

Département du Finistère

**Projet de déclaration d'utilité publique
de l'opération de restauration immobilière (ORI)
portant sur la rénovation de 13 immeubles situés
dans les secteurs Recouvrance et Haut de Jaurès
sur le territoire de la commune de BREST**

**Enquête publique du
8 mars 2022 (9h00) au 25 mars 2022 (17h00)**

**RAPPORT ET CONCLUSIONS
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

PREFECTURE DU FINISTERE
DIRECTION DE LA COORDINATION
DES POLITIQUES PUBLIQUES
ET DE L'APPUI TERRITORIAL

18 AVR. 2022

ARRIVÉE

18 avril 2022

**Josiane Guillaume
commissaire enquêteur**

Dossier n° E22000005 / 35

Note liminaire : le présent document comprend deux parties distinctes mais néanmoins indissociables :

- ✓ *le rapport du commissaire enquêteur qui relate le déroulement de l'enquête publique et présente les observations recueillies ;*
- ✓ *et les conclusions motivées et l'avis personnel du commissaire enquêteur sur la déclaration d'utilité publique de l'opération.*

Sommaire général :

Rapport du commissaire Enquêteur.....	5
1 - Objet et cadre de l'enquête publique :.....	5
1 - 1 - Cadre juridique :.....	5
1 - 2 - Le projet soumis à demande de DUP :.....	6
1 - 2 - 1 - Plans de situation et de délimitation	6
1 - 2 - 2 - Les biens concernés par la DUP.....	8
1 - 2 - 3 - Notice explicative de l'ORI	10
1 - 2 - 4 - Appréciation sommaire et globale des dépenses d'acquisition et de travaux.....	12
2 - Modalités et déroulement de l'enquête publique :.....	13
2 - 1 - Contenu du dossier soumis à enquête publique :.....	13
2 - 2 - Organisation et déroulement de l'enquête publique :.....	15
2 - 2 - 1 - Phase préparatoire : réunions, contacts, visite de site	15
2 - 2 - 2 - Publicité de l'enquête :.....	16
2 - 2 - 3 - Permanences du commissaire enquêteur :.....	17
2 - 2 - 4 - Clôture de l'enquête et phase postérieure :.....	17
3 - Bilan de l'enquête publique et observations recueillies :.....	18
3 - 1 - Bilan quantitatif et ambiance de l'enquête :.....	18
3 - 2 - Détail des observations :.....	19
3 - 3 - Synthèse des observations :.....	20
Avis et conclusions motivées sur la déclaration d'utilité publique.....	21
1 - Rappel de l'objet et du contexte de l'enquête	21
2 - Appréciations générales.....	22
2 - 1 - Sur le dossier soumis à l'enquête.....	22
2 - 2 - Sur le déroulement et le bilan de l'enquête	23
3 - Réponse aux observations du public :.....	24
4 - Conclusions du commissaire enquêteur :.....	28
4 - 1 - Le projet est-il d'intérêt général ?.....	28
4 - 2 - Les mesures envisagées sont elles nécessaires pour atteindre les objectifs visés par le projet ?	29
4 - 3 - Le bilan coûts/avantages penche t'il en faveur du projet ?.....	30
4 - 4 - La compatibilité avec les documents d'urbanisme existants.....	31
5 - Avis du commissaire enquêteur :.....	32

Pièces jointes :

- Le dossier original tel que mis à la disposition du public en mairie de Brest du 8 au 25 mars 2022 inclus (conforme au contenu décrit en pages 14 et 15) ;
- 1 registre d'enquête de 12 feuillets, ainsi que les courriers et pièces jointes reçus au cours de l'enquête ;
- certificat d'affichage signé par M. le Maire de Brest en date du 28/03/22 ;
- annonces légales parues dans les journaux Ouest-France et Le Télégramme (éditions du Finistère des 25 février, 8 et 9 mars 2022).

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1 - OBJET ET CADRE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE :

1 - 1 - CADRE JURIDIQUE :

La présente enquête publique est organisée dans le cadre des dispositions des codes de l'expropriation pour cause d'utilité publique (articles L1 et L110-1 ; R111-1 et suivants) et de l'urbanisme (articles L313-4 et suivants, R313-23 et suivants).

Par délibération du 6 décembre 2019, le Conseil de Brest métropole a, à l'unanimité, décidé :

- d'approuver le principe d'engager une Opération de Restauration Immobilière (ORI) avec une Déclaration d'Utilité Publique de travaux (DUP), sur 13 immeubles repérés dans les quartiers prioritaires de Haut-de-Jaurès et Recouvrance,
- d'approuver le dossier d'enquête préalable à la DUP,
- d'autoriser son Président à solliciter auprès du Préfet du Finistère l'organisation de l'enquête publique correspondante,
- d'autoriser son Président à signer tout acte nécessaire à la mise en œuvre de cette opération,
- de désigner la SEMPI (Société d'Économie Mixte de Portage Immobilier) bénéficiaire de l'arrêté préfectoral de la DUP et de l'autoriser à exercer les prérogatives du code de l'expropriation pour cette opération.

Par courrier en date du 30 juillet 2021, la SEMPI a transmis au Préfet du Finistère la demande correspondante et le dossier constitué conformément aux dispositions de l'article R313-24 du code de l'urbanisme. Des compléments ont été sollicités par la préfecture le 1er septembre 2021 et reçus le 19 janvier 2022.

Le préfet du Finistère a, par lettre enregistrée le 25/01/2022 auprès du Tribunal Administratif de Rennes, demandé la désignation d'un commissaire enquêteur, en vue de procéder à une enquête publique.

Par décision n° E22000005/35 en date du 31 janvier 2022, le conseiller délégué par M. le Président du Tribunal Administratif de Rennes m'a désignée en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique ayant pour objet « Déclaration d'utilité publique sollicitée par la SEMPI, mandatée par Brest Métropole, dans le cadre d'une opération de restauration immobilière sur deux sites de Brest (Le Haut Jaurès et Recouvrance) ».

Par arrêté en date du 16 février 2022, le préfet du Finistère a prescrit « l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération de restauration immobilière multisites sur les secteurs de Recouvrance et Haut-de-Jaurès sur le territoire de la commune de Brest ».

Cette enquête s'est effectivement déroulée du mardi 8 mars 2022 à 9h00 au vendredi 25 mars 2022 jusqu'à 17h00 inclus en mairie de Brest.

1 - 2 - LE PROJET SOUMIS À DEMANDE DE DUP :

(données reprises pour l'essentiel du dossier soumis à l'enquête)

Dans le cadre d'une mission qui lui a été confiée par Brest métropole (concession d'aménagement du 31/08/2016), la SEMPI conduit un important programme de renouvellement urbain sur les quartiers de Recouvrance, Haut de Jaurès et Kérinou à Brest. Pour mener à bien ce projet, la SEMPI s'appuie sur une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) qui mobilise une ingénierie technique et financière en direction des propriétaires privés pour les inciter à réhabiliter leur patrimoine.

Après 5 ans d'opération, les actions engagées sur plusieurs immeubles identifiés comme les plus dégradés des quartiers de Recouvrance et du Haut de Jaurès, n'ont pas toujours permis de retrouver une dynamique immobilière positive. En effet, les quartiers de Recouvrance et Haut de Jaurès doivent faire face à une vacance locative très importante, essentiellement sur les logements de petite taille dont l'abondance ne correspond plus aux besoins du marché immobilier, mais aussi à la présence de copropriétés fragiles ou dégradées qui rencontrent des difficultés à engager des programmes de travaux de requalification de leur patrimoine.

Au-delà des initiatives déjà engagées afin d'assurer la réhabilitation de ces quartiers (accompagnement technique et financier, portage immobilier, arrêtés d'insalubrité ou de péril), il est apparu nécessaire à la collectivité de mettre en place un dispositif spécifique permettant de faire aboutir les démarches de restauration de ces ensembles immobiliers. C'est à ce titre qu'il a été proposé la mise en œuvre d'une Opération de Restauration Immobilière sur les quartiers prioritaires de Haut-de-Jaurès et Recouvrance, avec la demande d'une Déclaration d'Utilité Publique de Travaux (DUPT) rendant obligatoires les travaux de réhabilitation sur une liste limitative d'immeubles.

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

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

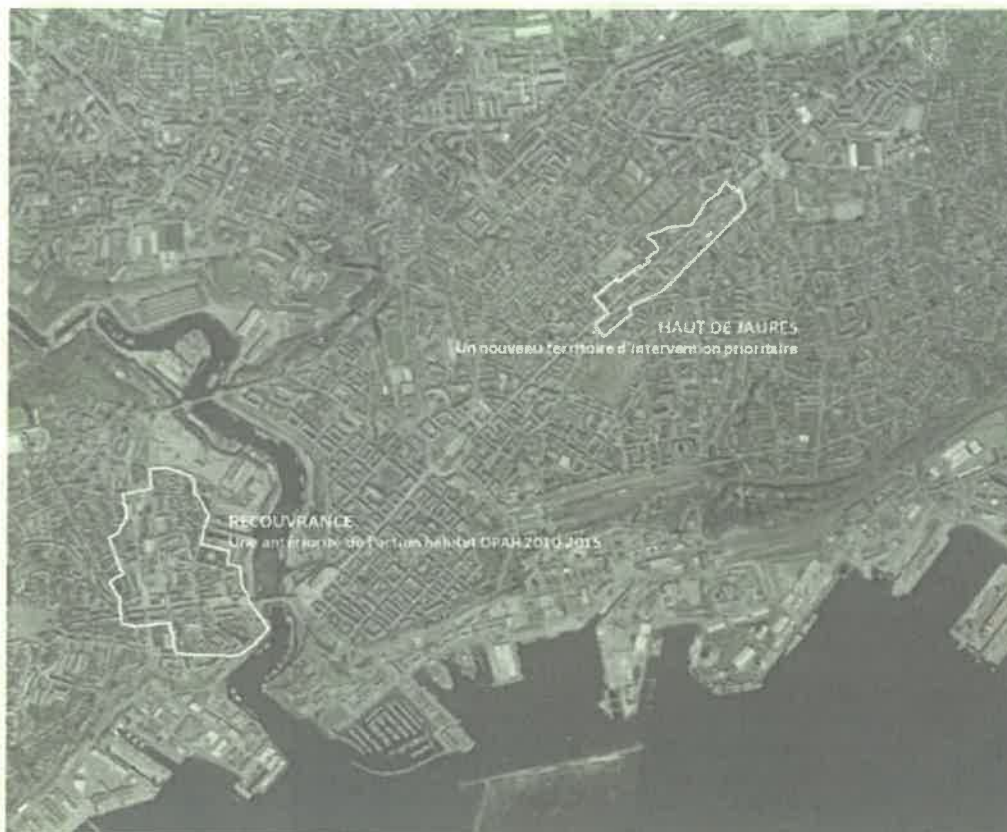
Ces immeubles ont été identifiés selon plusieurs critères :

- un niveau de dégradation élevé dans les parties communes et privatives (dangerosité, équipements hors normes...);
- des propriétaires qui n'ont pas souhaité s'inscrire dans une démarche incitative depuis le début de l'OPAH-RU, alors que le niveau de dégradation de leur patrimoine nécessite une intervention lourde à court terme ;
- une qualité architecturale, une valeur immobilière et un positionnement urbain des bâtiments justifiant leur conservation, au détriment d'une simple opération de démolition-reconstruction.

