

17 MAI 2016

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

Décision de la Directrice Générale D-16-16

Décision d'exercice du droit de priorité

LA DIRECTRICE GENERALE DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE BRETAGNE

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

Vu le décret n°2009-636 du 8 juin 2009 portant création de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPF Bretagne), modifié par le décret n°2014-1735 du 29 décembre 2014, et notamment son article 4 qui dispose que pour la réalisation de ses objectifs, l'EPF Bretagne peut agir par voie d'expropriation et exercer les droits de préemption et de priorité définis par le code de l'urbanisme ainsi que le droit de préemption prévu au 9° de l'article L 143-2 du code rural,

Vu la délibération n° C-15-21 du Conseil d'Administration du 24 novembre 2015, approuvant le règlement intérieur de l'EPF Bretagne,

Vu la délibération n° C-15-23 du Conseil d'Administration du 24 novembre 2015, accordant délégation de compétences à la Directrice Général de l'EPF Bretagne,

Vu la délibération n° C 2014-01-002 du Conseil de Communauté de Brest Métropole du 20 janvier 2014, adoptant le Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération n° C 2015-12-211 du Conseil de Communauté de Brest Métropole du 11 décembre 2015, modifiant le Plan Local d'Urbanisme,

Vu le procès-verbal de l'élection du Président et des Vice-Président-e-s de Brest Métropole du 11 avril 2014 et les délibérations n° 2014-04-041, 042 et 043 du 11 avril 2014, relatives à l'élection du Président d'une part, à la détermination du nombre de postes de Vice-Président-e-s d'autre part puis à l'élection des Vice-Président-e-s,

Vu la délibération n° C 2014-04-044 du Conseil de Communauté de Brest Métropole du 11 avril 2014, déléguant certaines attributions au Président et autorisant leur subdélégation à des Vice-Président-e-s,

Vu les arrêtés A n° 2014-04-0036, 0038, 0039, 0040, 0083 et 0084 des 16 avril et 27 mai 2014, portant délégation à des Vice-Président-e-s d'attributions prévues dans les délibérations ci-dessus visées,

Vu l'arrêté A n° 2014-05-082 du 27 mai 2014, donnant délégation d'attributions aux Vice-Présidents-e-s,

Vu le Programme Local de l'Habitat intégré dans l'orientation d'aménagement et de programmation Habitat du Plan Local d'Urbanisme de Brest Métropole, dont fait partie la ville de Brest, et qui préconise :

- D'assurer une production moyenne de 1300 logements neufs/an pour répondre de manière satisfaisante aux besoins de la population, favoriser les parcours résidentiels et assurer le renouvellement du parc existant. La ville de Brest a pour objectif annuel moyen la production d'environ 650 logements ;
- De privilégier le renouvellement de la ville sur la ville pour limiter l'étalement urbain. Brest Métropole s'engage à réaliser un minimum de 40% de sa production neuve en renouvellement urbain et ambitionne d'atteindre les 50%. Pour cela, il s'agira de mobiliser en priorité les opportunités dans la zone centrale (UC), zone urbaine la plus intense. Ainsi, les espaces proches du réseau de TCSP, des voiries structurantes, du réseau de chaleur et des services, commerces et équipements de proximité de la ville de Brest ainsi que les cœurs urbains des communes seront privilégiés. Dans ces



secteurs, la densité de construction sera recherchée notamment par une densification verticale (logements collectifs et intermédiaires) ;

- D'assurer la production de logements locatifs publics en adéquation avec les besoins, tout en respectant un équilibre des différents segments du marché. A Brest, qui compte plus de 24% de logements locatifs conventionnés, la production nouvelle sera le complément à l'objectif global de production de 250 à 300 logements par an de logements conventionnés dans l'agglomération.

