périmètre de l'ORI	4
1.3 Les conséquences de la DUP ORI	6
2. PLANS DE SITUATION ET DE DELIMITATION	7
2.1. Plans de situation des secteurs de l'opération de restauration immobilière.....	7
2.2. Plans de localisation des immeubles concernés par l'ORI et la DUP.....	9
3. DESIGNATION DES BIENS CONCERNES PAR LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE.....	10
3.1 Désignation cadastrale des bâtiments et statuts de propriété	11
3.2 Caractérisation de l'occupation des logements.....	12
3.3 Nature et caractéristiques du projet	13
4. NOTICE EXPLICATIVE DE L'OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE MULTISITES.....	15
4.1 Le choix des secteurs d'intervention.....	15
Une opération en compatibilité avec les documents d'urbanisme et les orientations d'aménagement	15
4.1.1 Le Haut-de-Jaurès, un secteur en grande difficulté en phase de reconquête	17
4.1.2 Recouvrance, un quartier en phase de reconquête	19
4.2 Les principes de l' Opération de Restauration Immobilière.....	19
4.2.1 Les financements mobilisés.....	20
4.2.2 La protection des occupants des logements, des locaux commerciaux et artisanaux.....	21
4.3 Le programme de travaux.....	22
4.3.1 Les prescriptions générales de travaux applicables aux immeubles retenus.....	22
4.3.2 Le respect des textes en vigueur	23
4.3.3 Prescriptions générales concernant le gros-œuvre, les éléments de structures et les réseaux	25
4.3.4 Prescriptions générales concernant les parties communes.....	31
4.3.5 Prescriptions générales concernant l'aménagement des logements	33
4.3.6 Les prescriptions particulières de travaux applicables aux immeubles retenus	37
4.3.7 Délais d'exécution des travaux déclarés d'utilité publique	37
5 APPRECIATION SOMMAIRE ET GLOBALE DES DEPENSES D'ACQUISITION ET DE TRAVAUX	38
5.1 Estimation de la valeur des immeubles avant restauration.....	38
5.2 Estimation des dépenses de travaux des parties communes et des parties privatives	39
6 ANNEXES	40

1. PREAMBULE

Brest métropole mène, de longue date, des actions de rénovation des quartiers anciens de centre-ville comme ceux de Saint Martin (2005-2013) et de Recouvrance (depuis 2010). Ces programmes sont mis en œuvre dans le cadre, notamment, d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) conventionnées avec l'Anah (Agence nationale de l'habitat) et s'inscrivent dans une politique ambitieuse de projets urbains intégrés.

Engagée en 2016, l'OPAH-RU « *multi-sites métropolitaine* » poursuit les actions engagées sur le quartier de Recouvrance, déclaré projet urbain d'intérêt régional au titre du NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain), et vise à renouveler l'habitat sur les quartiers du Haut de Jaurès et de Kérinou ainsi que sur une liste limitative d'immeubles collectifs privés particulièrement dégradés.

L'objectif de cette opération est de réhabiliter le tissu ancien de ces quartiers, de lutter contre l'habitat indigne et la précarité énergétique, de restaurer le fonctionnement des copropriétés et de remettre sur le marché des logements à la typologie diversifiée et aux loyers maîtrisés. L'opération nécessitera également, en accompagnement du dispositif sur l'habitat, la mise en œuvre d'actions d'aménagement au sein des secteurs précités.

Brest métropole a confié à la SEMPI la réalisation de cette opération de mise en œuvre du projet urbain d'OPAH-RU multi-sites métropolitaine, au travers d'une concession d'aménagement, en date du 14 septembre 2016.

D'une manière générale, cette OPAH-RU vise à requalifier durablement l'habitat des secteurs et immeubles ciblés en soutenant financièrement et techniquement les propriétaires dans la réalisation de travaux de réhabilitation de leur logement et de leur immeuble et en mettant en œuvre les opérations d'aménagement nécessaires pour la restructuration de certains îlots et espaces publics.

La mise en œuvre de l'OPAH-RU constitue le cadre d'intervention pour la requalification de l'habitat des quartiers de Recouvrance, Haut-de-Jaurès et Kérinou. La convention d'OPAH-RU prévoit une action sur environ 50 immeubles en monopropriété et en copropriétés (total d'environ 400 logements) ainsi que la production de logements à loyer maîtrisé et l'amélioration des logements occupés par leur propriétaire. Elle permet de combiner les leviers d'action suivants :

- Amélioration et restructuration du bâti
- Action sur les façades en lien avec l'AVAP
- Action sur la maîtrise de l'énergie et la précarité énergétique
- Portage immobilier et recyclage foncier
- Résorption de l'habitat insalubre
- Périmètre de restauration immobilière au sens de l'article L 313-4 du code de l'urbanisme
- Dispositif d'accompagnement social des locataires et propriétaires occupants modestes

Cependant, la dimension incitative peut être insuffisante dès lors que les propriétaires et/ou copropriétaires sont dans l'incapacité financière de réaliser des travaux ou s'y opposent.

Pour être efficaces, ces actions doivent être combinées avec des outils coercitifs comme les pouvoirs de police du Maire (arrêté de péril et/ou insalubrité...etc.), ou des opérations d'aménagement tels que l'Opération de Restauration Immobilière (ORI).

1.1 L'Opération de Restauration Immobilière

L'Opération de Restauration Immobilière (ORI) est une procédure définie dans le Code de l'urbanisme (articles L 313-4 et suivants) permettant de transformer les conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles.

Lorsqu'elle est à l'initiative d'une personne publique, comme ici, elle permet de prescrire aux propriétaires des immeubles concernés la réalisation de travaux précis et préalablement définis.

Les travaux obligatoires dans le cadre d'une ORI sont déclarés d'utilité publique. A cette fin, la collectivité à l'initiative de la procédure constitue un dossier de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) dans lequel elle détermine notamment les immeubles concernés et le programme général des travaux.

A l'issue d'une enquête publique préalable, une Déclaration d'Utilité Publique de travaux est prise par arrêté préfectoral. La durée de validité maximale de cet arrêté de DUP est de cinq ans, prorogeable une fois pour une durée équivalente.

La particularité de la procédure d'ORI est d'être à la fois incitative et coercitive. En effet, l'expropriation intervient uniquement dans l'hypothèse où le propriétaire n'aurait pas réalisé les travaux prescrits dans le délai imparti. Le propriétaire concerné garde donc une importante marge de manœuvre dans la mesure où il peut démontrer sa volonté de réaliser les travaux. De plus, il conserve le droit, sous certaines conditions, de bénéficier de subventions pour le financement des travaux.

Dans le cadre de l'OPAH-RU multisites en cours sur le territoire de la Commune de Brest et mise en oeuvre par la SEMPI, en sa qualité de concessionnaire, cette dernière a été chargée par Brest métropole de conduire une Opération de Restauration Immobilière portant sur 13 immeubles identifiés au terme d'un diagnostic complet.

C'est dans ce contexte que Brest métropole et la SEMPI ont sollicité l'ouverture d'une enquête d'utilité publique en vue de la déclaration d'utilité publique de l'opération.

1.2 Les critères de sélection des immeubles inscrits dans le périmètre de l'ORI

Dans le cadre de l'OPAH-RU multisites lancée en 2016, un diagnostic complet : social, technique et de gestion a été effectué auprès de plusieurs immeubles.

A ce titre, ont notamment été évalués :

- leurs caractéristiques techniques,

- leur niveau d'entretien,
- les procédures publiques engagées le cas échéant,
- le volume des travaux à réaliser,
- la capacité et/ou la volonté des propriétaires concernés à engager un programme de travaux suffisant et cohérent,
- l'occupation des immeubles,
- l'intérêt à réhabiliter ou non les immeubles.

Au regard de ces éléments, une première liste de 13 immeubles jugés prioritaires a été arrêtée, et validée lors du COPIL du 9 mai 2019 sur deux secteurs de l'OPAH-RU :

- Secteur du Haut-de-Jaurès – 6 immeubles :
 - 3 rue du Télégraphe
 - 5 rue du Télégraphe
 - 9 rue du Télégraphe
 - 20 rue Kérivin
 - 190 rue Jean Jaurès / 2, 4, 6 rue Cardinal Lavigerie
 - 221 rue Jean Jaurès

- Secteur de Recouvrance – 7 immeubles :
 - 5 rue Vauban
 - 17 rue Vauban
 - 59 rue Vauban
 - 21 rue du Rempart
 - 8 rue Pontaniou
 - 18 rue Jean Bart
 - 23 rue Borda

L'intégration de ces immeubles dans une opération de travaux de restauration immobilière s'avère nécessaire au regard des éléments suivants :

- un niveau de dégradation élevé dans les parties communes et privatives (dangerosité, équipements hors normes...);
- des propriétaires passifs (volontairement ou involontairement) depuis de nombreuses années, avec, le cas échéant, une capacité de décision très faible, alors que le niveau de dégradation de leur patrimoine nécessite véritablement une intervention lourde dans des délais de court-terme ;
- une qualité architecturale, une valeur immobilière et un positionnement urbain des bâtiments justifiant leur conservation, au détriment d'une simple opération de démolition-reconstruction.

Ces conclusions et la sélection des immeubles ont été validées par le conseil métropolitain lors de la séance du 6 décembre 2019.

1.3 Les conséquences de la DUP ORI

La déclaration d'utilité publique de l'opération de restauration immobilière sera suivie de la notification d'un programme détaillé de travaux et aura pour effet de rendre ceux-ci obligatoires.

Les demandes d'autorisation d'urbanisme portant sur ces immeubles devront par ailleurs être conformes à la Déclaration d'Utilité Publique.

L'expropriation ne sera poursuivie que dans l'hypothèse où les propriétaires ne seraient pas en mesure de réaliser les travaux prescrits.

Le présent dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique des travaux de restauration immobilière est constitué conformément à l'article R.313-24 du Code de l'urbanisme et comprend notamment :

- Un plan permettant de connaître la situation du ou des bâtiments concernés et de leur terrain d'assiette à l'intérieur de la commune ;
- La désignation du ou des immeubles concernés ;
- L'indication sur la situation de droit ou de fait de l'occupation du ou des bâtiments;
- Une notice explicative qui présente notamment le programme global des travaux par bâtiment, y compris, s'il y a lieu, les démolitions rendues nécessaires par le projet de restauration ;
- Une estimation de la valeur des immeubles avant restauration et l'estimation sommaire du coût des restaurations.

