

OPERATION DE REQUALIFICATION DE LA GALERIE KEREON

DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

Articles L. 121-1 à L. 121-5 et R. 111-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

SOMMAIRE

1. PLANS DE SITUATION ET DE DELIMITATION	3
1.1 PLAN DE LOCALISATION A L'ECHELLE DE LA VILLE.....	3
1.2 PLAN DE LOCALISATION A L'ECHELLE DU CENTRE HISTORIQUE.....	3
1.3 PLAN DE LOCALISATION DES IMMEUBLES IMPACTES PAR LE PROJET D'AMENAGEMENT DECLARE D'UTILITE PUBLIQUE.....	4
2. DESIGNATION DES BIENS CONCERNES PAR LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE	5
2.1 PLAN DE LOCALISATION DES IMMEUBLES IMPACTES PAR LE PROJET D'AMENAGEMENT DECLARE D'UTILITE PUBLIQUE.....	5
2.2 INDICATION DE LA SITUATION RELATIVE A L'OCCUPATION DES IMMEUBLES.....	5
3. NOTICE EXPLICATIVE	6
3.1 LOCALISATION DE L'OPERATION	6
a. <i>Une opération visant à enrayer le processus de déqualification en cours sur le centre-ville....</i>	<i>6</i>
b. <i>Une opération en compatibilité avec les documents cadres.....</i>	<i>7</i>
c. <i>Une opération qui s'inscrit dans les priorités de l'OPAH-RU et du dispositif national Action Cœur de Ville.....</i>	<i>9</i>
3.2 DESCRIPTION DES IMMEUBLES CIBLEES PAR L'OPERATION D'AMENAGEMENT.....	13
a. <i>Parcelle cadastrée BL 481 (47/49 rue Kéréon, 20 rue Astor).....</i>	<i>14</i>
b. <i>Parcelle cadastrée BL 570 (7 A Place Terre au Duc).....</i>	<i>17</i>
3.3 UTILITE PUBLIQUE DU PROJET.....	19
3.4 JUSTIFICATION DU PERIMETRE RETENU	21
4. PLAN GENERAL DES TRAVAUX.....	22
5. CARACTERISTIQUES DES PRINCIPAUX OUVRAGES	24
5.1 LA REALISATION D'UNE CONSTRUCTION NEUVE	24
5.2 LA CREATION D'UN ESPACE PUBLIC	25
6. APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES	27

INTRODUCTION

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 thématiques interpellent son attractivité : déqualification commerciale, immobilière, sociale et patrimoniale échappant à la puissance publique et ayant un impact fort sur l'attractivité du centre-ville.

Face à ces constats, Quimper Bretagne Occidentale au titre de sa compétence habitat a lancé en 2016 une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU « Quimper, cœur de ville » 2016-2021) afin d'encourager la requalification de l'habitat privé et d'initier des opérations de requalification d'îlots ou d'immeubles dégradés aujourd'hui en situation de blocage, comme c'est le cas de la galerie commerciale Kereon où seul un commerce sur trente-neuf est aujourd'hui en activité.

Parallèlement la ville de Quimper a été retenue parmi les 222 villes du programme national Action Cœur de Ville donnant lieu à la signature d'une convention-cadre en septembre 2018 entre la ville, l'agglomération et ses partenaires (Etat, Région, EPF de Bretagne, Banque des Territoires, Anah, Action Logement) se déclinant en Opération de Revitalisation de Territoire, par arrêté préfectoral du 12 avril 2019, consolidant ainsi les actions initiées dans le cadre l'OPAH-RU et développant de nouveaux outils qui concourent à la revitalisation du centre-ville.

Dans ce contexte, le projet de requalification de la galerie Kereon a été identifié comme nécessitant un traitement prioritaire de la part de la collectivité en raison, à la fois, de nombreux facteurs bloquant toute solution de requalification reposant sur l'initiative privée, et d'une localisation stratégique en cœur de ville.

Quimper Bretagne Occidentale a fait réaliser un diagnostic dudit ensemble et une étude de faisabilité de sa requalification.

Ces études ont permis d'élaborer un projet de restructuration cohérent permettant de répondre de façon équilibrée aux besoins des habitants, non seulement en commerces de proximité, mais également en offre nouvelle de logements favorisant la mixité sociale. Ce projet permettra également la mise en valeur des rives du Steïr, entrées historiques du centre ancien.

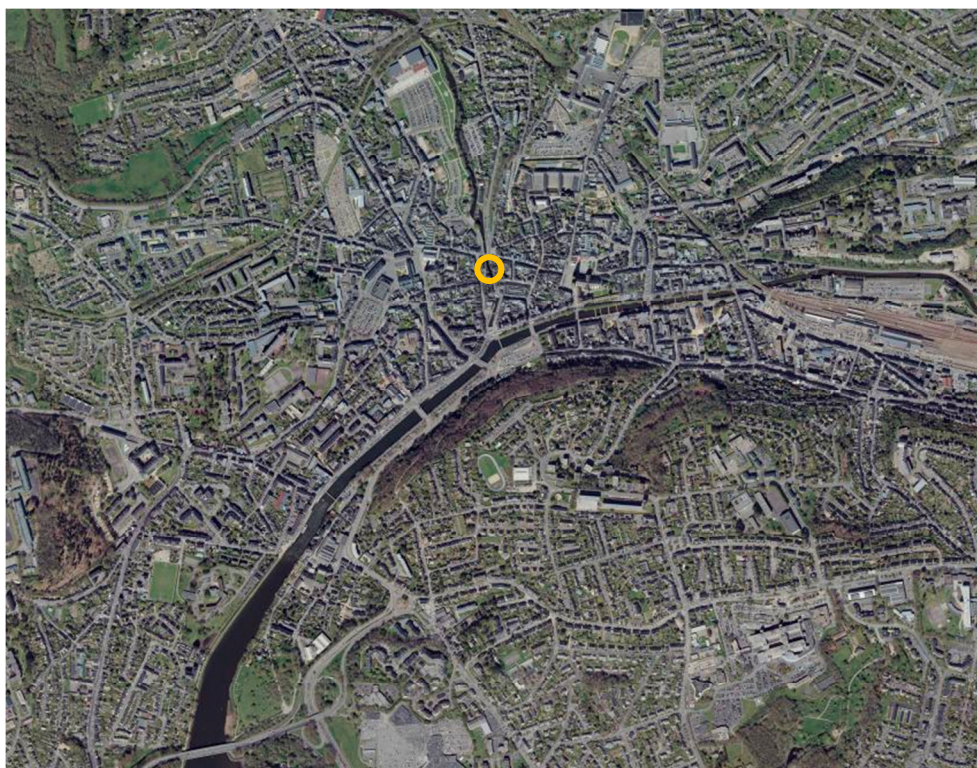
Cette opération d'aménagement nécessite la maîtrise foncière de deux parcelles : celle supportant la galerie commerciale et une parcelle attenante, dans l'objectif de restructurer la galerie Kereon de façon cohérente en répondant aux objectifs susvisés.

Le présent dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique est constitué conformément à l'article R.112-4 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique :

- la notice explicative,
- le plan de situation,
- le plan général des travaux,
- les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants,
- une appréciation sommaire des dépenses.

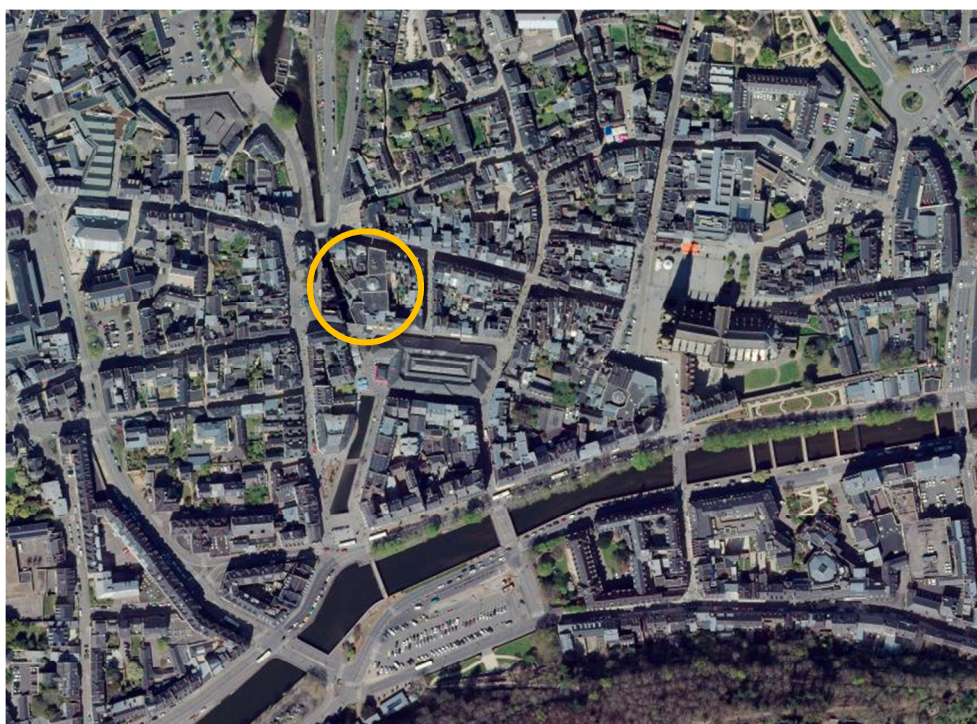
1. PLANS DE SITUATION ET DE DELIMITATION

1.1 PLAN DE LOCALISATION A L'ECHELLE DE LA VILLE



Source : <https://www.geoportail.gouv.fr/carte> - Le plan est joint en annexe

1.2 PLAN DE LOCALISATION A L'ECHELLE DU CENTRE HISTORIQUE



Source : <https://www.geoportail.gouv.fr/carte> - Le plan est joint en annexe

1.3 PLAN DE LOCALISATION DES IMMEUBLES IMPACTES PAR LE PROJET D'AMENAGEMENT DECLARE D'UTILITE PUBLIQUE



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

2.1. PLAN DE LOCALISATION DES IMMEUBLES IMPACTES PAR LE PROJET D'AMENAGEMENT DECLARE D'UTILITE PUBLIQUE

Numéro d'ordre	Commune	Adresse	Références cadastrales	
			Section	Contenance
1	QUIMPER	47/49 RUE KEREON 20 RUE ASTOR	BL481	937 m ²
2		7 A PLACE TERRE AU DUC	BL570	195 m ²

2.2. INDICATION DE LA SITUATION RELATIVE A L'OCCUPATION DES IMMEUBLES

Les indications données ci-dessous sur l'état de vacance ou d'occupation des bâtiments repérés sont issues d'un état des lieux réalisé en février 2019.

Numéro d'ordre	Adresse	Caractère de l'occupation	
		Vocation actuelle	Situation d'occupation
1	49 RUE KEREON	Immeuble à vocation commerciale	38 locaux commerciaux vacants <i>(Rez-de-chaussée, 1^{er} étage et 2^{ème} étage)</i> 1 local commercial en activité <i>(Sous-sol)</i>
2	7 A PLACE TERRE AU DUC	Immeuble à vocation d'habitation	1 logement occupé à titre de résidence secondaire par son propriétaire

3. NOTICE EXPLICATIVE

3.1. LOCALISATION DE L'OPERATION

a. UNE OPERATION VISANT A ENRAYER LE PROCESSUS DE DEQUALIFICATION EN COURS SUR LE CENTRE-VILLE

L'opération d'aménagement visée se situe en plein cœur de ville à proximité des Halles Saint-François dans un secteur attractif en matière de commercialité et de tourisme mais qui pour autant présente un certain nombre de dysfonctionnements démontrant un processus de déqualification à l'œuvre.

Les principaux constats portant sur le parc de logement du centre-ville et son occupation :

- Une population en diminution sur le centre-ville : depuis 1999, le centre-ville affiche une perte moyenne annuelle de 0,5% de population ;
- Un profil démographique qui se spécialise et se polarise : 2/3 des ménages sont composés d'une seule personne et les ménages monoparentaux progressent. La grande disparité existante entre les bas revenus et les plus élevés s'accroît depuis 2001 ;
- Un parc de logements à dominante locative accueillant les ménages les plus précaires : cette dominante est accentuée sur le centre historique et le secteur de la gare. Le parc locatif accueille des ménages plus pauvres que le parc HLM, 43% des ménages vivant sous le seuil de pauvreté résident dans le parc locatif privé ;
- Le centre-ville servant de lieu d'accueil et de passage : 45% des emménagés récents de Quimper habitent le centre-ville.
- Un taux de vacance élevé : 14% des logements contre 9% à l'échelle communale.

Les principaux constats portant sur le marché immobilier :

- Un marché de l'accession qui ralentit subissant les effets de la crise mais également la concurrence évidente de la périphérie et l'obsolescence d'une partie de l'offre existante. Le volume des transactions a diminué d'un tiers entre 2011 et 2013.
- L'investissement locatif moins impacté par les effets de la crise, comparativement à d'autres villes en secteur tendu. Les prix d'acquisition restent relativement bas pour des loyers constants.
- Des quartiers plus ou moins attractifs : certains secteurs sont délaissés, il s'agit des secteurs situés au sud de la gare, route de Pont l'Abbé ou encore du secteur de la Providence. D'autres quartiers bénéficient d'une image positive tels que Saint-Yves, Saint-Marc ou le secteur du Palais.

