

- 8 JUIN 2016

Secrétariat Général
pour les Affaires Régionales
35026 RENNES CEDEX 09

Décision du Directeur Général D- 16-19

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, D.213-13-1 à D.213-13-4, R.213-21, R.213-24 à R.213-26,

Vu le décret n°2009-636 du 8 juin 2009 portant création de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPF Bretagne) modifié par le décret n°2014-1735 du 29 décembre 2014, et notamment son article 4 qui dispose que pour la réalisation de ses objectifs, l'EPF Bretagne peut agir par voie d'expropriation et exercer les droits de préemption et de priorité définis par le code de l'urbanisme ainsi que le droit de préemption prévu au 9° de l'article L 143-2 du code rural,

Vu la délibération n° C-15-21 du Conseil d'Administration du 24 novembre 2015, approuvant le règlement intérieur de l'EPF Bretagne,

Vu la délibération n° C-15-23 du Conseil d'Administration du 24 novembre 2015, accordant délégation de compétences à la Directrice Général, notamment pour exercer les droits de préemption dont l'EPF Bretagne est titulaire ou délégataire, et déléguant en cas d'absence ou d'empêchement de la Directrice Générale ces mêmes compétences à la Directrice Générale Adjointe,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale du Trégor (SCoT), approuvé le 06 mars 2013, dont fait partie la commune de Lannion, qui planifie à l'horizon 2020 l'évolution du territoire et qui a notamment pour orientations :

- Moderniser le parc existant pour maintenir son attractivité. Sur les territoires de Lannion-Trégor Agglomération et de Perros-Guirec, les situations d'inconfort sont nombreuses. Les prix immobiliers élevés empêchent de réaliser les travaux nécessaires (document d'orientations et d'objectifs, 1.2.4) :
- Les Collectivités locales devront mobiliser les moyens à leur disposition pour susciter une remise à niveau du parc de logement ancien en centre-ville. Sans elle, les ménages privilégieront les logements neufs en extension urbaine, très consommateurs d'espace mais mieux adaptés à leurs attentes. Des logements idéalement placés pour répondre à la demande de proximité aux services resteront inoccupés, d'autres qui présentent un intérêt patrimonial se détérioreront.
- Diversifier le parc en prenant les mesures appropriées afin de répondre aux nouvelles attentes des jeunes ménages et des personnes vieillissantes, et également afin de traduire de façon concrète l'objectif de mixité sociale et générationnelle (Projet d'Aménagement et de Développement Durable - PADD, 3.6),
- **Privilégier des formes urbaines plus économes en espace, notamment en développant la pratique du renouvellement urbain (réutiliser les terrains libres, les friches industrielles, les parcelles et bâtiments délaissés par des activités commerciales, les logements vacants, à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (SCoT, 3.1),**



Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de Lannion du 31 janvier 2014, portant approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU), qui souligne notamment dans son rapport de présentation, dans ses orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et dans son projet d'aménagement et de développement durable (PADD) :

- La production nécessaire de logements a été estimée, toutes typologies confondues, entre 2500 et 3000 logements d'ici 2025, dont une majeure partie, seront réalisés dans les espaces déjà urbanisés (PADD, Partie 2),
- **Le parti pris dans le PADD de renforcer les capacités de renouvellement urbain des secteurs existants et de lutter contre les formes de vacance**, en particulier dans le centre-ancien et les faubourgs, pour diversifier et augmenter l'offre de logements dans la ville constituée (rapport de présentation du PLU, tome 2),
- Un objectif de densité minimale en logement/ha pour le centre-ville s'élevant à 50-65 logements/ha (rapport de présentation, tome 2),
- La volonté d'organiser et d'étendre le centre-ville. **Il s'agit notamment de traiter la problématique de la vacance excessive en travaillant à sa résorption dans le centre-ville. La réhabilitation permet en effet d'améliorer la qualité de vie en ville et de mettre en valeur le patrimoine, pour finalement accroître son attractivité générale** (PADD, Partie 2),
- La nécessité pour le centre-ville de se positionner comme un espace fort de développement économique en imaginant ou **encourageant des programmes mixtes**. L'activité commerciale est en effet un des principaux facteurs d'animation et d'attractivité de la ville (PADD, Partie 2 objectif 4),
- L'Orientation d'Aménagement et de Programmation du centre-ville (OAP) répond ainsi aux principes généraux du PADD : inscrire certains secteurs commerciaux **dans une démarche de renouvellement**, traiter la problématique de la vacance excessive (rapport de présentation, tome 2),

