

Décision du Directeur Général D-20/87

Décision de préemption

La Directrice Générale 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, 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-18-02 du Conseil d'Administration du 13 mars 2018, 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 Roscoff du 20 janvier 2010 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur la commune de Roscoff, ayant fait l'objet de 2 modifications par délibération du conseil municipal du 21 avril 2010,

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Roscoff du 9 juillet 2010 instituant le Droit de Préemption Urbain sur toutes les zones urbaines et d'urbanisation future du PLU de la commune de Roscoff,

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Roscoff du 31 décembre 2013 approuvant le projet de révision simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU),

Vu le transfert automatique de la « compétence en matière de PLU, de documents d'urbanisme en tenant lieu et de cartes communales » à Haut-Léon Communauté (dont fait partie la commune de Roscoff) à compter du 27 mars 2017, et de ce fait le transfert automatique de la compétence en matière de droit de préemption urbain,

Vu la délibération du conseil communautaire de Haut-Léon Communauté en date du 15 octobre 2020, déléguant à son Président l'exercice des droits de préemption urbain et du droit de priorité, sur tout le périmètre du territoire de la communauté de communes, et l'autorisant à déléguer ces droits, dans certaines conditions, aux communes membres du territoire, ou à un établissement public y ayant vocation, à l'occasion de l'aliénation d'un bien,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du Léon approuvé le 26 octobre 2010, dont fait partie la commune de Roscoff qui a notamment pour orientation :

1. Organiser l'urbanisation

Un développement équilibré de l'habitat

- ✓ La capacité d'accueil
- ✓ L'accueil de nouveaux habitants

Un urbanisme durable et équitable

- ✓ des formes d'habitat moins consommatrices d'espace
- ✓ une mixité sociale adaptée à la demande locale
- ✓ l'accueil des gens du voyage



- ✓ des projets urbains pour la qualité de vie
- ✓ l'intégration paysagère et du patrimoine
- ✓ une politique foncière concertée

Vu la délibération du conseil communautaire de Haut-Léon Communauté en date du 19 avril 2018 prescrivant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal Habitat (PLUi-H) sur un territoire incluant la commune de Roscoff,

Vu le Plan Local d'Urbanisme prévoyant, pour les zones UHb, une urbanisation de moyenne densité en ordre continu ou discontinu, destinée au développement de l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat,

Vu la convention cadre du 7 janvier 2019, conclue entre l'EPF Bretagne et la communauté de communes Haut-Léon Communauté, et notamment :

- son article 4.3 relatif aux acquisitions par préemption par l'EPF Bretagne,
- son chapitre 3 qui fixe pour objectif commun :
 - o Intervenir pour des opérations favorisant le parcours résidentiel, la mixité sociale et fonctionnelle
 - o Favoriser le réinvestissement des centres-bourgs et centre-ville
 - o Promouvoir les projets de densification de zones d'activités économiques
 - o Articuler les ingénieries au service d'un objectif commun de sobriété foncière

Vu la convention opérationnelle d'actions foncières du 16 novembre 2020, conclue entre l'EPF Bretagne et la commune de Roscoff pour l'acquisition des réserves foncières nécessaires à la réalisation d'un projet de renouvellement urbain à dominante d'habitat qui :

1/ respectera les critères suivants :

- à minima 50 % de la surface de plancher du programme consacré au logement ;
- une densité minimale de 20 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 : 20% minimum de logements locatifs sociaux de type PLUS-PLAI.

2/ précise que :

« En plus des logements, certains besoins sont identifiés et pourraient trouver place dans ces locaux :

- Accueil de loisir enfants afin de recentrer celui existant dans le centre-ville,
- Foyer pour les anciens considérant que l'actuel (Espace Mathurin MEHEUT) est inadapté et ne leur est pas exclusivement affecté,
- Local jeunes - inexistant sur la commune à ce jour,
- Bibliothèque - actuellement située dans des locaux exigus ne permettant pas de développer les activités numériques,
- Salles associatives permettant de développer une offre à la population nécessitant, pour diverses démarches, l'accès à l'informatique et au numérique ainsi que la tenue de permanences. »

