

14 DEC. 2016

Secrétariat Général
pour les Affaires Régionales
35026 RENNES CEDEX 09

Décision de la Directrice Générale D-16-75

Décision d'exercice du droit de priorité

LA DIRECTRICE GENERALE DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE BRETAGNE

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.240-1 à L.240-3,

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 Générale de l'EPF Bretagne,

Vu l'arrêté ministériel du 18 décembre 2014 portant nomination de la Directrice Générale de l'EPF Bretagne,

Vu la délibération du Conseil municipal de la ville de Saint Malo du 31 mars 2006, adoptant le Plan Local d'Urbanisme,

Vu l'arrêté préfectoral du 13 juillet 2016 déclarant le projet d'aménagement de la Frange Sud de Rothéneuf d'Utilité Publique et emportant mise en compatibilité du PLU,

Vu la délibération du Conseil municipal de la Ville Saint Malo du 31 mars 2015, modifiant pour la dernière fois le Plan Local d'Urbanisme,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Saint-Malo approuvé le 7 décembre 2007, dont fait partie la commune de Saint Malo, qui prévoit notamment l'accueil d'environ 35.000 nouveaux habitants à l'horizon 2030, soit un besoin estimé de 22.000 nouveaux logements sur l'ensemble du Pays.

A l'échelle du Pays, l'agglomération malouine est le pôle majeur du territoire mais aussi le territoire où l'optimisation du tissu urbain constitue le moyen principal du développement.

Le SCOT considère l'attractivité résidentielle comme le moteur principal de l'attractivité de l'agglomération mais exprime la nécessité de maîtriser et d'encadrer le développement de l'habitat par une programmation fine et localisée sur les pôles de développement. Ainsi, le mitage doit être limité au profit d'une utilisation maximale du tissu urbain existant.

La diversité résidentielle doit également être privilégiée avec une production neuve favorisant la mixité sociale, une diversité de typologies et d'occupations mais aussi une diversité dans les modes de production et dans les modes constructifs et d'aménagement.

Vu Le Plan Local Habitat (PLH) de Saint-Malo Agglomération, approuvé le 19 février 2014, qui précise dans son diagnostic les enjeux suivants pour la période 2014-2019 :

- Renforcer une production de logements abordables (accession à la propriété pour les ménages moyens, renforcement de l'offre locative sociale, apporter des réponses aux ménages en précarité) ;
- Anticiper des besoins générés par le vieillissement attendu de la population (poursuivre l'adaptation du parc social et privé, renforcer la coordination autour de l'offre et la demande des personnes âgées dans le parc social, développer des opérations d'habitat pour les personnes âgées) ;



- Développer la qualité du parc des résidences principales (poursuivre l'amélioration du parc social pour lui conserver son attractivité, encourager la mise à niveau des logements privés au plan énergétique).

Il fixe pour la ville de Saint Malo un objectif de production de 413 logements/an dont 114 logements sociaux/an.

La Ville de Saint Malo représente ainsi à elle seule 55 % des objectifs de l'agglomération en matière de logements et plus particulièrement 28% de l'objectif de production de logement locatif social.

Vu la convention cadre du 17 août 2016 conclue dans le cadre du 2^{ème} Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) de l'EPF Bretagne entre l'EPF Bretagne et la communauté d'agglomération du Pays de Saint Malo dont fait partie la commune de Saint Malo, et dans laquelle, le projet de requalification de la gendarmerie de Lorette s'inscrit dans les engagements *"Maîtriser la consommation d'espace en privilégiant les opérations de renouvellement urbain et de densification de l'habitat et en maintenant l'activité des centres-villes et centre-bourgs"* et *"intervenir pour des opérations favorisant le parcours résidentiel et la mixité sociale et répondant aux besoins en logement du territoire, notamment en centralité"*,

Vu la convention opérationnelle d'actions foncières du 27 juillet 2015 conclue entre l'EPF Bretagne et la ville de Saint Malo, pour l'acquisition des réserves foncières nécessaires à la réalisation du projet de la gendarmerie de Lorette, qui précise que :

"La ville de Saint-Malo a lancé une étude pré-opérationnelle sur le site qui a conclu à la possibilité d'y créer un nouveau quartier comprenant 400 à 500 logements, des logements d'urgence ou d'insertion et des équipements publics."

A travers le projet de la gendarmerie de Lorette, la Collectivité s'engage à réaliser 28 % de locatifs sociaux type PLUS-PLAI et une densité minimale de 88 logements par hectare.