1 - 2 - 1 - PLANS DE SITUATION ET DE DÉLIMITATION

• PLAN DE SITUATION DES SECTEURS DE L'ORI

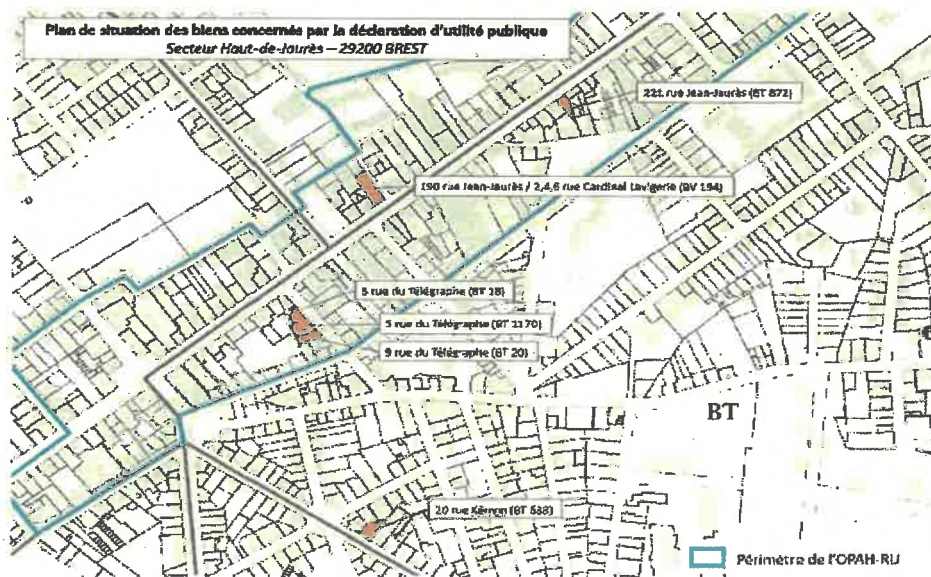
Les deux zones repérées ci-dessous correspondent aux périmètres de l'OPAH-RU sur les deux secteurs Haut-de-Jaurès et Recouvrance.



Plan de localisation à l'échelle de la ville (source Géobretagne) extrait du dossier soumis à l'enquête

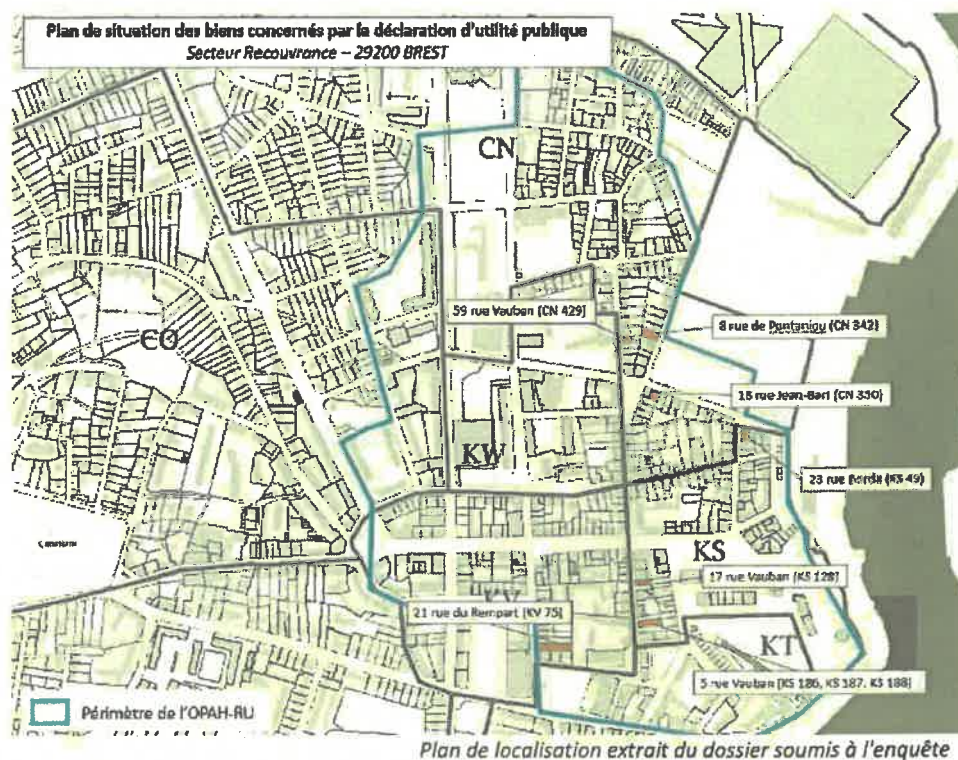
• **PLANS DE LOCALISATION DES IMMEUBLES CONCERNÉS PAR L'ORI ET LA DUP**

– **Secteur Haut-de-Jaurès (6 immeubles)**



Plan de localisation extrait du dossier soumis à l'enquête

- **Secteur Recouvrance (7 immeubles)**



1 - 2 - 2 - LES BIENS CONCERNÉS PAR LA DUP

Le tableau ci-dessous, constitué à partir d'extraits du dossier soumis à l'enquête, fournit :

- la désignation cadastrale des bâtiments et les statuts de propriété,
- la caractérisation de l'occupation des logements.

Numéro d'ordre	Com-mune	Adresse	Références cadastrales		Niveaux habitables	Statut de propriété	PB/PBU PO*	Nb total d'App/Mai/LC **	Logements occupés
			Section	Contenance					
Secteur Haut-de-Jaurès									
1	BREST	3 RUE DU TELEGRAPHE	BT 18	112 m ²	R+2 +combles	Monopropriété	PBU	5 app	0
2		5 RUE DU TELEGRAPHE	BT 1170	180 m ²	R+4	Monopropriété	PBU	9 app	9
3		9 RUE DU TELEGRAPHE	BT 20	145 m ²	R+3	Copropriété	2 PB	4 app	2
4		20 RUE KERIVIN	BT 633	205 m ²	R+2	Copropriété	3 PB	6 app	0

5		190 RUE JEAN JAURES / 2, 4, 6 RUE DU CARDINAL LAVIGERIE	BV 194	313 m ²	R+4 + 3 maisons en R+1	Copro- priété	12 PB + 1 PO	12 app + 3 mai + 1 LC	3
6		221 RUE JEAN JAURES	BT 872	140 m ²	R+2	Copro- priété	2 PB	2 app + 1 LC	0
Secteur Recouvrance									
7	BREST	5 RUE VAUBAN	KS 186 KS 187 KS 188	85 m ² 101 m ² 3 m ²	R+4	Monopro- priété	PBU	7 app	7
8		17 RUE VAUBAN	KS 128	120 m ²	R+3 +combles	Copro- priété	2 PB	8 app + 1 LC	0
9		59 RUE VAUBAN	CN 429	97 m ²	R+4	Copro- priété	3 PB	7 app	0
10		21 RUE DU REMPART	KV 75	303 m ²	R+3	Copro- priété	3 PB + 2 PO	5 app	5
11		8 RUE DE PONTANIOU	CN 342	225 m ²	R+3	Monopro- priété	PBU	8 app	4
12		18 RUE JEAN BART	CN 350	127 m ²	R+3	Monopro- priété	PBU	8 app	0
13		23 RUE BORDA	KS 49	102 m ²	R+5	Copro- priété	6 PB + 1 PO	6 app	0

*PB : propriétaire bailleur. PBU : propriétaire bailleur unique. PO : propriétaire occupant
 **App : appartement. Mai : maison. LC : local commercial.

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

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

Ces redistributions tendent notamment :

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

L'orientation du projet, telle que présentée au dossier d'enquête, fait apparaître un nombre total de logements prévus après travaux de 76 appartements et 3 maisons, ainsi que 3 locaux commerciaux, contre 88 appartements, 3 maisons et 3 locaux commerciaux recensés actuellement dans les immeubles concernés.

1 - 2 - 3 - NOTICE EXPLICATIVE DE L'ORI

• LE CHOIX DES SECTEURS D'INTERVENTION

L'ORI doit être compatible avec les documents d'urbanisme et les orientations d'aménagement. A Brest, elle se veut donc une réponse concrète aux objectifs définis dans le Plan Local d'Urbanisme de Brest métropole (PLU facteur 4), et par ailleurs cohérente avec les attendus de l'OPAH-RU engagée depuis 2016 et le Contrat de ville 2015-2020.

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

Le secteur du Haut-de Jaurès est situé à l'entrée du centre-ville de Brest, entre l'Octroi et la Place de Strasbourg. Ce quartier, qui a bénéficié depuis le début des années 1990 de plusieurs interventions publiques structurantes dont la création de la ZAC Octroi-Pilier Rouge, reste, malgré la présence du tramway, un quartier souffrant d'une image négative. En matière d'habitat, sur 1600 logements répertoriés sur le haut de la rue Jean Jaurès, on compte 21% de logements vacants, 30% de petits logements (inférieurs à 35m²), 128 copropriétés dont un grand nombre classées « noire » et « rouge » dans l'observatoire des copropriétés ainsi que plusieurs mono-propriétés fragiles.

Le choix du secteur Haut de Jaurès, quartier ciblé en développement social urbain (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.

- Recouvrance, un quartier en phase de reconquête

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

- soutenir la réhabilitation des copropriétés et traiter l'habitat vétuste et insalubre,
- favoriser le renouvellement de l'offre de logements et le développement social du quartier,
- répondre au défi de la rénovation énergétique,
- mettre en valeur et en couleur le patrimoine du quartier identifié dans l'AVAP (aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine).

• LES PRINCIPES DE L'ORI

Malgré les mesures incitatives mises en place dans le cadre de l'OPAH menée sur les secteurs de Recouvrance et du Haut Jaurès, il reste de nombreux immeubles dont la réhabilitation est paralysée depuis de nombreuses années. Ces bâtiments obèrent bien souvent les efforts de requalification entrepris par la collectivité ou par les personnes privées à l'échelle d'un îlot ou de certaines rues. La présente opération de restauration immobilière s'inscrit donc dans une démarche volontariste de Brest métropole d'intervention sur le parc immobilier privé ancien.

