

- 6 MAI 2015

*Secrétariat Général
pour les Affaires Régionales
35026 RENNES CEDEX 09*

Décision du Directeur Général D-15-18 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 la délibération du conseil municipal de la commune de LIFFRE en date du 17 novembre 2007 adoptant le Plan Local d'Urbanisme,

Vu les délibérations du conseil municipal de la commune de LIFFRE en date du 27 novembre 2009, 11 juillet 2012 et 26 novembre 2014 modifiant ou révisant le Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de LIFFRE en date du 17 novembre 2007 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 LIFFRE en date du 11 juillet 2012 réinstaurant le Droit de Préemption Urbain sur toutes les zones urbaines et d'urbanisation future du nouveau Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de LIFFRE en date du 9 avril 2014 déléguant au Maire le pouvoir de déléguer le droit de préemption urbain à l'Etablissement Public Foncier de Bretagne à l'occasion de l'aliénation d'un bien,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Rennes arrêté le 31 janvier 2014, dont le projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) indique la nécessité de construire 5000 logements par an pour maintenir la population et assurer le développement. L'accueil de nouvelles populations se fera par des extensions urbaines maîtrisées et une densification de la ville sur elle-même. L'économie d'espace passe entre autre par le biais d'opération de renouvellement urbain visant à renforcer la densité de l'habitat dans les tissus urbanisés. De plus, il est préconisé de rechercher et favoriser la mixité sociale dans les opérations d'urbanisme, en permettant notamment la production de logements aidés,

Le Document d'Orientation et d'objectifs (DOO) précise des objectifs :

- De renouvellement urbain par la réhabilitation des quartiers le nécessitant, la reconquête des friches urbaines, y compris commerciales et industrielles, la densification dans les lotissements pavillonnaires et la construction dans les espaces disponibles ;



- D'accroissement et de répartition du parc de nouveaux logements dans le Pays de Rennes, conformément aux orientations d'organisation de l'espace ;
- De développement d'un habitat diversifié, répondant aux besoins de la population ;
- De recherche de la mixité sociale dans les opérations d'urbanisme, en favorisant la production de logements aidés.

Vu le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes du pays de Liffré approuvé le 12 décembre 2007, dont fait partie la commune de LIFFRE, qui couvre la période 2008-2013 et qui a notamment pour orientation de maintenir le dynamisme démographique en relançant l'activité de production de logements et de développer et diversifier l'offre d'habitat à vocation sociale.

Le PLH prévoyait notamment pour la commune de LIFFRE, la production d'environ 375 logements dont 75 logements sociaux sur la période 2008-2013.

Vu la délibération du conseil communautaire de la Communauté de communes du Pays de Liffré en date du 15 janvier 2014 définissant les nouvelles orientations du PLH 2014-2020.

Les orientations du futur PLH en matière de programmation d'offre nouvelle, visent à :

- Développer l'offre de logements par la construction neuve, en particulier sur la commune de Liffré ;
- Développer l'offre de logements locatifs sociaux dans toutes les communes.

Le PLH 2014-2020 fixera comme objectif pour la commune de LIFFRE un programme prévisionnel de 662 constructions neuves par an dont 132 logements locatifs sociaux.

Vu le décret de création de l'Etablissement 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'Etablissement 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 l'avis favorable du bureau de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne du 28 avril 2014 approuvant l'intervention de l'établissement au profit de la commune de LIFFRE pour acquérir les emprises nécessaires à une opération de renouvellement urbain en densification à dominante d'habitat rue Théodore Botrel,

Vu le projet de convention d'action foncière à intervenir entre l'Etablissement Public Foncier de Bretagne et la commune de LIFFRE pour l'acquisition de réserves foncières nécessaires à la réalisation du projet de la rue Théodore Botrel dont fait partie la parcelle objet des présentes,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner d'un bien soumis au Droit de Préemption Urbain déposée en mairie de LIFFRE, le 11 mars 2015 sous le n° 20150012 par Maître TEXIER Gwendal, notaire à LIFFRE, agissant en qualité de mandataire de :

