



- 3 SEP. 2013

Secrétariat Général
pour les Affaires Régionales
35026 RENNES CEDEX 9

Décision du Directeur Général 2013/31 Décision de préemption

LE DIRECTEUR GENERAL DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE BRETAGNE

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.210-1, L.211-1 à L.211-7, L.213-1 à L.213-4, L.213-14 à L.213-16, L.213-18, L.221-1, L.300-1, R.211-1, R.213-1 à R.213-13, R.213-21, R.213-24 à R.213-26,

Vu la délibération du conseil communautaire de la communauté urbaine de Brest métropole océane en date du 20 juin 1987 instituant le Droit de Préemption Urbain sur toutes les zones urbaines et d'urbanisation future du Plan d'Occupation des Sols,

Vu la délibération du conseil communautaire de la communauté urbaine de Brest métropole océane en date du 17 décembre 2004 modifiant le périmètre du Droit de Préemption Urbain sur toutes les zones urbaines et d'urbanisation future du Plan d'Occupation des Sols et indiquant que ce DPU sera plus particulièrement mis en œuvre pour constituer des réserves foncières en vue de l'organisation de l'extension urbaine,

Vu le Programme Local de l'Habitat de la Communauté urbaine de Brest métropole océane approuvé le 14 décembre 2007, dont fait partie la commune de GOUESNOU, qui couvre la période 2008 à 2013, et dont les grandes dispositions qualitatives et quantitatives sont les suivantes :

↳ Diagnostic

Le diagnostic du PLH révèle un déséquilibre de l'offre nouvelle de logements à l'échelle du Pays de Brest, qui a contribué à alimenter l'évasion urbaine brestoise, avec des conséquences démographiques importantes pour toute l'agglomération. Toutes les communes de l'agglomération sont ainsi affectées, plus ou moins fortement, par les évolutions démographiques (vieillesse, déficit de jeunes ménages et de familles), de société (décohabitations, célibat,...) ou urbaines (étalement urbain au-delà de l'agglomération).

De fortes progressions des prix sur tous les segments de marché sont également soulignées, qui ne font qu'accroître le phénomène d'éviction croissante des ménages aux ressources modestes et intermédiaires hors de l'agglomération brestoise.

Le diagnostic révèle enfin un certain étalement urbain au-delà de l'agglomération qui a également contribué à cette évasion urbaine, et une baisse de l'offre foncière à urbaniser entre 1999 et 2005, ne permettant plus de répondre à la demande des ménages.

Il existe ainsi en ce domaine, un **déficit d'offre en produits en collectifs d'accèsion à la propriété à prix modérés**. En effet, en dépit de l'effort de production de logements sociaux consenti par les bailleurs sur l'ensemble de l'agglomération (environ 200 logements/an sur la durée du PLH 2002-2006), la tension se renforce sur le parc public. Le nombre de demandeurs augmente de façon continue alors que le nombre d'attributions reste relativement stable d'une année sur l'autre. Le décalage croissant entre le montant des loyers pratiqués dans le parc le plus récent et les ressources des ménages rend également de plus en plus difficile l'adéquation entre l'offre et la demande.

Sur ce point, **la commune de GOUESNOU s'avère déficitaire en termes de production de logements sociaux** entrant dans les critères des 20% de logements conventionnés requis aux termes des dispositions de la loi SRU.

↳ Objectifs et Orientations

Il existe une volonté forte de projets d'aménagement et de développement durable de l'agglomération et d'urbanisation économe d'espaces naturels et à proximité des services publics. Ces objectifs et orientations sont notamment les suivants :

