ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE BRETAGNE

PREFECTURE BRETAGNE
ARRIVÉ le
27 AOUT 2014
Secrétariat Général
pour les Affaires Régionales
35026 RENNES CEDEX 09

Décision du Directeur Général D14-46

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 Mûr de Bretagne en date du 12 février 2002 adoptant le Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du conseil municipal de Mûr de Bretagne en date du 29 octobre 1992 instituant le Droit de Préemption Urbain sur la commune de Mûr de Bretagne,

Vu la délibération du conseil municipal de Mûr de Bretagne en date du 10 novembre 2011 ayant modifié pour la dernière fois le périmètre du Droit de Préemption Urbain,

Vu la délibération du conseil municipal de Mûr de Bretagne en date du 30 mars 2014 donnant délégation au Maire pour exercer, au nom de la commune, les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme et déléguer l'exercice de ces droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien,

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 en date du 1er février 2012 signée entre la Communauté de Communes Pontivy Communauté et l'Etablissement Public Foncier de Bretagne qui stipule notamment :

> ➢ dans son article 1.2 (« *Engagements mutuels quant à ces enjeux* ») que :
> « *Afin de conjuguer les objectifs de développement durable et de mixité évoqués par le PPI de l'EPF et pour accompagner les politiques déjà à l'œuvre sur le territoire de Pontivy communauté, les partenaires s'engagent à travers la présente convention cadre à mettre en œuvre les principes suivants :*
> *Privilégier les opérations de renouvellement urbain et de densification en habitat en réponse notamment à la problématique de vacance du territoire*
> *Il s'agit d'intervenir en priorité dans les secteurs déjà urbanisés et déjà bâtis parfois. Ainsi, en raison de la problématique de vacance du parc particulièrement prégnante sur le territoire communautaire, l'assistance de l'EPF à la collectivité aura notamment pour but d'éradiquer phénomène. Les interventions sur le patrimoine existant sont en général complexes et couteuses mais participent à la valorisation du patrimoine, à la requalification des bourgs et centre-ville et à leur re-dynamisation sans consommer de terres agricoles. Afin de favoriser le parcours résidentiel et de pérenniser*

72 boulevard Albert 1er - CS90721 - 35207 Rennes cedex 2
Tél : 02 99 86 79 90 - Fax : 02 99 86 79 95
contact@foncierdebretagne.fr

www.foncierdebretagne.fr

l'activité commerciale et les services publics de la commune, l'EPF veillera attentivement à ce que ces projets intègrent une part minimum de 20% logements locatifs sociaux. Ces interventions donneront lieu à des projets présentant des densités supérieures aux densités relevées.
Dans le cadre de la contractualisation de la convention cadre avec l'EPF, un enjeu fort souligné par Pontivy communauté réside dans le réinvestissement et la redynamisation de centres bourgs au caractère bien souvent remarquable.
(...)
Assurer une veille foncière en agglomération
Pontivy communauté souhaite également que l'EPF consacre une partie de son intervention sur une veille foncière active sur le territoire en assistance auprès des collectivités pour les aider à mobiliser leur foncier et immobilier de centre bourg au gré des opportunités d'acquisition. Cet appui s'adresse à toutes les communes de l'EPCI. (...) »

➢ dans son article 2.2 (« *Acquisitions foncières* ») que « *afin de pouvoir répondre rapidement à d'éventuelles opportunités foncières stratégiques pour le développement de l'EPCI signataire des présentes, il est convenu que la signature de la présente convention cadre permettra à l'EPF d'intervenir par exercice d'un droit de préemption, de priorité ou réponse à un droit de délaissement, sur l'ensemble du territoire de l'EPCI, à la demande expresse du titulaire dudit droit et sur délégation de ce titulaire.* »

VU la Déclaration d'Intention d'Aliéner déposée en mairie de Mûr de Bretagne, le 1er juillet 2014 sous le n°291 par la SCP OUVRARD et SOUEF, notaires associés à LOUDEAC (22600), 6 rue Henri Le Vezouet, agissant en qualité de mandataire de :

1°) Monsieur MARSAULT Guy Vincent, demeurant à MUR DE BRETAGNE (22530), 8 Place Sainte Suzanne,

2°) Madame LECOMTE Claudine Danielle Huguette, demeurant à PORT LEUCATE (11370), 13 Résidence Etoile du Sud,

Concernant la vente d'une maison d'habitation avec dépendance et jardin, située sur la commune de MUR DE BRETAGNE (22530), 8 Place Sainte Suzanne, édifiée sur les parcelles cadastrées section AC n°5 et 6 d'une contenance totale de 1.720 m², au prix de 120.000,00 € (cent vingt mille euros), plus les honoraires de négociation d'un montant de 7.200,00 € TTC (sept mille deux cents euros TTC),

Vu le projet de convention opérationnelle d'actions foncières à conclure entre l'Établissement Public Foncier de Bretagne et la commune de Mûr de Bretagne pour l'acquisition de plusieurs emprises foncières situées dans le centre-ville de Mûr de Bretagne, et notamment le bien situé à MUR DE BRETAGNE, 8 Place Sainte Suzanne, cadastré section AC n°5 et 6, objet de la DIA ci-dessus mentionnée, qui sera présenté au Bureau de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne le 23 septembre 2014,

Vu la situation des parcelles cadastrées AC n°5 et 6 en zone UC du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mûr de Bretagne,