1°) Madame MAINKA Sophie, demeurant 39 rue Théodore DUCOS à Liffré (35340) ;

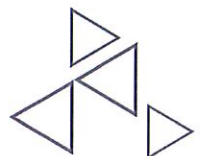
2°) Monsieur FRUCHARD Frédéric, demeurant 39 rue Théodore DUCOS à Liffré (35340) ;

concernant la vente d'une maison d'habitation, située sur la commune de LIFFRE, 3 rue Théodore Botrel, édifié sur la parcelle cadastrée section BB n° 93 d'une superficie de 1262 m², au prix de 310.000 €, (trois cent dix mille euros), plus les honoraires de négociation d'un montant de 10.670 € (dix mille six cent soixante-dix euros),

Vu la situation de la parcelle en zone UA du Plan Local d'Urbanisme de la commune de LIFFRE,

Vu l'arrêté du maire de la commune de LIFFRE en date du 4 mai 2015 déléguant le Droit de Préemption Urbain à l'Etablissement Public Foncier de Bretagne sur la parcelle cadastrée section BB n° 93,

Vu l'avis du service France Domaine en date du 30 avril 2015,



Considérant que la commune de LIFFRE a, sur le secteur de la rue Théodore Botrel, un projet de renouvellement urbain en densification conjuguant la mixité sociale et/ou la mixité des fonctions urbaines à proximité de l'artère principale desservie par le transport collectif,

Considérant que pour atteindre cet objectif, la commune de LIFFRE est en train de finaliser avec l'Etablissement Public Foncier de Bretagne une convention opérationnelle d'actions foncières visant à procéder aux acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de ce projet,

Considérant que la parcelle cadastrée BB n°93, objet de la présente préemption, est incluse dans le périmètre d'action dudit projet de convention opérationnelle,

Considérant qu'il est opportun que l'Etablissement Public Foncier de Bretagne exerce le droit de préemption sur le bien objet de la DIA afin de constituer une réserve foncière qui permettra à la commune de LIFFRE de réaliser son projet d'aménagement,

DECIDE

Article 1 : Désignation du bien

L'Etablissement Public Foncier de Bretagne décide d'exercer le Droit de Préemption Urbain sur le bien ayant fait l'objet de la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessus relatée à savoir, en la commune de LIFFRE, 3 rue Théodore Botrel, une maison d'habitation cadastrée section BB n° 93 d'une superficie d'environ 1.262 m², appartenant à :

- 1°) Madame MAINKA Sophie, demeurant 39 rue Théodore DUCOS à Liffré (35340) ;
- 2°) Monsieur FRUCHARD Frédéric, demeurant 39 rue Théodore DUCOS à Liffré (35340).

Article 2 : Objet

Cette préemption est faite en vue de constituer une réserve foncière sur le secteur de la rue Théodore Botrel pour un projet de renouvellement urbain en densification conjuguant la mixité sociale et/ou la mixité des fonctions urbaines à proximité de l'artère principale desservie par le transport collectif.

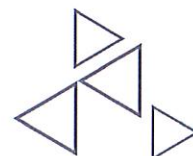
Pour la réalisation de cette opération à dominante d'habitat, la commune de LIFFRE s'est engagée à respecter les critères suivants : 20% de logements locatifs sociaux minimum pour la part du programme consacré au logement, densité minimum de 30 logements à l'hectare (sachant que 70 m² de surface plancher de commerces/services/équipement compte pour 1 logement).

Article 3 : Prix

Cette préemption est exercée au prix de 310.000 € (trois cent dix mille euros), plus les honoraires de négociation.

Article 4 : Information

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.



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 5 mai 2015


Carole CONTAMINE
Directrice Générale 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 de Liffré 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.

