

Département du Finistère

Commune de DOUARNENEZ

Enquête publique préalable à une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) pour une Opération de Restauration Immobilière (ORI) du centre-ville de Douarnenez.

Du lundi 24 Août 2026 au mercredi 09 septembre 2026

Arrêté Préfectoral du 20 juillet 2026 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique d'une Opération de Restauration Immobilière multisites au centre ville de la commune de Douarnenez;

Décision du 22 mai 2026 n° E26000087/35 désignant Guy FAOUCHER en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique visée ci-dessus.

Partie 2

CONCLUSIONS ET AVIS

du commissaire enquêteur

Adresses	Parcelles
11 rue Laënnec	AM 0167
50 rue Jean Jaurès	AL 0173
7 rue Grivart	AI 0176
24B rue Ernest Renan	AB 0176 AB 0002 AB 0005 AB 0006 AB 0007 AB 0001
11 rue du Cherche Midi / 43 boulevard Camille Réaud	AD 0178
3 rue du Port Rhu	AE 0209
31 rue Louis Pasteur	AM 0357

Avertissement

Conformément aux dispositions de l'article L123-15 du code de l'environnement, le commissaire enquêteur rend son rapport et ses conclusions motivées dans un délai de 30 jours à compter de la fin de l'enquête... Le rapport doit faire état des observations et propositions qui ont été produites pendant la durée de l'enquête ainsi que des réponses éventuelles du maître d'ouvrage.

Comme prévu par l'article R123-19 du même code, le commissaire enquêteur établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies.

Le rapport comporte le rappel de l'objet du projet, plan ou programme, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable du projet, plan ou programme en réponse aux observations du public.

Le commissaire enquêteur, dans une présentation séparée, expose ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Le présent document correspond aux « Conclusions motivées ».

Il fait suite au « Rapport » et constitue donc la partie 2 sur 2 de l'ensemble « Rapport et conclusions de la commission d'enquête ».

Le commissaire enquêteur se devant dans ce document, après le rapport objectif, de se livrer à un exercice subjectif, on y trouvera ses appréciations sur le dossier, le déroulement de l'enquête ainsi que sur les observations recueillies et sur les réponses apportées par la commune, puis son avis personnel motivé sur la globalité du projet soumis à enquête.

Le commissaire enquêteur donne son avis sur l'emprise des ouvrages projetés, dans le délai prévu par le même arrêté, et dresse le procès-verbal de l'opération après avoir entendu toutes les personnes susceptibles de l'éclairer.

SOMMAIRE

- 1 - Rappel de l'Enquête publique ;**
- 2 - Déroulement de l'Enquête Publique ;**
- 3 - Analyse – appréciations personnelles ;**
- 4 - Avis personnel et motivé du Commissaire Enquêteur.**

1. Rappel de l'Enquête publique

Douarnenez est située sur la côte atlantique, à environ 35 kilomètres à l'ouest de Quimper et est bordée par la baie de Douarnenez. La commune compte environ 14 000 habitants pour une communauté de communes de 18 300 habitants et fait partie de l'arrondissement de Quimper et du canton de Douarnenez.

Les études et analyses réalisées ont révélé des difficultés d'origine patrimoniale et sociale nécessitant des opérations programmées d'amélioration de l'habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU).

Contexte : En 2017, Douarnenez est sélectionnée dans l'appel à projets de la région Bretagne pour la redynamisation des centres-villes.

Opération principale : Mise en œuvre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU).

Engagement continu : En 2019, Douarnenez Communauté approuve son quatrième Plan Local de l'Habitat (PLH) et se concentre sur l'amélioration du cadre de vie et du renouvellement urbain.

Stratégie globale : Signature d'une convention d'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) dans le cadre du dispositif "Petites Villes de Demain" pour revitaliser le centre-ville.

Politique de rénovation : Lancement en 2018 d'une OPAH intercommunale pour améliorer l'habitat privé.

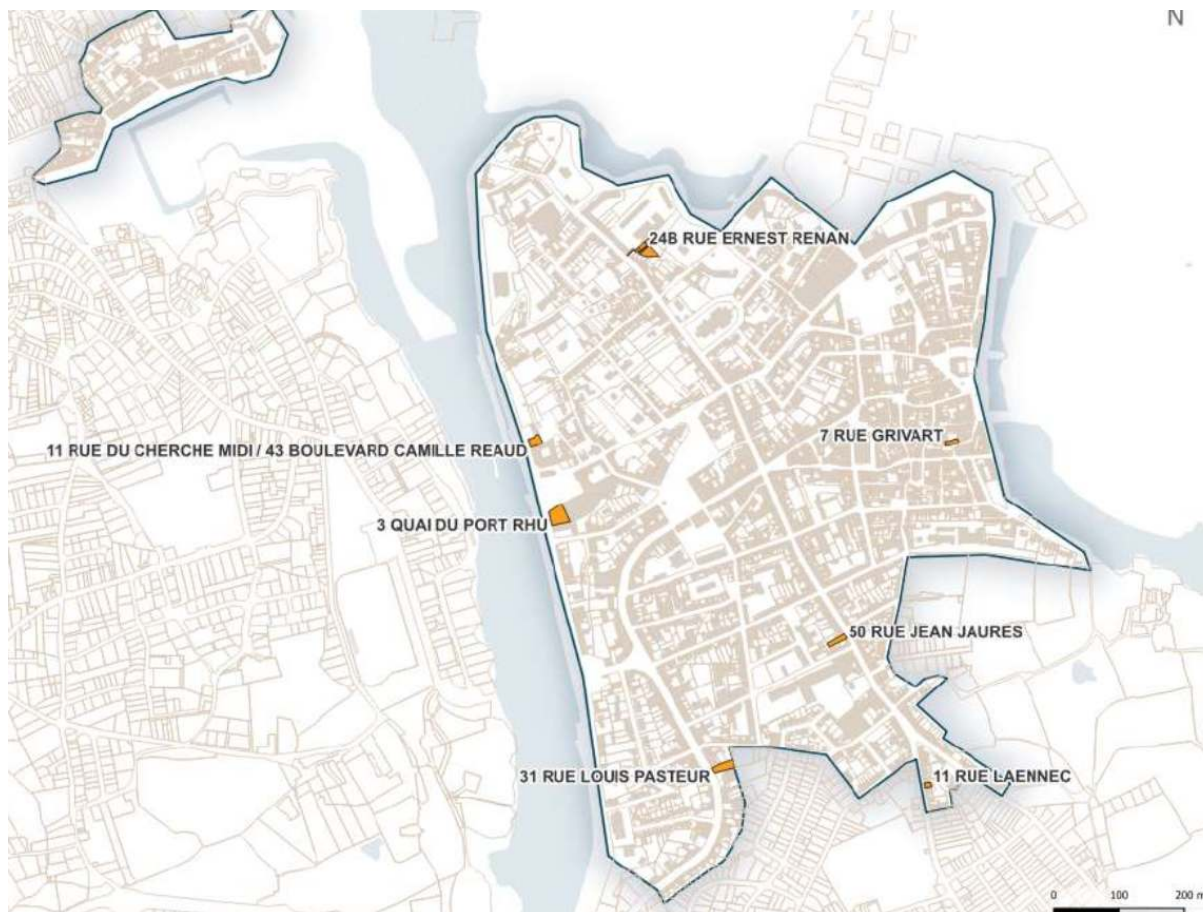
Engagement 2022 : L'OPAH-RU est engagée pour cinq ans, visant à revitaliser le centre-ville et favoriser la mixité sociale.