Les principaux constats portant sur l'état du bâti :

- 806 immeubles présentant des signes de dégradation (25% du bâti) avec des concentrations dans le cœur historique, le long des axes pénétrants et au Sud de l'Odette ;
- Plus de 600 logements potentiellement indignes abritant près de 900 personnes selon les données du fichier PPPI de 2011 ;
- Un quart des copropriétés, soit 164 immeubles, présentant des difficultés avérées ou des signes de fragilité ;
- La persistance de logements et d'immeubles vacants : au total 768 logements vacants dont 35% inoccupés depuis plus de 3 ans ;
- Un patrimoine architectural d'intérêt, préservé par le Site Patrimonial Remarquable (SPR), mais parfois altéré et peu entretenu ;
- Un bâti vulnérable face au risque inondation : 425 logements et 229 commerces recensés au sein des zones oranges et rouges du Plan de Prévention des Risques Inondations.

Face à ces différents constats, Quimper Bretagne Occidentale et la ville de Quimper ont fait de la requalification du centre-ville et du renforcement de sa centralité un axe fort de leur politique qui se retrouve dans l'ensemble des documents cadre du territoire.

Le projet de requalification de la galerie Kereon répond à cette ambition.

b. UNE OPERATION EN COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS CADRES

Le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) exécutoire le 12 août 2012

Le SCoT est, à l'échelle de Quimper Bretagne Occidentale et de la Communauté de Communes du Pays Fouesnantais : le document d'orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT définit des objectifs relatifs à l'équipement commercial et artisanal, aux localisations préférentielles des commerces et aux autres activités économiques. L'action qui en découle est notamment la maîtrise du développement commercial et le développement du commerce de centre-ville.

Le Programme Local de l'Habitat 2019-2024

Le programme d'actions est décliné en plusieurs orientations dont la poursuite de la politique de fonds dans le centre-ville de Quimper avec notamment la mobilisation des potentialités foncières et de réappropriation du bâti existant en vue de produire une nouvelle offre en logements.

Conformément aux objectifs du SCoT de limiter la consommation foncière, le PLH fixe à 30% l'objectif de production de logement en renouvellement urbain pour la commune de Quimper soit 859 logements d'ici 2024. Le traitement des immeubles vacants dans le cadre de l'Opération Quimper Cœur de ville contribue à l'atteinte de cet objectif ambitieux.

Le Plan Local d'Urbanisme exécutoire depuis le 17 mars 2017 :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), projet politique du territoire, s'est fixé pour priorité majeure de maintenir l'attractivité du territoire en mobilisant plusieurs leviers : le développement d'une offre de logements diversifiée, en développant une offre foncière pour le développement économique mais aussi en promouvant la qualité de ses aménagements et de son cadre de vie.

- Au niveau commercial, cela se traduit par un objectif de structuration de l'offre :
- Délimiter l'implantation commerciale en fonction des destinations et sous-destinations (commerce de détail, commerce de gros...)
- Conditionner fortement l'ouverture de nouvelles unités commerciales de détail dans les secteurs destinés principalement aux activités commerciales (périphériques)
- Garantir le maintien de la commercialité pour les commerces existants.

Le règlement du PLU impose des règles strictes en matière d'implantation des activités commerciales avec notamment l'interdiction en secteur UEc (secteur destiné aux activités commerciales correspondant aux zones commerciales situées en périphérie de la ville) de créer des cellules commerciales destinées au commerce de détail d'une surface de plancher inférieure à 400 m².

Sur le volet habitat, l'objectif du PADD en matière de production de logements est de 500 logements par an dont 50% en renouvellement urbain. La réalisation de cet objectif élevé s'accompagne nécessairement d'une limitation de la consommation d'espace, en lien avec la mobilisation du tissu urbain existant en favorisant son renouvellement. Les disponibilités foncières ou le bâti vacant situé en centre-ville représentent une opportunité de densifier la ville et limiter l'étalement urbain.

Le PADD a un objectif de densité de 80 logements/ha pour les opérations nouvelles situées en centre-ville ancien.

Le Site Patrimonial remarquable (SPR) exécutoire depuis le 24 mars 2017

Le règlement inclut des règles urbaines, architecturales et paysagères, permettant la préservation des paysages et du bâti qui constituent l'identité du territoire, en veillant à permettre l'évolution et l'extension de la ville dans le respect à la fois des paysages existants et des contraintes environnementales des lieux.

Les parcelles concernées par l'opération de restructuration de la Galerie Kereon et la parcelle attenante sont identifiées comme bâtiments « divers » pouvant faire l'objet d'une démolition.

Le Plan de prévention du risque inondation (PPRI) et le Programme d'actions de prévention des inondations (PAPI)

Afin de réduire la vulnérabilité, la commune de Quimper a collaboré activement avec le ministère de l'Écologie et du Développement Durable à l'élaboration du PPRI sur les bassins de l'Odet, du Jet et du Steir en 2004. Élaboré en 1997 puis révisé en 2004 et 2008, le plan régit l'urbanisation en zones inondables sur les communes de Guengat, Ergué-Gabéric et Quimper. Il complète et renforce les nombreuses dispositions déjà engagées dans le domaine de la lutte contre les inondations par la Ville de Quimper, les services de l'État et le Conseil département du Finistère suite aux événements de 1995, 2000 et 2001.

Les deux collectivités, qui concentrent plus de 95 % des enjeux inondés, se sont engagées dans un 1^{er} Programme d'actions de prévention des inondations (PAPI) dès 2013 qui a conduit à la réalisation de nombreuses actions en matière de gestion de crise et réalisation de travaux de protection.

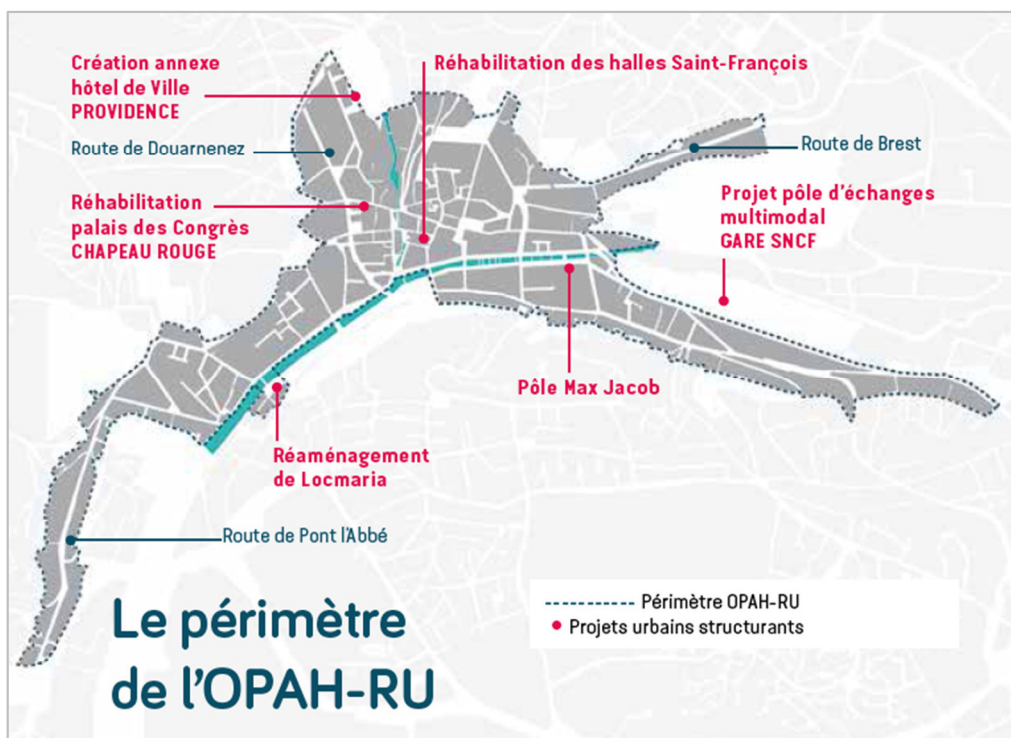
L'opération de requalification de la Galerie Kereon et de la parcelle attenante est située en zone orange du PPRI. Les dispositions applicables à ce secteur précisent :

- Article O1 : les constructions nouvelles, comme les transformations des constructions existantes, y sont admises sous réserve de prescriptions, en relation avec leur exposition au risque d'inondation. Lors de travaux de transformations de constructions existantes, leur vulnérabilité doit être améliorée ou – à tout le moins – non aggravée.
- Article O2.1 : la création de logement, ou de locaux de sommeil pour les bâtiments autres que d'habitation, sous la cote de référence + 30 cm est interdite,
- Article O2.2 : la création de sous-sol enterrés (garages, caves) est interdite.

C. UNE OPERATION QUI S'INSCRIT DANS LES PRIORITES DE L'OPAH-RU ET DU DISPOSITIF NATIONAL ACTION CŒUR DE VILLE

L'opération d'aménagement visée poursuit comme objectifs la restructuration de bâtiments aujourd'hui très majoritairement vacants et dégradés en cœur de ville afin de créer une nouvelle offre en logement répondant au besoin de diversification de l'offre ainsi que la création d'un commerce de proximité dans un des secteurs les plus marchands du centre-ville. Ces objectifs s'inscrivent dans la volonté de renforcement de l'attractivité résidentielle et commerciale du centre-ville, priorités de l'OPAH-RU et du nouveau dispositif national Action Cœur de Ville.

Le périmètre de l'OPAH-RU



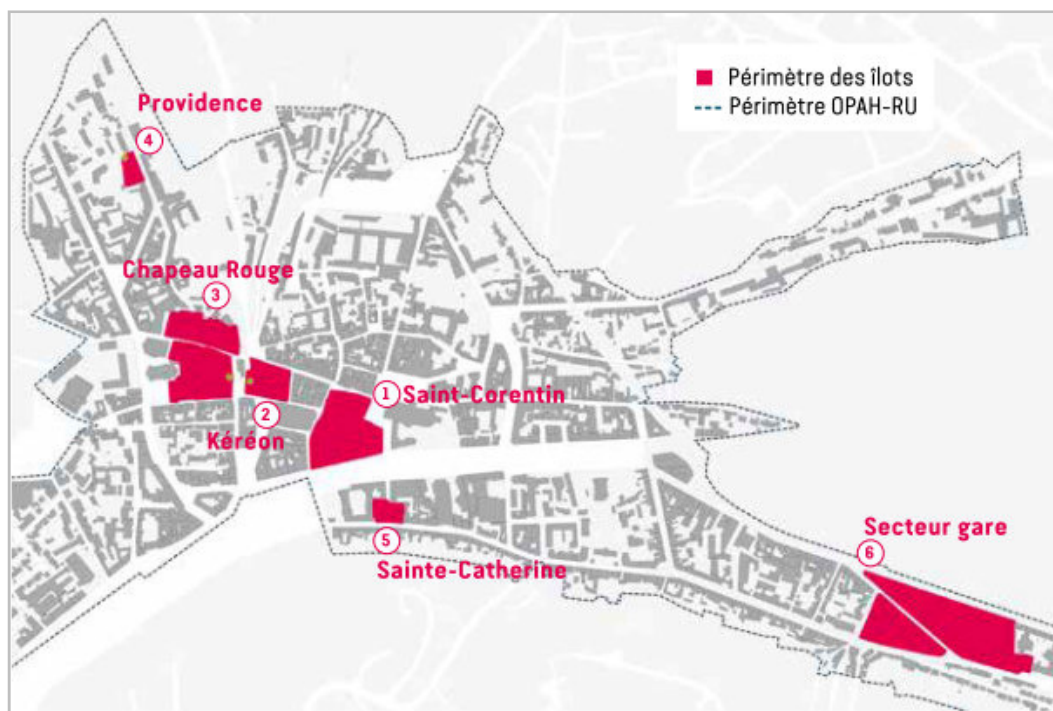
L'OPAH-RU porte sur le centre-ville élargi de Quimper, il couvre :

- Le centre ancien, cœur historique constitué de la ville médiévale
- Le secteur de la Gare
- Le bourg ancien de Locmaria
- Les faubourgs du XIX^{ème} siècle s'étalant en périphérie des anciens remparts le long des axes pénétrants (rue de Douarnenez, route de Brest et route de Pont-l'Abbé)

A l'intérieur de ce périmètre, six îlots d'intervention prioritaires et stratégiques sur le plan urbain ont été identifiés. Ces îlots présentent plusieurs dysfonctionnements (organisation foncière complexe, bâti très dégradé, problèmes de sécurité et d'habitabilité) qui nécessitent de raisonner la stratégie d'intervention au-delà de l'échelle de l'immeuble et d'aborder la question de la restructuration foncière comme élément d'une stratégie de requalification durable du parc.

L'opération d'aménagement visée est localisée dans l'un de ces six îlots d'intervention, l'îlot Kereon.

Localisation des secteurs d'intervention prioritaires



Les objectifs qualitatifs et quantitatifs de l'OPAH-RU

L'opération « Quimper Cœur de Ville » a pour objectif prioritaire et global d'enrayer le processus de déqualification à l'œuvre afin de restaurer l'attractivité du centre-ville. L'atteinte de cet objectif passe par la mise en œuvre d'une stratégie opérationnelle visant à :

- Réinvestir la qualité résidentielle du centre-ville et du parc de logements à travers les actions menées sur les espaces publics, à l'échelle des îlots et de l'immeuble,
- Créer une offre nouvelle et diversifiée en logements via le réinvestissement du parc dégradé et vacant en favorisant la création d'une offre familiale (T3-T4) et le développement de l'accession à la propriété.
- Adapter et améliorer l'offre existante afin de favoriser le maintien des populations résidentes du centre-ville,
- Accompagner les porteurs de projets et les ménages qui souhaitent s'engager dans une dynamique de réhabilitation.