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

La demande de DUP des travaux des 13 immeubles, objet du dossier soumis à l'enquête, a pour vocation de débloquent certaines situations d'immobilisme des propriétaires privés (lutte contre la vacance, contre les marchands de sommeil ou l'habitat indigne, successions non réglées, déblocage de copropriété...) en rendant obligatoire la réhabilitation complète des immeubles ciblés.

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

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

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

La combinaison de l'OPAH-RU à caractère incitatif et de l'ORI à caractère impératif vise à composer un ensemble opérationnel efficace regroupant un volet social, urbain, patrimonial, foncier et immobilier. Des aides incitatives, en particulier de l'ANAH (Agence nationale de l'amélioration de l'habitat) et des collectivités locales, pourront ainsi être proposées dans ce cadre. Des financements pourront être mobilisés en faveur des copropriétaires (parties communes), propriétaires occupants (parties privatives) et propriétaires bailleurs (parties privatives).

La protection des occupants des logements, des locaux commerciaux et artisanaux, est également prévue dans le cadre d'une ORI, plusieurs situations étant à considérer selon que l'exécution des travaux nécessite, ou non, le départ des occupants. En sa qualité de concessionnaire de l'opération, la SEMPI pourra assurer un rôle de médiation et d'accompagnement social approprié au maintien des occupants, à leur relogement temporaire ou définitif pour les immeubles concernés par les travaux. Il pourra aussi mobiliser les aides financières existantes et assurer la prise en charge technique, administrative et financière des déménagements.

• LE PROGRAMME DE TRAVAUX

- Les prescriptions générales de travaux applicables aux immeubles retenus

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

La classification des types de bâtiments dans le rapport de présentation de l'AVAP permet de mettre en lumière les critères constructifs, les caractères généraux et les proportions employées. La restauration des immeubles tendra à se rapprocher de ces images, sans forcément annihiler les marques d'une époque ultérieure.

Le règlement de l'AVAP précise, en fonction de l'intérêt architectural de l'immeuble considéré, les types de restauration, de réhabilitation, de modifications d'aspect extérieur préconisées. Le programme de travaux des immeubles fait implicitement référence à ces documents.

Pour l'ensemble des travaux, on s'attachera à employer des matériaux et des techniques de mise en œuvre compatibles avec le type architectural de l'immeuble et son époque de construction (11

sur 13 datent d'avant la dernière guerre, même si certains ont pu être transformés à la reconstruction), et prenant en compte les orientations du Grenelle de l'environnement en matière d'économie d'énergie et de réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Selon ces objectifs, on conservera, autant que faire se pourra, les éléments anciens existants, pour leur valeur patrimoniale mais également dans un souci d'économie financière et environnementale. Les mises en œuvre traditionnelles, favorisant l'emploi de matériaux locaux et la préservation de savoir-faire des métiers du bâtiment sont également préconisées.

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

- Le respect des textes en vigueur :

Les travaux à réaliser sur les immeubles visés devront respecter les différentes législations et réglementations en vigueur, en particulier celles relatives aux normes d'habilité, à la salubrité et sécurité des logements, aux performances énergétiques, et aux règlements locaux.

- La notice explicative fournie au dossier d'enquête détaille les prescriptions générales concernant le gros-œuvre, les éléments de structures et les réseaux, en passant en revue les fondations et caves, les structures des murs et façades, la structure des planchers, les modifications de volumes, le traitement des façades, la charpente, la couverture, les réseaux et canalisations principales d'évacuation, les conduits de fumée et massifs de cheminée.

- Pour les parties communes, les prescriptions générales sont détaillées en distinguant les locaux communs, les cages d'escalier, les entrées et distributions horizontales communes, les aménagements des cours, courettes et jardins, les murs de clôtures entre propriétés et sur domaine public, le traitement minéral des sols, et le traitement des jardins.

- Concernant l'aménagement même des logements, des prescriptions générales prévoient :

- les possibilités d'intervention dans le respect des dispositions et des aménagements existants,
- les possibilités de traitement des parois pour assurer les performances énergétiques des bâtiments,

- les sols, les plafonds, le traitement intérieur des murs de structure et des façades en maçonnerie, le traitement des cloisonnements intérieurs, les menuiseries intérieures, la ventilation, le chauffage et la production d'eau chaude, les réseaux et installations sanitaires, les installations d'électricité, de télévision, de téléphone.

- Des prescriptions particulières de travaux sont précisées dans les fiches individualisées par immeuble (13 fiches distinctes sont présentes au dossier soumis à l'enquête).

Si l'Opération de Restauration Immobilière est effectivement déclarée d'utilité publique, il reviendra alors à Brest métropole (ou à son concessionnaire) d'arrêter pour chaque immeuble le programme des travaux à réaliser dans un délai qu'il lui reviendra de fixer, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme (article L313-4-2).

1 - 2 - 4 - APPRÉCIATION SOMMAIRE ET GLOBALE DES DÉPENSES D'ACQUISITION ET DE TRAVAUX

- Estimation de la valeur des immeubles avant restauration

Les données apparaissant au dossier sont résumées dans le tableau ci-dessous.

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

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

- Estimation des dépenses de travaux

L'ensemble des dépenses de travaux correspond à un montant estimé arrondi à **5 millions d'euros hors taxes (5 M€ HT)**, étant précisé au dossier que les coûts de travaux présentés constituent des coûts moyens par m² et par immeuble, et ne sont donnés qu'à titre indicatif. Ils peuvent varier selon le type de l'immeuble, l'importance des travaux à réaliser, le résultat des consultations d'entreprises, voire la réalisation de tout ou partie des travaux par le (co)propriétaire lui-même.

Les travaux ont été estimés sur une base de 1 500 € HT/m².

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

2 - MODALITÉS ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE :

2 - 1 - CONTENU DU DOSSIER SOUMIS À ENQUÊTE PUBLIQUE :

Le dossier, tel que soumis à l'enquête et disponible en version papier à l'Hôtel de Ville de Brest, du mardi 8 mars 2022 à 9h00 au vendredi 25 mars 2022 à 17h00 inclus, se présente comme suit et comporte les pièces ci-après :

- Arrêté du préfet du Finistère, en date du 16/02/22, prescrivant l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération de restauration immobilière (ORI) sur les secteurs de Recouvrance et Haut-de-Jaurès sur le territoire de la commune de Brest (4 pages) ;
- Délibération « C 2016-01-014 Habitat » du Conseil de Brest métropole en date du 28 janvier 2016 ayant pour objet : « Préparation d'une nouvelle OPAH-RU métropolitaine – modalités de concertation avec le public – lancement d'une consultation pour la mise en place d'une concession d'aménagement » (4 pages) ;
- Délibération « C 2016-06-127 Habitat » du Conseil de Brest métropole en date du 24 juin 2016 ayant pour objet : « Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain multi-sites (OPAH-RU multi-sites) – Arrêt du bilan de la concertation publique – » (4 pages) ;
 - ✗ en annexe à cette délibération « Bilan de la concertation menée en application de l'article L.300-2 du code de l'urbanisme » (4 pages) ;
- Délibération « C 2016-06-129 Habitat » du Conseil de Brest métropole en date du 24 juin 2016 ayant pour objet : « Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain – Approbation du traité de concession d'aménagement – » (4 pages) ;
 - ✗ en annexe à cette délibération « Concession d'aménagement relative à la mise en œuvre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) multisites métropolitaine (Brest métropole - 29) », dûment signée le 31 août 2016 (26 pages) ;
- Délibération « C 2019-12-290 Habitat » du Conseil de Brest métropole en date du 6 décembre 2019 ayant pour objet : « Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain multisites (OPAH-RU) – engagement d'une opération de restauration immobilière et demande d'ouverture d'une enquête publique sur les secteurs de Recouvrance et Haut de Jaurès – » (3 pages) ;
- « Opération de Restauration Immobilière multisites – Secteurs de Recouvrance et Haut-de-Jaurès - Dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique de travaux de restauration immobilière – Articles L313-4-1 et suivants du code de l'urbanisme » : dossier explicatif de 40 pages, sur en-têtes Brest Métropole et SEMPI Portage Immobilier, daté de juillet 2021, avec contenu conforme à la table des matières présente en page 2 et comportant donc les parties ci-après :
 1. Préambule : pages 3 à 6
 2. Plans de situation et de délimitation : pages 7 à 10
 3. Désignation des biens concernés par la DUP : pages 11 à 14
 4. Notice explicative de l'ORI multisites : pages 15 à 37
 5. Appréciation sommaire et globale des dépenses d'acquisition et de travaux : pages 38 et 39
 6. Liste des annexes : page 40 ;
- 13 fiches descriptives des immeubles concernés, comportant pour chacune, sur une page, les références cadastrales, l'adresse, la description générale, la prescription de travaux, l'orientation du programme de restauration immobilière et 3 illustrations (localisation générale, extrait de plan cadastral, photo de l'immeuble) :
 - ✗ 3, rue du Télégraphe
 - ✗ 5, rue du Télégraphe
 - ✗ 9, rue du Télégraphe
 - ✗ 20, rue Kerivin

- x 190, rue Jean Jaurès/2, 4, 6 rue du Cardinal Lavignerie
 - x 221, rue Jean Jaurès
 - x 5, rue Vauban
 - x 17, rue Vauban
 - x 59, rue Vauban
 - x 21, rue du Rempart
 - x 8, rue de Pontaniou
 - x 18, rue Jean Bart
 - x 23, rue Borda ;
- Note de la Direction départementale des finances publiques du Finistère – Pôle d'Évaluation Domaniale – en date du 18/09/20, présentant l'estimation sommaire et globale pour les biens situées rues du Télégraphe, Kerivin et Jean Jaurès à Brest (6 pages) ;
 - Note de la Direction départementale des finances publiques du Finistère – Pôle d'Évaluation Domaniale – en date du 01/10/20, présentant l'avis du Domaine, valant estimation sommaire et globale pour les 7 immeubles concernés du quartier de Recouvrance à Brest (4 pages) ;
 - Un registre d'enquête publique, comportant 12 feuillets non mobiles cotés et paraphés par mes soins, destiné à recevoir les observations du public.

J'ai vérifié et paraphé l'ensemble de ce dossier avant l'ouverture de l'enquête.

Le dossier est resté complet tout au long de l'enquête, ainsi que j'ai pu le vérifier à l'occasion de chaque permanence.

A l'issue de l'enquête, la clôture du registre a été effectuée dans les 24 heures par M. le Maire de Brest, conformément aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et de l'arrêté préfectoral d'organisation de l'enquête. Le registre et les pièces annexées m'ont ensuite été transmis par voie postale.

L'ensemble (dossier original d'enquête, registre et pièces annexées) est joint au présent rapport pour remise à l'autorité organisatrice de l'enquête.

