

PREFECTURE BRETAGNE
REÇU LE

22 MAI 2013

Secrétariat Général
pour les Affaires Régionales
35026 RENNES CEDEX 9

Foncier
de **Bretagne**



ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER

Décision du Directeur Général 2013/26

Décision de préemption

LE DIRECTEUR GÉNÉRAL DE L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE BRETAGNE

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 210-1, L. 210-2, L. 212-1 à L. 212-5, L. 213-1 à L. 213-16, L. 221-1, L. 300-1, R. 212-1 à R. 212-6, R. 213-1 à R. 213-13, R. 213-21, R. 213-24 à R. 213-28,

Vu l'arrêté préfectoral du 1^{er} mars 2007 créant une Zone d'Aménagement Différée sur le secteur de l'Hippodrome et de la Gare à Quimper en vue de permettre de constituer des réserves foncières pour permettre la réalisation, dans l'intérêt général, de certaines des actions ou opérations d'aménagement définies à l'article L. 300-1 du Code de l'Urbanisme pour accompagner les mutations économiques et permettre le renouvellement urbain induit par la liaison Quimper-Paris en trois heures par le TGV,

Vu l'étude d'aménagement du quartier de la Gare réalisée en mars 2011 par le groupe Ellipse qui prévoit le renouvellement urbain de ce quartier par la requalification des espaces publics, la création d'un transport en commun en site propre et de parkings relais, la démolition de bâtis anciens et la reconstruction de bâtiments à dominante d'activité / tertiaire / équipements au Nord de l'Avenue de la Libération et à dominante habitat / équipements de la maison au Sud de l'Avenue de la Libération,

Vu le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de Quimper approuvé le 7 octobre 2011, dont fait partie la commune de Quimper, qui couvre la période 2011-2016 et qui a notamment pour orientations :

- **Consolider la contribution de Quimper communauté au développement de la Cornouaille : à l'échelle de l'EPCI la production de logements pour Quimper est de 450-500 logements par an**
- **Limiter la consommation d'espace : le PLH prévoit que 30% de la production moyenne de logement se fera en zone Urbaine.**
- **Respecter la législation en vigueur (loi SRU) : le PLH fixe un objectif de production de 200 logements locatifs sociaux par an sur la communauté d'agglomération. Ainsi il est proposé un taux de 30% de logements locatifs sociaux à Quimper pour les opérations d'habitat et la Commune devra produire 140 LLS par an sur la durée du PLH. Parmi ces LLS, la collectivité se fixe pour objectif de produire au minimum 30% de PLAI**
- **Modérer la consommation d'espace sur le territoire communautaire : des densités minimum sont exigées.**

Vu le décret de création de l'Établissement Public Foncier de Bretagne n°2009-636 du 8 juin 2009 publié au journal officiel le 9 juin 2009, notamment ses articles 4 et 11,

AV

Vu le règlement intérieur de l'Établissement public Foncier de Bretagne approuvé par délibération du Conseil d'Administration du 18 octobre 2009, puis modifié par délibérations du Conseil d'Administration du 3 mai 2010 et du 14 septembre 2010, notamment ses articles 26 et 44,

Vu la convention cadre signée entre l'EPF et Quimper Communauté le 3 mai 2012 et notamment son article 2.2 qui prévoit qu'afin de pouvoir répondre rapidement à d'éventuelles opportunités foncières stratégiques pour le développement de l'EPCI signataire, il est convenu que la signature de la convention cadre permettra à l'EPF d'intervenir par exercice d'un droit de préemption, de priorité ou réponse à un droit de délaissement, sur l'ensemble du territoire de l'EPCI, à la demande expresse du titulaire dudit droit et sur délégation de ce titulaire,

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner déposée en mairie de Quimper, le 25 mars 2013, par Maître L'HARIDON, agissant en qualité de mandataire de la Société Civile Immobilière du Rail dont le siège social est Loqueffret à Ergué-Gabéric (29500), concernant la vente d'un local libre de toute occupation à usage professionnel et commercial, situé sur la commune de Quimper, 14E Avenue de la Libération, d'une surface utile de 268, 49m² constituant le lot n°1 du bâtiment édifié sur la parcelle cadastrée section BK n°379 d'une superficie de 296 m², au prix de 165 000 €, (cent soixante-cinq mille euros), plus les honoraires de négociation d'un montant de 5 000 € (cinq mille euros),