Objet de l'Enquête Publique : La présente enquête publique expose les motifs et les modalités de mise en œuvre d'Opération de Restauration Immobilière préalable à la déclaration d'utilité publique sollicitée auprès du Préfet du Finistère (7 immeubles).

➤ Le périmètre

Cette opération d'ORI dite multisites concerne 7 immeubles concentrés en centre-ville, dont le périmètre et les adresses sont définis ci-dessous

N° Fiche immeuble	Commune	Adresse	Référence cadastrale	Surface cadastrale (m²)	Niveaux habitable	Nombre total de logements	Nombre total de commerces	Statut de propriété
1	Douarnenez	11 rue Laennec	29046000AM0167	73	4	1	0	Monopropriété
2	Douarnenez	50 rue Jean Jaurès	29046000AL0173	213	4	1	0	Monopropriété
3	Douarnenez	7 rue Grivart	29046000AI0176	139	3	0	0	Monopropriété
4	Douarnenez	24B rue Ernest Renan	29046000AB0176 29046000AB0001 29046000AB0002 29046000AB0005 29046000AB0006 29046000AB0007	621	3	2	0	Indivision
5	Douarnenez	11 rue du Cherche Midi / 43 boulevard Camille Réaud	29046000AD0178	258	4	1	0	Indivision
6	Douarnenez	3 rue du Port Rhu	29046000AE0209	710	3	1	0	Monopropriété
7	Douarnenez	31 rue Louis Pasteur	29046000AM0357	388	3	1	0	Monopropriété



➤ Le dossier d'enquête publique

Le rapport d'enquête présente le résumé non technique de l'Opération de Restauration Immobilière, l'historique de la mise en œuvre des opérations programmées d'amélioration de l'habitat et de Renouvellement Urbain de Douarnenez, le cadre de l'opération, les plans de situation précisant le périmètre retenu du centre-ville.

Les adresses concernées par la Déclaration d'Utilité Publique figurent dans ce dossier sous forme de tableaux reprenant les informations cadastrales, le nombre de logements concernés, et le statut de la propriété.

Une notice explicative reprend les objectifs poursuivis par cette opération, expliquant les critères retenus pour le choix des immeubles. Les prescriptions générales de travaux sont clairement détaillées et rappellent les contraintes de la législation et de la réglementation applicables en matière d'habitabilité, de salubrité, de sécurité incendie, de performances énergétiques. La notice précise ces points sur les parties communes et sur les parties privatives.

Les fiches descriptives des immeubles concernés comportent chacune les données cadastrales et la description de l'immeuble - La prescription des travaux pour les parties communes et privatives et une estimation sommaire. Chaque fiche est illustrée par une photo de l'immeuble et illustrée en vignettes par un extrait du plan cadastral et une vue aérienne de localisation.

Une appréciation sommaire des dépenses de travaux est présentée sous forme d'un tableau comprenant pour chaque immeuble, le coût global estimé des travaux en parties privatives et le coût global des travaux en parties communes.

En annexe figure l'avis du domaine intitulé « estimation sommaire et globale » du 3 février 2026.

➤ Le processus

Accompagnement des propriétaires proposé

Le dispositif OPAH-RU offre une assistance à maîtrise d'ouvrage divisée en deux missions :

1. Missions d'information et de conseil : Information générale sur les aides disponibles pour les ménages, incluant accueil, orientation et conseils personnalisés.
2. Missions d'accompagnement à la réalisation des projets : Prestations gratuites pour les propriétaires et copropriétés, incluant diagnostics techniques, analyses multicritères, aide à la réhabilitation et suivi des chantiers. L'opérateur se charge également de la mobilisation des subventions de l'Anah.

Aides financières pour les travaux d'amélioration de l'habitat :

Des subventions de l'Anah, de l'EPCI et de la ville de Douarnenez sont disponibles pour les travaux d'amélioration de l'habitat, visant des domaines tels que la performance énergétique et la lutte contre l'habitat dégradé. Les aides varient selon le type de bénéficiaire :

- ❖ Propriétaires occupants : 55 à 90 % des coûts.
- ❖ Propriétaires bailleurs : 25 à 50 %, sous conditions.
- ❖ Copropriétés : aides pour les parties communes, si à usage d'habitation. Des primes existent pour remettre sur le marché des logements inoccupés depuis plus de deux ans. Les travaux doivent commencer après la demande de subvention.

Stratégie de renouvellement urbain :

La stratégie de renouvellement urbain, sur cinq ans, est soutenue par un opérateur qui aide la collectivité à revitaliser le centre-ville. Ce dernier utilise des outils incitatifs et des procédures pour restaurer des immeubles dégradés, tout en accompagnant les copropriétés fragiles.

Méthodologie de sélection des immeubles pour l'Opération de Restauration Immobilière (ORI)

La sélection cible les bâtiments dégradés et vacants, en priorisant les monopropriétés. Les critères incluent l'emplacement stratégique, l'état de vacance, l'initiative des propriétaires et la qualité architecturale. Sept immeubles ont été retenus après diagnostic.

Prescriptions générales des travaux :

Chaque immeuble a un programme de travaux respectant les normes en vigueur, visant à éliminer l'insalubrité et à améliorer le confort. Les travaux incluent étanchéité, isolation, mise aux normes des installations et traitement des façades. La conformité aux réglementations urbanistiques et la sollicitation d'avis de l'architecte des bâtiments de France sont nécessaires.

Estimations financières :

La valeur des immeubles avant restauration est estimée à 1 250 000 €, avec des indemnités principales et accessoires. L'objectif principal reste la réalisation des travaux d'utilité publique par les propriétaires, plutôt que l'appropriation publique.

2 - Déroulement de l'Enquête Publique

Le commissaire enquêteur a, au cours des 3 permanences (jours et heures spécialement répartis et choisis pour leur potentiel de fréquentation), rencontré 20 personnes qui ont formulé leurs observations sur le registre dédié à l'enquête publique, sur le registre numérique de la préfecture ou par courrier à l'attention du commissaire enquêteur. Chaque personne a pu être reçue aussi longuement qu'elle le souhaitait, et éventuellement revenir à plusieurs reprises.