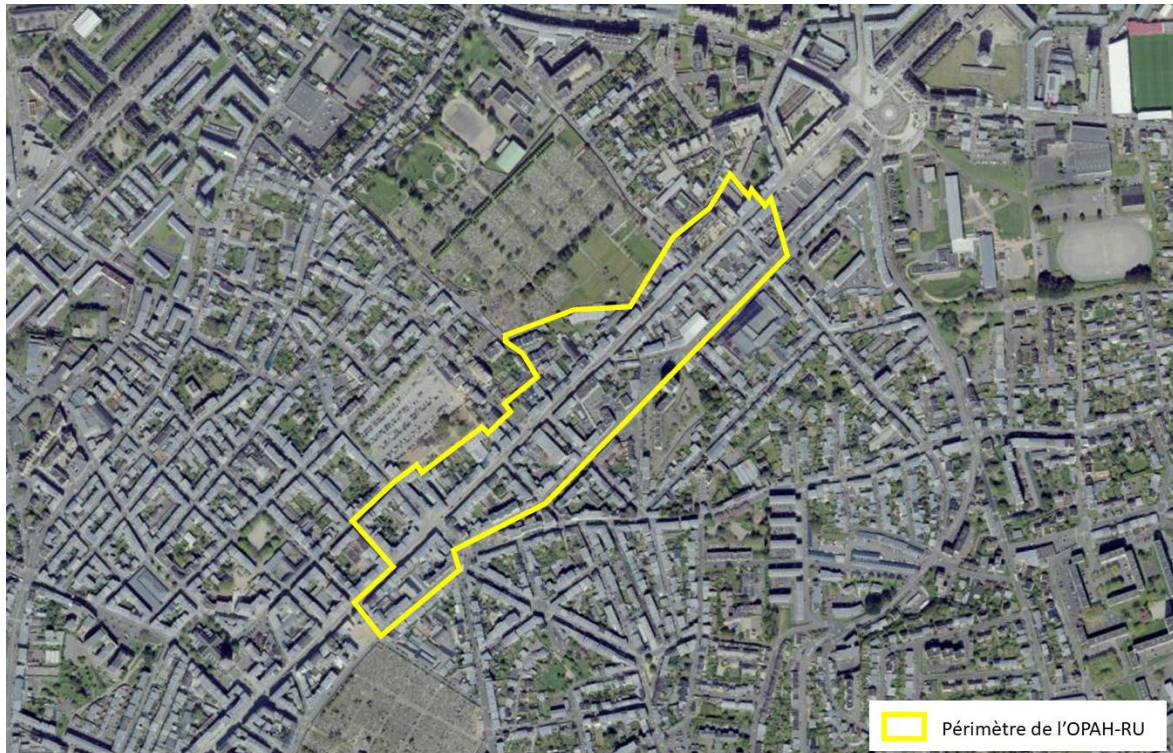
2. PLANS DE SITUATION ET DE DELIMITATION

2.1. Plans de situation des secteurs de l'opération de restauration immobilière

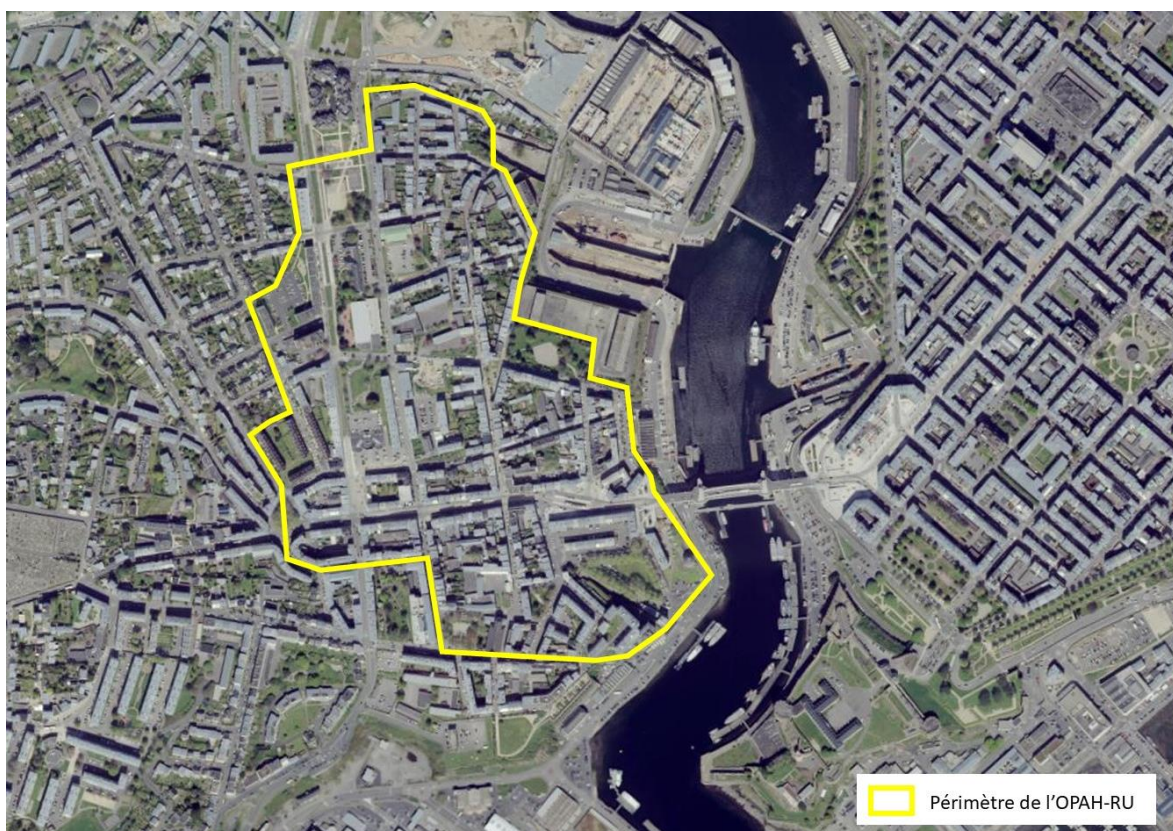
Plan de localisation à l'échelle de la ville (source : Géobretagne)



Situation du secteur Haut-de-Jaurès (source : Géobretagne)

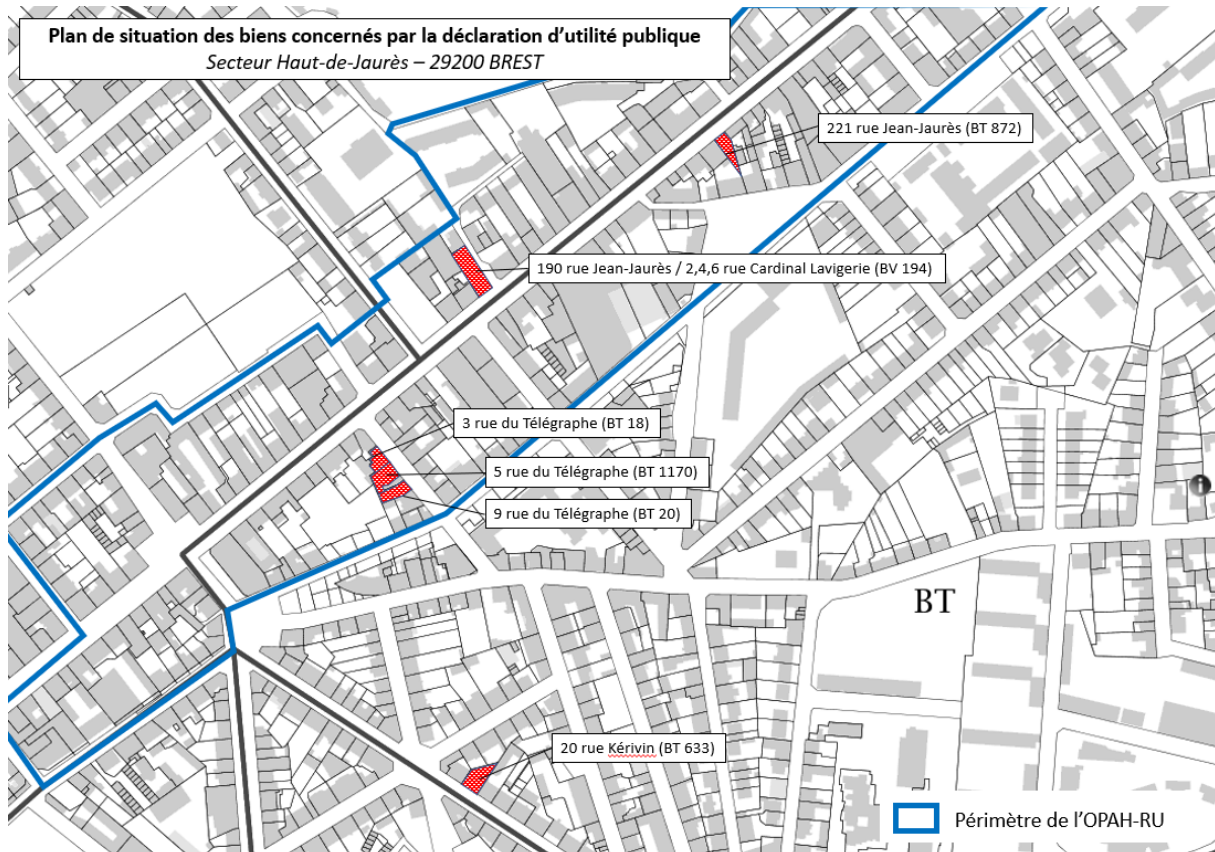


Situation du secteur Recouvrance (source : Géobretagne)

