

12 FEV. 2014

Secrétariat Général  
pour les Affaires Régionales  
35026 RENNES CEDEX 09

## Décision du Directeur Général 2014/2

### 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** le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L.2122-22

**Vu** la délibération du conseil municipal de la commune de Josselin en date du 23 septembre 2005 adoptant le Plan Local d'Urbanisme,

**Vu** la délibération du conseil municipal de la commune de Josselin en date du 24 mars 2006 instituant le Droit de Préemption Urbain sur « toutes les zones urbaines et d'urbanisation future du Plan Local d'Urbanisme »,

**Vu** la délibération du conseil municipal de la commune de Josselin en date du 16 mars 2008 donnant délégation au Maire pour exercer, au nom de la commune, les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme ;

**Vu** la délibération du conseil municipal en date du 5 juillet 2013 donnant délégation au Maire pour déléguer l'exercice des droits de préemption à l'occasion de l'aliénation d'un bien,

**Vu** la révision en cours du PLH de la communauté de communes du Pays de Josselin, dont fait partie la commune de Josselin, dont les principaux enjeux identifiés dans la phase diagnostic sont :

- De favoriser les interventions en renouvellement urbain,
- De développer une offre locative abordable et diversifiée,
- De conforter la maîtrise du foncier par les collectivités,

**Vu** le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Josselin, approuvé le 23 septembre 2005, qui souligne entre autres le principe de valoriser et d'optimiser les secteurs les plus proches du centre bourg en y développant une urbanisation de type alignement sur rue en continuité de l'existant,

**Vu** le décret de création de l'Établissement Public Foncier de Bretagne n°2009-636 du 8 juin 2009 publié au journal officiel le 9 juin 2009, notamment ses articles 4 et 11,

**Vu** le règlement intérieur de l'Établissement Public Foncier de Bretagne approuvé par délibération du Conseil d'Administration du 16 octobre 2009, puis modifié par délibérations du Conseil d'Administration du 3 mai 2010 et du 14 septembre 2010, notamment ses articles 26 et 44,

**Vu** la convention cadre d'action foncière du 22 décembre 2011 conclue entre l'Établissement Public Foncier de Bretagne et la communauté de communes du Pays de Josselin qui vise à prioriser dans les communes de l'EPCI les opérations de renouvellement urbain à vocation d'habitat ou mixte (habitat-commerce, habitat-artisanat, habitat-équipement public),

**Vu** la convention opérationnelle d'actions foncières du 22 juillet 2013 conclue entre l'Établissement Public Foncier de Bretagne et la commune de Josselin pour l'acquisition de réserves foncières nécessaires à la réalisation de la « démarche expérimentale de revitalisation du centre-bourg de Josselin »,

**Vu** l'étude stratégique de référentiel foncier et immobilier et le projet d'aménagement menés conjointement par la commune, l'Établissement Public Foncier de Bretagne et l'État dans le cadre de la « démarche expérimentale de revitalisation du centre-bourg de Josselin » et réalisés par les bureaux d'étude l'Atelier du Canal, Cérur, Mana, Terragone et Polenn,

**Vu** l'étude stratégique de référentiel foncier et immobilier et le projet d'aménagement qui a identifié les propriétés cadastrées AK n°203, AK n°419 et AK n°421, ainsi que des parcelles voisines, comme un secteur de densification de l'urbanisation à l'échelle du centre bourg,

**Vu** la Déclaration d'Intention d'Aliéner déposée en mairie de Josselin, le 10 janvier 2014 par Maître Le Bourhis, notaire, agissant en qualité de mandataire de :

- Madame MAINGUY Annick ,
- Madame HAYS (née MAINGUY) Marie Thérèse

concernant la vente d'une maison d'habitation et d'une dépendance, situés sur la commune de Josselin, le tout édifié sur les parcelles cadastrées section AK n°203, AK n°419 et n°421 d'une superficie totale de 660 m<sup>2</sup>, au prix de 60 000 € (soixante mille euros) plus les honoraires de négociation au prix de 3161,45€ TTC (trois mille cent soixante et un euros et quarante-cinq centimes)

**Vu** la situation des parcelles AK n°203, AK n°419 et AK n°421 en zone Uba du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Josselin,

**Vu** l'avis du service France Domaine en date du 4 février 2014,

**Vu** l'arrêté du maire de la commune de Josselin en date du 27 janvier 2014 déléguant le Droit de Prémption Urbain à l'Établissement Public Foncier de Bretagne sur les parcelles cadastrées section AK n° 203, AK n°419 et AK n°421,

