Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 029-242900835-20261005-D26_147-DE

MORLAIX communauté
SBO MONTROUEZ

Morlaix Communauté
Séance du lundi 5 octobre 2026
Délibération D26-147

L'an deux mille vingt-six, le cinq octobre à dix-huit heures, le Conseil de Communauté s'est réuni en salle Armor de l'espace du Roudour à Saint-Martin-des-Champs, sous la présidence de Monsieur Jean-Paul Vermot, conformément aux articles L. 5211-1 et L. 5211-2 du Code général des collectivités territoriales.

Date de la convocation : 29 septembre 2026

Nombre de membres en exercice : 52
Nombre de membres titulaires présents : 47
Nombre de pouvoirs : 1
Nombre de représentations : 1
Nombre de votants : 49

Secrétaire de séance : Marion Picart

Étaient présents : **Botsorhel** : Hervé Cillard **Carantec** : Alban Le Roux, Marion Picart **Garlan** : Joseph Irrien **Guerlesquin** : Eric Cloarec **Guimaëc** : Pierre Le Goff **Lanmeur** : Yvon Denis, Christine Prigent **Lannéanou** : Patrick Berger **Le Cloître Saint-Thégonnec** : Sandrine Delory **Locquénolé** : Pascal Lecomte **Morlaix** : Jean-Paul Vermot, Catherine Tréanton, Ismaël Dupont, Nathalie Barnet, Yvon Laurans, David Guyomar, Laetitia Abily, Michael Restier, Catherine Milin, Olivier Bellec, Hélène Hetault-Guézennec **Pleyber-Christ** : Julien Kerguillec, Marie-Claire Parcheminal **Plouégat-Guerrand** : Hervé Loussaut **Plouégat-Moysan** : Philippe Adam **Plouézoc'h** : Arnaud Favé **Plougasnou** : Serge Wlodarczak, Martine Le Doaré **Plougonven** : Bernadette Auffret, Nicolas Inisan **Plouigneau** : Joëlle Huon, Roger Héré, Julie Hamon **Plounéour-Ménez** : Sébastien Marie **Plourin-lès-Morlaix** : Guy Pennec, Morgane Bicrel, Gérard Pirou **Saint-Jean-du-Doigt** : Marc Boizard **Saint-Martin-des-Champs** : Jonas Plusquellec, Michel Madec-Clei, Annick Martin **Saint-Thégonnec Loc-Éguiner** : Stéphane Lozdowski, Sandrine Le Feur **Sainte-Sève** : Anne-Marie Kerviel **Taulé** : Gilles Creach, Aude Goarnisson.

Était représenté par : **Locquirec** : Gwenolé Guyomarc'h par Delphine Masson

Avaient donné pouvoir : **Morlaix** : Valérie Scattolin à Nathalie Barnet

Était absent excusé : **Henvic** : Anne-Lise Jacq, **Plouigneau** : Yves Jouan, **Saint-Martin-des-Champs** : Sandrine Autret.

Compte-rendu financier annuel 2025 de la concession d'aménagement relative à la mise en œuvre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain Morlaix Cœur de Ville

Projet de territoire Trajectoire 2030
Orientation stratégique n°1 "Répondre aux besoins en logements dans leur diversité" et n° 2 "Réhabiliter et (re)dynamiser nos villes et nos bourgs"

Rapporteur : Yvon Laurans

Initié localement par la ville de Morlaix et Morlaix Communauté, le programme Action Cœur de Ville répond à une double ambition : améliorer les conditions de vie des habitants des villes moyennes et conforter le rôle de moteur de ces villes dans le développement du territoire. Dans cette perspective, l'orientation stratégique de la ville de Morlaix et de Morlaix Communauté vise à mobiliser le parc de logements dégradés et vacants, en bâtissant une politique de peuplement en faveur de la mixité sociale et générationnelle.

Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 029-242900835-20261005-D26_147-DE

D'un point de vue opérationnel, une concession d'aménagement d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain (OPAH-RU) a été confiée à la Société d'Économie Mixte de Portage Immobilier (SEMPI). Le traité de concession d'aménagement a été signé le 12 octobre 2023. Sa durée a été prorogée de 2 ans, soit jusqu'au 31 décembre 2035, ce qui porte à 12 ans la durée d'application de cette concession.

L'OPAH-RU porte sur le traitement d'immeubles vacants et dégradés sur le secteur de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) Cœur de Ville, et sur l'ensemble de la Ville de Morlaix pour les copropriétés.