- Permettre la réalisation de 1.300 nouveaux logements par an dans l'agglomération brestoise par un développement de l'offre foncière répondant aux objectifs de développement durable inscrits dans le PADD du PLU de Brest métropole océane, et selon 3 axes ainsi définis :
 - Le **renouvellement urbain qui permet une production économe d'espaces et une requalification des quartiers.**
 - Les nouveaux quartiers, secteurs situés aux franges de la ville de Brest, en opérations d'initiative publique.
 - Les extensions maîtrisées de l'urbanisation, notamment dans les communes de l'agglomération.
- Volonté de diversifier l'offre en logements :
 - **Diversifier l'offre nouvelle en termes de statut d'occupation** (accession-locatif public/privé) et en termes de prix de sortie pour satisfaire les attentes de tous les ménages, en particulier les ménages modestes et intermédiaires (plafonds de ressources/PLUS et PTZ).
 - Encourager une véritable gamme complète et diversifiée de logements dans la production neuve.
 - Développer une offre de PLAI en logements ordinaires pour augmenter la part des logements conventionnés à faibles loyers.

↳ Programme d'actions

- Un objectif général de réalisation de **50 % de logements à coûts abordables** au sein de la production nouvelle est fixé, ce taux comprenant :
 - o 30 % minimum de logements locatifs conventionnés (PLAI, PLS, PLUS...) pour toutes les communes qui ne disposent pas de 20 % de logements conventionnés et, pour la ville de Brest, dans les secteurs IRIS comportant moins de 20% de logements conventionnés
 - o une variable d'ajustement définie pour chaque commune dans le volet territorial permettant, en fonction de la localisation des opérations ou des enjeux spécifiques à chaque commune, d'aller au-delà de 30 % de logements locatifs sociaux, ou de produire de l'accession à coût abordable, en privé comme en public.
Par logement à coût abordable, il faut entendre logement accessible en terme de prix de vente ou de loyers, en individuel ou en collectif neuf, aux ménages à revenus modestes et intermédiaires (notamment les ménages relevant des plafonds P.L.U.S. et ceux relevant des plafonds P.T.Z.), dans le parc privé ou dans le parc public.

En ce qui concerne la commune de GOUESNOU, il est ainsi fixé un objectif de livraison d'environ 75 logements par an sur la période 2008-2013, dont **50 % de logements à coût abordable au sein de la production nouvelle, sous la forme suivante :**

- **30 % de logements locatifs conventionnés ;**
- **20 % de logements à coût abordable sous la forme de logements locatifs conventionnés complémentaires ou de logements en accession à coût abordable.**

La production de logements en accession à coût abordable aura vocation à être réalisée dans les opérations privées ou publiques (ZAC, lotissements communaux ...).

- Conforter les moyens de la politique foncière communautaire, avec l'ensemble des partenaires, dont l'Etablissement Public Foncier de Bretagne,
- Poursuivre la recherche immobilière et foncière par le service foncier de Brest métropole océane.
- Contractualiser, au cas par cas, en amont de l'ouverture à l'urbanisation des nouveaux quartiers inscrits au PLU, avec les acteurs de l'aménagement publics et privés, sur les objectifs de diversité, de type d'offre, de formes urbaines, de qualité environnementale, de prix de sortie des produits habitat, en précisant les engagements de chacun.

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,

Vu le règlement intérieur de l'Établissement Public Foncier de Bretagne approuvé par délibération du Conseil d'Administration du 16 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 du 18 avril 2011 conclue entre l'Établissement Public Foncier de Bretagne et la communauté urbaine de Brest métropole océane, dont fait partie la commune de GOUESNOU, et dans laquelle, le projet d'habitat de centre-bourg est identifié dans l'engagement "*Renouvellement urbain*",

Vu la convention d'action foncière du 17 janvier 2012 conclue entre l'Établissement Public Foncier de Bretagne et la communauté urbaine de Brest métropole océane pour l'acquisition de réserves foncières nécessaires à la réalisation d'un projet de densification de l'habitat en centre-bourg sur la commune de GOUESNOU,

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner déposée en mairie de GOUESNOU le 10 juillet 2013 par la SCP GEFFRAY ET CRENN, Notaires associés à BOURG-BLANC (29860), 11 bis rue de Brest, BP 5, agissant en qualité de mandataire de :

1°) Madame Claudine BELLOUR, née GUIRRIEC, demeurant 25 rue de Brecon, à GOUESNOU (29850),

2°) Monsieur Jean-Michel GUIRRIEC, demeurant 9 rue des Frênes à GOUESNOU (29850),

