



Opération d'Aménagement de renouvellement urbain
Restructuration de l'îlot Chapdelaine

DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE
A LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

Articles L 110-1 et suivants du code de l'expropriation
pour cause d'utilité publique



Juillet 2019

Table des matières

1. PREAMBULE.....	3
2. PLANS DE SITUATION ET DE DELIMITATION	5
2.1. Plans de situation de l'opération de restauration immobilière	5
2.2. Plans de localisation des immeubles impactés par le projet d'aménagement déclaré d'utilité publique	6
3. DESIGNATION DES BIENS CONCERNES PAR LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE	8
3.1. Désignation cadastrale des bâtiments et parcelles nécessitant la maîtrise foncière pour la réalisation du projet d'aménagement	8
3.2. Indication de la situation de droit ou de fait relative à l'occupation des immeubles	9
4. NOTICE EXPLICATIVE	10
4.1. Le choix du secteur d'intervention.....	10
4.1.1. Une opération en compatibilité avec les documents d'urbanisme et les orientations d'aménagement.....	10
4.1.2. Un secteur en grande difficulté en phase de reconquête.....	12
4.2. Description détaillée des parcelles ciblées par l'opération d'aménagement	16
4.3. Une opération d'aménagement pour la restructuration d'ensemble de l'îlot et de ses abords.....	21
4.4. Les interventions d'aménagement sur les parcelles retenues	22
4.5 La protection des occupants des logements, des locaux commerciaux et artisanaux.....	25
4.6 Un opérateur mandaté pour assurer le relogement des occupants.....	25
5 PLAN GENERAL DES TRAVAUX	27
5.1 Nature et caractéristiques du projet.....	27
6 CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DES OUVRAGES LES PLUS IMPORTANTS.....	28
REQUALIFIER ET DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS :	29
7 APPRECIATION SOMMAIRE ET GLOBALE DES DEPENSES D'ACQUISITION ET DE TRAVAUX	31
7.1 Estimation de la valeur des immeubles avant restauration.....	31
7.2 Estimation des dépenses de travaux.....	32
8 CONCLUSION	33
ANNEXES.....	35

1. PREAMBULE

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

En 2016, l'OPAH-RU multi-sites métropolitaine poursuit les actions engagées sur le quartier de Recouvrance, projet urbain d'intérêt régional au titre du NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain), et engage une nouvelle dynamique de renouvellement de l'habitat sur les quartiers du Haut de Jaurès et de Kérinou ainsi que sur liste limitative d'immeubles collectifs privés particulièrement dégradés dans le diffus du territoire métropolitain.

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.

D'une manière générale, cette OPAH-RU vise à requalifier durablement l'habitat des secteurs et immeubles ciblés en mobilisant et accompagnant les propriétaires dans la réalisation de travaux de réhabilitation sur leur logement et sur leur immeuble et en engageant une démarche de renouvellement urbain sur des îlots à restructurer et à reconstruire.

C'est dans ce contexte que Brest métropole et la SEMPI sollicitent l'ouverture d'une enquête publique en vue de la déclaration d'utilité publique de l'opération d'aménagement de l'« îlot Maria Chapdelaine ».

Celle-ci a pour objet la restructuration d'un îlot comportant sept parcelles tant en agissant sur le bâti existant qu'en permettant la création d'immeubles neufs et d'espaces publics requalifiés.

Cette restructuration d'îlot est une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme. Elle vise à lutter contre l'habitat indigne, à favoriser la mixité sociale et à permettre un traitement global et qualitatif du tissu urbain en vue de l'amélioration durable du cadre de vie des habitants.

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

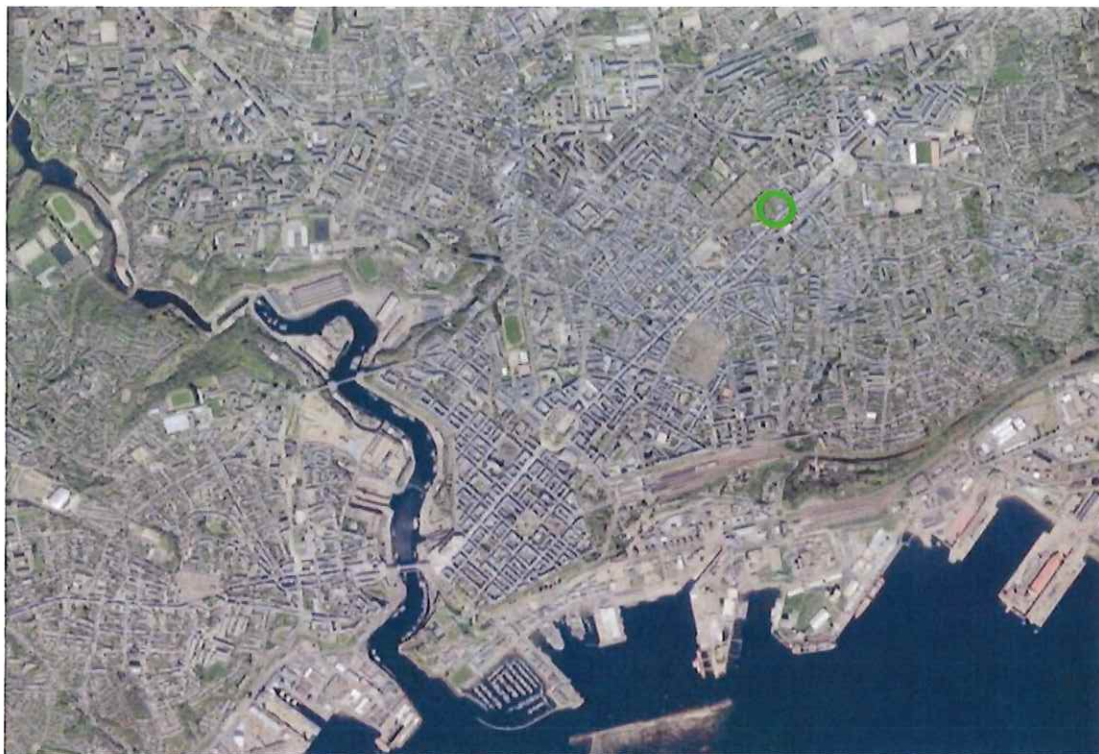
- La notice explicative ;
- Le plan de situation en annexe ;
- Le plan général de travaux ;
- Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants ;

- Une appréciation sommaire des dépenses ;
- Le bilan de la concertation publique en annexe.

