

28 JUIN 2024

Publiée au recueil des
actes le 28.06.2024

Secrétariat Général
pour les Affaires Régionales
35026 RENNES CEDEX 09

Décision du Directeur Général D-24-36

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 le décret n°2009-636 du 8 juin 2009 portant création de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPF Bretagne) modifié, 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-23-08 du Conseil d'Administration du 4 juillet 2023, approuvant le règlement intérieur de l'EPF Bretagne,

Vu la délibération n° C-20-16 du Conseil d'Administration du 08 décembre 2020 accordant délégation de compétences à la Directrice Générale, notamment pour exercer les droits de préemption dont l'EPF Bretagne est titulaire ou délégataire,

Vu la délibération du conseil communautaire de Brest Métropole du 20 janvier 2014, approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) "facteur 4", et notamment l'Orientation d'Aménagement et de Programmation "Habitat" valant Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté Urbaine,

Vu la délibération du conseil communautaire de Brest Métropole du 6 octobre 2023, modifiant pour la dernière fois le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) "facteur 4",

Vu la délibération n° C 2023-12-2013 du conseil communautaire de Brest Métropole en date du 8 décembre 2023 décidant que le droit de préemption urbain de Brest Métropole couvre toutes les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) issues du plan local d'urbanisme de Brest Métropole en vigueur et décidant l'instauration du droit de préemption urbain renforcé dans les secteurs identifiés et aux immeubles listés dans les annexes 2 à 10,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Brest approuvé le 19 décembre 2018 et modifié en octobre 2019, dont fait partie la commune de Gouesnou qui a notamment pour orientations :

- Articuler la production de logements avec l'armature urbaine et dynamiser les centralités,
- Répondre aux besoins d'accueil de tous les habitants,
- Considérer le renouvellement urbain comme mode de développement prioritaire,
- Développer l'habitat dans le cadre d'une gestion économe du foncier,
- Encadrer l'extension de l'urbanisation dans les communes littorales,

Vu l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) "Habitat" du Plan Local de l'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé le 20 janvier 2014, dont fait partie la commune de Gouesnou, qui couvre la période 2014-2020 et qui a notamment pour orientations :

- Maintenir un niveau élevé de production de logements dans l'agglomération ;
- Constituer une offre complète et attractive de logements neufs ;
- Renouveler et amplifier la stratégie d'intervention sur le parc privé existant,

Vu l'Orientation d'Aménagement et de Programmation dénommée "Gouesnou – Ilot de la Source" figurant au Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) "facteur 4",



Vu la délibération du conseil communautaire de Brest Métropole n° C 2022-01-016 du 28 janvier 2022 donnant délégation au président pour exercer au nom de Brest Métropole les droits de préemption définis par le Code de l'Urbanisme et les droits de délaissement afférents (celui des zones de préemption et celui des zones d'aménagement différé), que la Métropole en soit titulaire ou délégataire, signer les actes d'acquisition consécutifs à l'exercice de ces droits, et, lorsque la Métropole en est titulaire, déléguer l'exercice de ces droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien selon les dispositions prévues au premier alinéa de l'article L 213-3 de ce même code après demande expresse du délégataire et engagement de sa part de supporter toutes conséquences en résultant,

Vu l'arrêté n° C 2023-01-017 du 27 janvier 2023 donnant délégation d'attributions à des Vice-Présidents,

Vu les arrêtés donnant délégation de fonctions et de signature aux Vice-Président.e.s de Brest Métropole,

Vu l'arrêté n° A 2023-02-0049 du 10 février 2023 donnant délégation d'attributions à des Vice-Président.e.s,

Vu la décision du Président de Brest Métropole du 5 juin 2024, déléguant l'exercice du Droit de Préemption à l'EPF Bretagne sur les biens et droits immobiliers appartenant à la SCI ABENIMO, représentée par Monsieur Maurice Floc'h, formant les lots 1, 14 et 16 de la copropriété cadastrée section AD n°393-394 située 3 bis rue de l'Eglise à Gouesnou,

Vu la convention cadre du 6 janvier 2022, conclue entre l'EPF Bretagne et Brest Métropole, et notamment :

- son article 3.3 relatif aux acquisitions par préemption par l'EPF Bretagne,
- son chapitre 2 qui fixe pour objectif commun :
 - o *"les actions de consolidation et d'accompagnement, notamment pour conforter ou créer des centralités, ou pour développer de l'activité économique"*,

Vu la convention opérationnelle d'actions foncières du 20 décembre 2022, conclue entre l'EPF Bretagne et Brest Métropole pour l'acquisition des réserves foncières nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement du secteur de l'îlot de la source,