2 - 2 - ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE :

Les modalités d'organisation et de déroulement de l'enquête publique ont été fixées par arrêté de M. le Préfet du Finistère en date du 16 février 2022.

Le dossier d'enquête, tel que répertorié plus haut, ainsi que le registre, ont été tenus à la disposition du public du mardi 8 mars 2022 à 9h00 au vendredi 25 mars 2022 jusqu'à 17h00 inclus, soit pendant une durée de 18 jours consécutifs, à l'hôtel de ville de Brest, aux jours et heures habituels d'ouverture au public, soit :

- du lundi au vendredi de 8h30 à 17h30,
- et les samedis de 9h à 12H.

2 - 2 - 1 - PHASE PRÉPARATOIRE : RÉUNIONS, CONTACTS, VISITE DE SITE

A la suite de ma désignation par le Tribunal Administratif le 31 janvier 2022, j'ai été rapidement en contact par mail et téléphone avec Mme Laurence Dirou, en charge du dossier à la préfecture du Finistère (Bureau des installations classées et des enquêtes publiques, Direction de la coordination

des politiques publiques et de l'appui territorial). J'ai reçu par mail, puis par voie postale, les premiers éléments de dossier et nous avons échangé sur les dates d'enquête et de permanences, ainsi que sur le projet d'arrêté d'organisation de l'enquête.

J'ai moi-même contacté le 17/02/22 M. Olivier Jacolot, chef de projets à la SEMPI, afin de prévoir les modalités d'une réunion de présentation du projet et d'organisation matérielle de l'enquête en mairie de Brest, ainsi que de repérage des lieux concernés. Nous avons aussi débattu de l'aspect « publicité » de l'enquête. Nous avons convenu d'une réunion en mairie de Brest et d'une visite de site le 28/02/22 et j'ai reçu dans l'intervalle de la part de la préfecture du Finistère la copie complète du dossier papier tel que soumis à enquête avec le registre spécifique à coter et parapher par mes soins.

Le 28 février 2022, je me suis rendue en mairie de Brest. J'y ai rencontré MM. Olivier Jacolot et Gaël Humeau, tous deux chefs de projets à la SEMPI, et Mmes Catherine Calonnec et Rachel El Ouazzani, en charge des services d'accueil de l'Hôtel de Ville. J'ai pu vérifier à cette occasion le contenu du dossier d'enquête transmis en mairie par les services préfectoraux et y ajouter le registre reçu de mon côté. Nous avons également passé en revue les modalités d'accueil du public (bureau prévu pour les permanences dans le hall d'accueil de la mairie), de consultation du dossier et du registre par le public en dehors des permanences, et de la mise à disposition en annexe du registre des observations éventuelles qui parviendraient par mail ou courrier.

J'ai aussi pu procéder à l'Hôtel de Ville à la vérification des formalités d'affichage (voir ci-dessous), l'arrêté préfectoral et l'avis d'enquête étant apposés sur le tableau dédié dans le hall d'accueil

Je me suis ensuite rendue sur le terrain, guidée par MM. Jacolot et Humeau. J'ai pu voir les 13 immeubles concernés, et pour certains j'ai même pu pénétrer à l'intérieur et donc apprécier l'état des parties communes. A chacune des 13 adresses, MM. Jacolot et Humeau m'ont fait le point détaillé des situations de propriété, d'occupation des lieux et des travaux estimés comme nécessaires. Ils ont répondu bien volontiers aux questions qu'appelaient de ma part une première approche du dossier et des fiches descriptives de chaque immeuble qui étaient en ma possession. J'ai également pu constater à cette occasion l'affichage de l'arrêté prescrivant l'enquête réalisée quelques jours auparavant par leurs soins sur les immeubles concernés.

2 - 2 - 2 - PUBLICITÉ DE L'ENQUÊTE :

Le Maire de la commune de Brest certifie « que l'avis relatif à l'enquête publique préalable à l'opération de restauration immobilière (ORI) ayant pour objet la rénovation d'immeubles situés dans les secteurs de Recouvrance et du haut de Jaurès sur le territoire de la commune de Brest a été affiché à la mairie huit jours avant le début de l'enquête, à partir du 18 février 2022 jusqu'à la fin de l'enquête, le 25 mars 2022 inclus. »

Copie du certificat (daté du 28/03/22) correspondant est joint au présent rapport.

J'ai moi-même pu effectivement vérifier la présence de l'avis d'enquête (ainsi que de l'arrêté complet prescrivant l'enquête) le 28/02/22, soit plus de 8 jours avant l'ouverture de l'enquête, sur le tableau dédié dans le hall de l'Hôtel de Ville.

J'ai pu constater ensuite à chaque fois la présence de ces affichages au même endroit à l'occasion de mes permanences en mairie, soit les 08/03, 19/03, et 25/03/2022.

Par ailleurs, l'arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête publique a été systématiquement apposé, par les soins des chefs de projets de la SEMPLI, sur les 13 immeubles concernés, soit sur la porte d'entrée soit à proximité immédiate à l'endroit le plus adéquat pour sa conservation et sa lecture par le public (glissé sous pochette transparente, il pouvait être aisément retiré pour consultation approfondie avant remise en place). J'ai pu constater personnellement la présence de ces affichages sur place le 28/02/22 dans l'après-midi, ainsi que ponctuellement pour certains d'entre eux au cours de mes déplacements sur les lieux pendant toute la période d'enquête. En outre, les représentants du porteur de projet m'ont indiqué avoir adressé des mails prévenant les propriétaires et les syndicats des immeubles concernés de l'ouverture de l'enquête.

L'enquête a aussi été annoncée, plus de huit jours avant son ouverture, et rappelée dans les huit premiers jours, par les soins du Préfet du Finistère, dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département, soit :

- Ouest-France (éditions des 25 février et 9 mars 2022)
- Le Télégramme (éditions des 25 février et 8 mars 2022).

Les pages correspondantes sont jointes au présent rapport.

Outre la publicité légale imposée par le code de l'expropriation, l'existence de l'enquête a bénéficié d'une information par voie électronique, bien que non obligatoire car hors du champ de l'enquête environnementale. Ainsi, l'arrêté et l'avis d'enquête publique étaient en ligne sur le site internet des services de l'Etat dans le Finistère dès le 23/02/22. Cette rubrique a été complétée le 04/03/22, soit avant même l'ouverture de l'enquête, par la mise à disposition de l'intégralité des pièces du dossier d'enquête publique, hors registre papier (soit 21 fichiers téléchargeables).

2 - 2 - 3 - PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Conformément à l'arrêté du 16 février 2022 de M. le Préfet du Finistère, je me suis tenue à la disposition du public à l'hôtel de ville de Brest aux jours et heures ci-après :

- le mardi 8 mars 2022 de 9h à 12h,
- le samedi 19 mars 2022 de 9h à 12h,
- et le vendredi 25 mars 2022 de 14h à 17h00.

2 - 2 - 4 - CLÔTURE DE L'ENQUÊTE ET PHASE POSTÉRIEURE :

Plus personne ne se présentant, à l'issue de la dernière permanence le vendredi 25 mars 2022 au-delà de 17 heures 00, et après une dernière vérification de l'absence de réception de courriers tant par voie postale que par mail auprès des services d'accueil de la mairie, j'ai remis le registre à Mme Sophie Parquic, en charge de l'accueil, en vue de sa transmission à M. le Maire pour clôture et signature dans les 24 heures comme prévu dans l'arrêté d'organisation de l'enquête et conformément aux dispositions du code de l'expropriation.

J'ai de mon côté emporté le jour même toutes les autres pièces constituant le dossier original d'enquête. Le registre et les mails annexés m'ont ensuite été retransmis par voie postale après clôture et signature de M. le Maire.

Contrairement aux enquêtes publiques organisées dans le cadre des dispositions du code de l'environnement, il n'est pas prévu dans le cadre de la présente procédure de rencontre obligatoire, sous huit jours après la clôture du registre, avec le responsable du projet pour lui communiquer les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse.

Au regard des observations recueillies et des échanges que j'ai pu avoir tout au long de l'enquête avec les représentants du porteur de projet, il ne m'a pas paru nécessaire de procéder à une telle notification.

Néanmoins, le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique disposant que le commissaire enquêteur « entend toute personne qu'il lui paraît utile de consulter ainsi que l'expropriant, s'il en fait la demande », j'ai souhaité organiser spécifiquement une rencontre sur place entre le seul propriétaire s'étant exprimé contre le projet (M. [REDACTED]) et les représentants de la SEMPI.

Je me suis donc rendue le 4 avril 2022 à Brest au 9, rue du Télégraphe, après avoir convenu au préalable d'un rendez-vous sur place avec M. [REDACTED] co-proprétaire de l'immeuble et propriétaire de 4 des 5 appartements ainsi qu'avec MM. Jacolot et Humeau, chefs de projets à la SEMPI.

A cette réunion se sont également jointes Mme Gladys Grelaud, chargée de mission habitat privé à Brest métropole, Mme Catherine Gandais, en charge de l'OPAH-RU à SOLIHA, et Mmes Michelle Bazzaz et Marion Bleuven pour l'association CLCV (Consommation, Logement et Cadre de Vie) de Brest, qui représentaient M. [REDACTED] l'autre co-proprétaire de l'immeuble et syndic bénévole, lui-même excusé.

M. [REDACTED] n'était finalement ni présent, ni excusé, en dépit d'un message téléphonique du 29/03 ayant fait part de son accord de principe sur la réunion et la date et l'heure proposées (4/04 à 11h). Nous sommes tous restés présents sur place de 10h55 à 11h30 et M. [REDACTED] ne s'est pas manifesté. J'ai néanmoins pu entrer dans l'immeuble en présence des représentantes de M. [REDACTED], co-proprétaire et syndic (parties communes non fermées à clef, cave accessible, appartement de M. [REDACTED] ouvert). Malgré l'absence de M. [REDACTED] les constatations et échanges avec les personnes présentes ont été intéressants, et les éléments précisés sur place ont été utiles à la rédaction de mes conclusions.

3 – BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE ET OBSERVATIONS RECUEILLIES :

3 - 1 - BILAN QUANTITATIF ET AMBIANCE DE L'ENQUÊTE :

Cette enquête a peu mobilisé le public.

En dehors des représentants du porteur de projet, j'ai reçu au total seulement **6 personnes** différentes, l'une étant revenue 2 fois (M. [REDACTED]).

Soit au cours des 3 permanences :

- le mardi 8 mars 2022 : 3 personnes reçues,
- le samedi 19 mars 2022 : 3 personnes reçues,
- le vendredi 25 mars 2022 : 1 personne reçue.

2 observations ont été portées au registre en ma présence à l'occasion des permanences.

