

## Conseil de la métropole du 28 janvier 2016

### EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Date de convocation  
14 janvier 2016

Conseillers en exercice  
70

**Président : M. François CUILLANDRE**

**Secrétaire de séance : M. Yann-Fanch KERNEIS**

Le Conseil de Brest métropole s'est réuni le jeudi 28 janvier 2016 à 16 heures, sous la Présidence de M. François CUILLANDRE , Président.

#### **ETAIENT PRESENTS :**

M. F. CUILLANDRE , Président, M. A. MASSON, M. Y. NEDELEC, Mme B. ABIVEN, M. M. GOURTAY, M. T. FAYRET, M. J-L. POLARD, M. F. GROSJEAN, M. E. GUELLEC, M D. CAP, M. M. COATANEA, Mme R. FILIPE, M. A. GOURVIL, M C. GUYONVARCH, Mme I. MELSCOET, M. R. PICHON, Mme T. QUIGUER, M. S. ROUDAUT , Vice-Présidents.

M. P. APPERE, Mme A. ARZUR, Mme N. BATHANY, Mme C. BELLEC, Mme K. BERNOLLIN-APPERE, Mme N. BERROU-GALLAUD, M. M. BERTHELOT, Mme C. BOTHUAN, Mme C. BRUBAN, Mme N. CHALINE, Mme N. COLLOVATI, M. Y. DU BUIT, Mme R. FAGOT OUKKACHE, M. D. FERELLOC, Mme P. HENAFF, M. R. HERVE, M. F. JACOB, M. R. JESTIN, Mme S. JESTIN, M P. KERBERENES, M. B. KERLEGUER, M. C. KERMAREC, M. Y-F. KERNEIS, Mme M-P. LAFORGE, M. R-J. LAURET, Mme J. LE GOIC, Mme G. LE GUENNEC, Mme M. LE LEZ, Mme P. MAHE, Mme B. MALGORN, Mme C. MARGOGNE, Mme I. MAZELIN, M. G. MOAL, Mme I. MONTANARI, Mme S. NEDELEC, M. B. NICOLAS, M. L. PERON, M M. QUERE, Mme M-A. RIOT, M. B. RIOUAL, Mme P. SALAUN-KERHORNOU, M. R. SARRABEZOLLES, M. B. SIFANTUS, Conseillers.

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

M. P. OGOR, Mme F. BONNARD-LE FLOC'H, M. P. KARLESKIND, Vice-Présidents.

Mme G. ABILY, Mme M-L. GARNIER, Mme B. HU, M. F. PELLICANO, Mme A. ROUDAUT, M. R. SALAMI, Conseillers.

#### **C 2016-01-014 HABITAT**

**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;**

La rapporteure, Mme Tifenn QUIGUER  
donne lecture du rapport suivant

**HABITAT – 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;**

---

**EXPOSE DES MOTIFS**

Contexte de l'intervention sur l'habitat privé en renouvellement urbain :

Brest métropole mène depuis 2005, dans le cadre des opérations programmées d'amélioration de l'habitat, une action volontariste de renouvellement urbain en direction des quartiers anciens de centre-ville : Saint-Martin, Recouvrance. Ces programmes opérationnels, conventionnés avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah) dans le cadre de la délégation des crédits d'aides à la pierre, permettent d'accompagner techniquement et financièrement la requalification d'ensembles immobiliers privés touchés par la dégradation et la vacance.

Lancée en 2010, la première phase opérationnelle du programme de requalification du quartier de Recouvrance est aujourd'hui en cours d'achèvement. Cette Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) a ciblé le traitement de l'habitat très dégradé situé dans le secteur le plus ancien du quartier. A ce jour, 25 programmes de requalification lourds ont ainsi été financés via les crédits délégués de l'Anah (près de 200 logements concernés).

Un projet d'OPAH-RU métropolitaine :

Afin de poursuivre la dynamique engagée à Recouvrance, quartier dont le projet urbain a été retenu d'intérêt régional au titre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain en 2015, et d'étendre le dispositif à de nouveaux secteurs à enjeux de la métropole, une étude pré-opérationnelle est actuellement en cours afin de calibrer le périmètre et les priorités d'action d'une nouvelle OPAH-RU dont la mise en œuvre est prévue à partir de mi-2016.

Au-delà du quartier de Recouvrance, le périmètre de l'étude prend en compte une cinquantaine d'immeubles collectifs privés repérés en situation de difficultés par l'observatoire des copropriétés dans les quartiers du Haut-Jaurès et de Kérinou ainsi que quelques ensembles immobiliers particulièrement dégradés dans le diffus du territoire.

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.

Le projet de convention de cette nouvelle opération, actuellement en cours d'élaboration avec l'Anah ainsi que le bilan de l'OPAH-RU antérieure, seront soumis à l'approbation du conseil de métropole pour l'été 2016.