Au niveau quantitatif, l'opération Quimper Cœur de Ville doit permettre la réhabilitation de 335 logements au terme des cinq années d'animation :

- 105 logements de propriétaires occupants,
- 170 logements locatifs privés,
- 60 logements en copropriété inclus dans 12 copropriétés
- 100 immeubles au titre du ravalement.

La stratégie d'intervention de l'OPAH-RU

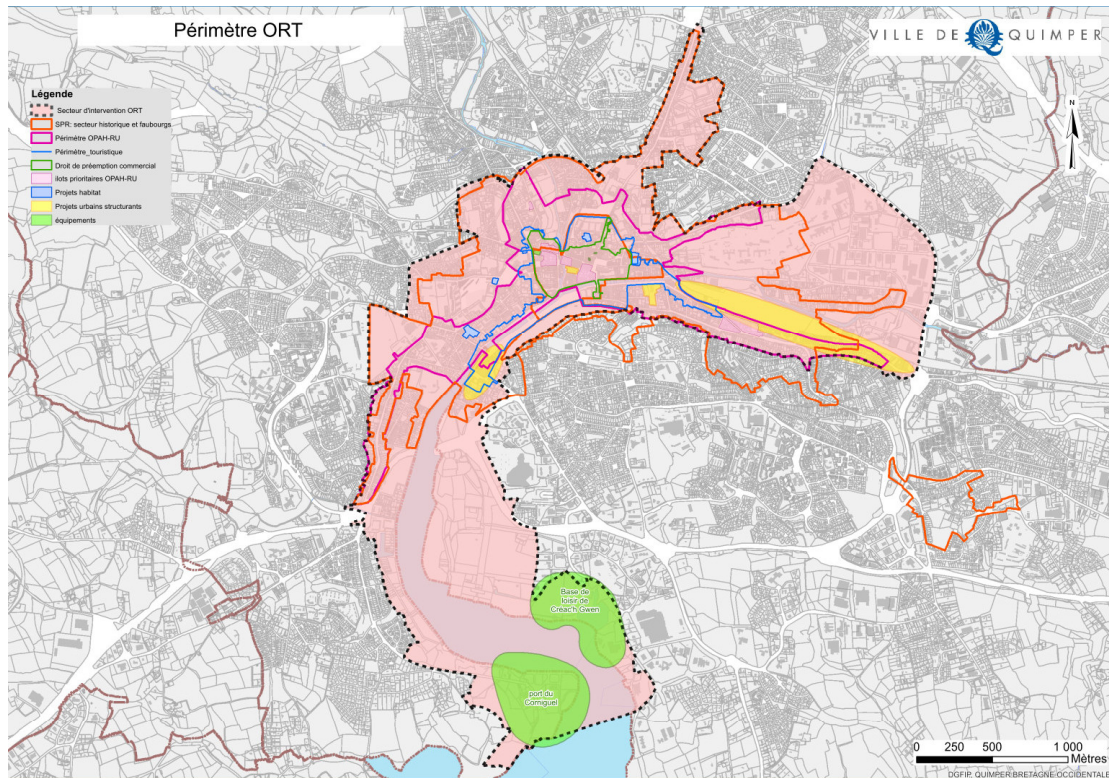
L'OPAH-RU repose sur la volonté de traiter globalement le parc de logement du centre-ville tout en s'appuyant sur des actions ciblées ponctuellement sur certaines parcelles ou îlots en mobilisant des outils variés, complémentaires et adaptés à chacune des problématiques rencontrées. Si l'incitatif est toujours privilégié (aides aux travaux et accompagnement gratuit des propriétaires), des actions coercitives sont indispensables sur certaines situations bloquées (problèmes de succession non réglée, immeubles insalubres ou dangereux, immeubles en déshérence, copropriétés non gérées).

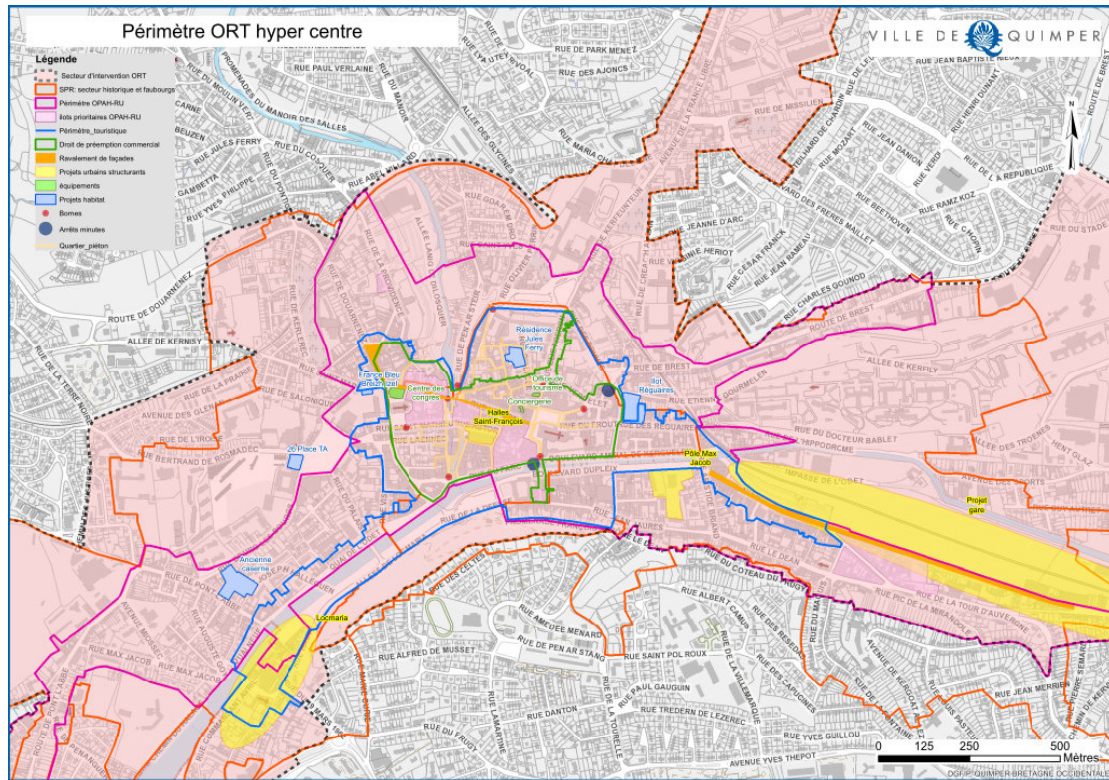
Une politique locale confortée par le dispositif national Action Cœur de Ville

Quimper a été retenue parmi les 222 villes du plan national Action Cœur de Ville. Ce plan réunit des partenaires privés et publics (ville, agglomération, Région Anah, Action Logement, EPF de Bretagne, Banque des Territoires) et a fait l'objet de la signature d'une convention-cadre le 28 septembre 2018 précisant les engagements de chacun ainsi qu'une liste d'actions prioritaires notamment la requalification de la Galerie Kereon.

Cette convention-cadre pluri-annuelle « Action cœur de ville » a été transformée en convention d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) par arrêté préfectoral du 12 avril 2019. L'ORT emporte des effets juridiques qui faciliteront et compléteront les outils déjà mis en place par Quimper Bretagne Occidentale dans le cadre de l'OPAH-RU notamment la mobilisation du dispositif fiscal du Denormandie.

Périmètre de l'ORT :





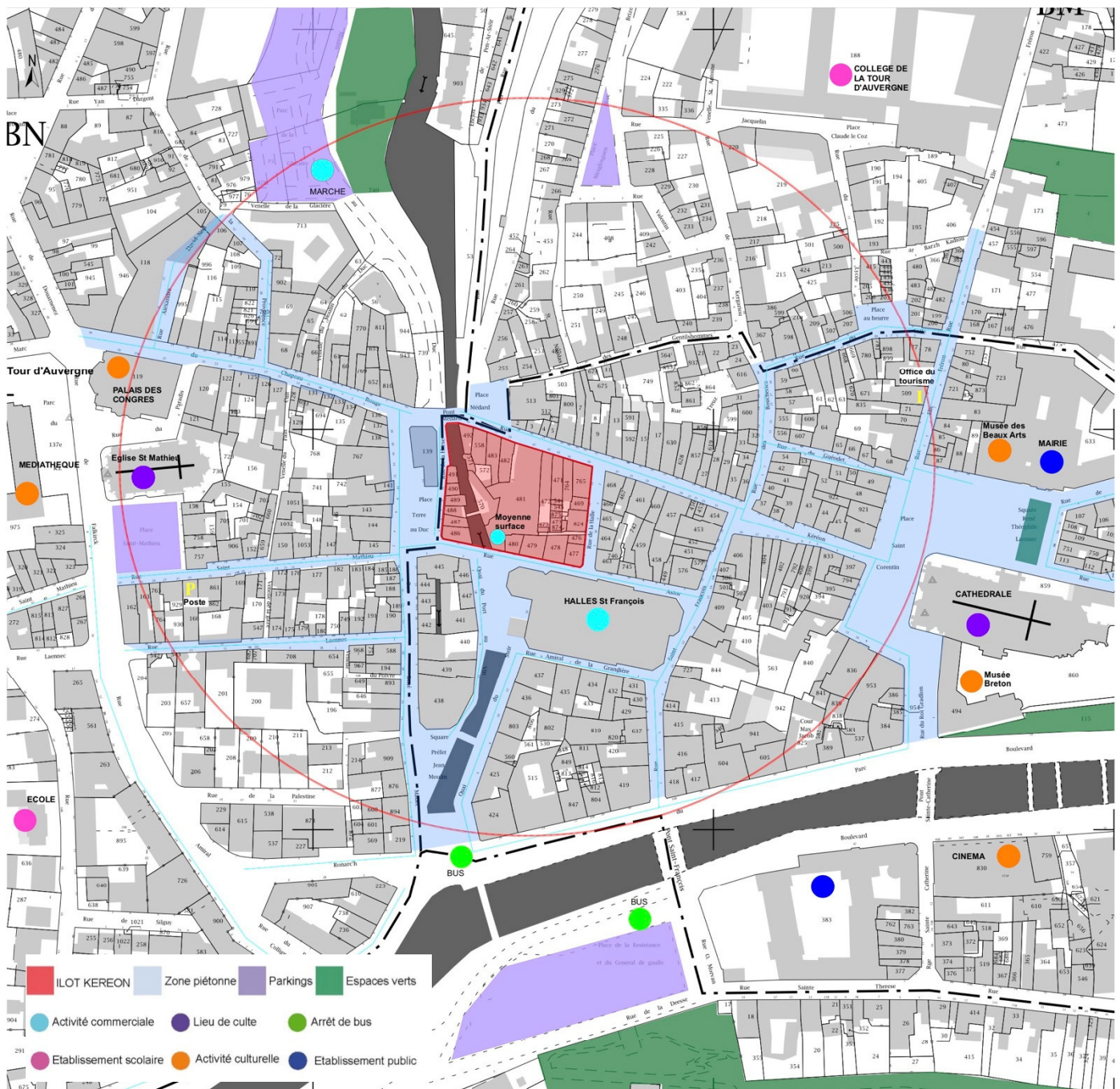
Périmètre ORT zoom sur l'hyper-centre

3.2. DESCRIPTION DES IMMEUBLES CIBLEES PAR L'OPERATION D'AMENAGEMENT

L'îlot Kereon occupe une position centrale à la croisée des circuits piétons du centre-ville :

- Axe Est/ouest entre la cathédrale et le parking de la Tour d'Auvergne
- Axe Nord/Sud entre le parking de la Providence et de celui de la Résistance.

Il est situé dans un secteur à forte attractivité commerciale et touristique animé par les terrasses des bars et restaurants et la proximité des halles Saint-François. Il bénéficie d'un environnement urbain de qualité marqué par la présence de l'eau par la traversée du Steir et d'un patrimoine architectural de qualité (maisons médiévales à pan de bois – Place Terre au Duc).



Insertion urbaine de l'îlot Kereon – Échelle : 1/3000

a. PARCELLE CADASTREE BL 481 (47/49 RUE KEREON, 20 RUE ASTOR)

La galerie commerciale Kereon a été créée en 1986, suite à la transformation des « Dames de France ». Elle permet de relier la rue Kereon à la rue Astor en journée par un mail couvert. Le bâtiment se situe en partie le long du Steir et bénéficie d'une façade principale 47-49 rue Kereon et d'une contre-façade 20 rue Astor, face aux halles Saint-François. Les façades latérales sont implantées en limite de propriété, et en mitoyenneté avec les immeubles voisins. Sur le côté Ouest, l'immeuble donne partiellement sur une venelle présentant un retrait avec l'immeuble voisin. Ce passage étroit dessert une sortie de secours du commerce donnant sur la rue Kereon.