2. PLANS DE SITUATION ET DE DELIMITATION

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

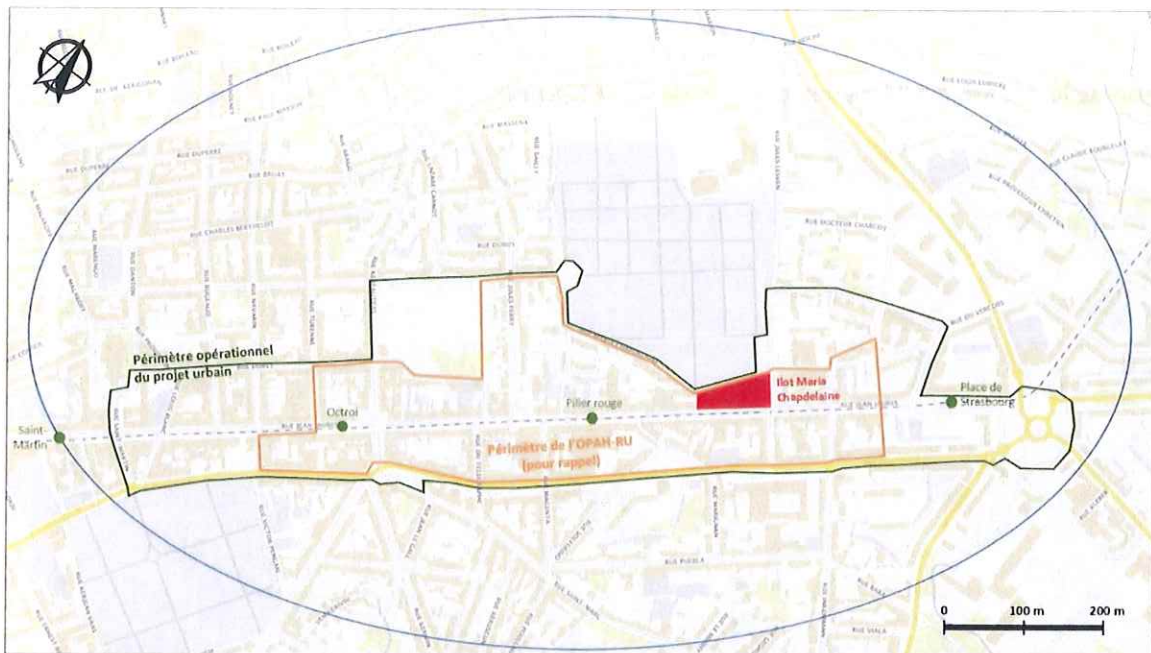
Plan de localisation à l'échelle de la ville (source : Géoportail)



Situation du quartier (source : SIGEO – cartographie Brest métropole)

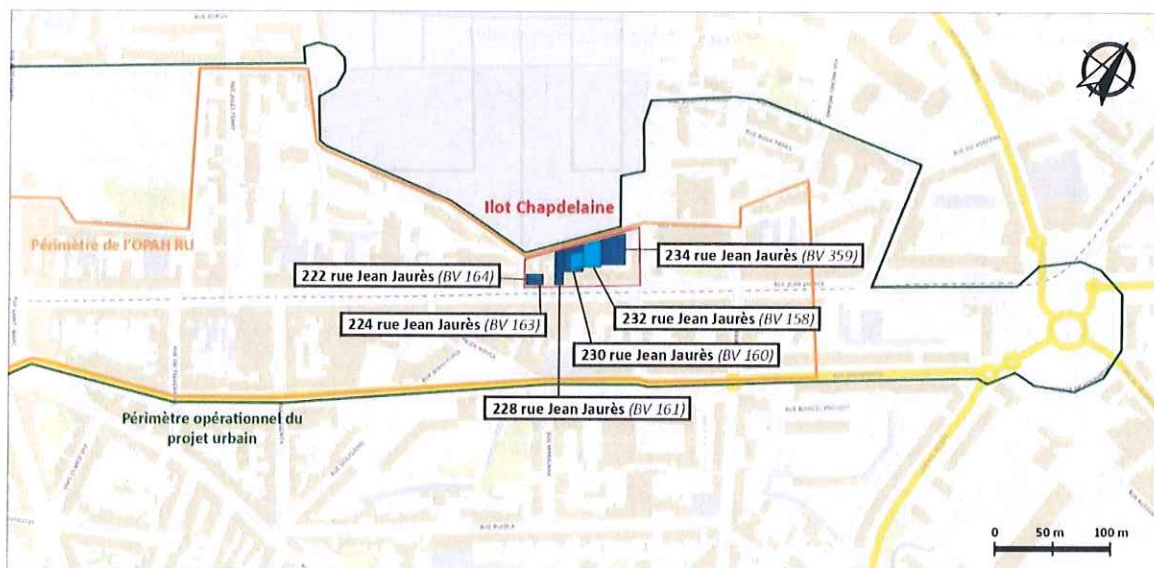


**PLAN DE SITUATION DE L'OPÉRATION
D'AMÉNAGEMENT DE L'ÎLOT MARIA CHAPDELAINÉ**



**2.2. Plans de localisation des immeubles impactés par le projet
d'aménagement déclaré d'utilité publique**

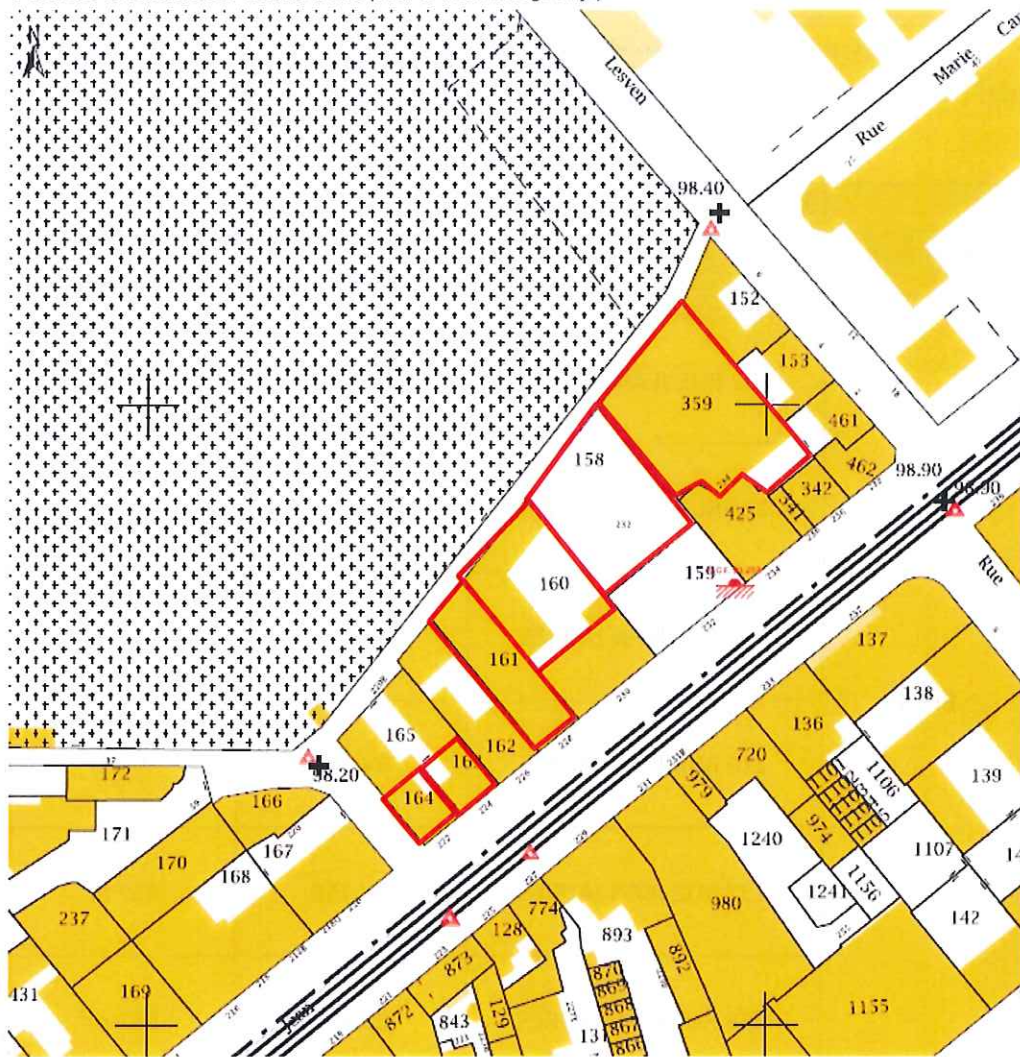
**PLAN DE SITUATION DES PARCELLES CADASTRALES CONCERNÉES PAR
L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT DE L'ÎLOT MARIA CHAPDELAINÉ**