D'après les services d'accueil de la mairie, le dossier d'enquête et le registre n'ont pas été demandés en dehors des permanences.

2 observations sont parvenues par mail sur l'adresse spécifiquement indiquée dans l'avis d'enquête.

3 - 2 - DÉTAIL DES OBSERVATIONS :

Les observations reçues, au nombre de 4, ont été exprimées comme suit :

- **Observation de Mme V. .** (par inscription au registre lors de la permanence du 19/03/22) :

« *Merci pour ce travail nécessaire de réhabilitation de la rue du Télégraphe et son quartier* »

- **Observation de M. C.** (inscription au registre lors de la permanence du 25/03/22) :

« *Je suis actuellement co-proprétaire de l'immeuble sis 9, rue du Télégraphe à Brest.*

Je possède un appartement au RDC, un studio au 2ème étage, un studio au 3ème étage et un duplex aux 2ème et 3ème étages, soit 4 appartements.

L'appartement du 3ème est loué en vertu d'un bail classique en meublé. Les autres appartements sont loués en courte durée (airbnb ou autre). Ils sont régulièrement entretenus et en bon état actuellement.

Lorsque j'ai acquis en 2005 ces lots, des gros travaux notamment en parties communes ont été réalisés.

Je conteste la nécessité de cette procédure.

Je reste à disposition de la SEMPI pour échanger si besoin (avec indication du numéro de téléphone). »

- **Observation de M.** , 20 rue Kerivin, 29200 Brest (par mail du 25/03/22 à l'attention : du Maire de Brest ; de M. Yohann Nedelec, suite à appel téléphonique et demande de rendez-vous ; de Mme le Commissaire enquêteur ; de M. Jacques Serba, défenseur des Droits) :

« *Suite à l'enquête publique pour l'immeuble au 20 rue de Kerivin à Brest, je vous informe que je souhaite me mettre en relation avec Mme Josiane Guillaume, commissaire enquêteur, afin de proposer de faire l'acquisition de la part de l'immeuble dont j'ai souhaité faire l'achat, voici quelques années, à 3 reprises, pour les 3 immeubles au 20, rue Kerivin, le rez-de-chaussée gauche, côté jardin, le rez-de-chaussée droit côté jardin, et l'ensemble du premier étage. Mes 3 acquisitions, à première négociée avec les vendeurs ont vu la ville de Brest préempter à chaque fois, à ma grande déception ; cependant un accord était présent pour me permettre de revenir sur mon projet ;*

depuis cette période, l'immeuble est resté en l'état, c'est à dire dans une position d'insalubrité ; suite à des déboires juridiques et financiers depuis le naufrage d'un bateau en 2014, j'ai dû faire face à des dettes très importantes et ne pas pouvoir mener à bien de nouvelles intentions ;

depuis plus d'une année, j'ai commencé à étudier la réhabilitation de l'immeuble du 20 rue Kerivin en établissant des devis, ainsi qu'un partenariat avec artisans et plusieurs relations proches, pour la création d'une Société Civile Immobilière pour acheter l'ensemble de l'immeuble et en revendre une partie ;

mon intention est de vivre à nouveau au second étage, car je suis relié à cet appartement, ma première acquisition en 1988 ; je désire habiter au 20 rue Kerivin à Brest ;

en vous remerciant pour me tenir informé de cette enquête d'utilité publique, et satisfaire ma demande de rendez-vous avec l' élu ;

voici la liste de mes partenaires :

c, v

, artisan, i

y et son père,

r et l

, amis, mon fils

, partenaires financiers. »

- **Observation de M.** (par mail du 25/03/22)

« *Je vous contacte à propos de l'ORI sur le territoire de la commune de Brest.*

Au vu de l'état déplorable de l'immeuble, je vous fait part de mes observations concernant l'immeuble situé au 21, rue du rempart à Recouvrance, à Brest.

En effet, la façade de l'immeuble est très endommagée et il y a plusieurs fissures . Un ravalement de la façade serait effectivement nécessaire car l'enduit s'effrite et certains morceaux sont déjà manquants.

De plus, la cage d'escalier nécessiterait également un rafraîchissement.

Nous avons déjà discuté avec la propriétaire du 1er étage et elle serait également pour ce projet de rénovation.

Le syndicat de copropriété Gerec n'a, depuis plusieurs années, pas organisé d'assemblée générale, c'est pourquoi l'immeuble se dégrade peu à peu.

Je reste disponible par email ou par téléphone au.... pour échanger sur le sujet. »

3 - 3 - SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS :

On peut relever que ces observations émanent de :

- 2 propriétaires concernés : l'un approuve le projet de rénovation au 21, rue du rempart ; l'autre conteste la procédure engagée pour le 9, rue du Télégraphe.
- 1 autre propriétaire : reconnaissant l'insalubrité de l'immeuble du 20 rue Kerivin, il souhaite se porter acquéreur des 3 appartements qui ont été préemptés par la collectivité dans cet immeuble et sollicite les élus dans ce but.
- 1 personne, demeurant dans le voisinage : elle encourage le travail de réhabilitation de la rue du télégraphe et son quartier.

En termes de synthèse, on notera que seulement 3 des immeubles visés dans le dossier d'enquête sont concernés par ces observations.

- un avis défavorable a été émis pour les travaux à prévoir pour le 9, rue du Télégraphe ;
- un avis favorable est exprimé pour les travaux envisagés au 21, rue du rempart ;
- les travaux du 20, rue Kerivin ne sont pas directement contestés, la demande étant autre.

Il n'y a pas eu d'avis global portant sur la demande de DUP ni sur l'ensemble des immeubles concernés, les travaux du secteur de la rue du Télégraphe (3 immeubles concernés) et plus largement des Hauts-de-Jaurès étant néanmoins encouragés par une observation.

L'ensemble du dossier soumis à l'enquête, les observations recueillies, mes constatations sur place et mes échanges avec les différentes parties prenantes du dossier et les personnes qui se sont présentées lors des permanences, servent de base aux conclusions qui suivent.

Fait à Pontivy, le 18 avril 2022

Le commissaire enquêteur



Josiane Guillaume

AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVÉES SUR LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

A la suite du rapport, la présente partie comporte, conformément à l'article 8 de l'arrêté du 16 février 2022 du préfet du Finistère prescrivant l'ouverture d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, les conclusions motivées et personnelles du commissaire enquêteur.

1 - RAPPEL DE L'OBJET ET DU CONTEXTE DE L'ENQUÊTE

Dans le cadre d'une mission qui lui a été confiée par Brest métropole (concession d'aménagement du 31/08/2016), la SEMPI (Société d'Économie Mixte de Portage Immobilier) conduit un important programme de renouvellement urbain sur les quartiers de Recouvrance, Haut de Jaurès et Kérinou à Brest. Après 5 ans d'actions menées au sein d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH-RU), et au-delà des nombreuses initiatives déjà engagées afin d'assurer la réhabilitation de ces quartiers (accompagnement technique et financier, portage immobilier, arrêtés d'insalubrité ou de péril), il est apparu nécessaire à la collectivité de mettre en place un dispositif spécifique permettant de faire aboutir les démarches de restauration d'un certain nombre d'ensembles immobiliers. C'est à ce titre qu'il a été proposé la mise en œuvre d'une **Opération de Restauration Immobilière (ORI)** sur les quartiers prioritaires de Haut-de-Jaurès et Recouvrance, avec la demande d'une Déclaration d'Utilité Publique de Travaux (DUPT) rendant obligatoires les travaux de réhabilitation sur une liste limitative d'immeubles.

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

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

Ces immeubles ont été identifiés selon plusieurs critères :

- un niveau de dégradation élevé dans les parties communes et privatives (dangerosité, équipements hors normes...);
- des propriétaires qui n'ont pas souhaité s'inscrire dans une démarche incitative depuis le début de l'OPAH-RU, alors que le niveau de dégradation de leur patrimoine nécessite une intervention lourde à court terme ;
- une qualité architecturale, une valeur immobilière et un positionnement urbain des bâtiments justifiant leur conservation, au détriment d'une simple opération de démolition-reconstruction.

La demande de DUP des travaux des 13 immeubles, objet du présent dossier soumis à l'enquête, a donc pour vocation de débloquer certaines situations d'immobilisme des propriétaires privés (lutte contre la vacance, contre les marchands de sommeil ou l'habitat indigne, successions non réglées, fonctionnement difficile de certaines copropriétés...) en rendant obligatoire la réhabilitation complète des immeubles ciblés.

Si l'Opération de Restauration Immobilière est effectivement déclarée d'utilité publique, il reviendra alors à Brest métropole (ou à son concessionnaire) d'arrêter pour chaque immeuble le programme des travaux à réaliser dans un délai qu'il lui reviendra de fixer, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme (article L313-4-2).

Dans le cas de la non réalisation des travaux, l'acquisition des immeubles pourra être poursuivie par voie d'expropriation. Une enquête parcellaire devra être organisée, préalablement à l'arrêté de cessibilité.

Les immeubles concernés sont les suivants (il convient de se reporter à la partie rapport pour les plans de situation et les références cadastrales exactes, chaque immeuble faisant par ailleurs l'objet d'une fiche spécifique détaillée au dossier d'enquête) :

- 3, rue du Télégraphe
- 5, rue du Télégraphe
- 9, rue du Télégraphe
- 20, rue Kerivin
- 190, rue Jean Jaurès/2, 4, 6 rue du Cardinal Lavignerie
- 221, rue Jean Jaurès
- 5, rue Vauban
- 17, rue Vauban
- 59, rue Vauban
- 21, rue du Rempart
- 8, rue de Pontaniou
- 18, rue Jean Bart
- 23, rue Borda.

La procédure d'ORI est prévue par le code de l'urbanisme (articles L313-4 et suivants, R313-23 et suivants) qui renvoie au code de l'expropriation pour cause d'utilité publique pour l'organisation de l'enquête.

C'est donc dans ce cadre qu'a été organisée la présente enquête publique prescrite par arrêté du préfet du Finistère du 16 février 2022.

Cette enquête s'est effectivement déroulée du mardi 8 mars 2022 à 9h00 au vendredi 25 mars 2022 jusqu'à 17h00, en mairie de Brest.

2 - APPRÉCIATIONS GÉNÉRALES

2 - 1 - SUR LE DOSSIER SOUMIS À L'ENQUÊTE

Le contenu du dossier soumis à l'enquête a été détaillé en partie « rapport » (pages 14 et 15) et de nombreux extraits de la notice explicative y sont repris (présentation du projet, pages 6 à 13).

La composition du dossier soumis à enquête dans le cadre d'une DUP d'ORI est prévue par le code de l'urbanisme (article R313-24). Les éléments fournis au dossier, notamment le document explicatif de 40 pages élaboré par Brest Métropole et la SEMPI et les 13 fiches annexées, propres à chacun des immeubles, répondaient bien à cette exigence.