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Lannion du 21 octobre 2002, instituant le Droit de Prémption 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 Lannion du 21 septembre 2009, instituant un périmètre de sauvegarde de proximité au sein duquel la commune peut exercer son droit de préemption sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux, dans le centre-ville et qui inclut la parcelle cadastrée section AI n° 423,

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Lannion du 12 novembre 2014, déléguant au Maire le pouvoir d'exercer le Droit de Prémption Urbain et de le déléguer à l'occasion de l'aliénation d'un bien à l'Etablissement Public Foncier de Bretagne dans les cas prévus au premier alinéa de l'article L.213-3 du Code de l'Urbanisme,

Vu le Programme Local de l'Habitat de Lannion-Trégor Agglomération approuvé le 12 février 2008, dont fait partie la commune de Lannion, qui couvre la période 2008-2013 et qui :

- Fait le constat de :
 - Difficultés croissantes du territoire de Lannion-Trégor Agglomération à réaliser des programmes locatifs sociaux,
 - Une part importante de ménages à faibles ressources (54 % d'ayant droit),
- A pour objectifs :
 - Développer l'offre de logements accessible à tous, notamment aux ménages à ressources moyennes ou modestes (Partie 2) en maintenant un parc à vocation sociale conséquent, autour de 21% du parc de résidences principales. Pour ce faire, une production de près de 360 nouveaux logements sociaux est programmée dans les 10 années à venir dont 215 sur Lannion,
 - Constituer des réserves foncières par l'intermédiaire de l'Etablissement Public Foncier régional,
 - Limiter la consommation foncière.

Vu la modification du Programme Local de l'Habitat de Lannion-Trégor Agglomération pour la période 2011-2013, approuvée le 20 décembre 2011, qui comporte notamment comme modifications :

- Produire 408 logements soit une moyenne de 136 logements par an, sur la période 2011- 2014, sur Lannion.
- Fixation de nouveaux objectifs de développement de l'offre en logement social :
 - par commune : 75% en parc public, 25% en parc privé conventionné,
 - 20% de la production nouvelle en logements sociaux sur la commune de Lannion,
- Rappel que la commune de Lannion est soumise au dispositif de l'article 55 de la loi SRU du 13 décembre 2000, qui impose une obligation 20 % de logements sociaux du parc de résidences principales, sous peine de paiement de prélèvements (Partie 2, les perspectives d'évolution du parc de logements),
- Reconquérir des logements vacants (Partie2, les perspectives d'évolution du parc de logements)
 - Pour chaque commune, un diagnostic des logements vacants dans les centres villes et centres-bourgs sera établi par Lannion-Trégor Agglomération. Cette opération a pour but de permettre une densification et une requalification du bâti existant en y adossant l'outil Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) qui a démarré en 2011,
- Portage foncier éventuel par l'Etablissement public Foncier de Bretagne des projets pouvant nécessiter des frais importants ou une trop grande ingénierie pour les communes (Partie 4, gérer le foncier et l'urbanisme),
- **La production de nouveaux logements ne doit plus être abordée seulement de manière quantitative, mais aussi qualitative** (Partie 2, les perspectives d'évolution du parc de logements):
 - La production de logements nouveaux ne devra pas seulement être envisagée sur du foncier nu mais bien dans l'enveloppe bâtie existante grâce à un travail minutieux de requalification de certains bâtis,
 - Limiter la production de petits logements et de logements collectifs en périphérie sans service de proximité,
 - Intégrer les petits logements (T1/T2) dans la production de logements sociaux, particulièrement dans le centre-ville ou à proximité directe des services de proximité,
 - Favoriser la remise sur le marché, principalement locatif des logements vacants,
 - Augmenter la part du logement locatif dans les nouvelles opérations, favorisant le parcours résidentiel des jeunes ménages, précédant l'accession à la propriété,

