

- 4 JAN. 2024

Secrétariat Général
pour les Affaires Régionales
35026 RENNES CEDEX 09

Décision du Directeur Général D-24/01

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-23-08 du Conseil d'Administration du 4 juillet 2023, 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 d'Argentré-du-Plessis du 08 novembre 2021 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU),

Vu la délibération du conseil municipal de la commune d'Argentré-du-Plessis du 19 novembre 2007 instituant le Droit de Préemption Urbain sur toutes les zones urbaines et d'urbanisation future du PLU,

Vu la délibération en date du 18 décembre 2023 du conseil municipal de la commune d'Argentré-du-Plessis, modifiant le PLU de la commune d'Argentré-du-Plessis, visant notamment à annexer la délibération du 19/11/2007 relative à la création du droit de préemption urbain sur toutes les zones urbaines et d'urbanisation future du PLU,

Vu la délibération du conseil municipal de la commune d'Argentré-du-Plessis du 15 juillet 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 de la commune d'Argentré-du-Plessis du 06 novembre 2023 visant à préciser la délibération du conseil municipal de la commune d'Argentré-du-Plessis du 15 juillet 2020 déléguant au Maire le pouvoir d'exercer le Droit de Préemption Urbain de le déléguer dans les cas prévus à l'article L.213-3 du Code de l'Urbanisme,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Vitré approuvé le 15 février 2018, dont fait partie la commune d'Argentré-du-Plessis qui a notamment pour orientation :

- D'attribuer à la commune d'Argentré du Plessis le statut de pôle intermédiaire structurant ;
- D'affirmer des polarités attractives qui structurent l'accueil de populations et de renforcer le rôle des pôles intermédiaires structurants et des pôles de rayonnement ;
- De conserver une mixité sociale et générationnelle par la fixation d'objectifs de mixité sociale dans la production globale nouvelle de logement (15% pour les pôles intermédiaires structurants), de favoriser la diversité du parc de logements et de typologie d'habitat adaptées pour conserver une mixité intergénérationnelle et de faciliter ainsi le parcours résidentiel ;



- De limiter l'étalement urbain et de renforcer les centralités en privilégiant la densification et le renouvellement urbain, par la fixation d'objectifs de densité moyenne par catégorie de pôle (18 logements/ha pour les pôles de rayonnement) ;
- De conserver un territoire rural dynamique qui s'appuie sur un réseau de centralités renforcées et connectées.

Vu le Programme Local de l'Habitat n°2 de Vitré Communauté adopté le 4 novembre 2016, dont fait partie la commune d'Argentré du Plessis, qui couvre la période 2016-2022 et qui a notamment pour orientations de :

- Améliorer énergétiquement le parc existant occupé et réinvestir le parc vacant
- Favoriser l'équilibre territorial et organiser le développement de la production neuve
- Assurer la solidarité territoriale, l'accueil des nouveaux arrivants et compléter l'offre à destination de tous les publics
- Poursuivre l'accompagnement et l'animation de la politique locale de l'habitat

Et qui fixe :

- pour la commune d'Argentré du Plessis, pôle d'équilibre du secteur Est du territoire, un objectif de production de 38 logements par an, soit 266 logements sur la durée du PLH 2016-2022
- pour l'ensemble du secteur Est dont la commune d'Argentré du Plessis est pôle d'équilibre, un objectif de production de 96 logements locatifs sociaux cette même durée.

Vu le projet du troisième Programme Local de l'Habitat (2024-2029) arrêté, après consultation des communes membres et du syndicat d'urbanisme du Pays de Vitré, le 9 novembre 2023 en Conseil d'Agglomération, dont fait partie la commune d'Argentré-du-Plessis, qui couvre la période 2024-2029 et qui se structure autour de 4 grandes orientations :

- Diversifier en différenciant selon les enjeux locaux ;
- Accentuer la politique en faveur du parc ancien ;
- Contribuer à la trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN) ;
- Garantir une gouvernance et des moyens à hauteur des enjeux ;

Et qui fixe pour la commune d'Argentré du Plessis, pôle d'équilibre selon l'armature territoriale du PLH 2024-2029, un objectif de production de 32 à 33 logements par an soit 190 à 200 logements sur la durée du PLH 2024-2029 dont 25 % logements locatifs sociaux, soit 45 à 50 logements locatifs sociaux sur la même durée.

Vu la convention cadre du 14 juin 2021, conclue entre l'EPF Bretagne et la communauté d'agglomération Vitré Communauté, et notamment :

- son article 3.3 relatif aux acquisitions par préemption ;
- son article 2 qui fixe pour objectif commun de :
 - Intervenir exclusivement en renouvellement urbain pour maîtriser la consommation foncière et densifier les centralités.
 - Participer à la lutte contre l'habitat indigne et la vacance dans le parc de logements.
 - Participer à des projets permettant de dynamiser les centralités.
 - Intervenir pour des opérations favorisant le parcours résidentiel et la mixité sociale
 - Maintenir le dynamisme économique et commercial du territoire
 - Articuler les ingénieries au service d'un objectif commun de sobriété foncière

Vu la convention opérationnelle d'actions foncières du 07 juin 2018, conclue entre l'EPF Bretagne et la commune d'Argentré-du-Plessis pour l'acquisition des réserves foncières nécessaires à la réalisation de l'îlot Sévigné, qui précise que :

« La commune souhaite développer une part significative de l'offre nouvelle de logements (environ 20%) en densification du tissu urbain existant, dans le cadre de la révision de son PLU.

La commune est déjà propriétaire d'un foncier d'environ 8000m² appelé « îlot Sévigné ». Sur ce foncier, un projet de maison médicale est déjà en cours d'étude, tout comme une résidence adaptée aux personnes âgées d'environ 20 logements qui serait réalisée par le bailleur social Néotoa. En complément de ce foncier déjà maîtrisé, la commune fait appel à l'EPF pour l'acquisition de trois maisons d'habitation et d'une surface commerciale nécessaires au projet. L'objectif est le développement de logements collectifs et individuels et le déplacement de la surface commerciale au rez-de-chaussée d'un des nouveaux immeubles.

A travers le projet « Îlot Sévigné » objet des présentes, la Collectivité s'engage à respecter les critères suivants sur les parcelles qui seront portées par l'EPF Bretagne :

- à minima 50 % de la surface de plancher du programme consacré au logement ;
- une densité minimale de 30 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 : 20% minimum de logements locatifs sociaux de type PLUS-PLAI.»

Vu le courrier adressé par le bailleur social NEOTOA à Monsieur le Maire de la commune d'Argentré-du-Plessis, en date du 28 novembre 2023, détaillant une faisabilité capacitaire pour un projet d'habitation et de cellule commerciale au sein de « l'Ilot Sévigné », et dont le périmètre intègre la parcelle objet de la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessous relatée. Cette programmation prévisionnelle prévoit la réalisation de 24 logements, pour une surface plancher de 1 479,46 m², ainsi qu'une cellule commerciale, pour une surface plancher de 103 m²,

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) déposée en mairie d'Argentré-du-Plessis le 16 octobre 2023, sous le n°23V0035, par Maître Charlotte BRANGER, notaire exerçant 259 rue de la Rosière – Talmont-Saint-Hilaire, agissant en qualité de mandataire de :

Monsieur Christian DELAGREE demeurant LA JARRIE, 3630 RTE DE POIROUX 85440 GROSBREUIL
--

Monsieur Christian DELAGREE demeurant 227 rue du Verger, 16170 ROUILLAC

concernant la vente d'un bien consistant en une maison d'habitation située 8 boulevard de Sévigné - 5582 Route de Vitré à Argentré-du-Plessis et cadastré :

Ref.cadastre	Contenance
AE 171	937 m ²

d'une contenance globale d'acquisition de 937 m², au prix de CENT MILLE euros (100 000,00 euros),

Vu la situation du bien objet de la DIA en zone UC du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Argentré-du-Plessis,

Vu l'arrêté du Maire de la commune d'Argentré-du-Plessis du 06 décembre 2023 déléguant le Droit de Prémption Urbain à l'EPF Bretagne sur la parcelle cadastrée section AE n°171,