Façade rue Astor vue depuis les halles Saint-François



Vue rue Kereon depuis la place Médard



Vue intérieure de la galerie marchande et sa verrière

Composition de l'immeuble

La copropriété est composée de 54 lots détenus par 33 copropriétaires. La totalité des cellules sont à destination commerciale et réparties sur quatre étages de la façon suivante :

- R+2 : 15 cellules totalisant 568 m2
- R+1 : 12 cellules totalisant 561 m2
- RDC : mail desservant 11 cellules
- Sous-sol : un local offrant 450 m2 de surface de vente, seul commerce de la galerie encore en activité. Il s'agit d'un commerce alimentaire de proximité sous l'enseigne Carrefour City.

Apparition des premières difficultés et mise sous administration provisoire

Les premières difficultés de gestion sont apparues très vite après la constitution de la copropriété, dès le début des années 90. Les magasins ont commencé par fermer dans les étages supérieurs, selon les raisons évoquées suivantes:

- Une disposition en étages de la galerie marchande défavorable aux boutiques situées aux étages supérieurs,
- Une absence de réglementation de non concurrence entre les activités hébergées au sein de la galerie,
- Des petites boutiques sans capacité de stockage.



Vue rez-de-chaussée de la galerie commerciale

Plusieurs acquéreurs potentiels se sont manifestés mais faute d'accord sur le prix, de la difficulté d'acquérir la totalité des lots et en raison de plusieurs copropriétaires opposés à la vente, la situation de la copropriété s'est détériorée.

En raison de l'absence de revenus locatifs et dans l'attente des ventes, certains copropriétaires ont commencé à ne plus régler leurs appels de fonds. En 2015, au motif du niveau d'impayé dépassant les 25%, le syndic professionnel en charge de la copropriété a saisi le Tribunal de Grande Instance afin que soit désigné un Administrateur Provisoire.

Par ordonnance rendue le 11 mars 2015, un premier administrateur provisoire a été désigné pour une période de 12 mois avec la mission de rétablir l'équilibre financier et le fonctionnement normal de la copropriété. Durant cette période, il apparaît qu'aucune comptabilité n'a été tenue. Une première assemblée générale n'a été convoquée qu'au mois de février 2016 mais qui faute de préparation n'a pas permis de prendre les décisions nécessaires au rétablissement de la copropriété. Devant la carence d'appel de fonds, certains copropriétaires ont directement acquitté des charges de copropriété de certains créanciers, notamment les contrats liés au fonctionnement courant de la galerie (eau, électricité, salaires du gardien). Mais l'ensemble des charges n'ont pu être honorées et la dette s'est alourdie.

Face à cette situation, un des copropriétaires a sollicité la désignation d'un nouvel administrateur provisoire dont la mission a démarré en septembre 2016 et s'est achevée en décembre 2018 par la nomination d'un syndic professionnel basé à Brest. Ce dernier a, le 6 juin 2019, informé les copropriétaires de sa démission de sa fonction de syndic professionnel.

Aujourd'hui la copropriété est de nouveau sans syndic, la dette s'accroît et la grande majorité des copropriétaires souhaitent vendre leurs locaux n'envisageant pas d'engager des fonds pour la réalisation d'un programme de travaux conséquents qui permettrait la remise en location et la reprise d'une activité normale au sein de la galerie.

Un bâtiment très dégradé et dangereux

L'état de la galerie est très dégradé. Depuis 2011, la Commission Consultative Départementale d'Incendie et de Secours du Finistère a émis à l'encontre de la galerie des avis défavorables à la poursuite de l'activité de l'établissement, dont le dernier en juin 2016, pour les raisons suivantes :

- Absence de vérification ou d'entretien des installations techniques des parties communes et des cellules ;
- L'aménagement des cellules sans avis de la sous-commission départementale de sécurité ;
- L'accès aisé aux étages désaffectés et la présence de dépôt de matières combustibles dans les cellules fermées.

Par ailleurs, suite à des chutes de morceaux de béton sur la voirie, la commune de Quimper a sollicité le Tribunal Administratif de Rennes pour la désignation d'un expert en février 2017 dont le rapport a conclu sur l'existence d'un péril grave et imminent. Le principal désordre est relatif à l'état de solidité de la construction et notamment la chute d'ouvrage sur la rue Kereon et sur la rue Astor présentant un danger pour la sécurité des passants. Le Maire a ainsi ordonné l'exécution des mesures provisoires nécessaires pour garantir la sécurité publique, notamment la sécurisation des zones situées le long des façades, le déploiement de filets pare-éboulis au niveau de l'acrotère et de la corniche supérieur et d'un filet pare-gravats sur la rue Astor.

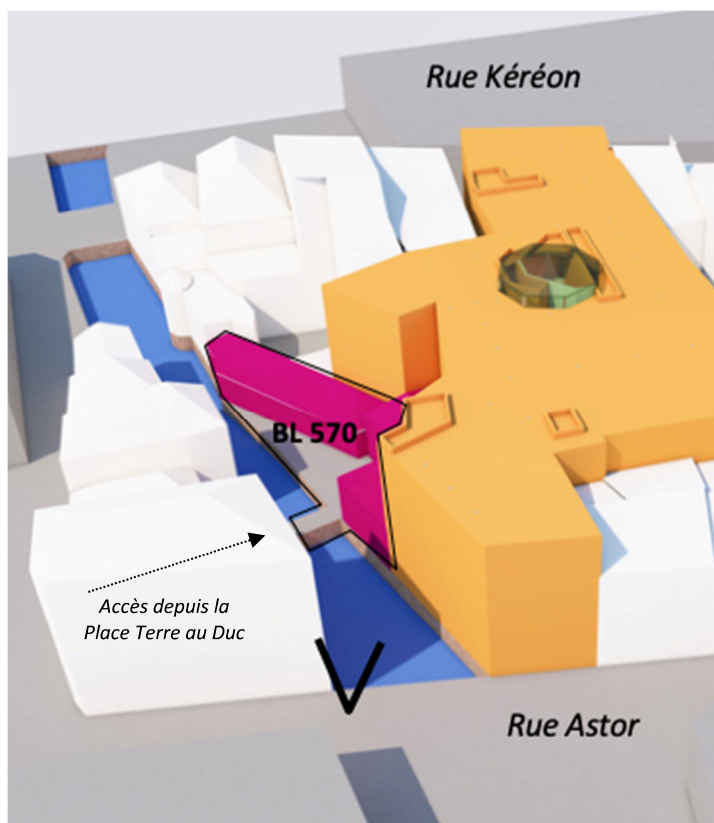
b. PARCELLE CADASTREE BL 570 (7 A PLACE TERRE AU DUC)

La parcelle d'une surface de 195 m² est composée de trois corps de bâtiments abritant une habitation et d'une petite cour orientée vers la rivière. Les constructions sont récentes avec une architecture hétérogène classées dans la catégorie « divers » du SPR.

Le seul accès à la parcelle se fait par un petit porche traversant l'immeuble situé au n° 7 place Terre au Duc puis par une passerelle au-dessus du Steïr permettant de rejoindre l'autre rive. Les difficultés d'accès rendent complexe l'intervention des secours.

Outre sa difficulté d'accès, l'immeuble est enclavé d'un côté par la rivière et de l'autre par la Galerie Kereon dont la façade Ouest surplombe le bâtiment central sur lequel il repose. Des chutes d'ouvrage provenant de la galerie ont endommagé la couverture.

Cette habitation est située en zone orange du PPRI, les espaces de vie du rez-de-chaussée se situe sous le niveau de crue de référence indiquant une forte vulnérabilité au risque d'inondation. Cette habitation est occupée occasionnellement par son propriétaire.



vue 3D illustrant l'enclavement de la parcelle BL570



Vue sur les bâtiments de la parcelle BL 570 avec en arrière-plan la façade Ouest de la galerie

3.3. UTILITE PUBLIQUE DU PROJET

Le projet de requalification de la Galerie Kereon vise à répondre précisément aux objectifs d'amélioration de qualité de vie des habitants tels qu'identifiés, notamment, dans la convention d'OPAH RU que Quimper Bretagne Occidentale s'est engagée à mettre en œuvre.

Le projet retenu par QBO est la démolition et la reconstruction d'un bâtiment neuf et l'extension de l'espace public existant. Cependant, la réhabilitation lourde de la galerie reste une option à étudier dans la mesure où cela ne remet pas en cause l'utilité publique du projet.

Quel que soit le mode constructif, le projet prévoit :

- Une opération mixte : commerce / 15 logements sur ma parcelle BL 481
- Une extension de l'espace public sur la parcelle BL 570
- Un coût estimatif sommaire des dépenses maximums, celui du projet retenu démolition – reconstruction.

Les principaux avantages de ce projet sont d'ordre :

Social, grâce à la construction de logements répondant au besoin de de la population.

Le projet prévoit la création de 15 logements de type T3-T4 d'une surface moyenne de 64 m² et répondant ainsi à l'objectif de la convention « action Cœur de Ville » identifiant l'opération de requalification de la Galerie Kereon comme une réponse à l'objectif de développer une offre attractive d'habitat résidentiel en centre-ville.

Au regard de la politique de l'habitat menée depuis de nombreuses années, l'agglomération souhaite améliorer la qualité résidentielle ; créer une offre nouvelle et diversifiée en logements par le réinvestissement urbain. Le projet de requalification de la galerie Kereon prévoit ainsi de contribuer au développement du parc privé pour accueillir des habitants et notamment des familles dans le centre-ville.

L'enjeu majeur est d'améliorer le parc privé en lien avec le développement de l'offre locative publique pour enrayer à la perte du dynamisme du centre-ville.

L'objectif est de développer le parc locatif privé, notamment de taille moyenne (3 à 4 pièces) pour favoriser l'accueil de nouveaux ménages au centre-ville de Quimper.

L'analyse du marché du logement a permis de constater une vacance locative plus importante sur les petits logements (studios, T1) et une demande centrée sur le logement T3-T4 de qualité.

L'OPAH-RU privilégie donc le regroupement des petits logements notamment au travers des opérations de restructuration engagées sur les îlots d'intervention prioritaires.

Cette stratégie se traduit par la mobilisation de différents outils :

- la prime de sortie de vacance réservée aux logements de plus de 55 m² qui encourage la remise sur le marché des grands logements.
- La veille foncière destinée à enrayer le phénomène de division des grands logements à partir des DIA (déclaration d'intention d'aliéner) et de visites de terrain, afin de prévenir la division locative d'immeuble ou de maisons individuelles.

Parallèlement, Quimper Bretagne Occidentale poursuit sa politique volontariste de développement de son parc social en reconduisant son financement au logement locatif public en faveur des logements de types PLUS, PLAI O et PLAI A et propose un soutien supplémentaire pour toute opération en renouvellement urbain à hauteur de 30 % du montant de l'opération.

En complément de ces aides, l'agglomération s'engage à apporter sa garantie d'emprunt aux opérations de logements sociaux développées sur son territoire par les organismes HLM.

De plus, QBO soutient financièrement depuis 2015 une offre de logements garantissant un niveau de loyer minoré (PLAI pour des logements PLUS).

Avec un taux de logements locatifs sociaux de 22.2 % sur la ville centre, le parc social à l'échelle de l'hyper centre-ville comptabilise 594 logements sociaux HLM et 71 logements FJT (Foyer Jeunes Travailleurs).

Économique, grâce à l'offre d'un espace commercial modernisé et adapté au commerce de proximité.

La cohabitation « habitat-commerce » qui est prévue dans le projet répond également aux objectifs de revitalisation identifiés dans la convention d'OPAH-RU.

En effet, la collectivité s'est engagée à travers cette convention à participer la revalorisation de l'activité commerciale de centre-ville notamment la restructuration des rez-de-chaussée commerciaux devenus obsolètes et la création de cellules commerciales adaptées aux besoins des commerçants.

La vacance prolongée des cellules commerciales de la Galerie Kereon et les problématiques de sécurité constatées dans l'unique commerce en activité démontrent le caractère inadapté des cellules actuelles alors même que l'attractivité commerciale du cœur de ville doit être soutenue.

La collectivité s'est par ailleurs engagée à « Favoriser un développement économique et commercial équilibré » à travers la convention « Action cœur de Ville ».

En permettant la reconstitution d'une offre de commerces de proximité en rez-de-chaussée et de façon équilibrée par rapport à la destination majoritairement « habitat » du futur ensemble immobilier, le projet répond également à l'objectif d'utilité publique de revitalisation du centre-ville.

Urbanistique : grâce au traitement d'un bâti dégradé et dangereux situé cœur de ville et à la mise en valeur d'une entrée historique du centre ancien.

Ainsi qu'il a été rappelé ci-avant, l'état du bâtiment de la Galerie Kereon ne cesse de se dégrader depuis de nombreuses années, et les copropriétaires sont dans l'incapacité d'y remédier.

Depuis 2011, la Commission Consultative Départementale d'Incendie et de Secours du Finistère a émis des avis défavorables successifs à l'ouverture de la galerie.

Le bâtiment n'est plus entretenu et la copropriété n'a plus la capacité financière de réaliser les travaux de mise en sécurité et de modernisation qui s'imposent en raison d'un état d'endettement excessif.

Ce bâtiment vétuste, situé en entrée du cœur de ville porte gravement atteinte au paysage urbain et au patrimoine architectural dans un secteur remarquable (au demeurant classé en SPR).

