ÉTABLISSEMENT
PUBLIC FONCIER
DE BRETAGNE

Recueil des actes administratifs

N° D-2019/4

Décisions de la Directrice générale

Du 08 mars 2019

au

15 avril 2019

8 pages

Publication le 15 avril 2019

Recueil des actes administratifs D-2019/4

Décisions de la Directrice générale

Sommaire

Numéro et date	Objet	Transmission en Préfecture	Nombre de pages	Page du sommaire
D-19-07 du 20/03/2019	Décision d'exercice du Droit de Préemption Urbain sur le bien situé sur la commune de Breteil (35), 8 place de l'Eglise, une maison d'habitation, parcelle cadastrée section AC N°11 d'une superficie de 58 m² appartenant aux consorts Jehannin	20/03/2019	4	3
D-19-08 du 11/04/2019	Décision d'attribution d'une subvention à la commune de Tréguier pour la réalisation de la concertation dans le cadre de l'élaboration d'une stratégie d'aménagement urbain du centre-ville	non requis	2	7

A Rennes le 15/04/2019

La Directrice générale

Carole Contamine

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE BRETAGNE

PREFECTURE BRETAGNE
ARRIVÉ le
20 MARS 2019
Secrétariat Général
pour les Affaires Régionales
35026 RENNES CEDEX 09

Décision du Directeur Général D-19-07

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-15-23 du Conseil d'Administration du 24 novembre 2015, 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 Breteil en date du 12 avril 2010 approuvant la révision du plan d'occupation des sols et son évolution en plan local d'urbanisme,

Vu la délibération du Conseil Municipal de la commune de Breteil du 8 décembre 2014, modifiant le Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du conseil communautaire de la communauté de communes de Montfort Communauté du 15 décembre 2019, instituant le Droit de Préemption Urbain sur les zones urbaines et d'urbanisation future du Plan Local d'Urbanisme selon un périmètre précis,

Vu la délibération du conseil communautaire de la communauté de communes de Montfort Communauté du 28 février 2019, retirant le droit de préemption urbain à la commune de Breteil sur la parcelle cadastrée AC n°11 et déléguant à l'Etablissement Public Foncier de Bretagne le droit de préemption urbain sur la parcelle cadastrée AC n°11,

Vu le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) du Pays de pays de Brocéliande approuvé le 8 décembre 2008, dont fait partie la commune de Breteil, classant ladite commune en tant que « *pôle intermédiaire dont l'objectif de densité brute est de 20 lgts/ha minimum* »,

Vu le Programme Local de l'Urbanisme de la commune de Breteil approuvé le 12 avril 2010 qui fait état d'une orientation d'aménagement III-1.6 :
« *Secteur 6 : secteur central, au Sud de l'Eglise* » qui prévoit :

- *« L'urbanisation future devra permettre une diversité urbaine (collectifs, semi-collectifs, individuel et individuels groupés) et une mixité sociale en terme d'habitat : accession, locatifs, logements sociaux (locatifs ou accession). Les objectifs affichés dans le PLH devront être respectés.*
- *Une urbanisation plus dense (collectifs, semi-collectifs, individuel et individuels groupés) est préconisée afin de prolonger l'ambiance urbaine du centre bourg »,*

Vu le PADD du PLU en date du 12 avril 2010, notamment son orientation 1.1 qui prévoit de « *Garantir un développement maîtrisé et raisonné sur du long terme qui réponde aux objectifs communaux* » et stipule qu'il

faut « *poursuivre l'accueil de population nouvelle par une politique de l'habitat maîtrisée, en se fixant un objectif de production en logements neufs : 35 logements par an en moyenne pour atteindre à échéance du PLU, une population d'environ 4200/4 400 habitants* »,

Vu la convention cadre signée entre la Communauté de Communes de Montfort Communauté, dont fait partie la commune de Breteil, et l'EPF Bretagne, le 20 janvier 2017, qui indique :

- dans son paragraphe 3 concernant les engagements mutuels spécifiques :
  - *« Il est précisé dans le PPI 2016-2020 de l'EPF :*
    - *<u>En matière de densité</u> :*
      « En cohérence avec les documents de planification supra communaux et en fonction du contexte urbain, l'EPF encourage une densification plus forte de l'urbanisation là où les niveaux de densité peuvent ou doivent être renforcés.
      L'EPF Bretagne adapte ses critères d'intervention à chaque périmètre d'opération, avec un minimum de densité de 20 logements par hectare. »
    - *<u>En matière de logements sociaux :</u>*
      « (...) la mobilisation de l'EPF Bretagne repose sur la réalisation d'un seuil minimum de 20% de logements locatifs sociaux par opération portée de types PLAI et PLUS (...),

