

- 1 FEV. 2018

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

Décision du Directeur Général D-18-07

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 délégrant en cas d'absence ou d'empêchement de la Directrice Générale ces mêmes compétences à la Directrice Générale Adjointe,

Vu le Plan Pluriannuel d'intervention de l'EPF Bretagne pour la période 2016-2020, approuvé par délibération du Conseil d'Administration n°C15-17 en date du 24 novembre 2015, et qui prévoit que l'ensemble des opérations devront répondre à minima aux critères suivants :

- Un critère de 50 % minimum de surface de plancher dédiée à l'habitat.
- Un objectif de densité à 20 logements par hectare minimum.
- La réalisation d'un seuil minimum de 20% de logements locatifs sociaux par opération portée de types PLAI et PLUS.

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de Balazé du 19 septembre 1986, adoptant le Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de Balazé du 3 juin 2008, révisant le Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Balazé du 4 juin 2008, instituant le Droit de Préemption Urbain sur toutes les zones urbaines et d'urbanisation future du Plan Local d'Urbanisme,

Vu le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'agglomération de Vitré communauté approuvé le 4 novembre 2016, dont fait partie la commune de Balazé, qui couvre la période 2016-2022 et qui a notamment pour orientation de :

- Conserver un rythme de production de logements soutenu ;
- Economiser du foncier en favorisant la production de logements collectifs dans les secteurs urbains, les opérations de renouvellement urbain et les opérations de densification ;
- Redynamiser les centres-bourgs ;
- Créer/réhabiliter les logements sociaux dans le parc vacant des cœurs de ville et des centres-bourgs/



Vu la convention cadre signée le 26 août 2016 conclue entre l'EPF Bretagne et la communauté d'agglomération de Vitré communauté, qui préconise de :

- « favoriser le réinvestissement des centres-bourgs et des cœurs de ville pour un développement équilibré du territoire,
- L'intervention de l'EPF pour des opérations permettant le réinvestissement du bâti ancien et des cœurs de bourg. »

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner déposée en mairie de Balazé le 4 janvier 2018, par Maître François BUIN, Notaire, agissant en qualité de mandataire de Monsieur et Madame POTEL, demeurant à au lieu-dit « La Chevrerie » à Balazé (35500), concernant la vente d'un immeuble de rapport avec jardin situé 20 rue Saint-Martin sur la commune de Balazé, parcelles cadastrées section C n° 493 et 736, d'une superficie de 223 m², au prix de SOIXANTE MILLE EUROS (60.000,00 EUR),

Vu l'étude menée par le Cabinet SYTADIN sur le secteur « Ilot des Jardins – rue Saint-Martin », et notamment le rendu en date du 7 novembre 2017, qui conclue à la possibilité de réaliser une opération créant 6 logements et 3 cellules commerciales sur l'emprise considérée,

Vu la convention opérationnelle en date du 30 janvier 2018 signée entre la Commune de Balazé et l'Etablissement Public Foncier de Bretagne portant sur le projet « Ilot des Jardins – rue Saint-Martin »,

Vu l'arrêté de Madame la Maire de Balazé en date du 30 janvier 2018 déléguant à l'EPF Bretagne l'exercice du Droit de préemption urbain à l'occasion de la DIA rappelée ci-dessus,

Vu la situation des parcelles cadastrées section C n° 493 et 736 en zone UC du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Balazé et inscrites dans le périmètre de la convention opérationnelle signée entre la Commune de Balazé et l'EPF Bretagne,

Considérant que l'opération « Ilot des Jardins – rue Saint-Martin » s'inscrit dans les objectifs du PLH de la communauté d'agglomération du Pays de Vitré,

Considérant que l'acquisition du bien objet des présentes correspond à l'ensemble des objectifs assignés par les différents documents supra-communaux et la convention opérationnelle d'actions foncières en date du 30 janvier 2018,

Considérant que les actions d'aménagement projetées nécessitent une maîtrise foncière préalable au lancement des opérations,

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 Balazé 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 ayant fait l'objet de la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessus relatée à savoir, en la commune de Balazé – 20 rue Saint Martin, un immeuble de rapport avec jardin, parcelles cadastrées section C n° 493 et 736 d'une superficie de 223 m², appartenant à Monsieur et Madame POTEL.

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 « l'ilot des Jardins – Rue Saint-Martin », incluant les parcelles préemptées.

6

D'après l'étude réalisée par l'atelier d'architecture SYTADIN réalisée en novembre 2017, cet îlot pourra accueillir un ensemble immobilier comprenant :

- Environ 6 logements,
- 3 cellules commerciales.

Par ailleurs, la commune s'engage par la convention opérationnelle signée le 30 janvier 2018 sur le fait que l'opération portée devra correspondre aux critères suivants :

- à minima 50 % de la surface de plancher du programme consacré au logement ;
- une densité minimale de 30 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 : 100 % minimum de logements locatifs sociaux de type PLUS-PLAI.

Article 3 : Prix

Cette préemption est exercée au prix de SOIXANTE MILLE EUROS (60.000,00 EUR) auxquels s'ajoutent SIX MILLE HUIT CENT EUROS (6.800€) TTC d'honoraires, s'ils s'avèrent 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

- 1 FEV. 2018

PREFECTURE BRETAGNE
ARRIVÉ le

- 1 FEV. 2018

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 Balazé 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.

C