Vu la situation de la parcelle cadastrée BK n°379 en zone UAc du Plan d'Occupation des Sols de la ville de Quimper et dans le périmètre de la Zone d'Aménagement Différée de la Gare et de l'Hippodrome,

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Quimper en date du 26 janvier 2007 donnant délégation au Maire pour déléguer les Droits de Préemption du Code de l'urbanisme selon les modalités de l'article L. 213-3 de ce même code,

Vu la décision du Maire de Quimper en date du 17 mai 2013 déléguant le Droit de Préemption en Zone d'Aménagement Différée à l'Établissement Public Foncier de Bretagne sur la parcelle BK n°379 à Quimper,

Vu l'avis du service France Domaine en date du 3 mai 2013,

Considérant qu'il est opportun que l'Établissement Public Foncier de Bretagne exerce le droit de préemption sur le bien objet de la DIA afin de constituer une réserve foncière qui permettra à la commune de Quimper de réaliser le projet d'aménagement urbain du quartier de la Gare,

DECIDE

Article 1 : Désignation du bien

L'Établissement Public Foncier de Bretagne décide d'exercer le Droit de Préemption en Zone d'Aménagement Différée sur le bien ayant fait l'objet de la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessus relatée à savoir, en la commune de Quimper, 14E Avenue de la Libération, un local à usage professionnel et commercial, constituant le lot n°1 du bâtiment cadastré section BK n°379 d'une superficie d'environ 296 m², appartenant à la SCI du RAIL dont le siège social est Loqueffret à Ergué-Gabéric (29500)

Article 2 : Objet

Cette préemption est faite en vue de constituer une réserve foncière afin de permettre la réalisation du projet de renouvellement urbain du quartier de la gare qui recherche une mixité fonctionnelle et sociale. Plus particulièrement, la parcelle BK n°379 devrait être démolie pour laisser place à un cœur d'îlot à vocation de commerces / services.

Article 3 : Prix

Cette préemption est exercée au prix de 165 000 €, (cent soixante-cinq mille euros) plus les honoraires de négociation d'un montant de 5 000 € (cinq mille euros), s'il s'avère qu'ils sont dus.

Article 4 : Information

- 1) En cas de préemption aux mêmes prix et conditions que celles fixées dans la déclaration d'intention d'aliéner, la vente est parfaite au sens de l'article 1583 du Code Civil et le vendeur ne peut renoncer à l'aliénation.
- 2) En cas de préemption à un prix ou des conditions différents de ceux indiqués dans la déclaration d'intention d'aliéner, l'article R.213-10 du Code de l'Urbanisme prévoit qu'à compter de la réception de l'offre d'acquiescer faite en application des articles R.213-8 (c) ou R.213-9 (b), le propriétaire dispose d'un délai de 2 mois pour notifier au titulaire du droit de préemption :
 - a) soit qu'il accepte le prix ou les nouvelles modalités proposées en application des articles R.213-8 (c) ou R.213-9 (b),
 - b) soit qu'il maintient le prix ou l'estimation figurant dans sa déclaration et accepte que le prix soit fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation,
 - c) soit qu'il renonce à l'aliénation.

Le silence du propriétaire dans le délai de 2 mois mentionné au présent article équivaut à une renonciation d'aliéner.

- 3) La présente décision peut être contestée par les personnes intéressées :
 - par recours gracieux auprès de l'auteur de la décision de préemption dans un délai de deux mois à partir de la notification de la décision puis, suite à ce recours gracieux, par recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Rennes (3 Contour de la Motte, 35000 Rennes) :
 - soit dans un délai de 2 mois en cas de rejet de la demande,
 - soit dans un délai de deux mois en cas d'absence de réponse au terme de deux mois, le silence valant rejet implicite (article 21 de la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000).
 - ou directement par recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Rennes (3 Contour de la Motte, 35000 Rennes) dans un délai de deux mois à compter de la notification de la décision de préemption

Article 5 : Régime fiscal

Cette préemption bénéficie des dispositions de l'article 1042 du Code Général des Impôts, exonérant les établissements publics fonciers de toute perception au profit du Trésor.

Fait à Rennes, le 21 mai 2013

Didier VILAIN


Directeur Général de Foncier de Bretagne,