Publiée au recueil des
actes le 20/03/2025

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE BRETAGNE

POURSUITE DE LA PROCEDURE DE BIEN EN ETAT D'ABANDON MANIFESTE

DEMANDE DE DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE SUITE A BIEN EN ETAT D'ABANDON MANIFESTE

COMMUNE DE QUESTEMBERT (56)
Parcelles AI 58 et 63

Délibération n° C-25-05

Le Conseil d'Administration, réuni le 4 mars 2025

La commune de Questembert est confrontée depuis plusieurs années à une propriété inoccupée, cadastrée AI 0058 et AI 0063 représentant une emprise globale de 305 m², composée de deux maisons vacantes et très dégradées et d'un ancien jardin à l'abandon qui ne fait manifestement plus l'objet d'entretien de la part de ses propriétaires. Localisée aux 7 et 9 rue des Halles ainsi que rue du Reliquaire, elle est située à proximité immédiate du centre-bourg. Etant donné son état, elle présente des risques pour la sécurité des personnes et de la voie publique.

Au vu des enjeux de sécurité des personnes et sécurité publique inhérents à l'absence d'entretien de cette propriété (dégradation de la façade avec chute de morceaux d'enduit, risque d'effondrement des planchers intérieurs, maison ouverte au vent, chutes d'ardoises, présence de nuisibles, plaintes des riverains..) , et étant donné l'absence de réaction des propriétaires tant aux demandes d'entretien qu'aux tentatives d'acquisitions amiables, la collectivité a décidé d'engager une procédure de parcelles en état d'abandon manifeste par un procès-verbal établi le 5 novembre 2024.

Par une délibération en date du 25 février 2025, le conseil municipal de la commune a déclaré le bien en état d'abandon manifeste, demandé au Maire de constituer le dossier simplifié d'acquisition publique, indiqué les modalités de mise à disposition du public de ce dossier à la Mairie de Questembert et sollicité l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPF Bretagne) pour la poursuite de l'expropriation au bénéfice de l'EPF Bretagne,

Vu le Code Général des Collectivités territoriales concernant la procédure de parcelle en état d'abandon manifeste (Article L.2243-1 et suivants),

Vu le Plan Local de l'Urbanisme (PLU) de Questembert approuvé le 12 juillet 2006 et dont la dernière modification a eu lieu le 06 mars 2017,

Vu le décret n°2009-636 du 8 juin 2009 portant création de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne, modifié par les décrets n°2014-1735 du 29 décembre 2014 et n°2018-31 du 19 janvier 2018, et notamment son article 4 qui dispose que pour la réalisation de ses objectifs, l'EPF Bretagne peut agir par voie d'expropriation,

Vu l'arrêté ministériel du 4 décembre 2024 portant renouvellement du mandat de directrice générale de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne ;

Vu la convention opérationnelle d'actions foncières signée le 31 août 2023 entre l'EPF Bretagne et la commune de Questembert, dans laquelle celle-ci s'engage notamment sur le fait que le projet développé sur les parcelles objet de cette convention respecte les critères suivants :

- Une densité minimum de 30 logements/hectare (sachant qu'en cas de projet mixte, 70 m² de surface de plancher d'équipement, commerce, service, équivalent à un logement),
- A minima 50% de surface de plancher du programme consacré au logement,
- 30% de logements locatifs sociaux (type PLUS, PLAI) dans la partie du programme consacrée aux logements.

Vu le procès-verbal provisoire constatant l'état d'abandon manifeste, établi par Monsieur le Maire de la commune de Questembert le 5 novembre 2024,

Vu l'Estimation Sommaire et Globale de la Direction Immobilière de l'Etat (service du Domaine) en date du 18 février 2025,

Vu le procès-verbal définitif constatant l'état d'abandon manifeste, établi par Monsieur le Maire de la commune de Questembert le 10 février 2025 et mise à disposition par voie d'affichage,

Vu la délibération du Conseil Municipal de Questembert du 25 février 2025 constatant l'état d'abandon manifeste des parcelles cadastrées section AI n°58 et 63 et sollicitant l'EPF Bretagne pour la poursuite d'une acquisition par expropriation de ces parcelles au profit de l'EPF Bretagne,

Vu le Code de l'Expropriation pour cause d'Utilité Publique,

Considérant que la commune de Questembert souhaite acquérir les parcelles cadastrées AI n° 0058, sise 7 et 9 rue des Halles et AI 0063, sise rue du Reliquaire manifestement abandonnées, en application des articles L2243-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales, afin d'en faire cesser l'état d'abandon manifeste et de réaliser une opération d'intérêt collectif de restauration et de rénovation ;

Considérant que, pour ce faire, la commune a sollicité l'aide de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne qui s'est traduite par la signature d'une convention opérationnelle d'action foncière signée le 31 août 2023,

Considérant que la commune, avec l'assistance de l'EPF Bretagne, a lancé une procédure de parcelle en état d'abandon ayant pour objet les parcelles cadastrées AI n° 0058 sise 7 et 9 rue des Halles et AI 0063, sise rue du Reliquaire ; et que cette procédure n'a pas permis de remédier aux désordres constatés à travers le PV provisoire du 05 novembre 2024 dans le délai énoncé par l'article L.2243-3 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Considérant qu'en conséquence, le Maire de Questembert a pris un procès-verbal définitif constatant l'abandon manifeste des parcelles cadastrées section AI n°58 et 63 le 10 février 2025,

Considérant que cette procédure a pour but de faire cesser l'état d'abandon desdites parcelles en y réalisant un projet conforme aux objectifs indiqués à l'article L.2243-3 du Code Général des Collectivités Territoriales, à savoir, en vue soit de la construction ou de la réhabilitation aux fins d'habitat, soit de tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement, y compris, le cas échéant, en vue de l'implantation d'installations industrielles, soit de la création de réserves foncières permettant la réalisation de telles opérations.

