



Décision du Directeur Général D-22-108

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, 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 les statuts de la communauté d'agglomération de Morlaix Communauté et sa prise de compétence "Plan Local d'urbanisme, document en tenant lieu et carte communale " effective depuis le 1^{er} décembre 2015,

Vu la délibération du conseil communautaire de Morlaix Communauté du 10 février 2020, approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi-h),

Vu la délibération du conseil communautaire de Morlaix Communauté du 10 février 2020, instituant le Droit de Préemption Urbain sur toutes les zones urbaines et d'urbanisation future des communes du PLUi-h de Morlaix Communauté,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Morlaix approuvé le 12 novembre 2007, en cours de révision, dont fait partie la commune de Carantec et qui a notamment pour orientations :

- Structurer le développement de l'habitat par la réalisation des objectifs en termes de mixité sociale et de construction de logements sociaux
- Encourager le renouvellement urbain et la densification de l'espace urbain,

Vu le Programme d'Orientations et d'Actions-Habitat (POA) du PLUi-h de Morlaix Communauté approuvé le 10 février 2020 dont fait partie la commune de Carantec, qui tient lieu de Plan Local de l'Habitat (PLH) et couvre la période 2020/2025 et qui a notamment pour orientations :

- Produire une offre nouvelle suffisante et partagée
- Mobiliser davantage le parc existant et dynamiser les centralités
- Mettre en place une stratégie foncière favorisant la production en renouvellement urbain
- Faciliter les parcours résidentiels et répondre aux besoins spécifiques,

La commune de Carantec a pour objectif la production sur la durée du POA-h 2020-2025, de 157 logements. Elle devra respecter les objectifs territorialisés de production de logements locatifs sociaux définis par la stratégie de mixité sociale et de solidarité territoriale,



Vu la convention cadre du 6 avril 2022, conclue entre l'EPF Bretagne et Morlaix Communauté, et notamment :

- son article 3.3 relatif aux acquisitions par préemption par l'EPF Bretagne,
- son chapitre 2 qui fixe pour objectifs communs de :
 - o Intervenir exclusivement en renouvellement urbain pour maîtriser la consommation foncière et densifier les centralités,
 - o Intervenir pour des opérations favorisant le parcours résidentiel, la mixité sociale et fonctionnelle,
 - o Articuler les ingénieries au service d'un objectif commun de sobriété foncière,

Vu la convention opérationnelle d'actions foncières du 18 octobre 2022, conclue entre l'EPF Bretagne et la commune de Carantec, sur le secteur de Kerrot, dont fait partie le bien objet des présentes,

Vu l'étude du 1^{er} septembre 2022 réalisée par le bureau d'étude QUARTA, présentant l'esquisse d'aménagement de l'ilot Kerrot à Carantec,

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) n° IA 29 023 22 00053, reçue en mairie de Carantec le 5 juillet 2022, de Maître Stéphane KERRIEN, notaire exerçant 10 rue Cainan à Pontivy (56300), agissant en qualité de mandataire de Madame Maryvonne SEITE, concernant la vente d'un bien consistant en un terrain à bâtir, situé sur la commune de Carantec, lieudit Kerrot Parc Ar Feunteun Ma et cadastré section B n° 1188, au prix de DEUX CENT QUARANTE MILLE HUIT CENT EUROS (240 800,00 EUR),

Vu la situation du bien objet de la DIA en zone 1AUH (zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat et activités compatibles) du PLUi-h de Morlaix Communauté,

Vu la délibération du conseil communautaire de Morlaix Communauté du 26 septembre 2022, déléguant le Droit de Préemption Urbain à l'EPF Bretagne sur le périmètre du secteur Kerrot dont fait partie la parcelle cadastrée section B n° 1188,

Vu l'avis de la Direction Immobilière de l'Etat en date du 2 août 2022,

Considérant que Morlaix Communauté a signé avec l'EPF Bretagne le 6 avril 2022, une convention cadre ayant pour but de définir une politique foncière commune sur son territoire, mise en œuvre à travers des conventions opérationnelles d'action foncière avec les communes,

Considérant que la commune de Carantec a mené une étude pour la réalisation d'une opération d'aménagement à vocation de logement, en densification d'une dent creuse située avenue des Français Libres / rue de Kerrot,

Considérant que l'étude du bureau d'étude QUARTA prévoit la possibilité de densifier plusieurs parcelles, dont celles objet de la présente préemption, en réalisant un ensemble immobilier comprenant environ 98 logements,

Considérant que la commune de Carantec a sollicité l'intervention de l'EPF Bretagne pour l'accompagner dans la mise en œuvre de ce projet, qu'à cet effet, une convention opérationnelle d'actions foncières est en cours de finalisation entre l'EPF Bretagne et la commune de Carantec, laquelle impliquera le respect des 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 : 20% minimum de logements locatifs sociaux de type PLUS-PLAI et 20% de logements en accession sociale ou abordable (de type BRS, PSLA...),

Considérant que le bien objet de la Déclaration d'Intention d'Aliéner, fait partie du périmètre de la convention opérationnelle d'actions foncières à intervenir entre l'EPF Bretagne et la commune de Carantec,

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 Carantec de réaliser son projet d'aménagement,

Considérant que suite à la réception de la DIA précitée en mairie de Carantec le 5 juillet 2022, l'échéance du délai de préemption initialement fixée au 5 septembre 2022 a été prorogée jusqu'au 25 novembre 2022, c'est-à-dire un mois après la réception le 25 octobre 2022, des pièces complémentaires demandées au notaire,

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 1AUH, ayant fait l'objet de la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessus relatée, à savoir, un terrain à bâtir, situé lieudit Kerrot Parc Ar Feunteun Ma à Carantec (29660), cadastré section B n° 1188, d'une contenance globale de 3 010 m², appartenant à :

- SEITE Maryvonne, demeurant Monistrol à Lorient (56100).

Article 2 : Objet

Cette préemption est faite en vue permettre à la commune de réaliser son opération de construction en densification à vocation d'habitat sur le secteur de Kerrot, incluant la parcelle préemptée.

Conformément à l'étude du bureau d'étude QUARTA, cet îlot accueillera de nouvelles constructions comprenant des logements conformément aux objectifs de conventionnement EPF à savoir :

- A 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 : 20% minimum de logements locatifs sociaux de type PLUS-PLAI et 20% de logements en accession sociale ou abordable (de type BRS, PSLA...).

Plus particulièrement, les parcelles préemptées accueilleront un collectif d'environ 13 logements et environ 4 lots libres.

Article 3 : Prix

Cette préemption est exercée au prix de CENT TRENTE-CINQ MILLE EUROS (135 000,00 EUR).

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'acquiescement 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.

PREFECTURE BRETAGNE
ARRIVÉ le

15 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 : 2022.11.14 13:05:44 +01'00'

*La présente décision sera publiée au recueil des actes administratifs de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne et affichée en mairie de Carantec, au siège de Morlaix 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.*