

13 JAN. 2021

*Insérée dans le
RAA le 13/01/2021*

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

Décision du Directeur Général D-21/04

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-20-16 du Conseil d'Administration du 8 décembre 2020, 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 Saint-Méen du 12 mars 2015 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU),

Vu la délibération du Conseil Communautaire de Lesneven Communauté du 29 juin 2016, approuvant le transfert de compétence « PLU et document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » à la communauté de communes du Pays de Lesneven Côte des Légendes,

Vu la délibération du Conseil Communautaire de Lesneven Communauté du 11 janvier 2017, instituant le droit de préemption urbain sur les secteurs U et AU des plan locaux d'urbanisme et donnant délégation à la commune de Saint-Méen pour exercer le droit de préemption urbain au sein des zones U, AU et des ZAD du plan local d'urbanisme,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Brest approuvé le 19 décembre 2018, dont fait partie la commune de Saint-Méen, qui a notamment pour orientations :

- ✓ Proposer une offre de logements diversifiés et de qualité
 - Articuler la production de logements avec l'armature urbaine et dynamiser les centralités
 - Répondre aux besoins d'accueil de tous les habitants
 - Favoriser les politiques d'amélioration et de réhabilitation du parc de logements public et privé

Vu le Programme Local de l'Habitat de la communauté de communes Lesneven Côtes des Légendes approuvé le 20 juin 2018, dont fait partie la commune de Saint-Méen, qui couvre la période 2018-2023 et qui a notamment pour orientations :

- ✓ Concilier ambition de développement, évolutions sociétales et maîtrise du foncier
- ✓ Recourir davantage au parc privé existant et l'adapter aux attentes des ménages
- ✓ Améliorer les conditions d'habitat et d'hébergement des personnes vieillissantes et/ou handicapées
- ✓ Diversifier et adapter l'offre locative sociale
- ✓ Améliorer la réponse aux besoins des ménages d'accès ou de maintien dans un logement ou un hébergement



Vu la convention opérationnelle d'actions foncières du 28 décembre 2020, conclue entre l'EPF Bretagne et la commune de Saint-Méen pour l'acquisition des réserves foncières nécessaires à la réalisation d'une opération de renouvellement urbain 2 rue de Landivisiau, qui précise notamment que :

« Le CAUE 29 a réalisé à l'automne 2015 une étude de faisabilité mettant en évidence les projets possibles pour le centre-bourg de Saint-Méen qui portaient notamment sur l'aménagement de l'ancienne scierie, du parking le long de la route départementale et la réhabilitation des biens vacants et dégradés situés au sud de la départementale.

Un de ces biens vacants et dégradés avait fait l'objet d'une sollicitation par la commune en 2016 mais celle-ci n'avait finalement pas donné suite à son projet à l'époque. Ce bien fait aujourd'hui l'objet d'une DIA. La commune souhaite que l'EPF le préempte pour son compte afin de le réhabiliter en logements et si possible en logements sociaux.»

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) déposée en mairie de Saint-Méen le 20 octobre 2020, sous le n°07/2020, par Maître Pierre GOASDOUE, notaire exerçant 2 avenue Fernand le Corre 29260 Lesneven, agissant en qualité de mandataire de :

Madame Béatrice FILHOL (née COAT) demeurant 637 Route de Tremas - 42230 SAINT-ETIENNE
Monsieur Bruno FILHOL demeurant 637 Route de Tremas - 42230 SAINT-ETIENNE
Madame Brigitte L'HER (née COAT) demeurant 1 Meïnvor – 29260 PLOUIDER
Monsieur Bernard L'HER demeurant 1 Meïnvor – 29260 PLOUIDER
Madame Jacqueline COAT demeurant 7 Rue de Penzance - 29570 CAMARET-SUR-MER
Monsieur Jean COAT demeurant 19 Pont du Chatel – 29260 PLOUIDER
Madame Madeleine COAT (née MONOT) demeurant 19 Pont du Chatel – 29260 PLOUIDER

concernant la vente d'un ensemble immobilier anciennement à usage de commerces en rez-de-chaussée, logements à l'étage et diverses dépendances à l'état de ruines, le tout situé sur la commune de Saint-Méen-2 rue de Landivisiau et cadastré :