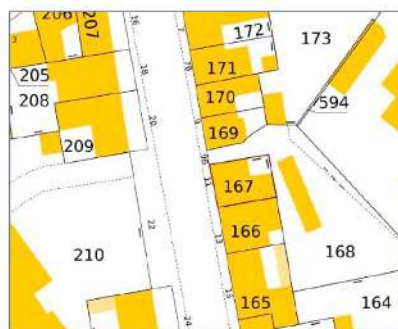
En dehors des permanences, le dossier d'enquête (papier et numérique) est resté disponible tout au long de l'enquête à la mairie de Douarnenez qui a transmis les contributions au fur et à mesure au commissaire enquêteur. Toutes les observations ont été détaillées et analysées dans le procès-verbal de synthèse annexé au rapport. Elles ont été remises à Madame le Maire de Douarnenez le vendredi 11 septembre 2026 dans le cadre de la notification du procès-verbal de synthèse.

Il a été demandé à la mairie de Douarnenez, dans le cadre de ce procès-verbal, de bien vouloir faire part au commissaire enquêteur de ses réponses aussi détaillées que possible à toutes ces observations. Il lui a été demandé également de veiller particulièrement à indiquer la suite susceptible d'être réservée aux observations qui peuvent avoir le caractère de propositions. Ce courrier a reçu réponse de la part de la mairie de Douarnenez en date du 23 septembre 2026 et est pris en compte, comme la totalité du dossier soumis à l'enquête, dans la suite de cette conclusion.

3 - Analyse – appréciations personnelles

La partie ci-après, passe en revue les différentes contributions recueillies au cours de l'enquête publique, tels que déjà repérés dans le procès-verbal (identification des observations). A la suite, on trouvera les réponses de la mairie ([mémoire en réponse en bleu](#)) telles que remises au commissaire enquêteur le 23 septembre 2026 puis l'appréciation du commissaire enquêteur.

Fiche immeuble 1 | 11 rue Laënnec



Contribution : Le propriétaire informe que certains travaux ont été réalisés sur son immeuble (volets et certaines fenêtres). Il souhaite avoir une estimation de son bien.

Mémoire en réponse :

La collectivité et le bureau d'études Urbanis sont en contact avec le propriétaire.

Les travaux réalisés depuis la rédaction de la fiche immeuble restent très partiels et ne remettent pas en cause le bien-fondé de la procédure ORI : le bien demeure vacant et requiert des travaux d'ampleur.

Les quelques travaux réalisés en façade n'ont pas fait l'objet d'une déclaration préalable.

La démarche et l'implication de l'intéressé témoignent d'un engagement positif envers le projet.

Un rendez-vous dédié aux questions d'urbanisme sera organisé.

La procédure d'ORI n'a pas vocation à proposer au propriétaire une estimation individualisée de son bien.

Avis du commissaire enquêteur

Les travaux réalisés par le propriétaire restent succincts et n'ont pas fait l'objet, effectivement, de déclaration de travaux.

Cet immeuble, en R+2, présente un aspect de dégradations visible de l'extérieur. Au vu de l'état de délabrement de cet immeuble et des éléments de la fiche réalisée par le bureau d'étude (cf dossier), je considère qu'il nécessite une mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité et d'un ravalement extérieur. L'ORI permettrait donc d'engager des travaux de mise en conformité et de restauration.

J'estime, de fait, que les travaux réalisés ne remettent pas en cause le bien-fondé de la procédure et que cet immeuble doit être intégré dans l'ORI.

Le CE regrette cependant qu'il n'y ait pas eu une visite préalable ou un entretien avec ce propriétaire juste avant l'EP. Cela soulève la nécessité de renforcer les canaux de

communication entre la mairie et/ou bureau d'études et les propriétaires tout au long de l'ORI et particulièrement avant l'enquête publique.

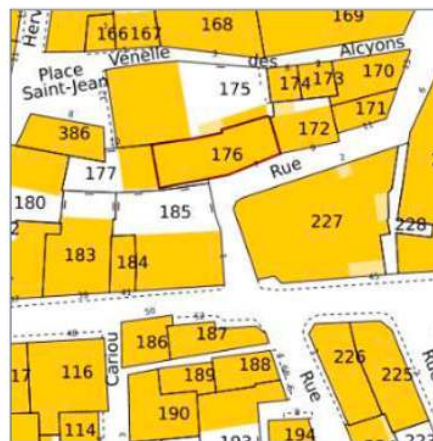


Pas de contribution sur cet immeuble

Avis du commissaire enquêteur :

Cet immeuble est un bâtiment mitoyen, implanté en front de rue sur un axe routier passant du centre-ville. Il dispose sur quatre niveaux d'un accès dédié aux étages et est vacant depuis plusieurs années. Cette vacance prolongée soulève des préoccupations quant à son état. En effet, de nombreuses non-conformités aux règles de décence et de salubrité empêchent son utilisation en l'état pour un projet d'habitation. Par conséquent, toute réhabilitation devrait nécessairement inclure des travaux majeurs pour remédier à ces manquements, afin de garantir un cadre de vie acceptable pour de futurs occupants.

Je considère que cet immeuble doit être intégré dans la procédure de l'ORI.



Contributions :

Les propriétaires voisins, du 11 rue Grivart sont favorables à la rénovation et intéressés pour l'acquisition du 7 rue Grivart, objet de l'EP

Les propriétaires (M et Mme B) du 7, rue Grivart s'opposent au fait que cette procédure soit coercitive, Il mentionne qu'il y a beaucoup d'erreur notamment dans l'acte des domaines et s'étonne des photos prises de l'intérieur pour lesquels, ils n'ont pas donné leur accord.

Monsieur B, conteste l'utilité publique du projet d'ORI sur le fait de l'absence d'intérêt général établi. Il mentionne que l'utilité publique doit s'apprécier selon la « théorie du bilan ». Il soulève que le dossier ne comporte aucune indication sur les délais dans lequel ces travaux devraient être réalisés. Il rajoute que cette carence affecte la légalité externe du dossier ainsi que l'appréciation sur l'utilité publique. Il conclue qu'il n'est pas en mesure, à ce jour, de financer ces travaux et mentionne qu'il a réalisé des réhabilitations d'immeuble ayant permis la création de logements locatifs et demande qu'un délai adapté et accompagnement technique lui soient accordés.

Le président du conseil syndical de la Résidence du Port informe de la satisfaction du conseil et des copropriétaires de l'OPA-RU. Il souhaite une continuité de la chaussée rénovée vers la rue A. France comme vers la rue du Couëdic - Il mentionne que Douarnenez Habitat ne se soucie guère de l'état des murs de l'usine couverts de tags - Il souhaite une révision des places de stationnement en concertation avec les riverains - Il rajoute que les venelles des Hirondelles et des Alcyons mériteraient un meilleur entretien et l'effacement des tags.

