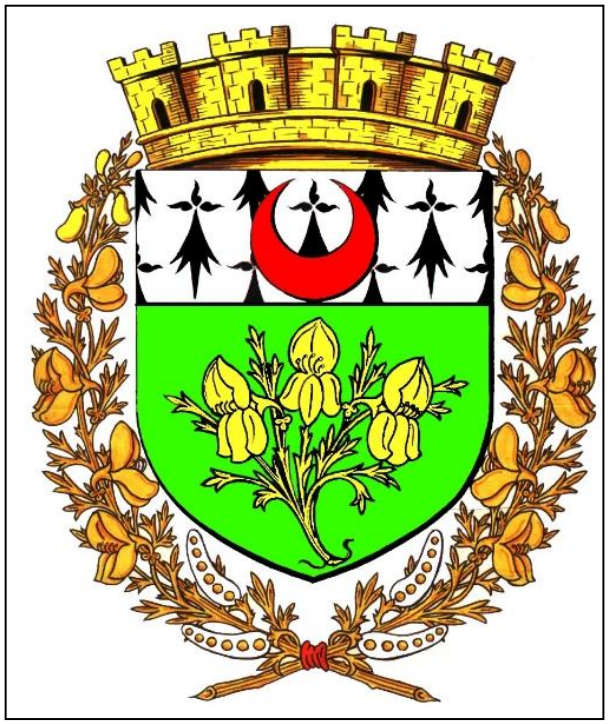
COMMUNE DE BANNALEC

Finistère



DEMANDE DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE SUITE A PROCEDURE DE PARCELLE EN ETAT D'ABANDON MANIFESTE

Parcelles situées rue de la gare

NOTICE EXPLICATIVE

A. CONTEXTE DE L'OPERATION

1. Situation de la commune de Bannalec

Localisée dans le Finistère Sud, la commune de Bannalec est située à mi-distance entre deux agglomérations d'envergure : Lorient et Quimper (40 km de chaque côté). Elle appartient à la communauté de communes du Pays de Quimperlé (COCOPAQ).
Cette collectivité profite d'une desserte optimale à la fois par un réseau viaire structurant (la RN 165 et la RD 765) et également par la ligne ferroviaire Rennes-Quimper.
Profitant de cette position géographique stratégique, la commune de Bannalec se révèle attractive ces dernières années avec une population en constante augmentation. Au dernier recensement de 2013, sa population totale s'élevait à 5719 habitants, soit une augmentation de 328 habitants depuis 2008 (+6%).
Cette attractivité résidentielle s'est notamment traduite par une augmentation importante de la construction neuve sur le territoire communal, le bâti existant ne répondant pas à la demande des nouveaux arrivants.
Dans le prolongement des évolutions législatives récentes (lois Grenelle I et II, loi ALUR) la commune s'est cependant orientée vers la reconstruction de la ville sur elle-même de manière à préserver les espaces naturels et agricoles et à maintenir le dynamisme de son centre-ville. Visant à lutter contre la désaffection du bâti ancien et à rapprocher les habitants des équipements, transports et services, une étude préalable pour l'aménagement du secteur de la gare a été réalisée en septembre 2011. Cette étude a notamment permis de faire un bilan sur les friches urbaines, le bâti vacant et le potentiel foncier, et d'envisager une opération de renouvellement urbain dans ce secteur.

2. *Localisation de l'opération à l'échelle communale*

Les biens objet du présent dossier sont situés dans ce secteur de la gare, à l'entrée de ville Sud de Bannalec. Plus précisément, il s'agit de deux bâtiments + terrains à usage d'habitation, situés :

- 107 rue de la Gare pour le bien cadastrés section AH n°5-434-446-448 d'une contenance de 3647 m²
- 106 rue de la Gare pour le bien cadastré section AI n°91 d'une contenance de 330 m².

