

**COMMUNE DE MORLAIX**

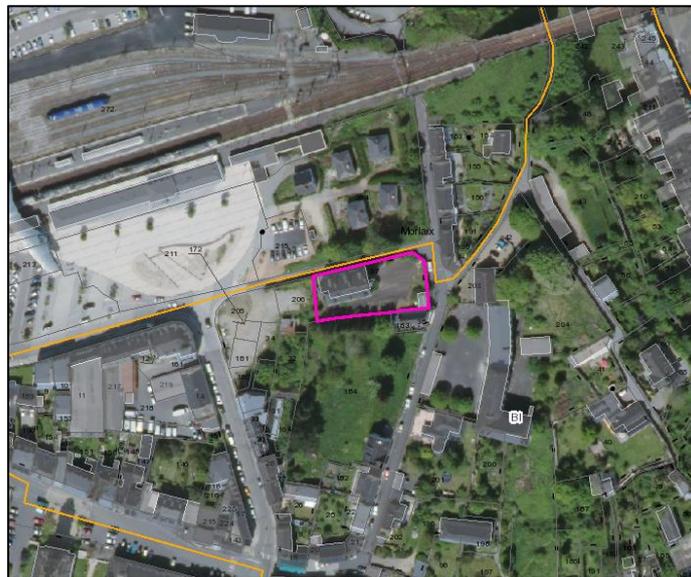
**Finistère**



**VILLE DE MORLAIX**

**DOSSIER MIS A DISPOSITION DU PUBLIC PREALABLEMENT  
A LA DEMANDE DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE D'ACQUISITION SIMPLIFIEE  
SUITE A PROCEDURE DE PARCELLE EN ETAT D'ABANDON MANIFESTE**

Parcelle située 2 rue Armand Rousseau



**I - NOTICE EXPLICATIVE**

## Table des matières

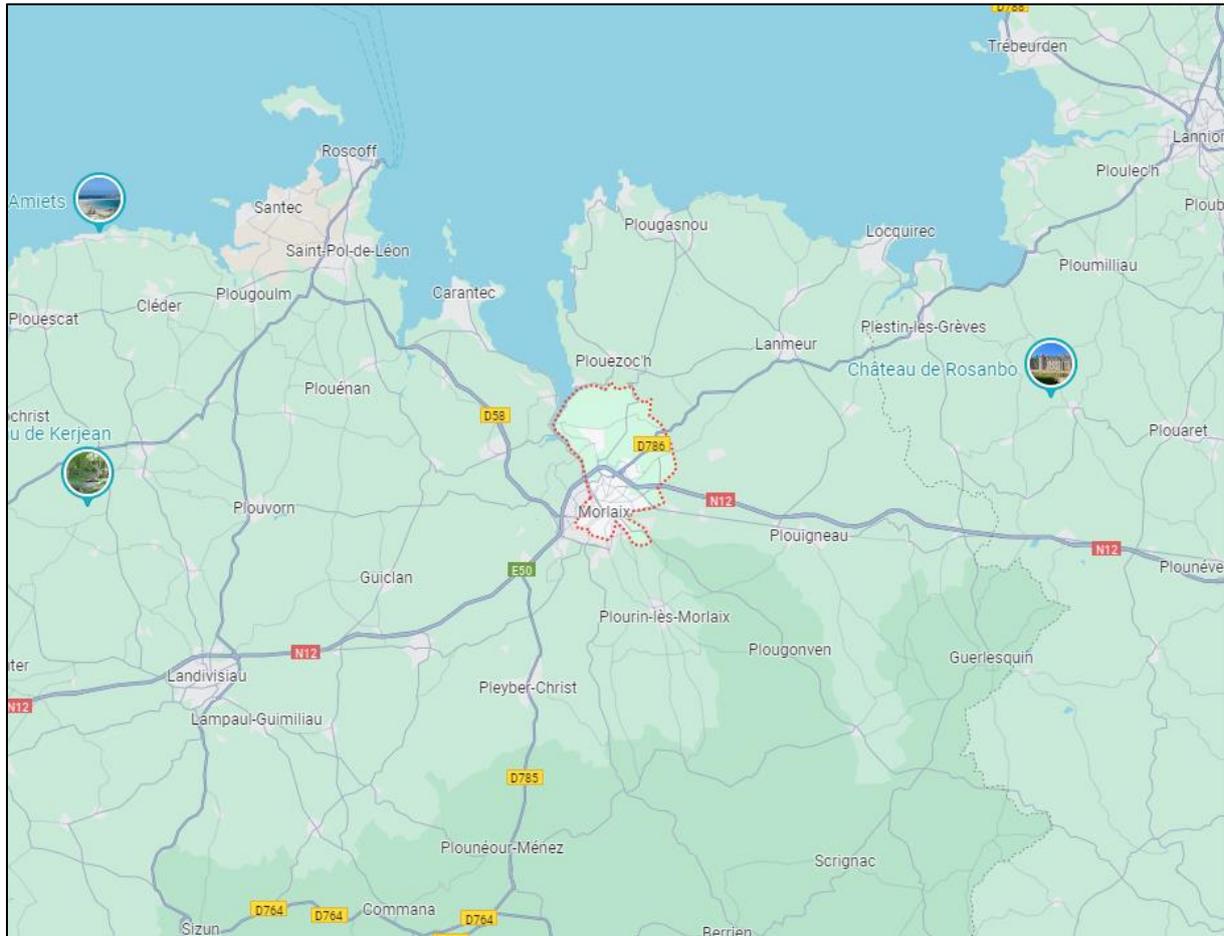
I.	Contexte de l'opération .....	3
1)	Situation de la commune de Morlaix .....	3
2)	Localisation de l'opération à l'échelle communale .....	3
3)	Description de la propriété soumise à la procédure de bien en état d'abandon manifeste .....	5
II.	La procédure de bien en état d'abandon manifeste .....	9
1)	Les textes .....	9
2)	La procédure suivie sur Morlaix .....	11
III.	Le projet prévu sur la parcelle .....	13
1)	Descriptif de l'opération d'acquisition publique projetée sur la propriété objet de la procédure .	13
2)	Compatibilité du projet avec les documents stratégiques communaux et supra-communaux...	14
3)	Objet du projet simplifié d'acquisition publique .....	15
4)	Coûts .....	15
IV.	Conclusion .....	17

