Envoyé en préfecture le 15/12/2025
Reçu en préfecture le 15/12/2025
Publié le
ID : 029-200054724-20251210-DE2025_121-DE

Membres en exercice : 28
Membres présents : 24
Membres votants : 28

Le 10 décembre 2025 à dix-huit heures trente, le conseil municipal s'est réuni en séance ordinaire, en salle du Conseil Municipal, sous la présidence de Monsieur Gurvan KERLOC'H, maire.

Envoi de la convocation le : 4 décembre 2025 Publication de la convocation le : 5 décembre 2025

Etaient présents :
M. Gurvan KERLOC'H, M. Georges CASTEL, Mme Joëlle MOALIC-VERECCHIA, M. Éric BOSSER, Mme Véronique MADEC, M. Michel COLLOREC, Mme Armelle BRARD, M. Michel ANSQUER, Mme Marie-France CAUSEUR, Mme Monique KERAVEC, M. Didier LOAS, M. Éric KERDRANVAT, Mme Martine LOURGOUILLOUX, Mme Sandrine URVOIS, M. Jean-François MARZIN, M. Didier GUILLON, Mme Corinne BRIANT, M. Philippe LAPORTE, Mme Martine SCUILLER, M. Jean-Jacques COLIN, M. Daniel QUEMENER, Mme Michèle LACOUR, Mme Denise TAVERNIER, Mme Corinne COSQUER LE MOENNER

Etaient absents :
M. Michel VAN-PRAET a donné procuration à M. Gurvan KERLOC'H
Mme Simone JOURAND a donné procuration à M. Michel COLLOREC
M. Thierry MARTIN a donné procuration à M. Georges CASTEL
M. Pierre-Marie BOSSER a donné procuration à M. Michel ANSQUER

Quorum : atteint
Secrétaire de séance : M. Didier LOAS
Date de transmission au contrôle de légalité : 15 DEC. 2025
Date de publication : 15 DEC. 2025

Délibération n° 2025-121 : Déclaration d'Utilité Publique (DUP) portant sur une Opération de Restauration Immobilière (ORI) dans le cadre de l'OPAH-RU du Centre-Ville d'Audierne
Rapporteur : Mme Véronique MADEC

Monsieur le maire expose à l'assemblée :

La Communauté de Communes Cap Sizun – Pointe du Raz et la ville d'Audierne ont engagé une politique active pour encourager la rénovation de l'habitat privé, notamment à travers le dispositif d'OPAH RU en cours depuis début 2025 pour une durée de cinq ans. L'objectif est d'inciter les propriétaires à réhabiliter leurs immeubles, notamment dans le centre-ville d'Audierne, en bénéficiant d'aides financières et d'un accompagnement technique et administratif.
En effet, l'étude menée en 2023-2024 a révélé un processus de déqualification immobilière, sociale et patrimoniale dans le centre-ville. Ce phénomène, difficile à contrôler par les pouvoirs publics, affecte négativement l'attractivité résidentielle de la zone.

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) se décline en trois axes principaux :

1. Mobiliser les logements vacants et dégradés ;
2. Diversifier le peuplement du centre-ville et répondre à la demande locative ;
3. Accompagner la requalification des espaces publics en traitant les façades notamment.

Envoyé en préfecture le 15/12/2025
Reçu en préfecture le 15/12/2025
Publié le
ID : 029-200054724-20251210-DE2025_121-DE

Cependant, les outils d'accompagnement et d'aide financière existants ne suffisent pas à traiter les immeubles les plus dégradés. Les raisons en sont multiples : manque de volonté des propriétaires, incapacité financière ou décisionnelle. Pour y remédier, il est nécessaire de recourir à des dispositifs plus contraignants, comme l'Opération de Restauration Immobilière (ORI), dont la pertinence avait déjà été indiquée lors de l'étude pré-opérationnelle.
L'ORI, procédure prévue par le code de l'urbanisme, permet de prescrire des travaux obligatoires à l'échelle de plusieurs immeubles. A la suite d'une déclaration d'Utilité Publique (DUP), les propriétaires seront contactés individuellement et tenus de réaliser ces travaux dans un délai imparti. En cas de défaillance, la collectivité pourra engager une acquisition amiable ou judiciaire des immeubles concernés (si besoin par voie d'expropriation), ou présenter un porteur de projet.

Les immeubles sélectionnés :
La mise en œuvre de l'Opération de Restauration Immobilière s'inscrit en cohérence et en complément avec le projet urbain de la ville et plus largement la politique de l'EPCI visant à renforcer la ville centre.
Elle a pour cible privilégiée les bâtiments dégradés et vacants et constituant une offre de logements pertinente après travaux d'amélioration.
Elle priorise des immeubles en monopropriété (seulement 1 copropriété parmi les immeubles sélectionnés)
Par ailleurs, l'Opération de Restauration Immobilière a pour cible privilégiée les bâtiments dégradés mais également d'intérêt patrimonial et constituant une offre de logements pertinente après travaux d'amélioration.
La sélection des immeubles est le fruit du travail conjoint de l'EPCI, de la commune, et du bureau d'étude chargé du suivi-animation de l'OPAH-RU. L'ensemble des partenaires a expertisé les adresses pré-ciblées lors de l'étude pré opérationnelle. Le constat du défaut d'entretien ancien et de l'immobilisme a été ensuite confirmé.