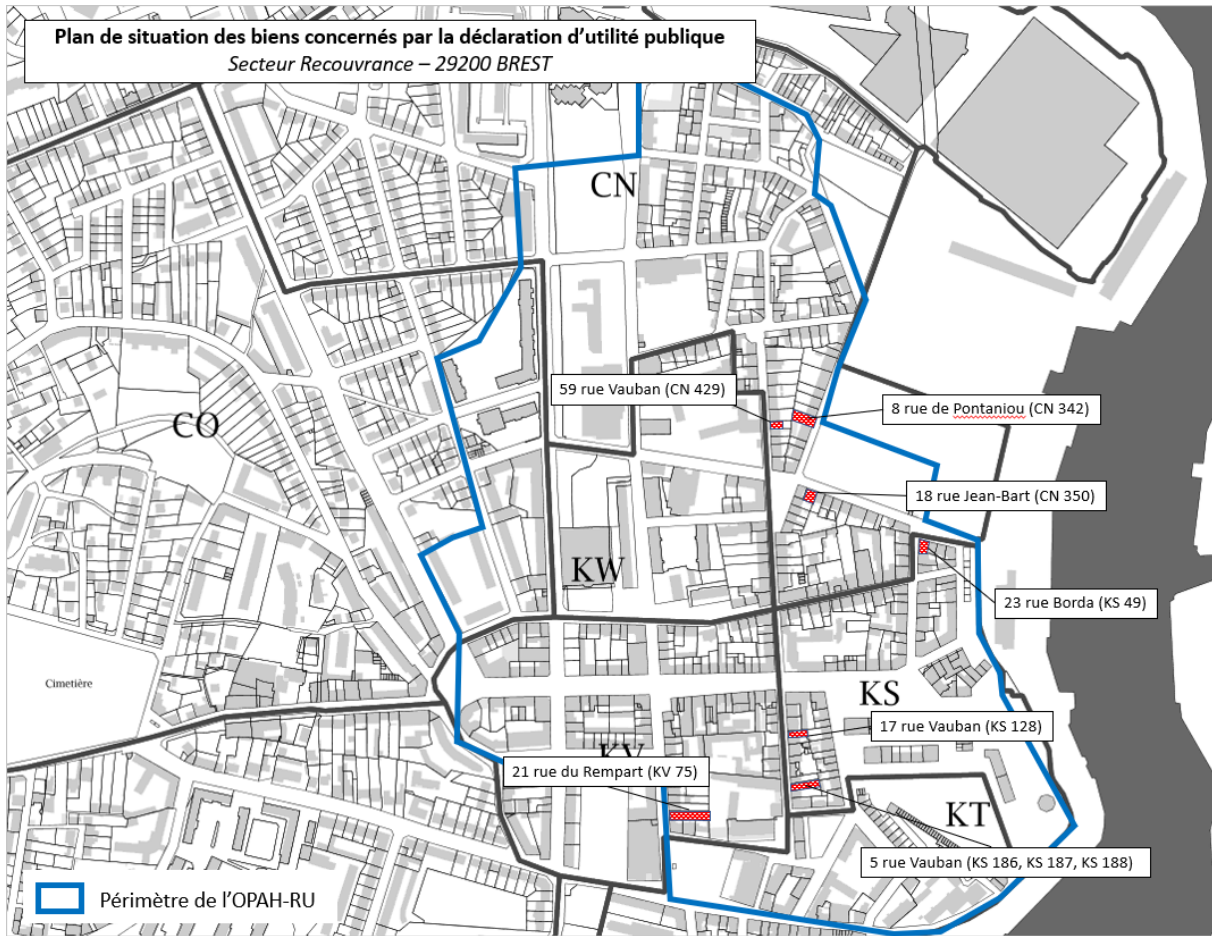


2.2. Plans de localisation des immeubles concernés par l'ORI et la DUP

Plan de localisation des immeubles objets des travaux de restauration immobilière déclarés d'utilité publique secteur Haut rue Jean-Jaurès



Plan de localisation des immeubles objets des travaux de restauration immobilière déclarés d'utilité publique secteur Recouvrance



3. DESIGNATION DES BIENS CONCERNES PAR LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

3.1 Désignation cadastrale des bâtiments et statuts de propriété

Numéro d'ordre	Commune	Adresse	Références cadastrales		Niveaux habitables	Statut de propriété	PB/PO*
			Section	Contenance			
Secteur Haut-de-Jaurès							
1	BREST	3 RUE DU TELEGRAPHE	BT 18	112 m ²	R+2+combles	Monopropriété	PBU
2		5 RUE DU TELEGRAPHE	BT 1170	180 m ²	R+4	Monopropriété	PBU
3		9 RUE DU TELEGRAPHE	BT 20	145 m ²	R+3	Copropriété	2 PB
4		20 RUE KERIVIN	BT 633	205 m ²	R+2	Copropriété	3 PB
5		190 RUE JEAN JAURES / 2, 4, 6 RUE DU CARDINAL LAVIGERIE	BV 194	313 m ²	R+4 + 3 maisons en R+1	Copropriété	12 PB + 1 PO
6		221 RUE JEAN JAURES	BT 872	140 m ²	R+2	Copropriété	2 PB
Secteur Recouvrance							
7	BREST	5 RUE VAUBAN	KS 186 KS 187 KS 188	85 m ² 101 m ² 3 m ²	R+4	Monopropriété	PBU
8		17 RUE VAUBAN	KS 128	120 m ²	R+3+combles	Copropriété	2 PB
9		59 RUE VAUBAN	CN 429	97 m ²	R+4	Copropriété	3 PB
10		21 RUE DU REMPART	KV 75	303 m ²	R+3	Copropriété	3 PB + 2 PO
11		8 RUE DE PONTANIOU	CN 342	225 m ²	R+3	Monopropriété	PBU
12		18 RUE JEAN BART	CN 350	127 m ²	R+3	Monopropriété	PBU
13		23 RUE BORDA	KS 49	102 m ²	R+5	Copropriété	6 PB + 1 PO

*PB : propriétaire bailleur. PBU : propriétaire bailleur unique. PO : propriétaire occupant

3.2 Caractérisation de l'occupation des logements

Numéro d'ordre	Commune	Adresse	Références cadastrales		Nb total d'App/Mai/LC*	Logements occupés
			Section	Contenance		
Secteur Haut-de-Jaurès						
1	BREST	3 RUE DU TELEGRAPHE	BT 18	112 m ²	5 app	0
2		5 RUE DU TELEGRAPHE	BT 1170	180 m ²	9 app	9
3		9 RUE DU TELEGRAPHE	BT 20	145 m ²	4 app	2
4		20 RUE KERIVIN	BT 633	205 m ²	6 app	0
5		190 RUE JEAN JAURES / 2, 4, 6 RUE DU CARDINAL LAVIGERIE	BV 194	313 m ²	12 app + 3 mai + 1 LC	3
6		221 RUE JEAN JAURES	BT 872	140 m ²	2 app + 1 LC	0
Secteur Recouvrance						
7	BREST	5 RUE VAUBAN	KS 186 KS 187 KS 188	85 m ² 101 m ² 3 m ²	7 app	7
8		17 RUE VAUBAN	KS 128	120 m ²	8 app + 1 LC	0
9		59 RUE VAUBAN	CN 429	97 m ²	7 app	0
10		21 RUE DU REMPART	KV 75	303 m ²	5 app	5
11		8 RUE DE PONTANIOU	CN 342	225 m ²	8 app	4
12		18 RUE JEAN BART	CN 350	127 m ²	8 app	0
13		23 RUE BORDA	KS 49	102 m ²	7 app	0

*App : appartement. Mai : maison. LC : local commercial.

3.3 Nature et caractéristiques du projet

L'opération porte sur la rénovation des 13 immeubles ciblés, avec des orientations de programme quant à la production maximale de logements.

La restauration des logements donne lieu, chaque fois que l'opportunité en est reconnue, à une redistribution des pièces pour rationaliser le plan des cellules habitables afin de les rendre salubres et confortables.

Ces redistributions tendent notamment :

- A favoriser le regroupement des petites pièces, la suppression des corridors, des cloisonnements superflus et alcôves, le regroupement des petits appartements d'un même niveau (ex : transformation de deux logements « avant » et « arrière » en un logement traversant), le regroupement de petits appartements sous combles avec l'appartement situé à l'étage inférieur afin de créer un duplex,
- A favoriser l'éclairage naturel des pièces,
- A assurer la ventilation des pièces en prévoyant, le cas échéant, une ventilation mécanique des pièces humides.

Numéro d'ordre	Commune	Adresse	Références cadastrales		Orientation du projet	
			Section	Contenance	Logements	Commerces
Secteur Haut-de-Jaurès						
1	BREST	3 RUE DU TELEGRAPHE	BT 18	112 m ²	5 app	0
2		5 RUE DU TELEGRAPHE	BT 1170	180 m ²	10 app	0
3		9 RUE DU TELEGRAPHE	BT 20	145 m ²	4 app	0
4		20 RUE KERIVIN	BT 633	205 m ²	6 app	0
5		190 RUE JEAN JAURES / 2, 4, 6 RUE DU CARDINAL LAVIGERIE	BV 194	313 m ²	8 app + 3 mai	1 LC
6		221 RUE JEAN JAURES	BT 872	140 m ²	3 app	1 LC
Secteur Recouvrance						
7	BREST	5 RUE VAUBAN	KS 186 KS 187 KS 188	85 m ² 101 m ² 3 m ²	4 app	0
8		17 RUE VAUBAN	KS 128	120 m ²	4 app	1 LC

9		59 RUE VAUBAN	CN 429	97 m ²	6 app	0
10		21 RUE DU REMPART	KV 75	303 m ²	5 app	0
11		8 RUE DE PONTANIOU	CN 342	225 m ²	8 app	0
12		18 RUE JEAN BART	CN 350	127 m ²	8 app	0
13		23 RUE BORDA	KS 49	102 m ²	5 app	0

**App : appartement. Mai : maison. LC : local commercial.*

4. NOTICE EXPLICATIVE DE L'OPERATION DE RESTAURATION IMMOBIERE MULTISITES

4.1 Le choix des secteurs d'intervention

Une opération en compatibilité avec les documents d'urbanisme et les orientations d'aménagement

Brest métropole a fait le choix d'une politique volontariste en matière de politiques d'amélioration de l'habitat et d'intervention sur les copropriétés fragilisées et dégradées qui s'est progressivement recentrée sur le parc ancien le plus dégradé.

En effet, outre la production neuve, Brest métropole, dans le cadre des orientations en matière d'habitat définies par le PLU Facteur 4, a décidé de renouveler et d'amplifier son intervention sur le parc privé existant. Depuis la création des OPAH en 1977, la ville de Brest mène un politique volontariste d'amélioration de l'habitat (OPAH de Kérinou, Saint-Martin, Saint-Michel – Sanquer, Octroi de Saint Marc, Recouvrance).

Cette volonté d'adapter et de moderniser le parc privé existant se traduit par les objectifs suivants :

- améliorer la qualité résidentielle et environnementale du parc existant,
- renforcer les interventions sur le parc en copropriété de l'observation jusqu'au traitement des cas les plus difficiles, en coordination, le cas échéant avec des opérations de restructuration urbaine,
- préserver la diversité sociale et générationnelle du parc privé existant.

