



02 AOUT 2023

*Secrétariat Général
pour les Affaires Régionales
35026 RENNES CEDEX 09*

Décision du Directeur Général D-23/48

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 Saint-Brieuc du 12 février 2013, adoptant le Plan Local d'Urbanisme,

Vu la dernière modification simplifiée n°6 du PLU par délibération n°DB-240-2022 du conseil d'agglomération du 13 octobre 2022,

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Saint-Brieuc du 4 octobre 1978, instituant le Droit de Préemption Urbain sur toutes les zones urbaines et d'urbanisation future du Plan d'Occupation des Sols,

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Saint-Brieuc du 12 février 2013, réitérant le Droit de Préemption Urbain sur toutes les zones urbaines et d'urbanisation future du Plan Local d'Urbanisme,

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 du Conseil d'Agglomération de la communauté d'agglomération de Saint-Brieuc n°DB-126-2017 du 30 mars 2017, décidant de déléguer aux communes, chacune pour le territoire qui la concerne, l'exercice du droit de préemption urbain 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 avec l'agglomération,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Saint-Brieuc approuvé le 27 février 2015, dont fait partie la commune 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 Saint-Brieuc Armor Agglomération approuvé le 11 juillet 2019, dont fait partie la commune de Saint-Brieuc, qui couvre la période 2019-2024 et qui a notamment pour orientation la production de 850 logements /an sur l'agglomération dont 170 à 180 sur la commune de Saint Brieuc,



Vu la convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH RU) de l'hyper centre de Saint-Brieuc signée le 15 février 2019,

Vu la délibération n°14 du conseil municipal de Saint-Brieuc du 15 février 2021, décidant la mise en œuvre d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI) et sollicitant la déclaration d'utilité publique de cette opération visant sept immeubles,

Vu l'arrêté préfectoral du 4 janvier 2022 déclarant d'utilité publique une Opération de Restauration Immobilière (ORI) dans l'hyper centre de Saint-Brieuc au bénéfice de la commune de Saint-Brieuc,

Vu la délibération n°15 du conseil municipal de Saint-Brieuc du 26 septembre 2022, approuvant le dossier d'enquête parcellaire et le programme détaillé des travaux de restauration Immobilière déclarés d'utilité publique sur chacun des immeubles,

Vu la convention opérationnelle du 3 mars 2022, conclue entre l'EPF Bretagne, la commune de Saint-Brieuc et Saint-Brieuc Armor Agglomération pour assurer le portage foncier de certains biens inclus dans le périmètre de l'ORI quand cela est nécessaire à l'atteinte de ses objectifs,

Vu l'intégration de l'immeuble sis 18 rue des trois Frères Le Goff à Saint-Brieuc, cadastré section AZ n° 24, parmi la liste d'immeubles inclus dans le périmètre de l'opération de restauration immobilière déclarée d'utilité publique,

Vu l'enquête parcellaire qui s'est déroulée du 13 au 31 mars 2023 et, à cette occasion, la notification du programme détaillé des travaux à effectuer et du délai d'exécution au propriétaire de l'immeuble sis 18 rue des trois Frères Le Goff à Saint-Brieuc,

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) déposée en mairie de Saint-Brieuc le 26 mai 2023, sous le n°02227823V0452, par l'étude notariale NOTALEX 22, notaire exerçant 13 rue Pierre le Gorrec à Saint-Brieuc, agissant en qualité de mandataire de la SCI VILLAGES, domiciliée 6 cour des Petites Ecuries à Paris, concernant la vente d'un immeuble de rapport, situé sur la commune de Saint-Brieuc - 18 rue des Trois frères Le Goff et cadastré section AZ n° 24 d'une contenance globale d'acquisition de 397m², au prix de CENT QUATRE-VINGT-HUIT MILLE CINQ CENT DIX EUROS (188 510 €), plus une commission d'agence de 11 490 € à la charge de l'acquéreur,

Vu la situation du bien objet de la DIA à Saint-Brieuc en zone UAa du PLU de la commune de Saint-Brieuc,

Vu le travail d'accompagnement du bureau d'études Urbanis pour le compte de la Ville de Saint-Brieuc dans la phase d'animation de l'ORI, au cours du 1^{er} semestre 2022, auprès du propriétaire de l'immeuble concerné par la DIA,

Vu la délibération du conseil communautaire de Saint-Brieuc Armor Agglomération du 3 février 2022, déléguant l'exercice du droit de Préemption Urbain au Président de l'agglomération sur les parcelles comprises dans le périmètre de l'ORI et notamment la parcelle cadastrée section AZ n°24 objet de la DIA, et l'autorisant à déléguer l'exercice de ce droit à l'EPF Bretagne ou à la commune sur ces mêmes parcelles,

