

- 2 JUIN 2017

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

Décision de la Directrice Générale D-17-36 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 la délibération du conseil municipal de la commune de Châteaugiron en date du 27 novembre 2003 adoptant le Plan Local d'Urbanisme,

Vu les délibérations du Conseil Municipal de la commune de Châteaugiron en dates du 30 juin 2005, du 21 décembre 2006, du 26 mars 2009, du 29 octobre 2009, du 26 mai 2011, du 14 décembre 2012, du 28 août 2014, du 25 juin 2015, du 27 août 2015 modifiant le Plan Local d'Urbanisme et la délibération du Conseil Municipal du 31 mai 2007 approuvant une révision simplifiée,

Vu la délibération du Conseil Municipal de la commune de Châteaugiron en date du 3 mars 1989 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 Châteaugiron en date du 21 décembre 2006 modifiant le périmètre du Droit de Préemption Urbain pour son application sur toutes les zones urbaines et d'urbanisation future du Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Châteaugiron en date du 09 janvier 2017 donnant délégation au maire pour exercer, au nom de la commune, les droits de préemptions définis par le Code de l'Urbanisme et déléguer l'exercice de ces droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien, selon les dispositions prévues à l'article L 213-3 de ce même Code (délégation complète),

Vu le SCOT du Pays de Rennes approuvé le 29/05/2015, dont fait partie la commune de Châteaugiron, classant ladite commune en tant que « pôle structurant de bassin de vie »,

Vu le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes du Pays de Châteaugiron, dont le projet a été arrêté par délibération du Conseil communautaire du Pays de Châteaugiron le 16 mars 2017 pour la période 2017-2022, et validé par délibération n° 2017/05/15/03 du Conseil municipal de la commune de Châteaugiron en date du 15 mai 2017, notamment son programme d'action qui prévoit :

« Orientation 2 : mettre en œuvre un politique foncière et encourager le renouvellement urbain

Action 5 : encourager le renouvellement urbain sur les communes du Pays de Châteaugiron (...)

Une aide majorée (5000 € par logement) sera attribuée aux opérations de logements aidés situés en centralité de la commune. Cette centralité sera définie en application de la définition du SCOT du Pays de Rennes, (...)

Partenaires : communes, EPFB, bailleurs sociaux (...)



Action 6 : identifier les gisements fonciers pour favoriser le renouvellement urbain (...)

2. *Mise en place d'une veille foncière* : cette action prévoit la mise en commun et le suivi à l'échelle communautaire des déclarations d'intention d'aliéner reçues par les communes ayant instauré le droit de préemption »

Vu l'étude de diagnostic circulation et stationnement du centre-ville de Châteaugiron réalisée début 2017 indiquant que la place des Gâtes sera repensée, notamment pour :

- Proposer un lieu convivial et renforcer l'attractivité des commerces
- Proposer des espaces extérieurs aux commerces
- Maintenir la proximité immédiates commerces-stationnements

Vu la convention cadre signée le 1^{er} avril 2016 entre la Communauté de Communes du Pays de Châteaugiron, dont fait partie la commune de Châteaugiron, et l'Etablissement Public Foncier de Bretagne, qui définit les grands enjeux de ce territoire et les modalités d'action de l'EPF sur celui-ci et notamment :

• son chapitre 3 « engagements mutuels spécifiques » qui indique :

- **Favoriser la densification des centres des communes**

(...)

Face à cet enjeu commun 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.

- **Intervenir pour des opérations favorisant le parcours résidentiel, la mixité sociale et fonctionnelle :**

La question du développement d'une offre locative sociale mais également d'une offre en accession sociale à la propriété répondant aux besoins des primo-accédants fera l'objet d'une attention particulière

(...) Dans le cas où une problématique commerciale est identifiée, l'EPF ne pourra intervenir que pour des projets mixtes associant habitat et commerces. Les projets de densification pourront ainsi comporter des locaux commerciaux ou de services en accompagnement des opérations d'habitat.