Vu le courrier de demande de pièces adressé par l'EPF Bretagne à Maître Charlotte BRANGER, notaire, qui l'a reçu le 11 décembre 2023,

Vu le courrier de demande de pièces adressé par l'EPF Bretagne à M. Christian DELAGREE, qui l'a reçu le 11 décembre 2023,

Vu le courrier de demande de pièces adressé par l'EPF Bretagne à M. Christian DELAGREE, qui l'a reçu le 11 décembre 2023,

Vu la réponse de Maître Charlotte BRANGER à l'EPF Bretagne qui l'a reçue le 15 décembre 2023, à laquelle furent annexées les pièces demandées,

Vu l'avis de la Direction Immobilière de l'Etat (service France Domaine) en date du 07 novembre 2023,

Considérant que suite à la réception de la DIA précitée en mairie d'Argentré-du-Plessis le 16 octobre 2023 l'échéance du délai de préemption initialement fixée au 16 décembre 2023, a été prorogée jusqu'au 15 janvier 2024, c'est-à-dire un mois après la réception des pièces le 15 décembre 2023,

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 d'Argentré-du-Plessis le 07 juin 2018, ayant pour objectifs :

- de développer, sur le secteur de l'ilot sévigné, une part significative de l'offre nouvelle de logements (environ 20%) en densification du tissu urbain existant,
- de réaliser un projet visant le développement de logements collectifs et individuels et le déplacement d'une surface commerciale. Ce projet respectant les engagements suivants :
 - o à minima 50 % de la surface de plancher du programme consacré au logement ;
 - o une densité minimale de 30 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 : 20% minimum de logements locatifs sociaux de type PLUS-PLAI.

Considérant que le bien objet de la notification de la DIA, fait partie, au sein de « l'Ilot Sévigné », du périmètre du projet développé par le bailleur social Néotoa, ayant pour objectif la réalisation de 24 logements, pour une surface plancher de 1479,46 m², ainsi qu'une cellule commerciale, pour une surface plancher de 103 m²,

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 d'Argentré-du-Plessis 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, une maison d'habitation située 8 boulevard de Sévigné - 5582 Route de Vitré à Argentré-du-Plessis, cadastré :

Ref.cadastre	Contenance
AE 171	937 m ²

d'une contenance globale d'acquisition de 937 m², appartenant à :

Monsieur Christian DELAGREE demeurant LA JARRIE, 3630 RTE DE POIROUX 85440 GROSBREUIL
Monsieur Christian DELAGREE demeurant 227 rue du Verger, 16170 ROUILLAC

Article 2 : Objet

Cette préemption est faite en vue de permettre à la commune d'Argentré-du-Plessis de réaliser une opération de construction sur le secteur de « l'Ilot Sévigné », incluant les parcelles préemptées.

D'après l'étude de faisabilité capacitaire réalisée par le bailleur social Néotoa et le cabinet d'architecte Nicolas + Le Hen, au sein de cet îlot, le projet accueillera un ensemble immobilier comprenant :

- des logements conformément aux objectifs du Programme Local de l'Habitat (logements sociaux, mixité sociale, économie d'espace, nouvelles formes urbaines). Plus précisément, la parcelle préemptée section AE n° 171 va accueillir pour partie, après démolition de la maison, un immeuble dans lequel seront réalisés 24 logements, pour une surface plancher de 1479,46 m².
- Des locaux commerciaux. Plus précisément, la parcelle préemptée section AE n° 171 va accueillir pour partie, après démolition de la maison, un immeuble dans lequel sera réalisée une cellule commerciale, pour une surface plancher de 103 m².

Article 3 : Prix

Cette préemption est exercée au prix de CENT MILLE euros (100 000,00 euros),

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,

PREFECTURE BRETAGNE
ARRIVÉ le

- 4 JAN. 2024

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 : 2024.01.04 11:02:17 +01'00'

La présente décision sera publiée au recueil des actes administratifs de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne et affichée en mairie d'Argentré-du-Plessis.

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 Fréville – CS 90721 – 35207 RENNES cedex.