Mémoire en réponse :

R2 : La collectivité et le bureau d'étude prennent bonne note de cette information qui pourra être communiquée au propriétaire concerné.

O7 et L6 : Le dossier a été réalisé selon les dispositions applicables (article 313-4 du code de l'urbanisme).

L2 : La collectivité et le bureau d'études Urbanis prennent bonne note de cette contribution. Les questions posées relatives à la voirie et au stationnement ne concernent pas la procédure ORI en cours.

L6 : La procédure n'a pas pour objectif d'engager l'expropriation de l'immeuble (même si cela reste une faculté envisageable en cas d'inertie ou de défaillance persistante des propriétaires).

L'OPAH-RU et l'accompagnement renforcé prévu dans l'ORI a vocation à proposer un accompagnement transversal et à la carte à chacun des propriétaires.

Les délais obligatoires seront notifiés dans un second temps, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme (article L313-4-2).

Avis du commissaire enquêteur :

Les propriétaires voisins du 11 rue Grivart ont exprimé leur soutien à la rénovation de l'immeuble. Leur intérêt pour l'acquisition du 7 rue Grivart souligne un désir manifeste d'amélioration du cadre de vie dans le quartier. Ce soutien témoigne d'une volonté collective de revitaliser le secteur, un élément souvent pris en compte dans l'appréciation de l'utilité publique d'un projet.

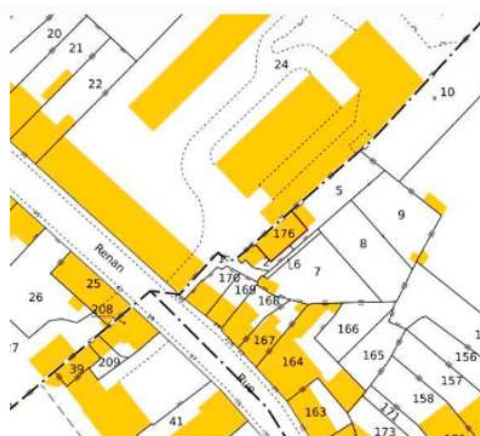
Les propriétaires actuels, M. et Mme B, s'opposent à la coercition de la procédure ORI, soulevant des inquiétudes quant à des erreurs documentaires et à l'utilisation de photographies sans leur consentement. Bien que ces préoccupations soient légitimes, elles relèvent principalement de la forme de la procédure et doivent être examinées dans le cadre des recours administratifs prévus pour contester les éléments de ce dossier.

M. B évoque l'absence de définitions claires concernant l'utilité publique et le calendrier des travaux. Ces éléments sont essentiels à la compréhension et à l'acceptabilité du projet par les parties prenantes. Une analyse transparente et détaillée des avantages attendus et des échéances proposées aiderait à établir un consensus plus large sur le projet, répondant ainsi à la nécessité d'une évaluation rigoureuse de l'intérêt général.

La demande de M. B pour obtenir un délai supplémentaire et un accompagnement technique pour la réhabilitation de l'immeuble est également à prendre en compte. Cette position met en lumière la nécessité d'un équilibre entre les ambitions de renouvellement urbain et le soutien aux propriétaires souhaitant entreprendre des projets de rénovation sans contrainte excessive.

L'état extérieur de l'immeuble présente des signes de dégradation avancée, notamment au niveau du ravalement. Les façades sont marquées par des fissures, des écailles de peinture et des éléments non fixés, ce qui crée un risque potentiel pour la sécurité des passants. En cas de chutes de matériaux, cela pourrait engendrer des accidents graves. Cette situation souligne la nécessité d'une intervention pour garantir la sécurité publique et assurer un environnement sûr et agréable pour tous les usagers de la rue. Bien que la contestation des propriétaires soulève des points pertinents, il convient de considérer l'opération. L'achat potentiel par les propriétaires voisins et le soutien général pour la revitalisation du quartier semblent indiquer un intérêt public significatif. Cependant, pour renforcer la légitimité de la décision, il est recommandé d'élaborer un plan d'accompagnement détaillé pour les propriétaires actuels, précisant les délais et les ressources nécessaires à la réhabilitation de l'immeuble, tout en assurant une communication transparente tout au long du processus.

Le CE, invite, tout en soutenant l'initiative d'ORI, à prendre en compte les préoccupations légitimes des propriétaires et à rechercher des solutions équilibrées qui favorisent le développement urbain tout en respectant les droits de chacun.



Contributions :

Immeuble en indivision (3). Une des personnes se dit favorable à l'opération avec pour objectif une réhabilitation portée par elle-même ou avec son frère qui demande un temps de réflexion. Elle souligne un enclavement des parcelles 2, 5, 7, 8, 9 et 176 (voir pièce cadastrale). Elle soulève la problématique des 2 bâtiments énoncés dans le dossier et demande si elle pourra être libre d'aménagement des appartements ou s'il y aura des contraintes

Deux habitantes de proximité, respectivement au 22 et 22 bis. Leurs propriétés donnent sur le jardin du 24, bis Rue Ernest Renan. Ils mentionnent un manque d'entretien du mur mitoyen et du jardin ainsi que du bruit généré par les volets qui claquent.

Mémoire en réponse :

R4 : La collectivité et le bureau d'études Urbanis sont en lien avec les indivisaires. Une étude technique, immobilière, et financière (dispositif Opah-Ru) sera présentée. Les questions d'urbanisme pourront être évoquées dans un rdv dédié avec le service urbanisme.

O8 et L4 : La collectivité et le bureau d'études Urbanis prennent bonne note de cette contribution.

Avis du commissaire enquêteur :

L'un des propriétaires de l'immeuble manifeste son intérêt pour la réhabilitation, qu'elle envisage de réaliser elle-même ou avec l'aide de son frère. Ce soutien indique une volonté proactive de participer à l'amélioration de l'immeuble et, par extension, de l'environnement urbain. Il est essentiel de prendre en compte cette dynamique positive dans l'appréciation de l'opération.

La mention de l'enclavement des parcelles (2, 5, 7, 8, 9 et 176) soulève une question

importante sur l'accessibilité et l'interconnexion des espaces. L'enclavement peut avoir des impacts significatifs sur la valorisation des propriétés et sur l'usage des espaces environnants, rendant stratégique l'éventuelle réhabilitation pour améliorer la desserte et faciliter les accès.

L'inquiétude exprimée par la propriétaire concernant la liberté d'aménagement des appartements est légitime. Il est crucial que le projet d'ORI précise les contraintes potentielles qui pourraient peser sur les futurs aménagements. Une clarification sur les normes urbanistiques applicables, ainsi que sur les conditions d'aménagement, doit être fournie pour garantir la transparence du processus et rassurer les propriétaires sur leur capacité à adapter les espaces selon leurs besoins.