- son article 4.3 qui prévoit « 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 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 Déclaration d'Intention d'Aliéner déposée en mairie de Châteaugiron le 6 avril 2017, sous le n° 1A0350691700039, par Me Eric DETCHESSAHAR, notaire à Châteaugiron, agissant en qualité de mandataire de :

1°) Madame Monique BOURSIER, née SAFFRAY, demeurant 3 Rue des Violettes à Châteaugiron (35140) ;
2°) Madame Martine BELLOIR, née SAFFRAY, demeurant 30 Rue des Verdaudais à Acigné (35690) ;
concernant la vente d'une maison d'habitation, située 8 Place des Gâtes à Châteaugiron (35140), parcelles cadastrées section AB n°329 et AB n°429 d'une superficie de 309 m², au prix de CENT CINQUANTE-HUIT MILLE EUROS (158.000 €), plus les honoraires de négociation d'un montant de CINQ MILLE EUROS HORS TAXES (5.000 € HT),

Vu la situation des parcelles en zone UC1 du Plan d'Occupation des Sols de la commune de Châteaugiron et dans le périmètre du DPU,

Vu l'arrêté du maire de la commune de Châteaugiron en date du 19 mai 2017 déléguant le Droit de Préemption Urbain à l'Etablissement Public Foncier de Bretagne sur les parcelles cadastrées section AB n°329 et AB n°429,

Considérant que le projet de PADD du PLU en cours de révision (délibération n°2015-05-04 du Conseil municipal du 28 mai 2015) expose les objectifs suivants :

- Promouvoir l'image de Châteaugiron et développer le tourisme en conservant la cohérence urbaine du centre et maintenir les commerces de proximité,
- Assurer le développement économique en lien avec la croissance démographique par le développement d'une offre d'activités et de commerces diversifiée en rapport avec son statut de « Pôle structurant de bassin de vie »,
- Maintenir et étoffer l'offre commerciale des centres :
 - Dans les centralités, promouvoir des rez-de-chaussée capables d'accueillir du commerce, travailler sur l'accessibilité, l'aménagement des espaces publics, le stationnement, la signalétique ;
 - Développer la complémentarité et la synergie entre le centre-ville de Châteaugiron et la zone commerciale UNIVER ;

Considérant que depuis plusieurs années, la ville de Châteaugiron mène une action volontaire et continue pour préserver l'attractivité commerciale du centre-ville, ainsi :

- dès le 28/08/1998 le CCAS a acquis une maison en plein centre-ville (parcelle AB n°217) pour y installer un local commercial en rez-de-chaussée, loué actuellement à une couturière, et un appartement à usage social à l'étage
- dès 2001, la ville a engagé une rénovation du centre-ville, et recentré les activités commerciales sur un périmètre consolidé
- la ville a soutenu un projet de renouvellement urbain et de densification au cœur de la ville avec la création de cellules commerciales en pied d'immeuble (projet St Nicolas)
- la ville a acquis le 06/12/2011 une cellule commerciale (parcelle AB 419) pour préserver La Poste
- la Communauté de communes a acheté le 214/10/2013 une cellule commerciale (lots 1, 81 et 91 de la copropriété cadastrée section AB n° 47, 85, 86, 87, 88 et 89) pour y installer les services de La Trésorerie
- En 2011, la ville a soumis l'extension du supermarché en périphérie à l'installation par le propriétaire de l'hypermarché d'une supérette en centre-ville (à 200 m à l'Ouest de la Place des Gâtes),

Considérant que toutes les études prouvant la fragilité des centralités des petites villes et des villes moyennes, la ville de Châteaugiron a :

- décidé d'une action volontariste pour éviter la dévitalisation de son centre-ville
- a conçu son développement en confortant le centre-ville par l'installation d'équipements publics majeurs au cœur de la ville : médiathèque, ludothèque, crèche, office de tourisme, accueil de jour pour personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer, EHPAD, ...
- a aménagé des parkings de proximité,
- a mené trois opérations de rénovation urbaine avec densification à ce jour (secteur Saint-Nicolas, programme Castel Aristide, programme les Primevères) dont une opération de rénovation et densification d'un parc social en centre-ville qui permettra la réalisation de 100 logements contre 40 aujourd'hui,

