



20 AVR. 2017

Secrétariat Général  
pour les Affaires Régionales  
35026 RENNES CEDEX 09

## Décision du Directeur Général D-17/16

### 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 Liffré du 17 novembre 2007, adoptant le Plan Local d'Urbanisme,

**Vu** les délibérations du conseil municipal de la commune de LIFFRE en date du 27 novembre 2009, du 11 juillet 2012, du 26 novembre 2014 et du 21 janvier 2016 révisant ou modifiant le Plan Local d'Urbanisme,

**Vu** la délibération du conseil municipal de la commune de Liffré du 17 novembre 2007, instituant le Droit de Préemption 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 Liffré du 1<sup>er</sup> avril 2016, modifiant le périmètre du Droit de Préemption Urbain sur toutes les zones urbaines et d'urbanisation future du Plan Local d'Urbanisme en prenant en compte la création de la zone 1AUs sur le secteur de Sévailles,

**Vu** la délibération du conseil municipal de la commune de Liffré du 9 avril 2014 déléguant au Maire le pouvoir d'exercer, au nom de la Commune, le Droit de Préemption Urbain et de déléguer l'exercice de ce droit à l'occasion de l'aliénation d'un bien à l'Etablissement Public Foncier de Bretagne pour un montant ne dépassant pas 450 000 €,

**Vu** le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) révisé du Pays de Rennes approuvé le 29 mai 2015, dont le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) indique la poursuite de la croissance démographique au-delà de 2030 mettant ainsi la population au cœur du projet d'aménagement et de développement durable du SCOT. De plus, Les politiques foncières et de déplacement très actives à l'échelle du Pays de Rennes, une planification stratégique et règlementaire (SCOT et PLU) axée sur la limitation de la consommation d'espaces et enfin, les politiques de l'habitat œuvrent pour une réponse adaptée aux besoins des ménages aussi bien quantitatifs que qualitatifs et répondant aux enjeux de mixité sociale.



Le Document d'Orientation et d'objectifs (DOO) précise que la construction de nouveaux logements doit :

- maîtriser l'extension de l'urbanisation ;
- organiser l'urbanisation autour des réseaux de transport en commun ;
- faciliter la mobilité résidentielle des nouveaux ménages ;
- assurer une production suffisante de logements sur le territoire ;
- développer un habitat diversifié, répondant aux besoins de la population ;
- 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 (PLH) de la Communauté de Communes de LIFFRE approuvé le 12 décembre 2007, dont fait partie la commune de LIFFRE, qui couvre la période 2008-2013 en cours de réactualisation, et qui a notamment pour orientation de maintenir le dynamisme démographique en relançant l'activité de production de logements et de développer et diversifier l'offre d'habitat à vocation sociale,

**Vu** la délibération du Conseil communautaire de la Communauté de Communes de LIFFRE du 15 janvier 2014 qui définit la programmation de logements à construire pour la période 2014-2020. Sur cette période, elle préconise pour la commune de Liffré un programme prévisionnel de constructions de 660 logements dont 132 logements locatifs sociaux (20 %),

**Vu** la convention cadre du 28 octobre 2016 conclue entre l'EPF Bretagne et la communauté de communes du Pays de Liffré, qui préconise, entre autres, comme enjeux de :

*"Favoriser le renouvellement urbain et la densification des centralités*

*Les communes de l'intercommunalité sont aujourd'hui confrontées au renouvellement de certains quartiers de ville ou de bourg qui constituent autant d'opportunités pour l'accueil d'une nouvelle population dans les centralités. Ces opportunités peuvent à la fois être constituées de quartiers de pavillons des années 70 construits sur de grandes parcelles, de maisons dont les fonds de jardin permettent des constructions nouvelles ou encore de cœurs d'ilots*

*Face à cet enjeu de développement de projets dans les centres des communes, l'EPF interviendra exclusivement pour des projets de renouvellement urbain, conformément à son programme pluriannuel d'intervention."*

Elle permet notamment :

*"En outre, afin de pouvoir répondre rapidement à d'éventuelles opportunités foncières stratégiques pour le développement de l'EPCI signataire des présentes ou de ses communes membres, **il est convenu que la signature de la présente convention cadre permettra à l'EPF d'intervenir par exercice d'un droit de préemption, de priorité ou réponse à un droit de délaissement, sur l'ensemble du territoire de l'EPCI, à la demande expresse du titulaire dudit droit et sur délégation de ce titulaire.**"*

**Vu** la convention opérationnelle d'actions foncières du 16 octobre 2012 conclue entre l'EPF Bretagne et la commune de Liffré pour l'acquisition des réserves foncières nécessaires à la réalisation du projet de la rue de la Bretonnière, qui précise que :

*"Sur le secteur de la rue de la Bretonnière, le projet prévoit la réalisation d'un maximum de 150 logements (logements R+1 à R+2+attique de type T2 à T4 pour répondre à la demande en centre-ville). Aujourd'hui, 2 parcelles sont en cours d'achat par la commune et cette rue subit une forte mutation ; la commune envisage des petites opérations de logements collectifs par unités de 2 à 3 parcelles qu'elle s'engage à racheter ou à faire racheter par un tiers à l'EPF dès que les emprises sous maîtrise foncière permettront la réalisation de ce type de construction dans le respect du projet global.*

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

- 25% de logements locatifs sociaux minimum ;
- Une densité minimale de 25 logements par hectare (sachant que pour les projets mixtes, 70 m<sup>2</sup> de surface plancher d'activités ou de commerce équivalent à un logement) ;
- Réaliser des constructions performantes énergétiquement :
  - Pour les constructions neuves d'habitation, en respectant les normes en vigueur
  - Pour les constructions anciennes d'habitation, en recherchant une amélioration de la qualité énergétique des bâtiments visant à la classe C du diagnostic de performance énergétique."