# I. Contexte de l'opération

## 1) Situation de la commune de Morlaix

La commune de Morlaix fait partie du Pays de Brest et de la communauté de communes de Morlaix Communauté dans le Finistère Nord.

Morlaix compte 14 903 habitants (recensement 2021) et constitue ainsi le pôle urbain du territoire de Morlaix Communauté. Le renforcement de ce pôle urbain comme centralité majeure de l'agglomération apparaît comme nécessaire.



Localisation de la commune  
(Source : Google Maps)

## 2) Localisation de l'opération à l'échelle communale

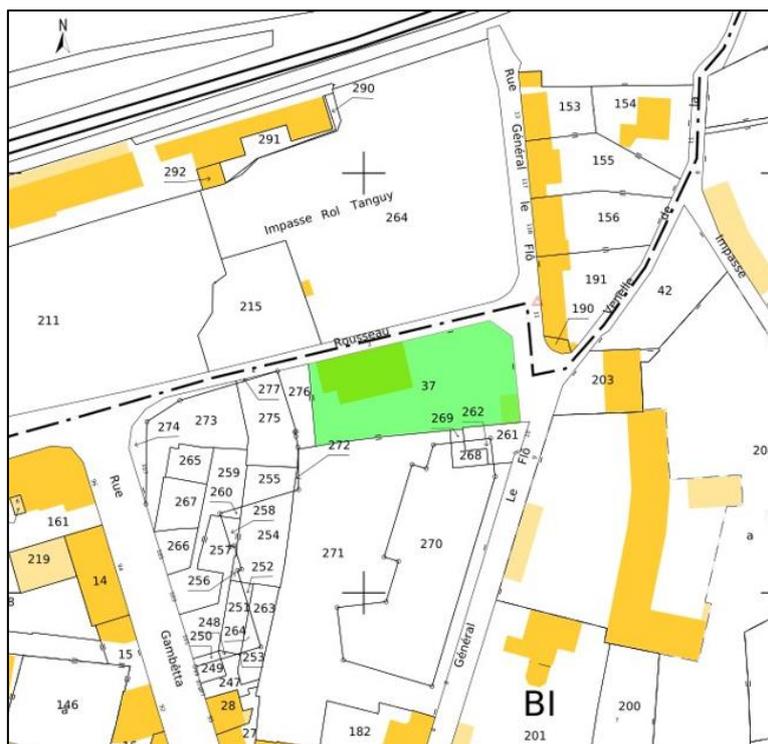
Le bien situé 2 rue Armand Rousseau faisant l'objet de la procédure de parcelle en état d'abandon manifeste est composé d'un immeuble sur une parcelle d'une surface de 1 080 m<sup>2</sup>.

Il est situé au cœur du quartier de la gare, sur la partie Ouest du centre-ville, qui fait l'objet d'un projet de renouvellement urbain ayant vocation à créer de nouvelles offres de logements, commerces et espaces publics.

<b>COMMUNE DE MORLAIX</b>		
Parcelles faisant l'objet de la procédure de bien en état d'abandon manifeste		
<b>Référence</b>	<b>Adresse</b>	<b>Surface</b>
BI 37	2 rue Armand Rousseau	1 080 m <sup>2</sup>
	TOTAL	1 080 m <sup>2</sup>



Localisation à l'échelle de la Ville  
Source : SIG EPF Bretagne



Parcelle cadastrale  
Source : Cadastre.gouv.fr

### 3) Description de la propriété soumise à la procédure de bien en état d'abandon manifeste

Le bien objet des présentes comprend un seul immeuble ancien construit sur cinq niveaux dont un sous-sol, anciennement à usage de bureaux.

La ville de Morlaix est confrontée depuis plusieurs années à cette propriété inoccupée qui ne fait manifestement plus l'objet d'un entretien de la part de son propriétaire.