Considérant que les résultats de l'étude qui vise à renforcer le commerce en cœur de ville ont été présentés en réunion publique le 6 avril 2017 et recueillent l'assentiment de la population, qu'un appel d'offres est en cours de lancement pour une mission de maîtrise d'œuvre pour définir l'aménagement du secteur de la place des gâtes qui sera prévu en 2 tranches : la première en 2018 et la seconde en 2019,

Considérant que la commune entend poursuivre cette politique et atteindre ses objectifs par l'acquisition du bien objet de la DIA susmentionnée afin d'y réaliser un commerce en rez-de-chaussée et un logement à l'étage,

Considérant que la commune a sollicité l'Etablissement Public Foncier de Bretagne pour assurer le portage foncier de ce bien et s'est pour cela engagé au respect de ses critères d'intervention :

- Densité brute minimum de 30 logements/ha
- 100 % minimum de logements locatifs sociaux dans la part du programme consacré au logement,

Considérant qu'il est opportun que l'Établissement Public Foncier de Bretagne exerce le droit de préemption sur le bien objet de la DIA afin que la commune de Châteaugiron réalise son projet d'aménagement,

DECIDE

Article 1 : Désignation du bien

L'Établissement 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 Châteaugiron (35410), une maison d'habitation de 80 m² environ, située 8 Place des Gâtes à Châteaugiron (35140), édifée sur les parcelles cadastrées section AB n°329 et AB n°429 d'une contenance totale de 309 m², appartenant à :

- o Madame Monique BOURSIER, née SAFFRAY, demeurant 3 Rue des Violettes à Châteaugiron (35140) ;
- o Madame Martine BELLOIR, née SAFFRAY, demeurant 30 Rue des Verdaudais à Acigné (35690) ;

Article 2 : Objet

Cette préemption est faite en vue de constituer une réserve foncière qui permettra à la collectivité de conforter et développer l'ensemble des commerces et services dans son centre-bourg et produire des logements. Plus particulièrement, le rez-de-chaussée de ladite maison est destiné à l'accueil d'un commerce et l'étage à la production d'un logement locatif social (LLS).

Dans le cadre de son partenariat avec l'EPF Bretagne, la commune s'engage au respect des critères suivants :

- Densité brute minimale de 30 logements/hectare,
- Minimum d'un logement locatif social.

Article 3 : Prix

Cette préemption est exercée au prix de CENT CINQUANTE-HUIT MILLE EUROS (158.000 €), plus les honoraires de négociation du notaire d'un montant de CINQ MILLE EUROS HORS TAXES (5.000 € HT) s'il s'avère qu'ils sont dus.

Article 4 : Information

- 1) 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,
- 2) 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'acquiescer 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 :
 - a) soit qu'il accepte le prix ou les nouvelles modalités proposées en application des articles R.213-8 (c) ou R.213-9 (b). Dans ce cas, la vente au profit de Foncier de Bretagne est définitive. Elle sera ensuite régularisée conformément aux dispositions l'article R.213-12 du Code de l'Urbanisme, dans un délai de trois mois, à compter de cet accord ;
 - 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. Dans ce cas, conformément aux dispositions de l'article L.213-4 du Code de l'Urbanisme, Foncier de Bretagne se réserve la possibilité de faire fixer la valeur du bien par la juridiction compétente en matière d'expropriation ;
 - c) soit qu'il renonce à l'aliénation. Dans ce cas, il sera tenu de déposer une déclaration d'intention d'aliéner lors de la prochaine vente.

Le silence du propriétaire dans le délai de 2 mois mentionné au présent article équivaut à une renonciation d'aliéner.

- 3) 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 (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 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 **02 JUIN 2017**

PREFECTURE BRETAGNE
ARRIVÉ le

- 2 JUIN 2017

Secrétariat Général
pour les Affaires Régionales
35026 RENNES CEDEX 09


Mme 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 Châteaugiron 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.