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) déposée en mairie de Roscoff le 11 septembre 2020, sous le n°20 DPU 87, par Maître Jean-Claude BINARD, notaire exerçant à Ploërmel (56805) - 28 boulevard Foch, agissant en qualité de mandataire de la Congrégation des Frères de Ploërmel, domiciliée 1 boulevard Foch à Ploërmel (56800), concernant la vente d'un ensemble immobilier bâti anciennement à usage de maison de retraite des frères de Ploërmel, le tout situé sur la commune de Roscoff - 78-80 rue Albert de Mun, cadastré section AB n° 232-233-235-295-296 d'une contenance globale de 2 825 m², au prix de sept cent dix mille euros (710 000€), plus les honoraires de négociation d'un montant de quarante mille euros toutes taxes comprises (40 000€ TTC),

Vu la situation du bien objet de la DIA à Roscoff en zone UHb du PLU de la commune de Roscoff,

Vu l'arrêté du Président de Haut-Léon Communauté du 23 octobre 2020 déléguant le Droit de Préemption Urbain à l'EPF Bretagne sur les parcelles cadastrées section AB n°232-233-235-295-296,

Vu le courrier de demande de pièces adressé par l'EPF Bretagne à Maître Jean-Claude BINARD, notaire, qui l'a reçu le 28 octobre 2020,

Vu la réponse de Maître Jean-Claude BINARD à l'EPF Bretagne qui l'a reçue le 29 octobre 2020, à laquelle furent annexées les pièces demandées,

Vu le courrier de demande de visite adressé par l'EPF Bretagne à Maître Jean-Claude BINARD, notaire, qui l'a reçu le 9 novembre 2020,

Vu la réponse de Maître Jean-Claude BINARD à l'EPF Bretagne qui l'a reçue le 10 novembre 2020, acceptant la tenue d'une visite,

Vu le constat contradictoire de visite établi le jour de la visite c'est-à-dire le 17 novembre 2020,

Vu l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat en date du 2 novembre 2020,

Considérant que suite à la réception de la DIA précitée en mairie de Roscoff le 11 septembre 2020 l'échéance du délai de préemption, initialement fixée au 11 novembre 2020, a été prorogée une première fois jusqu'au 29 novembre 2020, c'est-à-dire un mois après la réception des pièces le 29 octobre 2020, puis une seconde fois jusqu'au 17 décembre 2020 c'est-à-dire un mois après la tenue de la visite du bien objet de la DIA précitée le 17 novembre 2020,

Considérant que le bien objet de la notification de la DIA, fait partie du périmètre de la convention opérationnelle d'actions foncières conclue entre l'EPF Bretagne et la commune de Roscoff le 16 novembre 2020, ayant pour objectifs la réalisation d'une opération de renouvellement urbain par la réhabilitation du bâti ancien afin d'y développer un programme mixte logements (dont des logements locatifs sociaux PLUS-PLAI), accueil de loisir, foyer des anciens, local jeune, bibliothèque et salles associatives permettant de proposer des services à la population ainsi que l'accès au numérique,

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 Roscoff 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 situé en zone UHb, ayant fait l'objet de la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessus relatée à savoir, en la commune de Roscoff, un ensemble immobilier bâti anciennement à usage de maison de retraite des frères de Ploërmel, le tout situé sur la commune de Roscoff - 78-80 rue Albert de Mun, cadastré section AB n° 232-233-235-295-296 d'une contenance globale de 2 825 m².

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 à dominante d'habitat sur le secteur du centre-ville, incluant les parcelles préemptées.

Ce secteur accueillera un programme mixte à dominante de logements, dont minimum 20% de logements locatifs sociaux (PLUS-PLAI) et des équipements publics.

Article 3 : Prix

Cette préemption est exercée au prix de QUATRE CENT MILLE EUROS (400 000€), plus les honoraires de négociation à proportion de ce prix 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 L.231-4 du Code des Relations entre le Public et l'Administration) ;
- 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

PREFECTURE BRETAGNE
ARRIVÉ le
- 9 DEC. 2020
Secrétariat Général
pour les Affaires Régionales
35026 RENNES CEDEX 09

Carole CONTAMINE
Directrice Générale de l'Etablissement
Public Foncier de Bretagne

Carole
CONTAMINE Signature numérique
de Carole CONTAMINE
Date : 2020.12.08
09:34:30 +01'00'

La présente décision sera publiée au recueil des actes administratifs de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne et affichée au siège de Haut-Léon Communauté 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.