Vu le rapport de Phase 1 (mars 2022) réalisé dans le cadre de l'étude "GRAND ANGLE - Elaboration d'un plan-guide et cadrage pré-opérationnel pour l'aménagement et le renouvellement urbain du centre-ville" menée sur la ville de Gouesnou, qui aboutit à des stratégies d'aménagement dont l'axe 1 "Œuvrer en faveur de la vitalité, du renouveau et du rayonnement central" :

- Préconise la poursuite du renouvellement urbain dans le centre, notamment sur 4 îlots identifiés dont l'îlot de la Source où se trouve le bien objet des présentes,
- Encourage la diversification de la production de logements pour accueillir tout type de population, en particulier dans le centre-ville (familles, jeunes couples, retraités, étudiants, jeunes...) pour éviter la rupture sociale et/ou préserver la cohésion sociale,
- Vise à accélérer la production de logement pour répondre aux enjeux du PLH et à la tension observée sur le marché de l'immobilier

Vu le rapport de mai 2022 réalisé dans le cadre de l'étude " GRAND ANGLE - Elaboration d'un plan-guide et cadrage pré-opérationnel pour l'aménagement et le renouvellement urbain du centre-ville" qui étudie les enjeux et les faisabilités d'un aménagement de l'îlot de la Source,

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) déposée en mairie de Gouesnou le 22 avril 2024, sous le n°IA 029 061 24 00029, par Maître Criquet, notaire titulaire de l'office notarial rive droite Iroise à Brest, agissant en qualité de mandataire de la SCI ABENIMO, représentée par Monsieur Maurice Floc'h, dont le siège social est situé 10 Rue du Comte Even 29850 GOUESNOU,

concernant la vente d'un bien consistant en un appartement, des combles et une place de parking, formant les lots 1, 14 et 16 de la copropriété cadastrée section AD n°393-394, d'une contenance totale de 583 m², située 3 bis rue de l'Eglise à Gouesnou,

au prix de DEUX CENT QUINZE MILLE EUROS (215 000,00 EUROS), plus les honoraires de négociation d'un montant de HUIT MILLE CINQ CENTS EUROS (8 500,00 EUROS) TTC,

Vu la situation du bien objet de la DIA à Gouesnou en zone UC du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) "facteur 4" de Brest Métropole et dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation dénommée "Gouesnou – Ilot de la Source",

Vu le courrier de demande de visite adressé par Brest Métropole au propriétaire et à l'office notarial rive droite Iroise à Brest, signifiées par huissier de justice le 23 mai 2024,

Vu la réponse du propriétaire à Brest Métropole qui l'a reçue le 27 mai 2024, acceptant la tenue d'une visite,

Vu le constat contradictoire de visite établi le jour de la visite c'est-à-dire le 5 juin 2024,

Vu l'avis de la Direction Immobilière de l'Etat (service France Domaine) en date du 11 juin 2024,

Considérant que suite à la réception de la DIA précitée en mairie de Gouesnou le 22 avril 2024, l'échéance du délai de préemption initialement fixée au 22 mai 2024, a été prorogée jusqu'au 5 juillet 2024, c'est-à-dire un mois après la tenue d'une visite du bien objet de la DIA précitée le 5 juin 2024,

Considérant que le bien objet de la notification de la DIA, fait partie du périmètre de la convention opérationnelle du 20 décembre 2022, conclue entre l'EPF Bretagne et Brest Métropole pour l'acquisition des réserves foncières nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement du secteur de l'îlot de la source, situé entre la rue de l'Eglise, la rue Sœur Paul et la place des Fusillés à Gouesnou,

Considérant que ladite convention opérationnelle d'actions foncières prévoit le respect des critères suivants sur les parcelles qui seront portées par l'EPF Bretagne, à savoir :

- A minima 50 % de la surface de plancher du programme consacré au logement,
- Une densité minimale de 50 logements par hectare (sachant que pour les projets mixtes, 70 m² de surface plancher d'équipements, services, activités ou commerces équivalent à un logement),
- Dans la partie du programme consacrée au logement,
 - o 25% minimum de LLS (PLUS-PLAI) et 25% minimum de logements en accession abordable,

Considérant que le développement de l'axe 1 de l'étude "Grand Angle", prévoit de recomposer l'îlot de la Source par une densification du front bâti en façade de la rue de l'Eglise et de la rue Sœur Paul, la construction de nouveaux bâtis en R+3 maximum, à vocation de logements (mixte libres et logements sociaux PLUS/PLAI, soit environ 37 logements), qui permettront de densifier le secteur et de reconstituer un front de rue structurant du centre-ville. Le cœur d'îlot comportera quelques bâtis en R+1, du stationnement, des espaces verts et des liaisons douces.

