

L'Opah RU/CD du quartier ancien de Brest « Recouvrance »

Fiche
expérience



Contexte et enjeux de la Métropole et du quartier

Le quartier ancien de Recouvrance, situé à proximité du centre-ville de Brest, a été identifié comme prioritaire compte tenu de ses indicateurs sociaux alarmants et de ses problèmes de bâtis (petits appartements, ancien dégradé), accentués par la Mèrulle (champignon dégradant les structures en bois).

Etudes et élaboration de la stratégie pour le quartier Recouvrance

Ciblé par l'observatoire des copropriétés depuis 2005 et pouvant bénéficier du grand projet urbain « Rive droite » (voir plus bas), le quartier Recouvrance a fait l'objet de 2 études pré-opérationnelles en 2009-2010 (diagnostics techniques et énergétiques de 70 immeubles suivis d'une étude approfondie de 6 îlots insalubres).

Choix de la stratégie et des dispositifs

L'objectif général de l'intervention était de rétablir une mixité sociale sur le quartier, ce qui a entraîné une stratégie combinant réhabilitations lourdes et regroupements de logements (souvent des T1-T2), ce qui impliquait une stratégie d'acquisition.

Maitrise d'ouvrage : Brest Métropole

Habitants : 210 000

RP dont en copros : 100 000 42 000 (3400)

Priorités d'interventions sur l'habitat :

1. Petites copropriétés en quartiers anciens
2. Copropriétés de grande taille en QPV

Ancienneté des interventions sur les copropriétés :

- Observatoire (1998)
- Opah RU-CD (2005)
- Délégation AP (2005)

Autres dispositifs d'amélioration de l'habitat :

PIG Habitat durable (2014-2019) intégré dans la Plateforme Tinergie (depuis 2012) avec une cible copropriétés (depuis 2016)

Le choix de l'Opah RU pour le quartier Recouvrance (plutôt qu'une Opah CD) permet d'intégrer également des mono-propriétés et une opération de restauration immobilière (ORI). En complément, l'Opah CD a permis d'intervenir sur d'autres quartiers et un dispositif de requalification obligatoire des façades, a ciblé les immeubles situés dans la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) du quartier.

Moyens mobilisés

Environ 8 M d'euros d'aides aux travaux ont été engagées sur 6 ans pour 299 logements dont environ la moitié sur le quartier Recouvrance. L'ensemble a bénéficié de :

* **6,5 M de subventions de l'Anah** (sur un total d'environ 11 M d'euros de coûts des travaux, soit environ 62% d'une moyenne d'environ 36 000 euros/logement) ;

* **1,5 M d'aides propres de la Métropole** (5 à 10% des travaux sur les copropriétés « très dégradées »), hors aide spécifique aux travaux obligatoires sur les façades.

Pour les bailleurs, des aides fiscales « Malraux » sont également disponibles en lien avec le classement en ZPPAUP, à hauteur de 22% du coût des travaux.



Fiche expérience : L'OPH RU/CD du quartier ancien de Brest « Recouvrance »

En complément, l'ingénierie de ces 2 opérations a été financée à hauteur de 1 M d'euros par l'Anah et d'1,5 M d'euros par la Métropole, auxquels se sont ajoutés environ 0,5 M d'euros pour couvrir les déficits liés aux opérations de portage (financés par la Ville, voir plus bas).

Une articulation forte avec le projet urbain et le portage ciblé

Logts (copros) : 128 (15)
Travaux (M € TTC) : 5,2 M
RP dont en copros : 100 000 42 000 (3400)
Subs (%) et RAC (euros) : 45 à 60% (10 à 40 000 euros)
Articulations RU : Articulation avec le grand projet urbain « Rive Droite » (hors ANRU)
Portage / relogement : 5 copropriétés en ORI (avec 29 logements portés + 21 hors ORI) sur Recouvrance
Autres actions publiques : Procédures insalubrité (moins nombreuses que prévu)

L'Opah RU-CD a été conduite **dans le cadre du grand projet urbain « Rive Droite »**, qui a notamment permis la requalification et la piétonisation du pont reliant le quartier au centre-ville et les requalifications de plusieurs rues et places du quartier, suite à la mise en service d'une nouvelle ligne de tramway en 2012.

La SEMPI, concessionnaire d'aménagement de ce projet urbain s'est engagée dans un **portage ciblé de 59 logements sur le quartier de Recouvrance**, avec en particulier 34 acquisitions (dont 22 à l'amiable et 12 préemptions) sur 3 des 5 copropriétés du périmètre de l'ORI et 9 logements sur 3 autres copropriétés hors ORI.

Une transformation importante du quartier, malgré des volumes moins importants que prévu

Sur le quartier de Recouvrance, **en fin d'Opah, 170 logements dont 128 en copropriété étaient concernés par des travaux engagés ou réalisés**. Les volumes ont été importants bien que limités par une utilisation des arrêtés d'insalubrité moindre que prévu par l'étude pré-opérationnelle (*voir perspectives plus bas*).

Le **portage immobilier, en particulier dans le cadre de l'Opération de Restauration Immobilière (ORI) a permis d'engager des travaux dans les copropriétés les plus en difficultés**, en pesant sur le vote des travaux. De plus, la notification de l'ORI a permis de garantir que les copropriétaires en impayés (effectifs ou potentiels) seraient ciblés par une acquisition ou par une expropriation (dans les 5 ans), ce qui a accéléré les ventes à l'amiables de certains Propriétaires Bailleurs (*ex. 3 sur 7 accords ont été obtenus suite à la notification de l'arrêté de cessibilité pour le cas « difficile » du 23-25 Armorique*). Les acquisitions de logements voisins ont également rendu possible des réhabilitations lourdes avec regroupements de logements, qui ont eu **un fort impact sur le redressement des prix immobiliers** (passés de 600-800 à 1800 euros/m²) **et sur l'occupation des immeubles concernés** (reventes des logements portés à des ménages PO aux revenus moyens, vs. principalement du logement social « de fait » avant l'opération).

Compte tenu de l'importance limitée des charges (pas d'ascenseur ni de chauffage collectif ou de gardiens), **la plupart des copropriétés ne connaissent pas d'impayés élevés**, du moins en valeur (leur charges étant inférieures à 1000 euros/logement et par an).

Perspectives

Dans l'Opah RU actuelle « multi-sites », une nouvelle articulation avec le SCHS est mise en œuvre : des ilots prioritaires sur les 3 sites ont été identifiés par l'étude pré-opérationnelle et sont ciblés depuis 2 ans, avec des points réguliers avec la direction de l'habitat. Il y a déjà 4 arrêtés d'insalubrité sur des immeubles, dont 3 copropriétés avec quasi-exclusivement des locataires et des AP ciblés sur les parties communes dans 2 cas (26 logements au total), ce qui permet de maintenir des délais d'exécution obligatoires, y compris si les locataires quittent leurs logements (d'eux-mêmes ou via un relogement non temporaire dans le parc social).

PAC Copro
DREAL Grand Est

Fiche expérience : L'Opah RU/CD du quartier ancien de Brest « Recouvrance »