Le quartier de la gare est aujourd'hui en pleine reconversion avec la réalisation du pôle d'échange multimodal (aménagement urbain et rénovation du bâtiment voyageurs).
A moyen-long terme, la commune de Bannalec a l'ambition d'engager une opération de restructuration de ce quartier. Ce secteur de Bannalec est en effet aujourd'hui composé de plusieurs friches urbaines ou industrielles ainsi que de nombreuses habitations vacantes, du fait de bâtis établis en front de rue ne disposant pas de garage ni de stationnement privatif ce qui nuit à leur attrait.
La commune espère ainsi lutter contre la vacance en centre-ville, redynamiser ce secteur et créer du logement, des équipements et attirer des activités économiques sans avoir à consommer de terres agricoles ou naturelles, conformément aux prescriptions du législateur.

<u>Localisation des parcelles objets de la présente procédure sur cadastre et photo aérienne</u>

Situation des parcelles (aplat bleu-vert) dans la commune. Source SIG EPFB

Les deux propriétés sont classées en zone Uha (Secteur d'urbanisation dense en ordre continu correspondant au centre bourg) dans le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bannalec adoptée le 25 septembre 2015.

3. *Descriptif des biens visés par le présent dossier*

Ces deux propriétés sont depuis plusieurs années à l'état d'abandon. Leur état de délabrement avancé présente des risques pour la sécurité de la voie publique. Même si les propriétaires ont par le passé réalisé épisodiquement quelques travaux d'entretien (élagage des arbres essentiellement), l'état de délabrement des deux habitations ne cesse aujourd'hui de s'accentuer. Ces deux propriétés en mauvais état dévalorisent l'entrée sud de la ville de Bannalec constituant en quelque sorte des verrues au sein du tissu urbain.

Ces deux propriétés à l'abandon appartiennent à la même indivision successorale décrite dans l'état parcellaire intégré au présent dossier de demande de DUP.

Propriété AH n°5-434-446-448 sise 107 rue de la gare

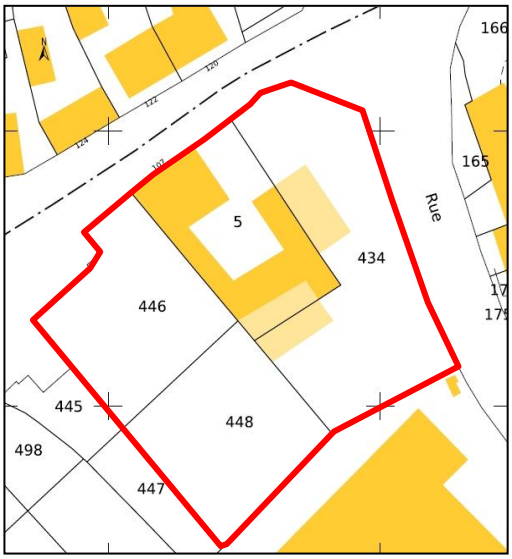
La propriété constitue une habitation de bourg composée d'un rez-de-chaussée, un premier étage et des combles, établie sur un vaste terrain d'une contenance cadastrale totale de 3647 m². Son établissement en front de rue marque par ailleurs l'entrée de la zone agglomérée de Bannalec.

L'état de délabrement de cette propriété est particulièrement avancé. Ainsi, la façade principale et les menuiseries extérieures de la propriété sont en mauvais état. Cet état de dégradation témoigne ainsi d'un manque d'entretien depuis plusieurs années. Les seuls travaux qui ont été entrepris concernent uniquement la condamnation des fenêtres en rez-de-chaussée, dans le but sans doute d'éviter le squat de l'habitation.

Par ailleurs, le terrain de cette propriété est aujourd'hui entièrement envahi par la végétation sauvage ce qui rend son accès très difficile. Cet état pose également des problèmes de sécurité publique dans la mesure où certains arbres de la propriété empiètent sur le domaine public au niveau de la rue Eugène Lorec notamment.

