



28 MARS 2014

Secrétariat Général
pour les Affaires Régionales
35026 RENNES CEDEX 09

Décision du Directeur Général 2014/11 Décision d'exercice du droit de priorité

LE DIRECTEUR GENERAL DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE BRETAGNE

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.240-1 et suivants et L 213-3,

Vu le décret de création de l'Etablissement 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'Etablissement 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 le Programme Local de l'Habitat de la Communauté urbaine de Brest métropole océane intégré au PLU Facteur 4 approuvé le 20 janvier 2014 en Conseil de Communauté,

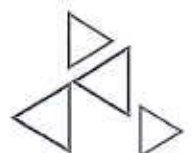
↳ Diagnostic

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 notamment en ce domaine, **un déficit d'offre en produits en collectifs en accession à la propriété à prix modérés**. 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. 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.



↳ 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 :

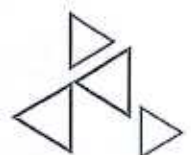
- Permettre la réalisation de 1.300 nouveaux logements par an dans l'agglomération brestoise par un développement de l'offre foncière répondant aux objectifs de développement durable inscrits dans le PADD du PLU de Brest métropole océane, **avec un objectif de production de 50% de l'offre nouvelle en renouvellement urbain.**
- 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.

↳ Le Programme d'actions dans l'O.A.P Habitat du PLU facteur 4

- Un objectif de réalisation dans les communes de l'agglomération autres que Brest, soumises aux obligations de la loi SRU, de **50 % de logements à coûts abordables** dans toute opération de plus de 2000 m² de surfaces de planchers 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 Brest, les objectifs sont les suivants :

- En zones AU, toute opération de plus de 2 000 m² de surface de plancher comportera un minimum de 50% de logements à coût abordable dont 25% de logements locatifs conventionnés et 25% d'une offre privée à coût abordable, en accession à la propriété ou en locatif intermédiaire.
- Dans les zones Uc et Uh, toute opération de plus de 2 000 m² de surface de plancher comportera au **minimum 25% de logements à coût abordable**, dont la définition précise dépendra, au cas par cas, de l'offre préexistante autour de chaque projet (locatifs conventionnés et/ou accession à coût abordable, aidée ou non par la Collectivité)
- La production de logements en accession sociale de type PSLA (Prêt Social de Location-Accession) ou dispositif équivalent sera favorisée. Porté par les organismes HLM, le PSLA est destiné aux primo-accédants à ressources modestes.



Vu la notification du droit de priorité adressée par la Direction Départementale des Finances Publiques du Finistère – France Domaine – 7 allée Couchouren – BP 1709 – 29107 QUIMPER CEDEX, à la Communauté urbaine de Brest métropole océane le 30 janvier 2014 et réceptionnée le 3 février 2014, concernant la vente du lot n° 1 de la copropriété "Gymnase Courbet" dépendant de l'immeuble sis 4 rue Amiral Courbet, cadastré section KM n° 59, et les 2320/2842^{ème} des parties communes, au prix de 446.530 € (quatre cent quarante-six mille cinq cent trente euros),

Vu la situation de la parcelle en zone UC du Plan Local d'Urbanisme de la Communauté urbaine de Brest métropole océane et dans le périmètre de la convention d'actions foncières en date du 6 avril 2011,

Vu la délibération du Bureau de la communauté urbaine de Brest métropole océane en date du 28 février 2014 délégrant le droit de priorité à l'Etablissement public Foncier de Bretagne sur le lot n° 1 de la copropriété "Gymnase Courbet" dépendant de l'immeuble sis 4 rue Amiral Courbet, cadastré section KM n° 59, et les 2320/2842^{ème} des parties communes,

Considérant que la communauté urbaine de Brest métropole océane a le projet de réaliser sur la commune de BREST, une opération de renouvellement urbain sur un îlot d'environ 4.000 m² situé en centre-ville ; qu'à ce titre, elle souhaite y acquérir des propriétés bâties et non bâties en vue de réaliser un programme à dominante d'habitat ; que la situation desdites parcelles en centre-ville et la superficie de cet ensemble foncier en font un secteur à enjeux,

Considérant qu'il est opportun que l'Etablissement Public Foncier de Bretagne exerce le droit de priorité sur le bien objet de la notification du droit de priorité 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

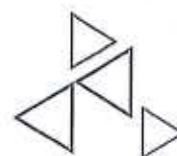
L'Etablissement Public Foncier de Bretagne décide d'exercer le droit de priorité sur le bien ayant fait l'objet de la notification du droit de priorité ci-dessus relatée à savoir un ancien gymnase constituant le lot n° 1 de la copropriété "Gymnase Courbet" dépendant de l'immeuble sis 4 rue Amiral Courbet, cadastré section KM n° 59, et les 2320/2842^{ème} des parties communes, appartenant à l'Etat - Direction Départementale des Finances Publiques du Finistère – France Domaine

Article 2 : Objet

Ce droit de priorité est exercé en vue de constituer une réserve foncière sur le secteur de l'îlot Courbet/Keroriou pour y réaliser une opération de renouvellement urbain à dominante d'habitat conformément à la convention opérationnelle liant l'Etablissement Public Foncier de Bretagne et la communauté urbaine de Brest métropole océane. Cette opération respectera les critères de :

- 25% minimum de logements locatifs sociaux dans la partie du programme consacré à l'habitat ;
- densité minimale de 80 logements/hectare (sachant que pour les projets mixtes, 70 m² de surface plancher d'activités ou de commerces équivalent à un logement).

