

14 AVR. 2023

Secrétariat Général
pour les Affaires Régionales
35026 RENNES CEDEX 09

Décision du Directeur Général D-23-21

*Inserée dans le RAA
le 14/04/2023*

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 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 du conseil municipal de la commune de Plérin du 17 novembre 2014 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) modifié le 7 novembre 2016, 26 septembre 2019 et le 27 février 2020,

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Plérin du 17 novembre 2014 instituant le Droit de Préemption Urbain sur toutes les zones urbaines et d'urbanisation future du PLU,

Vu la loi ALUR du 26 mars 2014 ayant transféré à compter du 26 mars 2017 la compétence Droit de Préemption Urbain (DPU) aux Etablissements Publics de Coopération Intercommunale compétents en matière de documents d'urbanisme, ce qui est le cas de Saint Brieuc Armor Agglomération,

Vu la délibération DB-126-2017 du 30 mars 2017 de l'agglomération de Saint-Brieuc, déléguant aux communes l'exercice du DPU simple et renforcé en dehors des zones à vocation économique et en dehors des sites faisant l'objet d'une convention de portage foncier habitat,

Vu la délibération DB-277-2018 du 18 octobre 2018 de l'agglomération de Saint-Brieuc modifiant la délibération DB-126-2017 du 30 mars 2017 sur le droit de préemption urbain,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Saint-Brieuc approuvé le 27 février 2015, dont fait partie la commune Plérin, considérée comme faisant partie du pôle aggloméré de Saint-Brieuc, qui a notamment pour orientation :

- d'encourager la densification de l'urbanisation,
- de limiter l'extension urbaine,
- de construire plus dense,

Vu le Programme Local de l'Habitat de l'agglomération de Saint-Brieuc approuvé le 11 juillet 2019, dont fait partie la commune de Plérin, qui couvre la période 2019-2024 et qui a notamment pour orientation :

- La production de 850 logements /an et notamment 70 à 80 sur la commune de Plérin,
- La production de 40 logements locatifs sociaux / an sur la commune de Plérin sur la période du PLH,



Vu la convention cadre du 5 mai 2022, conclue entre l'EPF Bretagne et la communauté d'agglomération de Saint-Brieuc, et notamment :

- son article 3.2 relatif aux acquisitions par préemption par l'EPF Bretagne,
- son chapitre 2 qui fixe pour objectif commun :
 - o d'intervenir exclusivement en renouvellement urbain pour maîtriser la consommation foncière et conforter les centralités
 - o de renforcer l'offre de logements pour tous et notamment de LLS,

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) déposée en mairie de Plérin le 03 février 2023, sous le n°22187 23 00018, par Maître François DEBOISE, notaire exerçant 26 rue des Embruns BP26 22520 Binic-Etables-sur-Mer, agissant en qualité de mandataire de :

Madame Nadine FERNANDEZ demeurant 0025 RUE DES CHENES 22190 PLERIN,

concernant la vente d'un bien consistant en une maison d'habitation située sur la commune de Plérin - 25 rue des chênes 22190 PLERIN et cadastré :

Ref.cadastre	Contenance
22187-BI0095	401 m ²
22187-BI0094	467 m ²

d'une contenance globale d'acquisition de 868 m², au prix de 317 190 euros (TROIS CENT DIX-SEPT MILLE CENT QUATRE-VINGT-DIX EUROS),

Vu la situation du bien objet de la DIA à Plérin en zone UC du PLU de la commune de Plérin,

Vu le courrier de demande de visite adressé par la commune de Plérin à Me DEBOISE, notaire, qui l'a reçu le 17/03/2023,

Vu la réponse de l'Etude LE BONNIEC DEBOISE à la commune de Plérin acceptant la tenue d'une visite,

Vu le constat contradictoire de visite établi le jour de la visite c'est-à-dire le 22 mars 2023,

Vu le mail du bailleur social « Les Foyers » indiquant la possibilité de construire un petit collectif de 6 logements sur le terrain objet de la DIA ci-dessus mentionnée,

Vu la délibération du conseil communautaire de l'agglomération de Saint-Brieuc du 06/04/2023 déléguant le Droit de Préemption Urbain à l'EPF Bretagne sur les parcelles cadastrées section BI n°94 et 95,

Vu l'avis de la Direction Immobilière de l'Etat (service France Domaine) en date du 27 mars 2023,

Considérant que suite à la réception de la DIA précitée en mairie de Plérin le 03 février 2023 l'échéance du délai de préemption initialement fixée au 03 avril 2023, a été prorogée jusqu'au 22 avril 2023, c'est-à-dire un mois après la tenue d'une visite du bien objet de la DIA précitée le 22 mars 2023,

Considérant que le bien objet de la notification de la DIA, fait partie du périmètre de la convention cadre du 5 mai 2022, conclue entre l'EPF Bretagne et la communauté d'agglomération de Saint-Brieuc,

Considérant la faisabilité de la réalisation de 6 logements sur les parcelles objet de la DIA, dont minimum 30% de logements sociaux, favorisant ainsi la densification et la mixité sociale dans le centre-ville de Plérin,

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 Plérin de réaliser son projet d'aménagement,

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 UC, ayant fait l'objet de la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessus relatée à savoir, en la commune de Plérin - 25 rue des chênes, une maison d'habitation cadastré :

Ref.cadastre	Contenance
22187-BI0095	401 m ²
22187-BI0094	467 m ²

d'une contenance globale d'acquisition de 868 m², appartenant à :

Madame Nadine FERNANDEZ demeurant 0025 RUE DES CHENES 22190 PLERIN,

Article 2 : Objet

Cette préemption est faite en vue de constituer une réserve foncière permettant à la commune de Plérin de réaliser une opération de renouvellement urbain à dominante d'habitat sur le secteur de la rue des Chênes respectant les critères suivants :

- densité d'environ 70 lgt/ha,
- minimum 30 % de logements locatifs sociaux type PLUS-PLAI

Plus précisément, d'après l'estimation d'un bailleur social « Les Foyers » consulté sur le projet, cet îlot accueillerait un bâtiment de logements collectifs comprenant 6 logements dont 3 T3 et 3T4.

Article 3 : Prix

Cette préemption est exercée au prix de TROIS CENT DIX-SEPT MILLE CENT QUATRE-VINGT-DIX EUROS (317 190 €).

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, le

PREFECTURE BRETAGNE
ARRIVÉ le

14 AVR. 2023

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 : 2023.04.14 06:45:50
+02'00'

La présente décision sera publiée au recueil des actes administratifs de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne et affichée en mairie de Plérin, au siège de la CA Saint-Brieuc Armor Agglomération 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.