L'opération de réhabilitation de l'immeuble en R+2 présente des opportunités d'amélioration significatives, soutenues par un propriétaire désireux de s'investir activement dans le projet. Toutefois, les préoccupations liées à l'enclavement des parcelles et aux éventuelles contraintes d'aménagement doivent être prises en compte pour assurer une approche équilibrée et respectueuse des droits des copropriétaires. Il est recommandé d'engager un dialogue constructif avec toutes les parties prenantes afin de définir les modalités de réhabilitation tout en garantissant la pérennité et l'usage optimal des espaces. Une réponse claire aux questions soulevées contribuera à instaurer un climat de confiance nécessaire à la réalisation de l'opération.

Le CE est favorable à l'intégration de cet immeuble dans le processus ORI



Contributions :

Mme le D et M et Mme B : Propriétaires en indivision informent qu'une procédure judiciaire est en cours depuis 2004. Ils mentionnent une réticence d'un des héritiers qui ne souhaite pas liquider la succession (Pièce avocat déposée notée R3). Ils sont favorables à l'opération OPA-RU car ils souhaitent se libérer de cette problématique ;

M Del : propriétaire en indivision souhaite une estimation du bien et se dit inquiet compte tenu des arrangements possibles de l'indivision. Il rajoute qu'il y a des risques de décrochement de matériaux et souhaite une sécurisation du site

Mme Del: Sœur de M Del émet les mêmes inquiétudes et questionnements que son frère.

M Del attire l'attention sur la situation particulière de l'immeuble sur le fait qu'il appartient à plusieurs héritiers (procédure en cours). Elle demande que les droits soient respectés. Elle souligne et émet un doute sur l'appréciation des travaux à réaliser compte tenu qu'il n'y a pas eu de visite préalable et que les photos présentées dans le dossier ne sont plus d'actualité. Elle souhaite une orientation incitative et non coercitive pour la suite de la procédure. Elle demande que la situation successorale et la procédure judiciaire en cours soient prises en compte et qu'une évaluation actualisée soit réalisée.

Elle demande, dans une seconde contribution écrite, la prise en compte de son appel et de suspension de la procédure concernant l'immeuble de la succession de Mme Le D. Elle exprime sa volonté de conserver l'immeuble et de le réhabiliter. Elle demande également que la procédure engagée par la mairie « *au titre de l'utilité publique* » soit prise en considération dans l'examen de la situation.

Mémoire en réponse :

R3 : La collectivité et le bureau d'études Urbanis sont informés de cette indivision familiale, qui n'est pas en soi incompatible avec la poursuite de l'ORI.

O2 : voir réponse ligne R3. La procédure d'ORI n'a pas vocation à proposer au propriétaire une estimation individualisée de son bien. La collectivité et le bureau d'études Urbanis estiment également que la situation est urgente, que la question de la sécurisation du

bâtiment et de la voie publique se pose dès maintenant. Chaque indivisaire est habilité à engager des travaux de conservation.

L3 : La collectivité et le bureau d'études Urbanis sont informés de cette indivision familiale, qui n'est pas en soi incompatible avec la poursuite de l'ORI. Les documents transmis ne permettent pas de comprendre précisément où en est la procédure judiciaire.

La DUP ORI n'empêchera pas la liquidation de la succession ni la vente, le cas échéant.

Une visite peut être proposée dans le cadre de l'opah-ru pour affiner le programme de travaux et le chiffrage.

L7 : La DUP ORI n'empêchera pas la vente de l'immeuble et l'engagement d'un projet de réhabilitation.

La procédure n'a pas pour objectif d'engager l'expropriation de l'immeuble (même si cela reste une faculté envisageable en cas d'inertie ou de défaillance persistante des propriétaires).

Avis du commissaire enquêteur

L'analyse de la situation relative à l'immeuble en indivision appartenant aux héritiers révèle un contexte complexe, mais également un potentiel significatif pour la réhabilitation du bien.

Les propriétaires en indivision, représentés par Mme D et M et Mme B, expriment leur soutien à l'opération OPA-RU dans le cadre de leur désir de se libérer des lourdeurs liées à une procédure judiciaire en cours depuis 2004. Leur volonté de progresser vers une réhabilitation est un élément positif qui pourrait favoriser la revitalisation de l'immeuble, à condition que les enjeux liés à la succession soient adéquatement gérés.

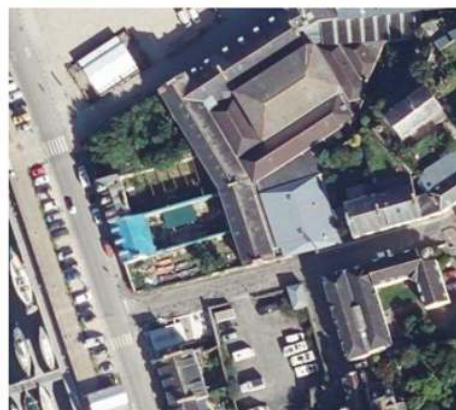
M et Mme Del, également propriétaires en indivision, soulèvent des préoccupations quant à l'évaluation du bien et à la sécurité du site, en raison des risques de décrochement de matériaux. Ils soulèvent la nécessité d'une sécurisation. Leur appel à une estimation réaliste de la valeur du bien, en tenant compte des arrangements possibles au sein de l'indivision, témoigne d'une recherche de transparence et de respect des droits de chacun au sein de la gouvernance de l'immeuble.

Mme Del évoque l'importance de respecter les droits des héritiers et souligne la nécessité d'une réévaluation des travaux à réaliser, en demandant notamment une visite préalable et des photos actuelles de l'état du bâtiment. Sa demande d'une orientation incitative plutôt que coercitive est essentielle pour favoriser un climat constructif et collaboratif entre les différents copropriétaires.

La situation judiciaire en cours et le souhait de Mme Del de conserver et réhabiliter l'immeuble doivent être considérés dans le cadre de l'OPA-RU. La prise en compte des dilemmes successoraux et la prise en compte de la procédure en cours permettront de proposer des solutions adaptées et respectueuses des besoins de chaque héritier.

Bien que la situation actuelle de l'immeuble en indivision présente des défis, elle offre également un potentiel remarquable de réhabilitation. La volonté des propriétaires d'avancer vers une solution pour intégrer le processus, tout en tenant compte du cadre juridique et des droits de chacun, est un point d'ancrage pour une démarche positive. Il est recommandé que la municipalité entame un dialogue constructif avec tous les héritiers afin de faciliter la prise de décision et d'établir des conditions favorables à la

sécurisation du site et à la perspective de réhabilitation. Une attention particulière à l'actualisation des données d'évaluation et à l'apport d'un accompagnement technique incitatif sera cruciale pour garantir le succès de cette opération.
Le CE est favorable à l'intégration de cet immeuble dans le processus ORI.