La SEMPI est mobilisée afin de conduire des opérations complexes de redressement des copropriétés, de recyclage immobilier et d'aménagement urbain notamment grâce à la capacité d'exercer en direct la maîtrise d'ouvrage des travaux et d'assurer le portage de lots ou d'immeubles après cession amiable, exercice du droit de préemption ou procédure d'expropriation.

Citémétrie est l'opérateur de suivi-animation désigné par la SEMPI pour l'accompagnement des porteurs de projets dans le cadre du volet incitatif de l'OPAH-RU.

Au total, il est prévu un potentiel d'environ 250 logements sur une cinquantaine d'immeubles en portage immobilier.

Dans ce cadre, le concessionnaire (SEMPI) a en charge le portage opérationnel et financier du projet. Il réalise annuellement un Compte-Rendu financier Annuel à la Collectivité (CRAC) qui présente :

- Une synthèse du budget prévisionnel actualisé, un échéancier et un plan de financement,
- Des commentaires détaillés des opérations menées,
- Le plan du périmètre opérationnel,
- Un tableau des acquisitions et cessions foncières.

L'exercice 2025 est concerné principalement par :

- 2 acquisitions amiables
- La déconstruction partielle de l'îlot des Jacobins
- La sécurisation du 3 Place Cornic
- La réalisation d'étude de faisabilité sur 4 adresses (13 rue des Bouchers, 42 rue de la Villeneuve, 2/4 Grand Rue - 3 rue des Lavoirs, 5 Grand Rue)
- Pour les immeubles en copropriété : la réalisation par Citémétrie (opérateur retenu par la SEMPI) de 3 diagnostics flash, 1 bilan technique, 5 assemblées générales de sensibilisation et 5 accompagnements au programme travaux. Trois dossiers de demande de financement ont été déposés auprès de l'ANAH
- Pour les monopropriétés : la réalisation d'1 étude de faisabilité de réhabilitation

Après deux ans et demi d'intervention, la SEMPI souligne que l'état des immeubles est bien souvent plus préoccupant que ce qui était envisagé.

Le bilan prévisionnel actualisé fait apparaitre un équilibre d'opération s'établissant à un total de dépenses et de recettes à hauteur de 14 404 870 euros hors taxe.

Le montant prévisionnel des participations de Morlaix Communauté reste inchangé :
-6 525 215 € en crédits de fonctionnement,
-500 000 € en crédits d'investissement.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu les articles L.300-4, L.300-5 et suivants du Code de l'urbanisme,

Envoyé en préfecture le 13/10/2026
Reçu en préfecture le 13/10/2026
Publié le
ID : 029-242900835-20261005-D26_147-DE

Vu le PLUi-H 2020-2025 – Orientation 2 : Mobiliser davantage le parc existant et dynamiser les centralités et Orientation 4 : « Faciliter les parcours résidentiels et répondre aux besoins spécifiques »,

Vu la convention-cadre "Action Coeur de Ville" de Morlaix signée le 21 septembre 2018 et ses avenants successifs,

Vu les délibérations D23-044 du 6 Mars 2023 et D23-184 du 25 Septembre 2023 relatives au lancement de la concession d'aménagement OPAH-RU et à l'approbation du traité de concession d'aménagement OPAH-RU,

Vu la délibération D23-172 du 10 juillet 2023 approuvant le projet de convention OPAH-RU,

Vu le traité de concession d'aménagement relatif à la mise en œuvre d'une OPAH-RU en cœur de ville de Morlaix, signé le 12 octobre 2023, entre la SEMPI et la communauté d'agglomération Morlaix Communauté et ses avenant successifs,

Vu la convention OPAH-RU signée le 17 juillet 2024, entre l'ANAH et la communauté d'agglomération Morlaix Communauté,

Vu le compte-rendu annuel à la Collectivité au titre de l'année 2025 réalisé par la SEMPI,

Vu l'avis favorable à l'unanimité de la Commission Aménagement - Habitat - Mobilités - Mer et Littoral du 15 septembre 2026,

Il est proposé au Conseil de Communauté :

- **d'approuver le compte-rendu financier 2025 de la concession d'aménagement relative à la mise en œuvre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain Morlaix Cœur de Ville, tel qu'il figure en annexe.**

Après en avoir délibéré,
Décision du Conseil : adopté à l'unanimité.

La secrétaire de séance,
Marion Picart

Le Président,
Jean-Paul Vermot

MORLAIX communauté
BRO MONTROULEZ