Vu le courrier de Monsieur le Préfet de la région Bretagne en date du 20 juin 2014 informant la commune de Mûr de Bretagne de son éligibilité à répondre à l'appel à manifestation d'intérêt national « centre-bourgs », démarche expérimentale d'aide à la revitalisation des centre-bourgs ruraux en Bretagne, se traduisant par l'octroi d'aides financières aux études, d'aides à la pierre pour soutenir le logement social ainsi que des crédits de l'ANAH pour l'amélioration du parc privé,

Vu l'étude de pré-programmation d'une maison de l'enfance réalisée, sous la maîtrise d'ouvrage de l'ancienne communauté de communes de Guerlédan (dont faisait partie, jusqu'au 1er janvier 2014, la commune de Mûr de Bretagne), par le cabinet Préprogram de RENNES, en juillet 2013,

Vu l'arrêté n°164-2014 du maire de la commune de Mûr de Bretagne en date du 23 août 2014 délégant le Droit de Préemption Urbain à l'Établissement Public Foncier de Bretagne sur les parcelles cadastrées section AC n°5 et 6,

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Mûr de Bretagne en date du 26 août 2014 confirmant la préemption du bien appartenant à Monsieur Guy MARSAULT et Madame Claudine LECOMTE, situé 8 place Sainte Suzanne à MUR DE BRETAGNE, cadastré section AC n°5 et 6, objet de la DIA ci-dessus mentionnée,

Vu l'avis du service France Domaine en date du 22 juillet 2014,

Considérant que le bien objet de la présente DIA est situé en plein centre-ville, à proximité immédiate des commerces et services (bibliothèque, ludothèque, mairie), face à la place Sainte Suzanne (permettant la stationnement) ; qu'il constitue ainsi une opportunité permettant de créer, en plein cœur de ville et dans une volonté de redynamiser le centre-ville, une maison de l'enfance (pouvant regrouper garderie périscolaire, ALSH – centre aéré, relais parents – assistantes maternelles, permanences sociales) et des logements sociaux, et ainsi d'en renforcer l'attractivité,

Considérant que ce bien, par sa localisation et sa configuration, présente d'avantages d'atouts pour la réalisation d'une maison de l'enfance et de logements sociaux que les propositions antérieures de localisation de cet équipement à destination de l'enfance étudiées sous l'égide de l'ancienne communauté de communes de Guerlédan (logements trop contraints, difficultés de stationnement...),

Considérant que la convention cadre conclue entre l'Etablissement Public Foncier de Bretagne et la Communauté de Communes Pontivy Communauté, le 1er février 2012, permet à la commune de Mûr de Bretagne (faisant partie de la communauté de communes Pontivy Communauté depuis le 1er janvier 2014) de déléguer, lorsqu'elle le souhaite, l'exercice du Droit de Préemption Urbain audit Etablissement Public Foncier de Bretagne,

Considérant que la commune, en vue de pouvoir s'assurer la maîtrise foncière du bien, et comme le lui permet la convention cadre signée entre l'Etablissement Public Foncier de Bretagne et la Communauté de Communes Pontivy Communauté, a délégué à l'EPF le Droit de Préemption Urbain dont elle est titulaire sur ce bien, suivant arrêté n°164-2014 de Monsieur le maire en date du 23 août 2014,

Considérant qu'aux termes d'une délibération en date du 26 août 2014, le conseil municipal a confirmé la préemption de ce bien,

Considérant qu'il est opportun que l'Établissement Public Foncier de Bretagne exerce son droit de préemption sur le bien objet de la DIA afin de constituer une réserve foncière qui permettra à la commune de Mûr de Bretagne de réaliser son projet d'aménagement en renouvellement urbain, à vocation d'équipement (maison de l'enfance) et de logements sociaux,

DECIDE

Article 1 : Désignation du bien

L'Établissement Public Foncier de Bretagne décide d'exercer le Droit de Préemption Urbain sur le bien situé en zone UC du Plan Local d'Urbanisme de la commune, ayant fait l'objet de la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessus relatée à savoir, en la commune de MUR DE BRETAGNE (22530), 8 Place Sainte Suzanne, une maison d'habitation avec dépendance et jardin cadastrée section AC n°5 et 6 d'une superficie totale de 1.720 m², appartenant à :

1°) Monsieur MARSAULT Guy Vincent, demeurant à MUR DE BRETAGNE (22530), 8 Place Sainte Suzanne,

2°) Madame LECOMTE Claudine Danielle Huguette, demeurant à PORT LEUCATE (11370), 13 Résidence Etoile du Sud,

Article 2 : Objet

Cette préemption est faite en vue de constituer une réserve foncière afin de permettre à la commune de Mûr de Bretagne de réaliser une opération de renouvellement urbain sur le secteur du centre-ville, incluant les parcelles préemptées.

L'opération sur les parcelles préemptée consistera en la réalisation d'une maison de l'enfance (pouvant regrouper notamment garderie périscolaire, ALSH – centre aéré, relais parents – assistantes maternelles, permanences sociales) ainsi que des logements sociaux.

Article 3 : Prix

Cette préemption est exercée au prix de 120.000,00 € (cent-vingt mille euros), plus les honoraires de négociation d'un montant de 7.200,00 € TTC (sept mille deux cents euros TTC) 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'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 27/08/2014

PREFECTURE BRETAGNE
ARRIVÉ le
27 AOUT 2014
Secrétariat Général
pour les Affaires Régionales
35026 RENNES CEDEX 09

Didier VILAIN
Directeur Général de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne,

La présente décision sera publiée au recueil des actes administratifs de l'Établissement Public Foncier de Bretagne et affichée en mairie de MUR DE BRETAGNE (22530) 2 rue Sainte Suzanne 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.