Légende

- Périmètre opérationnel du projet urbain
- Périmètre de l'OPAH RU
- Périmètre de l'îlot Maria Chapdelaine
- Limites parcellaires visées par le projet d'aménagement de l'îlot Maria Chapdelaine
- Surfaces bâties visées par le projet d'aménagement de l'îlot Maria Chapdelaine

Plan de localisation cadastrale (source : cadaste.gouv.fr)



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

3.1. Désignation cadastrale des bâtiments et parcelles nécessitant la maîtrise foncière pour la réalisation du projet d'aménagement

Numéro d'ordre	Commune	Adresse	Références cadastrales	
			Section	Contenance
1	BREST	222 RUE JEAN JAURES	BV 164	81 m ²
2		224 RUE JEAN JAURES	BV 163	79 m ²
3		228 RUE JEAN JAURES	BV 161	233 m ²
4		230 RUE JEAN JAURES	BV 160	504 m ²
5		232 RUE JEAN JAURES	BV 158	417 m ²
6		234 RUE JEAN JAURES	BV 359	581 m ²

NB : L'immeuble situé au 224 rue Jean Jaurès (parcelle BV 163) a déjà fait l'objet d'une acquisition amiable par la SEMPI.

3.2. Indication de la situation de droit ou de fait relative à 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 juin 2019.

Numéro d'ordre	Adresse	Caractère de l'occupation	
		Vocation actuelle	Situation d'occupation
1	222 RUE JEAN JAURES	Immeuble à vocation d'habitation	1 logements occupés par leurs propriétaires 5 logements loués à des occupants
2	224 RUE JEAN JAURES	Immeuble à vocation d'habitation et de commerce	1 logement vacant 1 local commercial vacant
3	228 RUE JEAN JAURES	Immeuble à vocation d'habitation et de commerce	3 logements loués à des occupants 5 logements vacants 1 local commercial vacant
4	230 RUE JEAN JAURES	Immeuble à vocation d'habitation et de commerces	3 logements vacants 15 logements loués à des occupants 2 locaux commerciaux loués à des occupants
5	232 RUE JEAN JAURES	Zone de stationnement à destination de l'immeuble d'habitation situé au 232 rue Jean Jaurès	
6	234 RUE JEAN JAURES	Hangar de parking	21 places de stationnement dont 9 places louées

4. NOTICE EXPLICATIVE

4.1. Le choix du secteur d'intervention

4.1.1. 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.

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.

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

L'îlot Maria Chapdelaine fait partie d'un sous-zonage spécifique (zone UC *Les Hauts de Jaurès*) destiné à renforcer l'évolution du tissu urbain existant et de s'assurer de l'intégration urbaine des futurs projets d'aménagement sur ce secteur à proximité immédiate de la Place de Strasbourg.

Outre la production neuve, Brest métropole, dans le cadre des orientations en matière d'habitat définies par le PLU Facteur 4, souhaite renouveler et amplifier son intervention sur le parc privé existant. Depuis la création des OPAH en 1977, la ville de Brest mène une 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 les interventions urbaines,**
- préserver la diversité sociale et générationnelle du parc privé existant.

Le projet d'aménagement de l'îlot Chapdelaine est une concrétisation de ces objectifs, par ailleurs cohérente avec les attendus de l'OPAH-RU 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

> Eléments de diagnostic :

- 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,
- Les secteurs Pilier Rouge et de Kerguscun n'ont pas bénéficié de l'OPAH-RU St Martin (2005-2010) et l'arrivée du tramway en 2012 n'a pas contribué à la relance de la dynamique commerciale.

> Les enjeux urbains pour le quartier

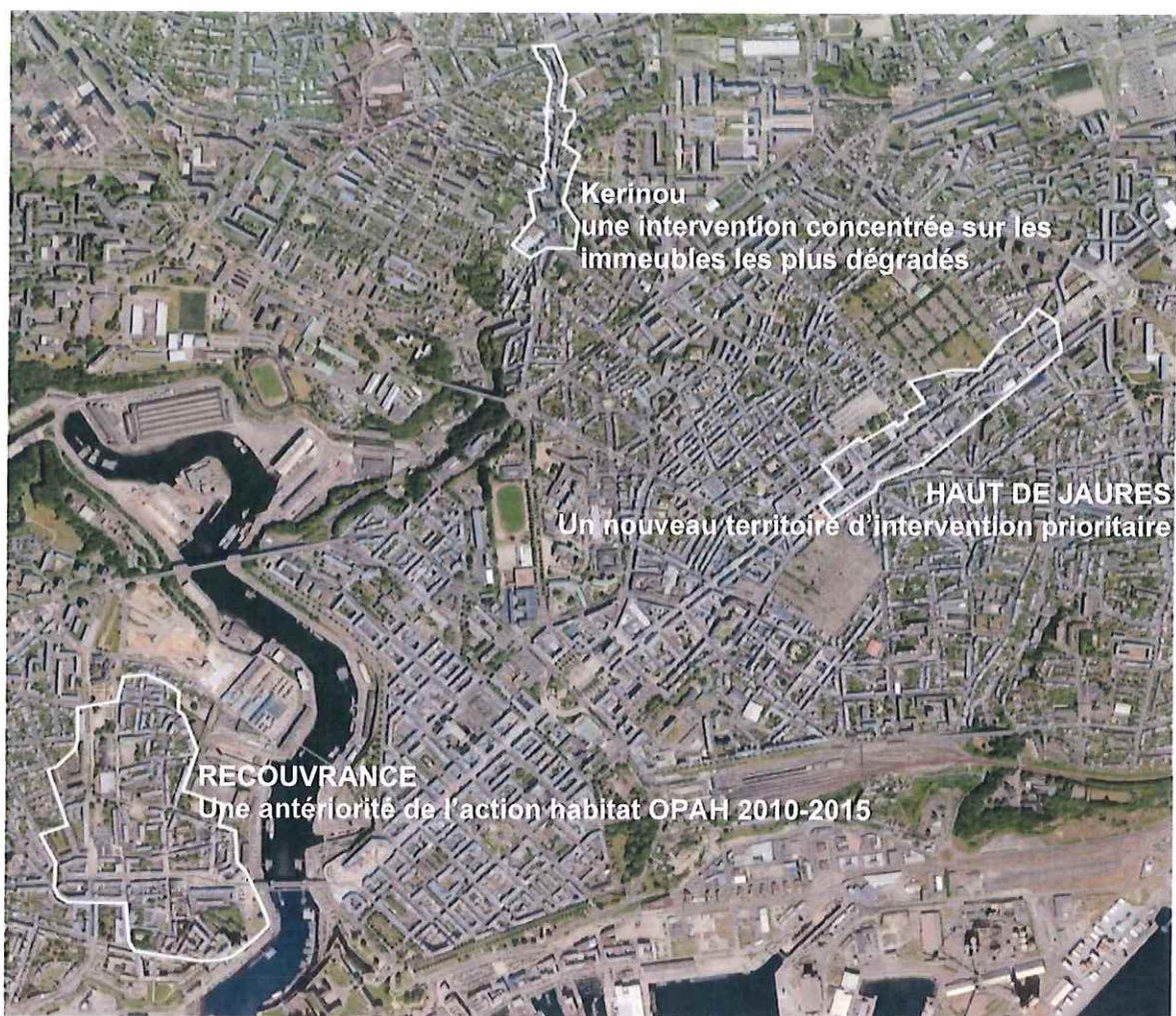
- Retrouver une attractivité résidentielle dans le respect de la mixité sociale (production de logements neufs, amélioration des espaces publics de proximité, résorption de l'habitat dégradé) et une qualité de vie avec et pour tous les habitants, notamment la nuit,
- Accompagner la mutation des fonctions de l'axe Jaurès concentrant des pas de porte et des pieds d'immeubles vacants,
- Reconstruire une entrée de cœur de ville à la hauteur de cette fonction.