Contribution :

Jean marie Lemonge : propriétaire de l'immeuble 5, quai Port Rhu. Il souhaite acquérir l'immeuble au n°3, quai Port Rhu (procédure en cours). A déjà pris contact avec Urbanis pour les travaux ;

Yann Guesdon : Il se dit aussi intéressé par cet immeuble.

Mémoire en réponse :

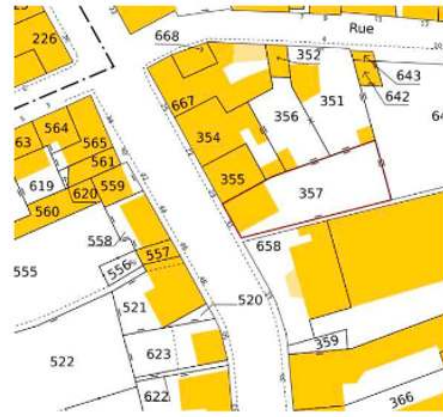
Le bureau d'études Urbanis est en effet en lien avec M. LE MONZE, qui a fait part de ses intentions à la mairie avant l'été.

O4 : La collectivité et le bureau d'étude prennent bonne note de cette information.

Avis du commissaire enquêteur

Le CE prend acte de ce souhait d'acquérir l'immeuble et de la procédure mise en œuvre par la mairie et le BE

Le CE est favorable à l'intégration de cet immeuble dans le processus ORI



Contribution :

Mme N : concerne l'immeuble situé au 31, rue Louis Pasteur.

Elle se dit surprise que l'immeuble fasse partie de l'opération, objet de l'enquête publique, qui le classe comme vacant alors qu'il est actuellement loué. Elle mentionne que le DPE a été réalisé et est aux normes avec une chaudière neuve et un rafraîchissement de l'immeuble.

Elle souhaite des précisions sur les travaux mentionnés (170 k€) et connaître les travaux réellement indispensables.

Mémoire en réponse :

L1 : A la date de constitution du dossier d'enquête publique et de sa délibération en conseil municipal 2026, le bien était vacant depuis de longues années.

Les évolutions sont très récentes : on constate à ce jour que des travaux ont été réalisés. Il convient d'organiser une visite du bien au plus vite, pour actualiser l'intérêt de la procédure.

Avis du commissaire enquêteur

Si l'immeuble est occupé, il est important de déterminer la nature de cette occupation (bail commercial, résidence principale, etc.). Cela peut avoir un impact sur la possibilité d'intervenir dans le cadre de l'opération. Dans de nombreux cas, si des travaux ou une requalification sont envisagés, le consentement des occupants pourra être requis, surtout s'il existe des projets qui modifient la nature ou l'usage du bâtiment. La concertation avec les occupants est essentielle pour assurer une bonne compréhension de l'objectif de l'opération.

En conclusion, le CE considère que l'intégration de l'immeuble occupé dans le processus dépendra d'une analyse approfondie des points mentionnés ci-dessus.

Réponses aux questions du Commissaire Enquêteur

Sur les évaluations des biens :

- Pouvez-vous expliquer le processus d'évaluation des biens concernés par l'opération ?

Le dossier préalable à l'enquête publique dans le cadre d'une opération de restauration immobilière impose une estimation sommaire et globale de la valeur de l'ensemble des immeubles par les services des domaines de l'Etat.

Ces derniers n'ont pas à communiquer une évaluation individuelle et l'avis joint vaut pour l'ensemble des immeubles ciblés.

- Comment comptez-vous répondre aux demandes des propriétaires qui souhaitent une estimation de leur bien ?

La procédure d'ORI n'a pas vocation à proposer au propriétaire une estimation individualisée de son bien.

Les biens visés sont des biens immobiliers qui connaissent des équivalences sur le marché de la transaction à Douarnenez et aux alentours, les propriétaires peuvent se tourner idéalement vers des experts de la négociation immobilière.

Concernant les procédures judiciaires et successorales :

- Quelles dispositions envisagez-vous pour tenir compte des situations successorales complexes évoquées par plusieurs propriétaires ?
- Comment les procédures judiciaires en cours affectent-elles l'avancement de l'opération de réhabilitation ?

Nous ne pouvons pas donner un avis sur les procédures judiciaires en cours qui sont sans lien avec la procédure d'ORI.

La déclaration d'utilité publique de l'ORI n'a pas d'incidence directe sur d'éventuelles procédures en cours. Au contraire, elle permet d'objectiver l'utilité d'accélérer la clôture du litige.

Par ailleurs, chacun des indivisaires est en droit d'engager des travaux de conservation de l'immeuble (art.815-2 du code civil).

- **Sur les travaux projetés :** Quel est le calendrier prévisionnel pour la réalisation de ces travaux ?

A ce stade, la déclaration d'utilité publique qui pourra être prononcée par le Préfet du Finistère n'engage pas de calendrier de réalisation de travaux obligatoires.

Le dispositif d'Opah-ru prévoit une animation renforcée de la part du bureau d'études de 12 à 24 mois pour que les travaux soient engagés dans la suite de cette procédure.

Une enquête parcellaire pourra être sollicitée auprès du préfet, après délibération du conseil municipal de Douarnenez envers les immeubles qui n'auraient pas connu d'évolution. Un programme de travaux individualisé, avec un calendrier, seront alors imposés.

- **Sur l'aspect coercitif de la procédure** : Pouvez-vous apporter des clarifications sur le caractère coercitif de cette opération ?

Le dossier d'enquête publique explique la portée contraignante de la procédure.

Comme indiqué ci-avant, les immeubles visés par la déclaration d'utilité publique bénéficient dans un premier temps d'un suivi renforcé dans le cadre de l'Opah-RU.

Les travaux sont néanmoins soumis à un permis de construire comme le prévoit le code de l'urbanisme afin de vérifier leur compatibilité avec le programme de l'ORI.

Dans un second temps, et à défaut de garantie de réalisation au cours de cette phase d'animation, la collectivité pourra engager une enquête parcellaire au cours de laquelle un programme individualisé et un calendrier précis seront imposés.

L'expropriation de l'immeuble pourra ensuite être sollicitée si les propriétaires n'apportent pas de garantie de réalisation des travaux nécessaires.

