



**PRÉFET
DES CÔTES-
D'ARMOR**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction des relations
avec les collectivités
territoriales**

**Arrêté
déclarant d'utilité publique une opération
de restauration immobilière (ORI) dans l'hyper centre de Saint-Brieuc
au bénéfice de la commune de Saint-Brieuc**

Le Préfet des Côtes d'Armor
Chevalier de l'Ordre National du Mérite

Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des Préfets, à l'action des services de l'État dans les régions et départements,

Vu l'arrêté préfectoral du 27 août 2021 donnant délégation de signature à Mme Béatrice OBARA, secrétaire générale de la préfecture ;

Vu le projet d'opération de restauration immobilière dans l'hyper-centre de Saint-Brieuc, sur le territoire de la commune de Saint-Brieuc,

Vu l'arrêté préfectoral du 23 juillet 2021, prescrivant l'ouverture d'une enquête publique préalable à une déclaration d'utilité publique relative à une opération de restauration immobilière située dans l'hyper-centre de Saint-Brieuc,

Vu les pièces du dossier mis à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique,

Vu les rapport et conclusions du commissaire enquêteur suite à l'enquête publique,

Vu la délibération du conseil municipal de Saint-Brieuc du 15 février 2021, sollicitant la prise de la déclaration de l'utilité publique du projet tel que mis à l'enquête,

Vu la demande du maire de Saint-Brieuc en date du 2 décembre 2021 sollicitant la déclaration d'utilité publique,

Vu le document annexé au présent arrêté, exposant les motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération,

Vu le document ci-annexé présentant les parcelles et immeubles concernés par cette opération,

Considérant le rapport et l'avis du commissaire-enquêteur à l'issue de l'enquête publique,

Considérant que le projet de restauration immobilière de l'hyper-centre de Saint-Brieuc s'inscrit dans un projet de redynamisation du centre historique de l'agglomération, d'étoffer son attractivité, d'amélioration des conditions de vie des habitants et dans l'opération programmée d'amélioration de l'habitat – renouvellement urbain (OPAH RU), qui fait suite à plusieurs opérations d'amélioration de l'habitat menées depuis 2004 sur le territoire,

Considérant que le but poursuivi est de mettre fin aux logements présentant des conditions d'insalubrité, voire de dangerosité pour leurs occupants,

Considérant que malgré les actions entreprises, la dégradation d'une partie du parc de logements privés n'a pu être totalement enrayerée,

Considérant que cette situation déprécie l'hyper-centre de Saint-Brieuc et impacte l'offre de logements proposés,

Considérant que l'opération de restauration immobilière permet sur le fondement de la DUP de rendre les travaux obligatoires pour les propriétaires concernés et d'en prescrire l'exécution sous contrainte de délais,

Considérant que certains propriétaires sont tout à fait favorables à cette opération,

Considérant la faible disposition d'autres propriétaires à s'engager à la hauteur des enjeux que ce soit spontanément ou par incitation,

Considérant que les travaux seront précisément déterminés par d'autres expertises réalisées dans tous les bâtiments concernés, y compris dans les parties privatives, et qu'ils seront notifiés aux propriétaires lors de l'enquête parcellaire,

Considérant que les avantages attendus de cette opération, qui consiste en la réalisation de travaux de rénovation d'immeubles dégradés, afin de les réhabiliter de façon complète et pérenne, sont supérieurs aux inconvénients qu'elle est susceptible d'engendrer et qui s'inscrit dans un programme plus global d'éradication de l'habitat indigne sur l'hyper-centre de Saint-Brieuc,

Considérant que l'opération justifie l'intérêt public, et que les atteintes à la propriété privée, le coût financier et les inconvénients d'ordre social qu'elle comporte ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente,

Sur proposition de la secrétaire générale de la préfecture des Côtes d'Armor,

ARRÊTE :

ARTICLE 1^{er} : Est déclarée d'utilité publique l'opération de restauration immobilière (ORI) dans l'hyper centre de Saint-Brieuc, au bénéfice de la commune de Saint-Brieuc, conformément au plan et à la liste des immeubles ci-joints, et au programme global des travaux par bâtiment tel que décrit dans le dossier soumis à l'enquête publique.