Vu l'arrêté du Président de Saint-Brieuc Armor Agglomération du 4 juillet 2023 déléguant le Droit de Préemption Urbain à l'EPF Bretagne sur la parcelle cadastrée section AZ n°24,

Vu le courrier de demande de visite adressé par l'EPF Bretagne à NOTALEX 22, notaire, qui l'a reçu le 11 juillet 2023,

Vu la réponse de M. François GUILLERAY, gérant de la SCI VILLAGES, à l'EPF Bretagne qui l'a reçue par mail le 11 juillet 2023, acceptant la tenue d'une visite,

Vu le constat contradictoire de visite établi le jour de la visite c'est-à-dire le 17 juillet 2023,

Vu le courrier de demande de pièces adressé par l'EPF Bretagne à NOTALEX 22, notaire, qui l'a reçu le 21 juillet 2023,

Vu la réponse de NOTALEX 22 à l'EPF Bretagne qui l'a reçue le 28 juillet 2023, à laquelle furent annexées les pièces demandées,

Vu l'avis de la Direction Immobilière de l'Etat (service France Domaine) en date du 25 juillet 2023,

Considérant que suite à la réception de la DIA précitée en mairie de Saint-Brieuc le 26 mai 2023 l'échéance du délai de préemption initialement fixée au 26 juillet 2023, a été prorogée une première fois jusqu'au 17 août 2023, c'est-à-dire un mois après la tenue de la visite du bien objet de la DIA précitée le 17 juillet 2023, puis une seconde fois jusqu'au 28 août 2023, c'est-à-dire un mois après la réception des pièces le 28 juillet 2023,

Considérant l'absence d'engagement, dans le délai de 3 mois suivant la notification de l'enquête parcellaire de l'ORI, sur l'exécution des travaux de la part de la SCI VILLAGES, propriétaire de l'immeuble 18 rue des Trois Frères Le Goff à Saint-Brieuc,

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 créer les conditions favorables au redressement de l'immeuble sis 18 rue des trois Frères Le Goff et à la réalisation d'un programme de restauration immobilière conforme aux objectifs de l'ORI,

Considérant que la déclaration d'utilité publique « Opération de Restauration Immobilière » a pour objectif la réalisation des travaux de restauration immobilière par les propriétaires ou copropriétaires des immeubles concernés, en fonction des prescriptions de travaux particulières à chaque immeuble,

Considérant que malgré la phase d'animation menée par le bureau d'études Urbanis depuis l'engagement de l'ORI, aucun programme de travaux conforme à la déclaration d'utilité publique n'a été engagé,

Considérant que la convention opérationnelle signée entre l'EPF et les collectivités stipule dans son article 1.1 que l'EPF pourra intervenir exceptionnellement sur des DIA,

Considérant que la convention opérationnelle prévoit en cas d'intervention de l'EPF, une densité de logements de 100 logements/ha,

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 UAa, ayant fait l'objet de la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessus relatée à savoir, en la commune de Saint-Brieuc – 18 rue des Trois Frères Le Goff, un ensemble immobilier bâti, cadastré section AZ n°24 d'une assiette de 397m² et d'une surface habitable déclarée de 418m², appartenant à la SCI VILLAGES, représentée par Monsieur François GUILLERAY, domiciliée 6 cour des Petites Ecuries à Paris.

Article 2 : Objet

Cette préemption est réalisée dans le cadre de l'opération de restauration immobilière (ORI) sur le secteur de l'hyper centre-ville (rue des 3 Frères Le Goff) incluant l'ensemble immobilier de la parcelle préemptée, afin de favoriser les conditions de sa mise en œuvre par la commune de Saint-Brieuc.

A ce titre, les biens objet de la présente préemption devront faire l'objet de travaux de restauration immobilière permettant de transformer les conditions d'habitabilité des logements et de l'immeuble dans son ensemble, et de faire cesser durablement les situations d'habitat indigne.

Article 3 : Prix

Cette préemption est exercée au prix de CENT DOUZE MILLE HUIT CENT SOIXANTE EUROS (112 860 €), plus les honoraires de négociation d'un montant de 11 490 €, soit à proportion de ce prix, s'il s'avère qu'ils sont dus.

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 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

02 AOUT 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 : 2023.08.02 11:51:41
+02'00'

La présente décision sera publiée au recueil des actes administratifs de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne et affichée en mairie de Saint-Brieuc, au siège de Saint-Brieuc Armor Agglomération ainsi qu'au siège de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne. La présente décision et les pièces s'y rapportant sont également consultables au siège de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne sis 14 avenue Henri Freville – CS 90721 – 35207 RENNES cedex.