- **Quelles sont les alternatives pour les propriétaires qui souhaitent conserver leurs biens tout en souhaitant participer à la réhabilitation compte tenu des estimations annoncées ?**

Les différentes solutions qui s'offrent aux propriétaires qui souhaitent conserver leur bien et le rénover sont les suivantes :

- recevoir un accompagnement pour définir un projet et des simulations d'aides de l'opah-ru ;
- réaliser des travaux sans solliciter un accompagnement et des aides. La déclaration d'utilité publique d'ORI n'a pas pour vocation d'avoir un regard sur l'usage futur : il pourra s'agir d'un logement loué à l'année ou non, meublé ou non, être une résidence principale ou non.

- **Concernant la contribution L6 :**

> **Sur l'utilité publique** : Pouvez-vous clarifier en quoi le projet d'ORI répond à un intérêt général et comment vous justifiez son utilité publique face aux objections formulées par ce contributeurs ?

L'observation ne fait que rappeler des généralités de principe qui sont connues du rédacteur du dossier.

La justification de l'utilité publique de l'opération est explicitée dans le dossier d'enquête d'utilité publique qui répond aux exigences du code de l'urbanisme et du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Au demeurant, l'état de dégradation généralisée de l'immeuble 7 rue Grivart n'est pas contesté et le propriétaire reconnaît son incapacité à réaliser les travaux indispensables à sa restauration et à la cessation de son état d'abandon.

> **Sur la théorie du bilan** : Avez-vous mené une évaluation selon la « théorie du bilan » que ce contributeur mentionne, et pouvez-vous fournir des éléments concrets qui démontrent la création d'un bénéfice collectif lié au projet ?

Voir ci-dessus, la justification de l'utilité publique figure dans le dossier d'enquête publique qui démontre que les avantages sociaux, urbanistiques, patrimoniaux de l'opération l'emportent sur ses contraintes.

> Sur les délais des travaux : Pouvez-vous préciser les délais prévisionnels envisagés de réalisation des travaux liés à cette opération de réhabilitation urbaine ? Quelles sont les étapes et échéances envisagées ?

A ce stade, la déclaration d'utilité publique qui pourra être prononcée par le Préfet du Finistère n'engage pas de calendrier de réalisation de travaux obligatoires.

Le dispositif d'Opah-ru prévoit une animation renforcée de la part du bureau d'études de 12 à 24 mois pour que les travaux soient engagés dans la suite de cette procédure.

A défaut de garantie de réalisation en cas de non avancement et de non réalisation des travaux nécessaires pour certains biens ciblés, une enquête parcellaire pourra être sollicitée auprès du préfet, après délibération du conseil municipal de Douarnenez envers les immeubles qui n'auraient pas connu d'évolution.. Après validation de ce processus par une nouvelle enquête publique, un programme de travaux individualisé, avec un calendrier, seront alors imposés.

> Concernant la légalité externe du dossier : Quelles mesures ont été mises en place pour assurer la conformité du dossier avec les exigences légales, notamment en matière de transparence et d'information des propriétaires concernés ?

Bien que la procédure ne prévoit pas de notifications individuelles aux propriétaires, la collectivité a pris soin de veiller à leur information :

- les propriétaires des biens concernés ont reçu différents courriers d'informations concernant l'existence de l'OPAH-RU depuis 2022 ;
- différents échanges physiques ou téléphoniques ont été proposés à chacun des propriétaires ;
- l'ensemble des propriétaires ont reçu un courrier d'information en 2025 indiquant que leur immeuble devenait prioritaire dans la stratégie de la collectivité ;
- chacun des propriétaires a reçu deux informations sur le lancement de la démarche d'ORI, dont un dernier transmis en recommandé indiquant les modalités de réalisation de l'enquête publique ;
- la communication de la préfecture répond à toutes les exigences légales ;
- l'affichage en mairie a été réalisé dans les formes ;
- un affichage complémentaire à l'entrée des rues concernées a été demandé ;
- 6 des 7 propriétaires des biens ont échangé récemment avec la collectivité, avec le bureau d'études Urbanis, et se sont déplacés pour vous rencontrer lors de l'enquête publique ;
- Seuls les propriétaires du 50 Rue Jean Jaurès n'ont pas réagi à l'information de l'enquête publique. L'étude notariale chargée de la vente du bien a été contactée par mail pour que l'information sur la procédure d'ORI soit donnée.

Accompagnement technique et délais : En considération des difficultés financières exprimées par ce contributeur, êtes-vous disposé à envisager un accompagnement technique et la mise en place de délais adaptés pour lui permettre de s'engager dans le processus de réhabilitation ?

L'OPAH-RU et l'accompagnement renforcé prévu dans l'ORI a vocation à proposer un accompagnement transversal et à la carte à chacun des propriétaires. L'engagement d'étapes ultérieures à la DUP se fera à partir de délais adaptés selon constatation de l'avancement des propriétaires, en prenant en considération leurs difficultés et recherche de solutions.

Pour chaque accompagnement, une étude de faisabilité explicitant le mécanisme et le montant des aides financières (Anah et collectivités) sera présentée.

Commentaires du commissaire enquêteur

Les réponses du maître d'ouvrage aux questions du commissaire enquêteur mettent en avant plusieurs aspects positifs du projet d'OPA-RU, notamment une approche structurée et des mesures destinées à accompagner les propriétaires dans le processus de réhabilitation. L'engagement à fournir une évaluation sommaire des biens démontre une volonté d'objectivité dans le processus, même si les propriétaires ont été encouragés à chercher une estimation individuelle par des experts du secteur. En ce qui concerne les situations successorales complexes, le maître d'ouvrage souligne que la déclaration d'utilité publique vise à objectiver et accélérer le règlement des litiges, ce qui pourrait finalement bénéficier à l'ensemble des parties prenantes.

L'accent mis sur l'animation renforcée préconisée par le dispositif d'OPAH-RU, s'étalant sur une période de 12 à 24 mois, témoigne de la volonté de créer un cadre dynamique pour la mise en œuvre des travaux. La flexibilité mentionnée dans l'accompagnement technique et l'adaptation des délais en fonction des besoins des propriétaires est également un point fort, permettant une meilleure prise en compte des réalités individuelles.

De plus, l'effort de communication proactive du maître d'ouvrage, incluant des courriers d'information et des échanges directs avec les propriétaires, montre un souci réel de transparence et d'implication des différentes parties. L'ensemble de ces éléments témoigne d'une démarche positive qui vise à favoriser une collaboration constructive et à encourager la réhabilitation de l'immeuble, au bénéfice de la collectivité et des propriétaires concernés.

4 - Avis personnel et motivé du Commissaire Enquêteur.