Adresse du bien	Référence cadastrale	Nombre de logements	Nombre de locaux commerciaux	Statut de propriété	Etat d'occupation
3 rue Laënnec	AI 0315	4	1	Monopropriété	Occupé
1 place de la République	AI 0311	4	1	Monopropriété	vacant
4-6 rue Victor Hugo	AI 0316	5	2	Copropriété	locaux commerciaux occupés logements vacants
5-7 rue Victor Hugo	AI 0289	2	1	Monopropriété	local commercial occupé logements vacants
9 rue Ernest Renan	AI 0338	1	0	Monopropriété	vacant
68 rue du 14 juillet	AB 0096	1	0	Monopropriété	vacant
4 quai Camille Pelletan	AK 0094	0	0	Monopropriété	Vacant

Les prescriptions de travaux
Le programme général de travaux, applicable à chacun des immeubles sous DUP, est énoncé dans le dossier d'enquête publique.
Ces travaux ont globalement pour objectif de réhabiliter les immeubles (parties communes et privatives) de manière à reconstituer une offre de logements conforme aux normes sanitaires et de décence, mais aussi de mettre en valeur leur dimension patrimoniale.

Envoyé en préfecture le 15/12/2025
Reçu en préfecture le 15/12/2025
Publié le
ID : 029-200054724-20251210-DE2025_121-DE

Ces travaux sont soumis à permis de construire, conformément à l'article R 421-14 d) du Code de l'urbanisme, ce qui permettra d'en contrôler la qualité avec l'appui de l'opérateur chargé du suivi animation de l'OPAH RU.
Ce n'est que dans l'hypothèse où les propriétaires refuseraient d'exécuter les travaux prescrits, que leurs immeubles ou leurs lots feront l'objet d'une expropriation totale ou partielle.

Les Estimations financières
La valeur vénale des immeubles concernés a été estimée par le pôle d'évaluation domaniale de la DGPIF à 1 590 000 €.
En cas d'expropriation, de nouvelles estimations par immeuble seront réalisées.
Le coût des restaurations sur l'ensemble des immeubles, comprenant les parties communes et les parties privatives est estimé à 2 741 000 € hors taxes.

ANNEXES :
Le dossier ci-joint qui sera soumis à l'enquête publique développe les motifs de l'opération envisagée.
Localisation des parcelles sous déclaration d'Utilité Publique – Plan d'ensemble
Dossier soumis à enquête publique préalable

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,
VU le Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique,
VU le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L313-4 et suivants,
VU l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat du 27 novembre 2025,
VU le dossier de Déclaration d'Utilité Publique ci-annexé,
Vu l'avis favorable de la commission urbanisme du 26 novembre 2025,
Considérant la présentation du dossier DUP ORI par le cabinet URBANIS,

Entendu l'exposé de Monsieur le maire,
Le conseil municipal, après en avoir délibéré, par 27 voix pour et 1 voix contre, décide de :
ARTICLE 1 : Décider la mise en œuvre d'une Opération de Restauration Immobilière, ayant pour objet l'amélioration de l'habitabilité et la mise en valeur immobilière et patrimoniale par le biais d'une obligation de travaux, sur 7 immeubles situés dans le centre-ville d'Audierne et désignés comme suit :

- 3 rue Laënnec, AI 0315
- 1 place de la République, AI 0311
- 4-6 rue Victor Hugo, AI 0316
- 5-7 rue Victor Hugo, AI 0289
- 9 rue Ernest Renan, AI 0338
- 68 rue du 14 juillet, AB 0096
- 4 quai Camille Pelletan, AK 0094

ARTICLE 2 : Autoriser Monsieur le Maire à solliciter Monsieur le Préfet du Finistère afin qu'il organise l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de l'Opération de Restauration Immobilière sur le fondement du dossier ci-annexé à l'égard des immeubles cités~~;~~
ARTICLE 3 : Autoriser Monsieur le Maire à solliciter Monsieur le Préfet du Finistère afin qu'il déclare d'utilité publique l'Opération de Restauration Immobilière visant les immeubles cités à l'article 1 ;
ARTICLE 4 : Autoriser Monsieur le Maire à signer toutes les pièces nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.

Ainsi délibéré lesdits jour, mois et an,

Le maire,
Gurvan KERLOC'H

MAIRIE D'AUDIERNE (FINISTÈRE)

Le Secrétaire de séance,
Didier LOAS

Envoyé en préfecture le 15/12/2025
Reçu en préfecture le 15/12/2025
Publié le
ID : 029-200054724-20251210-DE2025_121-DE