

- 7 JUL. 2016

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

Décision du Directeur Général D-16-26

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 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 la délibération du Conseil municipal de la commune de Briec du 16 mai 2013, adoptant le Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Briec du 2 juillet 2013, modifiant le périmètre du Droit de Préemption Urbain sur toutes les zones urbaines et d'urbanisation future du Plan Local d'Urbanisme,

Vu le Programme d'actions du Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes du Pays Glazik approuvé le 28 février 2013, dont fait partie la commune de Briec, qui couvre la période 2013-2018, qui indique que :

« Le PLH vise la production de 480 logements sur les 6 années du PLH, dont près de la moitié sur la commune de Briec. »

(...)

« L'objectif est de mieux maîtriser le rythme, la localisation et le contenu des opérations d'habitat. En particulier, le PLH vise la reconquête des centres bourgs par l'habitat via le recentrage de la production de logements sur les zones urbaines existantes. »

(...)

« Des objectifs de densité moyenne ont été proposés dans le SCOT à l'échelle des communes, l'idée étant d'une part, de réduire la consommation foncière par logement, d'autre part, de varier les niveaux de densité entre centre bourg et en zone d'extension, et au sein d'une même opération. »

(...)

« Pour la commune de Briec, l'objectif de production est de 37 logements par an (soit 222 sur la durée du PLH) avec une densité minimum brute de 20 logements/ha en zone agglomérée ».

(...)

« Le PLH cherche à lutter contre l'étalement urbain par un recentrage sur les zones urbaines existantes (mobilisation des dents creuses, renouvellement urbain) afin de renforcer le dynamisme des centres bourgs et valoriser la qualité paysagère et le cadre de vie symbole de l'attractivité du territoire ».

(...)



« A l'échelle des opérations, la maîtrise foncière permet d'anticiper le contenu des futurs programmes, en travaillant notamment sur deux axes particuliers :

- La mixité sociale : l'idée est de maîtriser les niveaux de prix pour pouvoir produire une offre foncière et immobilière à destination des ménages aux revenus modestes, et ainsi garantir une offre d'habitat diversifiée,
- Les formes urbaines : pour répondre au souci de gestion économe du foncier »,

(...)

« Mobiliser les outils réglementaires spécifiques pour maîtriser le foncier par l'exercice du Droit de Prémption Urbain (DPU) sur les secteurs à enjeux, mobiliser l'EPF pour un portage via des conventions opérationnelles ».

En termes de mixité sociale le PLH 2013-2018 a pour objectif de produire 62 logements sociaux sur la Communauté de Communes du Pays Glazik dont 42 sur la commune de Briec (soit 7 par an).

Vu la convention cadre du 30 novembre 2013 prorogée jusqu'au 31 décembre 2016 par délibération de l'EPF du 24 novembre 2015 et délibération du conseil communautaire du Pays Glazik du 26 novembre 2015, qui définit, entre autres, comme enjeux de « Promouvoir la mixité sociale sur le territoire communautaire » et « l'intervention sur des opérations qui viseront à du renouvellement urbain et de la densification »

Vu la convention opérationnelle d'actions foncières du 25 mars 2014 conclue entre l'EPF Bretagne et la commune de Briec pour l'acquisition des réserves foncières nécessaires à la réalisation du projet de renouvellement urbain sur l'ancien collège Saint-Pierre, qui précise que :

« La commune de Briec s'est intéressée à l'acquisition d'un collège privé situé en tissu urbain. En effet, pour assurer sa mise aux normes, le collège Saint Pierre a fait le choix de quitter ses locaux actuels qui présentent des signes de vétusté avancés au profit d'une construction neuve jouxtant le site. L'ancien site dispose d'une situation privilégiée au centre de la commune et à proximité directe des équipements, commerces et services sur une emprise vaste. La collectivité souhaite profiter de cette opportunité et l'acquérir pour développer un large programme de mixité générationnelle associant logements pour personnes âgées, logements libres et des services. »

(...)

« A travers le projet de Briec objet des présentes, la Collectivité s'engage à respecter les critères suivants :

- 20 % de logements locatifs sociaux minimum ;
- une densité minimale de 25 logements par hectare (sachant que pour les projets mixtes, 70 m² de surface plancher d'activités ou de commerces équivalent à un logement) »

Vu l'étude pour le développement du cœur de ville de Briec réalisé en 2015 par le groupement EOL – Convergences – Environnement et Société qui :

- Identifie le site de l'ancien collège Saint-Pierre et les parcelles AC n°5, n°6 et n°7 comme sites de densification de priorité 1
- Prévoit sur les parcelles AC n°5, n°6 et n°7 la construction de 7 à 8 maisons de ville,

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner du 18 mai 2016, déposée en mairie de Briec (29510) le 19 mai 2016, par Maître Guillaume Lavergne, agissant en qualité de mandataire de l'Association de Cornouaille et Léon dont le siège social est 3 rue de Rosmadec à Quimper Cédex (29018) concernant la vente d'un terrain, situé sur la commune de Briec, parcelles cadastrées section AC n°6 et AC n°7 d'une superficie de 2 253 m², au prix de QUATRE-VINGT-NEUF MILLE CINQ CENT EUROS (89 500,00 EUR), plus les honoraires de négociation d'un montant de CINQ MILLE QUATRE CENT EUROS TTC (5.400 EUR TTC),

Vu la conversation téléphonique avec Maître Guillaume Lavergne en date du 6 juillet 2016 indiquant que les honoraires de négociation sont en fait de QUATRE MILLE QUARANTE QUATRE EUROS TTC (4.044,00 € TTC) conformément au mandat,

Vu la situation de la parcelle en zone UHb du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Briec,

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Briec du 30 juin 2016, déléguant le Droit de Prémption Urbain à l'EPF Bretagne sur les parcelles cadastrées section AC n° 6 et AC n°7,

Vu l'avis de France Domaine en date du 6 juillet 2016,

Considérant que le bien objet de la notification de la Déclaration d'Intention d'Aliéner fait partie du périmètre de la convention opérationnelle d'actions foncières du 25 mars 2014,

Considérant qu'il est opportun que l'EPF Bretagne exerce le Droit de Préemption sur le bien objet de la Déclaration d'Intention d'Aliéner afin de constituer une réserve foncière qui permettra à la commune 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 situé en zone UHb, ayant fait l'objet de la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessus relatée à savoir, en la commune de Briec (29510) – 26 rue de la Résistance, un terrain, parcelles cadastrées section AC n°6 et AC n°7 d'une superficie de 2 253 m², appartenant à l'Association de Cornouaille et Léon dont le siège social est 3 rue de Rosmadec à Quimper Cédex (29018).

Article 2 : Objet

Cette préemption est faite en vue de constituer une réserve foncière afin de permettre à la commune de Briec de réaliser une opération de renouvellement urbain sur le secteur du collège Saint-Pierre, incluant les parcelles préemptées.

D'après l'étude réalisée par le cabinet EOL, cet îlot accueillera un ensemble immobilier comprenant :

- des maisons de ville pour une densité minimale de 20 logements/hectare,
- globalement, avec les parcelles AB 171, AB 535 et AB 343, déjà propriété de l'EPF, un minimum de 20 % de logements locatifs sociaux (type PLUS – PLAI) sera intégré.

Article 3 : Prix

Cette préemption est exercée au prix de QUATRE-VINGT-NEUF MILLE CINQ CENT EUROS (89 500,00 EUR), plus les honoraires de négociation d'un montant de QUATRE MILLE QUARANTE QUATRE EUROS TTC (4 044,00 EUR TTC).

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 06 Juillet 2016

PREFECTURE BRETAGNE
ARRIVÉ le

- 7 JUIL. 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 Briec 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.