Le traitement de cet immeuble et sa requalification qui s'avèrent impossibles autrement que par une maîtrise foncière de la collectivité répondent à l'objectif de requalification urbaine en cohérence avec les engagements publics de reconquête de l'attractivité du centre-ville.

Par ailleurs, la requalification de cet ensemble situé le long de la rivière du Steïr visera une mise en valeur des vestiges de l'ancienne fortification dans la continuité de l'espace public existant.



3.4. JUSTIFICATION DU PERIMETRE RETENU

Compte-tenu de la configuration du bâti, il n'est pas envisageable d'intervenir de manière qualitative sur la requalification de la Galerie Kereon sans intégrer les bâtiments de la parcelle BL 570, quel que soit le mode constructif. En effet, en cas de démolition de la galerie, d'importants travaux de confortement des ouvrages et de reprise de mitoyenneté sont nécessaires... Et, dans l'hypothèse de réhabiliter la galerie en conservant la structure poteau-poutre existante, la volonté d'exploiter les étages en logement impose des choix techniques notamment une démolition partielle du bâtiment existant afin d'éclairer le cœur de la parcelle et la création d'ouverture en limite de mitoyenneté. La conservation des bâtiments de la parcelle BL 570 viendrait alors créer un masque de 12 m de haut côté Ouest sur les deux premiers niveaux de la galerie et impacterait la qualité du projet.

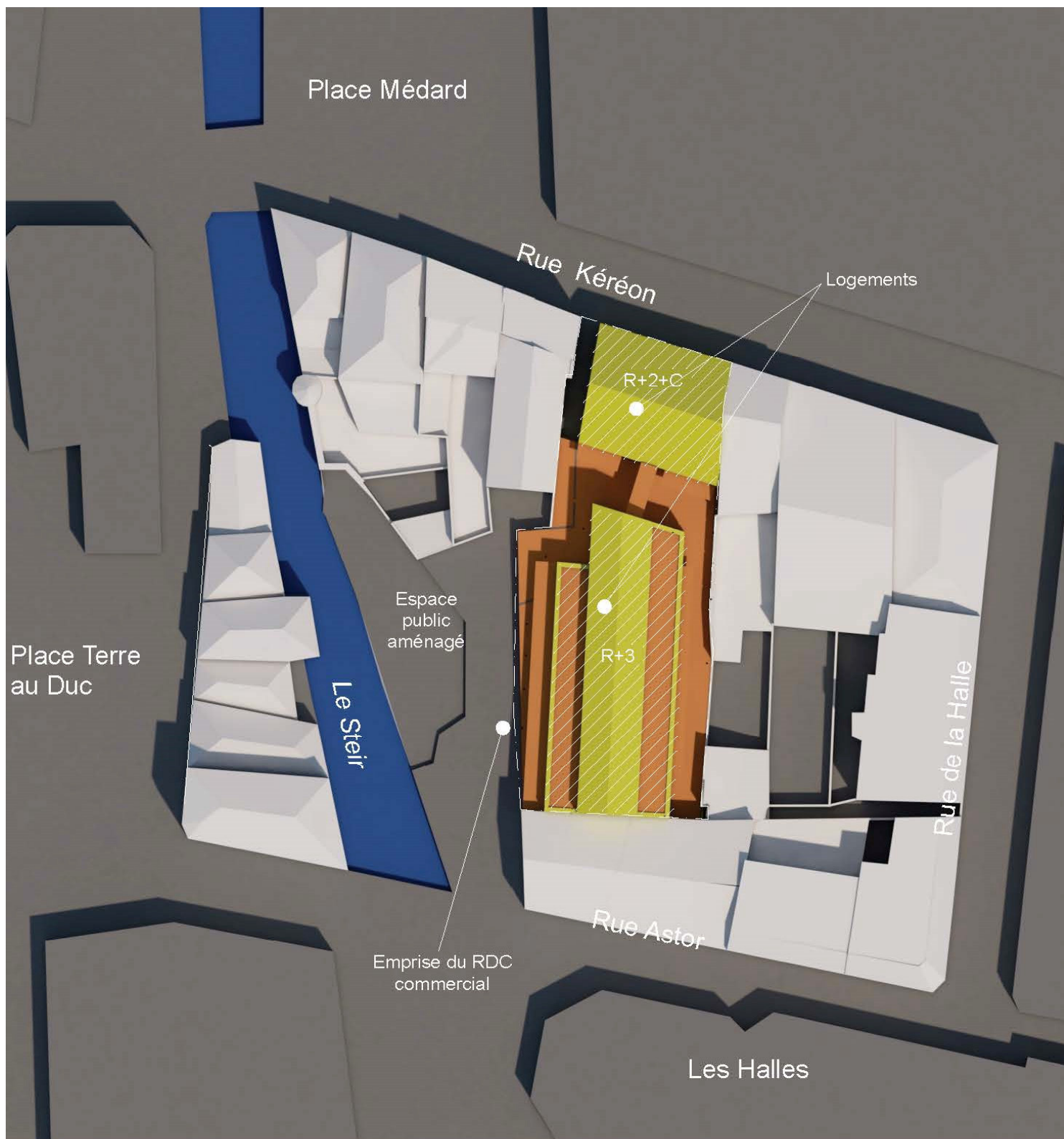
La requalification de la galerie est également l'occasion de traiter les problématiques de la parcelle BL 570 à savoir un habitat enclavé dépourvu d'accès direct depuis la voie publique et une habitation soumise au risque inondation. Cette emprise permettra de mettre en valeur la rivièrè du Steïr et les vestiges de l'ancienne fortification du XVème siècle avec son échauguette en continuité de l'espace public.

La maîtrise foncière de la parcelle BL 570 permet dans un site déjà fortement contraint d'apporter au projet la qualité nécessaire à la réalisation de cette opération tant dans la qualité d'habiter qu'elle permet de produire que dans le renouveau qu'elle apporte au quartier.

4. PLAN GENERAL DES TRAVAUX

L'opération d'aménagement prévoit :

- **La déconstruction de bâtiments** situés sur les parcelles BL 570 et BL 481
- **La construction d'une opération neuve sur une partie de l'emprise de la parcelle BL 481** avec création de commerce en rez-de-chaussée et de logements dans les étages répondant aux standards de confort attendu aujourd'hui pour de l'habitat de centre-ville,
- **La création d'un espace public** sur l'emprise de la parcelle BL 570 et une partie de l'emprise de la parcelle BL 481.



Plan masse de l'opération de requalification de la galerie Kereon – Échelle 1/500

5. CARACTERISTIQUES DES PRINCIPAUX OUVRAGES

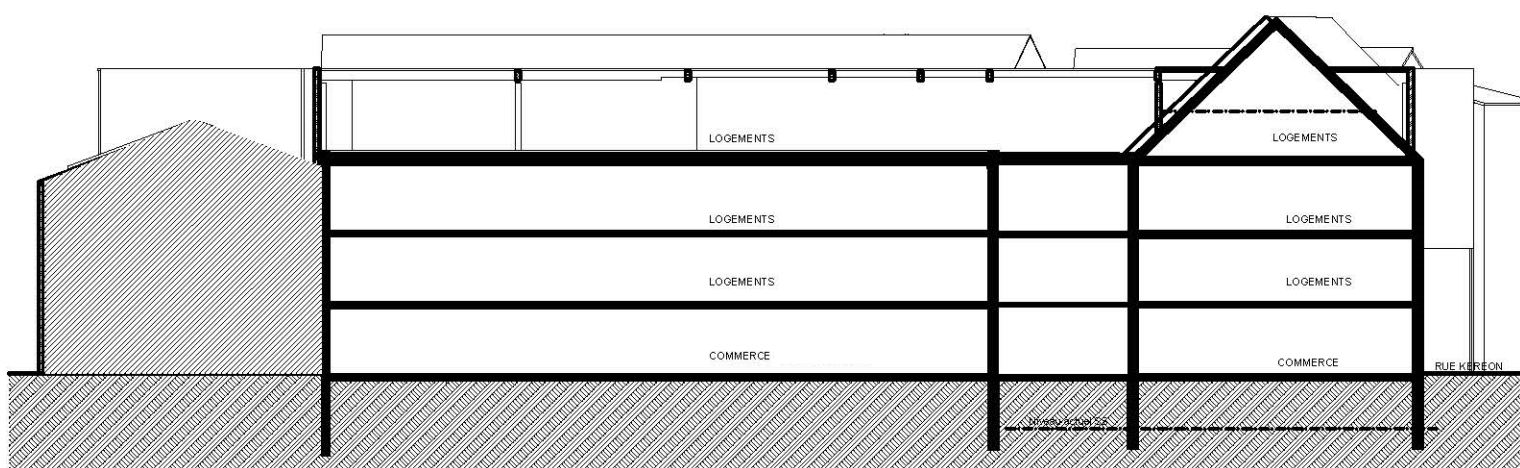
5.1 LA REALISATION D'UNE CONSTRUCTION NEUVE

Après libération des emprises foncières, l'opération prévoit la réalisation d'une construction neuve de 4 niveaux en retrait des rives du Steir côté rue Astor et en alignement avec le linéaire bâti de la rue Kereon. Cette construction en attique avec un recul de trois mètres par rapport aux limites de propriété permet la création d'ouverture sur le cœur d'îlot et ainsi de proposer des logements traversants Est-Ouest bénéficiant d'espace privatifs extérieurs.

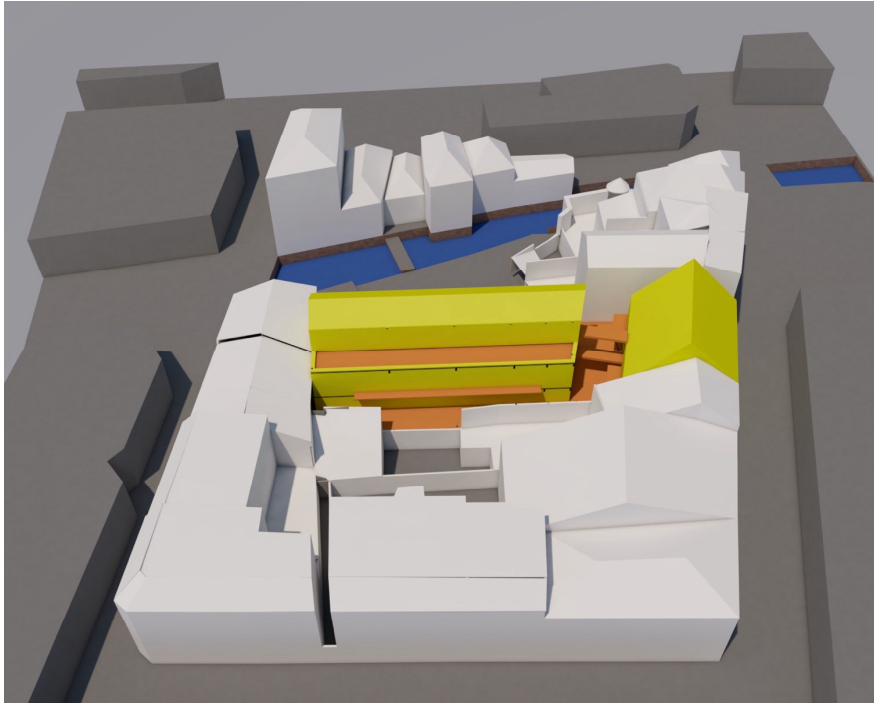
La destination du futur ensemble immobilier sera mixte (logement/commerce). La totalité au moins de la surface en rez de chaussée est destinée à recevoir un espace commercial dont la surface de vente sera ainsi au minimum équivalente à la surface commerciale actuellement en activité en sous-sol. La venelle existante rue Kereon est conservée afin de pas obstruer les fenêtres de l'immeuble situé sur la parcelle BL 482 et de relier le futur espace public créé sur l'emprise de la parcelle BL 570.

Sur les trois niveaux supérieurs l'opération prévoit la création de 15 logements T3-T4 d'une surface moyenne de 64 m² bénéficiant d'espaces privatifs extérieurs qui totalisent 395 m².

La réhabilitation de l'édifice actuel reste néanmoins une option à étudier dès lors qu'elle permettrait d'atteindre le même objectif et sous réserve des études techniques préalables.



Coupe de principe de la construction – Échelle : 1/300



Volumétrie du projet depuis l'Est permettant d'apprécier le principe d'implantation des bâtiments et la disposition d'espaces extérieurs privatifs.