**Considérant** que le PADD du PLU de la commune de Josselin vise, conformément aux objectifs de la loi SRU, à favoriser la densification de l'urbanisation et à préserver la qualité architecturale et environnementale du bourg de Josselin,

**Considérant** la perte d'attractivité du centre bourg de Josselin ces dernières années en lien avec la fuite des commerces en périphérie et le développement important de la vacance dans le parc de logements,

**Considérant** que l'étude stratégique de référentiel foncier et immobilier lancée conjointement par la commune, la communauté de communes du Pays de Josselin, l'EPF et le Conseil Régional a pour principal objectif la redynamisation du centre bourg de Josselin par le retour des habitants et d'une activité commerciale et de services en cœur de bourg,

**Considérant** que les parcelles cadastrées AK n°203, AK n°419 et AK n°421, objet de la DIA visée ci-dessus ont été identifiées dans cette étude de référentiel foncier et immobilier comme un secteur potentiel pour une opération de densification de l'urbanisation,

**Considérant** que pour mener à bien l'opération de réinvestissement de propriétés en centre bourg et de densification de l'urbanisation, une maîtrise publique du foncier est nécessaire, que dans cette optique, la commune de Josselin a sollicité l'intervention de l'Établissement Public Foncier de Bretagne,

**Considérant** que la commune de Josselin s'est d'ores et déjà portée acquéreur de plusieurs parcelles localisées à proximité des propriétés cadastrées AK n°203, AK n°419 et AK n°421,

**Considérant** qu'il est opportun que l'Établissement Public Foncier de Bretagne exerce son droit de préemption sur le bien objet de la DIA en vue de constituer une réserve foncière permettant à la commune de Josselin de réaliser son projet de revitalisation du centre-bourg,

- 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

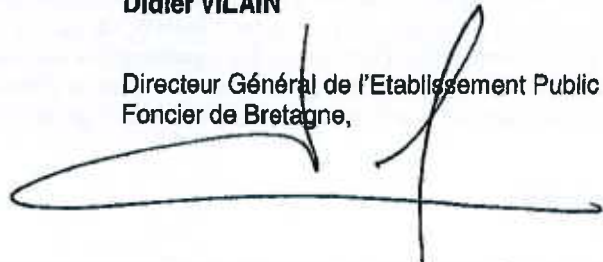
#### **Article 5 : Régime fiscal**

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 **12 FEV. 2014**

**Didier VILAIN**

Directeur Général de l'Etablissement Public  
Foncier de Bretagne,



*La présente décision sera publiée au recueil des actes administratifs de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne et affichée en mairie ainsi qu'au siège de l'Etablissement 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'Etablissement Public Foncier de Bretagne.*

PREFECTURE BRETAGNE  
ARRIVÉ le

12 FEV. 2014

Secrétariat Général  
pour les Affaires Régionales  
35028 RENNES CEDEX 09

## 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 Uba ayant fait l'objet de la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessus relatée à savoir, en la commune de Josselin, ruelle du tertre, un immeuble composé d'un garage, d'un bureau et d'une salle d'archives, le tout édifié sur les parcelles cadastrées section AK n°203, AK n°419 et AK n°421 d'une superficie de 660 m<sup>2</sup>, appartenant à :

- Mademoiselle MAINGUY Annick
- Madame HAYS Marie Thérèse (née MAINGUY)

### Article 2 : Objet

Cette préemption est faite en vue de constituer une réserve foncière qui, associée aux autres propriétés en cours d'acquisition, permettra la réalisation d'une opération d'aménagement en densification (Cf. *étude de référentiel foncier et immobilier réalisée par les bureaux d'étude l'Atelier du Canal, Cérur, Mana, Terragone-et Poënn*). Poursuivant sa volonté de redynamiser son centre bourg, la maîtrise foncière de cette propriété permettra à la commune de Josselin de développer une opération d'habitat qui, à travers le développement de logements locatifs sociaux, répondra notamment à la demande de personnes âgées désirant s'installer en cœur de bourg. Conformément aux objectifs inscrits dans la convention opérationnelle d'action foncière signée entre la commune de Josselin et l'Établissement Public Foncier, les opérations d'habitat développées par la commune dans le périmètre opérationnel devront respecter des objectifs de densité (20-25 lgts/ha) et intégrer une part minimum de logements locatifs sociaux (20%).

### Article 3 : Prix

Cette préemption est exercée au prix de **60 000 €, (soixante mille euros)**,

Prix auquel s'ajouteront les honoraires de négociation d'un montant de 3161,45€ TTC (trois mille cent soixante et un euros et quarante-cinq centimes) s'il s'avère qu'ils sont dus.

### 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'acquiescer 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 :