ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE BRETAGNE

PREFECTURE BRETAGNE
ARRIVÉ le
17 AOUT 2022
Secrétariat Général
pour les Affaires Régionales
35026 RENNES CEDEX 09

Insérée dans le RAA le 17/08/2022

Décision du Directeur Général D-22/89

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 Monterblanc du 11 décembre 2019 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU),

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Monterblanc du 6 février 2020 instituant le Droit de Préemption Urbain sur toutes les zones urbaines et d'urbanisation future de la commune,

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Monterblanc du 28 mai 2020 déléguant au Maire le pouvoir d'exercer le Droit de Préemption Urbain et de le déléguer dans les cas prévus à l'article L.213-3 du Code de l'Urbanisme,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 7 juillet 2022 précisant les conditions dans lesquelles le Maire pourra déléguer l'exercice des droits de préemption à un organisme HLM ou un établissement public à l'occasion de l'aliénation d'un bien,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale de Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération approuvé le 13 février 2020, dont fait partie la commune de Monterblanc qui a notamment pour orientation de promouvoir une offre de logement équilibrée et un urbanisme durable,

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

- *Organiser la production neuve selon les équilibres territoriaux du SCOT,*
- *Réduire la consommation foncière et renforcer l'intensification urbaine,*
- *Poursuivre une politique foncière ambitieuse,*
- *Assurer une production locative sociale dynamique,*
- *Diversifier l'offre de logements, renforcer l'accession abordable pour l'accueil des actifs et des familles, intégrer la mutation de la production locative privée.*

Vu l'étude « plan de référence pour le centre-bourg de la commune de Monterblanc » menée par le groupement Métivier Architecte Urbaniste (mandataire) Terre Urbaine, BEPIC et SETUR en 2015-2016 dont les conclusions ont été validées en conseil municipal lors de la séance du 8 septembre 2016,

Vu l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur 2 « Place Anne de Bretagne » du Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 11 septembre 2019,

Vu l'étude pré-opérationnelle de restructuration de l'îlot nord de la place Anne de Bretagne et de ses abords, entamée en juillet 2021 par le groupement Masterplan (mandataire), JBA, MAP paysagistes, Alyzés, Terre Urbaine et COE,

Vu la délibération du conseil municipal du 8 juillet 2021 instituant un périmètre de sursis à statuer sur plusieurs secteurs du centre-bourg dont l'îlot Anne de Bretagne,

Vu la convention cadre du 18 juin 2021, conclue entre l'EPF Bretagne et la communauté d'agglomération Golfe Du Morbihan - Vannes Agglomération, et notamment son chapitre 2 qui fixe pour objectif commun de :

- *« Accompagner la collectivité dans ses objectifs de production de logements en renouvellement urbain »*,
- *« Intervenir pour des opérations favorisant le parcours résidentiel, la mixité sociale et fonctionnelle ».*

Vu la convention d'études et de veille foncière du 30 août 2021, conclue entre l'EPF Bretagne et la commune de Monterblanc pour l'engagement d'une étude pré-opérationnelle portant sur les conditions de réalisation d'une opération de restructuration de l'îlot Nord de la place Anne de Bretagne et ses abords, et la mise en place d'une veille foncière sur le secteur dudit projet,

Vu la convention opérationnelle d'actions foncières du 21 juillet 2022, conclue entre l'EPF Bretagne et la commune de Monterblanc pour l'acquisition des réserves foncières nécessaires à la réalisation du projet de restructuration de l'îlot Anne de Bretagne, qui précise que :
« La commune est en phase d'acquisition d'un ensemble immobilier composé des murs commerciaux de la superette Coccimarket ainsi que 3 logements dans les 2 étages supérieurs en partie nord de l'îlot. Il s'agirait, en complément, de maîtriser d'autres parcelles en partie sud de l'îlot et au sud de la mairie, pour permettre une opération tiroir avec relocalisation de la superette et réalisation d'opérations mixtes logements-commerces. »

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) déposée en mairie de Monterblanc le 2 juin 2022, sous le n° IA 056 137 22 Y0021, par Maître Régis LE PORT, notaire exerçant 5 place de la libération à Vannes (56000), agissant en qualité de mandataire de :

Madame GUILLERON Josiane, épouse RAY, demeurant 1 rue des Genêts – 56250 MONTERBLANC
Monsieur GUILLERON Gérard demeurant 8 Mangolérian – 56250 MONTERBLANC
Madame GUILLERON Huguette, épouse MORICE, demeurant 54 Saint-Germain – 56250 ELVEN
Madame GUILLERON Brigitte demeurant 6 rue Albert Samain – 59320 HALLENES LEZ HAUBOURDIN
Madame GUILLERON Marie-Line 22 rue des Poulpiquet – 56450 SURZUR

concernant la vente d'une maison d'habitation située 4 place de la Mairie à Monterblanc, cadastrée section ZD n° 168 d'une contenance globale d'acquisition de 1 509 m², au prix de 530 000 euros,

Vu la situation du bien objet de la DIA à Monterblanc en zone Ua du PLU de la commune de Monterblanc,

Vu le courrier de demande de visite adressé le 6 juillet 2022 par la commune de Monterblanc à Maître Régis LE PORT, notaire,

Vu le refus tacite de la visite passé un délai de huit jours suite à la réception de la demande de visite par Maître Régis LE PORT,

Vu le courrier de demande de pièces adressé le 27 juillet 2022 par la commune de Monterblanc à Maître Régis LE PORT, notaire,

Vu la réponse de Maître Régis LE PORT à la commune de Monterblanc qui l'a reçue le 1er août 2022 à laquelle furent annexées les pièces demandées,

Vu l'arrêté du Maire de la commune de Monterblanc du 28 juillet 2022 délégant le Droit de Préemption Urbain à l'EPF Bretagne sur la parcelle cadastrée section ZD n°168,

Vu l'avis de la Direction Immobilière de l'Etat (service France Domaine) en date du 4 août 2022,

Considérant que suite à la réception de la DIA précitée en mairie de Monterblanc le 2 juin 2022 l'échéance du délai de préemption initialement fixée au 2 août 2022, a été prorogée jusqu'au 1er septembre 2022, c'est-à-dire un mois après la réception des pièces le 1er août 2022,

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 Monterblanc le 21 juillet 2022, ayant pour objectifs :

- *D'affirmer la centralité commerciale de l'îlot et limiter l'évasion commerciale*
- *De développer l'offre par une nouvelle offre immobilière dans le cœur de bourg*
- *De densifier et diversifier l'offre en matière de logements collectifs*

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 Monterblanc 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 Ua, ayant fait l'objet de la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessus relatée à savoir, en la commune de Monterblanc - 4 place de la Mairie, une maison d'habitation cadastrée section ZD n° 168 d'une contenance globale d'acquisition de 1 509 m², appartenant à :

Madame GUILLERON Josiane, épouse RAY, demeurant 1 rue des Genêts – 56250 MONTERBLANC
Monsieur GUILLERON Gérard demeurant 8 Mangolérian – 56250 MONTERBLANC
Madame GUILLERON Huguette, épouse MORICE, demeurant 54 Saint-Germain – 56250 ELVEN
Madame GUILLERON Brigitte demeurant 6 rue Albert Samain – 59320 HALLENES LEZ HAUBOURDIN
Madame GUILLERON Marie-Line 22 rue des Poulpiquet – 56450 SURZUR

Article 2 : Objet

Cette préemption est faite en vue de constituer une réserve foncière afin de permettre à la commune de Monterblanc de réaliser une opération de restructuration urbaine sur le secteur de l'îlot Nord de la place Anne de Bretagne et de ses abords, incluant la parcelle préemptée.

D'après l'étude lancée en juillet 2021 par le groupement Masterplan (mandataire), JBA, MAP paysagistes, Alyzés, Terre Urbaine et COE, le secteur nord de la place Anne de Bretagne et de ses abords, fera l'objet d'une opération de restructuration urbaine avec la création de locaux d'activités (commerces, services...) et de logements, dont des logements sociaux en collectif, après déconstruction de plusieurs maisons individuelles.
Les dernières faisabilités font état d'un potentiel de 41 à 44 logements et de 1300 à 1600 m² de locaux d'activité (commerce/services) sur l'ensemble de l'îlot.

Conformément aux critères de la convention opérationnelle signée avec l'EPF Bretagne le 21/07/2022, l'opération devra respecter les critères suivants :

- a minima 50% de la surface de plancher du programme consacré au logement ;
- une densité minimale de 50 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 35% minimum de logements locatifs sociaux de type PLUS-PLAI.

Article 3 : Prix

Cette préemption est exercée au prix de TROIS CENT MILLE euros (300 000,00€).

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 (par recommandé avec accusé de réception) 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

17 AOUT 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 : 2022.08.09 10:02:42 +02'00'

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