L'immeuble se situe en bordure de la rue Armand Rousseau, à proximité immédiate de la gare.

Régulièrement visité et vandalisé, il a fait l'objet d'un incendie en 2020 qui a détruit l'ensemble de la charpente, les planchers et les menuiseries des 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages (voir photo ci-après).

Du fait de l'état de dégradation avancé, cette propriété présente des risques pour la sécurité des personnes et de la voie publique.

Des travaux de reconstruction de la charpente et de la toiture, le remplacement des fenêtres, portes et vitrages cassés ou manquants, devront être réalisés pour que le bâtiment soit hors d'eau et hors d'air.

Vu son état de dégradation, le bâtiment annexe devra être démolé afin d'éviter tout risque d'effondrement.

La parcelle devra être fermée par un ou plusieurs portails suffisamment solides pour éviter toute intrusion. Elle nécessite également d'être défrichée.







## II. La procédure de bien en état d'abandon manifeste

### 1) Les textes

La procédure de déclaration d'un bien en état d'abandon concerne les biens inoccupés à titre habituel, en état de dégradation ou délabrement. Elle a pour but de mettre fin à une situation d'abandon et à amener les propriétaires à faire cesser cet état et favoriser leur revalorisation. En cas d'inaction du propriétaire, il peut être procédé à l'acquisition d'un immeuble bâti ou non bâti, sans occupant et manifestement non entretenu au terme d'une procédure d'expropriation simplifiée. L'expropriation, faite au profit d'une collectivité publique ou d'un organisme y ayant vocation, doit avoir pour but soit la réhabilitation du bien aux fins d'habitat, ou la construction de logements, soit la réalisation d'une opération d'intérêt collectif liée à la restauration, la rénovation ou l'aménagement.

Elle comporte plusieurs étapes :

- Constat de l'état d'abandon par procès-verbaux provisoire et définitif ;
- Déclaration d'abandon ;
- Expropriation simplifiée.

Les textes qui la régissent sont les suivants :

- **Article L.2243-1 du Code Général des Collectivités territoriales, modifié par la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 - art. 98 (V)**

*"Lorsque, dans une commune, des immeubles, parties d'immeubles, voies privées assorties d'une servitude de passage public, installations et terrains sans occupant à titre habituel ne sont manifestement plus entretenus, le maire engage la procédure de déclaration de la parcelle concernée en état d'abandon manifeste."*

- **Article L2243-1-1 du Code Général des Collectivités territoriales, modifié par LOI n°2023-973 du 23 octobre 2023 - art. 22 (V)**

*"Dans le périmètre d'une opération de revitalisation de territoire mentionnée à l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation ou d'une grande opération d'urbanisme mentionnée à l'article L. 312-3 du code de l'urbanisme, l'abandon manifeste d'une partie d'immeuble est constaté dès lors que des travaux ont condamné l'accès à cette partie. La procédure prévue aux articles L. 2243-2 à L. 2243-4 est applicable."*

- **Article L.2243-2 du Code Général des Collectivités territoriales, modifié par la loi n° 2014-Projet366 du 24 mars 2014 - art. 71**

*"Le maire constate, par procès-verbal provisoire, l'abandon manifeste d'une parcelle, après qu'il ait été procédé à la détermination de celle-ci ainsi qu'à la recherche dans le fichier immobilier ou au livre foncier des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres intéressés. Ce procès-verbal indique la nature des désordres affectant le bien auxquels il convient de remédier pour faire cesser l'état d'abandon manifeste.*

*Le procès-verbal provisoire d'abandon manifeste est affiché pendant trois mois à la mairie et sur les lieux concernés ; il fait l'objet d'une insertion dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département. En outre, le procès-verbal provisoire d'abandon manifeste est notifié aux propriétaires, aux titulaires de droits réels et aux autres intéressés ; à peine de nullité, cette notification reproduit intégralement les termes des articles L. 2243-1 à L. 2243-4. Si l'un des propriétaires, titulaires de droits réels ou autres intéressés n'a pu être identifié ou si son domicile n'est pas connu, la notification le concernant est valablement faite à la mairie."*

- **Article L.2243-3 du Code Général des Collectivités territoriales, modifié par la loi n° 2023-973 du 23 octobre 2023 - art. 12**

*"A l'issue d'un délai de trois mois à compter de l'exécution des mesures de publicité et des notifications prévues à l'article L. 2243-2, le maire constate par un procès-verbal définitif l'état d'abandon manifeste de la parcelle ; ce procès-verbal est tenu à la disposition du public. Le maire saisit le conseil municipal qui décide s'il y a lieu de déclarer la parcelle en état d'abandon manifeste et d'en poursuivre l'expropriation au profit de la commune, d'un établissement public de coopération intercommunale ou de tout autre organisme y ayant vocation ou d'un concessionnaire d'une opération d'aménagement visé*

à l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme, 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.

La procédure tendant à la déclaration d'état d'abandon manifeste ne peut être poursuivie si, pendant le délai mentionné à l'alinéa précédent, les propriétaires ont mis fin à l'état d'abandon ou se sont engagés à effectuer les travaux propres à y mettre fin définis par convention avec le maire, dans un délai fixé par cette dernière.

La procédure tendant à la déclaration d'état d'abandon manifeste peut être reprise si les travaux n'ont pas été réalisés dans le délai prévu. Dans ce cas, le procès-verbal définitif d'abandon manifeste intervient soit à l'expiration du délai mentionné au premier alinéa, soit, à l'expiration du délai fixé par la convention mentionnée au deuxième alinéa.

Le propriétaire de la parcelle visée par la procédure tendant à la déclaration d'état d'abandon manifeste ne peut arguer du fait que les constructions ou installations implantées sur sa parcelle auraient été édifiées sans droit ni titre par un tiers pour être libéré de l'obligation de mettre fin à l'état d'abandon de son bien."

**- Article L.2243-4 du Code Général des Collectivités territoriales, modifié par la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 - art. 98 (V)**

"L'expropriation des immeubles, parties d'immeubles, voies privées assorties d'une servitude de passage public, installations et terrains ayant fait l'objet d'une déclaration d'état d'abandon manifeste peut être poursuivie dans les conditions prévues au présent article.

Le maire constitue un dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique, ainsi que l'évaluation sommaire de son coût, qui est mis à la disposition du public, pendant une durée minimale d'un mois, appelé à formuler ses observations dans des conditions précisées par la délibération du conseil municipal.

Sur demande du maire ou si celui-ci n'engage pas la procédure mentionnée au deuxième alinéa dans un délai de six mois à compter de la déclaration d'état d'abandon manifeste, le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat dont la commune est membre ou du conseil départemental du lieu de situation du bien peut constituer un dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique, ainsi que l'évaluation sommaire de son coût, qui est mis à la disposition du public, pendant une durée minimale d'un mois, appelé à formuler ses observations dans des conditions précisées par la délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du département.

Par dérogation aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le représentant de l'Etat dans le département, au vu du dossier et des observations du public, par arrêté :

1° Déclare l'utilité publique du projet mentionné aux deuxième ou troisième alinéas et détermine la liste des immeubles ou parties d'immeubles, des parcelles ou des droits réels immobiliers à exproprier ainsi que l'identité des propriétaires ou titulaires de ces droits réels ;

2° Déclare cessibles lesdits immeubles, parties d'immeubles, parcelles ou droits réels immobiliers concernés ;

3° Indique le bénéficiaire au profit duquel est poursuivie l'expropriation ;

4° Fixe le montant de l'indemnité provisionnelle allouée aux propriétaires ou titulaires de droits réels immobiliers, cette indemnité ne pouvant être inférieure à l'évaluation effectuée par le service chargé des domaines ;

5° Fixe la date à laquelle il pourra être pris possession après paiement ou, en cas d'obstacle au paiement, après consignation de l'indemnité provisionnelle. Cette date doit être postérieure d'au moins deux mois à la publication de l'arrêté déclaratif d'utilité publique.

*Cet arrêté est publié au recueil des actes administratifs du département et affiché à la mairie du lieu de situation des biens. Il est notifié aux propriétaires et aux titulaires de droits réels immobiliers.*

*Dans le mois qui suit la prise de possession, l'autorité expropriante est tenue de poursuivre la procédure d'expropriation dans les conditions prévues par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.*

*L'ordonnance d'expropriation ou la cession amiable consentie après l'intervention de l'arrêté prévu au présent article produit les effets visés à l'article L. 222-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.*

*Les modalités de transfert de propriété des immeubles ou de droits réels immobiliers et d'indemnisation des propriétaires sont régies par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique."*

## 2) La procédure suivie sur Morlaix

### ► L'historique des contacts avec la SCI ARMAND ROUSSEAU, propriétaire

La ville de Morlaix est confrontée depuis plusieurs années à une propriété délabrée appartenant à la SCI ARMAND ROUSSEAU. L'état du bâti se dégrade au fil du temps et présente des risques pour la sécurité publique, notamment du fait de la proximité du bâti avec la rue Armand Rousseau. Par ailleurs, ce bien dégrade l'image des abords de la gare dont le secteur est en plein renouvellement urbain.

Suite à un incendie survenu en février 2020, deux arrêtés de péril imminent et ordinaire ont été dressés par la ville le 19 mai 2020, prescrivant des mesures conservatoires sur ce bien.

Le bâtiment est resté en l'état hormis certaines mesures conservatoires prescrites par les arrêtés qui ont été réalisées par le propriétaire, permettant ainsi la levée du péril urgent mais ne faisant pas cesser pour autant l'état d'abandon du bien, ni sa dangerosité pour les abords.

Souhaitant régler cette situation, la ville de Morlaix a tenté d'acquérir ce bien à l'amiable sans parvenir à trouver un accord.