Considérant que suite à la réalisation d'une étude préprogrammatique par le Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE 56), le projet de la commune de Questembert sur les parcelles AI n°58 et 63 consiste à réaliser une opération d'intérêt collectif de restauration et de rénovation, à vocation de logement à dimension sociale, commerce et services,

Considérant que le projet envisagé par la collectivité nécessite l'acquisition des parcelles AI n°58 et 63 et qu'il répond aux critères de la convention opérationnelle d'action foncière signée le 31 août 2023 entre la Commune de Questembert et l'EPF Bretagne,

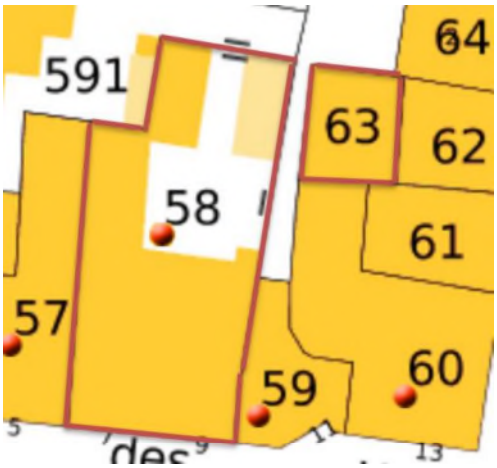
Considérant que l'article L 2243-3 du CGCT indique que l'expropriation peut être poursuivie au profit de la commune ou d'un organisme y ayant vocation,

Considérant que le conseil municipal a, par délibération en date du 25 février 2025, déclaré l'état d'abandon des parcelles cadastrées section AI n°58 et 63 et décidé qu'en soit poursuivie l'expropriation au profit de l'EPF Bretagne,

Considérant qu'il y a donc lieu que l'EPF Bretagne accompagne la collectivité dans le cadre de la mise en œuvre et la réalisation de la procédure d'expropriation conformément aux dispositions du décret n°2009-636 en date du 8 juin 2009 portant création de l'EPF, en étant bénéficiaire de la DUP et de la cessibilité et en menant la procédure jusqu'à son terme,

Le conseil d'administration de l'EPF Bretagne, après en avoir délibéré :

Approuve la poursuite de la procédure d'état d'abandon manifeste initiée par la commune de Questembert sur les parcelles cadastrées AI n°58 sise 7 et 9 rue des Halles et AI n°63 sise rue du Reliquaire par la mise en œuvre par l'EPF Bretagne d'une procédure expropriation de ces parcelles en vue d'obtenir un arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique et de cessibilité portant indemnité provisionnelle au profit de l'EPF Bretagne, permettant l'acquisition simplifiée des parcelles, pour un projet dont le périmètre est représenté ci-dessous, ainsi qu'une ordonnance de transfert de propriété après de Monsieur le juge de l'expropriation,



Extrait plan cadastral parcelles AI n°58 et 63 - Périmètre

Accepte que le bénéfice de l'expropriation soit prononcé au profit de l'EPF Bretagne,

Sollicite de Monsieur le préfet du Morbihan un arrêté qui :

- Déclare d'utilité publique le projet porté par la commune de Questembert au profit de l'EPF Bretagne,
- Détermine les immeubles à exproprier et l'identité de leurs propriétaires,
- Les déclare cessibles,
- Indique que l'expropriation est poursuivie au profit de l'EPF Bretagne (DUP et Cessibilité), ce dernier étant mandataire de la Commune de Questembert,
- Fixe le montant des indemnités provisionnelles allouées aux propriétaires concernés,
- Fixe la date de prise de possession des biens,

Dit qu'au vu du prononcé de cet arrêté, Madame la Directrice Générale de l'EPF Bretagne pourra solliciter Monsieur Le préfet du Morbihan afin qu'il sollicite le Juge de l'Expropriation en vue du prononcé d'une ordonnance d'expropriation,

Autorise Madame la Directrice Générale de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne à solliciter et/ou signer toutes pièces, courriers ou documents nécessaires découlant de la l'arrêté préfectoral relatif à la procédure de parcelle en état d'abandon manifeste menée sur les parcelles cadastrées AI n°58 et AI n°63, sises respectivement aux 7 et 9 rue des Halles et rue du Reliquaire à Questembert et permettant de mener à bien l'expropriation, ainsi qu'à la fixation des indemnités d'expropriation correspondantes.

Nombres de votants : 30
Nombre de voix POUR : 30
Nombre de voix CONTRE : 0
Nombre d'abstentions : 0

Le Président du Conseil d'Administration
De l'Etablissement Public Foncier de Bretagne

Philippe Hercouët

Philippe HERCOUET
Signature numérique de Philippe HERCOUET
Date : 2025.03.11 10:47:42 +01'00'

Approuvé par le Préfet de Région

Le Préfet de Région

Pour le Préfet de région, et par délégation,
l'adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales

Ludovic MAGNIER

Signé électroniquement le 18/03/2025
par Ludovic MAGNIER

La présente délibération sera publiée au recueil des actes administratifs de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne et affichée au siège de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne, sis 14 avenue Henri Fréville – CS 90721 – 35207 RENNES cedex 2.
La présente délibération et les pièces s'y rapportant sont également consultables au siège de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne.