Publiée au recueil des actes le 14/10/2025

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE BRETAGNE

Brest - 25-29019-2 - 25-ACQ-113 – (CPE/CES) - IA 029 019 25 01097 (DI 633 – 905)

PREFECTURE BRETAGNE
ARRIVÉ le
14 OCT. 2025
Secrétariat Général
pour les Affaires Régionales
35026 RENNES CEDEX 09

Décision du Directeur Général D-25-58

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-25-11 du Conseil d'Administration du 1er juillet 2025, 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 le schéma de cohérence territoriale (SCoT) approuvé le 19 décembre 2018, exécutoire depuis le 20 février 2019, et sa modification à la suite de la loi ELAN approuvée le 22 octobre 2019, exécutoire depuis le 19 novembre 2019,

Vu l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) Habitat du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) Facteur 4 valant Programme Local de l'Habitat 2014-2019, approuvé par Brest métropole le 20 janvier 2014, qui s'articule autour de quatre orientations :

1. Maintenir un niveau élevé de production de logements dans l'agglomération
   Déclinée en actions ainsi notamment :
   - ✓ Assurer une production moyenne de l'ordre de 1.300 logements / an répartie de manière équilibrée ;
   - ✓ Privilégier le renouvellement de la ville sur la ville pour limiter l'étalement urbain ;
   - ✓ Assurer la production de logements locatifs publics en adéquation avec les besoins, tout en respectant un équilibre des différents segments du marché ;
2. Constituer une offre complète et attractive de logements neufs
   Déclinée en actions ainsi notamment :
   - ✓ Poursuivre la diversification de l'offre sociale publique pour mieux répondre aux caractéristiques des demandeurs
3. Renouveler et amplifier la stratégie d'intervention sur le parc existant
4. Conforter la gouvernance au service de la politique locale de l'habitat

Vu la délibération n° C 2014-01-002 du conseil de communauté du 20 janvier 2014 approuvant le plan local d'urbanisme « facteur 4 »,

Vu la délibération n° C 2023-10-155 du Conseil de la métropole du 6 octobre 2023 portant modification n°8 du plan local d'urbanisme « facteur 4 » approuvé le 20 janvier 2014,

Vu la délibération n° C 2023-12-213 du Conseil de la métropole du 8 décembre 2023 approuvant les modalités d'application du droit de préemption urbain à l'occasion de la modification du plan local d'urbanisme,

Vu les délibérations du Conseil de la métropole n° C 2020-07-042 et C 2020-07-043 du 10 juillet 2020 respectivement relatives à l'élection du Président et à la détermination du nombre de postes de

14 avenue Henri FREVILLE CS 90721 - 35207 RENNES cedex 2
Tél : 02 99 86 79 90
contact@epfbretagne.fr

www.epfbretagne.fr

Vice-Président-e-s, et n° C 2020-07-044 du 10 juillet 2020 du Conseil de la métropole relative à l'élection des Vice-Président-e-s,

Vu la délibération du Conseil de la métropole n° C 2023-01-017 du 27 janvier 2023 délégant certaines attributions au Président et autorisant leur délégation à des Vice-Président-e-s,

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 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 notamment pour objectif commun de :
    - Décliner une stratégie globale d'intervention en renouvellement urbain sur le territoire de Brest métropole ;
    - Articuler les ingénieries au service d'un objectif commun de sobriété foncière ;

Vu l'étude de faisabilité urbaine et paysagère de Brest de juillet 2025 qui identifie le site de projet à enjeu de requalification urbaine, en cohérence avec la présence de la station de tramway et de son parking relais ainsi que du vallon de Maison Blanche, du Fort Montbarey et du parc de l'Arc'hantel ;

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA), transmise par voie électronique à la commune de BREST le 30 juillet 2025, sous le n° IA 029 019 25 01097, par l'office notarial QUID NOVI, représenté par Maître QUEINNEC Anne-Sophie, notaire exerçant 24 RUE BOUSSINGAULT à BREST (29200), agissant en qualité de mandataire de la SCI « CESOR », représentée par Monsieur Frédéric ROSEC domiciliée rond-point de Koening, route du Conquet, 29200 BREST, concernant la vente de biens situés sur la commune de Brest et consistant en deux concessions et garages automobiles , situés 30 rue de la Maison Blanche et cadastrés :

Ref.cadastre	Contenance
29019-DI0633	2 245 m²
29019-DI0905	1 764 m²

au prix de Deux millions deux cent cinquante mille euros (2.250.000 €), plus les honoraires de négociation d'un montant de Soixante-douze mille euros TTC (72.000,00 € TTC),