Référence cadastrale	Contenance
AB 82	607 m ²
AB 84	271 m ²
AB 83	337 m ²
AB 81	655 m ²

d'une contenance globale d'acquisition de 1 870 m², au prix de **CINQUANTE MILLE EUROS (50 000,00€)**, plus les honoraires de négociation d'un montant de **DEUX MILLE EUROS (2 000,00€)**,

Vu la situation du bien objet de la DIA à Saint-Méen en zone UHa du PLU de la commune de Saint-Méen,

Vu la délibération du conseil communautaire de Lesneven Communauté du 16 décembre 2020, déléguant le Droit de Préemption Urbain à l'EPF Bretagne sur les parcelles cadastrées section AB n°81-82-83-84,

Vu le courrier de demande de pièces adressé par la commune de Saint-Méen à Maître Pierre GOASDOUE, notaire, qui l'a reçu le 2 décembre 2020,

Vu la réponse de Maître Pierre GOASDOUE à la commune de Saint-Méen qui l'a reçue le 16 décembre 2020, à laquelle furent annexées les pièces demandées,

Vu le courrier de demande de visite adressé par l'EPF Bretagne à Maître Pierre GOASDOUE, notaire, qui l'a reçu le 18 décembre 2020,

Vu la réponse de Maître Pierre GOASDOUE à l'EPF Bretagne qui l'a reçue le 18 décembre 2020, acceptant la tenue d'une visite,

Vu le constat contradictoire de visite établi le jour de la visite, c'est-à-dire le 24 décembre 2020,

Considérant que suite à la réception de la DIA précitée en mairie de Saint-Méen le 20 octobre 2020 l'échéance du délai de préemption initialement fixée au 20 décembre 2020 a été prorogée au 24 janvier 2021 c'est-à-dire un mois après la tenue de la visite du bien objet de la DIA précitée le 24 décembre 2020,

Considérant que le bien objet de la DIA, fait partie du périmètre de la convention opérationnelle d'actions foncières conclue entre l'EPF Bretagne et la commune de Saint-Méen le 28 décembre 2020, ayant pour objectifs la réhabilitation du bâti principal en plusieurs logements locatifs,

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 Saint-Méen de réaliser son projet de renouvellement urbain,

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 UHa, ayant fait l'objet de la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessus relatée à savoir, en la commune de Saint-Méen - 2 rue de Landivisiau, un ensemble immobilier anciennement à usage de commerces en rez-de-chaussée, logements à l'étage et diverses dépendances à l'état de ruines, cadastré :

Référence cadastrale	Contenance
AB 82	607 m ²
AB 84	271 m ²
AB 83	337 m ²
AB 81	655 m ²

d'une contenance globale d'acquisition de 1 870 m², appartenant, tel que décrit dans la DIA, à :

Madame Béatrice FILHOL (née COAT) demeurant 637 Route de Tremas - 42230 SAINT-ETIENNE
Monsieur Bruno FILHOL demeurant 637 Route de Tremas - 42230 SAINT-ETIENNE
Madame Brigitte L'HER (née COAT) demeurant 1 Meïnvor – 29260 PLOUIDER
Monsieur Bernard L'HER demeurant 1 Meïnvor – 29260 PLOUIDER
Madame Jacqueline COAT demeurant 7 Rue de Penzance - 29570 CAMARET-SUR-MER
Monsieur Jean COAT demeurant 19 Pont du Chatel – 29260 PLOUIDER
Madame Madeleine COAT (née MONOT) demeurant 19 Pont du Chatel – 29260 PLOUIDER

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 réhabilitation d'un ensemble immobilier dégradé situé sur un axe structurant du centre-bourg, rue de Landivisiau, incluant les parcelles préemptées.

La commune envisage de réhabiliter le bâti principal en plusieurs logements locatifs. Après démolition des dépendances ruinées situées à l'arrière, l'emprise foncière pourra accueillir des constructions neuves à vocation de logements.

Article 3 : Prix

Cette préemption est exercée au prix de **CINQUANTE MILLE EUROS (50 000,00€)**, plus les honoraires de négociation d'un montant de **DEUX MILLE EUROS (2 000,00€)** 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.

- 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 **12 JAN. 2021**

PREFECTURE BRETAGNE
ARRIVÉ le

13 JAN. 2021

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 : 2021.01.12 18:58:53
+01'00'

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