On y trouvait, entre autres, des plans permettant de connaître la situation du ou des bâtiments concernés et de leur terrain d'assiette à l'intérieur de la commune, la désignation exacte du ou des immeubles concernés, l'indication du caractère vacant ou occupé du ou des immeubles.

La notice explicative indiquait en outre clairement l'objet de l'opération et chacune des fiches individualisées présentait, au regard notamment des objectifs de transformation des conditions d'habitabilité et de mise en valeur du patrimoine, le programme global des travaux par bâtiment, y compris, le cas échéant, les démolitions rendues nécessaires par le projet de restauration.

Chaque opération s'inscrivant de plus dans un projet plus vaste prévoyant d'autres opérations de restauration immobilière, le dossier comportait aussi des indications sur la situation de droit ou de fait de l'occupation du ou des bâtiments. Ainsi 2 tableaux récapitulatifs faisaient état de la désignation cadastrale des bâtiments avec indication, pour l'un, du statut de propriété dans chaque cas (monopropriétés ou co-propriétés, propriétaires occupants ou bailleurs) et pour l'autre la caractérisation de l'occupation des logements dans chaque immeuble (en mettant en évidence le nombre total d'appartements, de maisons ou de locaux commerciaux, et le nombre de logements occupés).

Les 13 fiches descriptives des immeubles concernés comportaient chacune, sur une page, les références cadastrales, l'adresse, la description générale, la prescription de travaux, l'orientation du programme de restauration immobilière et 3 illustrations (localisation générale, extrait de plan cadastral, photo de l'immeuble).

Enfin, une appréciation sommaire et globale des dépenses d'acquisition et de travaux était fournie au dossier et accompagnée, pour l'estimation de la valeur des immeubles avant restauration, des notes détaillées du Pôle d'Évaluation Domaniale de la Direction départementale des finances publiques du Finistère (une note pour les 6 immeubles du Haut-de-Jaurès et une autre pour les 7 du quartier de Recouvrance).

Je retiens que le dossier m'a paru répondre aux exigences réglementaires et était de très bonne qualité tant sur la forme que sur le fond. La présence notamment d'une fiche descriptive pour chaque immeuble facilitait l'appréhension immédiate, pour ceux qui recherchaient d'abord une localisation ou un immeuble spécifique. L'ensemble du dossier permettait en tout état de cause la bonne information du public.

2 - 2 - SUR LE DÉROULEMENT ET LE BILAN DE L'ENQUÊTE

Comme cela a été rappelé dans le rapport, l'enquête s'est déroulée dans des conditions tout à fait satisfaisantes. Les formalités légales et les délais de publicité ont été respectés.

J'ai moi-même pu effectivement vérifier la présence de l'avis d'enquête (ainsi que de l'arrêté complet prescrivant l'enquête) le 28/02/22, soit plus de 8 jours avant l'ouverture de l'enquête, sur le tableau dédié dans le hall de l'Hôtel de Ville de Brest. J'ai pu constater ensuite à chaque fois la présence de ces affichages au même endroit à l'occasion de mes permanences, soit les 08/03, 19/03, et 25/03/2022.

Par ailleurs, l'arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête publique a été systématiquement apposé, par les soins des chefs de projets de la SEMPI, sur les 13 immeubles concernés, soit sur la porte d'entrée soit à proximité immédiate à l'endroit le plus adéquat pour sa conservation et sa lecture par le public (glissé sous pochette transparente, il pouvait être aisément retiré pour consultation des 4 pages avant remise en place). J'ai pu constater personnellement la présence de ces affichages sur place le 28/02/22 dans l'après-midi, ainsi que ponctuellement pour certains d'entre eux à l'occasion de mes déplacements sur les lieux pendant toute la période d'enquête.

De plus, les représentants du porteur de projet m'ont indiqué avoir adressé des mails prévenant les propriétaires et les syndicats des immeubles concernés de l'ouverture de l'enquête.

Outre la publicité légale imposée par le code de l'expropriation, l'existence de l'enquête a bénéficié d'une information par voie électronique, bien que non obligatoire car hors du champ de l'enquête environnementale. Ainsi, l'arrêté et l'avis d'enquête publique étaient en ligne sur le site internet des services de l'Etat dans le Finistère dès le 23/02/22. Cette rubrique a été complétée le

04/03/22, soit avant même l'ouverture de l'enquête, par la mise à disposition de l'intégralité des pièces du dossier d'enquête publique, hors registre papier (soit 21 fichiers téléchargeables). Il était de plus possible d'adresser ses observations par mail à l'accueil de la mairie de Brest comme indiqué dans l'avis et dans l'arrêté d'ouverture d'enquête.

Pendant cette enquête d'une durée de 18 jours, j'ai tenu 3 permanences (une par semaine, dont une le samedi matin), et reçu, en plus des représentants du porteur de projet, seulement 6 personnes différentes, l'une étant venue à deux reprises.

2 observations ont été portées au registre en ma présence. 2 autres observations sont parvenues par mail sur l'adresse spécifiquement indiquée dans l'avis d'enquête.

D'après l'accueil de la mairie, le dossier d'enquête et le registre n'ont pas été demandés en dehors des permanences.

Je prends acte du peu de participation du public à cette enquête, malgré les mesures de publicité et les moyens mis à disposition (dossier papier en mairie et téléchargeable en intégralité sur le site internet de la préfecture du Finistère ; 3 permanences, dont une le samedi matin, tenues dans une salle dédiée aisément accessible à l'accueil de l'Hôtel de Ville de Brest ; possibilité d'adresser ses observations par mail).

Toutes les personnes souhaitant accéder au dossier ou s'exprimer durant l'enquête ont pu le faire sans restrictions. Les agents du service d'accueil de l'Hôtel de Ville ont été particulièrement disponibles et efficaces tout au long de l'enquête pour organiser l'accès au dossier, l'impression au fur et à mesure des mails d'observations reçus de façon à les rendre immédiatement consultables en annexe du registre papier, et assurer les meilleures conditions matérielles de déroulement des permanences.

3 - RÉPONSE AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC :

Seulement 4 observations ont été recueillies au cours de cette enquête (se reporter à la partie Rapport, pages 19 et 20, pour le détail).

Ces observations émanent de :

- 2 propriétaires concernés : l'un approuve le projet de rénovation au 21, rue du rempart ; l'autre conteste la procédure engagée pour le 9, rue du Télégraphe.
- 1 autre propriétaire : reconnaissant l'insalubrité de l'immeuble du 20 rue Kerivin, il souhaite se porter acquéreur des 3 appartements qui ont été préemptés par la collectivité dans cet immeuble et sollicite les élus dans ce but.
- 1 personne, demeurant dans le voisinage : elle encourage le travail de réhabilitation de la rue du Télégraphe et de son quartier.

En termes de synthèse, on notera donc que seulement 3 des immeubles visés dans le dossier d'enquête sont concernés par ces observations.

- un avis défavorable a été émis pour les travaux à prévoir pour le 9, rue du Télégraphe ;
- un avis favorable est exprimé pour les travaux envisagés au 21, rue du rempart ;
- les travaux du 20, rue Kerivin ne sont pas directement contestés, la demande étant autre.

Il n'y a pas eu d'avis global portant sur la demande de DUP ni sur l'ensemble des immeubles concernés, les travaux du secteur de la rue du Télégraphe (3 immeubles concernés) et plus largement des Hauts-de-Jaurès étant néanmoins encouragés par une observation.

• Observation de M. I [redacted] (9, rue du Télégraphe)

Contrairement aux enquêtes publiques organisées dans le cadre des dispositions du code de l'environnement, il n'est pas prévu dans le cadre de la présente procédure de rencontre obligatoire, sous huit jours après la clôture du registre, avec le responsable du projet pour lui communiquer les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse.

Au regard des observations recueillies et des échanges directs que j'ai pu avoir tout au long de l'enquête avec les représentants du porteur de projet, il ne m'a pas paru nécessaire de procéder à une telle notification.

Néanmoins, le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique disposant que le commissaire enquêteur « entend toute personne qu'il lui paraît utile de consulter ainsi que l'expropriant, s'il en fait la demande », j'ai souhaité organiser spécifiquement une rencontre sur place entre le seul propriétaire s'étant exprimé contre le projet (M. I [redacted]) et les représentants de la SEMPI.

Par annotation au registre en date du 25/03/22 juste avant clôture, M. I [redacted] déjà rencontré lors de la 1ère permanence du 08/03/22, s'était en effet exprimé en ces termes :

« Je suis actuellement co-proprétaire de l'immeuble sis 9, rue du Télégraphe à Brest.

Je possède un appartement au RDC, un studio au 2ème étage, un studio au 3ème étage et un duplex aux 2ème et 3ème étages, soit 4 appartements.

L'appartement du 3ème est loué en vertu d'un bail classique en meublé. Les autres appartements sont loués en courte durée (airbnb ou autre). Ils sont régulièrement entretenus et en bon état actuellement.

Lorsque j'ai acquis en 2005 ces lots, des gros travaux notamment en parties communes ont été réalisés. Je conteste la nécessité de cette procédure. Je reste à disposition de la SEMPI pour échanger si besoin (avec indication du numéro de téléphone). »

Compte tenu des échanges lors des permanences avec M. Kerviel et de sa volonté alors affichée de discuter avec les représentants de la SEMPI, j'ai donc proposé une rencontre sur place le 4 avril 2022 au 9, rue du Télégraphe. Ce rendez-vous avait été au préalable accepté tant par M. [redacted], co-proprétaire de l'immeuble et propriétaire de 4 des 5 appartements, que par MM. Jacolot et Humeau, chefs de projets à la SEMPI.

A cette rencontre se sont également jointes Mme Gladys Grelaud, chargée de mission habitat privé à Brest métropole, Mme Catherine Gandais, en charge de l'OPAH-RU à SOLIHA, et Mmes Michelle Bazzaz et Marion Bleuven pour l'association CLCV (Consommation, Logement et Cadre de Vie) de Brest, qui représentaient M. [redacted], l'autre co-proprétaire de l'immeuble et syndic bénévole lui-même excusé.

M. [redacted] n'était finalement ni présent, ni excusé, en dépit d'un message téléphonique du 29/03 ayant fait part de son accord de principe sur la réunion ainsi que sur la date et l'heure proposées (4/04 à 11h). Nous sommes tous restés présents sur place de 10h55 à 11h30 et M. [redacted] ne s'est pas manifesté. J'ai néanmoins pu entrer dans l'immeuble en présence des représentantes de M. [redacted],

[redacted], co-proprétaire et syndic (parties communes non fermées à clef, cave accessible, appartement de M. [redacted] ouvert). Malgré l'absence de M. [redacted], les constatations et échanges avec les personnes présentes ont été intéressants.