Vu la convention cadre du 18 avril 2011, arrivée à échéance, conclue entre l'EPF Bretagne et Brest Métropole, qui définissait, entre autres, comme enjeux de :

"Privilégier les opérations de renouvellement urbain dans la ville centre et les centralités de première couronne, notamment dans le cadre d'opérations de restructuration complexes et coûteuses (Brest : ilots République-Cerdan-Keroriou, gendarmerie de l'Harteloire - Gouesnou : llot mairie) et prioriser la restructuration des friches industrielles et militaires (ile Factice, quartier de la gare)",

Vu la convention cadre du 30 mars 2016 conclue entre l'EPF Bretagne et Brest Métropole, qui préconise de :

"Réaliser des opérations d'habitat dans la ville constituée, afin de permettre le renouvellement urbain ou la rénovation urbaine de secteurs et de quartiers, et de promouvoir la mixité sociale",

Vu la convention opérationnelle d'actions foncières du 28 juin 2011 conclue entre l'EPF Bretagne et Brest Métropole, pour l'acquisition des réserves foncières nécessaires à la réalisation du projet de l'Harteloire, qui précise que :

"Il s'agirait d'une opération de renouvellement urbain (îlot Harteloire-Lamotte Picquet) située en plein centre de la ville, à proximité de commerces, équipements (lycée, collège, école, hôpital...) et services divers. Ce site ferait donc l'objet d'une opération d'habitat mixte (locatif social et accession à coût abordable pour moitié selon les termes du PLH) et de bureaux et/ou services (aux premiers niveaux des immeubles situés au carrefour et en bordure des rues à circulation intense). Il s'agirait de démolir le bâti existant avec conservation d'une façade ou de réhabiliter partiellement le patrimoine existant."

A travers le projet de l'Harteloire, la Collectivité s'engage à réaliser 30 % de locatifs sociaux type PLUS-PLAI et une densité minimale de 80 logements par hectare.

Vu la notification du droit de priorité réceptionnée par Brest Métropole le 1^{er} avril 2016, par la Direction Départementale des Finances Publiques du Finistère – France Domaine – 7 allée Couchouren – BP 1709 – 29107 QUIMPER CEDEX,

concernant la vente de l'ancienne caserne de gendarmerie de l'Harteloire, située sur la commune de Brest, 15 rue de l'Harteloire, édifiée sur la parcelle cadastrée section IW n° 5 d'une superficie de 6 240 m², au prix de DEUX MILLIONS CINQUANTE-HUIT MILLE TROIS CENT VINGT-HUIT EUROS (2.058.328 EUR),

Vu la situation de la parcelle en zone UC du Plan Local d'Urbanisme de Brest Métropole et dans le périmètre de la convention opérationnelle d'actions foncières en date du 28 juin 2011,

Vu la décision du Président de Brest Métropole du 3 mai 2016 déléguant l'exercice du droit de priorité à l'EPF Bretagne sur la parcelle cadastrée section IW n° 5,

Vu l'avis du service France Domaine en date du 4 mai 2016,

Considérant que le bien objet de la notification du droit de priorité, fait partie du périmètre de la convention opérationnelle d'actions foncières en date du 28 juin 2011,

Considérant qu'il est opportun que l'EPF 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 Brest Métropole de réaliser son projet d'aménagement,

O

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, en la commune de Brest, 15 rue de l'Harteloire, une ancienne caserne de gendarmerie cadastrée section IW n° 5 d'une superficie d'environ 6.240 m², 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'Harteloire pour y réaliser une opération de renouvellement urbain. Il y est prévu la construction d'un ensemble de bâtiments d'une surface de plancher d'environ 15.000 m² comprenant des logements à coûts abordables, une résidence sénior, des logements sociaux, une résidence affaire et des commerces.

Article 3 : Prix

Ce droit de priorité est exercé au prix de DEUX MILLIONS CINQUANTE-HUIT MILLE TROIS CENT VINGT-HUIT EUROS (2.058.328 EUR).

Article 4 : Information

En cas 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.

La présente décision peut être contestée par les personnes intéressées :

- par recours gracieux auprès de l'auteur de la décision d'exercice du droit de priorité 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 d'exercice du droit de priorité.

Article 5 : Régime fiscal

Cet exercice du droit de priorité 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 **17 MAI 2016**

PREFECTURE BRETAGNE
ARRIVÉ le

17 MAI 2016

Secrétariat Général
pour les Affaires Régionales
35026 RENNES CEDEX 09


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

La présente décision sera publiée au recueil des actes administratifs de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne et affichée au siège de Brest Métropole 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.