Une propriété complètement envahie par la végétation

Une façade à l'état de délabrement avancé
Des menuiseries (porte et fenêtres) en mauvais état



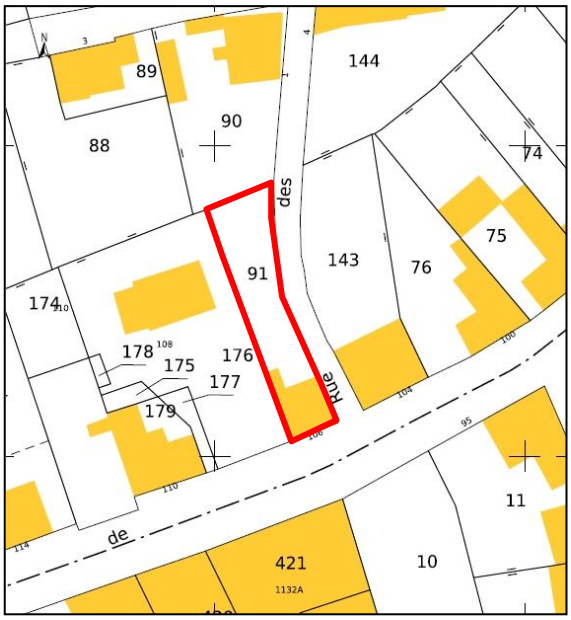
Propriété AI n°91 sise 106 rue e la gare

La propriété AI n°91 constitue elle une habitation typique de bourg établie sur le front de la rue de la gare. Cette propriété dispose d'un terrain d'une contenance cadastrale de de 330 m². Tout comme pour la propriété précédente, le terrain a également été complètement envahi par la végétation.
L'état de dégradation de cette propriété est tel qu'il constitue un danger pour la population :

- La toiture commence à s'affaisser
- Les gouttières menacent de tomber sur la chaussée

Une propriété délabrée représentant un danger pour la sécurité publique

Une toiture qui commence à s'affaisser



L'état de dégradation de ces deux biens a été attesté par un procès-verbal du maire en date du 4 juin 2014 auquel était joint un constat réalisé le 16 avril 2014 par un homme de l'art, M. Paul QUINIO, architecte. Ledit constat est joint à la présente notice. A certains moments les services de la commune ont dû placer des barrières pour la protection de la voie.

B. LA PROCEDURE DE DECLARATION EN ETAT D'ABANDON MANIFESTE

1. Les textes

La procédure de déclaration de parcelle en état d'abandon concerne les biens en état de dégradation ou délabrement situés dans la zone aggloméré de la commune. Elle a pour but de mettre fin à une situation d'abandon et, en cas d'inaction du propriétaire, d'acquérir la propriété, au terme d'une procédure d'expropriation simplifiée, d'un immeuble bâti ou non bâti, sans occupant et manifestement non entretenu. L'expropriation, faite au profit d'une collectivité publique ou d'un organisme y ayant vocation, doit avoir pour but soit de construire des logements, soit de réaliser une opération d'intérêt collectif liée à la restauration, la rénovation ou l'aménagement.

Elle comporte plusieurs étapes : lancement de la procédure, constat de l'état d'abandon par procès-verbaux provisoire et définitifs, déclaration d'abandon, expropriation simplifiée.

Les textes qui la régissent sont les suivants : à noter que ces textes ont subi une modification par la loi ALUR en cours de procédure, les textes présentés ci-après sont ceux en vigueur au moment où les actes ont été pris.

Article L.2243-1 du Code Général des Collectivités territoriales, en vigueur le 14 mars 2014

Lorsque, dans une commune, des immeubles, parties d'immeubles, voies privées assorties d'une servitude de passage public, installations et terrains sans occupant à titre habituel ne sont manifestement plus entretenus, le maire, à la demande du conseil municipal, engage la procédure de déclaration de la parcelle concernée en état d'abandon manifeste.
La procédure de déclaration en état d'abandon manifeste ne peut être mise en œuvre qu'à l'intérieur du périmètre d'agglomération de la commune.

Article L.2243-2 du Code Général des Collectivités territoriales, en vigueur le 4 juin 2014

Le maire constate, par procès-verbal provisoire, l'abandon manifeste d'une parcelle, après qu'il a été procédé à la détermination de celle-ci ainsi qu'à la recherche dans le fichier immobilier ou au livre foncier des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres intéressés. Ce procès-verbal indique la nature des désordres affectant le bien auxquels il convient de remédier pour faire cesser l'état d'abandon manifeste.

Le procès-verbal provisoire d'abandon manifeste est affiché pendant trois mois à la mairie et sur les lieux concernés ; il fait l'objet d'une insertion dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département. En outre, le procès-verbal provisoire d'abandon manifeste est notifié aux propriétaires, aux titulaires de droits réels et aux autres intéressés ; à peine de nullité, cette notification reproduit intégralement les termes des articles L. 2243-1 à L. 2243-4. Si l'un des propriétaires, titulaires de droits réels ou autres intéressés n'a pu être identifié ou si son domicile n'est pas connu, la notification le concernant est valablement faite à la mairie.

Article L.2243-3 du Code Général des Collectivités territoriales, modifié par Loi n°2011-725 du 23 juin 2011 - art. 16, en vigueur le 24 novembre 2014 et 5 décembre 2014

A l'issue d'un délai de trois mois à compter de l'exécution des mesures de publicité et des notifications prévues à l'article L. 2243-2, le maire constate par un procès-verbal définitif l'état d'abandon manifeste de la parcelle ; ce procès-verbal est tenu à la disposition du public. Le maire saisit le conseil municipal qui décide s'il y a lieu de déclarer la parcelle en état d'abandon manifeste et d'en poursuivre l'expropriation au profit de la commune, d'un organisme y ayant vocation ou d'un concessionnaire d'une opération d'aménagement visé à l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme, en vue soit de la construction ou de la réhabilitation aux fins d'habitat, soit de tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement.

La procédure tendant à la déclaration d'état d'abandon manifeste ne peut être poursuivie si, pendant le délai mentionné à l'alinéa précédent, les propriétaires ont mis fin à l'état d'abandon ou se sont engagés à effectuer les travaux propres à y mettre fin définis par convention avec le maire, dans un délai fixé par cette dernière.

La procédure tendant à la déclaration d'état d'abandon manifeste peut être reprise si les travaux n'ont pas été réalisés dans le délai prévu. Dans ce cas, le procès-verbal définitif d'abandon manifeste intervient soit à l'expiration du délai mentionné au premier alinéa, soit, à l'expiration du délai fixé par la convention mentionnée au deuxième alinéa.

Le propriétaire de la parcelle visée par la procédure tendant à la déclaration d'état d'abandon manifeste ne peut arguer du fait que les constructions ou installations implantées sur sa parcelle auraient été édifiées sans droit ni titre par un tiers pour être libéré de l'obligation de mettre fin à l'état d'abandon de son bien.

Article L.2243-4 du Code Général des Collectivités territoriales, en vigueur à ce jour

L'expropriation des immeubles, parties d'immeubles, voies privées assorties d'une servitude de passage public, installations et terrains ayant fait l'objet d'une déclaration d'état d'abandon manifeste peut être poursuivie dans les conditions prévues au présent article.
Le maire constitue un dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique, ainsi que l'évaluation sommaire de son coût, qui est mis à la disposition du public, pendant une durée minimale d'un mois, appelé à formuler ses observations dans des conditions précisées par la délibération du conseil municipal.

Sur demande du maire ou si celui-ci n'engage pas la procédure mentionnée au deuxième alinéa dans un délai de six mois à compter de la déclaration d'état d'abandon manifeste, le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou du conseil général du lieu de situation du bien peut constituer un dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique, ainsi que l'évaluation sommaire de son coût, qui est mis à la disposition du public, pendant une durée minimale d'un mois, appelé à formuler ses observations dans des conditions précisées par la délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du département.