Il ressort de cette visite que les parties communes sont dans un état de délabrement avancé. La cave notamment, étayée par endroits, nécessite à l'évidence une rénovation complète. Les escaliers, les planchers et les installations électriques au niveau des paliers, font craindre pour la sécurité des éventuels occupants ou usagers de l'immeuble. La cour (ou jardin ?) est manifestement à l'abandon. L'appartement de M. [redacted] au 1er étage, ouvert car la porte avait été

fracturée, a à l'évidence subi un dégât des eaux très important et déjà ancien venant des étages au-dessus propriété de M. Kerviel...

Par ailleurs, à l'issue de cette visite, **les représentants de la SEMPI** m'ont confirmé par mail à ma demande les éléments de contexte ci-après :

« L'immeuble du 9 rue du Télégraphe est une copropriété composée actuellement de deux copropriétaires M. Christophe et Monsieur Christophe

L'immeuble est dans un état préoccupant et plusieurs signalements/procédures ont été engagées depuis 2016.

- 2015 : l'immeuble est repéré dans le cadre de l'étude pré opérationnelle de l'OPAH-RU

- 2016-2017 : plusieurs sollicitations de SEMPI et SOLIHA pour faire un bilan technique de l'immeuble et sensibiliser à la nécessité de faire un programme de travaux.

Plusieurs sollicitations par mail et courrier pour sécuriser les gaines techniques sur les différents paliers. Sans réponse un arrêté de mise en sécurité a été pris par la Ville de Brest le 22/03/2017

- 2019 : nouvelle sollicitation de M. [redacted] Le service prévention des risques de la Ville de Brest écrit un courrier à M. [redacted] lui demandant de visiter ses logements.

- Fin 2020-début 2021 : nouveau signalement auprès du service prévention des risques et service Habitat concernant le logement du rez-de-chaussée donnant lieu à la prise d'un arrêté de mise en sécurité avec interdiction temporaire d'habiter. La Ville engage des travaux d'office pour sécuriser temporairement la situation. La locataire de ce logement et son nourrisson sont relogés d'urgence.

En complément, le service Habitat de la métropole a fait un courrier de signalement au Procureur de la République car M. [redacted] a déjà été condamné en 2019 pour des faits similaires. »

Appréciation du commissaire enquêteur :

J'ai rencontré M. [redacted] à 2 reprises (1ère et dernière permanences). Dès la 1ère permanence, il m'avait indiqué oralement avoir déjà effectué de nombreux travaux dans l'immeuble et dans les logements lui appartenant (4 des 5 appartements de l'immeuble) et contester la nécessité des travaux tels que listés au dossier et donc plus largement de cette procédure. Je l'avais invité à revenir avec les justificatifs de travaux correspondants et des éléments à l'appui de son intervention (photos, factures, baux ou actes d'occupation des locaux...). Il est revenu lors de la dernière permanence et a exprimé son observation telle que reprise au-dessus, sans produire de pièces particulières à l'appui. Alors qu'il avait exprimé son accord de principe quant à une visite des lieux et à une discussion sur place avec les différentes parties prenantes au dossier, il ne s'y est pas présenté ni excusé. Dans ces conditions, au vu tant des constatations que j'ai moi-même pu faire sur place le 4 avril dernier, que des échanges avec les personnes présentes et des éléments confirmés par mail par les représentants de la SEMPI, **je ne peux qu'approuver les prescriptions de travaux tels que présentées au dossier pour le 9, rue du Télégraphe et reproduites ci-après, et reconnaître la nécessité d'engagement d'une procédure de DUP.**

Prescription de travaux (extrait de la fiche descriptive du 9, rue du télégraphe présente au dossier d'enquête) :

Parties communes : Vérification des structures ; réalisation d'une expertise parasitaire et d'un diagnostic structure ; traitement des désordres identifiés. Nettoyage et évacuation des caves, restauration de conditions de ventilation efficaces. Réfection des façades et des menuiseries y compris protections et ferronneries en conformité des prescriptions AVAP. Reprise et réfection des charpentes, des couvertures et de tous les accessoires y compris isolation. Reprise et réfection des planchers intermédiaires. Reprise et réfection de la cage d'escalier et de l'ensemble des réseaux avec suppression des réseaux d'eaux usées en façade. Mise aux normes techniques, sanitaires et de sécurité incendie.

Parties privatives : Travaux de réhabilitation d'ensemble avec mise aux normes de confort, d'habitabilité, d'hygiène et de sécurité y compris isolation, chauffage et ventilation.
Cour : Traitement de l'humidité et des remontées telluriques. Curetage de l'ensemble avec démolition des annexes cour si nécessaire.

- **Autres observations**

Les autres observations reçues n'appellent pas de réponse détaillée, aucune ne contestant la nécessité d'engagement de la procédure de DUP ni la liste des travaux prescrits.

- M. , co-proprétaire au 21, rue du Rempart, a indiqué partager les constats faits (façade de l'immeuble très endommagée, ravalement nécessaire, cage d'escalier à rafraîchir, immeuble se dégradant du fait de l'inaction du syndic) et être d'accord, ainsi que la propriétaire du 1er étage, sur le projet de rénovation. Il a précisé aussi être à disposition de la SEMPI pour échanger en ce sens.

J'en prends acte et je confirme que l'aspect extérieur de l'immeuble, tel que je l'ai vu lors de mon repérage préalable des lieux le 28/02/22 conforte cette observation. Les représentants de la SEMPI m'avaient alors effectivement fait part des difficultés réelles entre le syndic et les propriétaires. Il importe que cette situation se débloque, et l'engagement de la procédure de DUP est donc susceptible d'y contribuer.

- M. , co-proprétaire au 20, rue Kerivin, reconnaissant l'insalubrité de l'immeuble et sans remettre en cause la nécessité de travaux, a surtout souhaité au travers de son observation interpellier les élus, la collectivité ayant par le passé préempté dans cet immeuble 3 appartements qu'il souhaiterait lui-même acquérir et rénover (cf. détail de l'observation en page 19).

Cette observation ne remet donc pas en cause le bien-fondé de la procédure de DUP ORI, étant précisé que l'immeuble concerné, bien qu'apparaissant hors périmètre de l'opération de requalification urbaine engagée pour le quartier Haut de Jaurès en 2016 (cf. plans p. 7) en est très proche géographiquement et inscrit depuis cette période dans la liste limitative des immeubles collectifs privés particulièrement dégradés dans le diffus du territoire et donc visés par l'OPAH-RU. J'ai moi-même pu observer sur place le 28/02/22 l'état à l'évidence très dégradé et dangereux de cet immeuble, dont l'accès était d'ailleurs condamné car il venait de faire l'objet d'un incendie quelques jours auparavant. Pour autant, l'aspect extérieur de la construction (immeuble néoclassique datant de 1912), tout comme sa situation et les volumes intéressants, militent effectivement pour une opération de restauration immobilière exemplaire.

- Mme , venue lors d'une permanence se renseigner sur l'objet exact de la procédure, a simplement souhaité par son observation remercier la collectivité pour le travail nécessaire de réhabilitation de la rue du Télégraphe et de son quartier (Hauts-de-Jaurès). Dont acte.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Je prends acte des 3 observations au-dessus qui ne remettent pas en cause la nécessité des travaux ni de l'engagement de la procédure de DUP.

Je retiens aussi qu'il n'y a pas eu, au cours de cette enquête, hors le cas du 9, rue du Télégraphe déjà évoqué plus haut, de contestation de l'intérêt de l'Opération de Restauration Immobilière.

4 - CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Le projet soumis à l'enquête relevant de la procédure de déclaration d'utilité publique, il convient de se poser 4 questions et d'en tirer le bilan :

4 - 1 - LE PROJET EST-IL D'INTÉRÊT GÉNÉRAL ?

Alors que les quartiers de Recouvrance, des Hauts-de-Jaurès et Kérinou à Brest connaissent depuis bientôt 6 ans un important programme d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain (qui a pris la suite des actions engagées depuis au moins 2005 à Recouvrance), la persistance de certaines situations d'habitat dégradé appelle le passage d'un mode uniquement incitatif à une démarche plus coercitive. En rendant obligatoires les travaux de restauration immobilière sur des immeubles précisément désignés, le projet vise donc à permettre la poursuite des actions nécessaires de requalification du patrimoine et de mise à niveau des conditions d'habitabilité des logements ciblés.

En termes de dynamique immobilière sur ces secteurs, la remise sur le marché de logements décents et conformes aux normes attendues de confort et d'habitabilité répond à une nécessité évidente. Le marché immobilier local a tout à gagner d'une offre supplémentaire de 79 logements et 3 locaux commerciaux remis aux normes.

Les 13 immeubles concernés comportent aujourd'hui en théorie 91 logements et 3 locaux commerciaux, dont seulement une trentaine sont semble-t-il occupés. Certains logements sont dans une réelle situation d'insalubrité et ont une taille parfois trop réduite (petits appartements sous combles ou pièces uniques) pour répondre notamment à la demande importante de logements étudiants aux normes que connaît Brest comme toutes les villes universitaires. En favorisant aussi le regroupement des niveaux ou la redistribution des pièces pour rationaliser ces logements, les travaux envisagés permettront de créer des duplex ou des logements traversants plus grands susceptibles d'accueillir des familles et des populations de tous âges, répondant ainsi aux objectifs de mixité sociale et générationnelle que se fixe la collectivité dans ces quartiers.

La mise en œuvre de la procédure d'ORI vise à débloquent des situations qui pèsent également sur des propriétaires passifs ou impuissants face à des syndicats défaillants ou à des copropriétés qui ne fonctionnent pas normalement. Dans les immeubles concernés, il y a aussi un certain nombre de propriétaires, occupants ou non, qui pâtissent eux-mêmes de cette situation depuis des années et souhaitent une intervention de la puissance publique (j'ai reçu quelques témoignages oraux en ce sens lors de l'enquête sans que les intéressés aient souhaité émettre d'observations).

L'état d'insalubrité conforte à l'évidence les activités des « marchands de sommeil » et certains immeubles ont de plus connu des situations de péril ou de mise en danger de personnes vulnérables qui ont parfois débouché sur des plaintes au niveau pénal. Il importe de mettre fin par tous moyens à ces situations et la restauration des immeubles visés ne peut qu'y contribuer.