L'OPAH-RU multi-sites 2016-2021

Afin de concrétiser les ambitions du PLU Facteur 4 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

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.

4.1.2. Un secteur en grande difficulté en phase de reconquête

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.

Ainsi, en 2016, différentes actions sont mises en œuvre non seulement sur l'habitat avec le dispositif OPAH-RU mais aussi sur le commerce et l'espace public avec le lancement d'une pépinière urbaine visant à favoriser l'installation d'activités dans les cellules vacantes ainsi que le lancement d'un mandat pour le projet urbain Haut de Jaurès.

Les objectifs d'une intervention publique :

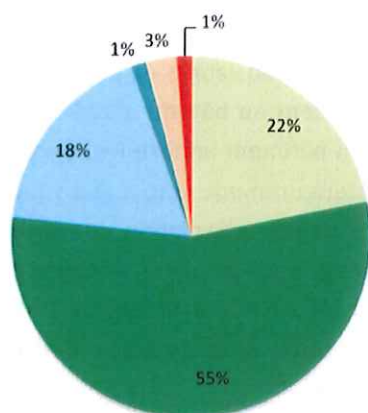
- Amorcer une dynamique de changement pour inciter l'investissement privé, « redonner confiance » : intervention publique sur les espaces publics et le foncier mutable, mise en œuvre d'une opération de requalification de façades et travail sur la problématique des pieds d'immeubles,
- Consolider les polarités qui ponctuent ce linéaire et les rendre plus lisibles,
- Lutter contre l'habitat indigne et dégradé,
- Diversifier davantage l'offre en logements sur ce secteur par une restructuration de l'offre existante et la mobilisation du potentiel foncier.

4.1.2.1. 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 :

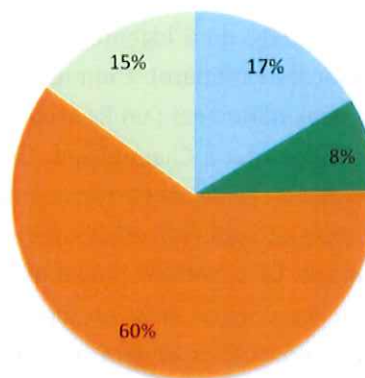
- un taux de vacance élevé de 21% (325 logements) lié majoritairement au turnover important dans le parc locatif privé. Un logement vacant sur quatre présente une durée de vacance supérieure à un an, souvent en raison de son état obsolète.
- un parc composé de petits logements locatifs : 31% des logements 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.

Répartition des logements par typologie



■ 1 pièce ■ 2 pièces ■ 3 pièces ■ 4 pièces ■ 5 pièces ■ 6 et plus

Répartition des logements en fonction des statuts d'occupation



■ LLS ■ PO ■ LP ■ V

Une vulnérabilité sociale confirmée suite à l'enquête occupation réalisée par la mission Développement Social Urbain en mars 2017 (enquête réalisée auprès du CDAS, CCAS de Brest, Mission Locale et CASAL)

Etat du bâti

L'îlot Maria Chapdelaine se caractérise par un bâti hétérogène.

Deux immeubles présentent des problématiques d'insalubrité, un arrêté d'insalubrité remédiable sur les parties communes touche la parcelle 161 et la parcelle 160 a fait l'objet d'un rapport concluant à de nombreux facteurs d'insalubrité et un état de dégradation avancée. Cet immeuble a fait également l'objet d'un suivi par la Direction Prévention des Risques en raison d'une fissure préoccupante sur un des bâtiments.

4.2. Description détaillée des parcelles ciblées par l'opération d'aménagement

Parcelle n°164 (222 rue Jean Jaurès)

Petite monopropriété de 6 logements située à l'angle de la rue Jean Jaurès et de la venelle Maria Chapdelaine (accès cimetière). L'immeuble est lié structurellement au bâti du n°224. La parcelle se compose de deux bâtiments : un R+3+combles sur caves et un bâtiment annexe R+1 perpendiculaire donnant sur l'allée Maria Chapdelaine. Cet immeuble est intérieurement rénové mais présente des dégradations au niveau de ses parties communes : importante fissure sur le pignon, couverture à revoir (chute d'ardoises et faîtières), mixité des réseaux eaux vannes et eaux pluviales, absence de système de désenfumage. La superficie moyenne des logements est de 30 m², le niveau de prestation est médiocre. Sur les 6 logements, un logement sert de pied à terre au propriétaire (indivision) et 5 logements sont en location et gérés par une agence immobilière.



Un immeuble nécessitant d'importants travaux de remise en état des parties communes et d'importantes mesures de confortement de la structure.

Parcelle n°163 (224 rue Jean Jaurès)

Copropriété composée initialement d'un local commercial en rez-de-chaussée et de trois appartements aux étages. L'ancien propriétaire des étages à usage d'habitation a rassemblé les lots afin de créer un seul logement qu'il occupait.

L'immeuble présente également quelques désordres au niveau structurel comme au n°222 rue Jean Jaurès. La façade arrière du bâtiment est en mauvais état. La couverture est à revoir ainsi que la conformité des réseaux.

En janvier 2017, dans le cadre de la délégation de l'exercice du droit de préemption urbain, la SEMPI s'est portée acquéreur des lots d'habitation (n°2 à 6). La SEMPI a également procédé à l'acquisition amiable du local commercial en vue de la mise en œuvre du projet d'aménagement sur l'îlot.



Vues sur l'immeuble n°224, bâti formant un ensemble homogène avec le n°222. Des désordres structurels se retrouvent à plusieurs endroits du bâtiment.

