

31 DEC. 2013

Secrétariat Général
pour les Affaires Régionales
35026 RENNES CEDEX 09

Décision du Directeur Général 2013/60

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. 210-2, L. 212-1 à L. 212-5, L. 213-1 à L. 213-18, 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. 213-26,

Vu l'arrêté préfectoral du 1er mars 2007 créant une zone d'aménagement différé sur le secteur de l'hippodrome et de la gare à Quimper en vue 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 par le TGV,

Vu le SCOT de l'Odet approuvé le 6 juin 2012 dont fait partie la communauté d'agglomération « Quimper Communauté », qui stipule que l'aménagement du quartier de la gare à Quimper devient un enjeu majeur pour le rayonnement de la Cornouaille. Le projet urbain qui y est défini se réalisera pendant la durée du SCOT. Il doit permettre de créer un nouveau quartier résidentiel, mais aussi de réaliser une nouvelle centralité majeure de l'agglomération pour les activités économiques, tertiaires et hôtelières en particulier.

Vu le programme local de l'habitat de la communauté d'agglomération « Quimper Communauté » 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 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 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 3 mai 2012 conclue entre l'Établissement Public Foncier de Bretagne et la communauté d'agglomération « Quimper Communauté » dans laquelle le projet du quartier de la gare de Quimper s'inscrit dans l'engagement « *poursuivre l'effort de production pour satisfaire la demande et assurer le renouvellement du parc* ».

Vu la convention d'action foncière du 6 septembre 2013 conclue entre l'Établissement Public Foncier de Bretagne, la commune de Quimper et la communauté d'agglomération « Quimper Communauté » pour l'acquisition de réserves foncières nécessaires à la réalisation d'un projet de recomposition urbaine privilégiant notamment l'habitat et des équipements dans le secteur de la gare de Quimper.

Vu la déclaration d'intention d'aliéner déposée en mairie de Quimper le 6 novembre 2013 par maître Cyril BLANCHARD, agissant en qualité de mandataire de monsieur Julien GUICHAOUA domicilié au 15 bis avenue de la libération à Quimper (29000), concernant la vente du lot n°1 d'une copropriété consistant en un sous-sol et un rez-de-chaussée, représentant les 5021/10000 d'une maison d'habitation sise sur la parcelle BH 8 située au 15bis avenue de la libération à Quimper au prix de 84 000 € (quatre-vingt-quatre mille euros),

Vu la situation de ce bien en zone UAb du plan d'occupation des sols de la ville de Quimper et dans le périmètre du droit de préemption en zone d'aménagement différé de la commune de Quimper,

Vu la délibération du conseil municipal de la ville de Quimper en date du 11 avril 2008, accordant délégation au maire d'exercer au nom de la commune, les droits de préemption prévus au code de l'urbanisme et de déléguer ces droits de préemption à l'Etat, à une collectivité locale, à un établissement public y ayant vocation ou au concessionnaire d'une opération d'aménagement, pour une action ou opération d'aménagement relevant de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme, dans le respect de la sphère de compétences des organismes visés par l'article L.213-3 du même code ;

Vu la décision du Maire de Quimper en date du 23 décembre 2013 déléguant le droit de préemption en zone d'aménagement différé à l'Établissement Public Foncier de Bretagne sur le lot n°1 d'une copropriété consistant en un sous-sol et un rez-de-chaussée, représentant les 5021/10000 d'une maison d'habitation sise sur la parcelle BH 8 située au 15 bis avenue de la libération à Quimper,

Vu l'avis du service France Domaine en date du 18 décembre 2013,

Considérant que Quimper Communauté, la ville de Quimper et l'Établissement Public Foncier sont déjà propriétaires de biens dans ce secteur et que cette acquisition pourrait permettre à terme de créer une unité foncière cohérente permettant l'accueil d'une opération de construction en lien avec le projet d'aménagement du quartier de la gare.

Considérant qu'il est opportun que l'Établissement Public Foncier de Bretagne exerce le droit de préemption sur le bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner afin de constituer une réserve foncière qui permettra à la commune de Quimper et à la communauté d'agglomération « Quimper Communauté » 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 différé sur le bien ayant fait l'objet de la déclaration d'intention d'aliéner ci-dessus relatée, à savoir le lot n°1 d'une copropriété consistant en un sous-sol et un rez-de-chaussée, représentant les 5021/10000 d'une maison d'habitation sise sur la parcelle BH 8 située au 15 bis avenue de la libération à Quimper appartenant à monsieur Julien GUICHAOUA domicilié au 15 bis avenue de la libération à Quimper (29000).

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 partie Nord de l'avenue de la libération sera à dominante d'activités / tertiaire / équipements.

Article 3 : Prix

Cette préemption est exercée au prix de 74000 € (**soixante-quatorze mille euros**).

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'acquérir 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

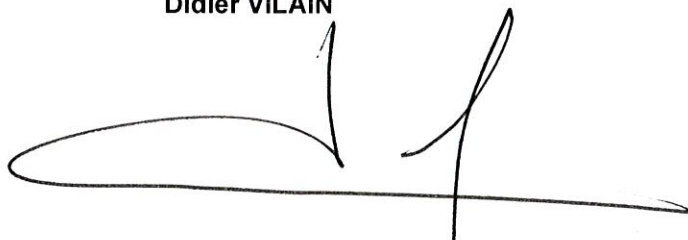
Article 5 : Régime fiscal

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 **31 DEC. 2013**

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

Didier VILAIN

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, sweeping horizontal stroke followed by a vertical stroke that curves back to the right, ending in a small loop.

La présente décision sera publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de région et affichée en mairie de Quimper ainsi qu'au siège de l'Établissement Public Foncier de Bretagne, sis 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.