5.2 LA CREATION D'UN ESPACE PUBLIC

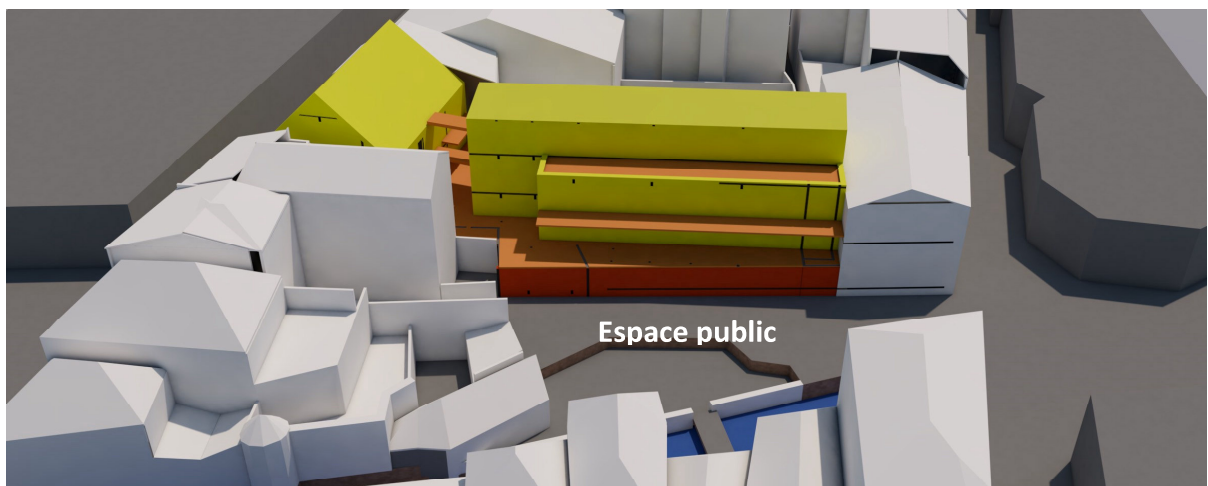
L'emprise dégagée de la parcelle BL 570 permet la **création d'un espace public paysager de 365 m²** le long du Steïr en continuité avec l'espace piéton actuel et relier à la rue Kereon par l'ancienne venelle. La démolition des bâtiments existants permettra de dégager et mettre en valeur les vestiges de l'ancienne fortification du XV^{ème} siècle avec son échauguette situés sur la parcelle BL 571.



A gauche, vue actuelle de la galerie côté rue Astor



A droite, perspective 3D sur le futur espace public créé le long des rives du Steir.



Volumétrie du projet depuis l'Ouest permettant d'apprécier le principe d'implantation des bâtiments et le futur espace public

6. APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES

6.1 ESTIMATION DE LA VALEUR DES IMMEUBLES AVANT RESTAURATION

Les coûts présentés ci-après constituent des estimatifs sommaires basés à ce stade sur un scénario de démolition-reconstruction sachant que la réhabilitation de l'édifice actuel reste une option à étudier dès lors qu'elle permettrait d'atteindre le même objectif et sous réserve des études techniques préalables.

ESTIMATION GLOBALE ET SOMMAIRES DES DEPENSES D'ACQUISITION ET DES INDEMNITES	MONTANT ESTIMATIF €
TOTAL DEPENSES ACQUISITIONS + INDEMNITES *	2 814 000 €

* Sur la base de l'avis de la Direction Départementale des Finances Publiques du 4 mars 2019

6.2 ESTIMATION DES DEPENSES DE TRAVAUX

Il est rappelé que ces montants ne sont donnés qu'à titre indicatif. Ils peuvent en effet être modulés selon les résultats des études techniques préalables et le résultat des consultations d'entreprises.

PRINCIPAUX POSTES	MONTANT ESTIMATIF € HT
Démolition	774 580 €
Constructions programmes neufs	2 261 600 €
Aménagement espace public	150 000 €
Frais annexes (études, maître d'œuvre,)*	382 310 €
TOTAL	3 568 490 €

* Coûts de maîtrise d'ouvrage à intégrer selon modalités retenues par QBO

6.3 DEFICIT D'AMENAGEMENT POUR QUIMPER BRETAGNE OCCIDENTALE

L'opération de requalification de la galerie Kereon et de la parcelle attenante après cession du foncier, aménagement de l'espace public et déduction faite des participations financières des partenaires affiche un bilan déficitaire pour Quimper Bretagne Occidentale estimé à 2 681 230 €.

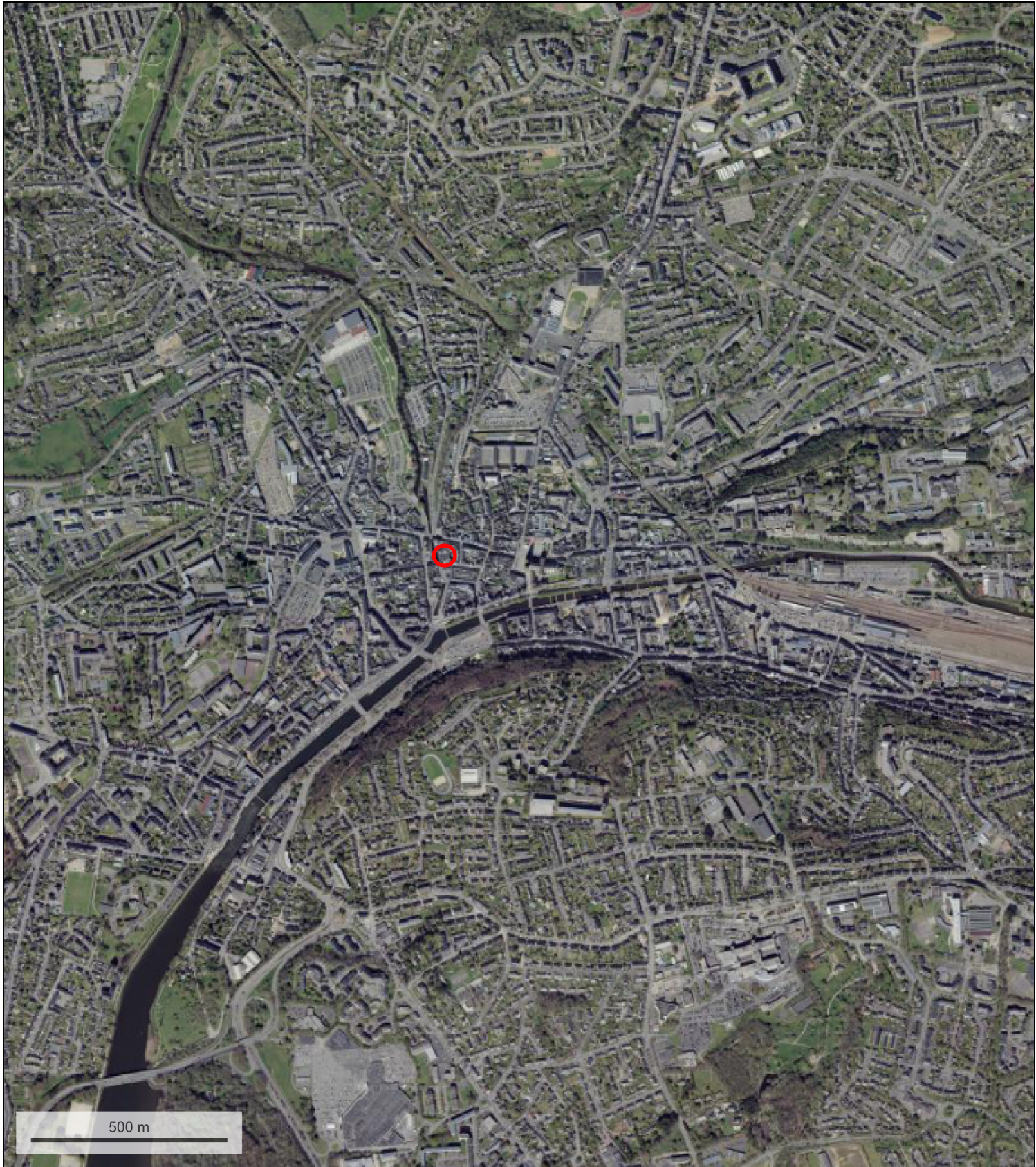
Il est rappelé que le projet retenu par QBO est la démolition et la reconstruction d'un bâtiment neuf et l'extension de l'espace public existant. Cependant, la réhabilitation lourde de la galerie reste une option à étudier dans la mesure où cela ne remet pas en cause l'utilité publique du projet.

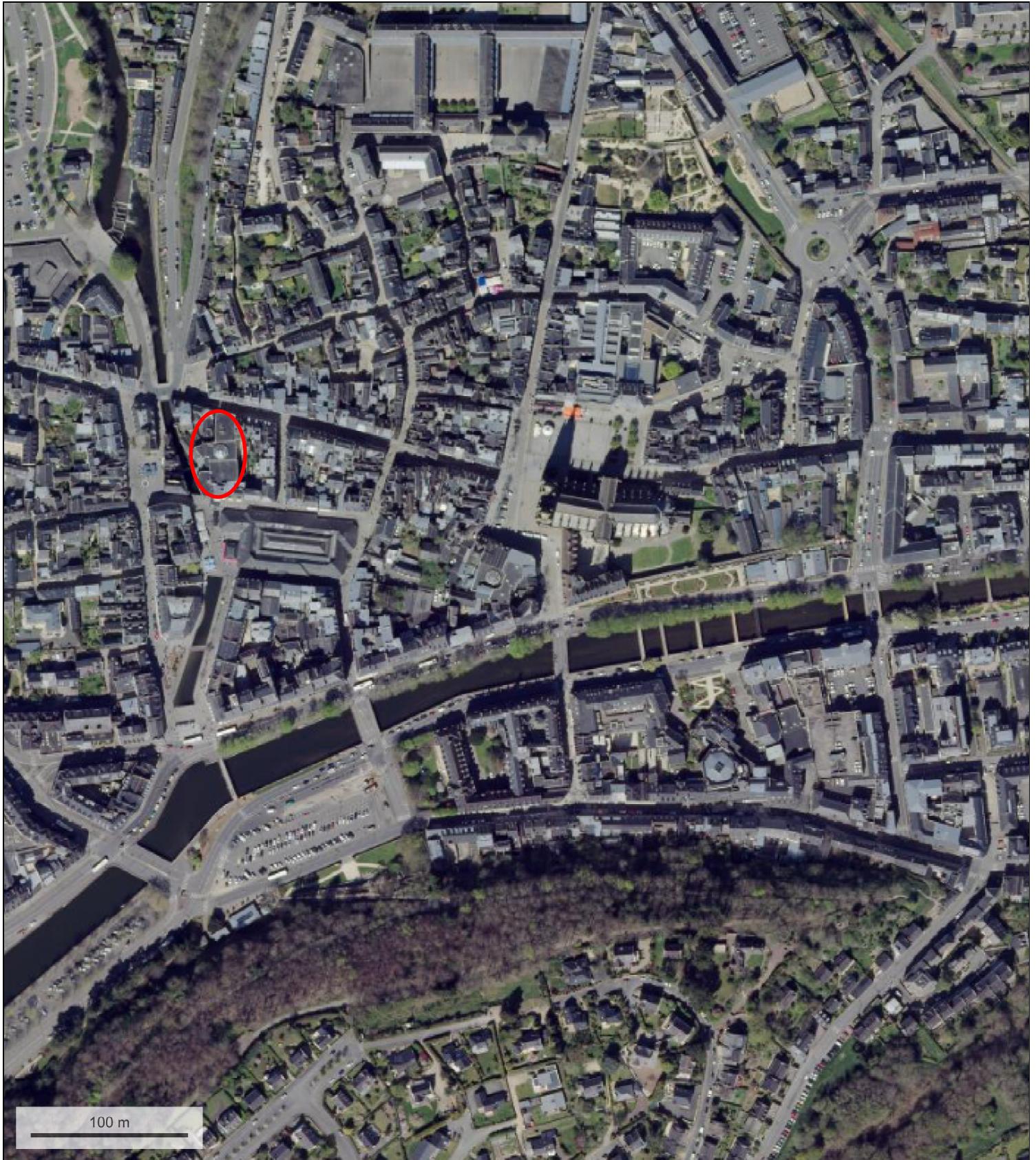
Le déficit d'aménagement du scénario réhabilitation est estimé à 2 364 940 €.

