



22 AOÛT 2018

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

Décision du Directeur Général D-18-61

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 modifié portant création de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPF Bretagne), 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, notamment pour exercer les droits de préemption dont l'EPF Bretagne est titulaire ou délégataire,

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de MELESSE du 20 mai 2011, adoptant le Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de MELESSE du 20 mai 2011, 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 MELESSE du 15 mai 2018 approuvant la dernière modification du PLU de la commune,

Vu la Convention cadre signée le 18 août 2016 entre la communauté de communes du Val d'Ille et l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPF Bretagne) et notamment son article son article 4.3 qui prévoit qu' « afin de pouvoir répondre rapidement à d'éventuelles opportunités foncières stratégiques pour le développement de l'EPCI signataire des présentes, 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 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.
- 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), 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.

a



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 MELESSE, 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 MELESSE, identifié comme un pôle structurant du bassin de vie et qui devra produire sur la période 2014-2019, 70 logements par an (soit 420 logements) dont 35% 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 la délibération du conseil municipal de MELESSE en date du 29 juin 2016 affirmant la mise en place d'une action volontariste dans le bourg par l'acquisition, au besoin par l'exercice du droit de préemption, d'emprises foncières propres à permettre des opérations de renouvellement urbain et/ou de densification du tissu urbain existant,

Vu le Programme d'action foncière validé par la commune de MELESSE le 29 juin 2016, lequel identifie les enjeux suivants :

- Articuler la production en locatif social et l'offre neuve en promotion immobilière privée.
- Maîtriser les coûts en renouvellement urbain pour rester dans le marché.
- Organiser la densification spontanée des lotissements peu denses des années 60.
- Saisir l'occasion du renouvellement urbain pour répondre aux besoins spécifiques (logement des séniors...).
- Saisir l'opportunité d'opérations de renouvellement urbain pour densifier le centre-bourg conformément aux objectifs de la convention cadre Val d'Ille / EPFB.

et qui repère 7 secteurs de gisements fonciers dont le secteur MEL7, au sein duquel est inscrite la parcelle de la DIA mentionnée ci-dessous, ayant pour objectif de renforcer le front bâti le long de la voie en entrée ouest et d'épaissir le centre-bourg,

Vu l'étude menée par le CAU 35, portant sur l'aménagement des parcelles AN n°43, 45 et 46, et concluant à la possibilité de réaliser, dans une opération de démolition-reconstruction, au minimum 11 logements collectifs sur le secteur identifié dont au moins 3 logements locatifs sociaux,

Vu la délibération du conseil communautaire de la communauté de communes du Val d'Ille en date du 8 décembre 2015 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° U010/2018 du Président de la communauté de communes du Val d'Ille - Aubigné du 25 juillet 2018 déléguant le Droit de Préemption Urbain à l'EPF Bretagne sur la parcelle cadastrée section AN n° 43,

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner déposée en mairie de MELESSE le 6 juin 2018, par Maître Emmanuelle Crossoir, notaire à Saint-Germain-sur-Ille, agissant en qualité de mandataire de Monsieur André BIET, demeurant 11 rue des Lilas à Melesse (35520), concernant la vente d'un terrain à bâtir, situé sur la commune de MELESSE, 6 rue Saint-Germain, parcelle cadastrée section AN n° 43 d'une superficie de 855 m², au prix de CENT TRENTE MILLE EUROS (130 000 EUR), plus les honoraires de négociation d'un montant de SEPT MILLE EUROS (7 000 EUR),

Vu la demande de communication de pièces adressée par l'EPF à Me Crossoir le 25 juillet 2018 au titre des articles L.213-2 et R.213-7 du Code de l'Urbanisme, qui l'a reçue le 27 juillet 2018,

Vu les pièces adressées par Me Crossoir à l'EPF par courrier recommandé en date du 27 juillet 2018 et reçues à l'EPF le 30 juillet 2018, reportant le délai pour préempter au 30 août 2018,

Vu l'avis de France Domaine en date du 5 juillet 2018,

Vu la situation de la parcelle en zone UC du Plan Local d'Urbanisme de la commune de MELESSE, 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 MEL7 identifié au sein du programme d'actions foncières adopté par la commune de MELESSE le 29 juin 2016,

Considérant l'étude menée par le CAU 35 qui conclue à la possibilité de réaliser une opération de démolition-reconstruction permettant la création d'au minimum 11 logements en forme collective,

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 opportun que l'EPF Bretagne exerce le Droit de Prémption sur le bien objet de la Déclaration d'Intention d'Aliéner afin de constituer une réserve foncière qui permettra à la commune de MELESSE de réaliser son projet d'aménagement,

DECIDE

Article 1 : Désignation du bien

L'Etablissement Public Foncier de Bretagne décide d'exercer le Droit de Prémption Urbain sur le bien situé en zone UC, ayant fait l'objet de la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessus relatée à savoir, en la commune de MELESSE – 6 rue Saint-Germain, un terrain à bâtir, situé sur la parcelle cadastrée section AN n° 43 d'une superficie de 855m², appartenant à Monsieur André BIET, demeurant 11 rue des Lilas à Melesse (35520),

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 « MEL7 » 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.

Plus précisément, le secteur MEL7 dans lequel est inscrit la parcelle objet de la présente décision, après recomposition, pourra accueillir une opération de démolition-reconstruction avec création d'environ 11 logements dont au minimum 20% de logements locatifs sociaux type PLUS/PLAI.

Article 3 : Prix

Cette préemption est exercée au prix de CENT TRENTE MILLE EUROS (130 000EUR), plus les honoraires de négociation d'un montant de SEPT MILLE EUROS (7 000 EUR) 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.

u

- 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 **22 AOUT 2018**

PREFECTURE BRETAGNE
ARRIVÉ le

22 AOUT 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 Melesse et au siège de la communauté de communes du Val d'Ille-Aubigné 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.

6