

11 MAI 2015

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

Décision de la Directrice Générale D-15-19

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 le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Rennes arrêté le 31 janvier 2014 qui a notamment pour orientations :

- Veiller à assurer le développement du Pays de Rennes en économisant l'espace par la mise en place de densités minimales pour la création de nouvelles zones urbaines de 30 logements par hectare en couronne d'agglomération,
- Favoriser les opérations en renouvellement urbain en veillant notamment à diversifier les formes urbaines (habitat collectif, intermédiaire, maison individuelle...) dans un objectif de consommation raisonnée de l'espace,
- Rechercher et favoriser la mixité sociale dans les opérations d'urbanisme en favorisant la production de logements aidés,

Vu le Programme Local de l'Habitat de la communauté d'agglomération de Rennes Métropole approuvé par délibération n°C05.221 du 23 juin 2005, dont fait partie la commune de Thorigné-Fouillard, qui couvre la période 2007-2014 et qui a pour principales orientations :

- Un objectif de livraison de 1042 logements pour la commune de Thorigné-Fouillard d'ici à la fin de l'année 2014,
- Toutes les opérations d'urbanisme de plus de 30 logements devront intégrer au minimum 25% de logements locatifs sociaux (PLUS ou PLAI) et 25% de logements en accession aidée et/ou en locatif intermédiaire (PSLA ; PLS),
- Dans les opérations d'urbanisme de plus de 30 logements, au moins 50% des logements devront être des collectifs ou semi-collectifs,

Vu la délibération n°04/2004 du conseil municipal de la commune de Thorigné-Fouillard en date du 14 janvier 2004 portant approbation du Plan Local d'Urbanisme;

Vu le PADD du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Thorigné-Fouillard qui fixe entre autres les objectifs suivants :

- Une production soutenue de logements à l'échelle communale à travers notamment certaines opérations (ZAC Centre Bourg, ZAC de la Vigne...)
- Une poursuite d'une diversité urbaine et sociale en maintenant un ratio de logements sociaux dans la production de logements neufs,
- Le développement d'opérations en renouvellement urbain notamment dans la zone agglomérée de Thorigné-Fouillard,

Vu l'étude de renouvellement urbain réalisée par l'AUDIAR en novembre 2010 pour la commune de Thorigné-Fouillard qui vise notamment à :

- Créer une trame urbaine permettant une desserte des cœurs d'îlots,
- Permettre une mixité d'usage dans les nouveaux programmes immobiliers,
- Créer des espaces publics pour la vie du quartier,

Vu la délibération du Conseil Municipal n°67-2012 du 23 mai 2012 portant mise à l'étude d'une opération d'aménagement de renouvellement urbain sur le secteur de l'Omélais,

Vu l'étude pré-opérationnelle réalisée par le cabinet d'études SETUR portant sur la réalisation d'opérations en renouvellement urbain sur la zone agglomérée de Thorigné-Fouillard et notamment sur des îlots localisés sur le secteur de l'Omélais,

Vu le décret de création de l'Établissement Public Foncier de Bretagne n°2009-636 du 8 juin 2009 et son décret modificatif n°2014-1735 du 29 décembre 2014 publié au journal officiel le 31 décembre 2014, 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 20 avril 2011 conclue entre l'Établissement Public Foncier de Bretagne et Rennes Métropole,

Vu la convention opérationnelle d'action foncière signée le 12 décembre 2012 entre la commune de Thorigné-Fouillard et l'EPF en vue de l'acquisition de diverses emprises foncières situées dans la zone agglomérée communale afin d'y réaliser à terme des opérations d'aménagement en densification de l'urbanisation et en renouvellement urbain assurant une mixité des fonctions et respectant les principes suivants :

- Une production minimum de 25% de logements locatifs sociaux,
- Une densité minimale de 45 logements à l'hectare,
- La réalisation de constructions neuves d'habitation respectant les normes BBC (Bâtiment Basse Consommation), RT 2012,

Vu la délibération n°05/2004 du conseil municipal de la commune de Thorigné-Fouillard en date du 14 janvier 2004, instaurant le droit de préemption dans le cadre du nouveau Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération n° 2014-39 du conseil municipal de la commune de Thorigné-Fouillard en date du 17 avril 2014, donnant délégation à M. Le Maire pour exercer, au nom de la commune, le droit de préemption urbain et pour le déléguer à un tiers,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner déposée en mairie de Thorigné-Fouillard, le 26 mars 2015 par Maître Joffrey, notaire à Thorigné-Fouillard, concernant la vente d'une maison d'habitation située sur la commune de Thorigné-Fouillard au 8 rue des Longrais éditée sur les parcelles cadastrées section AN n°218 et AN n°221 d'une superficie totale de 582 m², au prix de 337 000 € (trois cents trente-sept mille euros), dont 10 000 € (dix mille euros) de mobilier,