ANNEXES

Plans géoportail

Compte-rendu de la séance du Conseil Communautaire du 4 avril 2019

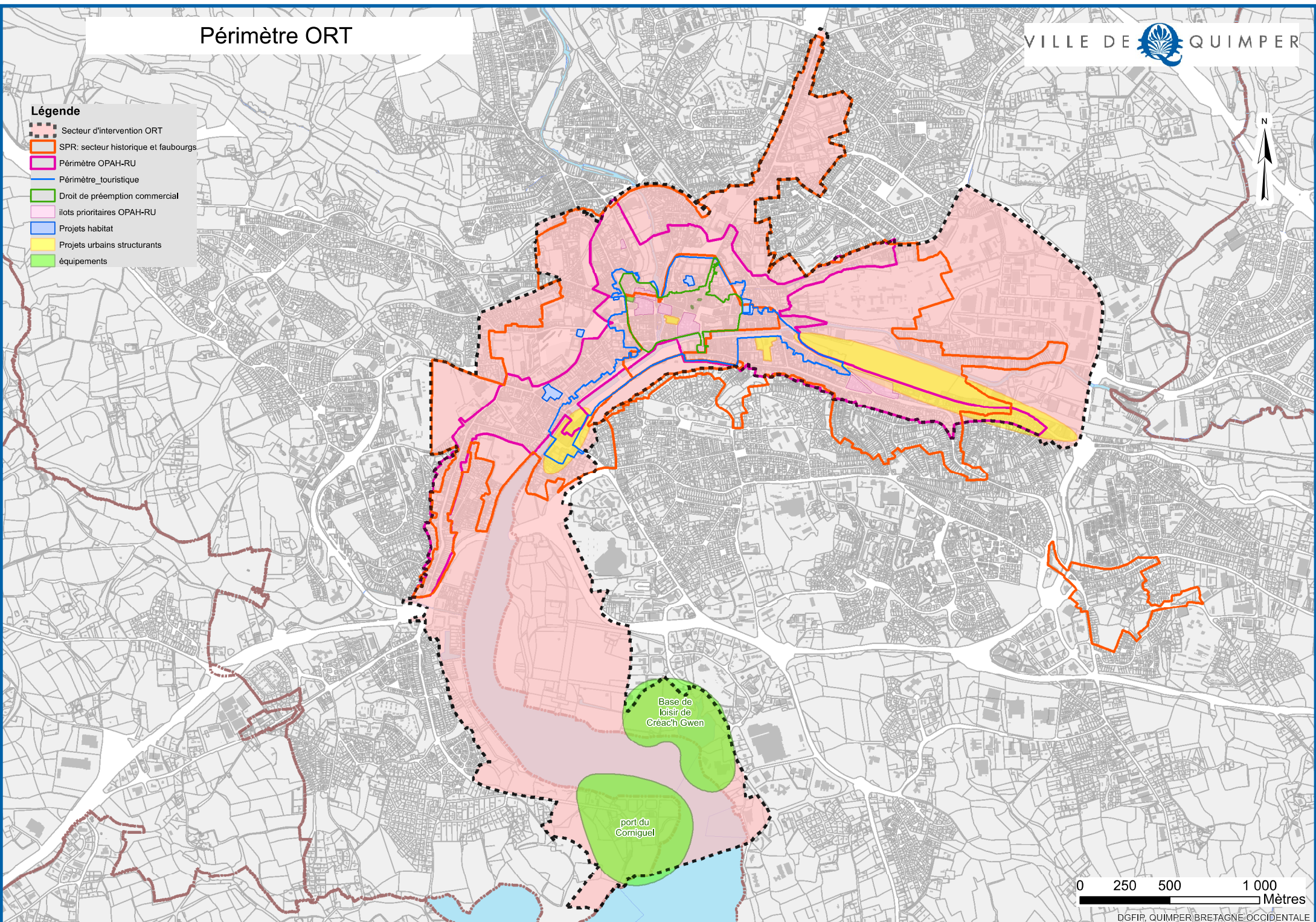




Périmètre ORT

Légende












-  Secteur d'intervention ORT
-  SPR: secteur historique et faubourgs
-  Périmètre OPAH-RU
-  Périmètre_touristique
-  Droit de préemption commercial
-  îlots prioritaires OPAH-RU
-  Projets habitat
-  Projets urbains structurants
-  équipements

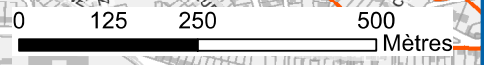
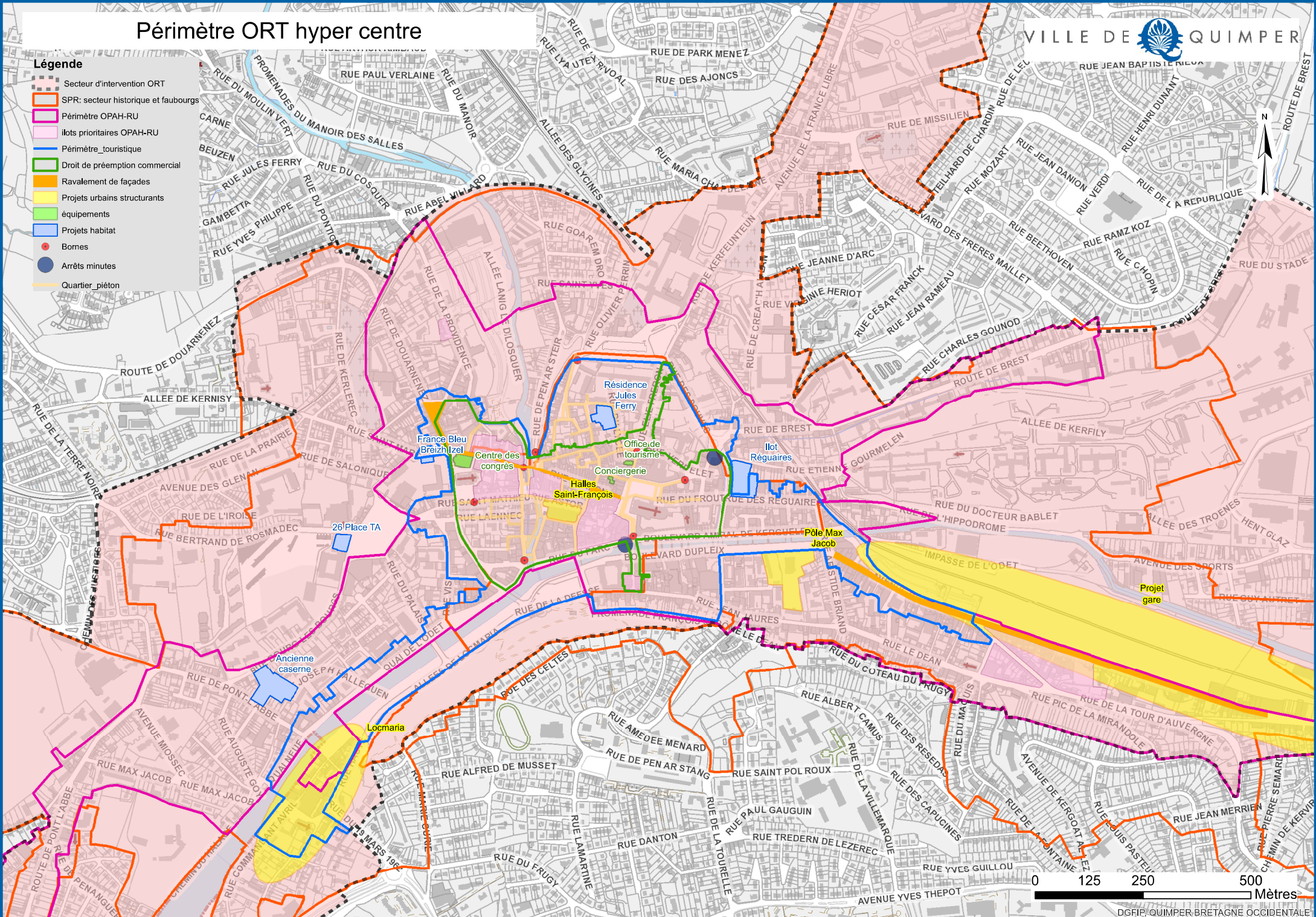


0 250 500 1 000 Mètres

Périmètre ORT hyper centre

Légende

-  Secteur d'intervention ORT
-  SPR: secteur historique et faubourgs
-  Périmètre OPAH-RU
-  Ilots prioritaires OPAH-RU
-  Périmètre touristique
-  Droit de préemption commercial
-  Ravalement de façades
-  Projets urbains structurants
-  équipements
-  Projets habitat
-  Bornes
-  Arrêts minutes
-  Quartier piéton



**QUIMPER BRETAGNE
OCCIDENTALE
CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

**Séance du 4 avril 2019
Rapporteur :
Monsieur Didier LENNON**

N° 21

ACTE RENDU EXECUTOIRE

compte tenu de :

- la publicité (par voie d'affichage), pour une durée de deux mois, à compter du : 10/04/2019
- la transmission au contrôle de légalité le : 09/04/2019 (accusé de réception du 09/04/2019)

*Acte original consultable au service des assemblées
Hôtel de Ville et d'agglomération
44, place Saint-Corentin – CS 26004 - 29107 Quimper Cedex*

**Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouveau Urbain
'Quimper, Cœur de Ville'
Demande de déclaration d'utilité publique du projet
de requalification de la Galerie Kéréon**

L'opération « Quimper, cœur de ville » prévoit la mise en œuvre d'une procédure volontariste sur six îlots d'intervention prioritaires du centre-ville. Dans ce cadre, l'état de la Galerie Kéréon impose aujourd'hui une requalification urgente, profonde et durable de cet ensemble vital de centre-ville.

L'étude de faisabilité réalisée démontre la nécessité d'une maîtrise foncière publique des parcelles, justifiant le recours à une déclaration d'utilité publique du projet de requalification.

1. Le contexte

Le projet de requalification de la Galerie Kéréon, de la parcelle attenante, regroupant les parcelles cadastrées BL n° 481 et 570, est identifié à plusieurs titres comme un secteur prioritaire de mise en œuvre de la politique de renouvellement urbain de l'agglomération en centre-ville de Quimper.

Le processus de déqualification de la galerie commerciale à l'œuvre depuis de nombreuses années appelle une intervention forte de la collectivité pour sortir cet ensemble immobilier de sa situation de blocage :

- fermeture de l'intégralité des commerces, hormis le « Carrefour City » ;
- placement sous administration judiciaire de la copropriété ;
- arrêté de péril imminent du 1^{er} juin 2017 ;

- avis défavorable à la poursuite de l'activité de l'Etablissement Recevant du Public du SDIS du 7 juin 2016.

Les dysfonctionnements constatés (organisation foncière complexe, bâti très dégradé, problèmes de sécurité, problématiques économiques des propriétaires), nécessitent toutefois de raisonner au-delà de l'échelle de l'immeuble.

C'est pourquoi, au regard du positionnement stratégique de la galerie commerciale en cœur de ville, Quimper Bretagne Occidentale s'est engagée à travers la convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU 2016-2021), à mettre en œuvre les moyens opérationnels nécessaires à cette indispensable requalification.

Parallèlement, la signature de la convention « Action cœur de Ville » le 28 septembre 2018, résultat de la reconnaissance nationale des enjeux d'attractivité, de dynamisme et de reconquête du territoire de Quimper, confirme la politique volontariste de la collectivité et lui offre de nouvelles opportunités et moyens pour assurer la mise en œuvre de ses projets de centre-ville.

Cette convention identifie précisément l'opération de requalification de la Galerie Kéréon comme une action à programmer prioritairement en vue de répondre à l'objectif d'offre attractive d'habitat en centre-ville.

2. Le projet et la procédure d'expropriation

Dans ce contexte, les études menées courant 2017 et 2018 ont permis d'élaborer un projet d'utilité publique répondant à ces enjeux, tant sur le plan social, économique qu'urbanistique.

Le projet, décrit dans le dossier d'enquête publique consiste en synthèse à :

a/ Réaliser une construction neuve de 4 niveaux, à la place de la galerie actuelle, en retrait des rives du Steïr côté rue Astor et en alignement avec le linéaire bâti de la rue Kéréon.

La destination du futur ensemble immobilier sera mixte (logement/commerce). La totalité au moins de la surface en rez-de-chaussée est destinée à recevoir un espace commercial dont la surface de vente sera ainsi au minimum équivalente à la surface commerciales actuelle (510 m²).

Sur les niveaux supérieurs il est prévu la création de 15 logements T3-T4 d'une surface moyenne de 64 m² bénéficiant d'espaces privatifs extérieurs qui totalisent 395 m².

La réhabilitation de l'édifice actuel reste néanmoins une option à étudier dès lors qu'elle permettrait d'atteindre le même objectif et sous réserve des études techniques préalables.

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

Les dépenses correspondantes et le coût estimatif pour la collectivité sont également détaillés dans ce dossier.

Si de nombreux propriétaires ont déjà fait part de leur souhait de vendre, le recours à une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique s'avère néanmoins nécessaire afin de permettre à la collectivité de conduire efficacement ce projet eu égard notamment à la complexité et aux difficultés actuelles de gestion de la copropriété de la Galerie Kéréon.

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

3. Le portage de la procédure par l'EPF

Pour réaliser la première phase de l'opération (la maîtrise du foncier), l'analyse comparative des différents montages opérationnels possibles ont permis d'identifier le partenariat avec l'Etablissement Public Foncier de Bretagne comme la solution la plus pertinente et avantageuse pour la collectivité tant du point de vue du calendrier opérationnel que du point de vue économique.

Cet établissement est en effet spécialisé dans le portage foncier, et notamment en renouvellement urbain. Il peut, pour le compte des collectivités, acquérir les emprises y compris par voie d'expropriation en étant désigné bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique. Et ce d'autant plus que la signature de la convention « Action cœur de ville » ouvre désormais des modalités d'intervention de l'EPF de Bretagne très favorables aux conditions de réalisation du projet.

C'est pourquoi il est proposé, en application de la convention-cadre signée entre Quimper Bretagne Occidentale et l'Etablissement Public Foncier de Bretagne, que cette opération fasse l'objet d'une convention opérationnelle qui s'inscrira dans la continuité de la convention de veille foncière, signée le 27 février 2017, sur l'ensemble des îlots prioritaires de l'OPAH-RU dont Kéréon. L'approbation de cette convention opérationnelle fera l'objet d'une délibération ultérieure en 2019.

Par ailleurs, il est proposé de signer d'ores et déjà une convention d'étude entre l'EPF et Quimper Bretagne Occidentale pour permettre à la collectivité de bénéficier d'une expertise complémentaire et d'une participation financière de l'EPF (plafonnée à 7000 €) dans le cadre des études pré-opérationnelles à conduire rapidement.

