ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE BRETAGNE

PREFECTURE BRETAGNE
ARRIVÉ le
24 NOV. 2016
Secrétariat Général
pour les Affaires Régionales
35026 RENNES CEDEX 09

Décision du Directeur Général D-16-63

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 délégant 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 VIGNOC du 6 février 2014, adoptant le Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de VIGNOC du 24 avril 2014, instituant le Droit de Préemption Urbain simple sur les zones UE et AU, et un Droit de Préemption Urbain Renforcé à l'intérieur des zone UC du Plan Local d'Urbanisme,

Vu la convention opérationnelle d'actions foncières du 22 novembre 2016 conclue entre l'EPF Bretagne et la Commune de VIGNOC pour l'acquisition des réserves foncières nécessaires à la réalisation du projet « Allée des Camélias », qui précise que :
« A travers le projet de renouvellement urbain de Vignoc objet des présentes, la Collectivité s'engage à respecter les critères suivants sur les parcelles qui seront portées par l'EPF Bretagne :

- *a minima 50 % de la surface de plancher du programme consacré au logement ;*
- *une densité minimale de 20 logements par hectare (sachant que pour les projets mixtes, 70 m² de surface plancher d'équipements, services, activités ou commerces équivalent à un logement) ;*
- *dans la partie du programme consacrée au logement : 20 % minimum de logements locatifs sociaux de type PLUS-PLAI.*

La Collectivité et l'EPF Bretagne ont donc convenu de s'associer pour engager une politique foncière visant à faciliter la réalisation de ce projet, dans les conditions qui permettront d'atteindre les objectifs quantitatifs et qualitatifs de production souhaités. »

Vu le SCOT du Pays de Rennes, approuvé le 29 mai 2015, et dont le document d'orientations et d'objectifs vise notamment à :

- *Limiter la consommation des espaces agros-naturels en maîtrisant l'extension de l'urbanisation et en favorisant une utilisation rationnelle des espaces urbanisés.*

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

www.epfbretagne.fr

- *Organiser l'offre de logements en assurant une production de logements suffisante sur le territoire du Pays (165 logements/an pour la communauté de communes du Val d'ille) et en veillant à diversifier cette production sur le territoire en recherchant et en favorisant la mixité sociale dans les opérations d'urbanisme, et en favorisant la production de logements aidés.*

Vu le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes du Val d'Ille, approuvé le 24 février 2015, dont fait partie la commune de VIGNOC, qui couvre la période 2014-2019 et qui a notamment pour orientation :

- Produire du logement locatif aidé en développant une offre abordable, qualitative et quantitative, et en particulier pour la commune de VIGNOC, identifié comme un pôle structurant du bassin de vie et qui devra produire sur la période 2014-2019, 25 logements par an (soit 150 logements) dont 15% de logements sociaux.
- Accompagner l'accession sociale dans le neuf,
- Apporter des réponses adaptées aux populations à besoins spécifiques, notamment en facilitant l'accès au logement des jeunes et des ménages défavorisés,

Vu le Programme d'action foncière validé par la commune de VIGNOC le 12 mai 2016, lequel identifie les enjeux suivants :

- Densification en Centre-Bourg ;
- Renforcement de l'offre commerciale.

et qui repère 6 secteurs de gisements fonciers dont le secteur VIG3, au sein duquel sont inscrites les parcelles de la DIA mentionnée ci-dessous, ayant pour enjeu la mobilisation d'un parcellaire peu dense.

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner déposée en mairie de VIGNOC le 27 septembre 2016, par Maître BODIC notaire à HEDE-BAZOUGES, agissant en qualité de mandataire de :

1°) Madame Maryvonne CHEVE, Retraité, demeurant 9 Avenue de Cézembre à BRUZ (35170)
2°) Madame Morgane GOIC, Conseillère Pôle Emploi demeurant 33 rue des Ecoles à HAUTE-GOULAINE (44115) ;
3°) Monsieur Renan GOIC, Garde forestier, demeurant 9 rue du Petit Jouy à LES LOGES EN JOSAS (78350) ;

concernant la vente d'une maison d'habitation, située sur la commune de VIGNOC, 13 rue de la Poste, parcelles cadastrées section AA n° 410 et 43 d'une superficie respectivement de 265 m² et de 70 m², au prix de SOIXANTE QUINZE MILLE EUROS (75 000 EUR), plus les honoraires de négociation d'un montant de TROIS MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS TTC (3 750 EUR TTC),

Vu la délibération n°266/2016 du conseil communautaire de la communauté de communes du Val d'Ille en date du 8 Novembre 2016 déléguant au Président de la communauté de communes du val d'Ille le pouvoir de déléguer l'exercice du DPU aux établissements délégataires listés par le code de l'urbanisme, à l'occasion de l'aliénation d'un bien afin d'assouplir et d'activer la procédure,

Vu l'arrêté n°87/2016 du Président de la communauté de communes du Val d'Ille du 10 Novembre 2016 délégant le Droit de Préemption Urbain à l'EPF Bretagne sur les parcelles cadastrées section AA 410 et AA 43.

Vu l'avis de France Domaine en date du 24 octobre 2016,

Vu la situation de la parcelle en zone UC du Plan Local d'Urbanisme de la commune de VIGNOC, dont le règlement de la zone permet le renouvellement urbain et la densification de la zone,

Considérant que le bien objet de la notification de la Déclaration d'Intention d'Aliéner, fait partie du gisement foncier VIG3 identifié au sein du programme d'actions foncières adopté par la commune de VIGNOC le 12 mai 2016,

Considérant que ce projet est conforme aux objectifs portés par le SCOT du Pays de Rennes et le PLH de la communauté de Communes du Val d'Ille,

Considérant les objectifs de l'Etablissement public foncier de Bretagne, lesquels visent notamment à acquérir le foncier destiné à accueillir du logement, dans le respect de deux critères :

- Une densité minimale brute de 20 logements à l'hectare
- Un minimum de 20 % des logements locatifs sociaux (Type PLUS/PLAI), dans la part du programme consacré au logement.

Considérant qu'il est donc 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 VIGNOC 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 UE, ayant fait l'objet de la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessus relatée à savoir, en la commune de VIGNOC – 13 rue de la Poste, une maison d'habitation et un jardin, situées sur les parcelles cadastrées section AA n° 43 et 410 d'une superficie respective de 265m² et de 70m², appartenant à :

1°) Madame Maryvonne CHEVE, Retraité, demeurant 9 Avenue de Cézembre à BRUZ (35170)
2°) Madame Morgane GOIC, Conseillère Pôle Emploi demeurant 33 rue des Ecoles à HAUTE-GOULAINE (44115) ;
3°) Monsieur Renan GOIC, Garde forestier, demeurant 9 rue du Petit Jouy à LES LOGES EN JOSAS (78350) ;

Article 2 : Objet

Cette préemption est faite en vue de constituer une réserve foncière afin de permettre à la commune de réaliser une opération de renouvellement urbain sur le secteur « VIG3 » identifié au programme d'actions foncières, incluant les parcelles préemptées.

Cet îlot accueillera à terme un ensemble immobilier comprenant des logements et notamment des logements sociaux conformément aux objectifs du Programme Local de l'Habitat et des critères d'intervention de l'EPF Bretagne.

Article 3 : Prix

Cette préemption est exercée au prix de **SOIXANTE QUINZE MILLE EUROS (75 000EUR)**, plus les honoraires de négociation d'un montant de TROIS MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS TTC (3.750 EUR TTC) 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 24 NOV. 2016

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 Vignoc et au siège de la communauté de communes du Val d'Ille 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.