Le PLU facteur 4, cadre de la politique d'aménagement

Le Plan Local d'Urbanisme de Brest métropole, dans la continuité du SCoT, favorise le renouvellement urbain pour :

- Lutter contre l'étalement urbain,
- Répondre aux normes d'habitabilité actuelles et la mise à niveau thermique qui est l'un des objectifs majeurs du Plan Climat Énergie Territorial (PCET),
- Garantir la qualité résidentielle des quartiers, des services et des commerces et favoriser l'intégration des espaces dans les réseaux de transports publics.

L'opération de restauration immobilière présentée ici est une concrétisation de ces objectifs, par ailleurs cohérente avec les attendus de l'OPAH-RU et du contrat de ville 2015-2020 tel qu'exposés ci-après.

Le Contrat de ville 2015-2020

Le Contrat de ville 2015-2020 intègre les trois piliers prévus par la Loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine de février 2014 : les enjeux de cohésion sociale, le renouvellement urbain et le cadre de vie et le développement économique. Il a été construit sur la base du projet de

développement métropolitain « Brest 2025 » et définit des territoires de projets différenciés permettant de guider l'action publique sur toute la métropole en fonction des besoins et dans une visée d'égalité sociale et territoriale.

Les ambitions du Contrat de ville sur le secteur du Haut de Jaurès et de Recouvrance s'appuient sur un diagnostic qui a notamment permis d'identifier les éléments suivants :

- Parc de logements majoritairement privés et anciens,
- Revenu médian des ménages inférieur à celui de la métropole avec une part importante de ménages à très bas revenu,
- Des personnes seules essentiellement,

Suite à ce constat, des enjeux urbains ont été définis pour :

- Retrouver une attractivité résidentielle dans le respect de la mixité sociale (production de logements neufs, amélioration des espaces publics de proximité, résorption de l'habitat dégradé) et une qualité de vie avec et pour tous les habitants, notamment la nuit,
- Accompagner la mutation des fonctions de l'axe Jaurès concentrant des pas de porte et des pieds d'immeubles vacants,
- Reconstruire une entrée de cœur de ville sur l'axe Jaurès,
- Repositionner le quartier de Recouvrance sur les plans urbains et sociaux,
- Renforcer l'attractivité du quartier de Recouvrance par la mise en lien des projets urbains récents ou en cours (tramway, salle de spectacle Mac Orlan, opération des Capucins, projet urbain de Recouvrance)

L'OPAH-RU multi-sites 2016-2021

Afin de concrétiser toutes ces ambitions en matière d'habitat et de renouvellement urbain, Brest métropole a souhaité mettre en place une action forte de requalification immobilière du parc privé à différentes échelles et couvrant plusieurs thématiques.

Sur les secteurs concentrant les dysfonctionnements urbains, il a été décidé d'engager une OPAH-RU multi-sites. Cette opération démarrée en septembre 2016 couvre trois secteurs :

- Le quartier de Recouvrance (NPNRU),
- Le secteur du Haut de Jaurès,
- Le secteur de Kérinou.



Localisation des périmètres de l'OPAH-RU multi-sites

4.1.1 Le Haut-de-Jaurès, un secteur en grande difficulté en phase de reconquête

Le secteur du Haut-de Jaurès est situé à l'entrée du centre-ville de Brest, entre l'Octroi et la Place de Strasbourg. Ce quartier, qui a bénéficié depuis le début des années 1990 de plusieurs interventions publiques structurantes dont la création de la ZAC Octroi-Pilier Rouge, reste, malgré l'arrivée du tramway en 2012, un quartier souffrant d'une image négative.

En matière d'habitat, sur 1600 logements répertoriés sur le haut de la rue Jean Jaurès, on compte 21% de logements vacants, 30% de petits logements (inférieurs à 35m²), 128 copropriétés dont un grand nombre classées « noire » et « rouge » dans l'observatoire des copropriétés ainsi que plusieurs mono-propriétés fragiles.

Le choix du secteur Haut de Jaurès, quartier ciblé en développement social urbain (cf. Contrat de ville), est la résultante de plusieurs facteurs :

- Une concentration de copropriétés en difficulté mise en évidence au travers des données de l'observatoire des copropriétés de Brest métropole et confirmée par l'étude pré-opérationnelle,
- Des situations d'habitat indigne avérées et connues de la métropole avec des occupants en situation de grande précarité,
- Un phénomène de déqualification se traduisant par une perte d'attractivité résidentielle et économique.

Avec l'arrivée du tramway, en 2012, une phase de reconquête du quartier a été amorcée.

Toutefois, ce quartier cumule de nombreuses difficultés. Les études préalables à la détermination des objectifs de l'OPAH-RU du quartier ont notamment mis en exergue la situation :

- De dégradation des indicateurs sociaux des habitants de ce secteur,
- Des conditions d'habitat dégradé et souvent indigne,
- De difficultés urbaines avec des équipements publics déqualifiés et un commerce de proximité en déclin.

Un parc immobilier ancien déqualifié

Le périmètre d'OPAH-RU sur le secteur du Haut-Jaurès comptabilise 1 600 logements. L'analyse des statuts d'occupation révèle une relative mixité sociale, comparativement à d'autres secteurs du centre-ville, avec 39% de propriétaires occupants et 6% de logements locatifs sociaux. Pour autant le parc de logements se caractérise par :

- un taux de vacance élevé de 21% (325 logements) lié majoritairement au turnover important dans le parc locatif privé. Un logement vacant sur quatre présente une durée de vacance supérieure à un an, souvent en raison de son état obsolète.
- un parc composé de petits logements locatifs : 31% des logements ont une surface inférieure à 35m².
- des immeubles collectifs essentiellement sous le statut de la copropriété (128 copropriétés, 83 monopropriétés), présentant dans un cas sur deux, sur l'échantillon étudié, des difficultés de gestion et de fonctionnement contribuant à la déqualification du parc.

4.1.2 Recouvrance, un quartier en phase de reconquête

Par le biais de l'outil OPAH-RU de Recouvrance, Brest métropole et la Ville de Brest veulent proposer aux habitants une qualité résidentielle en aidant à la réhabilitation des logements et au ravalement des façades, en réaménageant des espaces publics, en accompagnant le commerce de proximité, afin d'attirer notamment les familles avec enfants pour enrichir la diversité sociale du quartier. Il s'agit aussi de prendre en compte les populations les plus fragiles dans le cadre du «projet social de territoire» en lien avec le Conseil départemental du Finistère et la Caisse d'Allocations Familiales.

Les axes majeurs du projet de renouvellement urbain du quartier de Recouvrance sont les suivants :

- soutenir la réhabilitation des copropriétés et traiter l'habitat vétuste et insalubre,
- favoriser le renouvellement de l'offre de logements et le développement social du quartier,
- répondre au défi de la rénovation énergétique,
- mettre en valeur et en couleur le patrimoine du quartier identifié par la ZPPAUP

Afin d'accompagner la dynamique de réhabilitation du quartier de Recouvrance, des actions de requalification de l'espace urbain sont engagées pour contribuer à améliorer la vie quotidienne des habitants et des usagers, notamment :

- En développant de la qualité des espaces publics : aménagement et entretien des voies et places existantes,
- En facilitant toutes initiatives visant l'amélioration de la vie sociale du quartier,
- En favorisant la rénovation des façades : conseils et aides financières pour la valorisation des façades en conformité avec les prescriptions architecturales de l'AVAP (aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine) et en liaison avec l'Architecte des Bâtiments de France,
- En renforçant l'attractivité commerciale : actions d'embellissement des devantures et de réfection des enseignes commerciales.

4.2 Les principes de l'Opération de Restauration Immobilière

Malgré les mesures incitatives mises en place dans le cadre de l'Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat (OPAH) menée sur le secteur de Brest Recouvrance et du Haut Jaurès, il reste de nombreux immeubles dont la réhabilitation est paralysée depuis de nombreuses années. Ces bâtiments obèrent bien souvent les efforts de requalification entrepris par la collectivité ou par certaines personnes privées à l'échelle d'un îlot ou de certaines rues.

La présente opération de restauration immobilière s'inscrit dans une démarche volontariste de Brest métropole d'intervention sur le parc immobilier privé ancien.

Brest métropole fait ici le choix de mettre en œuvre une procédure coercitive en matière d'habitat privé ancien en étant consciente que le stade incitatif n'est plus suffisant dans certains cas.

L'état de dégradation ou d'indécence d'immeubles ciblés nécessite l'instauration d'une contrainte avec obligation de résultat quant à la réalisation des travaux et l'existence d'une sanction en cas de non-exécution dans les délais prévus.

La Déclaration d'Utilité Publique des Travaux des 13 immeubles, objet du présent dossier, a pour vocation de débloquent certaines situations d'immobilisme des propriétaires privés (lutte contre la vacance, lutte contre les marchands de sommeil, successions non réglées, déblocage de copropriété...) en rendant obligatoire la réhabilitation complète des immeubles ciblés.

Les prescriptions de travaux édictés par la présente DUP assureront la requalification des logements anciens pour les doter des éléments de confort et de modernité leur permettant une attractivité résidentielle plus forte pour les populations désireuses de s'installer en centre-ville. Elles permettront, en outre, une offre nouvelle de logements plus adaptés pour l'accueil de familles avec notamment la possibilité d'exiger le remembrement des cellules de logements pour la création de grands appartements, aujourd'hui trop rares dans ce quartier.

Les impacts positifs de cette opération concernent aussi les commerces du quartier dans son ensemble grâce notamment à l'accueil de nouvelles populations et la reconfiguration de certains rez-de-chaussée d'immeuble si nécessaire.

En tirant vers le haut la qualité de l'offre de logements locatifs, ces travaux de restauration immobilière participeront à la reconquête et à la requalification des quartiers de Recouvrance et du Haut de la rue Jean-Jaurès par la stimulation des investissements privés.

La combinaison de l'OPAH – RU à caractère incitatif et de l'ORI à caractère impératif compose un ensemble opérationnel efficace regroupant un volet social, urbain, patrimonial, foncier et immobilier.

Le lancement d'une ORI en accompagnement de l'OPAH-RU permettra de proposer les aides incitatives, en particulier de l'Anah et de la collectivité locale.

