



- 3 NOV. 2022

Secrétariat Général
pour les Affaires Régionales
35026 RENNES CEDEX 09

Décision du Directeur Général D-22/105

*Inserée dans le RAA
le 03/11/2022*

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 code de la construction et de l'habitation et notamment les articles L 302-5 et suivants,

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 08 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 n° 20/101 du conseil municipal de la commune de Ploeren du 27 janvier 2020 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU),

Vu la délibération n° 20/102 du conseil municipal de la commune de Ploeren du 27 janvier 2020 instituant le Droit de Préemption Urbain sur toutes les zones urbaines et d'urbanisation future du PLU de la commune de Ploeren,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale de Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération approuvé le 13 février 2020, dont fait partie la commune de Ploeren qui a notamment pour orientation un objectif de production de 30% de logements locatifs sociaux dans la production neuve,

Vu le constat d'un déficit de logements sociaux manifeste avec un taux de logements locatifs sociaux de seulement 12,3 % au 1^{er} janvier 2019 représentant 356 logements,

Vu le bilan triennal de la production de logements sur la commune de Ploeren, qui couvre la période 2017-2019 et qui indique notamment que sur la période susvisée la commune de Ploeren a réalisé 14 logements sociaux alors que l'objectif attendu était de 46 logements,

Vu le Programme Local de l'Habitat de Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération adopté le 27 juin 2019, dont fait partie la commune de Ploeren, qui couvre la période 2019-2024 et qui a notamment pour objectif

- La production de 300 logements sur Ploeren pour la durée du PLH, soit 50 logements par an,
- La production de 96 logements locatifs sociaux sur Ploeren pour la durée du PLH, soit 16 logements par an,

Vu l'arrêté Préfectoral du 21 décembre 2020 prononçant la carence de la commune de Ploeren en logements sociaux et transférant de facto la compétence droit de préemption à l'Etat (Préfet du Morbihan),



Vu l'arrêté Préfectoral du 27 janvier 2021 portant délégation du droit de préemption de l'Etat au profit de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPFB), sur la commune de Ploeren,

Vu la convention cadre signée le 27 janvier 2021 entre l'EPFB et l'Etat, relative aux modalités d'intervention de l'EPFB sur le Morbihan en cas de délégation de l'exercice du droit de préemption par le Préfet sur les communes carencées au titre de la période triennale 2017-2019,

Vu la convention opérationnelle quadripartite « SRU » signée entre la commune de Ploeren, Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération, l'EPF Bretagne et l'Etat le 11 mai 2021 pour organiser le traitement des DIA et conduire une politique foncière propre à résorber le déficit en logement sociaux de cette commune,

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) déposée en mairie de Ploeren le 25 août 2022, sous le n°1A 056 164 22 Y0068, par Maître Isabelle ALLAIS, notaire exerçant à Ploeren (56680) 3 rue de Ker Anna, agissant en qualité de mandataire de :

Madame Odette CADORET demeurant 15 rue de Guernehué à PLOEREN (56880)
Madame Nicole BARIAUD demeurant 3 rue du Petit Bois à VERTOU (44120)
Madame Marie-Laure CADORET demeurant 86 rue Jeanne Le Corsaire à NANTES (44300)
Monsieur Philippe CADORET demeurant 2 rue des Jonquilles à PLOERMEL (56800)

concernant la vente d'une maison d'habitation située sur la commune de Ploeren - 15 rue de Guernehué et cadastrée section AB n° 143 d'une contenance globale d'acquisition de 840 m², au prix de DEUX CENT CINQUANTE-CINQ MILLE EUROS (255 000 €),

Vu la situation du bien objet de la DIA à Ploeren en zone Ub du PLU,

Vu le courrier de demande de visite adressé par l'EPF Bretagne aux conjoints CADORET ainsi qu'à Maître Isabelle ALLAIS, notaire, qui l'a reçu le 23 septembre 2022,

Vu la réponse de Madame Nicole BARIAUD à l'EPF Bretagne qui l'a reçue le 29 septembre 2022, acceptant la tenue d'une visite,

Vu le constat contradictoire de visite établi le jour de la visite c'est-à-dire le 30 septembre 2022,

Vu le courrier de demande de pièces adressé par l'EPF Bretagne à Maître Isabelle ALLAIS, notaire, qui l'a reçu le 6 octobre 2022,

Vu la réponse de Maître Isabelle ALLAIS à l'EPF Bretagne, ce dernier l'ayant reçue le 10 octobre 2022, à laquelle furent annexées les pièces demandées,

Vu l'avis de la Direction Immobilière de l'Etat (service France Domaine) en date du 24 octobre 2022,

Vu l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) adressé par la commune de Ploeren en date du 23 septembre 2022, à l'attention de plusieurs opérateurs sociaux pour la réalisation d'une opération de logements locatifs sociaux, sur une assiette foncière comprenant le bien objet de la DIA, ainsi qu'une parcelle communale attenante, comportant 100% de logements locatifs sociaux dont au minimum 30% de logements locatifs sociaux de type PLAI et au maximum de 30% de type PLS/BRS,