Parcelle n°161 (228 rue Jean Jaurès)

L'immeuble est composé d'un local anciennement destiné à un bar de nuit en rez-de-chaussée (local vacant suite à la liquidation judiciaire de la société exploitante, Arizona) et de huit logements dans les étages. L'immeuble est très dégradé sur le plan technique et sa réhabilitation est complexe dans sa configuration actuelle. Un arrêté d'insalubrité remédiable sur les parties communes a été pris sur cet immeuble le 20 Décembre 2017. Les principaux désordres constatés sont :

- des problèmes de sécurité (risque incendie, risque électrique dans les locaux communs, risque de chute avec des garde-corps défectueux),
- des problèmes de conception des dégagements et escaliers,
- de nombreux signes et présence d'humidité avec moisissures et traces d'anciennes infiltrations,
- un très mauvais état des revêtements et plafonds des parties communes,
- une absence de désenfumage et absence de local poubelle.

Toutefois, ces prescriptions ne permettent pas à elles seules de répondre aux objectifs de requalification de l'îlot tels qu'exposés ci-après et poursuivis par le projet d'aménagement global.

Trois logements sont aujourd'hui occupés, il s'agit de T1 bis d'une superficie moyenne de 35 m². Les enquêtes d'occupations effectuées entre 2015 et 2017 révèlent un important turnover expliqué en partie par l'état de dégradation du bâtiment et des nuisances occasionnées par la clientèle du bar de nuit l'Arizona. Les occupants témoignent de leur sentiment d'insécurité.

Le local commercial en rez de chaussée a fait l'objet d'une liquidation judiciaire.



Parcelle n°160 (230 rue Jean Jaurès)

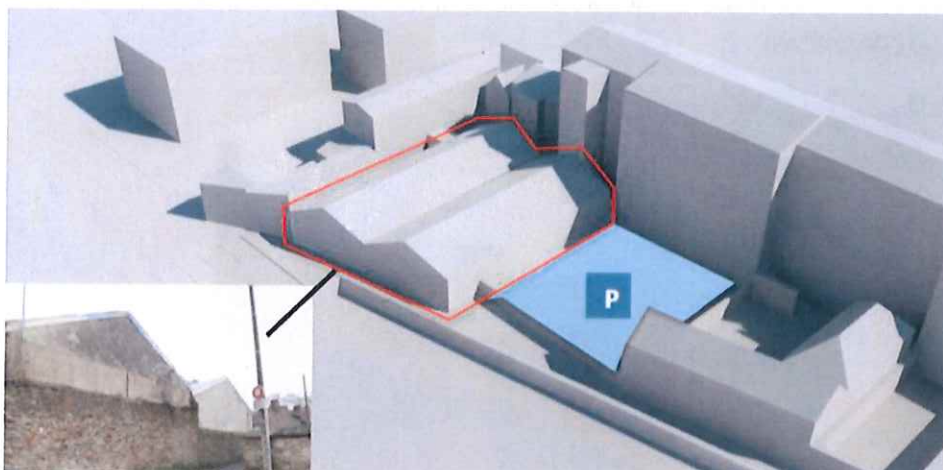
La parcelle d'une surface de 500 m² est composée de trois corps de bâtiment et d'une cour intérieure. Le bâtiment donnant sur rue est constitué de deux commerces en rez-de-chaussée et de 14 logements dans les étages. Le bâtiment sur cour dispose d'un local professionnel occupé en rez-de-chaussée et d'un logement T2 au premier étage. Le bâtiment du fond de cour est quant à lui composé de trois logements.

Les surfaces des logements varient entre 14 et 35 m². La quasi-totalité des logements sont occupés. Les locataires sont principalement des étudiants ou des personnes seules bénéficiant des minimas sociaux. Leur âge varie entre 23 et 41 ans. La plupart des occupants font l'objet d'un accompagnement social (Mission Locale, CDAS, CCAS).



Parcelle n°359 (234 rue Jean Jaurès)

L'îlot Maria Chapdelaine présente un important potentiel foncier : un hangar dans un état délabré, situé à l'arrière de l'immeuble n°236 rue Jean Jaurès, de 581 m² comprenant une cour d'environ 50 m². Ce bâtiment est actuellement utilisé en guise de stationnement, l'accès à la rue se fait par un passage sous voûte avec servitude de passage au niveau de la parcelle n°341. L'immeuble mitoyen appartenant à Brest Métropole Habitat dispose d'un espace de stationnement à l'arrière de l'édifice (parcelle n°158).



4.3. Une opération d'aménagement pour la restructuration d'ensemble de l'îlot et de ses abords

Cette Opération d'Aménagement de renouvellement urbain du quartier du Haut de Jaurès s'inscrit, en valorisant le patrimoine architectural, en reconfigurant une nouvelle offre de logements, en luttant contre l'habitat indigne et indécent et en recréant de l'espace public de qualité, dans un programme plus vaste d'actions.

Ce programme d'actions ne se traduit pas par une simple addition d'opérations d'aménagements, mais marque au contraire une stratégie globale d'intervention cohérente visant à changer profondément l'image du quartier, ainsi que sa qualité de vie.

Ainsi, cette opération d'aménagement doit permettre une requalification profonde du quartier en intervenant sur cet îlot qui concentre les problématiques d'habitat dégradé et améliorer la qualité des espaces publics sur le quartier.

Pour ce faire, la maîtrise foncière des parcelles identifiées précédemment est incontournable pour permettre de répondre aux enjeux qui se concentrent sur cet îlot mais qui impacte tout le secteur.

Une logique de projet d'aménagement global

Compte tenu de l'ensemble des dysfonctionnements que rencontre cet îlot et du potentiel de recyclage immobilier qu'il présente, une réflexion à plus large échelle a été menée, dépassant le cadre des deux immeubles présumés insalubres.

L'aménagement tel qu'envisagé est guidé par plusieurs principes d'intervention :

1- Affirmer la vocation résidentielle de ce secteur :

- Diversification de l'offre en logement et recherche de mixité sociale. Cet îlot concentrant trois quarts de petits logements, les opérations immobilières sur ce secteur viseront la production d'une typologie de logements diversifiée.
- Traitement des pieds d'immeubles autrement que par des activités commerciales. Aujourd'hui, seuls trois locaux sont exploités sur le linéaire Jaurès. Les aménagements proposés viseront avant tout à améliorer la qualité résidentielle des immeubles. Les surfaces en rez-de-chaussée auront vocation à accueillir des parties communes (local poubelle, local vélo, stationnement, etc.).
- Une attention particulière au traitement et à la qualité des espaces communs en cœur d'îlot afin de ne pas recréer des espaces d'incivilité et lieux de nuisance : accès et cheminement en cœur d'îlot, création d'espaces végétalisés, etc.

2- Améliorer la qualité des espaces publics - Consolider la fonction d'interface de l'îlot et travailler le maillage avec le reste du centre-ville :

- Création d'une place publique permettant de casser l'effet couloir de la rue Jean Jaurès et de retrouver des usages récréatifs sur ce secteur

- Requalification de l'entrée secondaire du cimetière de Kerfautras pour le rendre plus visible
- Mise en valeur du Pilier Rouge et du pignon mitoyen pour souligner l'identité historique du quartier et le rendre plus attractif : projet de fresque murale sur le pignon de l'immeuble situé au n°220 rue Jean Jaurès.
- Développement et affirmation des cheminements doux existants pour redonner de l'épaisseur à l'axe de la rue Jean Jaurès
- Requalification de l'entrée Nord-Est du passage Maria Chapdelaine et verdissement du parking Lesven.