4.2.1 Les financements mobilisés

Les travaux entrepris par les propriétaires et copropriétaires privés, bailleurs ou occupants, bénéficient des subventions de droit commun ouvertes notamment par l'Anah, selon le règlement général de l'Agence, et par les collectivités mais aussi de mesures fiscales incitatives.

En complément de ce dispositif de préfinancement des subventions et de ces différentes aides de solvabilisation proposées afin de répondre aux différentes situations de terrain, les (co)propriétaires pourront également bénéficier du crédit d'impôt transition énergétique et de l'éco-prêt à taux zéro. A titre indicatif et non limitatif, les aides mentionnées ci-dessous pourront être mobilisées.

4.2.1.1 Aides aux copropriétaires (parties communes)

- Subventions Anah de 35% à 50% pour les travaux de copropriétés
- Aides complémentaires de Brest métropole
- Primes forfaitaires pour les surcoûts architecturaux

4.2.1.2 Aides aux propriétaires occupants (parties privatives)

- Subventions Anah de 35% à 50% sous conditions de ressources
- Prime "Habiter Mieux" pour la rénovation énergétique
- Subventions Caisses de retraite
- Micro-crédit, Prêt Gérontix du Conseil départemental
- Aides complémentaires de Brest métropole

4.2.1.3 Aides aux propriétaires bailleurs (parties privatives)

- Subvention de 15% à 50% pour rénover les logements locatifs (vacants ou occupés)
- Prime "Habiter Mieux" pour la rénovation énergétique
- Abattement de 30% à 60% sur revenus fonciers (logements conventionnés et logements à loyer intermédiaire, avec loyer fixé par m²)
- Aides complémentaires de Brest métropole
- Primes forfaitaires pour les surcoûts architecturaux

4.2.2 La protection des occupants des logements, des locaux commerciaux et artisanaux

Le droit des occupants est régi par la combinaison des articles L. 313-5 à L.3 13-15 et L. 314-1 à L. 314-844 du Code de l'urbanisme. Les articles L. 313-5 à L. 313-7 sont spécifiques aux ORI et s'appliquent aux rapports entre bailleurs et occupants ; les articles L. 314-1 et suivants s'appliquent à la collectivité à l'initiative de toute opération d'aménagement.

Plusieurs situations sont à considérer selon que l'exécution des travaux nécessite, ou non, le départ des occupants :

- La nature des travaux n'impose pas le départ définitif des occupants et les travaux peuvent être exécutés en présence des occupants : ceux-ci ont droit au maintien sur place ; ils doivent, soit permettre l'accès au local, soit évacuer la partie des locaux nécessaire aux travaux.
- Les travaux nécessitent une évacuation provisoire des occupants : ceux-ci doivent s'y conformer dès lors que leur bailleur la leur a notifié avec un préavis de 6 mois (article L.313-6 du CU) sauf si celui-ci est en mesure de leur offrir un relogement définitif (article L.313-7 du CU). Les occupants ont le droit de réintégrer leur logement après réalisation des travaux.
- La nature des travaux nécessite l'évacuation définitive des occupants : un congé doit être donné aux occupants en respectant les formes de la loi de 1989 ou des articles L.632-1 et L. 632-2 du Code de la construction et de l'habitation ; ou en application de l'article L. 145-18 du Code de commerce. Un opérateur mandaté pour assurer le relogement des occupants

En sa qualité de concessionnaire de l'opération de renouvellement urbain du quartier de Recouvrance, la SEMPI pourra assurer un rôle de médiation et d'accompagnement social approprié au maintien des occupants, à leur relogement temporaire ou définitif pour les immeubles concernés par le présent dossier.

La mission de l'opérateur de relogement est basée sur quatre grands principes :

- le respect de la vie privée des familles et la préservation de la confidentialité des informations recueillies,
- rencontre des familles à domicile,
- autorisation expresse des familles pour la transmission des informations aux partenaires,
- principe de collégialité avec les partenaires.

Les missions attribuées à l'opérateur de relogement sont :

- la réalisation d'un diagnostic social des ménages à reloger dans le cadre du projet de rénovation urbaine des quartiers anciens : des entretiens individuels sont réalisés à domicile avec le référent bailleur afin de connaître les besoins des familles. Le relogement sera conditionné par la caractéristique du ménage et du logement d'origine,
- l'accompagnement de ces ménages dans le processus de relogement : prospection dans le parc privé ou social, constitution des dossiers nécessaires à l'obtention d'un nouveau logement, visites de logements proposés avec les ménages, mobilisation des aides financières existantes.

Par ailleurs, les déménagements sont pris en charge techniquement, administrativement et financièrement : état des lieux d'entrée et de sortie, transfert des cautions, ouverture des droits relatifs au nouveau logement, prise en charge des changements d'adresse, fermeture et ouverture des compteurs. Si besoin, une prise en charge de la remise en état des logements proposés est également prévue.

4.3 Le programme de travaux

4.3.1 Les prescriptions générales de travaux applicables aux immeubles retenus

La classification des types de bâtiments dans le rapport de présentation de l'AVAP (aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine) permet de mettre en lumière les critères constructifs, les caractères généraux et les proportions employées.

La restauration de ces immeubles, tendra à se rapprocher de ces images, sans forcément annihiler les marques d'une époque ultérieure.

Aujourd'hui, la plupart des immeubles de cette époque sont aisément repérables in situ, avec des adaptations à la forme de la parcelle ou à la fonction du bâtiment.

Les immeubles du quartier de Recouvrance sont repérés dans l'AVAP comme "patrimoine architectural" suivant différentes typologies et notamment dans le cas présent :

- Immeuble de marque néoclassique,
- Immeuble urbain à faible ornementation.

La réhabilitation de ces immeubles doit être particulièrement soignée, en prenant en compte leurs spécificités, et en traitant particulièrement :

- Les reprises de structures et consolidation avec des techniques compatibles avec le bâti ancien,
- L'emploi de matériaux traditionnels, neufs ou de récupération (bois, granit, moellons, ferronnerie...),
- La réfection de couverture en zinc,
- La reprise des massifs de cheminées,
- La restitution d'éléments de ferronnerie anciens,
- La restauration des menuiseries XIXème existantes ou la restitution de menuiseries bois se référant aux modèles anciens, la restitution de volets battants persiennés en bois
- Le ravalement des façades avec des techniques traditionnelles : réfection des enduits à la chaux, reprise ou restitution des éléments de pierre (appuis, chaînages, bandeaux, encadrements, ...),
- La restauration des éléments intérieurs de qualité : escaliers anciens, lambris, portes et menuiseries intérieures, cheminées, restitution des éventuels décors peints ou peintures anciennes...

Les fiches descriptives de la ZPPAUP précisent, en fonction de l'intérêt architectural de l'immeuble considéré, les types de restauration, de réhabilitation, de modifications d'aspect extérieur préconisées. Le programme de travaux des immeubles fait implicitement référence à ces documents.

Pour l'ensemble des travaux, on s'attachera à employer des matériaux et des techniques de mise en œuvre :

- Compatibles avec le type architectural de l'immeuble et son époque de construction,
- Prenant en compte les orientations du Grenelle de l'environnement en matière d'économie d'énergie et de réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Selon ces objectifs on conservera autant que faire se pourra, les éléments anciens existants, pour leur valeur patrimoniale, mais également dans un souci d'économie financière et environnementale.

Les mises en œuvre traditionnelles, favorisant l'emploi de matériaux locaux et la préservation de savoir-faire des métiers du bâtiment traditionnels sont également préconisées.

En cas de nécessité absolue de déconstruction, les matériaux anciens seront récupérés et réutilisés dans la mesure du possible dans le périmètre du quartier.

Les prescriptions générales de travaux portent sur l'immeuble dans sa globalité (intérieur et extérieur) afin d'engager la réfection, la mise en valeur et la mise aux normes d'habitabilité, de confort, d'hygiène et de sécurité des parties communes et des parties privatives.

4.3.2 Le respect des textes en vigueur

Les travaux à réaliser sur les immeubles objets du présent dossier de déclaration d'utilité publique devront respecter les différentes législations et réglementations en vigueur, en particulier :

Normes d'habitabilité :

- Code de l'urbanisme et en particulier les articles relatifs à la Restauration Immobilière (L.313-4 et suivants, R.313-4 et suivants et R.313-23 et suivants)
- La loi du 31 décembre 1913 relative aux monuments historiques
- Code de la Construction et de l'Habitation et notamment les articles concernant les normes minimales et travaux d'amélioration du confort et les textes réglementaires concernant la sécurité des bâtiments d'habitation (articles R111-1 à 17 et R 131-25 et suivants)
- La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000
- Le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent (application de l'article 187 de la loi SRU du 13 Décembre 2000).
- Le décret n°87-149 du 6 mars 1987 relatif aux conditions minimales de confort et d'habitabilité auxquelles doivent répondre les locaux mis en location
- Le Règlement Sanitaire Départemental (RSD) du Finistère, approuvé par arrêté préfectoral du 12 août 1980 établissant le règlement sanitaire départemental, et modifié aux dates suivantes : arrêté préfectoral du 23 septembre 1982 modifiant le RSD, arrêté du 19 novembre 1997 abrogeant les articles 30,48 49 et 50 du RSD, concernant les ouvrages d'assainissement.
- Article R 321-12 du Code de la Construction et de l'Habitation sur les conditions d'attribution des aides de l'Agence nationale de l'habitat.
- Réglementation technique de l'Agence Nationale pour l'Habitat

Salubrité et sécurité des logements :

- Code de la Santé Publique et les textes réglementaires concernant la présence de plomb (notamment articles L1334-1 à L1334-12)
- Code de la Santé Publique et les textes réglementaires concernant le risque lié à l'amiante (notamment articles L1334-12-1 et suivants)
- Code du travail, en particulier les articles concernant la prévention sur les chantiers du bâtiment et les textes réglementaires concernant la protection de la santé sur les chantiers
- La circulaire du 21 février 1967 relative à l'habilitation des hommes de l'art appelés à visiter les immeubles dans les secteurs de restauration immobilière
- Réglementation de sécurité contre l'incendie : Arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation.
- Le Règlement électrique : notamment normes directives EDF et arrêté du 19 décembre 2003 (NOR : BUDF0320070A) dans lequel sont définis des points de sécurité électrique en réhabilitation

Performances énergétiques :

- Loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en oeuvre du Grenelle de l'environnement, Article 5 : « L'Etat se fixe comme objectif de réduire les consommations d'énergie du parc des bâtiments existants d'au moins 38 % d'ici à 2020. »
- Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, relatif à l'établissement d'un Diagnostic de Performance Energétique (DPE) ou d'un Audit énergétique, et fixant des objectifs en matière de performance énergétique et de réduction des émissions de gaz à effet de serre pour les bâtiments existants.

- Loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte, fixant les conditions de réalisation des travaux d'efficacité énergétique ;
- Décret n° 2007-363 du 19 mars 2007 relatif aux études de faisabilité des approvisionnements en énergie, aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants et à l'affichage du diagnostic de performance énergétique.
- Arrêté du 3 mai 2007 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants.
- Arrêté du 13 juin 2008 relatif à la performance énergétique des bâtiments existants de surface supérieure à 1 000 m², lorsqu'ils font l'objet de travaux de rénovation importants.
- Arrêté du 13 juin 2008 relatif à la performance énergétique des bâtiments existants de surface supérieure à 1 000 m², lorsqu'ils font l'objet de travaux de rénovation importants.
- Arrêté du 24 mars 1982 et la circulaire n°82-52 du 7 juin 1982, relatifs à l'aération des logements
- Arrêté du 2 août 1977 relatif aux règles techniques et de sécurité applicables aux installations de gaz combustible et d'hydrocarbures liquéfiés situées à l'intérieur des bâtiments d'habitation ou de leurs dépendances
- Arrêté du 26 juillet 1982 : dispositions relatives à l'aération des foyers
- Arrêté du 30 mai 1989 relatif à la sécurité collective des installations nouvelles de ventilation mécanique contrôlée auxquelles sont raccordés des appareils utilisant le gaz combustible ou des hydrocarbures liquéfiés
- Circulaire du 13/12/1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments d'habitation existants
- Arrêté du 12/07/1999 relatif au contrôle des locaux après travaux au diagnostic, aux états des risques d'accessibilité au plomb et à son annexe fixant le modèle de la note d'information
- Arrêté du 02/01/2002 relatif au repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avec démolition (application de l'article 10-4 du décret n°96-97 du 07/02/1996 modifié)

Règlements locaux :

- Le Plan Local plan local d'urbanisme facteur 4 de Brest métropole, approuvé le 20 janvier 2014 et notamment le 5ème Programme Local de l'Habitat de Brest métropole intégré au PLU Facteur 4
- L'AVAP (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) de Brest approuvé en juin 2019
- Les prescriptions de travaux du protocole de lutte contre l'habitat indigne de Brest, signé en date du 11 février 2005

4.3.3 Prescriptions générales concernant le gros-œuvre, les éléments de structures et les réseaux

Avant toute intervention sur ce type d'immeubles, un diagnostic structure préalable et une expertise parasitaire complète doivent être établis pour les structures maçonnées et bois (structure des planchers, charpentes, linteaux, ...). L'expertise parasitaire complète permettra d'évaluer l'état de la structure au regard des risques d'infestation par des champignons lignivores et/ou par des insectes à larves xylophages particulièrement présents sur ce territoire. Tous les bois seront repris ou traités en fonction des résultats de l'expertise.

Les matériaux alourdissant de façon très importante la structure ou créant des points durs, incompatibles avec la souplesse des structures anciennes sont prohibés.

4.3.3.1 Fondations et caves

- Reprises et renforcement des structures de fondation

Remédier aux désordres structurels et de stabilité des immeubles, particulièrement fragiles est un préalable indispensable à l'aménagement des immeubles. En sous œuvre et en caves, les travaux suivants doivent être envisagés :

- le renforcement des voûtes, plafonds ou murs des caves,
- la reprise en sous œuvre des fondations existantes, pour laquelle l'emploi de béton est autorisé,
- la reconstitution si nécessaire de fondations.

Ces travaux devront être réalisés dans le respect de la qualité architecturale des caves anciennes.

- Isolation des caves

Dans le cas où les caves ne présentent pas d'intérêt patrimonial, l'isolation en plafond est préconisée.

- Assainissement des structures

L'assainissement a pour but de conserver des murs sains et secs, de bonne tenue dans le temps, et assurant le confort des habitants. Ce point doit être particulièrement étudié lors des projets d'aménagement des immeubles. Il doit être prévu :

- le débarras et le nettoyage des caves,
- le maintien et la réouverture des soupiraux et ventilations occultés ; ou la création de soupiraux et systèmes d'aération des caves s'ils sont inexistantes,
- la création de drains en pieds de fondations, reliés au réseau public d'eaux pluviales,
- la création de barrières étanches dans l'épaisseur des murs de fondation, afin d'éviter les remontées d'humidité par capillarité,
- le maintien au sol des caves d'une bande d'au moins 0,50 mètre de large le long des murs de structure, afin d'assurer l'évacuation de l'humidité. Cette bande sera laissée en terre ou gravillonnée.

4.3.3.2 Structures des murs et façades

Les désordres structurels rencontrés impliquent des travaux de reprise des façades et murs de refends, préalables à toute intervention. Ils doivent consister en :

- La reprise des tassements différentiels, des déversements des façades, des décollements de façades non suffisamment ancrées aux planchers, les consolidations nécessaires à l'élimination de ces désordres.
- Le traitement des fissures :
 - fissures mortes : agrafage et rebouchage,
 - fissures vivantes et cycliques avec déplacement : après mise en évidence de la cause des désordres, stabilisation des ouvrages, agrafage et rebouchage des fissures.
- Le traitement des désordres et dégradations dues aux infiltrations : pièces humides non étanches, canalisations fuyardes dans les maçonneries, descentes d'eaux pluviales et usées défectueuses...
- La reconstitution des façades dont l'état de dégradation est très avancé.

Les reprises des maçonneries anciennes composites seront réalisées avec des matériaux similaires, hourdés au mortier de chaux. L'emploi de béton ou de métal est prohibé sauf dans les cas particuliers suivants :

- Pour la réalisation de poutres de grande longueur
- Pour la réalisation de chaînages en tête de murs ou d'arases de rampants, pour la reprise d'angles, l'agrafage de grosses fissures ou les appuis de sommiers avec report de charges.

Les tirants anciens seront restaurés et leur fonction structurelle devra être vérifiée.

4.3.3.3 Structure des planchers

La structure initiale des planchers assurant une isolation phonique et thermique suffisante, celle-ci sera maintenue ou reconstituée si nécessaire.

Les désordres de structures impliquant des reprises dans les planchers pourront être réparés à l'aide de pièces métalliques ou de résine.

Le schéma statique des structures à solivage sera reconduit. Il est prévu :

- La reprise des déformations, fléchissements, déversements, insuffisances d'ancrages dans les murs : consolidations nécessaires à l'élimination de ces désordres.
- La reconstitution des planchers en état de dégradation avancée, avec des mises en oeuvre compatibles avec la structure initiale, généralement du bois. L'emploi de dispositifs modernes du type poutres composites (bois et un autre matériau) ou de lamellé collé est admis. L'emploi de bois d'oeuvre d'essences locales est préconisé.

En cas de reconstitution de planchers, il convient d'assurer le traitement des ponts thermiques (isolant et lame d'air). Dans le cas où le plancher donne sur des locaux non chauffés, l'isolation en sous-face est préconisée.

4.3.3.4 *Modifications de volumes*

Certains bâtiments ont subi des altérations par rapport à leur volume originel, nuisant à leur qualité architecturale. La ZPPAUP préconise de les restituer. Il est prévu :

- La restitution des volumes originels supposés, en cas d'altération ou de transformation.
- La suppression ou la modification des surélévations discordantes, volumes de couvertures non traditionnels, adjonctions parasites en façades et dans les cours.

Dans le cas où les volumes ajoutés mettent en péril la stabilité des murs, il pourra être imposé la suppression des surélévations ou des extensions anciennes.

4.3.3.5 *Le traitement des façades*

- Le ravalement

Le ravalement des façades sera conforme aux prescriptions de la ZPPAUP, établi en fonction de la typologie des immeubles et des matériaux présents comme les façades maçonnées en moellons, en granit, en pierre de taille ou enduites.

Le ravalement devra assurer les échanges hygrométriques entre l'intérieur et l'extérieur.

On s'attachera à reconstituer les éléments de modénature esthétiques, mais ayant également la fonction sanitaire d'éloigner l'eau de la façade pour garder les murs secs : modénatures, corniche, bandeaux, encadrements, appuis de fenêtre...

Les enduits neufs seront réalisés à la chaux teintée ou non et pourront recevoir en finition un badigeon de chaux teintée.

- Les percements

La restitution des percements originels, supposés est préconisée.

Les percements sans relation avec les existants pourront être bouchés.

Les percements nouveaux sont autorisés, dans les limites fixées par la ZPPAUP, en particulier pour les pignons et les façades secondaires.

- Sortie de chaudières à ventouse en façade

Ce type d'équipement sera privilégié aux chaudières traditionnelles pour des raisons de performances thermiques. Les sorties à ventouse ne seront admises qu'en façade sur cour ou en toiture en réutilisant éventuellement des conduits anciens. Sur une même façade, on organisera ces percements en relation avec la composition de la façade.

- Les menuiseries : portes cochères et d'entrée, fenêtres et volets

Les menuiseries anciennes traditionnelles XIXe à grands carreaux, les portes anciennes et les volets battants persiennes en bois, seront soit restaurés, soit utilisés comme modèles.

Les menuiseries anciennes de qualité existantes dans les parties communes seront maintenues et restaurées dès lors qu'elles répondent aux normes en matière de consommation énergétique et de sécurité incendie.

Afin d'assurer de bonnes performances énergétiques, le remplacement des menuiseries inclura la dépose des anciens dormants et l'emploi de vitrages peu émissifs.

Dans certains cas, et en particulier s'il existe des menuiseries anciennes de qualité, les performances énergétiques pourront être assurées par la pose de doubles fenêtres intérieures ou bien par la pose de joints périphériques à associer à un verre épais.

Les volets existants en PVC seront supprimés et remplacés par des volets battants persiennés en bois.

- Le traitement des rez-de-chaussée

Pour le traitement des devantures commerciales existantes ou à restituer, celles-ci seront conservées ou remplacées par une devanture intégrant des ouvrants et des occultations, et en assurant une bonne qualité d'isolation thermique. Des interprétations contemporaines sont envisageables tout en respectant la composition de la façade de l'immeuble.

- Le traitement des seuils

Les seuils d'entrée des immeubles et des devantures commerciales seront conservés ou reconstitués en pierre, en accord avec la façade de l'immeuble.

- Les ferronneries

Les ferronneries anciennes seront restaurées ou utilisées comme modèle.

Le changement ou le complément sera réalisé conformément aux prescriptions de la ZPPAUP, c'est-à-dire que le dessin des garde-corps doit être conforme à ceux du reste de l'immeuble en respect de la typologie de celui-ci.

- Les boîtes aux lettres et les accessoires liés à la sécurité incendie

Dans la mesure du possible, ces éléments seront implantés en intérieur ou sur cour. L'emplacement et le dessin des boîtes aux lettres et des accessoires liés à la sécurité incendie seront particulièrement étudiés, et présentés clairement dans le projet. L'encastrement sera privilégié.

4.3.3.6 *La charpente*

Les charpentes anciennes traditionnelles seront conservées et restaurées. Tous les bois devront faire l'objet d'une expertise parasitaire complète qui permettra d'évaluer l'état de la structure au regard des risques d'infestation par des champignons lignivores et/ou par des insectes à larves xylophages particulièrement présents sur ce territoire. Sont autorisés :

- Le renforcement ou le remplacement des pièces défectueuses en bois, qui pourront être ponctuellement réparées à l'aide de pièces métalliques.
- Les modifications ponctuelles : création de lucarnes, châssis de toits... sans incidence sur le volume général.
- La reconstitution est envisageable en cas d'état de dégradation très avancée ou lors de la restitution d'un volume de couverture traditionnel. Elle sera réalisée en bois. L'emploi de dispositifs modernes du type poutres composites (bois et un autre matériau) ou de lamellé collé est admis. L'emploi de bois d'œuvre d'essences locales est préconisé.

4.3.3.7 *La couverture*

La restauration ou la réfection de la couverture et des accessoires sera conforme aux prescriptions de la ZPPAUP, en particulier pour le choix des matériaux, qui est fonction du type de l'immeuble et du volume de couverture. Les dispositions traditionnelles seront restaurées.

L'utilisation de sous toiture en sous-face du matériau de couverture n'est envisageable que si la ventilation de la charpente est assurée.

Dans le cas où elles ne sont pas prévues dans les anciens conduits de fumée, les sorties de ventilation en couverture seront dissimulées dans des chatières ou sorties traitées le plus discrètement possible.

Lorsque la présence des châssis de désenfumage nuit à la perception d'ensemble, ils seront encastrés et recouverts d'un matériau se rapprochant dans sa teinte et sa texture, de celui de la couverture.

Les gouttières seront équipées de crapaudines. La répartition des descentes sera particulièrement étudiée.

L'isolation des combles sera particulièrement étudiée, les déperditions énergétiques par la couverture représentant en général 25 à 30% des déperditions totales d'un bâtiment ancien (source ADEME).

L'utilisation de matériaux isolants naturels est préconisée.

4.3.3.8 *Les réseaux et canalisations principales d'évacuation*

Au fil du temps, les contingences modernes ont multiplié les réseaux, implantés sans réflexion d'ensemble.

Le projet d'aménagement doit traiter l'ensemble des réseaux. Il est préconisé :

- La dissimulation de l'ensemble des réseaux, coffrets des concessionnaires et éléments parasites dans les gaines intérieures et dans les parties communes,
- le regroupement en un point des arrivées,
- la création de gaines intérieures assurant le passage des réseaux,
- la reprise des raccordements à l'égout en cave ou en terre-plein : réfection des canalisations existantes ou réalisation à neuf,
- la création de conduits de ventilation de préférence en utilisant les conduits de cheminées anciennes non utilisés pour les cheminées à feu ouvert.

L'isolation thermique et phonique des gaines sera particulièrement étudiée.

4.3.3.9 *Les conduits de fumée et les massifs de cheminée*

Les conduits de fumées ont été à l'origine, semi encastrés dans les murs de refend des immeubles. Les cheminées intérieures sont réalisées en avancée par rapport à ces derniers, portant essentiellement sur la structure des planchers. Lors des travaux, il est préconisé la conservation totale des conduits, sur toute la hauteur. Il convient de s'assurer de la continuité de la reprise de charge à tous les niveaux. Ces conduits peuvent être réutilisés pour la ventilation des logements par exemple. Les souches extérieures seront enduites à l'identique des façades. Dans le cas de cheminées en pierres assises, celles-ci seront conservées et rejointoyées.

4.3.4 **Prescriptions générales concernant les parties communes**

Pour l'ensemble des travaux concernant les cages d'escaliers et les parties communes, on s'attachera à employer des matériaux et des techniques de mise en œuvre compatibles avec le type de l'immeuble, et son époque de construction. On conservera au maximum les éléments anciens existants.

Tous les réseaux et dispositifs de comptage seront dissimulés, encastrés dans la mesure du possible ou coffrés seulement si aucune solution d'encastrement n'est possible.

L'emplacement et le dessin des boîtes aux lettres et des accessoires liés à la sécurité incendie et des systèmes de comptage seront particulièrement étudiés, et présentés clairement dans le projet. L'encastrement sera privilégié.

Des solutions d'éclairage naturel seront recherchées. Pour l'éclairage artificiel, on utilisera les matériels les plus économiques en consommation.

4.3.4.1 Locaux communs

Afin d'assurer une bonne qualité de vie, il est préconisé dans la mesure du possible, d'intégrer un ou plusieurs locaux communs, aisément accessibles à partir de l'espace public. La surface devra être adaptée à la taille de l'opération et devra notamment permettre la dépose des poussettes et vélos.

4.3.4.2 Cages d'escalier

Un certain nombre de cages d'escalier présentent des dispositions traditionnelles d'origine, qu'il convient de conserver et mettre en valeur.

Il est préconisé la restauration des structures, des emmarchements, des paliers et rampes à l'identique ou selon un état originel supposé et la réfection des murs, plafonds et sous faces d'escaliers selon les méthodes traditionnelles. Le passage éventuel de gaines techniques sera intégré à la cage.

La mise aux normes des cages d'escalier notamment en terme de sécurité incendie et d'évacuation des fumées est obligatoire en lien avec les prescriptions de la ZPPAUP.

4.3.4.3 Entrées et distributions horizontales communes

Les entrées, halls, couloirs de distribution doivent être traités dans la continuité et dans l'esprit des escaliers auxquels ils correspondent. Il est préconisé :

- La restauration ou la réfection des sols, en respectant les matériaux traditionnels (existants ou non).
- La restauration ou le remplacement des portes d'entrées et palières, par des modèles traditionnels.
- La restauration ou la réfection des murs et sous-face des planchers, selon les méthodes traditionnelles.

4.3.4.4 Aménagement des cours, courettes et jardins

- Curetages

Afin d'assurer la salubrité des immeubles, et de leur rendre leur caractère originel, les bâtiments parasites à rez-de-chaussée, ayant occulté partiellement ou totalement les cours et courettes, seront, dans la mesure du possible, supprimés.

Par ailleurs, le programme global de rénovation de chacun des immeubles ne devra pas empêcher la possibilité d'une opération de curetage à plus long terme qui n'aurait pu être menée lors des travaux de restauration.

- Murs de clôture entre propriétés et sur domaine public

Les murs de clôtures anciens seront conservés et restaurés : remplacement des pierres défectueuses et rejointoiement. Dans le cas où la pierre ne présente pas un aspect de finition satisfaisant, elle pourra être enduite à la chaux.

Ces murs pourront être ponctuellement percés. Ils seront écrêtés de leurs surélévations éventuelles.

- Traitement minéral des sols

L'aménagement des sols des cours devra assurer un bon écoulement des eaux pluviales, raccordées au réseau public. Un dessin détaillé de l'aménagement, et en particulier de la pose des pavés ou dalles et des solutions envisagées pour les fils d'eau sera fourni dans le projet. Les niveaux seront clairement indiqués.

La sous-couche de pose du revêtement et les joints entre les dalles ou pavés seront de préférence non étanches, afin d'assurer une infiltration homogène.

Les sols anciens en pavés ou dalles de pierre seront restaurés. Les sols ne présentant pas de matériaux anciens seront traités sobrement :

- pavés ou dalles de granit posés sur sable
- béton désactivé avec agrégats naturels visibles
- revêtement sablé.

Dans le cas où il est techniquement impossible d'utiliser ces matériaux (problème de hauteur par exemple) une solution autre sera étudiée au cas par cas.

- Traitement des jardins

Quelques immeubles présentent des jardins sur cour. Il est nécessaire de prévoir le maintien, le nettoyage et la mise en valeur de ces espaces. Les plantations seront entretenues.

4.3.5 Prescriptions générales concernant l'aménagement des logements

4.3.5.1 Les possibilités d'intervention dans le respect des dispositions et des aménagements existants

Le traitement intérieur des immeubles devra être réalisé dans un souci de conservation des dispositions, matériaux et mises en œuvre traditionnels. Il ne s'agit pas de réaliser "du neuf dans du vieux", mais de tirer au maximum parti des dispositions existantes, qui confèrent aux logements anciens leur qualité, en particulier la hauteur sous plafond, la proportion des pièces, le mouvement et le modelé des murs, l'emploi de matériaux nobles et de décors et le principe de réemploi des éléments anciens...

Le projet doit prendre en compte la restauration de tous les éléments intérieurs anciens de qualité : escaliers, lambris, portes et menuiseries intérieures, cheminées, éventuels décors peints ou peintures anciennes...

La distribution intérieure sera maintenue au maximum, car ceci permet la conservation des sols, des plafonds pouvant avoir reçu une moulure périmétrique ou des éléments menuisés...

D'autre part, les cloisons anciennes ont pu, au fil du temps et des désordres structurels, se mettre en charge et assurer ainsi une part de la stabilité de l'immeuble, il sera nécessaire d'en tenir compte dans les éventuelles redistributions.

Dans l'organisation des logements, les pièces principales devront profiter des orientations les plus favorables, pour une bonne qualité de vie et une optimisation des apports solaires.

L'implantation des pièces humides sera particulièrement étudiée, en tenant compte des dispositions anciennes à conserver, et en fonction des possibilités de ventilation naturelle, de l'organisation générale du bâtiment (création de gaines verticales) et de la protection contre les infiltrations (planchers bois).

Les travaux prescrits ont pour objectif d'améliorer le confort, l'habitabilité, la salubrité, l'hygiène et la sécurité des logements en respectant les normes en vigueur.

Une orientation du programme de réhabilitation des immeubles est donnée dans chaque fiche de prescriptions par immeuble de manière à limiter le nombre de petits logements ou de pièces individuelles.

4.3.5.2 Les possibilités de traitement des parois pour assurer les performances énergétiques des bâtiments

Les immeubles anciens disposent de qualités spécifiques des maçonneries anciennes (inertie importante des murs traditionnels) dont il faut tenir compte lorsque l'on isole les bâtiments. Il convient également que les matériaux utilisés pour les doublages ne viennent pas contrecarrer les échanges hygrométriques nécessaires avec l'extérieur.

En conséquence, la pose de matériaux isolants en doublage de murs intérieurs, dans le but d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment, devra être étudiée au cas par cas afin de veiller à laisser «respirer» les murs anciens.

L'utilisation de matériaux isolants naturels est préconisée.

4.3.5.3 Les sols

Il est préconisé :

- La restauration ou la réfection des revêtements de sols existants anciens (planchers, carrelages de terre cuite).
- Leur remplacement en cas de dégradation avancée, en utilisant des matériaux compatibles avec la structure des immeubles anciens.

4.3.5.4 *Les plafonds*

Il est préconisé :

- Le maintien des niveaux de plafonds d'origine pour les pièces principales d'habitation, sauf éventuellement dans les pièces humides, pour lesquelles le niveau de plafond pourra être abaissé. Dans ce cas, s'il existe des ouvertures plus hautes que le niveau de faux plafond, une solution de décaissement sera étudiée au cas par cas. Le bouchement d'une partie de la baie ou l'enferment d'une imposte est interdit.
- la restauration des enduits et éventuels décors.

4.3.5.5 *Traitement intérieur des murs de structure et des façades en maçonnerie*

Les murs de structure intérieurs traditionnels ainsi que les façades maçonnées devront pouvoir respirer. Leur finition devra permettre les échanges thermiques, par exemple en les laissant apparents ou par la pose d'un enduit au mortier de chaux grasse, de plâtre et chaux ou encore de plâtre peint. L'enduit pourra recevoir un complément isolant.

Dans le cas où la pose d'un complexe isolant s'avère indispensable, il sera nécessaire d'assurer la respiration de ces murs anciens.

4.3.5.6 *Traitement des cloisonnements intérieurs*

Les cloisonnements intérieurs anciens qui ne s'opposent pas au projet global de rénovation seront, dans la mesure du possible, restaurés selon des techniques traditionnelles.

4.3.5.7 *Menuiseries intérieures*

L'ensemble des menuiseries anciennes traditionnelles : portes, lambris, panneautage, plinthes, stylobates seront restaurées dans la mesure du possible, et utilisées comme modèles pour d'éventuels compléments.

Les autres menuiseries pourront être remplacées.

4.3.5.8 Ventilation

Dans la mesure où ils existent, les conduits de cheminées existants seront utilisés pour assurer la ventilation, s'ils ne sont pas utilisés pour le chauffage. Ils seront isolés.

Dans les immeubles anciens, la ventilation naturelle doit être privilégiée. Si une installation mécanique est envisagée, on utilisera des dispositifs économes comme :

- un système de ventilation régulé de type "Hygro B" (qui ne se met en marche, en admission comme en évacuation, qu'en présence des habitants)
- un système de ventilation double flux avec récupérateur de chaleur

4.3.5.9 Chauffage et production d'eau chaude

Les installations nouvelles de chauffage et de production d'eau chaude privilégieront les systèmes économes en énergie et l'emploi des énergies renouvelables.

Dans cette optique, la conservation et la restauration de conduits de cheminées, permettant d'utiliser des appareils de chauffage à bois ou dérivés de bois pourraient être envisagées.

Néanmoins, les choix énergétiques devront être définis dans le cadre d'une étude global intégrant les exigences en matière environnementale et d'économie du bâti.

4.3.5.10 Réseaux et installations sanitaires

Des gaines isolées phoniquement et thermiquement, regroupant l'ensemble des réseaux seront créées.

Toutes les eaux usées et eaux vannes seront raccordées au réseau public.

Pour les installations sanitaires, il est préconisé :

- L'aménagement ou réfection complète des alimentations et évacuations existantes.
- La création de salles d'eau, WC ou cuisines. Afin de favoriser la réduction de la consommation en eau, des appareils adaptés seront utilisés pour les sanitaires.

Lorsque la configuration des lieux le permet, la récupération des eaux de pluie des couvertures sera préconisée, notamment pour le nettoyage des cours et pour l'arrosage.

4.3.5.11 Électricité, télévision, téléphone

Il est préconisé :

- La réfection des installations existantes.
- La création d'installations nouvelles aux normes.

Chaque opération doit prévoir une antenne et/ou une parabole collective, dont l'emplacement sera particulièrement étudié, et présenté dans le projet.

4.3.6 Les prescriptions particulières de travaux applicables aux immeubles retenus

Les prescriptions particulières de travaux sont précisées dans les fiches individualisées par immeuble.

Ces prescriptions particulières concernent tous les travaux spécifiques à envisager au vu de la configuration, de l'état et de la qualité de l'immeuble pour la restitution, la restauration, la préservation du patrimoine architectural et urbain des quartiers de Recouvrance et du Haut-de-Jaurès.

Elles pourront porter indifféremment sur les parties privatives et communes des logements ou tout autre local concerné dans l'immeuble, et les constructions parasites en fond de parcelle (curetages et démolitions éventuelles).

En effet, des démolitions des constructions parasites pourront être demandées aux propriétaires, dans le but d'améliorer la qualité urbaine des cœurs d'îlots, de limiter les vis à vis et de générer des espaces de qualité réellement appropriables par les propriétaires. Les démolitions envisagées dans les fonds de parcelles en vue d'améliorer l'éclairage des constructions principales restaurées et de valoriser le bâtiment réhabilité par dé-densification, vont éventuellement révéler des façades à l'arrière des bâtiments, aveugles en partie, ou des murs pignons. Il sera nécessaire de reprendre ces façades dégagées par les démolitions.

Les fiches immeubles qui suivent énoncent de manière individualisée pour chacun des immeubles concernés différentes informations et notamment :

- L'adresse de l'immeuble
- La référence cadastrale du bâtiment
- Le type de bâtiment et ses principaux éléments caractéristiques
- Les prescriptions de travaux
- L'orientation du programme de restauration immobilière

4.3.7 Délais d'exécution des travaux déclarés d'utilité publique

Après le prononcé de la déclaration d'utilité publique, Brest métropole arrêtera pour chaque immeuble à restaurer le programme des travaux à réaliser dans un délai fixé conformément aux dispositions du premier alinéa de l'article L.313-4-2 du Code de l'Urbanisme.

5 APPRECIATION SOMMAIRE ET GLOBALE DES DEPENSES D'ACQUISITION ET DE TRAVAUX

5.1 Estimation de la valeur des immeubles avant restauration

En application de l'article R 313-24 du Code de l'Urbanisme, les dépenses d'acquisition des parcelles concernées par le programme de travaux déclarés d'utilité publique ont été estimées par comparaison avec des acquisitions foncières réalisées par Brest métropole et ses opérateurs sur les quartiers concernés.

Nombre d'immeubles	Nombre de logements existants	Surface habitable existante totale	Nombre de logements projetés	Surface habitable projet totale
13	94	2 610 m ²	82	3 280 m ²

ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE DES ACQUISITIONS FONCIERES (basée sur les avis de France Domaines)	MONTANT EN EUROS SECTEUR RECOUVANCE	MONTANT EN EUROS SECTEUR HAUT DE JAURES	TOTAL
Indemnités de dépossession foncière	1 343 000 €	1 195 000 €	2 538 000 €
Indemnités de emploi	141 300 €	125 500 €	266 800 €
Majoration pour aléas divers	402 900 €	358 500 €	761 400 €
Total	1 887 200 €	1 679 000 €	3 566 200 €

Dans l'hypothèse d'une appropriation publique, cette estimation sommaire et globale des dépenses d'acquisition, devra faire l'objet d'une estimation particulière par l'intermédiaire des services de France Domaines, c'est-à-dire pour chacun des immeubles concernés.

Par ailleurs, et pour rappel, l'appropriation publique n'est pas le principal objectif de l'Opération de Restauration Immobilière, cette dernière visant en premier lieu la réalisation des travaux déclarés d'utilité publique.

5.2 Estimation des dépenses de travaux des parties communes et des parties privatives

Les coûts de travaux présentés ci-après constituent des coûts moyens par m² et par immeuble, et ne sont donnés qu'à titre indicatif. Ils peuvent varier selon le type de l'immeuble, l'importance des travaux à réaliser, le résultat des consultations d'entreprises, voire la réalisation de tout ou partie des travaux par le (co)propriétaire lui-même.

Travaux de réfection des façades, de toiture, de mise aux normes d'habitabilité, de confort, d'hygiène et de sécurité des parties communes, de circulations intérieures, de cage d'escalier, des réseaux, des parties privatives, des démolitions et prescriptions architecturales particulières : 1 500 € HT le m².

Nombre d'immeubles	Nombre de logements existants	Surface habitable existante totale	Nombre de logements projetés	Surface habitable projet totale
13	94	2 610 m ²	82	3 280 m ²
Coût des travaux en euros hors taxes / m ²	Total des dépenses en euros hors taxes			
1 500 € / m ²	4 920 000 € HT			

L'ensemble des dépenses de travaux correspond à un montant estimé arrondi à **5 millions d'euros hors taxes (5 M€ HT)**.

6 ANNEXES

- *Délibération Brest métropole n° C 2016-01-014 - approuvant la nouvelle OPAH-RU métropolitaine et les modalités de concertation*
- *Délibération Brest métropole n° C 2016-06-127 - approuvant le bilan de la concertation*
- *L'annexe 1 à cette délibération n° C 2016-06-127 - bilan de la concertation*
- *Délibération Brest métropole n° C 2016-06-129 - approuvant la passation du traité de concession d'aménagement avec la SEMPI*
- *Traité de la Concession d'aménagement OPAH-RU multisites*
- *Délibération n° C 2019-12-290 de Brest métropole engageant l'Opération de Restauration Immobilière*
- *Fiches de prescriptions de travaux des immeubles ciblés*
- *Estimation sommaire et globale 01/10/2020 - Secteur Recouvrance - France Domaines*
- *Estimation sommaire et globale 18/09/2020 - Secteur Haut de Jaurès - France Domaines*