Considérant que l'OAP "Gouesnou – Ilot de la Source" préconise comme objectifs d'aménagement "Encadrer le renouvellement urbain de deux îlots de centre-ville de Gouesnou" :

- Anticiper la prise en compte d'une cohérence globale à l'échelle de l'îlot dans les projets futurs, en rapport également avec les autres programmes développés dans le centre-ville,
- Favoriser un renouvellement urbain qualitatif,
- Assurer des possibilités de desserte des cœurs d'îlots adaptées à la topographie,
- Préserver des espaces végétalisés en cœur d'îlot,
- Conforter et développer les liaisons douces aux abords des îlots,

Considérant que l'EPF Bretagne a déjà acquis, dans le périmètre de l'opération d'aménagement, les biens immobiliers suivants :

- parcelle AD 129, 3 rue de l'Eglise, maison d'habitation (acte du 30/06/2023) ;
- parcelle AD 127, 1 bis rue de l'Eglise, Lots de copropriété n°4, 5, 13, 15 (acte du 30/07/2022) ;
- parcelle AD 486, 32 Place des Fusillés, un terrain nu (acte du 05/03/2024) ;
- parcelles AD 393 et 394, 29/30 Place des Fusillés, lots de copropriété n°1 à 12 et 14 à 17 (acte du 22/11/2024)

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

DECIDE

Article 1 : Désignation du bien

L'Etablissement Public Foncier de Bretagne décide d'exercer le Droit de Prémption Urbain sur le bien situé en zone UC, ayant fait l'objet de la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessus relatée à savoir, sur les biens et droits immobiliers formant les lots 1, 14 et 16 de la copropriété cadastrée section AD n°393-394 située 3 bis rue de l'Eglise à Gouesnou et appartenant à la SCI ABENIMO, Société civile immobilière domiciliée 10 rue du comte Even 29850 Gouesnou et immatriculée au RCS de Brest sous le numéro 480 636 216, représentée par Monsieur Maurice Floc'h.

Article 2 : Objet

Cette préemption est faite en vue de constituer une réserve foncière afin de permettre à Brest Métropole de réaliser une opération de renouvellement urbain mettant en œuvre sa politique locale de l'habitat sur le secteur de l'îlot de la Source, incluant le bien préempté.

Le bien immobilier objet de la préemption fait partie de l'îlot de la Source, qui, sur la base de l'étude "Grand Angle", va accueillir en façade de la rue de l'Eglise et de la rue Sœur Paul, de nouveaux bâtis en R+3 maximum, à vocation de logements (mixte libres et logements sociaux PLUS/PLAI, soit environ 37 logements), qui permettront de densifier le secteur et de reconstituer un front de rue structurant du centre-ville. Le cœur d'îlot comportera quelques bâtis en R+1, du stationnement, des espaces verts et des liaisons douces.

Cette opération d'aménagement comprendra :

- A minima 50 % de la surface de plancher du programme consacré au logement,
- Une densité minimale de 50 logements par hectare (sachant que pour les projets mixtes, 70 m² de surface plancher d'équipements, services, activités ou commerces équivalent à un logement),
- Dans la partie du programme consacrée au logement, 25% minimum de LLS (PLUS-PLAI) et 25% minimum de logements en accession abordable,

Article 3 : Prix

Cette préemption est exercée au prix de DEUX CENT QUINZE MILLE EUROS (215 000,00 EUROS), plus les honoraires de négociation d'un montant de HUIT MILLE CINQ CENTS EUROS (8 500,00 EUROS) TTC, s'il s'avère qu'ils sont dus.

Article 4 : Information

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.

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 (Hôtel de Bizien - 3 Contour de la Motte – CS 44416 – 35044 Rennes Cedex) :
 - 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 L.231-4 du Code des Relations entre le Public et l'Administration) ;
- ou directement par recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Rennes (Hôtel de Bizien - 3 Contour de la Motte – CS 44416 – 35044 Rennes Cedex) 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,

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

Carole CONTAMINE Signature numérique de Carole
CONTAMINE
Date : 2024.06.26 18:30:00 +02'00'

PREFECTURE BRETAGNE
ARRIVÉ le

28 JUIN 2024

Secrétariat Général
pour les Affaires Régionales
35026 RENNES CEDEX 09

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

La présente décision et les pièces s'y rapportant sont également consultables au siège de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne sis 14 avenue Henri Fréville – CS 90721 – 35207 RENNES cedex 2.