Vu la réponse de Vannes Golfe Habitat par mail en date du 21 octobre 2022 marquant son intérêt tout en proposant de développer, sur l'assiette du bien vendu ainsi que sur la parcelle attenante, un programme de 9 logements locatifs sociaux dont 4 PLUS, 3 PLAI, 2 PLS représentant une surface habitable (SHAB) de 540m²,

Vu la réponse d'Aiguillon Construction par mail en du 24 octobre 2022 marquant son intérêt tout en proposant de développer, sur l'assiette du bien vendu ainsi que sur la parcelle attenante, un programme de 16 logements locatifs sociaux dont 60% PLUS et 40% PLAI représentant une surface habitable (SHAB) de 908m² ainsi qu'un local commercial en rez-de-chaussée,

Considérant que suite à la réception de la DIA précitée en mairie de Ploeren le 25 août 2022 l'échéance du délai de préemption initialement fixée au 25 octobre 2022 a été prorogée une première fois jusqu'au 30 octobre 2022, c'est-à-dire un mois après la tenue de la visite du bien objet de la DIA précitée le 30 septembre 2022, puis une seconde fois jusqu'au 10 novembre 2022 c'est-à-dire un mois après la réception des pièces le 10 octobre 2022,

Considérant que l'un des principaux enjeux de développement figurant dans le PLH pour ce secteur est le développement de logements sociaux,

Considérant qu'il ressort du bilan triennal 2017-2019 que Ploeren ne respecte pas l'obligation de 20% de logements sociaux dans la production neuve imposée par l'article 55 de la loi Solidarité Renouvellement Urbain (SRU) pour les communes de plus de 3 500 habitants. Le déficit était en effet de 32 logements sociaux sur la commune de Ploeren sur la période 2017-2019 (soit 30% de l'objectif triennal atteint),

Considérant que la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, oblige à un rattrapage plus rapide du déficit de logements sociaux dans les communes SRU. Le taux de 20 % devra être atteint en 2025, entraînant une augmentation significative des objectifs triennaux,

Considérant que deux opérateurs sociaux (Vannes Golfe Habitat et Aiguillon Construction) ont fait connaître à la commune leur intérêt pour cet emplacement afin d'y développer un programme de logements locatifs sociaux avec possibilité d'une cellule commerciale en rez-de-chaussée,

Considérant que l'article L.302-9-1-2 du code de la construction et de l'habitation dispose que lorsqu'une commune est frappée de carence, toute opération de plus de 12 logements ou de plus de 800 m² de surface plancher doit comporter un minimum de 30% de logements locatifs sociaux hors PLS,

Considérant qu'il est opportun que l'Établissement Public Foncier de Bretagne exerce son droit de préemption sur le bien objet de la DIA afin de constituer une réserve foncière qui permettra à la commune de Ploeren de réaliser son projet d'aménagement et de rattraper son retard dans la réalisation de logements locatifs sociaux.

DECIDE

Article 1 : Désignation du bien

L'Établissement Public Foncier de Bretagne décide d'exercer le Droit de Préemption Urbain sur le bien situé en zone Ub, ayant fait l'objet de la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessus relatée à savoir, en la commune de Ploeren - 15 rue de Guernehué - une maison d'habitation cadastrée section AB n° 143 d'une contenance globale d'acquisition de 840 m², appartenant à :

Madame Odette CADORET demeurant 15 rue de Guernehué à PLOEREN (56880)
Madame Nicole BARIAUD demeurant 3 rue du Petit Bois à VERTOU (44120)
Madame Marie-Laure CADORET demeurant 86 rue Jeanne Le Corsaire à NANTES (44300)
Monsieur Philippe CADORET demeurant 2 rue des Jonquilles à PLOERMEL (56800)

Article 2 : Objet

Cette préemption est faite en vue de constituer une réserve foncière afin de permettre à la commune de Ploeren de réaliser une opération de densification par la réalisation d'un programme de logements locatifs sociaux.

Conformément aux objectifs de la convention opérationnelle quadripartite organisant le traitement des DIA précitées et afin de conduire une politique foncière propre à résorber le déficit en logement sociaux de Ploeren, la commune souhaite réaliser une opération comportant 100% de logements locatifs sociaux dont au minimum 30% de PLAI et au maximum 30% de LLS/BRS avec la possibilité de développer quelques m² pour un autre usage (activité/commerce).

Selon les capacitaires présentés par les deux opérateurs sociaux consultés dans le cadre de l'AMI, la programmation sera de 9 à 16 logements locatifs sociaux avec possibilité d'offrir un local commercial en rez-de-chaussée.

Article 3 : Prix

Cette préemption est exercée au prix de DEUX CENT CINQUANTE CINQ MILLE EUROS (255 000 €).

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

PREFECTURE BRETAGNE
ARRIVÉ le

- 3 NOV. 2022

*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 : 2022.11.02 11:30:42 +01'00'

La présente décision sera publiée au recueil des actes administratifs de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne et affichée en mairie de Ploeren ainsi qu'au siège de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (14 avenue Henri Fréville CS90721 35207 RENNES Cédex 2). La présente décision et les pièces s'y rapportant sont également consultables au siège de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne.