

-6 SEP. 2013

Secrétariat Général
pour les Affaires Régionales
35026 RENNES CEDEX 9

Décision du Directeur Général 2013-35

Décision de préemption

LE DIRECTEUR GENERAL 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 la délibération du conseil municipal de la Commune de Lamballe en date du 19/05/2010 adoptant le Plan Local d'Urbanisme, modifié le 12/09/2012,

Vu la délibération du conseil municipal de Lamballe en date du 15/09/2010 instituant le Droit de Préemption Urbain sur toutes les zones U et AU du Plan Local d'Urbanisme,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) à l'horizon 2020 du Pays de Saint-Brieuc approuvé le 25/01/2008, dont fait partie la Commune de Lamballe, qui contient notamment les orientations qualitatives et quantitatives suivantes :

↳ Diagnostic

Au chapitre de l'accueil de nouveaux habitants le SCOT encourage la tendance actuelle à savoir innover sur les formes urbaines en agissant sur l'offre immobilière et foncière : « logements plus compacts, formes de lotissements moins consommateurs de l'espace, plus conformes aux nécessités du développement durable et au besoin des nouveaux types du ménage » (paragraphe 1.3),

↳ Projet d'Aménagement et de Développement Durable

L'article 2.1.1 relatif à l'économie d'espace dispose qu'il faut « favoriser la densification de l'habitat », « favoriser le renforcement des espaces déjà urbanisés », « inventer de nouvelles formes urbaines moins consommatrices d'espace »,

L'article 2.2.1 relatif à la mixité sociale dispose qu'il faut favoriser la mixité dans le type d'habitat, le mode d'occupation, la taille, la construction de logements sociaux,

↳ Document d'Orientations Générales

L'annexe 11 du Document d'Orientations Générales ayant trait à la situation du logement social dans le pays de Saint-Brieuc évoque un déficit global du parc (densité de logements sociaux de 11.27% à l'échelle du pays en 2007) et met en exergue un déficit du parc sur la Communauté de Communes de Lamballe Communauté (densité de logement social de 5.9% en 2007). A ce titre, la Communauté de Communes de Lamballe Communauté doit construire 396 nouveaux logements sociaux avant 2020,

Vu le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes de Lamballe Communauté dont le renouvellement a été adopté par délibération du Conseil Communautaire le 16/02/2011 et qui a notamment pour orientation :

- Action n°4 du programme d'actions : Développer quantitativement et qualitativement l'offre locative sociale
 - o Répartition spatiale
 - « Renforcer le rythme annuel de production de logements sociaux sur Lamballe-Communauté, soit 60 logements par an sur les 6 prochaines années », soit 360 logements dont 177 logements en financement PLUS PLAI en dehors de la ville de Lamballe
 - o Diversification des opérations
 - « Afin de diversifier l'offre locative, et de participer à la mise en valeur du patrimoine local, il serait judicieux de réaliser des opérations d'acquisition-amélioration, au moins dans les centres-bourgs et dans la ville de Lamballe »

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Lamballe dont le rapport de présentation reprend les apports du PLH de Lamballe Communauté et du SCOT du Pays de Saint-Brieuc en fixant comme enjeux de « diversifier l'offre de logements en produisant mieux, avec le souci du développement durable dans les nouvelles productions de logements et le développement des quartiers : économie foncière, écoconstruction, cheminements doux et organisation des liaisons entre quartiers et vers le cœur de ville, offre d'équipements et de commerces de proximité, espaces publics attractifs, lieux de vie communs...., » (partie 2-A paragraphe 3.3 relatif aux politiques locales de l'habitat).

Vu le projet de la Commune de Lamballe de réaliser une opération de logement social de renouvellement urbain et densification urbaine dans le secteur dit de la Guignardais situé en centre-ville à proximité des équipements, commerces et services,

Vu le courrier de sollicitation de la Commune de Lamballe à la Communauté de Communes Lamballe Communauté du 16/04/2013 sollicitant une collaboration sur ce projet compte tenu de la compétence logement social de cet Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI),

Vu le courrier de sollicitation du 12/07/2013 de la Commune de Lamballe à l'Etablissement Public Foncier de Bretagne pour mener à bien une intervention de maîtrise et portage foncier,

Vu l'engagement du bailleur social Côtes d'Armor Habitat pris par courrier du 23/08/2013 d'apporter son concours pour la réalisation d'une opération dédiée intégralement au logement social sur ce secteur,

Vu l'accord de la Communauté de Communes Lamballe Communauté pris par délibération du conseil communautaire du 04/09/2013 d'intervenir sur ce secteur compte tenu de sa compétence logement social et de contractualiser avec l'Etablissement Public Foncier de Bretagne dans le cadre d'une convention opérationnelle d'action foncière à venir,

Vu le courrier de la Communauté de Communes du 05/09/2013 demandant à l'Etablissement Public Foncier de Bretagne l'acquisition par préemption des biens objet de la présente décision,

Vu le décret de création de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne n°2009-636 du 08/06/2009 publié au journal officiel le 09/06/2009, notamment ses articles 4 et 11,

Vu le règlement intérieur de l'Etablissement public Foncier de Bretagne approuvé par délibération du Conseil d'Administration du 16/10/2009, puis modifié par délibérations du Conseil d'Administration du 03/05/2010 et du 14/09/2010, notamment ses articles 26 et 44,

Vu la convention opérationnelle d'actions foncières en cours d'élaboration entre l'Etablissement Public Foncier de Bretagne et la Communauté de Communes de Lamballe Communauté pour l'acquisition de réserves foncières nécessaires à la réalisation d'une opération en centre-ville dédiée à 100% au logement social et d'une densité minimale de 30 logements par hectare.

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner déposée en mairie de Lamballe, le 11/07/2013, par Maître Florence AILLET, notaire, agissant en qualité de mandataire de :

1°) Monsieur Yves Marie Joseph Francis BOILLET, époux de Madame Lydie Rose Marie Louise BUDE, demeurant à PLABENNEC (29860), 30 rue du Trégor,

2°) Madame Annie Thérèse Marie Berthe BOILLET, divorcée de Monsieur Gilbert NADAL et non remariée, demeurant à QUIMPER (29000), 6 rue Stang ar Horat,

3°) Madame Josette Marie Marcelle BOILLET, veuve de Monsieur Dominique Henri Alain Lucien SAINTILAN et non remariée, demeurant à Lamballe (22400), 32 rue de Penthièvre,

concernant la vente d'une maison d'habitation et son terrain, situés sur la Commune de Lamballe, 5-7 rue de la Guignardais à Lamballe (22), cadastrés section AB n°184 et 185p (pour partie) d'une superficie de 479m² environ, au prix de 130 000€ (cent trente mille euros) net vendeur,

Vu la situation du bien cadastré AB n°184 et AB 185p à Lamballe (22) en zone UBwz du Plan Local d'Urbanisme,

Vu la convention cadre signée entre la Communauté de Communes Lamballe Communauté et l'Établissement Public Foncier de Bretagne le 05/09/2011 et son article 2.2 permettant entre autres à l'Établissement Public Foncier de Bretagne l'acquisition d'immeubles par l'usage du Droit de Préemption Urbain,

Vu la délibération du conseil municipal de la Commune de Lamballe en date du 04/09/2013 déléguant l'exercice de son Droit de Préemption Urbain à l'Établissement public Foncier de Bretagne notamment sur le bien situé rue de la Guignardais à Lamballe (22) cadastré section AB n°184 et AB 185p,

Vu l'avis du service France Domaine en date du 12/08/2013,

Considérant que la commune de Lamballe mène depuis plusieurs années une politique volontaire de maîtrise de son urbanisation en vue de conforter son centre-ville dans sa fonction d'habitat et d'accueillir de nouveaux habitants,

Considérant que pour y concourir, la commune de Lamballe souhaite constituer des réserves foncières et qu'elle a dans ce but sollicité l'appui de l'Établissement Public Foncier de Bretagne,

Considérant qu'en matière d'accueil de nouveaux arrivants le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Lamballe exprime:

- le fait « *que les projets proposés devront économiser l'espace et être porteurs de développement durable* »,
- la volonté « *d'organiser une mixité sociale et générationnelle dans l'offre foncière et immobilière existante, par le renouvellement urbain, et dans l'offre à créer, dans les futurs programmes. La commune entend diversifier son offre foncière en proposant de petites parcelles financièrement accessibles aux primo-accédants et aux revenus modestes* ».

Considérant que pour limiter l'étalement urbain, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Lamballe prévoit un développement prioritaire de l'urbanisation dans et autour du centre-ville,

Considérant que le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes Lamballe Communauté fixe des objectifs ambitieux de production de logements sociaux : « *Renforcer le rythme annuel de production de logements sociaux sur Lamballe-Communauté, soit 60 logements par an sur les 6 prochaines années* », soit 360 logements dont 177 logements en financement PLUS PLAI en dehors de la ville de Lamballe,

Considérant que les parcelles cadastrées section AB n°184 et 185p et parcelles environnantes (périmètre global d'une contenance cadastrale de 2819m² environ), situées en zone UBwz du Plan Local d'Urbanisme de Lamballe font l'objet d'un projet d'urbanisation dédié au logement social en renouvellement urbain,

Considérant que cette opération est confiée par la Commune de Lamballe à la Communauté de Communes Lamballe Communauté compte tenu de sa compétence logement social

Considérant que le bailleur social Côtes d'Armor Habitat a exprimé son engagement d'être à la disposition de la collectivité pour la réalisation de ce projet,

Considérant qu'en conseil municipal, Monsieur le Maire de Lamballe a souligné l'intérêt pour la Commune de rechercher une maîtrise publique de ce site stratégique, en vue d'y réaliser une opération d'aménagement urbain à vocation d'habitat favorisant la mixité sociale et urbaine compte tenu de sa situation en centre-ville,

Considérant que la Communauté de Communes de Lamballe Communauté s'engage sur le secteur de renouvellement urbain de la Guignardais sur la création d'une opération 100% logement social et sur une densité minimale de 30 logements par hectare,

Considérant que pour mener à bien ce projet de renouvellement urbain et de densification de l'urbanisation, une maîtrise publique du foncier concerné est nécessaire, que dans cette optique, la commune de Lamballe a sollicité l'intervention de l'Établissement Public Foncier de Bretagne à qui elle a délégué l'exercice de son Droit de Prémption Urbain (DPU),

Considérant qu'il est opportun que l'Établissement Public Foncier de Bretagne exerce son Droit de Prémption Urbain sur le bien objet de la Déclaration d'Intention d'Aliéner afin de constituer une réserve foncière qui permettra à la Collectivité de réaliser son projet de densification urbaine à vocation d'habitat,

DECIDE

Article 1 : Désignation du bien

L'Établissement Public Foncier de Bretagne décide d'exercer le Droit de Prémption Urbain sur le bien situé en zone Ubwz du Plan Local d'Urbanisme ayant fait l'objet de la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessus relatée à savoir, en la Commune de Lamballe (22), 5 – 7 rue de la Guignardais à Lamballe (22), une maison d'habitation et son terrain cadastrés section AB n°184 et AB 185p d'une superficie totale d'environ 479m², appartenant à :

1°) Monsieur Yves Marie Joseph Francis BOILLET, époux de Madame Lydie Rose Marie Louise BUDE, demeurant à PLABENNEC (29860), 30 rue du Trégor,

2°) Madame Annie Thérèse Marie Berthe BOILLET, divorcée de Monsieur Gilbert NADAL et non remariée, demeurant à QUIMPER (29000), 6 rue Stang ar Horat,

3°) Madame Josette Marie Marcelle BOILLET, veuve de Monsieur Dominique Henri Alain Lucien SAINTILAN et non remariée, demeurant à Lamballe (22400), 32 rue de Penthièvre,

Article 2 : Objet

Cette préemption est faite en vue de constituer une réserve foncière sur le secteur de la Guignardais à Lamballe (22) pour réaliser une opération de logements dense (30 logements par hectare minimum) garante de mixité sociale sur la Commune (100% logements sociaux) et dans une forme urbaine respectueuse du cadre de vie du centre-ville.

Ces objectifs sont notamment fondés sur les principes :

- de densification des centres ville (à l'image des centres anciens) au bénéfice de la préservation des espaces agricoles et naturels,
- d'accès au logement pour le plus grand nombre
- du maintien de la proximité des commerces et services

Article 3 : Prix

Cette préemption est exercée au prix de 130 000€ (cent trente mille euros),

Article 4 : Information

- 1) 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,
- 2) 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 :
 - a) soit qu'il accepte le prix ou les nouvelles modalités proposées en application des articles R.213-8 (c) ou R.213-9 (b),
 - 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,
 - c) soit qu'il renonce à l'aliénation.

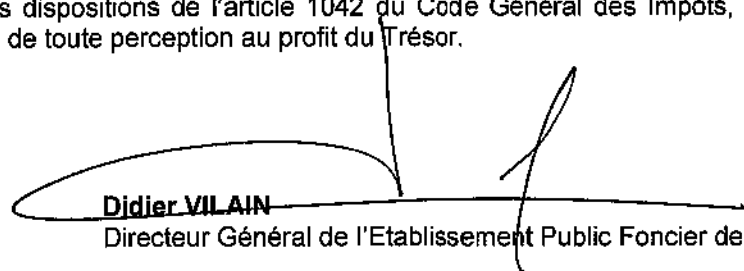
Le silence du propriétaire dans le délai de 2 mois mentionné au présent article équivaut à une renonciation d'aliéner.

- 3) 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 (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 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, le 06/09/2013


Didier VILAIN
Directeur Général de l'Établissement Public Foncier de Bretagne

La présente décision sera publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de région et affichée en mairie de Lamballe ainsi qu'au siège de l'Établissement 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'Établissement Public Foncier de Bretagne.