

14 JUIN 2024

Secrétariat Général
pour les Affaires Régionales
35026 RENNES CEDEX 09

Publiée au recueil des actes
le 14/06/2024

Décision du Directeur Général D-24-22

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 communautaire de la Rennes Métropole en date du 19 décembre 2019, approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi),

Vu la délibération du conseil communautaire en date du 19 décembre 2019, instituant le Droit de Préemption Urbain sur toutes les zones urbaines et d'urbanisation future des communes du PLUi de la Rennes Métropole,

Vu la délibération du conseil communautaire en date du 09 juillet 2020, donnant délégation à la Présidente pour exercer, au nom de Rennes Métropole, le droit de préemption urbain et l'autorisant à déléguer ce droit dans certaines conditions à l'EPF Bretagne à l'occasion de l'aliénation d'un bien,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du Pays de Rennes approuvé le 29 mai 2015, dont fait partie la commune de Rennes qui a notamment pour orientations :

- La maîtrise de l'extension urbaine et la modération foncière. Le développement de l'habitat et des activités est soumis à une exigence d'utilisation plus intensive des espaces urbanisés. Le développement de l'urbanisation doit favoriser, là où de telles disponibilités existent, la réhabilitation des quartiers le nécessitant ;
- Une production de logements suffisante et diversifiée avec une priorisation pour la construction en cœur de Métropole ;
- Une recherche de mixité sociale dans les opérations d'urbanisme, en favorisant la production de logements aidés.

Spécifiquement sur le projet de transformation de la ZA Nord, le SCOT fixe 3 objectifs principaux dont le renforcement de la mixité dans le secteur de mutation notamment vers des fonctions diversifiés (habitat, activités, équipements, loisirs, ...) et le transfert de l'offre commerciale vers le secteur en développement au Nord,

Vu le Programme Local de l'Habitat de la Rennes Métropole approuvé le 21 décembre 2023, dont fait partie la commune de Rennes, qui couvre la période 2023-2028 et qui a notamment pour orientation :

- Maîtriser les prix des logements et du sol : 2. Adapter la consommation foncière aux enjeux démographiques à l'ère du "Zéro Artificialisation Nette"

Avec notamment l'objectif d'augmentation de la part du renouvellement urbain dans la production des nouveaux logements (au moins 57 % contre 47 % dans le PLUi adopté en 2019), [...] cela induit de produire l'offre nouvelle de 30 000 logements entre 2023 et 2028 majoritairement en renouvellement urbain [...], et de faire en sorte de limiter l'extension urbaine en fonction de chaque strate de l'armature urbaine.



Vu la délibération du conseil communautaire en date du 30 juin 2022, portant sur la reconnaissance de l'intérêt métropolitain du secteur d'aménagement opérationnel « Zone d'activités Nord – Coteaux de l'Ille », qui a notamment pour objectifs de :

- Faire évoluer les fonctions au sud de la zone en poursuivant l'accueil de population à proximité d'un secteur d'activités (La Donelière) proche du parc des Prairies Saint-Martin ;
- Prolonger les opérations d'aménagement en cours en réfléchissant aux niveaux de mixité souhaitables entre habitat et activités de services ou commerciales ;
- Conforter l'activité artisanale, l'économie sociale et solidaire et les services sur La Donelière ;
- Créer un nouveau secteur d'habitation en reconquérant le site actuel des équipements sportifs de Gros-Malhon et en y développant une centralité de quartier ;
- Accueillir des programmes mixtes combinant une programmation logement et une animation des rez-de-chaussée ;
- Conforter le pôle sportif sur le stade de la Bellangerais sur la rive est du canal Ille-et-Rance.

Vu le Plan Guide sur le secteur « Zone d'Activités Nord – Coteaux de l'Ille », débuté en janvier 2022 par l'agence d'urbanisme LAQ associée au paysagiste Atelier Georges et aux bureaux d'études Ingerop et Tribu, qui a notamment pour objectifs de :

- Respecter l'objectif de zéro artificialisation nette à horizon 2030 et 2050 avec une logique de désimperméabilisation des sols et de renouvellement de la ville sur elle-même ;
- Respecter les objectifs du Programme Local de l'Habitat avec un double principe de diversification de l'offre et de densification/optimisation foncière le long des axes de transport en commun ;
- Respecter la stratégie nationale bas carbone en privilégiant les constructions et modes de vie décarbonnés ;

Vu la convention cadre du 13 janvier 2022, conclue entre l'EPF Bretagne et la métropole Rennes Métropole, et notamment :

- son chapitre 2 qui fixe pour objectifs communs de :
 - o Renforcer l'action foncière pour produire des logements adaptés à la solvabilité des ménages, conformément aux orientations du PLH
 - o Accompagner des opérations de grande ampleur sur des sites majeurs de développement de l'habitat

Vu la convention opérationnelle d'actions foncières du 22 janvier 2024, conclue entre l'EPF Bretagne et la métropole Rennes Métropole pour l'acquisition des réserves foncières nécessaires à la réalisation de ZA Nord, qui précise que :

"Ce projet vise à façonner l'avenir urbain de la région en respectant des objectifs de développement durable et de réduction de l'impact environnemental.

