

Conseil de la métropole du 6 décembre 2019

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Date de convocation
22 novembre 2019

Conseillers en exercice
70

Président : M. François CUILLANDRE

Secrétaire de séance : M Hosny TRABELSI

Le Conseil de Brest métropole s'est réuni le vendredi 6 décembre 2019 à 17 heures, sous la Présidence de M. François CUILLANDRE , Président.

ETAIENT PRESENTS :

M. F. CUILLANDRE , Président, Mme B. ABIVEN, M. Y. NEDELEC, M. M. GOURTAY, M. T. FAYRET, Mme T. QUIGUER, M. P. OGOR, M. F. GROSJEAN, M. E. GUELLEC, Mme F. BONNARD-LE FLOC'H, M Y. GUEVEL, Mme R. FAGOT OUKKACHE, Mme R. FILIPE, M. A. GOURVIL, M. F. JACOB, Mme P. SALAUN-KERHORNOU, Mme I. MONTANARI, M. R. PICHON, Mme S. JESTIN, Vice-Présidents.

Mme G. ABILY, M. P. APPERE, Mme A. ARZUR, Mme C. BELLEC, Mme K. BERNOLLIN-APPERE, Mme N. BERROU-GALLAUD, M. M. BERTHELOT, Mme C. BOTHUAN, Mme N. CHALINE, Mme N. COLLOVATI, Mme A. DELAROCHE, M. Y. DU BUIT, M. D. FERELLOC, M.J. GOSSELIN, M. R. HERVE, Mme B. HU, M. R. JESTIN, M P. KERBERENES, M. C. KERMAREC, M. Y-F. KERNEIS, Mme A. LAGADEC, M. R-J. LAURET, Mme D. LE CALVEZ , Mme J. LE GOIC-AUFFRET, Mme G. LE GUENNEC, Mme M. LE LEZ, Mme B. MALGORN, Mme C. MARGOGNE, Mme I. MAZELIN, Mme I. MELSCOET, M. E. MORUCCI, M. B. NICOLAS, M. F. PELLICANO, M. L. PERON, M C. PETITFRERE, M M. QUERE, Mme M-A. RIOT, M. B. RIOUAL, M. R. SALAMI, M. B. SIFANTUS, M H. TRABELSI, Conseillers.

ABSENT(S) EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION :

M. D. CAP, M. S. ROUDAUT , Vice-Présidents.

Mme S. BASTARD, Mme N. BATHANY, Mme C. BRUBAN, M. M. COATANEA, Mme M-L. GARNIER, M. P. GUEZENNEC, Mme P. HENAFF, M. R. SARRABEZOLLES, Conseillers.

C 2019-12-290 HABITAT

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain multi-sites (OPAH-RU) : engagement d'une opération de restauration immobilière et demande d'ouverture d'une enquête publique sur les secteurs de Recouvrance et du Haut de Jaurès.

La rapporteure, Mme Tifenn QUIGUER
donne lecture du rapport suivant

HABITAT – Opération Programmée d’Amélioration de l’Habitat de Renouvellement Urbain multi-sites (OPAH-RU) : engagement d’une opération de restauration immobilière et demande d’ouverture d’une enquête publique sur les secteurs de Recouvrance et du Haut de Jaurès.

EXPOSE DES MOTIFS

Dans le cadre de la mission qui lui a été confiée par Brest métropole (concession d’aménagement du 31 août 2016), la SEMPI (SEM de portage immobilier) conduit depuis 3 ans un important programme de renouvellement urbain sur les quartiers de Recouvrance, Haut de Jaurès et Kérinou à Brest, dont les deux premiers sont presque intégralement situés dans l’Aire de Valorisation de l’Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P), approuvée le 28 juin 2019 sur le centre-ville de Brest.

Pour mener à bien ce projet de renouvellement urbain, la SEMPI s’appuie sur une Opération Programmée d’Amélioration de l’Habitat de Renouvellement urbain (OPAH-RU) qui mobilise une ingénierie technique et financière en direction des propriétaires privés pour les inciter à réhabiliter leur patrimoine.

Après 3 ans d’opération, les actions engagées sur plusieurs immeubles identifiés comme les plus dégradés des quartiers de Recouvrance et du Haut de Jaurès, n’ont pas, à ce jour, permis de retrouver une dynamique immobilière positive.

En effet, les quartiers de Recouvrance et Haut de Jaurès doivent faire face à une vacance locative très importante, essentiellement sur les logements de petite taille dont l’abondance ne correspond plus aux besoins du marché immobilier, mais aussi à la présence de copropriétés fragiles ou dégradées qui rencontrent des difficultés à engager des programmes de travaux de requalification de leur patrimoine.

Au-delà des initiatives déjà engagées afin d’assurer la réhabilitation de ces quartiers – accompagnement technique et financier, portage immobilier, arrêté d’insalubrité, péril – il apparaît aujourd’hui nécessaire de mettre en place un dispositif spécifique permettant de faire aboutir les démarches de réhabilitation de ces ensembles immobiliers.

Ainsi, il est proposé de mettre en œuvre une opération de restauration immobilière sur les quartiers prioritaires de Haut-de-Jaurès et Recouvrance, avec la mise en place d’une Déclaration d’Utilité Publique de Travaux (D.U.P.T.) rendant obligatoires les travaux de réhabilitation sur une liste limitative d’immeubles.

Une analyse a ainsi été menée pour déterminer les immeubles pour lesquels les travaux de réhabilitation apparaissent manifestement d'utilité publique et définir un programme de travaux.

La liste proposée comprend 13 immeubles anciens, dont 8 copropriétés, représentant environ 95 logements fortement touchés par la vacance locative.

Ces immeubles peuvent être identifiés selon plusieurs critères :

- un niveau de dégradation élevé dans les parties communes et privatives (dangerosité, équipements hors normes...);
- des propriétaires qui n'ont pas souhaité s'inscrire dans une démarche incitative depuis le début de l'OPAH-RU, alors que le niveau de dégradation de leur patrimoine nécessite une intervention lourde à 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.

Cette opération est décrite dans un dossier annexé à la présente délibération, et établi conformément :

- aux articles L.313-4-1 et suivants du code de l'urbanisme pour le dossier d'enquête sur le programme de travaux de restauration déclarés d'utilité publique,
- au décret n°2007-817 du 11 mai 2007 relatif à la restauration immobilière et portant diverses dispositions modifiant le code de l'urbanisme.

DELIBERATION

En conséquence, il est proposé au Conseil de la métropole, après avis des commissions compétentes :

- d'approuver le principe d'engager une Opération de Restauration Immobilière avec une Déclaration d'Utilité Publique de Travaux,
- d'approuver le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique de Travaux de Restauration Immobilière ci-joint,
- d'autoriser le Président à solliciter auprès du Préfet du Finistère, l'organisation de l'enquête publique correspondante,
- d'autoriser le Président à signer tout acte nécessaire à la mise en œuvre de cette opération,
- de désigner la SEMPI bénéficiaire de l'arrêté préfectoral de la Déclaration d'Utilité Publique et de l'autoriser à exercer les prérogatives du code de l'expropriation pour cette opération.

Avis commissions :

Avis de la COMMISSION AMENAGEMENT DURABLE DU TERRITOIRE-TRANSITION
ENERGETIQUE-MOBILITE : FAVORABLE A L'UNANIMITE

Décision du Conseil de la métropole :

ADOpte A L'UNANIMITE