Après avoir :

- Étudié le dossier de façon approfondie,
- Conduit l'enquête publique et s'être tenu à la disposition du public au cours des 3 permanences ayant permis de recevoir 20 personnes,
- Analysé et synthétisé toutes les observations du public,
- Recueilli les réponses de la commune et porté des appréciations en pages précédentes du présent document,
- Formulé auprès de la commune des questions complémentaires, et pris en compte les réponses correspondantes,
- Procédé à plusieurs visites de terrain, et les repérages de sites à partir de la voie publique pour mieux comprendre les observations du public et les enjeux du projet,
- Considérant l'avis des domaines ;

Le commissaire enquêteur retient les études et analyses menées au préalable qui ont mis en lumière des difficultés d'origine patrimoniale et sociale nécessitant des opérations programmées d'amélioration de l'habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU). Dans ce cadre, en 2017, Douarnenez a été sélectionnée dans l'appel à projets de la région Bretagne en vue de la redynamisation de son centre-ville.

En 2019, Douarnenez Communauté a approuvé son quatrième Plan Local de l'Habitat (PLH), marquant son engagement continu envers l'amélioration du cadre de vie et le renouvellement urbain. Dans cette optique, une stratégie globale a été adoptée, illustrée par la signature d'une convention d'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) dans le cadre du dispositif "Petites Villes de Demain", visant à revitaliser le cœur de la ville.

Parallèlement, en 2018, un effort concerté a été mis en place avec le lancement d'une OPAH intercommunale pour améliorer l'habitat privé. En 2022, l'OPAH-RU a été engagée pour une durée de cinq ans, avec pour objectifs principaux la revitalisation du centre-ville et la promotion de la mixité sociale.

L'Opération de Restauration Immobilière (ORI) a été introduite, permettant d'imposer des travaux obligatoires sous déclaration d'utilité publique, avec des aides financières et un accompagnement renforcé pour les propriétaires. Cette démarche vise à améliorer l'habitabilité et à valoriser le patrimoine immobilier tout en garantissant une offre de logements de qualité.

Justification et avis sur l'intérêt général :

La situation immobilière dans le centre-ville de Douarnenez souligne la nécessité d'une intervention ciblée sur les immeubles vacants. Avec un taux de vacance global de 8 %, atteignant 13 % spécifiquement dans le centre-ville, l'analyse révèle la présence de 460 logements vacants, dont 80 % ne présentent pas de signes de dégradation. Cette vacance est principalement due à une offre de logements médiocre et inadéquate, indiquant un potentiel sous-utilisé qui pourrait être mobilisé par le biais de rénovations ciblées.

En outre, la pauvreté dans le centre-ville, qui touche 19 % de la population contre 13 % pour l'ensemble de Douarnenez Communauté, souligne l'urgence d'agir. La concentration de ménages à faible revenu, ainsi qu'une forte proportion de personnes seules et âgées, appelle à la création de logements abordables et adaptés. Dès lors, revitaliser ces immeubles vacants

s'avère crucial pour répondre aux besoins de ces populations vulnérables.

De surcroît, la faible production de nouveaux logements dans le centre-ville, caractérisée par une prédominance de meublés touristiques et de petits logements, indique des contraintes foncières qui limitent le développement de solutions de logement durables et accessibles. La combinaison de coûts élevés et d'une faible attractivité du marché locatif, avec des prix de vente inférieurs à ceux du reste de la commune, impose une réévaluation des immeubles existants afin de redonner vie à un centre-ville dégradé.

Il est également à noter que 42 % des logements du centre-ville sont en copropriété, et que 61 % des logements avec un aspect visuel dégradé appartiennent à ce régime. L'analyse a mis en évidence 82 copropriétés présentant des signes de dégradation. Le fait que de nombreuses copropriétés ne soient pas inscrites au registre rend leur gestion et leur rénovation d'autant plus difficiles, d'où la nécessité de structurer ces entités et de mettre en œuvre des solutions simples et efficaces.

Enfin, la prévalence de logements locatifs privés dégradés, souvent occupés par des locataires à faibles revenus, témoigne d'une situation d'habitat indigne nécessitant des réponses urgentes. C'est dans ce contexte que la sélection des immeubles vacants pour leur réhabilitation devient une priorité afin d'améliorer non seulement l'offre de logement, mais aussi de lutter contre le mal-logement et de favoriser la mixité sociale.

Pour terminer, La nécessité de réhabiliter certains immeubles dans le centre-ville de Douarnenez ne se limite pas seulement à des considérations esthétiques ou économiques ; elle revêt également une dimension en matière de sécurité publique. En effet, une part significative du patrimoine immobilier présente des signes de dégradation, tels que des désordres structurels, qui peuvent compromettre la sécurité des occupants et des passants. Ces conditions favorisent non seulement le risque d'effondrement, mais peuvent également engendrer des problèmes sanitaires. Face à ces dangers potentiels, il est impératif d'agir de manière proactive pour assurer la sécurité des résidents et préserver l'intégrité de l'espace public. La réhabilitation de ces immeubles est donc essentielle pour prévenir tout risque.

Les atteintes à la propriété privée sont justifiées car susceptibles d'être compensées par l'augmentation de valeur du patrimoine immobilier concerné. Les travaux définis comme nécessaires, une fois réalisés ne pourront que faciliter la location ou la vente des biens et donc in fine profiter à leurs propriétaires.

Il est à noter que sur le plan économique, la réalisation de ces programmes de travaux bénéficiera aux entreprises locales et qu'en termes de santé publique, ce projet permet de mettre fin à des situations d'habitat indigne et d'insalubrité.

Tirant le bilan de l'ensemble des éléments énoncés ci-dessus, ainsi que de ceux ressortant de ses appréciations et commentaires portés dans les pages qui précèdent, le commissaire enquêteur émet un avis favorable à la déclaration d'utilité publique de l'opération de restauration immobilière multisites pour les immeubles désignés au dossier soumis à enquête publique sur la commune de Douarnenez, tel que présenté à l'enquête publique.

Avec les recommandations suivantes :

- Pour l'immeuble situé au 31, rue Louis Pasteur : que la municipalité prenne rapidement contact avec la propriétaire qui s'est manifestée pendant l'enquête

pour informer que son immeuble n'était pas vacant (mention d'un contrat de location et d'un DPE aux normes avec une chaudière neuve).

- Pour l'immeuble situé au 11, rue du cherche midi : que la municipalité prenne contact avec tous les héritiers afin de faciliter la prise de décision et d'établir des conditions favorables à la sécurisation du site et à une perspective de réhabilitation.
- Pour l'immeuble situé au 24,B rue Ernest Renan : que la municipalité prenne contact avec le propriétaire afin de définir les modalités de réhabilitation et d'analyser l'enclavement des parcelles limitrophes,
- Pour tous les immeubles et notamment pour celui situé au 7, rue Grivart, d'élaborer un plan d'accompagnement détaillé pour les propriétaires, précisant les délais et les ressources nécessaires à la réhabilitation de leur immeuble, tout en assurant une communication transparente tout au long du processus.

A DOUARNENEZ, le 28 septembre 2026
Le commissaire enquêteur



Guy FAUCHER