ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE BRETAGNE

PREFECTURE BRETAGNE
ARRIVÉ le
- 7 JAN. 2015
Secrétariat Général
pour les Affaires Régionales
35026 RENNES CEDEX 09

Décision de la Directrice Générale D-15/02

Décision de préemption

LA DIRECTRICE GENERALE 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 municipal du Conquet en date du 26 octobre 2007 adoptant le Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du conseil municipal de la commune du Conquet en date du 26 octobre 2007 instituant le Droit de Préemption Urbain sur toutes les zones urbaines et d'urbanisation future du Plan Local d'Urbanisme,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Brest approuvé le 13 septembre 2011, dont fait partie la commune du Conquet qui préconise :

➔ Dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de :

► Renforcer les centralités

"*Le phénomène dit de "l'étalement urbain" banalise les paysages et conduit à une consommation non maîtrisée de l'espace. Il peut induire une dispersion telle que les bourgs ou centres de communes ne sont plus en mesure de proposer une offre de services à la mesure des besoins de leur population.*

Par ailleurs, les objectifs de production de logements, s'ils doivent être compatibles avec la volonté d'économie de l'espace, supposent de ***privilégier la construction neuve dans les tissus urbains déjà constitués.***"

► Diversifier l'offre en matière d'habitat, en favorisant solidarité, cohésion sociale et accessibilité

"*Un rééquilibrage et une diversité des offres immobilières deviennent nécessaires. La proximité d'une offre adaptée est en effet déterminante pour les ménages modestes, notamment les jeunes actifs, qui pourront ainsi limiter leurs besoins de déplacement.*

La gamme des logements proposés doit donc partout se diversifier."

➔ Dans son Document d'Orientations Générales (DOG) de :

- **Assurer une meilleure économie de l'espace**
- Renforcer le maillage urbain et les centralités
- Redynamiser le cœur des communes en proposant une meilleure qualité résidentielle
- **Privilégier le renouvellement urbain**

Vu le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise approuvé le 29 septembre 2010, dont fait partie la commune du Conquet, qui couvre la période 2010-2015 et notamment :

➔ la partie "orientations et programme d'actions", qui dans son orientation n°2, action n°1, préconise pour la commune du Conquet la production de 20 logements par an, soit 120 sur la durée du PLH 2010-2015 ; et dans son orientation n°2, action n°2, la création d'au moins 4 logements locatifs sociaux sur la commune sur cette même durée,

➔le bilan réalisé à mi-parcours qui rappelle les orientations :

► Maîtriser les prix fonciers et la consommation d'espace

72 boulevard Albert 1er - CS90721 - 35207 Rennes cedex 2
Tél : 02 99 86 79 90 - Fax : 02 99 86 79 95
contact@epfbretagne.fr

www.epfbretagne.fr

*"Le diagnostic du PLH met en avant un surenchérissement du foncier, couplé à un **marché immobilier local tendu**, sources d'exclusion des ménages les plus modestes.*
*De plus, face à l'envolée des ventes de terrains à bâtir, un **enjeu de modération de la consommation d'espace et de l'étalement urbain** apparait incontournable."*
► Restaurer la diversité de peuplement par une politique sociale vigoureuse
*"Les niveaux de prix du foncier et de l'immobilier dans la CCPI rendent difficile l'accession à la propriété pour les ménages modestes : le diagnostic fait **état d'une quasi-inexistence d'offre à coût abordable**. De même, la **part de logements locatifs sociaux reste faible** dans le Pays d'Iroise et l'offre n'est pas équilibrée à l'échelle de la Communauté. La garantie d'un accès au logement pour l'ensemble de la population est donc un enjeu majeur du territoire."*
► Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées
"La question des personnes âgées ne ressort pas du diagnostic en raison de la jeunesse de la population de la CCPI. Le territoire n'échappe pas pour autant au vieillissement de la population : selon les prévisions démographiques, la population de personnes âgées devrait en effet doubler dans les vingt prochaines années.
Or la Communauté de Communes ne dispose d'aucun logement temporaire, ni d'accueil de jour. Les personnes âgées sont orientées vers les structures des territoires voisins (Lannilis, Brest).
*De même, la problématique du maintien à domicile des personnes vieillissantes constitue un véritable enjeu au regard notamment des orientations de la politique gérontologique du Finistère, engendrant des besoins de services et d'**adaptation des logements dans le parc**."*

Vu le référentiel foncier réalisé en avril 2014 sur la commune du Conquet qui a permis d'identifier un potentiel de renouvellement urbain brut très important de 26,62 hectares dont fait partie le bien objet des présentes, soit l'équivalent de 299 logements,

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, modifié par le décret du 29 décembre 2014 publié au journal officiel le 31 décembre 2014,

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 la convention cadre du 23 janvier 2012 entre la communauté de communes du Pays d'Iroise et l'Etablissement Public Foncier de Bretagne, notamment son article 2.2,

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner réceptionnée en mairie du Conquet, le 17 novembre 2014, par Maître Karine HENAFF-LAMOUR, agissant en qualité de mandataire de :