3°) Monsieur Patrick GUIRRIEC, demeurant 4 rue Jef Le Penven à BREST (29200),

4°) Monsieur Christophe GUIRRIEC, demeurant 6 rue des Magnolias à GOUESNOU (29850),

concernant la vente d'un bien bâti à usage mixte (commerce et habitation) situé sur la commune de GOUESNOU, (29850), 5 Place des Fusillés, édifié sur la parcelle cadastrée section AB n°133 d'une superficie de 892 m², au prix de 135.000 €, (cent trente-cinq mille euros), plus les honoraires de négociation d'un montant de 5.404 € (cinq mille quatre cent quatre euros),

Vu la situation de la parcelle en zone UAa du Plan d'Occupation des Sols de la communauté urbaine de Brest métropole océane

Vu la décision du Président de communauté urbaine de Brest métropole océane en date du 8 août 2013 déléguant le Droit de Prémption Urbain à l'Établissement Public Foncier de Bretagne sur la parcelle cadastrée commune de GOUESNOU, section AB n°133,

Vu l'avis du service France Domaine en date du 22 août 2013,

Considérant que la communauté urbaine de Brest métropole océane a le projet de réaliser sur la commune de GOUESNOU, une opération de renouvellement urbain sur un îlot de 3,5 hectares situé en centre bourg ; qu'à ce titre, elle souhaite y acquérir des propriétés bâties et non bâties en vue de réaliser un programme d'habitat plus dense et de désenclaver le cœur d'îlot par la création de liaisons piétonnes ; que la situation desdites parcelles en centre bourg et la superficie de cet ensemble foncier en font un secteur à enjeux,

Considérant qu'il est opportun que l'Établissement Public Foncier de Bretagne exerce son droit de préemption sur le bien objet de la DIA afin de constituer une réserve foncière qui permettra à la communauté urbaine de Brest métropole océane de réaliser son projet d'aménagement,

DECIDE

Article 1 : Désignation du bien

L'Établissement Public Foncier de Bretagne décide d'exercer le Droit de Prémption Urbain sur le bien ayant fait l'objet de la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessus relatée à savoir, en la commune de GOUESNOU (29850), 5 Place des Fusillés, un bien bâti à usage mixte (commerce et habitation) cadastré section AB n°133 d'une superficie de 892 m², appartenant à :

1°) Madame Claudine BELLOUR, née GUIRRIEC, demeurant 25 rue de Brecon, à GOUESNOU (29850),

- 2° Monsieur Jean-Michel GUIRRIEC, demeurant 9 rue des Frênes à GOUESNOU (29850),
3° Monsieur Patrick GUIRRIEC, demeurant 4 rue Jef Le Penven à BREST (29200),
4° Monsieur Christophe GUIRRIEC, demeurant 6 rue des Magnolias à GOUESNOU (29850),

Article 2 : Objet

Cette préemption est faite en vue de constituer une réserve foncière sur le secteur du centre-bourg de la commune de GOUESNOU, pour y réaliser à terme, un programme à dominante d'habitat respectant les principes de la mixité sociale (30% de logements locatifs sociaux et 20% d'accession aidée) et fonctionnelle, et désenclavant le cœur d'îlot par la création de liaisons piétonnes.

Article 3 : Prix

Cette préemption est exercée au prix de **135.000 € (cent trente-cinq mille euros)**, plus les honoraires de négociation, 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) 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 **2 SEP. 2013**

**Le Directeur Général de l'Établissement Public
Foncier de Bretagne,**

Didier VILAIN



*La présente décision sera publiée au recueil des actes administratifs de l'Établissement Public Foncier de Bretagne et affichée en mairie de Gouesnou (Place des Fusillés – 29850 GOUESNOU) ainsi qu'au siège de l'Établissement Public Foncier de Bretagne (72 boulevard 1er – CS 90721 – 35207 RENNES cedex 2).
La présente décision et les pièces s'y rapportant sont également consultables au siège de l'Établissement Public Foncier de Bretagne.*