Vu la convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) signée le 3 octobre 2016 entre la ville de Quimper, Quimper-Communauté fusionnée en Quimper Bretagne Occidentale, l'Etat et l'Agence nationale de l'habitat approuvée par le conseil communautaire du 17 mars 2016 ;

Vu la convention « Action cœur de ville » signée le 28 septembre 2018, approuvée par la délibération du conseil communautaire du 20 septembre 2018 ;

Vu la convention-cadre d'action foncière entre l'EPF et QBO signée le 6 août 2018 ; approuvée par la délibération du conseil communautaire du 26 juin 2018 ;

Vu les articles L. 11-1 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Au regard de l'ensemble de ces éléments et des annexes jointes, après avoir délibéré, le conseil communautaire décide, à l'unanimité des suffrages exprimés :

- 1 - d'approuver le recours à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique sur les parcelles concernées par le projet de requalification de la Galerie Kéréon ;
- 2 - d'approuver le projet tel que décrit dans le dossier d'enquête publique joint ;
- 3 - d'autoriser monsieur le président à solliciter auprès de monsieur le Préfet du Finistère l'ouverture d'une enquête d'utilité publique et à déposer à cette fin le dossier d'enquête susvisé ;
- 4 - de solliciter l'Etablissement Public Foncier de Bretagne en vue du portage de l'opération, y compris en lui accordant le bénéfice de l'expropriation, qui sera formalisé par une convention opérationnelle ;
- 5 - d'autoriser monsieur le président à signer la convention d'étude avec l'Etablissement Public Foncier de Bretagne.

DÉBATS :

M. Lennon : *« Il s'agit du projet de requalification de la galerie Kéréon et du projet de Délégation d'Utilité Publique (DUP). La galerie Kéréon est inscrite dans un îlot prioritaire dans le cadre de l'OPAH-RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain). Chacun sait ici autour de la table qu'il s'agit d'un site emblématique. Cette galerie commerciale a été créée en 1986 suite à la transformation du magasin Les Dames de France, qui rappellera des souvenirs émus à beaucoup d'entre nous. À peine cette galerie était-elle en fonction que les premières difficultés de gestion sont apparues, difficultés liées à l'époque à un manque d'organisation entre les différents copropriétaires et qui n'ont fait que s'aggraver par la suite du fait des reventes successives.*

Sur les dernières années, plusieurs repreneurs se sont présentés pour reprendre la galerie, mais à chaque époque, il a été impossible de trouver un accord avec la totalité des copropriétaires. Par ailleurs, la copropriété a dysfonctionné relativement rapidement, notamment avec le non-règlement des frais de copropriété qui a entraîné la nomination d'un administrateur provisoire en 2015. La situation s'est encore aggravée, puisqu'il y a eu non-paiement des charges de copropriété, et surtout l'absence de tenue de comptabilité par l'administrateur provisoire. En septembre 2016, un nouvel administrateur provisoire a été désigné à la demande d'un des copropriétaires. Il y a eu alors la mise en place d'une comptabilité, et des travaux d'urgence ont été opérés. La mission s'est terminée en décembre 2018. Cela dit aujourd'hui, les comptes affichent toujours une dette de 50 000 euros hors dettes fiscales éventuelles, dont nous ne pouvons pas avoir connaissance.

La situation aujourd'hui est que l'ensemble des commerces de la galerie est fermé, mis à part le Carrefour Market qui fonctionne correctement. Il y a un avis défavorable du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) sur la poursuite d'activité recevant du public, cet avis remontant au 7 juin 2016. Un arrêté de péril imminent a été pris le 1^{er} juin 2017. L'emplacement de cette galerie au cœur de ville de la ville principale de l'agglomération, et au regard de cette lourde problématique, avait entraîné son inscription de requalification dans le cadre de l'OPAH-RU et de la convention « Action Cœur de ville ». Cela dit, pour arriver à aboutir sur ce dossier, cela nécessite une maîtrise financière de la part de la collectivité. L'outil juridique privilégié serait l'expropriation motivée par un projet d'aménagement. Évidemment, la DUP n'interdit pas les négociations à l'amiable avec les copropriétaires qui en sont d'accord.

A donc été élaboré un projet d'utilité publique dans la galerie Kéréon. Peut-être tout le monde n'a-t-il pas observé tout cela, mais à gauche de la galerie, lorsque l'on est du côté des halles, il y a aussi une petite propriété qui serait incluse dans la DUP pour avoir un projet cohérent. Ce serait donc un projet mixte à vocation commerciale d'habitat avec une construction neuve de quatre niveaux et des commerces au rez-de-chaussée. L'idée serait d'installer éventuellement le Carrefour Market au premier niveau, et de réaliser 15 logements T3/T4 avec des espaces privatifs extérieurs sur les niveaux supérieurs. La création d'un espace public de 365 mètres carrés viendrait en continuité de l'espace piéton actuel.

Au niveau du montant total des coûts engagés tel que nous pouvons l'estimer, cela se subdivise en deux parties. Nous avons d'abord des dépenses traitant de la maîtrise du foncier et des différentes indemnités y afférentes pour un montant de 2 814 000 euros. Nous avons ensuite une estimation des dépenses de travaux évaluée à 3 568 000 euros comprenant la démolition, la construction, l'aménagement de l'espace public et les frais annexes. L'idée serait de faire porter l'acquisition du foncier par l'Etablissement Public Foncier (EPF) pour le compte de la collectivité qui pourrait ainsi être désignée bénéficiaire de la DUP. Il est important de signaler que la signature de la convention « Action Cœur de ville » nous permet d'accéder à des conditions extrêmement favorables du point de vue de nos rapports avec l'EPF.

Derrière cette acquisition, il y aurait une revente immédiate à un promoteur. Nous sommes d'ailleurs en contact avec un certain nombre de promoteurs et nous sommes optimistes sur cette question. Il faut aussi autoriser monsieur le président à signer d'ores et déjà une convention d'études avec l'EPF notamment pour les études pré-OPAH. Voilà ce que je pouvais dire sur ce dossier ».

M. Pétilion : *« Merci. Avez-vous des remarques ? »*

M. Le Bigot : *« Sur le projet et l'idée, je n'ai aucun souci. Je trouve que c'est bien. Il est vraiment temps que cette affaire puisse avancer et que des dispositions soient prises. Mes questions portent sur deux points. D'abord, s'agissant du délai, lorsque j'avais évoqué cette possibilité à l'époque, il n'y avait pas l'OPAH centre-ville, ce qui peut donc faciliter l'obtention de la DUP aujourd'hui. La collectivité ne s'était pas engagée, parce que les délais paraissaient absolument invraisemblables, et surtout incontrôlables. En effet, tant qu'il y a des copropriétaires vivants, avec des descendants, des ayants-droit repérés ou non, la DUP paraissait extrêmement compliquée à intervenir. Cela étant, les textes ont peut-être changé. Ma question porte donc sur le délai. Dans combien de temps peut-on imaginer obtenir une DUP sur un tel projet ?*

S'agissant de mon deuxième point, je trouve que la proposition de réaliser une quinzaine de logements est une bonne opération. Mais j'ai simplement un souhait par rapport à deux dossiers que nous avons eus il y a peu de temps. Je souhaite que ces logements puissent être des logements sociaux affectés à une population qui a du mal à trouver des capacités pour se loger dans le cœur de ville. Il faudrait que la collectivité soit très attentive aux populations qui ont besoin de logements. Je souhaite donc que ce soit du logement social plutôt que du logement privé brut tel que nous avons pu le voir sur deux dossiers précédents ».

M. Pétilion : *« Y a-t-il d'autres interrogations avant que Didier Lennon ne réponde ? »*

M. Lennon : *« Sur la question des délais, la DUP est soumise à l'accord du préfet et ce dernier a d'ailleurs visité la galerie la semaine dernière. Les choses semblent plutôt bien engagées de ce côté-là. A partir des éléments figurant dans le dossier, il est question de deux ans de délais, la DUP ne nous empêchant pas de continuer à négocier à l'amiable avec les copropriétaires qui le souhaitent. Ce n'est pas parce que nous avons pris une DUP que nous sommes obligés d'exproprier. Cela nous le permet. Derrière, nous sommes en négociation amiable avec un certain nombre de copropriétaires, et ceux avec qui cela ne fonctionnera pas, nous passerons par l'expropriation. Ce qui représentera deux ans de délais.*

S'agissant de la question du logement locatif social, c'est une bonne question. Par contre, il est important de prendre en compte le fait que sur le centre-ville, le problème de mixité social que nous rencontrons n'est pas forcément d'amener des personnes à ressources modestes, mais plutôt l'inverse, ce que l'étude OPAH-RU a bien montré. Quand nous regardons la typologie de la population, au regard des populations à ressource modeste, c'est en centre-ville qu'elles sont le plus concentrées aujourd'hui par rapport à l'ensemble du territoire de l'agglomération. C'est une première remarque.

S'agissant du périmètre de centre-ville, nous avons démontré qu'il y avait 600 logements locatifs sociaux, ce qui veut dire que l'offre est extrêmement conséquente sur le territoire du centre-ville. Nous avons même établi une cartographie. Elle est à disposition pour ceux qui souhaiteraient en prendre connaissance. A noter qu'il y a aussi sur le territoire de l'hyper-centre, un foyer de jeunes travailleurs, ce qui représente un peu plus de 70 places, et sur ce foyer, nous venons tout récemment d'accompagner une opération de réhabilitation. Il y a donc déjà une réponse très conséquente sur le centre-ville. C'est important d'arriver aussi à considérer la question du peuplement des différents quartiers sous cet angle. Quand on parle de mixité sociale, on a tendance à penser plus aux ménages à ressource modeste. Or là, le peuplement est inverse ».

Mme Le Bal : *« C'est un dossier à forte valeur ajoutée. Cette galerie était qualifiée de "verruge contagieuse", c'est-à-dire qu'en plein milieu du centre-ville rue Kéréon, il y avait un bâtiment qui comportait des structures pour empêcher les pierres de tomber, ce qui n'est pas terrible. Je pense que le travail qui a été fait est compliqué. Nous savons bien qu'il y avait de nombreux propriétaires, des étapes ont été franchies tant en termes d'urbanisme que de décision de péril, ou de décisions politiques pour que des partenaires nous aident à faire avancer le dossier. C'est sur la bonne voie. Je ne sais pas si nous évoquerons également ce projet en conseil municipal de Quimper, puisque c'est aussi un problème d'attractivité de la rue Kéréon et du centre-ville. Mais c'est un bon dossier. Nous pouvons nous féliciter du travail réalisé. Il en reste moins à faire que ce qui a déjà été fait. C'est ce que je voulais dire ».*

M. Le Bigot : *« Bien évidemment, j'approuve ces propos sans aucun souci. Je reviens juste sur la question de la paupérisation et des populations du centre-ville.*

Didier, tu connais bien le dossier. Ce n'est donc pas à toi que je vais l'apprendre. Je crois que la question n'est pas tellement dans le logement locatif public, parce qu'il y a du logement locatif public de qualité en cœur de ville par différents opérateurs. La question n'est pas là. Le problème de la paupérisation et des populations en difficulté que nous avons en centre-ville concerne beaucoup plus les bâtiments et les logements privés où nous retrouvons ces populations. Je ne veux pas simplement faire une analyse par rapport à ce qu'il s'est passé à Marseille hier, par exemple, où l'un des adjoints au maire de Marseille se retrouve dans une situation extrêmement délicate, car lui-même mettait à disposition du public en tant que privé un logement apparemment insalubre. Il s'est donc retrouvé directement mis en justice. C'est bien cela la question aujourd'hui.

Pour connaître aussi le dossier, le logement locatif public n'est pas aujourd'hui en difficulté en termes de qualité dans le cœur de ville, ce qui entraînerait une certaine population, mais c'est bien le logement privé qui est dans une situation bien souvent vétuste. La preuve, quand nous avons transformé la bibliothèque en logements, il n'y a eu aucun souci. C'était du logement locatif public réalisé par l'OPAC, il n'y a donc eu aucun problème de location. Les

habitants n'ont eu aucun problème pour intégrer ces logements. Nous voyons donc bien que du bon logement locatif public en cœur de ville ne pose aucun souci en termes d'attractivité ».

M. Lennon : *« C'est aussi mon point de vue, Daniel. Je ne suis pas en train de dire qu'avoir du logement locatif public est un problème en soi. Je dis simplement que l'offre est déjà très conséquente en centre-ville. Concernant le logement privé, dans le cadre de l'OPAH-RU et de la lutte contre le logement indigne, nous nous en occupons très, très sérieusement. D'ailleurs, des arrêtés de péril ont été pris justement sur ces critères ».*

M. Pétilion : *« Malheureusement, la remarque de Daniel peut se vérifier dans de nombreuses agglomérations, -et ce peu importe la taille de la ville-, où l'on rencontre malheureusement des problèmes avec les logements qui ne sont pas de qualité ».*

Mme Le Cam : *« Je voudrais donner une information supplémentaire, mais vous devez la connaître. Le dispositif Denormandie permet désormais aux propriétaires de trouver des possibilités de dégrèvement d'impôt dans l'ancien, ce qui aidera aussi à la rénovation du centre-ville. Nous pouvons le noter au passage ».*

M. Pétilion : *« Un dernier mot de monsieur Lennon ».*

M. Lennon : *« Oui, je voudrais ajouter un dernier mot. Sur la question du Normandie, Brigitte fait bien de souligner cette question. Tout cela est un peu technique. Un périmètre d'opération de revitalisation du territoire a été approuvé par le préfet et le comité d'engagement à Rennes. L'ensemble de la ville de Quimper est donc aujourd'hui éligible au dispositif Denormandie, qui est un produit de défiscalisation particulièrement attractif ».*

M. Pétilion : *« Je vous propose de passer au vote ».*