

**ÉTABLISSEMENT
PUBLIC FONCIER
DE BRETAGNE**

**PREFECTURE BRETAGNE
ARRIVÉ le**

13 AOÛT 2014

**Secrétariat Général
pour les Affaires Régionales
35026 RENNES CEDEX 09**

Décision du Directeur Général 2014/D-14-41

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 la loi numéro 2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbain en date du 13 décembre 2000,

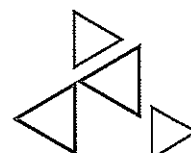
Vu l'arrêté préfectoral du 1er mars 2007 créant une zone d'aménagement différé sur le secteur de l'hippodrome et de la gare à Quimper en vue de constituer des réserves foncières pour permettre la réalisation, dans l'intérêt général, de certaines des actions ou opérations d'aménagement définies à l'article 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 (DIA) n° 667 en date du 05 juin 2014, reçue en mairie de Quimper le 26 juin 2014, adressée par l'Etude de Maître Valérie RONARCH et Maître Gwénaél RAOUL, agissant en qualité de mandataire de Madame Myriam HEMIDY domiciliée au 15 avenue de la libération à Quimper (29000), concernant la vente d'une maison à usage d'habitation édifée sur la parcelle cadastrée section BH n°7 située au 15 avenue de la libération à Quimper au prix de CENT VINGT SIX MILLE EUROS (126 000 €) à laquelle s'ajoute HUIT MILLE CINQ CENTS EUROS (8 500€) d'honoraire de négociation,

Vu la situation de ce bien en zone UAb(in) du plan d'occupation des sols de la ville de Quimper et dans le périmètre du droit de préemption en zone d'aménagement différé « Gare-Hippodrome » de la commune de Quimper,

Vu la délibération n° 6 DAG 14.3 du conseil municipal de la ville de Quimper en date du 25 avril 2014, 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 n°305.14.07 DDU du Maire de Quimper en date du 25 juillet 2014 déléguant le droit de préemption en zone d'aménagement différé à l'Établissement Public Foncier de Bretagne sur le bien cadastré section BH n°7 et ayant fait l'objet d'une DIA reçue en mairie de Quimper le 26 juin 2014 relatée ci-dessus,

Vu l'avis du service France Domaine n°2014-232V1175 en date du 25 juillet 2014,

Considérant les objectifs de l'Établissement public foncier de Bretagne, inscrits dans son plan pluriannuel pour la période 2010-2015, lesquels visent notamment à acquérir, dans ses secteurs d'intervention, le foncier destiné à accueillir à terme du logement, dont au moins 20 % de logements locatifs sociaux,

Considérant que la convention opérationnelle, prévoit la réalisation d'un projet de recomposition urbaine privilégiant l'habitat et des équipements dans le secteur de la gare de Quimper avec notamment réalisation à terme de 30% de logements locatifs sociaux minimum dans la part des constructions consacrée à l'habitat réalisées dans le périmètre du projet.

Considérant que Quimper Communauté, la ville de Quimper et l'Etablissement 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,

Considérant que les actions d'aménagement projetées nécessitent une maîtrise foncière préalable au lancement des opérations,

Considérant que l'acquisition du bien correspond à l'ensemble des objectifs assignés,

DECIDE

Article 1 : Désignation du bien

L'Établissement Public Foncier de Bretagne décide d'exercer le droit de préemption sur le bien situé en zone d'aménagement différé ayant fait l'objet de la déclaration d'intention d'aliéner ci-dessus relatée à savoir, en la commune de Quimper, 15 avenue de la Libération, une maison à usage d'habitation cadastrée section BH n° 7 d'une superficie d'environ 143 m², appartenant à Madame Myriam HEMIDY, demeurant 15 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 CENT VINGT-SIX MILLE EUROS, (126 000€), plus les honoraires de négociation d'un montant de HUIT MILLE CINQ CENTS EUROS (8500€), 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 **13 AOUT 2014**



Didier VILAIN
Directeur Général de l'EPF Bretagne,

La présente décision sera publiée au recueil des actes administratifs de l'Établissement Public Foncier de Bretagne 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.