#### Modalités de concertation avec le public :

Afin de respecter l'obligation de concertation avec le public énoncée à l'article L 103-2 du Code l'urbanisme et compte tenu par ailleurs des dispositions spécifiques en matière d'OPAH, il est prévu de mettre en place les modalités suivantes d'information du public et de recueil des observations et propositions éventuelles :

1/ Mise à disposition dans les locaux de l'hôtel de métropole et des mairies de quartier concernées d'un dossier de présentation comprenant les résultats de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU, les périmètres opérationnels proposés ainsi qu'un registre pour recueillir l'avis du public,

2/ insertion dans la presse locale et sur le site internet de Brest Métropole d'avis informant le lancement et les modalités de la concertation,

3/ Tenue d'une réunion publique d'information.

Le projet de convention d'OPAH qui en résultera sera mis à disposition du public au moins un mois avant sa signature.

Le bilan de la concertation sera tiré lors d'un prochain conseil de la métropole.

#### Lancement d'une consultation pour recruter l'aménageur :

Pour mettre en œuvre ce projet d'OPAH-RU multi-sites métropolitaine, une équipe d'animation devra être mobilisée afin de piloter des opérations complexes de redressement des copropriétés et de recyclage immobilier et urbain. Cette équipe devra, pour ce faire, disposer de moyens dédiés en termes de portage immobilier afin de faciliter certaines prises de décisions en assemblée générale de copropriétés ou encore se substituer à des propriétaires défaillants. L'opération nécessitera également, en accompagnement du dispositif sur l'habitat, la mise en œuvre d'action d'aménagement des secteurs précités. Il est ainsi proposé, à l'instar du dispositif aujourd'hui en place à Recouvrance, de mettre en place une concession d'aménagement qui permet de concentrer l'ensemble des moyens opérationnels requis au service d'un opérateur spécialisé (concessionnaire) en charge du pilotage, des interventions foncières et de la coordination de l'opération de renouvellement urbain.

Dans la perspective d'une mise en place opérationnelle à l'été 2016, il est proposé d'engager dès à présent, conformément aux articles R 300-11-1 à R 300-11-6 du Code de l'urbanisme, le lancement d'une consultation sous la forme d'une concession d'aménagement soumise au droit communautaire des marchés.

#### Missions de l'aménageur :

L'objet de la concession, qui sera d'une durée prévisionnelle de 7 ans, portera sur la mise en œuvre de l'OPAH-RU multi-sites métropolitaine. Dans ce cadre, le concessionnaire aura en charge le portage opérationnel et financier du projet.

Les principales missions du concessionnaire seront les suivantes :

- animation de l'équipe opérationnelle d'OPAH,
- acquisition et maîtrise foncière,
- finalisation des études urbaines et opérationnelles,
- mise en place d'actions d'aménagement.

#### Justification de la procédure d'appel d'offres soumise au droit communautaire des marchés :

Sous réserve du bilan qui sera joint à la délibération d'attribution de la concession prévue en juin 2016, le montant prévisionnel de cette concession est estimé à ce jour à environ 6,5 million d'euros Hors Taxes.

Le montant de participation de Brest métropole au bilan de concession, sur la période prévisionnelle de 7 ans, est estimé globalement à 2 millions d'euros de crédits de fonctionnement (300 000 € annuels) et 1.5 million d'euros de crédits d'investissement.

Par ailleurs, compte tenu des caractéristiques du projet, le risque est majoritairement supporté par le concédant.

En conséquence, la sélection du concessionnaire relève de la procédure d'appel d'offres soumis au droit communautaire des marchés visée aux articles R 300-11-1 à R 300-11-6 du Code de l'urbanisme.

#### Sélection des candidats

Les candidats seront sélectionnés en fonction de leurs capacités techniques et financières justifiant leur aptitude à mener à bien l'opération. Les candidats retenus se verront adresser un cahier des charges présentant les caractéristiques de l'opération, sur la base duquel ils seront tenus de remettre une offre.

Conformément aux articles L1414-6 du Code général des collectivités territoriales et R300-9 du Code l'urbanisme, la sélection des candidats et le jugement des offres seront réalisés par une commission spécifique dont la composition est soumise à l'approbation du conseil de la métropole du 28 janvier 2016.

### **DELIBERATION**

En conséquence, Il est proposé au Conseil de la Métropole, après avis des commissions compétentes,

- d'approuver le principe de mise en œuvre d'une nouvelle OPAH-RU métropolitaine et des objectifs qualitatifs qu'elle supporte,
- d'approuver les modalités de concertation avec le public,
- d'autoriser le lancement d'une procédure de consultation afin de désigner le concessionnaire de l'opération d'aménagement visant permettre la mise en œuvre de l'OPAH-RU multi-sites métropolitaine,
- d'autoriser le Président, ou son représentant, à accomplir toutes les formalités nécessaires à la mise en œuvre de la procédure.

#### Avis commissions :

Avis de la Commission aménagement durable du territoire et solidarités : FAVORABLE A L'UNANIMITE

#### Décision du Conseil de la métropole :

ADOPTE A L'UNANIMITE