ARTICLE 2 : En application de l'article L313-4-2 du code de l'urbanisme, la collectivité arrêtera, pour chaque immeuble à restaurer, les travaux à réaliser dans un délai qu'elle fixe. Cet arrêté sera notifié, par recommandé avec accusé de réception, à chaque propriétaire, co-propriétaire, et syndic des immeubles concernés.

Lors de l'enquête parcellaire, la collectivité notifiera à chaque propriétaire le programme des travaux qui lui incombent.

ARTICLE 3 : Les travaux ainsi définis devront être réalisés dans le délai prescrit par la collectivité. La commune de Saint-Brieuc pourra procéder à l'acquisition, soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation, de ces immeubles si les travaux ne sont pas effectués dans ce délai.

ARTICLE 4 : Les expropriations éventuellement nécessaires devront intervenir dans un délai de cinq ans à compter de la date de la dernière publication du présent arrêté qui sera alors caduque.


ARTICLE 5 : Lorsque les immeubles sont soumis à la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, les emprises éventuellement expropriées, prélevées sur ces immeubles, seront retirées de la propriété initiale.

ARTICLE 6 : Le présent arrêté sera affiché à la mairie de Saint-Brieuc et publié par tous autres moyens en usage dans la commune. Il sera justifié de l'accomplissement de cette formalité par l'envoi d'un certificat d'affichage à la préfecture (DRCT, BDD, place du Général de Gaulle, Saint-Brieuc).

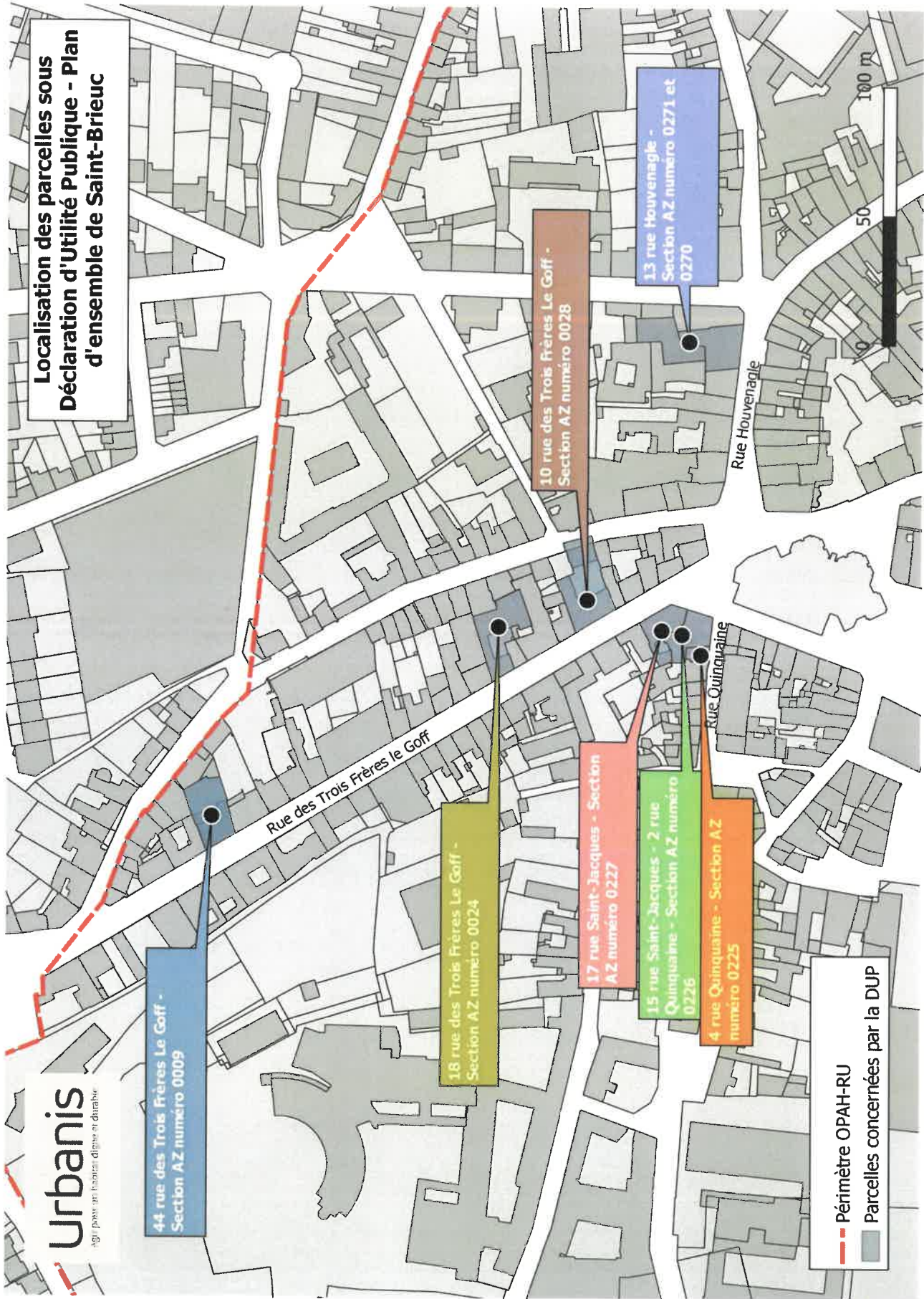
ARTICLE 7 : Le présent arrêté est susceptible de faire l'objet d'un recours en annulation devant le tribunal administratif de Rennes (3, contour de la Motte – 35044 RENNES CEDEX) dans un délai de deux mois à compter de la dernière publicité. Dans le même délai, un recours gracieux est également possible auprès de l'autorité signataire du présent arrêté. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit être introduit dans les deux mois suivant la réponse au recours gracieux.