4.4. Les interventions d'aménagement sur les parcelles retenues

Intervention sur les immeubles n°222 et 224 rue Jean Jaurès

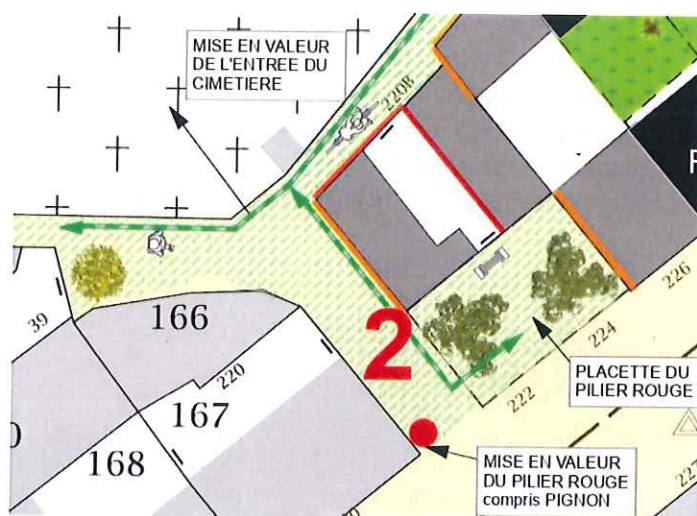
Sur ce groupe d'immeubles, une opération de démolition est envisagée qui suppose une maîtrise de l'immeuble du 222 rue Jean Jaurès, l'immeuble du 224 rue Jean Jaurès appartenant déjà à la SEMPI. Les modes constructifs similaires de ces immeubles et leur structure commune nécessitent de penser l'intervention à l'échelle des deux parcelles. Un ravalement des immeubles voisins devra être prévu ainsi que le traitement urbain et paysager de l'espace public créé (surface : 160 m²).



Cet aménagement a pour objectif de créer un espace public de qualité visant à :

- **Casser l'effet couloir de la rue Jean Jaurès** sur lequel est aujourd'hui basée la dynamique des parcours et des usages du quartier en **travaillant l'épaisseur du quartier** tout en créant des espaces d'aération au sein du tissu urbain existant, souvent vécu comme oppressant par ses usagers.
- **Identifier un seuil supplémentaire le long de la rue Jean Jaurès**, celui du Pilier Rouge, à l'image des places déjà existantes (place de l'Octroi, place Jules Ferry,...) en permettant un nouveau rapport à la rue Jean Jaurès grâce à des percées visuelles sur le réseau de connexions piétonnes existantes.

- **Diversifier les usages du Haut de Jaurès**, aujourd'hui réduits à la circulation et au passage des voitures, du tramway, des piétons en créant un espace de convivialité et d'échanges, un espace de pause accessible à tous.
- **Créer un itinéraire de promenade, un parcours** à l'échelle urbaine plus globale en valorisant une porte d'entrée accueillante vers le cimetière de Kerfautras, espace ouvert et urbain de promenade traversant au fort potentiel. La connexion piétonne est rendue plus agréable grâce à l'aménagement de la venelle Maria Chapdelaine dans le projet de restructuration de l'îlot, en continuité de la nouvelle place.
- **Révéler les façades urbaines** bordant la place publique au travers d'un projet de fresques murales sur les pignons bordant la place (220 rue Jean Jaurès, 226 rue Jean Jaurès...). Une réflexion globale de ces traitements de façades devra avoir lieu, avec une approche de coloriste pour une meilleure accroche de la lumière.
- **Mettre en valeur le monument du Pilier Rouge et l'histoire du lieu** grâce à ce retrait depuis la rue Jean Jaurès, notamment comme ancienne balise délimitant le quartier des marins, comme marqueur de l'ancien faubourg de Brest très vivant. Il s'agit de respecter l'esprit du lieu en insistant sur la dimension symbolique. Le travail mural fera aussi partie de cette valorisation patrimoniale des lieux.



Intervention sur l'immeuble 230 rue Jean Jaurès

Les bâtiments sur cour présentent un certain nombre de désordres. Au vu des études de faisabilité sur l'îlot, l'intervention la plus cohérente est la démolition de ces bâtiments pour permettre une restructuration d'ensemble de l'îlot et l'implantation d'un programme de logement neuf s'étendant sur les parcelles 359, 158, 160 et 161.

Une maîtrise foncière du fond de la parcelle 160 est donc nécessaire pour garantir la cohérence du projet à l'échelle de l'îlot. Cette maîtrise foncière est techniquement nécessaire pour la mise en œuvre du projet afin de permettre l'intervention sur les réseaux et le redécoupage parcellaire.

Le projet envisagé prévoit :

- la démolition et reconstruction des logements en fond de cour du n°230 s'intégrant dans un programme d'ensemble à l'échelle de l'îlot
- l'aménagement de la cour privative.

En sortie d'opération, ce projet offrirait la création de 2 logements individuels en fonds de parcelle.

Intervention sur les parcelles n°359, n°158, n°160 et n°161 (228, 230 et 234 rue Jean Jaurès)

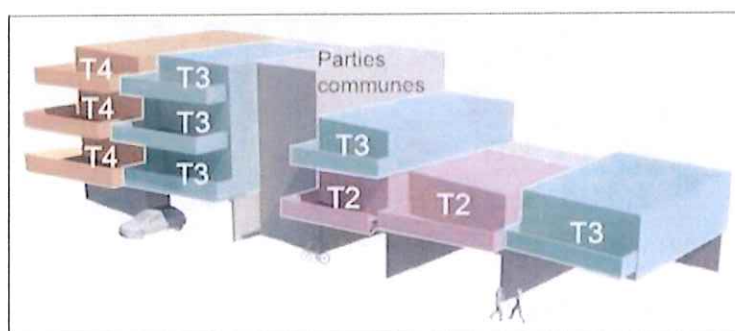
L'opération de recyclage à l'échelle de l'îlot présentée ici vise à répondre aux objectifs de lutte contre l'habitat indigne et non décent, de diversification de l'offre résidentielle et de revalorisation du secteur.

Cette opération s'étend sur les parcelles 359, 158, 160 et 161 pour la création d'un programme de logements neufs. Cette intervention permettra de traiter les problématiques de bâti dégradé ou source de nuisances (parcelles 359, 160 et 161) en créant une offre de logements qualitative et attractive répondant aux besoins des habitants.

Cet aménagement prévoit aussi de requalifier le cœur d'îlot qui doit être sécurisé et intégrer une offre de stationnement approprié au nouveau programme de logements.

Le projet prévoit :

- Démolition du hangar (parcelle 359)
- Construction de logements collectifs en R+1, R+2 et R+3
- Construction de logements individuels
- Création de parkings privatifs en rez-de-chaussée pour l'ensemble de l'opération



Programmation envisagée pour l'opération immobilière

Délais d'exécution des travaux déclarés d'utilité publique

Après le prononcé de la déclaration d'utilité publique, Brest métropole s'engage à mettre les moyens nécessaires pour réaliser l'opération d'aménagement dans le délai de validité de la DUP. Cette opération sera pilotée par la SEMPI dans le cadre de la concession d'OPAH-RU multi-sites métropolitaine.

4.5 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.313-15 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 aux secteurs sauvegardés 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.

L'obligation pour les propriétaires d'effectuer les travaux notifiés et sur lesquels ils se sont engagés ne leur permet nullement de déroger aux droits des occupants.

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 apte à leur offrir un relogement définitif (article L.313-7 du CU). Les occupants ont droit à réintégration, sachant que leur bail a été suspendu et reprend son cours à la réintégration.
- La nature des travaux nécessite l'évacuation définitive des occupants : congé peut être donné aux occupants sous réserve de respecter 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. En matière de bail commercial, l'offre de reporter le bail sur un local équivalent dans le même immeuble ou dans un autre immeuble doit être notifiée un an à l'avance au locataire.

4.6 Un opérateur mandaté pour assurer le relogement des occupants

En sa qualité de concessionnaire de l'OPAH-RU multi-sites, la SEMPI pourra développer 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.

Description de la mission dans le cadre de l'opération de restructuration de l'îlot Chapdelaine

La mission « accompagnement des habitants » permet la réhabilitation des immeubles dans de bonnes conditions, en étant aux côtés de tous les habitants pour une amélioration de leurs conditions de vie.

Il s'agit de « profiter » de l'intervention sur le bâti (réhabilitation de l'immeuble, intervention dans le logement), qui rend souvent nécessaire que les occupants quittent leur logement le temps des travaux, pour créer ou re-crée un lien, accompagner la personne vers une solution de relogement définitive ou temporaire qui aboutisse à une amélioration de ses conditions de vie (amélioration des conditions de logement, recherche d'une meilleure insertion sociale).

Les axes de travail développés sont les suivants :

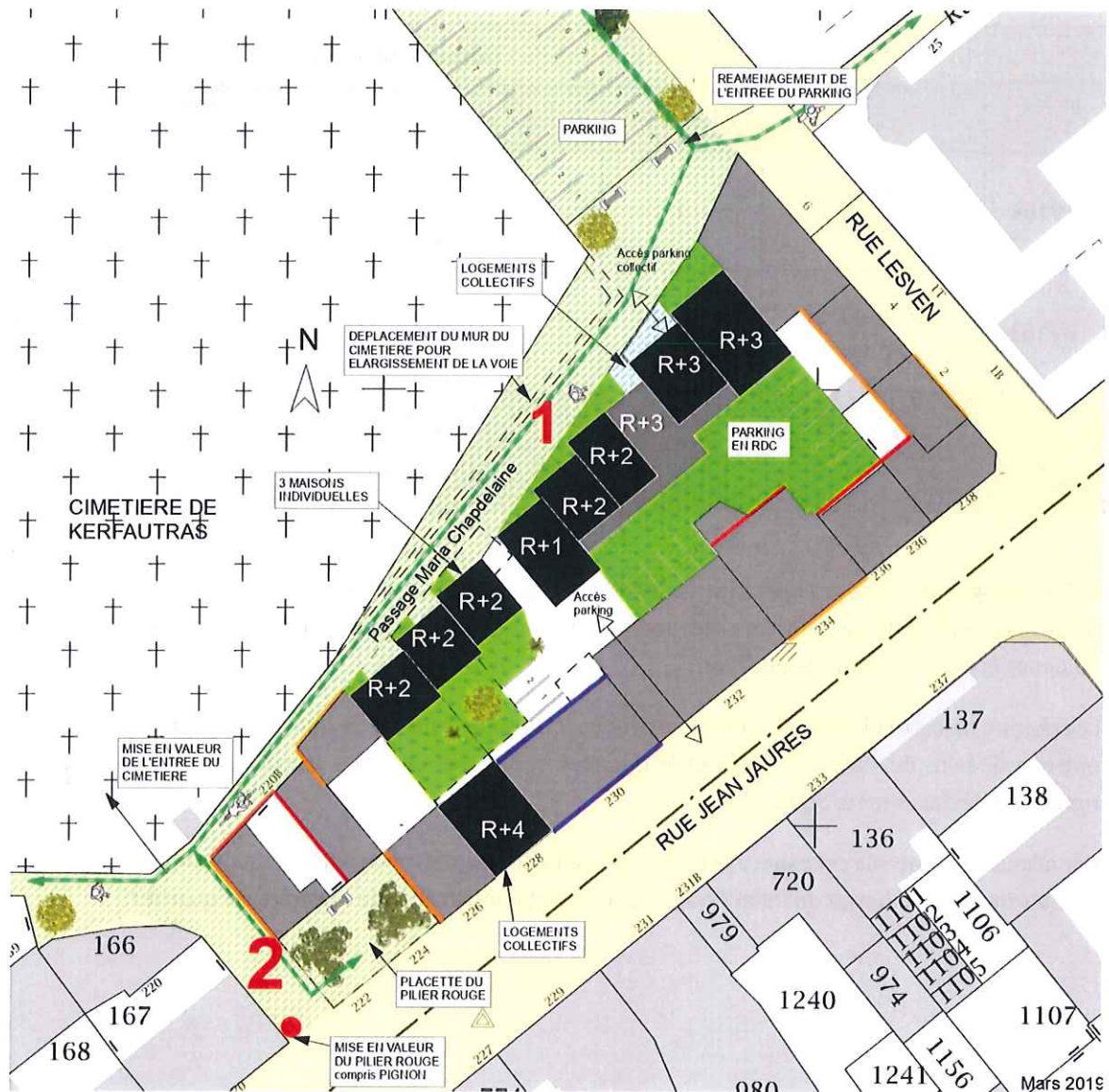
- Impliquer tous les intervenants pour assurer la continuité et éviter la déstabilisation des personnes,
- Faciliter les démarches individuelles,
- Construire des solutions de relogement adaptées,
- Développer liens et complémentarité entre accompagnement individuel et actions collectives.

Cette intervention est portée par une chargée de mission Logement, positionnée à la Mission Développement Social Urbain de Brest métropole.

5 PLAN GENERAL DES TRAVAUX

5.1 Nature et caractéristiques du projet

L'opération porte sur la restructuration de l'îlot dit « îlot Maria Chapdelaine ».



Cet aménagement de l'îlot Maria Chapdelaine vise à répondre aux enjeux du quartier et s'attache à respecter les documents d'urbanisme auxquels il doit être soumis tel que le PLUi.

6 CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DES OUVRAGES LES PLUS IMPORTANTS

Espace public structurant du quartier :

Cet aménagement prévoit la démolition de deux bâtiments pour la création d'une place:

numéro parcelle	Adresse	Occupation actuelle				
		Propriétaires	Locataires	Logements vacants	Commerces vacants	Totaux
BV164	222 Rue Jean Jaures	1	5			6
BV163	224 Rue Jean Jaures			1	1	2
TOTAUX		1	6	1	1	9

Cet aménagement vise à créer une ouverture sur le linéaire de la rue Jean Jaurès, y inscrire une respiration à l'échelle du quartier, reconnectant ce linéaire au reste de quartier, ouvrant sur l'espace du cimetière qui structure le quartier.