- Madame HEBERT Anne-Marie Françoise, demeurant 3 venelle des Martyrs à Ploumoguer (29810) ;
- Madame HEBERT Marie-Paule, demeurant 4 bis rue des Hêtres à Concarneau (29900) ;
- Madame QUELLEC Isabelle Michelle, née HEBERT, demeurant 15 rue Poncelin au Conquet (29217)
- Madame TREHIOU Odile Félix Hervé, née HEBERT, demeurant 22 rue du Guesclin à Brest (29200) ;

concernant la vente d'un terrain non bâti, situé sur la commune du Conquet, rue Joseph Taniou, cadastré section AB n° 1069 d'une superficie de 2.578 m², au prix de CENT QUATRE-VINGT MILLE euros (180.000 €), plus les honoraires de négociation d'un montant de CINQ MILLE SEPT CENT SOIXANTE DOUZE euros (5.772 €),

Vu la situation de la parcelle en zone Uhb du Plan Local d'Urbanisme de la commune du Conquet,

Vu la sollicitation de la commune du Conquet à l'Etablissement Public Foncier de Bretagne en vue de l'acquisition et du portage de ladite parcelle pour la réalisation d'une opération à dominante d'habitat,

Vu le courrier de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise du 16 décembre 2014 exprimant un avis favorable sur le projet de la commune du Conquet qui s'inscrit dans une démarche de renouvellement urbain,

Vu le courrier de Brest Métropole Habitat du 11 décembre 2014 manifestant son intérêt pour la réalisation d'une opération mixant du logement locatif conventionné, de l'accession sociale à la propriété et de l'accession privée tout en maîtrisant la globalité de l'urbanisme et de l'architecture sur un secteur sensible,

Vu la délibération du conseil municipal de la commune du Conquet en date du 15 décembre 2014 délégant le Droit de Préemption Urbain à l'Établissement public Foncier de Bretagne sur la parcelle cadastrée section AB n° 1069,

Vu l'avis du service France Domaine en date du 15 décembre 2014,

Considérant qu'à fin 2012, la commune du Conquet n'avait réalisé que 38 % de son objectif de production de logements inscrit au PLH et qu'à la même période, elle n'avait pas non plus rempli son objectif de produire 4 logements locatifs sociaux,

Considérant que pour remédier à ce retard tout en respectant les préconisations de limitation de l'étalement urbain du SCOT, la commune a procédé à un repérage des emprises densifiables dans le bourg et a, à ce titre, identifié la parcelle AB n°1069, comprise dans l'îlot situé entre la rue Joseph Taniou et rue de Pen Ar Stréat, et objet de la DIA déposée le 17 novembre 2014 en mairie,

Considérant que la commune du Conquet a sur cet îlot un projet de densification par la création de logements neufs, pour lequel la communauté de communes du Pays d'Iroise a émis un avis favorable et pour lequel un bailleur social a déjà exprimé son intérêt,

Considérant que pour atteindre cet objectif, la commune du Conquet a sollicité l'Etablissement Public Foncier de Bretagne pour procéder aux acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de ce projet,

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 commune du Conquet de réaliser son projet d'aménagement à dominante d'habitat,

DECIDE

Article 1 : Désignation du bien

L'Etablissement Public Foncier de Bretagne décide d'exercer le Droit de Préemption Urbain sur le bien situé en zone Uhb, ayant fait l'objet de la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessus relatée à savoir, en la commune du Conquet, rue Joseph Taniou, un terrain non bâti cadastré section AB n° 1069 d'une superficie d'environ 2.578 m², appartenant à :

- Madame HEBERT Anne-Marie Françoise, demeurant 3 venelle des Martyrs à Ploumoguer (29810) ;
- Madame HEBERT Marie-Paule, demeurant 4 bis rue des Hêtres à Concarneau (29900) ;
- Madame QUELLEC Isabelle Michelle, née HEBERT, demeurant 15 rue Poncelin au Conquet (29217)
- Madame TREHIOU Odile Félix Hervé, née HEBERT, demeurant 22 rue du Guesclin à Brest (29200).

Article 2 : Objet

Cette préemption est faite en vue de constituer une réserve foncière sur l'îlot de la rue Joseph Taniou pour y réaliser une opération de construction en densification. Celle-ci permettra l'implantation de logements, dans le respect des critères suivants :

- 20 % de logements locatifs sociaux minimum ;
- Une densité minimale de 20 logements par hectare,

Article 3 : Prix

Cette préemption est exercée aux conditions indiquées dans la DIA en date du 13 novembre 2014, à savoir au prix de CENT QUATRE-VINGT MILLE euros (180.000 €), plus les honoraires de négociation d'un montant de CINQ MILLE SEPT CENT SOIXANTE DOUZE euros (5.772 €), 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 rue 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 6 janvier 2015

Carole CONTAMINE
Directrice Générale de l'Etablissement
Public Foncier de Bretagne

La présente décision sera publiée au recueil des actes administratifs de l'Établissement Public Foncier de Bretagne et affichée en mairie du Conquet 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.