Le tribunal administratif peut être saisi d'une requête déposée sur l'application "Télérecours citoyen" accessible à partir du site web www.telerecours.fr.

ARTICLE 8 : La secrétaire générale de la préfecture des Côtes d'Armor, et le maire de Saint-Brieuc sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera inséré au recueil des actes administratifs de la préfecture.

Pour le Préfet,
La Secrétaire Générale
Saint-Brieuc, le - 4 JAN. 2022

Le Préfet,
Béatrice OBARA

**Localisation des parcelles sous
Déclaration d'Utilité Publique - Plan
d'ensemble de Saint-Brieuc**



Urbanis
Agir pour un habitat digne et durable

44 rue des Trois Frères Le Goff -
Section AZ numero 0009

18 rue des Trois Frères Le Goff -
Section AZ numero 0024

17 rue Saint-Jacques - Section
AZ numero 0227

15 rue Saint-Jacques - 2 rue
Quinquaine - Section AZ numero
0226

4 rue Quinquaine - Section AZ
numero 0225

10 rue des Trois Frères Le Goff -
Section AZ numero 0028

13 rue Houvenagie -
Section AZ numero 0271 et
0270

--- Périmètre OPAH-RU
■ Parcelles concernées par la DUP

Vu pour être annexé
à l'arrêté préfectoral du :

- 4 JAN. 2022 Pour le Préfet,
Secrétaire Générale

[Signature]
Béatrice OBARA

VILLE DE SAINT-BRIEUC

Demande de déclaration d'utilité publique de l'Opération de Restauration Immobilière dans l'hyper-centre de Saint-Brieuc

EXPOSÉ DES MOTIFS

Afin d'améliorer l'attractivité du centre-ville de Saint-Brieuc et créer une nouvelle offre d'habitat, la Ville de Saint-Brieuc et Saint-Brieuc Armor Agglomération (SBAA) ont engagé un programme fort de requalification de l'habitat dont l'outil principal est la mise en place en mars 2019 d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH RU), action fléchée dans le cadre du programme Action Cœur de Ville – Opération de Revitalisation de Territoire (ORT).

Ce dispositif prévoit l'accompagnement technique, social et financier des propriétaires et copropriétaires dans la réalisation des travaux de réhabilitation. Cependant, ces actions incitatives peuvent s'avérer insuffisantes dès lors que les propriétaires et/ou copropriétaires sont dans l'incapacité financière ou peu enclins à la réalisation des travaux dont ils ont la responsabilité.

Il a été décidé par conséquent la mise en œuvre d'une Opération de Restauration Immobilière par délibération du conseil municipal du 15 février 2021. Cette procédure a la particularité d'être à la fois incitative et coercitive et se traduit par une obligation de travaux qui s'impose aux propriétaires ou copropriétaires. L'expropriation intervient uniquement dans l'hypothèse où le propriétaire n'aurait pas réalisé les travaux prescrits dans le délai imparti. L'objectif poursuivi est de concourir à la rénovation du centre-ville et d'obtenir des logements décents et de meilleure qualité résidentielle.

Les phases d'étude et d'animation de l'OPAH RU ont permis d'identifier (visites sur site à l'appui) plusieurs immeubles dont l'état de dégradation du bâti rend nécessaire un programme de réhabilitation lourde pour un traitement de l'habitat indigne ou indécent. Ce repérage a été renforcé et complété par des signalements des services municipaux ou lors des contrôles de décence effectués dans le cadre de la campagne de ravalement.

Au regard de ces éléments et afin de résorber un phénomène de dévalorisation immobilière et patrimoniale agissant au détriment de l'attractivité résidentielle du centre-ville, des immeubles ont été identifiés prioritairement.

Un ensemble de facteurs liés à l'état général du bâti ont été pris en considération : dégradation des parties communes et des logements, le non respect des règles d'habitabilité, situations d'habitat indigne, insuffisance des procédures administratives pour traiter l'ensemble des désordres, vacance prolongée de certains logements, fragilité sociale de certains occupants. Cet état général fait suite à l'absence de décisions de travaux des propriétaires ou copropriétaires depuis de nombreuses années pour l'entretien et la rénovation de leur patrimoine.

Vu pour être annexé
à l'arrêté préfectoral du - 4 JAN. 2022

Page 1 sur 2
Pour le Préfet,
La Secrétaire Générale


Béatrice OBARA

L'Opération de Restauration Immobilière a pour objet l'amélioration de l'habitabilité et la mise en valeur immobilière et patrimoniale par le biais d'une obligation de travaux, sur sept immeubles situés dans l'hyper centre de Saint-Brieuc et désignés comme suit :

- 44 rue des Trois Frères Le Goff – Monopropriété - Parcelle AZ n°9 ;
- 18 rue des Trois Frères Le Goff – Monopropriété - Parcelle AZ n°24 ;
- 10 rue des Trois Frères Le Goff – Copropriété – Parcelle AZ n°28 ;
- 4 rue Quinquaine – Monopropriété – Parcelle AZ n°225 ;
- 2 rue Quinquaine / 15 rue Saint-Jacques – Copropriété – Parcelle AZ n°226 ;
- 17 rue Saint-Jacques – Monopropriété – Parcelle AZ n°227 ;
- 13 – 13 A rue Houvenagle – Copropriété – Parcelles AZ n°271 et AZ n°270

Ces sept immeubles se situent dans un secteur stratégique du centre-ville, en voie de recomposition urbaine, où l'Opération de Restauration Immobilière s'articule avec un projet de requalification globale de l'îlot situé entre la rue des Trois Frères Le Goff et la rue de Gouët, ainsi que des projets d'aménagements et de modification des mobilités sur la place de la Grille et les rues Saint-Jacques et Quinquaine (piétonnisation, requalification de voirie et des espaces publics, végétalisation) visant à améliorer l'attractivité et le dynamisme de ce secteur.

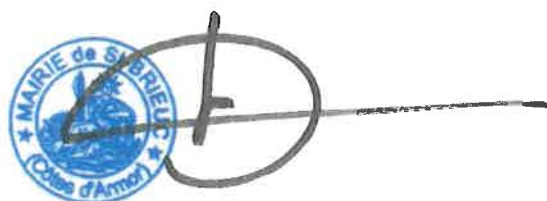
Des réunions d'informations ont été organisées au préalable les 11 décembre 2019 et 8 février 2021, auxquelles étaient conviés tous les propriétaires, copropriétaires, syndics et acquéreurs potentiels de ces immeubles. Elles ont permis d'apporter une information complète et appropriée sur la procédure, avant que celle-ci ne soit rendue publique.

Pour permettre la réalisation de cette opération, une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique a été réalisée du 1^{er} septembre 2021 au 1^{er} octobre 2021.

Pour les raisons précédemment développées, je confirme ma demande d'engagement d'une Opération de Restauration Immobilière sur les 7 immeubles cités dans le présent exposé, et sollicite Monsieur le Préfet pour déclarer d'utilité publique cette opération.

Fait à Saint-Brieuc,

le 02 DEC. 2021



Hervé GUIHARD

Maire de Saint-Brieuc

Vice-Président de Saint-Brieuc Armor Agglomération