L'appui de l'EPF est sollicité sur 3 sites stratégiques, verrous fonciers : Chesnay Beauregard, Donelière-Gros Malhon et Nouvelle Robiquette, sur un périmètre relativement large pour s'adapter aux opportunités de mutation des fonciers."

A travers le projet « ZA Nord – Coteaux de l'Ille » objet des présentes, la Collectivité s'engage à respecter les critères suivants sur les parcelles qui seront portées par l'EPF Bretagne :

- *au minimum 50 % de la surface de plancher du programme consacré au logement et aux activités économiques ;*
- *une densité minimale de 100 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 :*
 - o *30% logements Locatifs Sociaux de type PLUS-PLAI, 15% accession sociale de type BRS, conformément au PLH (2023-2028)."*

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) déposée en mairie de Rennes le 21 mars 2024, sous le n°DA 3523824M0377, par Maître Maximilien TRICHEREAU, notaire exerçant à Nantes, agissant en qualité de mandataire de :

| |
|---|
| SCI VIENNOISE demeurant LE BOIS MONTBOURCHER, CHATEAU DU BOIS MONTBOUCHE 49220 |
|---|

concernant la vente d'un bien consistant en un bâtiment à usage de bureau et deux entrepôts, situé sur la commune de Rennes - 117 avenue Gros Malhon et cadastré :

| Ref.cadastre | Contenance |
|--------------|-----------------------|
| HT 14 | 13 690 m ² |

d'une contenance globale d'acquisition de 13 690 m², au prix de Cinq millions six cent mille euros (5 600 000 €),

Vu la situation du bien objet de la DIA à Rennes en zone UI1A du PLUi de Rennes Métropole

Vu l'arrêté 2024-0449 de la Présidente de Rennes Métropole du 18 avril 2024, déléguant le Droit de Prémption Urbain à l'EPF Bretagne sur la parcelle cadastrée section HT n°14,

Vu le courrier de demande de pièces adressé par l'EPF à Maître Maximilien TRICHEREAU, notaire exerçant à Nantes, qui l'a reçu le 15 mai 2024,

Vu la réponse de Maître Maximilien TRICHEREAU à l'EPF Bretagne qui l'a reçue, par email, le 30/05/2024, à laquelle furent annexées les pièces demandées,

Vu l'avis de la Direction Immobilière de l'Etat (service France Domaine) en date du 04 juin 2024,

Considérant que suite à la réception de la DIA précitée en mairie de Rennes le 21 mars 2024 l'échéance du délai de préemption initialement fixée au 21 mai 2024, a été prorogée jusqu'au 30 juin 2024 c'est-à-dire un mois après la réception des pièces le 30 mai 2024.

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 métropole Rennes Métropole le 22 janvier 2024, ayant pour objectifs :

- au minimum 50 % de la surface de plancher du programme consacré au logement et aux activités économiques ;
- une densité minimale de 100 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 :
 - 30% logements Locatifs Sociaux de type PLUS-PLAI, 15% accession sociale de type BRS, conformément au PLH (2023-2028).

Considérant qu'il est opportun que l'EPF Bretagne exerce le Droit de Prémption sur le bien objet de la Déclaration d'Intention d'Aliéner afin de constituer une réserve foncière qui permettra à la métropole Rennes Métropole 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 UI1A, ayant fait l'objet de la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessus relatée à savoir, en la commune de Rennes - 117 avenue Gros Malhon, un bâtiment à usage de bureau et deux entrepôts, cadastré :

| Ref.cadastre | Contenance |
|--------------|-----------------------|
| HT 14 | 13 690 m ² |

d'une contenance globale d'acquisition de 13 690 m², appartenant à :

| |
|---|
| SCI VIENNOISE demeurant LE BOIS MONTBOURCHER, CHATEAU DU BOIS MONTBOUCHE 49220 |
|---|

Article 2 : Objet

Cette préemption est faite en vue de constituer une réserve foncière afin de permettre à la métropole Rennes Métropole, dans le cadre de la mise en œuvre du projet urbain de transformation de la « Zone d'Activités Nord – Coteaux de l'Ille », de réaliser une opération de renouvellement urbain sur le secteur du Quartier Donelière Gros-Malhon incluant les parcelles préemptées.

D'après le plan guide réalisé par TERRITOIRES RENNES, cet îlot Donelière Gros-Malhon accueillera une opération de recomposition et de densification urbaine comprenant :

- un pôle commercial de proximité d'environ 2 900 m² de SP (comprenant une moyenne surface alimentaire)
- un espace vitrine en lien avec l'activité ESS (Envie 35, Emmaüs, ...)
- un lieu de vie et d'activité animé par des acteurs associatifs (Vert le jardin, Comme un Etabli, ...)
- plusieurs ensembles immobiliers avec un potentiel d'environ 1 900 logements, dont 30% logements Locatifs Sociaux de type PLUS-PLAI, 15% accession sociale de type BRS, conformément au PLH (2023-2028).

Article 3 : Prix

Cette préemption est exercée au prix de TROIS MILLIONS HUIT CENT CINQUANTE MILLE EUROS (3 850 000,00 EUROS).

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, le 13/06/2024

PREFECTURE BRETAGNE
ARRIVÉ le

14 JUIN 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 : 2024.06.13 19:15:47 +02'00'

La présente décision sera publiée au recueil des actes administratifs de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne et affichée / au siège de la Rennes Métropole.

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 2.