Vu la situation de ces parcelles en zone UEa du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Thorigné-Fouillard,

Vu l'arrêté du maire de la commune de Thorigné-Fouillard en date du 10 avril 2015 déléguant l'exercice du Droit de Préemption Urbain à l'Établissement Public Foncier de Bretagne sur les parcelles cadastrées AN n°218 et AN n°221,

Vu l'avis du service France Domaine en date du 7 avril 2015 valorisant la propriété à hauteur de 327 000€,

Considérant que les parcelles AN n°218 et AN n°221 font parties intégrantes du secteur de renouvellement urbain nommé « l'Omélais » dans le cadre de l'étude de renouvellement urbain réalisée par l'Audiar en 2010,

Considérant que les parcelles AN n°218 et AN n°221 font partie d'un secteur plus large localisé en entrée de ville où les conditions de développement de l'urbanisation ont été étudiées dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle réalisée par le cabinet SETUR en détaillant notamment la programmation d'une opération d'habitat constituée de logements collectifs, semi-collectifs et de maisons de ville sur ce secteur ainsi que sa faisabilité économique,

Considérant la volonté communale de préserver les espaces naturels et agricoles par la réalisation de logements en secteurs urbanisés dans la zone agglomérée de Thorigné-Fouillard,

Considérant que pour mener à bien ce projet de renouvellement urbain, une maîtrise publique du foncier concerné est nécessaire, que dans cette optique, la commune de Thorigné-Fouillard a sollicité l'intervention de l'Établissement Public Foncier de Bretagne qui s'est traduite par la signature d'une convention opérationnelle d'action foncière,

Considérant qu'il est opportun que l'Établissement Public Foncier de Bretagne exerce le droit de préemption urbain sur le bien objet de la DIA afin de constituer une réserve foncière qui permettra à la commune de Thorigné-Fouillard de réaliser à terme une opération d'aménagement,

DECIDE

Article 1 : Désignation du bien

L'Établissement 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 Thorigné-Fouillard, 8 rue des Longrais, une maison d'habitation cadastrée section AN n°218 et AN n°221 d'une superficie totale de 582 m², appartenant à Monsieur et Madame PENY, demeurant à Thorigné-Fouillard, 8 rue des Longrais.

Le Droit de Préemption Urbain ne s'exerçant que sur des biens et droits réels immobiliers, le mobilier, évalué à 10 000€, est donc exclu de la présente préemption.

Article 2 : Objet

Cette préemption est faite en vue de constituer une réserve foncière sur un secteur de la zone agglomérée de Thorigné-Fouillard identifiée dans le cadre d'études urbaines réalisées par l'AUDIAR et par le cabinet SETUR. La maîtrise foncière de ces propriétés permettra, outre la densification de l'urbanisation par une opération d'habitat sur un secteur plus élargi, la structuration d'une entrée de ville ainsi qu'une articulation entre le centre-ville, la zone d'activités de Bellevue et la ZAC de la Vigne.

Conformément aux objectifs inscrits dans la convention opérationnelle signée avec l'Établissement Public Foncier de Bretagne, cette opération respectera une densité minimale de 45 logements par hectare et devra nécessairement intégrer une part minimum de logements locatifs sociaux (25% PLUS-PLAI) afin de satisfaire la demande à l'échelle communale et de respecter les exigences du PLH de Rennes Métropole.

Article 3 : Prix

Cette préemption est exercée au prix de **327 000€**, (trois cents vingt-sept 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'acquiescence 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 :

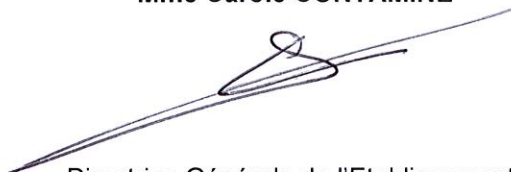
- par recours gracieux auprès de l'auteur de la décision de préemption dans un délai de deux mois à partir de la notification de la décision puis, suite à ce recours gracieux, par recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Rennes (3 Contour de la Motte, 35000 Rennes) :
 - soit dans un délai 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 **11 MAI 2015**

Mme Carole CONTAMINE



Directrice Générale de l'Etablissement
Public Foncier de Bretagne,

La présente décision sera publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de région et affichée en mairie de Thorigné-Fouillard 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.