La création de cette place a pour objet de proposer un espace public de qualité en renforçant la liaison entre la linéaire du Haut de Jaurès et le quartier et en améliorant les usages, notamment pour les modes de déplacements doux.

Par ailleurs, l'enjeu sur cet espace est aussi de conforter et mettre en valeur le patrimoine et l'identité du quartier avec la borne du Pilier Rouge qui fait partie intégrante de l'histoire du quartier.

Requalifier et diversifier l'offre de logements :

- Démolition/reconstruction d'immeubles :

Adresse	Occupation actuelle					Projet	
	Propriétaires	Locataires	Logements vacants	Commerces vacants	Totaux	Logements	Commerces
230 Rue Jean Jaures (2 bâtiments sur cour)		5			5	2	
228 Rue Jean Jaures		3	5	1	9	4	
234 et 232 Rue Jean Jaures (Parking)						10	

- Réhabilitation d'immeubles :

numéro parcelle	Adresse	Occupation actuelle				
		Propriétaires	Locataires	Logements vacants	Commerces vacants	Totaux
BV164	222 Rue Jean Jaures	1	5			6
BV163	224 Rue Jean Jaures			1	1	2
TOTAUX		1	6	1	1	9

L'objet de cette restructuration d'îlot est de permettre un renouvellement durable de l'offre de logements.

Les logements neufs ou réhabilités doivent donc répondre aux standards de confort attendu aujourd'hui pour de l'habitat de centre-ville. L'objectif étant d'offrir une certaine diversité de logements allant de la maison individuel au petit collectif.

Pour permettre une réelle qualité résidentielle, il est indispensable de reconfigurer l'implantation du bâti afin de garantir un aménagement des espaces publics en cohérence avec le programme de

logements à construire, et développer les cheminements pour renforcer les accroches avec le reste du quartier et donc une meilleure appropriation des espaces.

- Tableau de synthèse du nombre de logements (situation actuelle et projet) :

N° de parcelle	Adresse	Nombre de logement actuel	Nombre de logement projet
BV 164	222 rue Jean-Jaures	6	0
BV 163	224 rue Jean-Jaures	2	0
BV 230	230 rue Jean-Jaures	5	2
BV 161	228 rue Jean-Jaures	9	4
BV 359	234 rue Jean-Jaures	0	10
BV 158	232 rue Jean-Jaures	0	
TOTAL		22	16

L'aménagement sur cet îlot comporte aussi un traitement en profondeur du cœur d'îlot pour offrir aussi des espaces qualitatifs, qu'ils soient privés ou communs. En effet, l'un des enjeux étant de répondre à la demande en stationnement liée à l'offre de logements créée mais aussi de proposer des espaces extérieurs agréables à l'interface entre les différents bâtiments d'habitation de l'îlot.

Ainsi, au-delà de la question de la lutte contre l'habitat indigne, l'enjeu est d'aménager cet îlot pour améliorer la qualité des espaces publics, la lisibilité et l'identité du quartier avec ses interfaces et développer une offre de logements en adéquation avec les enjeux de développement de ce quartier.

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

7.1 Estimation de la valeur des immeubles avant restauration

ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE * DES ACQUISITIONS FONCIERES	MONTANT EN EUROS
Indemnités de dépossession foncière	899 000
Indemnités de emploi	62 600
Indemnités d'éviction commerciales	A définir en fonction de l'occupation par des locataires Fonds de commerce au 230 rue Jaurès évalué à 10 000€
Total	971 600
TOTAL (arrondi avec marge incertitude)	1 000 000

(*)Avis de la Directrice Départementale des Finances Publiques du Finistère en dates du 9 décembre 2019

7.2 Estimation des dépenses de travaux

Les coûts des travaux présentés ci-après constituent des coûts moyens. Il est en effet précisé que ces montants ne sont donnés qu'à titre indicatif. Ils peuvent être modulés suivant l'importance de l'intervention, le résultat de consultations d'entreprises voire la réalisation par les futurs propriétaires d'une partie des travaux.

	Montant estimatif € HT
Acquisitions foncières	1 000 000
Travaux démolitions/viabilisation	650 000
Travaux d'aménagements espaces publics	550 000
Relogement des occupants	55 000
Frais annexes (études, maîtrise d'œuvre, ...)	200 000
TOTAL	2 455 000

L'ensemble des dépenses de travaux correspond à un montant estimé arrondi à **2 455 000 euros hors taxes**.

7.3 Estimation du bilan de l'opération

Les recettes attendues :

	Montant estimatif € HT
Cessions foncières	440 000
Subventions ANAH THIRORI	240 000
Participation fonctionnement	1 060 000
Participation investissement	715 000
TOTAL	2 455 000

8 CONCLUSION

Une opération ne peut être déclarée d'utilité publique que si et seulement si les atteintes à la propriété privée, le coût financier, les inconvénients d'ordre social ou l'atteinte à d'autres intérêts publics qu'elle comporte ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente.

Comme précédemment exposé, le projet de recyclage de l'îlot Maria Chapdelaine engage, sur un secteur urbain prioritaire de la commune de Brest, la réalisation complète et impérative du présent programme de travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité sur le quartier.

L'Opération de restructuration de l'îlot Maria Chapdelaine intervient dans le cadre d'une opération plus large de renouvellement urbain mise en place sur le secteur du Haut de Jaurès dont le projet consiste à intervenir de manière simultanée sur l'organisation de l'espace et du patrimoine bâti, la dynamique urbaine et le développement économique et social.

Ce projet s'inscrit dans des valeurs fortes pour permettre :

- L'amélioration et le renouvellement de l'offre de logements,
- La mixité sociale,
- La lutte contre l'habitat indigne,
- L'amélioration thermique des logements,
- Le confortement d'une trame bâtie viable et durable,

Cette opération publique constitue donc un projet d'aménagement s'inscrivant dans un projet urbain, social et économique plus vaste. Le cadrage public fort de cette opération, renforcé par un acte déclaratif d'utilité publique de renouvellement urbain et l'intervention de l'investissement privé mobilisé par une action d'initiative publique, permet de garantir sa conformité aux grands enjeux d'aménagement et de rénovation urbaine du secteur du Haut de Jaurès.

Le coût de réalisation du projet, certes d'un montant important, apparaît toutefois bien maîtrisé au regard des objectifs poursuivis et des réponses apportées. Ainsi, le coût financier de l'opération sera équilibré par rapport aux avantages qui naîtront de sa réalisation.

Enfin, Brest métropole et la SEMPI ne maîtrisant pas l'ensemble du foncier concerné par ce projet, il est sollicité de Monsieur le Préfet de déclarer d'utilité publique la réalisation de ce projet à l'effet d'engager si nécessaire les procédures d'expropriation des biens concernés.



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*
- *Délibération n° C 2018-10-185 – approuvant la saisine du Préfet pour lancer une procédure de DUP Aménagement*
- *Le traité de la Concession d'Aménagement d'OPAH-RU multisites entre Brest métropole et la SEMPI*
- *Avis du Domaine – Estimation Sommaire et Globale en date du 9 décembre 2019*
- *Plan de situation du projet d'aménagement de l'îlot Chapdelaine au format A3*
- *Plan de situation des parcelles de l'îlot au format A3*
- *Plan général du scénario d'aménagement au format A3*
- *Etat parcellaire*