Sachant que les sollicitations n'ont pas permis de faire évoluer favorablement la situation, tant dans la reprise de l'entretien du bâti que sur une éventuelle acquisition, la municipalité a sollicité l'intervention de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPF Bretagne). Une convention opérationnelle d'action foncière a été signée entre la ville de Morlaix et l'EPF Bretagne le 26 août 2024 afin de lancer la procédure de bien en état d'abandon manifeste.

### ► L'Etablissement public foncier de Bretagne (EPF Bretagne) :

Créé par le décret n°2009-636 du 8 juin 2009, l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPF Bretagne), établissement public d'Etat, a pour mission d'assister les collectivités publiques sur les volets fonciers de leurs projets d'aménagement, en matière d'ingénierie (expertise et conseil), d'acquisition, de portage foncier et de proto-aménagement (dépollution/déconstruction). Dans ce cadre cet établissement est habilité, dans la région Bretagne, à procéder pour le compte des collectivités territoriales à toutes acquisitions et procédures foncières, opérations immobilières, études et travaux de nature à faciliter l'aménagement au sens de l'article L 300-1 du Code de l'Urbanisme.

L'EPF Bretagne agit dans le cadre de critères d'intervention détaillés dans son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) adopté par le conseil d'administration de l'EPF Bretagne le 24 novembre 2015, notamment :

- la réalisation d'opérations en renouvellement urbain, l'EPF Bretagne excluant de son cadre toute intervention en extension urbaine. L'EPF Bretagne n'agit ainsi que sur des emprises situées dans l'enveloppe urbaine constituée, en recherchant une optimisation de l'espace et une intégration urbaine de ces emprises ;
- la priorité portée sur les opérations de logements, et notamment de logements locatifs sociaux, en respectant un taux minimal de production 20% de logements locatifs sociaux de type PLUS/PLAI (ou dérogations décrites dans le PPI de l'EPF Bretagne) ;

- la recherche d'une certaine densité, suivant un ratio minimal de 20 logements par hectare ;
- la restructuration des zones ou fonciers d'activités économiques existants ;
- la maîtrise de secteurs intégrés à des périmètres de risques technologiques ou naturels, en vue de limiter ou réduire l'exposition aux risques et la vulnérabilité des biens et des personnes ;
- A titre subsidiaire, la préservation des espaces naturels à forts enjeux en matière écologique et soumis à d'importants risques de dégradation, et le soutien aux projets en faveur du renouvellement des activités agricoles et à l'installation de jeunes agriculteurs.

Par ailleurs, de manière transversale, l'EPF Bretagne porte une attention particulière :

- aux démarches globales de revitalisation des centres-bourgs engagées par les collectivités : elles pourront être accompagnées par l'EPF Bretagne en matière d'élaboration méthodologique, d'études pré-opérationnelles et de mise en œuvre foncière des projets ;
- aux possibilités de restructuration des friches ou emprises foncières délaissées. L'EPF Bretagne pourra accompagner les collectivités sur cette thématique spécifique en apportant une ingénierie préalable à toute action de portage.

L'action de l'EPF Bretagne pour le compte de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements, ou d'un autre établissement public, s'inscrit dans le cadre de conventions. Le PPI 2021-2025 a défini différents types de conventions, fonction des différents stades d'intervention de l'EPF Bretagne : convention cadre, convention de veille foncière, convention opérationnelle.

L'article 4 du décret du 8 juin 2009 indique que "*Pour la réalisation des objectifs définis à l'article 2, et après avoir passé convention avec les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale sur le territoire desquels il doit intervenir, l'établissement public foncier peut agir par voie d'expropriation et exercer les droits de préemption et de priorité définis par le code de l'urbanisme, dans les cas et conditions prévus par ledit code ainsi que le droit de préemption prévu au 9° de l'article L. 143-2 du code rural*". Cette disposition est reprise dans l'article L 321-4 du Code de l'Urbanisme.

Les acquisitions se font sur la base d'une convention opérationnelle d'actions foncières signée entre la collectivité et l'EPF Bretagne. Cette dernière fixe les modalités d'acquisition, de portage et de rétrocession des biens. En l'espèce, une convention a été signée entre la ville de Morlaix et l'EPF Bretagne le 26 août 2024.

#### ► Le lancement de la procédure

Etant donné la localisation de ce bien dans la ville, l'absence de réaction aux demandes d'entretien et de réhabilitation de la parcelle, la Collectivité a décidé d'engager une procédure de bien en état d'abandon manifeste.

Monsieur le Maire de Morlaix a dressé un procès-verbal provisoire constatant l'état d'abandon manifeste le 23 août 2023.

Le procès-verbal provisoire a été affiché du 4 septembre 2023 au 4 décembre 2023 à la mairie, et a fait l'objet d'une insertion dans les éditions du Télégramme et de Ouest-France le 30 septembre 2023.

Il a été notifié le 11 octobre 2023 à la SCI ARMAND ROUSSEAU, représentée par Monsieur Yves BIZIEN, par lettre recommandée avec accusé de réception et courrier simple, dont il a été accusé réception par courrier d'avocat en date du 26 octobre 2023.