Article 3 : Prix



- Le passeport pour l'accession de Brest métropole océane sera poursuivi. Cet outil de la stratégie des coûts abordables a démontré toute sa pertinence dans ses premières années de mise en œuvre, tout autant par l'accompagnement qu'il permet des accédants dans leur projet que par l'aide financière de la collectivité. Brest métropole océane adaptera son soutien à l'accession sociale à la propriété en fonction des spécificités locales de la demande, et selon les dispositions nationales en vigueur.
- Outre le prix, la qualité de l'offre est déterminante pour favoriser l'acquisition dans l'agglomération. La nécessité de densifier les opérations dans l'agglomération suppose de développer des opérations mixtes offrant une variété de produits qui doivent aller de pair avec la qualité urbaine et où l'habitat individuel sous des formes renouvelées trouve toute sa place. Il s'agit de réunir des conditions de vie attractives et constituer ainsi une réelle alternative à la plus grande surface des terrains offerts à l'extérieur de l'agglomération. C'est l'une des conditions essentielles à une bonne perception de la densité. A ce titre, le traitement qualitatif des espaces collectifs, qui donnent de la valeur au logement, est à prendre en compte dans la conception des opérations. L'évolution progressive de la forme architecturale des logements pour s'adapter à la taille réduite des parcelles et préserver la qualité de vie des habitants est à développer. Ces conditions seront favorisées par :
 - La capitalisation et l'échange d'expériences,
 - La réflexion partenariale avec l'ensemble des professionnels afin de faire évoluer les formes architecturales et urbaines,
 - Le développement d'un "marketing résidentiel",
 - Le lancement d'expérimentations de nouvelles formes d'habitat individuel en ville permettant de concilier compacité, qualité de vie résidentielle et intimité pour les habitants.
 - La promotion et la valorisation des opérations afin de faire évoluer la perception d'un habitat dense.
- Conforter les moyens de la politique foncière communautaire, avec l'ensemble des partenaires, dont l'Etablissement Public Foncier de Bretagne,
- Contractualiser, au cas par cas, en zone U comme 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.

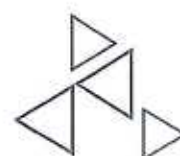
Vu la délibération du Conseil communautaire de la communauté urbaine de Brest métropole océane en date du 20 janvier 2014 adoptant le Plan Local d'Urbanisme,

Vu la convention cadre du 18 avril 2011 conclue entre l'Etablissement Public Foncier de Bretagne et la communauté urbaine de Brest métropole océane, dont fait partie la commune de BREST, et dans laquelle, le projet d'habitat de l'îlot Courbet/Keroriou s'inscrit dans l'engagement "*Prioriser le renouvellement urbain à l'intérieur de BMO*",

Vu la convention d'actions foncières du 6 avril 2011 conclue entre l'Etablissement Public Foncier de Bretagne et la communauté urbaine de Brest métropole océane pour l'acquisition des réserves foncières nécessaires à la réalisation du projet de l'îlot Courbet/Keroriou,

Il s'agira d'une opération de renouvellement urbain (îlot Courbet/Keroriou) située en plein centre de la ville, à proximité de commerces, équipements et services divers. Ce site fera donc l'objet d'une opération mixte à dominante d'habitat qui comprendra :

- 30 % à minima de logements sociaux, dont 25 % de locatifs et 5 % d'accession aidée ;
- une densité minimale de 80 logements par hectare ;
- des constructions neuves BBC (Bâtiments Basse Consommation) aux normes RT 2012 pour les bâtiments d'habitation et une optimisation énergétique pour les bâtiments d'activités.



Ce droit est exercé au prix de 446.530 € (quatre cent quarante-six mille cinq cent trente euros).

Article 4 : Information

- 1) En cas de d'exercice du droit de priorité 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 acquisition 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 24 mars 2014

PREFECTURE BRETAGNE
ARRIVÉ le

28 MARS 2014

Secrétariat Général
pour les Affaires Régionales
35026 RENNES CEDEX 06

Le Directeur Général de
l'Etablissement Public
Foncier de Bretagne,


Didier VILAIN

La présente décision sera publiée au recueil des actes administratifs de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne, affichée en mairie de Brest et au siège de Brest Métropole Océane ainsi qu'au siège de l'Etablissement 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'Etablissement Public Foncier de Bretagne.