Par dérogation aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le représentant de l'Etat dans le département, au vu du dossier et des observations du public, par arrêté :
1° Déclare l'utilité publique du projet mentionné aux deuxième ou troisième alinéas et détermine la liste des immeubles ou parties d'immeubles, des parcelles ou des droits réels immobiliers à exproprier ainsi que l'identité des propriétaires ou titulaires de ces droits réels ;

2° Déclare cessibles lesdits immeubles, parties d'immeubles, parcelles ou droits réels immobiliers concernés ;
3° Indique la collectivité publique ou l'organisme au profit duquel est poursuivie l'expropriation;
4° Fixe le montant de l'indemnité provisionnelle allouée aux propriétaires ou titulaires de droits réels immobiliers, cette indemnité ne pouvant être inférieure à l'évaluation effectuée par le service chargé des domaines ;
5° Fixe la date à laquelle il pourra être pris possession après paiement ou, en cas d'obstacle au paiement, après consignation de l'indemnité provisionnelle. Cette date doit être postérieure d'au moins deux mois à la publication de l'arrêté déclaratif d'utilité publique.
Cet arrêté est publié au recueil des actes administratifs du département et affiché à la mairie du lieu de situation des biens. Il est notifié aux propriétaires et aux titulaires de droits réels immobiliers.

Dans le mois qui suit la prise de possession, l'autorité expropriante est tenue de poursuivre la procédure d'expropriation dans les conditions prévues par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.
L'ordonnance d'expropriation ou la cession amiable consentie après l'intervention de l'arrêté prévu au présent article produit les effets visés à l'article L. 222-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.
Les modalités de transfert de propriété des immeubles ou de droits réels immobiliers et d'indemnisation des propriétaires sont régies par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

2. *La procédure suivie sur Bannalec pour les biens concernés par le présent dossier*

Pour mettre fin à l'état d'abandon des biens visés par le présent dossier, la commune de Bannalec, dans le cadre du renouvellement urbain du quartier de la gare, a décidé d'entamer une procédure de parcelle en l'état d'état d'abandon manifeste et de réaliser des logements et un parking public.

• *Historique des contacts avec les propriétaires indivisaires*

La commune de Bannalec est confrontée depuis plusieurs années maintenant à deux propriétés appartenant à la même indivision en état d'abandon manifeste, qui présentent, en dehors de leur caractère délabré, des risques pour la sécurité publique mais aussi un potentiel de renouvellement urbain. Soucieuse de la sécurité du domaine public au niveau de ces propriétés et souhaitant régler cette situation latente, la commune de Bannalec a tenté, à de nombreuses reprises, de prendre contact avec les propriétaires.

Sachant que ces sollicitations sont toujours restées sans réponse, la municipalité a sollicité l'intervention de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne. A ce titre, une convention opérationnelle d'action foncière a été signée entre la commune de Bannalec et l'Etablissement Public Foncier le 16 octobre 2012. Suite à cela, les services de l'EPF ont pris contact avec deux des trois propriétaires en indivision de ces biens (le 3ème dont l'adresse est inconnue n'a pas pu être contacté) pour les enjoindre à entretenir leurs biens ou à défaut à le vendre afin que l'état d'abandon cesse. Les raisons de sécurité, d'aménagement cohérent et de renouvellement urbain de ce quartier, l'opportunité de l'équipement gare à proximité incitent à cette solution. Malheureusement, les propriétaires n'ont pu ou voulu mettre en œuvre aucune de ces solutions. Aussi, la mairie a décidé d'entamer une procédure de bien en état d'abandon manifeste pour mettre fin à l'état d'abandon de ces biens et y réaliser des logements et une opération d'intérêt collectif d'aménagement (parking public).

• *Lancement de la procédure*

Sachant que les propriétaires ne réagissaient pas aux diverses sollicitations de la commune et de l'EPF et afin de trouver une issue à cette situation, la collectivité a décidé d'engager une procédure de parcelle en état d'abandon manifeste par délibération du Conseil Municipal en date du 14 mars 2014.