Les 13 immeubles concernés sont aussi dans un état et une situation géographique qui justifient pleinement leur conservation et leur remise en état pour des raisons patrimoniales. Les 2 quartiers de Recouvrance et Hauts-de-Jaurès sont presque intégralement situés dans l'aire de l'AVAP approuvée le 28/06/2019 sur le territoire de Brest. La plupart des immeubles visés par l'ORI sont

des immeubles néoclassiques du tout début du XX^{ème} siècle et ils ont survécu à la destruction de Brest pendant la dernière guerre. Ils présentent généralement des maçonneries en moellons et des encadrements de baies en granit, ainsi que, pour certains, des façades, des volumes et des éléments de décoration particulièrement intéressants (balcons, ferronneries...) qui ne sont plus si fréquents à Brest. Seulement 2 des 13 immeubles datent de la reconstruction (1948 et 1950) mais ils sont bien intégrés dans leur environnement et doivent également être préservés.

Au sein des 2 quartiers concernés, les actions de revitalisation engagées par la collectivité, au travers notamment du contrat de ville et de l'OPAH-RU depuis 2016, méritent aussi de se poursuivre au travers de cette procédure de restauration immobilière. Alors qu'une quarantaine d'immeubles dans ces secteurs ont bénéficié ces dernières années des financements et des moyens proposés par la collectivité, la présence de « verrues » ou de situations non réglées malgré toutes les actions mises en place contrarie les efforts engagés.

De plus, les inquiétudes quant à l'état de péril de certains immeubles, aux problèmes parasitaires (présence de mэрule), à la solidité des structures, aux risques d'incendie, aux normes sanitaires et de sécurité, au bon fonctionnement des réseaux d'eaux usées ou d'eaux pluviales... rejaillissent sur l'ensemble des habitations ou commerces environnants et est susceptible d'engager la responsabilité des acteurs publics face à la défaillance des propriétaires privés.

Pour toutes ces raisons, je retiens que le projet d'Opération de Restauration Immobilière et la prescription de travaux sont donc d'intérêt général.

4 - 2 - LES MESURES ENVISAGÉES SONT ELLES NÉCESSAIRES POUR ATTEINDRE LES OBJECTIFS VISÉS PAR LE PROJET ?

Comme cela a été expliqué plus haut, les situations apparaissent souvent bloquées depuis des années (appartements sinistrés, propriétaires défaillants, problèmes au sein des copropriétés, successions non réglées, syndics aux abonnés absents...). Les arrêtés de péril, les mises en demeure, les constats d'insalubrité, les saisines sur le plan pénal dans certains cas... ne suffisent à l'évidence pas. L'engagement d'une procédure de DUP apparaît donc nécessaire pour faire évoluer ces situations.

Des préemptions ont pu être effectuées par la collectivité depuis quelques années lorsque la possibilité se présentait pour certains des logements, et alors que des situations particulièrement dégradées ou d'intérêt général le justifiaient. Pour autant, ces préemptions au cas par cas ne permettent pas de régler la situation d'ensemble d'un immeuble (le cas du 20 rue de Kerivin, déjà évoqué en page 27, illustre bien cette difficulté : alors que la collectivité possède 3 des 6 logements, elle ne parvient pas à faire évoluer la situation. L'immeuble continue de se dégrader et a même connu très récemment un incendie qui a ravagé tout l'intérieur).

De plus, la collectivité n'a pas forcément vocation à se rendre propriétaire de ces immeubles. Il est bien précisé au dossier que l'engagement de la procédure de DUP vise d'abord à contraindre les propriétaires à restaurer par eux mêmes leur patrimoine. Même dans le cas où, au final, l'absence de réalisation des travaux justifierait la mise en œuvre de l'expropriation, il est bien prévu que les immeubles qui seraient alors rénovés par les moyens de la collectivité seraient ensuite remis sur le marché immobilier (vente ou location) conformément aux objectifs poursuivis par l'ORI.

Enfin, l'engagement de la procédure d'ORI permettra réglementairement de mobiliser, outre les financements publics déjà disponibles (crédits ANAH, aides de programmes spécifiques...), les moyens techniques et financiers de la SEMPI ou de la collectivité au profit des occupants des logements ou des propriétaires qui engageront les travaux : accompagnement, aides au déménagement ou au relogement éventuel...

En l'état du dossier et au vu des situations évoquées, il m'apparaît donc que les mesures envisagées sont nécessaires.

4 - 3 - LE BILAN COÛTS/AVANTAGES PENCHE T'IL EN FAVEUR DU PROJET ?

- Les atteintes à la propriété privée sont elles justifiées ?

A ce stade, la procédure d'ORI vise à contraindre les propriétaires à engager les travaux définis comme nécessaires. Si la procédure débouche sur la déclaration d'utilité publique, le porteur de projet notifiera à chaque propriétaire la liste précise des travaux à effectuer dans un délai qu'il fixera. Au vu de l'état des immeubles, qui connaissent à l'évidence tous un niveau de dégradation élevé au moins dans les parties communes (et pour certains dans les parties privatives), des interventions lourdes sont nécessaires à court terme. Les travaux effectués ne pourront qu'améliorer ou sauvegarder l'état des patrimoines considérés, faciliter la remise sur le marché des biens, qu'il s'agisse de vente ou de location, et donc in fine enrichir les propriétaires concernés.

Les travaux, qui seront à détailler au cas par cas, n'apparaissent pas au regard des éléments du dossier disproportionnés et il n'y a à l'évidence pas d'autre alternative pour les faire engager. Les atteintes à la propriété privée sont donc justifiées, et susceptibles d'être compensées par l'augmentation de valeur des patrimoines.

- Le coût financier de l'opération poursuivie est il supportable ?

Les coûts de travaux indiqués au dossier sont des coûts moyens par immeuble calculé sur une base de 1 500 euros HT le m², soit un total de dépenses estimé arrondi à 5 millions d'euros pour 3 280 m² de surface habitable après projet (contre de l'ordre d'une surface théoriquement habitable de 2 610 m² actuellement). Ce montant moyen du m² n'apparaît pas excessif au regard de l'importance des travaux envisagés : réfection des façades, des toitures, mise aux normes d'habitabilité, de confort et de sécurité des parties communes, des circulations intérieures, des cages d'escalier, des réseaux, des parties privatives, démolitions éventuelles et prescriptions architecturales particulières...

Il pourra varier bien entendu selon l'état de l'immeuble et l'importance des travaux à y réaliser. Il pourra aussi être moindre dans le cas de réalisation des travaux par les propriétaires eux mêmes. Ce coût est d'autant plus supportable qu'il devrait être largement compensé ensuite en cas de remise sur le marché immobilier de biens aux normes.

Les estimations sommaires et globales des acquisitions foncières apparaissant au dossier sont basées sur 2 courriers détaillés (un pour chaque quartier) émanant du service d'évaluation domaniale de la direction départementale des finances publiques du Finistère. Elles intègrent, en

plus des indemnités de dépossession foncière, les indemnités de réemploi et une majoration pour aléas divers. Le total arrêté au dossier est de 3 566 200 euros et devra bien entendu être affiné si la procédure aboutissait à une expropriation.

Le coût global de l'opération (acquisitions foncières et travaux) apparaît tout à fait supportable pour une collectivité comme Brest Métropole, d'autant plus que les immeubles concernés n'ont pas vocation à rester dans le patrimoine public. Ils seraient le cas échéant remis sur le marché immobilier local après restauration et l'opération est donc susceptible d'être neutre financièrement pour la collectivité.

- les inconvénients d'ordre social ou économique :

L'ORI ne présente pas d'inconvénients d'ordre social, au contraire dans la mesure où il pourra être ainsi mis fin à des situations de logement indigne.

En développant l'offre de logements mieux adaptés à la demande existante, elle offre aussi une réponse aux situations éventuelles de tension sur le marché immobilier local.

L'accompagnement de la SEMPI tout au long de la procédure pour les logements occupés (relogement, aide aux déménagements si besoin) présente aussi un intérêt d'ordre social évident.

Sur le plan économique, la réalisation des travaux bénéficiera bien sûr aux artisans locaux.

La restauration des immeubles contribuera aussi à la revitalisation des quartiers du fait de l'occupation des nouveaux logements après travaux, alors qu'aujourd'hui plus des 2/3 sont vacants.

- les atteintes à d'autres intérêts publics :

En termes d'impacts environnementaux, l'opération est forcément bénéfique pour le patrimoine brestois et pour les quartiers concernés. Une action sur les façades, en lien avec l'AVAP, est notamment prévue dans les travaux.

Les impératifs d'isolation, de maîtrise de la consommation énergétique, d'adaptation au changement climatique et de lutte contre la précarité énergétique seront également pris en compte dans les travaux.

En termes de santé publique, on ne peut qu'encourager la volonté de mettre fin à des situations d'insalubrité et d'habitat indigne.

En conclusion, le bilan coûts/avantages est clairement en faveur du projet soumis à l'enquête.

4 - 4 - LA COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME EXISTANTS

Il n'y a pas de difficultés sur ce point, l'opération elle-même répondant bien aux objectifs du PLU de Brest métropole de favoriser le renouvellement urbain en :

- luttant contre l'étalement urbain,
- répondant aux normes d'habitabilité actuelles et de mise à niveau thermique,

- garantissant la qualité résidentielle des quartiers, des services et des commerces et favorisant l'intégration des espaces dans les réseaux de transports publics.

En tout état de cause, pour ce qui est de la prescription des travaux, les fiches descriptives jointes au dossier renvoient systématiquement à la consultation obligatoire du PLU facteur 4 et de l'AVAP.

5 - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Après avoir :

- étudié le dossier de façon approfondie,
- conduit l'enquête publique et m'être tenue à la disposition du public,
- entendu toute personne qu'il me paraissait utile de rencontrer ou de consulter,
- analysé les observations du public,
- demandé et obtenu des précisions supplémentaires auprès des services de la SEMPI ;

après m'être rendue à plusieurs reprises dans les quartiers concernés, ayant vu précisément de l'extérieur les 13 immeubles cités ci-dessous, voire pour certains ayant même pu entrer dans les parties communes, et ayant donc pu constater de visu la nécessité des travaux prescrits ;

tirant le bilan de mes conclusions qui précèdent,

j'émetts un avis favorable à la déclaration d'utilité publique d'une opération de restauration immobilière multisites sur les secteurs de Recouvrance et Haut-de-Jaurès sur le territoire de la commune de Brest, pour les 13 immeubles tels que désignés au dossier soumis à l'enquête et situés :

- x 3, rue du Télégraphe
- x 5, rue du Télégraphe
- x 9, rue du Télégraphe
- x 20, rue Kerivin
- x 190, rue Jean Jaurès/2, 4, 6 rue du Cardinal Lavigerie
- x 221, rue Jean Jaurès
- x 5, rue Vauban
- x 17, rue Vauban
- x 59, rue Vauban
- x 21, rue du Rempart
- x 8, rue de Pontaniou
- x 18, rue Jean Bart
- x 23, rue Borda.

Fait à Pontivy, le 18 avril 2022

Le commissaire enquêteur

Josiane Guillaume