

18 AOUT 2023

Secrétariat Général
pour les Affaires Régionales
35026 RENNES CEDEX 09

Décision du Directeur Général D-23-44

Décision de préemption

*publiée dans le RAA
le 18/08/2023*

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 Trégastel du 23 mars 2017 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU),

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Trégastel du 23 mars 2017 instituant le Droit de Préemption Urbain sur toutes les zones urbaines (U) et d'urbanisation future (AU) du PLU,

Vu la délibération du conseil communautaire de la Communauté d'agglomération « Lannion Trégor Communauté » en date du 13 septembre 2022, donnant délégation au Président pour exercer le droit de préemption urbain et l'autorisant à déléguer l'exercice de ce même droit,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale du Trégor approuvé le 4 février 2020, dont fait partie la commune de Trégastel qui a notamment pour orientation :

- Le renforcement souhaité des centres-villes, centres-bourgs et principaux villages [...] pour répondre aux objectifs de maîtrise de la consommation d'espace, de préservation des paysages et de maîtrise des déplacements. Notamment, cette production de nouveaux logements dans l'enveloppe urbaine, doit être réalisée en permettant et en encourageant les constructions par division de parcelles déjà bâties.
- Faire évoluer son parc de logement en prévoyant la production de 13 800 logements entre 2020 et 2040 sur le territoire du SCOT, et notamment 460 logements sur la commune de Trégastel, en développant le parc de locatif social.

Vu le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'agglomération « Lannion Trégor Communauté » approuvé le 7 novembre 2017, dont fait partie la commune de Trégastel, qui couvre la période 2018-2023 et qui a notamment pour orientation :

- Encourager la production de logement avec, sur la période du PLH, un objectif de production de 710 logement/an dont 24 logements/an sur la commune de Trégastel ;
- Accompagner la production de logements locatifs sociaux avec un objectif de création de 924 logements locatifs sociaux sur la période du PLH dont 14 sur la commune de Trégastel ;



- Maîtriser et gérer le foncier en :
 - o Réinvestissant l'habitat ancien en centre-ville/bourg et en rééquilibrant l'offre entre les cœurs de villes/bourgs et les secteurs périphériques
 - o Favorisant un développement équilibré et diversifié de l'habitat, en cohérence avec les capacités des communes à accueillir de nouvelles populations
 - o Poursuivant le développement de l'urbanisation en faveur d'un habitat durable (densité, formes...)

Vu la convention cadre du 28 mars 2022, conclue entre l'EPF Bretagne et la Communauté d'agglomération « Lannion Trégor Communauté », et notamment :

- son article 3.3 relatif aux acquisitions par préemption par l'EPF Bretagne, qui prévoit que « **que la signature de la présente convention cadre permettra à l'EPF d'intervenir par exercice d'un droit de préemption, de priorité ou réponse à un droit de délaissement, sur l'ensemble du territoire de l'EPCI**, à la demande expresse du titulaire dudit droit et sur délégation de ce titulaire. »
- son chapitre 2 qui fixe pour objectif commun de :
 - o Intervenir exclusivement en renouvellement urbain pour maîtriser la consommation foncière et conforter les centralités à l'année ;
 - o Renforcer l'offre de logements pour tous, en particulier de LLS (logements locatifs sociaux), faciliter le parcours résidentiel et contribuer au rééquilibrage du parc existant ;

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) déposée en mairie de Trégastel le 6 juin 2023, sous le n°DIA 23C0023, par la SELARL GUILLOUX-VOURRON, notaires exerçant 3 avenue Ernest Renan - 22300 LANNION, agissant en qualité de mandataire de Madame Yvette TOUMELIN demeurant 8 Route de Lannion 22730 TREGASTEL, concernant la vente d'un bien consistant en maison d'habitation avec jardin, située sur la commune de Trégastel – 8 Route de Lannion et cadastré :

Ref.cadastre	Contenance
BC n°179	1039 m ²

d'une contenance globale d'acquisition de 1039 m², au prix de TROIS CENT VINGT CINQ MILLE HUIT CENT EUROS (325 800 €), auxquels s'ajoutent QUATORZE MILLE DEUX CENT EUROS (14 200€) d'honoraires d'agence,

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

Vu le courrier de demande de visite adressé le 13 juillet 2023 par la Communauté d'agglomération « Lannion Trégor Communauté » à la SELARL GUILLOUX-VOURRON, notaire, qui l'a reçu le 17 juillet 2023,

Vu la réponse d'acceptation de visite de Maître GUILLOUX à la Communauté d'agglomération « Lannion Trégor Communauté » qui l'a reçue le 19 juillet 2023,

Vu l'avis de la Direction Immobilière de l'Etat en date du 18 août 2023,

Vu l'arrêté du Président de la Communauté d'agglomération « Lannion Trégor Communauté » du 24 juillet 2023 déléguant l'exercice du Droit de Préemption Urbain à l'EPF Bretagne sur la parcelle cadastrée section BC n°179,

Vu le capacitaire établi par la SPLA « Lannion Trégor Aménagement » démontrant qu'il est possible, à travers l'opération projetée par la commune sur les parcelles cadastrées section BC n°178 et 179, de produire environ 17 logements dont *a minima* 30% de logements locatifs sociaux de type PLUS-PLAI, dans le cadre d'une opération de démolition/reconstruction,

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 permettre à la commune de Trégastel 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 Trégastel – 8 Route de Lannion, une maison d'habitation avec jardin, cadastré :

Ref.cadastre	Contenance
BC n° 179	1039 m ²

d'une contenance globale d'acquisition de 1039 m², appartenant à Yvette TOUMELIN demeurant 8 Route de Lannion 22730 TREGASTEL.

Article 2 : Objet

Cette prémption est faite en vue de réaliser une opération de renouvellement urbain visant à la création de logements, avec l'objectif de développer l'offre de résidences principales.

D'après l'étude réalisée par la SPLA « Lannion Trégor Aménagement », cet flot incluant les parcelles cadastrées section BC n°178 (parcelle communale) et 179 accueillera un ensemble immobilier comprenant environ 17 logements répondant aux objectifs du Programme Local de l'Habitat (logements sociaux, mixité sociale, économie d'espace, nouvelles formes urbaines) et comprenant *a minima* 30% de logements locatifs sociaux de type PLUS-PLAI. Dans le cadre de ce projet, la parcelle BC n°179 pourra accueillir environ 6 logements.

Article 3 : Prix

Cette prémption est exercée au prix de TROIS CENT VINGT CINQ MILLE HUIT CENT EUROS (325 800€), aux conditions de la Déclaration d'Intention d'Aliéner, pour la totalité du bien cadastré :

Ref.cadastre	Contenance
BC n°179	1039 m ²

plus les honoraires de négociation d'un montant de QUATORZE MILLE DEUX CENTS EUROS TTC (14 200€) s'il s'avère qu'ils sont dus.

Article 4 : Information

En cas de prémption 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 prémption 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 prémption.

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 18 août 2023

Carole CONTAMINE
Directrice Générale de l'Etablissement
Public Foncier de Bretagne



PREFECTURE BRETAGNE
ARRIVÉ le

18 AOUT 2023

Secrétariat Général
pour les Affaires Régionales
35026 RENNES CEDEX 09

La présente décision sera publiée au recueil des actes administratifs de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne et affichée en mairie de Trégastel, au siège de la Communauté d'agglomération «Lannion Trégor Communauté» 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.