Monsieur le maire de Bannalec a ensuite visité les biens avec l'aide de Mr. Paul QUINIO, architecte d'Etat, le 14 avril 2014 et a établi un procès-verbal provisoire d'état d'abandon manifeste le 4 juin 2014.

Ledit procès-verbal provisoire, affiché depuis le 4 juin 2014 à la mairie et sur les lieux concernés, a également fait l'objet d'une insertion le 4 juillet 2014 dans les éditions finistériennes du Télégramme et du Ouest-France puis a été notifié aux deux propriétaires dont l'adresse est connue, par lettre recommandée avec accusé de réception le 8 juillet 2014, ainsi qu'en mairie pour le propriétaire dont l'adresse n'est pas connue.

Les propriétaires n'ayant pas mis fin à l'état d'abandon manifeste ni ne s'étant engagés par convention avec le maire à effectuer les travaux propres à mettre fin à l'état d'abandon manifeste dans les six mois suivant l'exécution de ces mesures de publicité précitées, M. le Maire a, par un procès-verbal définitif du 24 novembre 2014 constaté l'état d'abandon manifeste de cet immeuble. Il a été affiché le jour de sa signature. A la date de la présente mise à disposition du présent dossier au public, il y est toujours.

Le Conseil Municipal a donc, par délibération en date du 5 décembre 2014, déclaré la parcelle en état d'abandon manifeste et a décidé de poursuivre la phase d'expropriation au profit de la commune de Bannalec en vue de la construction de logements sur les parcelles 107 rue de la gare et de la réalisation d'un parking sur la parcelle 106 rue de la gare.

Par une délibération du 17 juin 2016, le conseil municipal de Bannalec a déterminé les conditions de mise à disposition au public du présent dossier présentant le présent projet simplifié d'acquisition publique et l'évaluation sommaire de son coût.

C. LES PROJETS PREVUS SUR LES PARCELLES

1. Descriptif des opérations projetées sur les propriétés sujettes à la procédure

Opération sur les parcelles AH n°5-434-446-448 (107 rue de la Gare)

En collaboration avec la Société d'Aménagement du Finistère (SAFI), la commune de Bannalec s'est penchée sur l'aménagement des friches identifiées à l'échelle du quartier de la gare. Cette opération de renouvellement urbain permettra de reconquérir l'espace stratégique d'entrée de ville et de proposer une offre de logements à 100 mètres de la halte SNCF, donnant par là une visibilité plus grande au mode de transport ferroviaire.

La programmation prévisionnelle de cette opération est la suivante :

- Sept maisons de ville mitoyennes ou non (surface moyenne des lots de 362 m²),
- Réhabilitation de la propriété existante établie sur le front de la rue de la gare ou démolition si une fois les diagnostics structures effectués, il s'avère que sa réhabilitation n'est pas possible ou trop coûteuse,
- Construction d'un nouveau bâtiment au niveau du carrefour du parvis de la gare, et éventuellement en lieu et place du bâtiment actuel.

Au total, quatorze logements sont prévus sur cette parcelle dont au moins six logements locatifs sociaux (types PLUS-PLAI).
L'îlot sera accessible uniquement par la rue de la gare et la voie de desserte en impasse de cet îlot comprendra quelques places de stationnement, tel qu'indiqué sur le schéma.

Le cœur d'îlot sera essentiellement composé d'habitations individuelles, mitoyennes ou non. Un immeuble collectif sera construit au niveau du carrefour du parvis de la gare. La façade de ce bâtiment devra être qualitative afin de marquer l'entrée de ville de Bannalec. Cet immeuble pourra éventuellement accueillir un commerce/service en rez-de-chaussée et des logements à l'étage. Au regard de sa valeur patrimoniale, l'immeuble existant pourra éventuellement être conservé. La faisabilité financière d'une opération de réhabilitation de ce bâtiment permettra de déterminer si oui ou non cet édifice doit être conservé. L'intimité de l'îlot sera préservée par la conservation des haies végétales et arbres remarquables présents aux franges du site.

Etat actuel :

Possible état futur :

Opération sur la parcelle AI n°91

La rue de la gare à Bannalec offre aujourd'hui peu de possibilités de stationnement pour les habitants résidant au sein de cette rue. A ce titre, l'acquisition de la parcelle AI n°91 pourrait permettre à la commune de Bannalec d'aménager un espace public dédié au stationnement au sein de cette rue (une dizaine de places de stationnement pourraient être aménagées). Cet aménagement participera ainsi à revitaliser cette rue aujourd'hui composée de nombreuses habitations vacantes en raison, entre autres, de ce manque de places de stationnement.

2. *Compatibilité des projets avec les documents stratégiques communaux et supra-communaux*

Les opérations projetées sur les propriétés sujettes à la procédure de parcelle en état d'abandon manifeste sont compatibles avec les documents stratégiques déterminant le développement de la commune de Bannalec. En effet, de manière générale, les enjeux détaillés dans ces documents visent à promouvoir les opérations en renouvellement urbain et à revitaliser les centres urbains. La commune de Bannalec fait partie de la Communauté de Commune du Pays de Quimperlé (COCOPAQ), elle est ainsi soumise aux prescriptions des documents d'urbanisme suivants :

• Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la communauté de communes du Pays de Quimperlé

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du SCoT prévoit une croissance démographique renforcée pour la COCOPAQ à l'horizon 2030. Le taux de croissance retenu est de 0,8% par an, soit un objectif de population de 66 000 habitants à l'horizon 2030.

Le SCOT du Pays de Quimperlé prône une gestion économe du foncier à travers le développement de formes urbaines denses de type maisons de ville ou logements intermédiaires. L'objectif est ainsi de limiter au maximum la consommation d'espaces naturels et agricoles et de développer l'urbanisation dans les parties agglomérées (dents creuses). A l'échelle de Bannalec, l'objectif de densité minimum du SCoT est fixé de 17 à 22 logements à l'hectare selon les opérations et leur localisation.

Avec un total de quatorze logements sur 4038 m^2, l'opération projetée sur les deux biens (106 et 107 rue de la gare) atteint une densité de trente-quatre logements à l'hectare, atteignant ainsi largement les objectifs de densité minimum pour se rapprocher de la densité d'un tissu de bourg.

• Programme Local de l'Habitat (PLH 2014-2019) de la communauté de communes du Pays de Quimperlé

L'objectif de croissance démographique retenu au sein du SCoT implique la production annuelle de 420 logements à l'échelle de la COCOPAQ. Cet objectif vise à accroître l'attractivité du territoire de la Cocopaq tout en permettant l'accueil de nouvelles populations et à assurer une offre diversifiée en logements pour répondre aux besoins de la population en place et à venir. A ce titre, le PLH 2014-2019 fixe un objectif de production de 238 dont 19 logements locatifs sociaux pour la commune de Bannalec sur la durée du PLH.
La création de 6 logements locatifs sociaux représente donc presque 2 ans de production de logements sociaux pour la commune.
L'orientation n°6 du Programme Local de l'Habitat de la communauté de communes du Pays de Quimperlé fixe l'objectif de promouvoir la requalification dans les centres urbains et d'amplifier la réhabilitation du parc privé. Le PLH recommande ainsi d'identifier et de repérer précisément le potentiel foncier mutable au préalable d'une intervention foncière dans les centres urbains. Ce travail préalable permettra de mobiliser les outils appropriés et les moyens financiers nécessaires au montage de ce type d'opération complexe.
L'acquisition et la transformation de ce foncier mutable participent à la mise en œuvre de cette orientation du PLH.

• Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bannalec

Dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU, la commune de Bannalec se fixe l'objectif d'atteindre une population de 6000 habitants à l'horizon 2022. Cette perspective de croissance suppose la production de 330 logements sur 10 ans.