Son article 2b) permet également :

*"Pour les acquisitions de biens, l'EPF interviendra exclusivement sur le périmètre défini ci-dessus.*

*Par dérogation, de manière ponctuelle et exceptionnelle, l'EPF pourra intervenir à la demande de la Collectivité, pour acquérir toutes parcelles situées en dehors de ce périmètre si et uniquement si, en cours d'opération, ces acquisitions conduisent à une plus grande satisfaction des objectifs poursuivis par la présente convention. Dans ce cas de figure, l'EPF interviendra dans les mêmes conditions que dans le périmètre défini ci-dessus."*

**Vu** l'étude de capacité du Cabiner AXIAL en date du 10 janvier 2017,

**Vu** la Déclaration d'Intention d'Aliéner déposée en mairie de Liffré le 11 janvier 2017, sous le n° 20170014, par Maître Corinne RIMASSON, agissant en qualité de mandataire de :

- la SCI CS (gérant : Madame Christine MALLE) dont le siège social est 100 rue de Rennes à Liffré (35340) ;

concernant la vente d'une maison d'habitation, située sur la commune de Liffré – 100 bis rue de Rennes, parcelle cadastrée section BL n° 29 d'une superficie d'environ 420 m<sup>2</sup>, au prix de CENT QUARANTE MILLE EUROS (140 000,00 EUR), plus les honoraires de négociation d'un montant de SIX MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT EUROS (6 580,00 EUR),

**Vu** la situation de la parcelle en zone UD du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Liffré,

**Vu** l'arrêté du Maire de la commune de Liffré du 6 mars 2017 déléguant le Droit de Préemption Urbain à l'EPF Bretagne sur la parcelle cadastrée section BL n° 29 partie,

**Vu** l'avis de France Domaine en date du 3 avril 2017,

**Considérant** que le bien objet de la notification de la Déclaration d'Intention d'Aliéner, jouxte le périmètre de la convention opérationnelle d'actions foncières du 16 octobre 2012,

**Considérant** que l'article 2b) de la convention opérationnelle autorise par dérogation et à la demande de la collectivité, l'EPF Bretagne à intervenir pour acquérir toute parcelle située en dehors du périmètre opérationnelle,

**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 Liffré d'étendre le périmètre de son intervention jusqu'à la rue de Rennes, et de réaliser son opération de renouvellement urbain en densification sur la rue de la Bretonnière,

## 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 UD, ayant fait l'objet de la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessus relatée à savoir, en la commune de Liffré – 100 bis rue de Rennes, une maison d'habitation, parcelle cadastrée section BL n° 29 partie d'une superficie d'environ 420 m<sup>2</sup>, appartenant à :

- la SCI CS (gérant : Madame Christine MALLE) dont le siège social est 100 rue de Rennes à Liffré (35340).

### Article 2 : Objet

---

Cette préemption est faite en vue de constituer une réserve foncière afin de permettre à la commune de Liffré de réaliser une opération de renouvellement urbain sur le secteur de la rue de Bretonnière en incluant le bien préempté.

D'après l'étude de capacité du cabinet AXIAL, il sera réalisé sur l'emprise préemptée la construction d'un immeuble collectif à vocation principale d'habitat.

### Article 3 : Prix

---

Cette préemption est exercée au prix de CENT CINQ MILLE EUROS (105 000,00 EUR), plus les honoraires de négociation à proportion de ce prix ou du prix fixé par le juge s'il s'avère qu'ils sont dus.

### Article 4 : Information

---

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'acquérir 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 :

- soit qu'il accepte le prix ou les nouvelles modalités proposées en application des articles R.213-8 (c) ou R.213-9 (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 ;
- 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.

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.

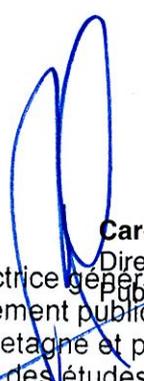
### Article 5 : Régime fiscal

---

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 **20 AVR. 2017**

**PREFECTURE BRETAGNE**  
**ARRIVÉ le**  
**20 AVR. 2017**  
Secrétariat Général  
pour les Affaires Régionales  
35026 RENNES CEDEX 09

  
**Carole CONTAMINE**  
Directrice Générale de l'Etablissement  
Public Foncier de Bretagne,  
Pour la Directrice Générale  
de l'établissement public  
foncier de Bretagne et par délégation  
La Directrice des études  
Marie-Christine RENARD

*La présente décision sera publiée au recueil des actes administratifs de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne et affichée en mairie de Liffré 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.*