Vu le bilan du Programme Local de l'Habitat de Lannion-Trégor Communauté 2008-2013 qui indique un rehaussement de la perspective de la croissance démographique de Lannion (+ 1,50% au lieu de + 0,58%) qui comptait 20079 habitants au 1er janvier 2013.

Vu la délibération du Conseil de Lannion Trégor Communauté du 29 septembre 2015, validant le diagnostic et les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH) de Lannion Trégor Communauté,

- Il ressort notamment des éléments du diagnostic :
 - Un marché de l'habitat, tant locatif que lié à l'accession, peu dynamique, qui peut pour partie s'expliquer **par la présence d'un parc insuffisamment qualitatif**, avec des biens inadaptés à la demande en termes de taille, de confort thermique, de coût. Cette donne **accentue la vacance du territoire**, particulièrement marquée,
 - Les ménages se tournent très rapidement vers l'accession dans les lotissements, en périphéries, où l'offre de terrains est présente et attractive, au détriment de l'acquisition dans l'ancien,
 - Une situation qui a eu pour conséquence ces dernières années une consommation foncière importante, toutefois en diminution. Aussi, convient-il de gérer le foncier de manière économe dans une démarche de développement durable,
 - La conséquence du développement de la construction en périphérie est la dévitalisation des centres/bourgs et particulièrement pour Lannion (inquiétudes sur le devenir des logements et des commerces),
- Les orientations stratégiques du PLH sont :
 - **Placer le parc ancien au cœur du PLH**,
 - Conforter la place de l'habitat social,
 - Maîtriser et gérer le foncier, aménager durablement,

Vu l'appartenance de la Ville de Lannion au réseau des « Villes d'Art et d'Histoire et les Villes Historiques » qui traduit l'attention particulière apportée à son centre ancien, à son patrimoine,

Vu la convention cadre du 30 mars 2016, conclue entre l'EPF Bretagne et la communauté d'agglomération Lannion-Trégor Communauté, qui définit entre autre comme enjeux :

- Intervenir exclusivement pour des projets de renouvellement urbain et favoriser la revitalisation des centres-bourgs :
 - **Affirmer le rôle moteur du centre-ville de Lannion en favorisant l'accueil de nouveaux habitants. Cette démarche doit viser à lutter contre l'étalement urbain, maintenir le tissu économique du centre-ville et éradiquer le logement dégradé, en s'appuyant sur un réseau d'équipements structurant,**
 - **Les projets en tissus urbains constitués pourront ainsi comporter des locaux commerciaux ou une offre de service** accompagnant les opérations d'habitat,
- Intervenir pour des opérations favorisant le parcours résidentiel et la mixité sociale :
 - Limiter la consommation foncière tout en répondant à un fort besoin de logement. A ce titre un diagnostic de logements vacants, à l'échelle du centre-ville de Lannion a été réalisé par Lannion-Trégor-Agglomération,
 - Un développement nécessaire de l'offre en logement social (seul 56% des objectifs du précédent PLH ont été atteints). Ce constat est en partie expliqué par un solde négatif des constructions (104) par rapport aux démolitions (180) de logements sociaux à Lannion.
 - L'EPF Bretagne peut être mobilisé pour des projets répondant à ces problématiques sous réserve du respect de ses critères d'intervention (20% de logements locatifs sociaux de type PLUS et PLAI, sauf dérogations prévues au programme pluriannuel d'intervention),

Vu l'étude réalisée en 2013 sur la Ville de Lannion par Lannion Trégor Communauté et la Ville de Lannion qui fait le diagnostic concernant le centre-ville, en termes d'habitat, notamment :

- De nombreux logements vacants du fait principalement de la vétusté des logements et de l'immobilisme des propriétaires
- Des coûts de travaux pour la rénovation très élevés

Et qui préconise la réalisation d'un schéma de référence pour le centre-ville,

Vu le schéma de référence centre-ville de Lannion en cours de réalisation par l'agence Adeupa dont une restitution a été effectuée en comité de pilotage le 12 avril 2016, qui indique :

- La vacance de logement est un enjeu majeur pour l'avenir du centre-ville de Lannion. Les réflexions en cours sur le schéma de référence conduisent à penser qu'un des leviers essentiels et prioritaires pour conforter le centre-ville est d'y ramener des habitants par exemple en menant des actions de réhabilitation du bâti ancien.
- **Les phénomènes de vacance observés au centre-ville (commerce, habitat) témoignent d'un manque d'entretien chronique** et de la difficulté d'adaptation du patrimoine existant aux attentes, normes et standards actuels.

Vu l'avis favorable du Bureau de l'EPF Bretagne du 24/02/2015 pour une intervention sur le secteur de la place du Général Leclerc dont fait partie la parcelle cadastrée section AI n°423,

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner déposée en mairie de Lannion le 07 mars 2016, sous le n° 16y0064, par Maître ROUXEL Philippe, agissant en qualité de mandataire de : Monsieur CREACH Paul, demeurant au 3 Rue de la Bienfaisance, 22300 Lannion;

concernant la vente d'un immeuble composé d'un local commercial et d'un arrière magasin occupés au rez-de-chaussée ainsi que de 4 appartements vacants aux étages, situé sur la commune de Lannion, 15 Place du Général Leclerc, parcelle cadastrée section AI n° 423 d'une superficie de 314 m², au prix de CENT MILLE EUROS (100 000,00 EUR), plus les honoraires de négociation d'un montant de MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGT-TROIS EUROS et CINQUANTE CENTIMES (1483,50 EUR),

Vu la demande de visite du bien, adressée par la ville de Lannion à Maître ROUXEL, au titre de l'article L.213-2 alinéa 6 du Code de l'Urbanisme, qui l'a reçue le 06 avril 2016, ainsi qu'au propriétaire, M. Paul CREACH, qui l'a reçue le 08 avril 2016,

Vu l'absence de réponse à cette demande par Maître ROUXEL et par M. Paul CREACH dans un délai de huit jours à compter de sa réception,

Vu la demande de communication de pièces adressée par la ville de Lannion à Me ROUXEL au titre des articles L.213-2 et R.213-7 du Code de l'Urbanisme, qui l'a reçue le 09 mai 2016,

Vu les pièces adressées par Me ROUXEL à la Ville de Lannion par courriel en date 09 mai 2016, reçu le jour même,

Vu la situation de la parcelle cadastrée section AI n°423 en zone UA du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lannion et donc dans le périmètre du droit de préemption urbain,

Vu l'avis favorable de Lannion-Trégor Communauté sur le principe de cette décision de préemption par courrier électronique en date du 30 mai 2016,

Vu l'avis de France Domaine en date du 01 juin 2016,

Vu l'arrêté du Maire de la commune de Lannion du 06 juin 2016 déléguant le Droit de Préemption Urbain à l'EPF Bretagne sur la parcelle cadastrée section AI n°423,

Considérant que selon l'article D 213-13-2 du Code de l'Urbanisme, l'absence de réponse du propriétaire et du mandataire à la demande de visite, pendant un délai de huit jours à compter de sa réception, a entraîné un refus tacite de visite le 13 avril 2016,

Considérant que selon les dispositions de l'article L.213-2 alinéa 4 du Code de l'Urbanisme, la date limite pour exercer le droit de préemption a alors été repoussée au 13 mai 2016,

Considérant qu'avant l'expiration de ce délai du 13 mai 2016, la commune de Lannion a demandé, au titre des articles L.213-2 et R.213-7 du Code de l'Urbanisme, la communication de pièces complémentaires nécessaires à l'instruction de la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA),