Vu la délibération du Conseil municipal de la Ville Saint Malo du 30 juin 2016, validant l'intention de création d'une ZAC communale sur le secteur de l'ancienne Caserne de Lorette et approuvant les objectifs poursuivis dans le cadre de cette ZAC, à savoir :

- Créer un éco-quartier, un nouveau lieu de vie respectant les objectifs du Développement Durable suivant les objectifs d'une ville plus dense, plus verte, plus désirable au profit des espaces naturels tout en réduisant son empreinte écologique ;
- Créer une opération qui favorisera l'accueil de jeunes couples et de familles ;
- Mettre en œuvre une mixité sociale par un programme alliant logements sociaux, privés et en accession sociale : produire une offre de logement nouvelle adaptée aux besoins et durable ;
- Intégrer une mixité fonctionnelle dans l'opération par la création d'équipements publics nécessaires à la création de ce nouveau lieu de vie ;
- Améliorer la desserte du secteur pour tous les types d'usagers (piétons, cycles et voitures) par le réaménagement de voies, de carrefours ;
- Désenclaver le site pour l'ouvrir sur la ville par la création de nouvelles voies ;
- S'appuyer sur ce nouveau quartier pour mettre en place le maillon manquant entre les continuités vertes du centre-ville, entre la Rance et l'agglomération, entre le vallon du Vau Garni et le miroir aux fées notamment ;
- Faire du quartier un lieu d'expérimentation pour des logements économes en énergie et pour les énergies renouvelables ;

Vu la notification du droit de priorité réceptionnée par la ville de Saint Malo le 13 décembre 2016, par la SAS SOVAPAR 2 – 27 rue de la Ville l'Evêque – 75008 PARIS, concernant la vente de l'ancienne caserne de gendarmerie de Lorette, située sur la commune de Saint Malo, 17 avenue de Lorette, édifiée sur les parcelles cadastrées section CI n°6-119-120-128-129-130-131-132-133-134-135-136-148 d'une superficie de 68.001 m², au prix de TROIS MILLIONS D'EUROS (3.000.000 EUR),

Vu la situation des parcelles en zone UEc et UEe du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Saint Malo et dans le périmètre de la convention opérationnelle d'actions foncières en date du 27 juillet 2015,

Vu la délibération du Conseil municipal de la ville de Saint Malo en date du 29 septembre 2016 déléguant l'exercice du Droit de Priorité à l'EPF Bretagne sur les parcelles cadastrées section CI n°6-119-120-128-129-130-131-132-133-134-135-136-148 sur la commune de Saint Malo,

Vu l'avis du service France Domaine en date du 8 décembre 2016,

Considérant que la ville de Saint Malo souhaite acquérir le bien objet du présent Droit de Priorité, pour y développer un nouveau quartier dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) qui permettra de réaliser une opération d'ensemble cohérente,

Considérant que la situation desdites parcelles et la superficie de cet ensemble foncier en font un secteur à enjeux,

Considérant que le bien objet de la notification du droit de priorité, fait partie du périmètre de la convention opérationnelle d'actions foncières en date du 27 juillet 2015,

Considérant qu'il est opportun que l'EPF Bretagne exerce le droit de priorité sur le bien objet des présentes afin de constituer une réserve foncière qui permettra à la ville de Saint Malo de réaliser son projet d'aménagement,

DECIDE

Article 1 : Désignation du bien

L'Etablissement Public Foncier de Bretagne décide d'exercer le Droit de priorité sur le bien ayant fait l'objet de la notification ci-dessus relatée à savoir, en la commune de Saint Malo, 17 avenue de Lorette, une ancienne caserne de gendarmerie cadastrée section CI n°6-119-120-128-129-130-131-132-133-134-135-136-148 d'une superficie d'environ 68.001 m², appartenant à la SAS SOVAPAR 2 – 27 rue de la Ville l'Evêque – 75008 PARIS.

Article 2 : Objet

Ce droit de priorité est exercé en vue de constituer une réserve foncière sur le secteur de la gendarmerie de Lorette pour y réaliser une opération de renouvellement urbain.

Le programme de la Ville envisage la conservation et la réhabilitation des anciens logements de gendarmes et la déconstruction des bâtiments à usage administratif et technique pour la construction de logements. Le programme intègre l'aménagement des voiries, des espaces verts, d'une maison et place de quartier, d'un gymnase, d'un bassin de rétention des eaux pluviales ainsi que l'acquisition des terrains nécessaires au désenclavement de l'emprise. Au total, le programme comprendrait environ 400 à 500 logements.

Article 3 : Prix

Ce droit de priorité est exercé au prix de TROIS MILLIONS D'EUROS (3.000.000 EUR).

Article 4 : Information

En cas d'exercice du droit de priorité 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 d'exercice du droit de priorité 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 d'exercice du droit de priorité.

Article 5 : Régime fiscal


Cet exercice du droit de priorité 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 **14 DEC. 2016**

PREFECTURE BRETAGNE
ARRIVÉ le

14 DEC. 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 à la mairie de Saint Malo 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.