L'un des enjeux majeurs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU de Bannalec est la maîtrise de l'étalement urbain et de la consommation d'espace. La commune souhaite à ce titre recentrer son développement autour du bourg et y définir un périmètre urbain à l'intérieur duquel se concentrent les zones réservées au développement de l'habitat. Afin d'y parvenir, la collectivité souhaite promouvoir de nouveaux modèles de quartiers et des formes urbaines plus compacts et moins consommatrices d'espace (logements collectifs, maisons groupées…). La collectivité envisage également d'augmenter la remise sur le marché de logements vacants en visant un taux de 5%. Pour satisfaire à tous ces objectifs, il est nécessaire d'identifier tous les secteurs de rénovation urbaine potentielle avec une participation souhaitée de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPFB).

Le bourg de Bannalec, seule véritable agglomération de la commune, s'est notamment développé autour de sa gare située sur la voie Quimper/Paris.

Par ailleurs, le PADD évoque également l'intérêt de réaliser des aires de stationnement aménagées en retrait des habitations et reliées à celles-ci par des voies douces et des cheminements dédiés.

3. Coûts

• Frais préalables à la procédure

La commune a engagé des frais financiers afin d'assurer la mise en sécurité du site et son expertise pour son aménagement futur :

Frais d'études auprès de Céramide, Territoires en Mouvement (TEM) et de la Société d'Aménagement du Finistère (SAFI) : 54 329,14 €

Frais dus à la procédure de biens en état d'abandon (expertises, publications dans la presse, notifications) : Expertise réalisée par M Paul Quinio, architecte : 432 €
Frais de publication : 2 210,33 €
Affranchissement : 4.93 *2 = 9,86 €
TOTAL : 2652,19 €

Soit un total de **56 981,33 € pour les frais préalables**

• Frais d'acquisition

La commune a consulté le service de France Domaine qui dans un avis en date du 27 juin 2016 précise que la propriété AH n°5-434-446-448 a une valeur de 60 000 € et dans un avis en date du 28 juin évalue la propriété cadastrée AI n°91 à une valeur de 7 000 €.

Soit un total de **67 000 € pour les frais d'acquisition**

• Démolition - Débroussaillage

En lien avec l'Etablissement Public Foncier de Bretagne, la commune de Bannalec a mandaté Burgeap, bureau d'études spécialisé en démolition-désamiantage, afin d'évaluer le coût de démolition des habitations ***dans le cas où elles seraient détruites***.
Le montant total de déconstruction a été évalué à ***63 000€ HT*** pour ces deux habitations. Par ailleurs le dessouchage et le débroussaillage du terrain de la propriété cadastrée AH n°5-434-446-448 a été estimée à ***7000€ HT.***

Soit un total de **70 000 € pour les travaux de proto-aménagement**

• Travaux d'aménagement urbain

Propriété AI n°91 : Coût d'aménagement d'un espace de stationnement : ***24 000 €***

Propriété AH n°5-434-446-448 : Coût de la viabilisation de cet îlot avant cession à un opérateur : ***15 000€*** *(NB : La viabilisation interne de cet îlot sera réalisée directement par l'opérateur qui aura été sélectionné par la commune dans le cadre d'un appel à projet)*

Honoraires de Maîtrise d'œuvre pour la réalisation de ces travaux : ***5000€***

Soit un total de **44 000 € pour les travaux d'aménagement urbain**

Sommaire

A. CONTEXTE DE L'OPERATION 2
1. Situation de la commune de Bannalec 2
2. Localisation de l'opération à l'échelle communale 3
3. Descriptif des biens visés par le présent dossier 5
B. LA PROCEDURE DE DECLARATION EN ETAT D'ABANDON MANIFESTE 7
1. Les textes 7
2. La procédure suivie sur Bannalec pour les biens concernés par le présent dossier 9
C. LES PROJETS PREVUS SUR LES PARCELLES 11
1. Descriptif des opérations projetées sur les propriétés sujettes à la procédure 11
2. Compatibilité des projets avec les documents stratégiques communaux et supra-communaux 13
3. Coûts 14
Sommaire 16