Considérant que la ville de Lannion a reçu ces pièces le 09 mai 2016, ce qui a eu pour conséquence, en vertu des dispositions de l'article L.213-2 alinéa 4 du code de l'Urbanisme, de reporter la date limite de préemption au 09 juin 2016,

Considérant qu'il ressort du bilan du précédent PLH que seul 36 des 140 logements sociaux (prorata PLH initial + modification) à financer sur cette commune et sur la durée du PLH, ont effectivement été financés,

Considérant que la ville de Lannion entend augmenter son offre en logements locatifs sociaux en centre-ville, ceci en recourant notamment à la réhabilitation d'immeubles, et que le bien objet de la DIA est susceptible d'accueillir une telle opération,

Considérant que la ville de Lannion souhaite agir contre la vacance des logements en centre-ville, et que les logements situés aux étages du bien objet de la DIA sont justement vacants,

Considérant que la commune entend maintenir la vocation commerciale (ou service) du rez-de-chaussée de l'immeuble existant objet de la DIA afin de conforter l'offre des commerces et services en centre-ville de Lannion,

Considérant que par l'accueil de logements (notamment locatifs sociaux) et le soutien au(x) commerce(s), ce projet de la ville de Lannion participera dans son ensemble à la vitalité et à l'attractivité du cœur de ville de Lannion, tel que souhaité dans le PADD du PLU et dans le schéma de référence à l'étude,

Considérant qu'il est opportun que l'EPF Bretagne exerce le Droit de Préemption Urbain sur le bien objet de la Déclaration d'Intention d'Aliéner cadastré section AI n°423 afin de constituer une réserve foncière qui permettra à la commune de Lannion de réaliser son projet d'aménagement,

DECIDE

Article 1 : Désignation du bien

L'Etablissement Public Foncier de Bretagne décide d'exercer le Droit de Prémption Urbain sur le bien, ayant fait l'objet de la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessus relatée à savoir, en la commune de Lannion - 15 Place du Général Leclerc, un immeuble composé d'un local commercial et d'un arrière magasin occupés au rez-de-chaussée ainsi que de 4 appartements vacants aux étages situé sur la parcelle cadastrée section AI n° 423 d'une superficie de 314 m², appartenant à : Monsieur CREACH Paul, demeurant 3 Rue de la Bienfaisance, 22300 Lannion.

Article 2 : Objet

Cette préemption est faite en vue de constituer une réserve foncière afin de permettre à la commune de Lannion de réaliser une opération de renouvellement urbain sur le secteur de la place du Général Leclerc, incluant, parmi d'autre(s), la parcelle préemptée.

Cette opération a notamment pour objectif de lutter contre le problème de la vacance actuelle des logements en centre-ville de Lannion et de permettre la réalisation de logements, notamment sociaux, en renouvellement urbain, et le maintien du commerce/service.

Plus particulièrement, sur la parcelle objet de la DIA, en lien avec la parcelle contigüe cadastrée section AI n°428, il pourrait être développé un programme de 5 à 10 logements, dont 20% de logements locatifs sociaux minimum (type PLUS-PLAI) et le maintien d'un commerce et/ou service en rez-de-chaussée.

Article 3 : Prix

Cette préemption est exercée au prix de CENT MILLE EUROS (100 000,00 EUR), plus les honoraires de négociation d'un montant de mille quatre cent quatre-vingt-trois euros cinquante centimes (1 483,50 EUR) s'il s'avère qu'ils sont dus.

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 (Hôtel de Bizien - 3 Contour de la Motte – CS 44416 – 35044 Rennes Cedex) :
 - 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 (Hôtel de Bizien - 3 Contour de la Motte – CS 44416 – 35044 Rennes Cedex) 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 08 juin 2016

PREFECTURE BRETAGNE
ARRIVÉ le
- 8 JUIN 2016
Secrétariat Général
pour les Affaires Régionales
35026 RENNES CEDEX 09



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 Lannion 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.