Vu la condition rendant indissociable la vente objet de la DIA ci-avant mentionnée de celles faisant l'objet des deux autres Déclarations d'Intention d'Aliéner transmises concomitamment par voie électronique à la commune de BREST le 30 juillet 2025, sous les n° AI 029 019 25 01096 et IA 029 019 25 01099, concernant la vente des biens situés sur la commune de Brest - Avenue de la 1ère DFL et 30 rue Maison Blanche et cadastrés :

Numéro de DIA	Ref. cadastre	Contenance
IA 029 019 25 01097	29019-DI0769	28 m²
IA 029 019 25 01096	29019-DI0903	811 m²
IA 029 019 25 01097	29019-DI0773	63 m²

consistant :
- sur les parcelles cadastrées DI n°769 et 773, aux extrémités d'un parking privatif des garages automobiles (parcelles DI 633 et DI 905), les deux parcelles en bandes étant toutes les deux situées en bordure de voie publique et, pour l'une, de nature herbeuse
- sur la parcelle cadastrée DI n°903, en une partie du parking clients du garage automobile, servant également de voie d'accès à ce garage ;

Vu la situation des biens objet de la DIA n° IA 029 019 25 01097 à Brest en zone UC du PLUi de la Brest Métropole,

Vu les décisions n° D2025-10-263, D2025-10-264 et D2025-10-265 du Président de Brest Métropole du 9 octobre 2025 délégant le Droit de Préemption Urbain à l'EPF Bretagne sur les parcelles cadastrées ainsi qu'il suit, savoir :

Numéro décision du Président de Brest Métropole délégant le Droit de Préemption Urbain à l'EPF Bretagne	Références des parcelles

D2025-10-264	29019-DI0633
D2025-10-265	29019-DI0769
D2025-10-263	29019-DI0903
D2025-10-264	29019-DI0905
D2025-10-265	29019-DI0773

Vu les courriers de demandes de visite adressés, par exploits d'huissier, par Brest Métropole aux vendeurs qui les ont reçus le 12 septembre 2025,

Vu les constats contradictoires de visite établis le jour de la visite c'est-à-dire le 22 septembre 2025,

Vu l'avis de la Direction Immobilière de l'Etat (service France Domaine) en date du 7 octobre 2025 ;

Considérant que les biens objets des DIA font partie du périmètre de la convention cadre du 6 janvier 2022, conclue entre l'EPF Bretagne et Brest Métropole ;

Considérant que l'EPF Bretagne entend également préempter les biens objets des deux autres DIA transmises concomitamment par voie électronique à la commune de BREST le 30 juillet 2025, sous les n° AI 029 019 25 01096 et IA 029 019 25 01099, rendant les ventes conformes aux conditions d'indissociabilités qu'elles comportent, conformément aux DIA concomitantes reçues le 30 juillet 2025 ;

Considérant qu'à la suite de la réception des DIA précitées transmises par voie électronique à la commune de BREST le 30 juillet 2025, l'échéance du délai de préemption initialement fixée au 30 septembre 2025, a été prorogée jusqu'au 22 octobre 2025, c'est-à-dire un mois après la tenue d'une visite du bien objet de la DIA objet de la présente décision le 22 septembre 2025 ;

Considérant que les titulaires du droit de préemption urbain peuvent légalement exercer ce droit, d'une part, s'ils justifient, à la date à laquelle ils l'exercent, de la réalité d'un projet d'action ou d'opération d'aménagement répondant aux objets mentionnés à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, alors même que les caractéristiques précises de ce projet n'auraient pas été définies à cette date et, d'autre part, s'ils font apparaître la nature de projet dans la décision de préemption ;

Considérant que Brest Métropole porte un projet de renouvellement urbain ayant pour objet la mise en œuvre de son Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) Habitat du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) Facteur 4 correspondant au programme d'actions du cinquième Programme Local de l'Habitat 2014-2019 :

- qui encourage à mobiliser en priorité les opportunités de construction de logement dans la zone urbaine centrale (UC), conformément à l'objectif de renouvellement de la ville sur la ville pour limiter l'étalement urbain ;
- qui fixe un objectif de production de 1.300 logements neufs par an, parmi ces logements 250 à 300 devant être des logements locatifs conventionnés et, étant précisé que dans les zones UC, toute opération de plus de 2500 m² de surface de plancher doit comporter au moins 25% de logements à coût abordable ;

Considérant que la nature du projet justifiant la présente décision consiste en la réalisation, sur le secteur objet des trois DIA indissociables, d'environ 67 à 80 logements comprenant 25 % logements locatifs sociaux minimum de type PLUS-PLAI et 25% minimum de logements abordables, dont 10% minimum de logements abordables pérennes de type BRS ou PLS, l'ensemble favorisant ainsi la densification et la mixité sociale ;

Considérant que les deux scénarios dénommés « le front urbain » et « le peigne », envisagés par Brest Métropole sur le secteur objet des DIA, traduisent la réalité d'un projet d'aménagement urbain conforme aux dispositions précitées des articles L. 210-1 et L. 300-1 du Code de l'Urbanisme, ces scénarios étant construits notamment autour des principes suivants : marquer l'image d'entrée de ville avec un front urbain marqué et créer une porosité piétonne à l'est, au nord et à l'ouest ;

Considérant que la création d'une réserve foncière en vue de permettre la réalisation de cette opération d'aménagement mixte en renouvellement urbain est d'intérêt général et répond aux objectifs définis par les articles L.210-1 et L.300-1 du Code de l'Urbanisme en permettant notamment de mettre en œuvre la politique locale de l'habitat de Brest Métropole ainsi qu'un projet urbain favorisant le renouvellement urbain, tout en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés ;

Considérant qu'il est opportun que l'EPF Bretagne exerce le Droit de Préemption sur les biens objets des trois Déclarations d'Intention d'Aliéner précitées afin de constituer une réserve foncière qui permettra à Brest Métropole de réaliser son projet d'aménagement, et donc notamment sur le bien objet de la présente décision ;

DECIDE

Article 1 : Désignation du bien

L'Etablissement Public Foncier de Bretagne décide d'exercer le Droit de Préemption Urbain sur les biens situés en zone UC, ayant fait l'objet de la Déclaration d'Intention d'Aliéner numéro IA 029 019 25 01097 ci-dessus relatée à savoir : en la commune de Brest - 30 rue de la Maison Blanche, consistant en deux concessions et garages automobiles, le tout figurant au cadastre sous les références ci-dessous :

Ref.cadastre	Contenance
29019-DI0633	2 245 m²
29019-DI0905	1 764 m²

Et appartenant à la SCI « CESOR » domiciliée RD POINT DE KOENIG, RTE DU CONQUET 29200 BREST.

Conformément à la condition d'indissociabilité de la vente objet de la DIA ci-avant mentionnée de celles faisant l'objet des deux autres Déclarations d'Intention d'Aliéner transmises concomitamment par voie électronique à la commune de BREST le 30 juillet 2025, sous les n °IA 029 019 25 01099 et IA 029 019 25 01096, concernant la vente des biens situés sur la commune de Brest - Avenue de la 1ère DFL et 30 rue Maison Blanche (cadastrés DI 773, DI 769 et DI 903), l'EPF Bretagne entend également préempter les biens objets de ces deux DIA, rendant les ventes conformes aux conditions d'indissociabilités qu'elles comportent.

Article 2 : Objet

Cette préemption est faite en vue de constituer une réserve foncière permettant à la commune de Brest de réaliser une opération de renouvellement urbain et ainsi mettre en œuvre sa politique locale de l'habitat sur le secteur « Maison Blanche », respectant les critères suivants :

- Une densité d'environ 130 lgts/ha ;
- Dont 25 % logements locatifs sociaux minimum de type PLUS-PLAI ;
- Dont 25% minimum de logements abordables, dont 10% minimum de logements abordables pérennes de type BRS ou PLS ;
- Une proportion de 50% minimum de la surface plancher du programme consacré au logement.

Plus précisément, conformément au projet urbain de la commune de Brest, ce secteur objet des DIA accueillera, après démolition des garages, des bâtiments collectifs comprenant 67 à 80 logements environ, dont 25% minimum de PLUS-PLAI et 25% de logements abordables dont 10% minimum de logements abordables pérennes de type BRS ou PLS.

Article 3 : Prix

Cette préemption est exercée au prix de DEUX MILLIONS DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (2.250.000 €), plus les honoraires de négociation d'un montant de SOIXANTE-DOUZE MILLE EUROS TTC (72.000,00 € TTC), s'il s'avère qu'ils sont dus.

Article 4 : Information

En cas de préemption à un prix ou des conditions différents de ceux indiqués dans la déclaration d'intention d'aliéner, l'article R.213-10 du Code de l'Urbanisme prévoit qu'à compter de la réception de l'offre d'acquérir faite en application des articles R.213-8 (c) ou R.213-9 (b), le propriétaire dispose d'un délai de 2 mois pour notifier au titulaire du droit de préemption :

- soit qu'il accepte le prix ou les nouvelles modalités proposées en application des articles R.213-8 (c) ou R.213-9 (b) ;

- soit qu'il maintient le prix ou l'estimation figurant dans sa déclaration et accepte que le prix soit fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation ;
- soit qu'il renonce à l'aliénation.

Le silence du propriétaire dans le délai de 2 mois mentionné au présent article équivaut à une renonciation d'aliéner.

Article 5 : Délais et voies de recours

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 6 : 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

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

Date : 2025.10.10 18:02:17 +02'00'

PREFECTURE BRETAGNE
ARRIVÉ le
14 OCT. 2025
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 Brest et 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.