Vu la convention opérationnelle d'actions foncières du 19 octobre 2012, modifiée par un avenant n°1 du 31 décembre 2018, conclue entre l'EPF Bretagne et la commune de Breteil pour l'acquisition des réserves foncières nécessaires à la réalisation de l'opération de centre-bourg, qui précise que :
« La commune a identifié différentes opportunités foncières à proximité des commerces, des services, qui, en complément des acquisitions déjà réalisées par la commune pourraient constituer le support d'un projet de renouvellement urbain et de densification (urbanisation d'un cœur d'îlot et opérations de démolition-reconstruction). Le projet identifié sur ces emprises relèverait de la production de logements (collectifs, semi-collectifs, individuels et individuels groupés) et d'espaces publics (parc ou espace vert aménagé, chemins piétons) afin de répondre à la demande de la population. »

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner déposée en mairie de Breteil le 17 janvier 2019 par Me Catherine COUBARD - LE QUERE, agissant en qualité de mandataire de :

- Monsieur René Jean-Louis Marie JEHANNIN, demeurant à Breteil (35160) 3 Rue de Brocéliande ;
- Madame Béatrice Yvonne Alexandrine Marie JEHANNIN, demeurant à Rennes (35000) 23 Boulevard de Lattre de Tassigny ;
- Madame Laurence Marie-Thérèse Marcelle JEHANNIN, demeurant à BRETEIL (35160) 10 Place de l'Eglise ;
- Monsieur Christian Pierre-Marie JEHANNIN, demeurant à BEDEE (35137) 7 Rue Anatole France

concernant la vente d'une maison d'habitation, située sur la commune de BRETEIL (35160), 8 Place de l'Eglise, parcelle cadastrée section AC n°11 d'une superficie de 59 m², au prix de CENT CINQ MILLE EUROS (105 000,00 EUR), plus les honoraires de négociation d'un montant de QUATRE MILLE HUIT CENT QUARANTE-HUIT EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (4 848,00 EUR TTC),

Vu la situation de la parcelle en zone UC du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Breteil,

Vu l'avis de France Domaine en date du 14 mars 2019,

Considérant que le bien objet de la notification de la Déclaration d'Intention d'Aliéner fait partie du périmètre de la convention opérationnelle d'actions foncières du 19 octobre 2012, modifiée par un avenant n°1 en date du 31 décembre 2018,

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 Breteil 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 UC, ayant fait l'objet de la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessus relatée à savoir, en la commune de Breteil (35160), 8 Place de l'Eglise, une maison d'habitation, parcelle cadastrée section AC n°11 d'une superficie de 59 m², appartenant à :

- Monsieur René Jean-Louis Marie JEHANNIN, demeurant à Breteil (35160) 3 Rue de Brocéliande ;
- Madame Béatrice Yvonne Alexandrine Marie JEHANNIN, demeurant à Rennes (35000) 23 Boulevard de Lattre de Tassigny ;
- Madame Laurence Marie-Thérèse Marcelle JEHANNIN, demeurant à BRETEIL (35160) 10 Place de l'Eglise ;
- Monsieur Christian Pierre-Marie JEHANNIN, demeurant à BEDEE (35137) 7 Rue Anatole France

Article 2 : Objet

Cette préemption est faite en vue de constituer une réserve foncière permettant la réalisation d'un projet d'aménagement à dominante d'habitat, en renouvellement urbain, consistant en la réhabilitation du bien en vue de proposer des logements locatifs.

Dans le cadre de son partenariat avec l'EPF Bretagne, la commune s'engage sur l'ensemble de l'opération incluse dans le périmètre de convention, au respect des critères suivants :

- Densité brute minimale de 35 logements/hectare,
- 20 % minimum de logements locatifs sociaux (type PLUS - PLAI) dans la part du programme consacré au logement,

Article 3 : Prix

Cette préemption est exercée au prix de **CENT MILLE EUROS (100 000,00 EUR)**, plus les honoraires de négociation d'un montant de QUATRE MILLE HUIT CENT QUARANTE-HUIT EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (4 848,00 EUR TTC) 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 21 de la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000) ;

- 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 20 MARS 2019

PREFECTURE BRETAGNE
ARRIVÉ le
20 MARS 2019
Secrétariat Général
pour les Affaires Régionales
35026 RENNES CEDEX 09

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

La présente décision sera publiée au recueil des actes administratifs de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne et affichée en mairie de Breteil ainsi qu'au siège de la communauté de communes de Montfort 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.