Dans les trois mois suivant l'exécution de ces mesures de publicité précitées, le propriétaire n'ayant pas mis fin à l'état d'abandon manifeste ni ne s'étant engagé par convention avec le maire à effectuer les travaux propres à y mettre fin, Monsieur le Maire a, par un procès-verbal définitif du 26 avril 2024, constaté l'état d'abandon manifeste de cet immeuble.

Etant donné l'échec des tentatives d'acquisition amiable, le Conseil Municipal a, par délibération en date du 27 juin 2024, déclaré la parcelle en état d'abandon manifeste et a décidé de poursuivre la phase d'expropriation au profit de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne agissant pour le compte de la ville de Morlaix.

### III. Le projet prévu sur la parcelle

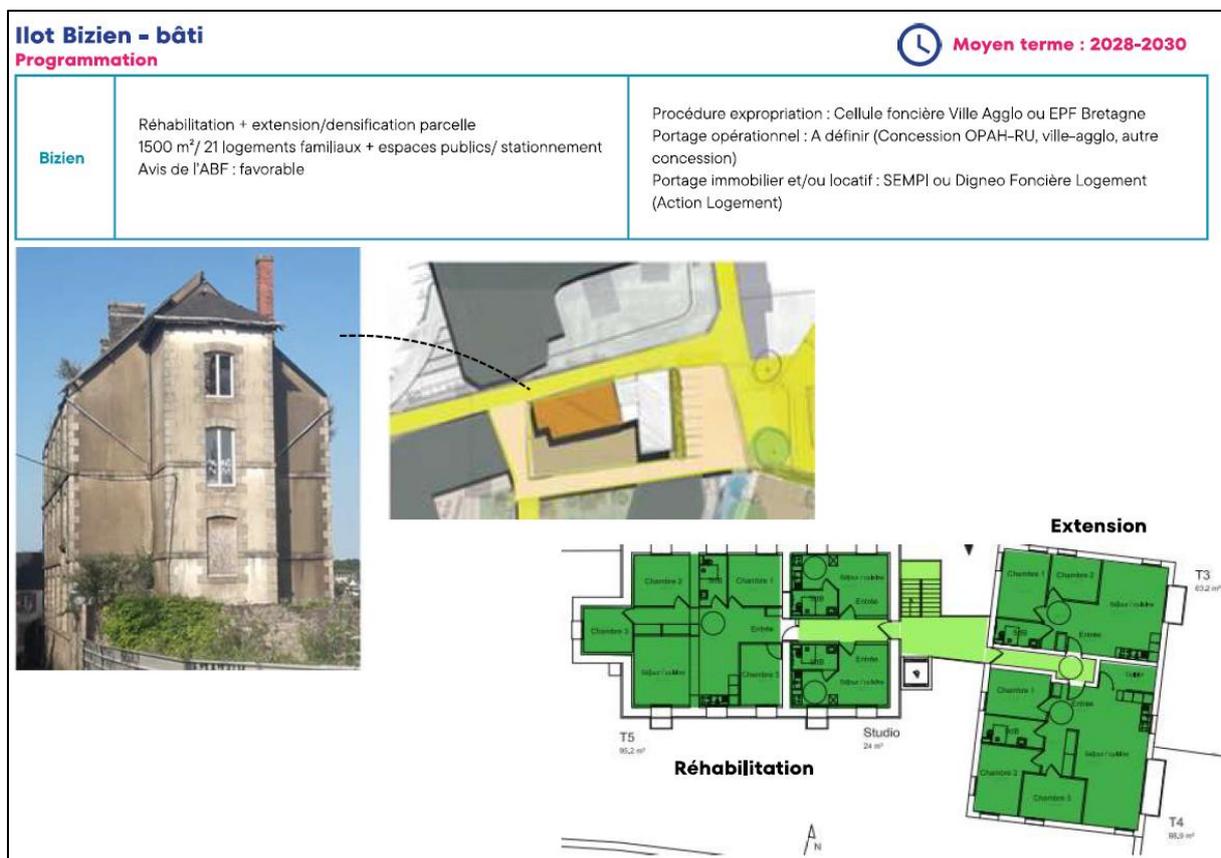
#### 1) Descriptif de l'opération d'acquisition publique projetée sur la propriété objet de la procédure

La commune souhaite avoir la maîtrise de ce bien afin de remédier à l'état d'abandon et obtenir l'acquisition dudit bien permettant de réaliser une opération d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement, conformément à l'article L. 2243-3 du CGCT.

La destination du site à acquérir consiste en la réhabilitation de l'immeuble et la densification de la parcelle pour y créer des logements dont des logements locatifs sociaux.

Par ailleurs, l'emprise sur laquelle est implantée l'immeuble en état de délabrement se situe à proximité immédiate de la gare et permet de recevoir un aménagement tendant également à valoriser les environs.

Le bureau d'études UNIVERS a étudié une faisabilité sur la parcelle objet des présentes qui permettrait la création d'une vingtaine de logements et la mise en valeur de l'espace public.



Extrait Etude  
Source : Bureau d'études UNIVERS

Au regard de ces multiples enjeux et objectifs, la destination du site faisant l'objet du présent projet d'acquisition publique présente indéniablement un intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement au sens de l'article L. 2243-3 du CGCT.

Ce projet d'acquisition publique s'inscrit donc pleinement dans le dispositif prévu par les articles L. 2243-1 à L.2243-4 du code général des collectivités territoriales.

## 2) Compatibilité du projet avec les documents stratégiques communaux et supra-communaux

### ► Schéma de Cohérence Territoriale de Morlaix Communauté

Le schéma de cohérence territoriale (SCOT) de Morlaix Communauté a été approuvé en 2007. Il est actuellement en cours de révision et de fusion avec le SCOT du Léon pour former le SCOT du Pays de Morlaix à l'échéance 2026.

Le Document d'Orientations Générales du SCOT de Morlaix Communauté (DOG), toujours en vigueur, fixe, entre autres, plusieurs objectifs :

- Structurer le développement de l'habitat par la réalisation des objectifs en terme de mixité sociale et de construction de logements sociaux ;
- Maîtriser l'urbanisation en encourageant notamment le renouvellement urbain et la densification de l'espace urbain ;
- Développer de nouveaux sites stratégiques dont le quartier de la gare.

### ► Programme Local de l'Habitat de Morlaix Communauté

Le Plan Local de l'Urbanisme Intercommunal (PLUIh) de Morlaix Communauté a été approuvé le 10 février 2020 et comprend un Programme d'Orientations et d'Actions (POA) dédié à l'habitat.

Les orientations retenues dans le PLUIh consistent à :

- 1. Produire une offre nouvelle suffisante et partagée ;
- 2. Mobiliser davantage le parc existant et dynamiser les centralités ;
- 3. Mettre en place une stratégie foncière favorisant la production en renouvellement urbain ;
- 4. Faciliter les parcours résidentiels et répondre aux besoins spécifiques ;
- 5. Piloter la politique habitat.

Dans son orientation 1, le POA fixe un objectif de production de 242 logements pour la ville de Morlaix pour la période 2020-2026 dont 95 logements locatifs sociaux pour le pôle urbain.

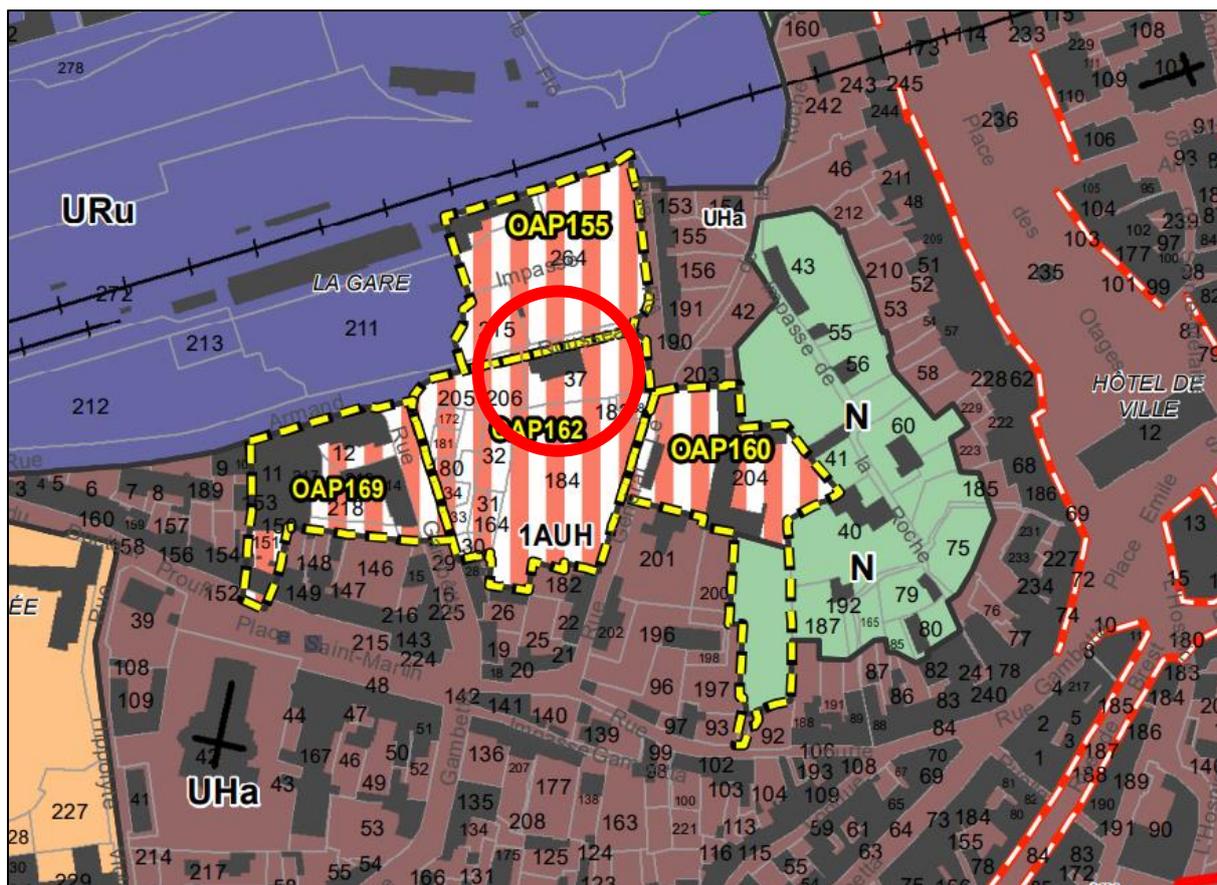
### ► Plan Local d'Urbanisme de la commune de Morlaix

Le Plan Local de l'Urbanisme Intercommunal (PLUIh) de Morlaix Communauté a été approuvé le 10 février 2020.

La propriété objet de la présente notice est classée en zone 1AUH au règlement de la commune, correspondant à une zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat et activités compatibles.

Elle fait également partie de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) n° 162, dite de la rue Gambetta Est. Ce secteur prioritaire a une vocation principale d'habitat et d'activités compatibles.

Les principes d'aménagement de l'OAP préconisent, entre autres, de respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial. A ce titre, il convient de préciser que l'immeuble objet des présentes est identifié comme bâtiment d'intérêt patrimonial au sein de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) - secteur A2 : Coteaux urbanisés.



Extrait du PLUIh  
Source : Morlaix Communauté

Le projet d'acquisition publique et sa destination sont donc parfaitement compatibles avec l'ensemble des textes applicables sur le secteur.

### 3) Objet du projet simplifié d'acquisition publique

Le bien situé 2 rue Armand Rousseau (section BI n° 37) est inoccupé depuis plusieurs années, la commune n'ayant pas constaté d'occupation, même temporaire. L'incendie de 2020 a détruit l'ensemble de la charpente, les planchers et les menuiseries des 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages. Le bien n'est plus entretenu et est aujourd'hui à l'état d'abandon.

Des démarches ont été engagées par la ville de Morlaix auprès du propriétaire, pour évoquer une possible acquisition amiable de cette propriété. Aucun accord n'a pu être trouvé et le bâti continue de se dégrader.

Dans ce contexte, la procédure de bien en état d'abandon manifeste permettra à la commune de se rendre propriétaire du bien en vue de mettre fin à cette situation.

La réalisation d'une opération de logements amènera à reconquérir cet espace délabré situé en face de la gare, dans la continuité de l'opération de renouvellement urbain en cours de réalisation sur l'ilot Gambetta, contribuant ainsi au renouveau de ce quartier. La commune souhaite y développer une offre d'habitat conformément aux objectifs fixés par le PLUIh de Morlaix communauté et par la convention opérationnelle d'actions foncières avec l'EPF Bretagne.

### 4) Coûts

La ville de Morlaix a consulté le pôle d'évaluation domaniale qui, par avis en date du 5 juin 2024, précise que la propriété cadastrée section BI n° 37 pour 1 080 m<sup>2</sup> et supportant un immeuble en état d'abandon, a une valeur de 180 000 €.

Par ailleurs, en cas d'expropriation, le code de l'Urbanisme prévoit une indemnité de réemploi aux taux suivants :

- 20% pour la fraction de l'indemnité principale inférieure à 5 000 € ;
- 15% pour la fraction comprise entre 5 001 et 15 000 € ;
- 10% pour la fraction supérieure à 15 001 €.
- 

L'indemnité de réemploi allouée au propriétaire au vu du montant de l'indemnité principale sera de 19 000 €.

**Le coût de l'acquisition publique estimé s'établit donc à ce jour à la somme de 199 000 €.**

## IV. Conclusion

Ce projet de Déclaration d'Utilité Publique permettra à la ville de Morlaix d'acquérir le bien immobilier manifestement abandonné en application des articles L2243-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales.

Ainsi, à l'échelle communale, par la mise en œuvre de son projet, la commune :

- Mettra fin au risque que représente la situation de l'immeuble pour la sécurité publique ;
- Réalisera une opération d'aménagement permettant la création d'environ 20 logements dont 4 logements locatifs sociaux à proximité immédiate de la gare ;
- Permettra de poursuivre le renouvellement urbain de l'ilot Gambetta.

En conséquence, la ville de Morlaix sollicite Monsieur le Préfet du Finistère afin que ce dernier :

- Déclare l'utilité publique du projet au profit de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne et détermine la liste des immeubles ou parties d'immeubles, des parcelles ou des droits réels immobiliers à exproprier ainsi que l'identité des propriétaires ou titulaires de ces droits réels ;
- Déclare cessibles lesdits immeubles, parties d'immeubles, parcelles ou droits réels immobiliers concernés ;
- Fixe le montant de l'indemnité provisionnelle allouée aux propriétaires ou titulaires de droits réels immobiliers,
- Fixe la date à laquelle il pourra être pris possession après paiement ou, en cas d'obstacle au paiement, après consignation de l'indemnité provisionnelle.