ÉTABLISSEMENT
PUBLIC FONCIER
DE BRETAGNE

DECISION DE LA DIRECTRICE GENERALE D-19-08

ATTRIBUTION D'UNE SUBVENTION A LA COMMUNE DE TRÉGUIER

OPERATION N°17-22362-2 – Appel à candidatures centre-ville 2017

La directrice générale de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPFB)

Vu le décret n°2014-1735 du 29 décembre 2014 modifiant le décret n°2009-636 du 8 juin 2009 portant création de l'EPFB et **vu** l'arrêté du 18 décembre 2014 portant nomination de la directrice générale l'Etablissement,

Vu le règlement intérieur de cet établissement,

Vu la délibération du Conseil d'administration C-17-17 en date du 28 février 2017 approuvant le partenariat de l'EPF aux appels à candidatures « Dynamisme des villes et bourgs ruraux en Bretagne » aux côtés du Conseil régional, de l'Etat et de la Caisse des Dépôts,

Vu la décision du comité de sélection des partenaires en date du 5 octobre 2017 listant les communes retenues dans le cadre des appels à candidatures « Dynamisme des villes et bourgs ruraux en Bretagne », établi conjointement par le Conseil régional, de l'Etat, la Caisse des Dépôts et l'EPF,

Vu la délibération du conseil d'administration C-18-26 en date du 27 novembre 2018 autorisant la Directrice générale à attribuer des co-financements au titre de « l'accompagnement à la définition des projets »,

Vu la convention d'études en date du 06/03/2018 passée entre l'EPFB et la commune de Tréguier définissant les modalités de cet accompagnement *« L'EPF participera au financement de ces études pré-opérationnelles à hauteur de 67% du montant HT de l'étude et dans la limite de 10.000,00 euros.»*,

Vu les devis du bureau d'études « IDEA Recherche » sis à Rennes (35) d'un montant total de 18.000,00 euros hors taxe, concernant l'animation de la concertation, en soutien de l'étude réalisée par l'ADEUPa d'un montant de 39.000,00 euros hors taxe, pour l'élaboration d'une stratégie d'aménagement urbain du centre-ville ;

DECIDE

Article 1 – Attribution d'une subvention

Une subvention de 10.0000 euros HT est attribuée à la commune de Tréguier pour la réalisation de la concertation dans le cadre de l'élaboration d'une stratégie d'aménagement urbain du centre-ville comprenant :

- **Séquence 1 :** Le porter à connaissance / les éléments de cadrage ;
- **Séquence 2 :** Les enjeux en présence ;
- **Séquence 3 :** La formalisation.

Article 2 – Modalités de versement de la subvention

Le versement de cette subvention interviendra à l'issue de la réalisation de l'étude visée à l'article 1 et est conditionné à la transmission par la commune de Tréguier d'une copie de la ou des facture(s) correspondante(s) et/ou d'un état récapitulatif des dépenses réalisées certifié par le contrôleur financier ainsi que du rapport final de l'étude.

La transmission de ces éléments par le maître d'ouvrage devra intervenir dans un délai de 6 mois à compter de la fin de l'étude, délai au-delà duquel l'EPF ne pourra s'engager à procéder au versement du solde de la subvention.

A noter que l'établissement se réserve le droit de réviser le montant lors du solde de la subvention en fonction des dépenses et recettes réalisées.

Article 3 – Entrée en vigueur

La présente décision entre en vigueur à compter de la date de signature. Elle est notifiée à la commune de Tréguier.

Conformément à la loi de réforme sur les collectivités du 16 décembre 2010 et depuis le 1er janvier 2012, les aides publiques que les collectivités et leurs groupements peuvent percevoir de la part des autres collectivités et/ou de l'Etat, ne peuvent dépasser 80% du montant total des financements publics apportés au projet. La collectivité doit donc verser une contribution minimale de 20% du montant de l'investissement.

Fait à Rennes, le 11 AVR. 2019

La directrice générale de l'établissement
public foncier de Bretagne

Carole CONTAMINE

Pour la Directrice générale
de l'établissement public
foncier de Bretagne et par délégation

Le Directeur des études
Antoine MORIN

La présente décision sera publiée au recueil des actes administratifs de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne et affichée au siège de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne, sis 72 boulevard Albert 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.