

19 JUIN 2024

Secrétariat Général
pour les Affaires Régionales
35026 RENNES CEDEX 09

Décision du Directeur Général D- 24 /31

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-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 communauté d'agglomération Quimperlé Communauté en date du 09 Février 2023, approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi),

Vu la loi n°2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR) du 24 mars 2014 ayant transféré de plein droit, à compter du 27 mars 2017, la compétence Droit de Préemption Urbain (DPU) aux Établissements Publics de Coopération Intercommunale à fiscalité propre compétents en matière de documents d'urbanisme, ce qui est le cas de la CA Quimperlé Communauté,

Vu la délibération du conseil communautaire en date du 09 Février 2023, instituant le Droit de Préemption Urbain sur toutes les zones urbaines et d'urbanisation future des communes du PLUi de la communauté d'agglomération Quimperlé Communauté,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Quimperlé approuvé le 19 Décembre 2017, dont fait partie la commune de Tréméven qui a notamment pour orientation :

- De construire en préservant les espaces agricoles et naturels
- De garantir une capacité d'accueil permanente
- D'assurer un aménagement maîtrisé

Vu le Programme Local de l'Habitat de la communauté d'agglomération Quimperlé Communauté approuvé le 1er Octobre 2020, dont fait partie la commune de Tréméven, qui couvre la période 2020-2025 et qui a notamment pour orientation :

- De répondre aux besoins en logements de la population
- D'accompagner le renouvellement urbain
- De donner la priorité au renforcement des centralités
- De lutter contre la vacance et améliorer la qualité du parc immobilier



Vu la convention cadre du 10 janvier 2022, conclue entre l'EPF Bretagne et la communauté d'agglomération Quimperlé Communauté, et notamment :

- Son chapitre 2 qui fixe pour objectif commun de :
 - o D'intervenir exclusivement en renouvellement urbain pour maîtriser la consommation foncière et densifier les centralités
 - o Agir en faveur de la réduction de la vacance dans le parc ancien et la mobilisation / réhabilitation du parc existant
 - o D'intervenir pour des opérations favorisant le parcours résidentiel, la mixité sociale et fonctionnelle

Vu l'étude d'aménagement menée par le conseil architecture urbanisme environnement (CAUE), sous maîtrise d'ouvrage de la commune de Tréméven, de réaménagement de « l'îlot du groupe scolaire »,

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) déposée en mairie de Tréméven le 02 Avril 2024, sous le n°24-08, par Maître Christian PERROT, notaire exerçant à la SCP HOVELACQUE PERROT NIGEN 49 rue Éric Tabarly 29300 Quimperlé, agissant en qualité de mandataire de :

- Monsieur Christophe ZAOUTER demeurant 12 Rue Brigitte Engerer 56520 GUIDEL

Concernant la vente d'un bien consistant en une maison d'habitation avec terrain, situé sur la commune de Tréméven - 1 Rue du Calvaire et cadastré :

Référence cadastre	Contenance
AB n° 13	1 209 m ²

d'une contenance globale d'acquisition de 1 209 m², au prix de CENT-QUATRE-VINGT-NEUF MILLE euros (189 000 €), plus les honoraires de négociation d'un montant de NEUF-MILLE EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (9 000 € TTC),

Vu la situation du bien objet de la DIA à Tréméven en zone U du PLUi de la communauté d'agglomération Quimperlé Communauté,

Vu la délibération du conseil communautaire de la communauté d'agglomération Quimperlé Communauté du 30 Mai 2024, déléguant le Droit de Prémption Urbain à l'EPF Bretagne sur la parcelle cadastrée section AB n°13,

Vu le courrier de demande de pièces adressé par la commune de Tréméven à Maître Christian PERROT, notaire, qui l'a reçu le 29 Mai 2024,

Vu la réponse de Maître Christian PERROT à la commune de Tréméven qui l'a reçue le 31 Mai 2024, à laquelle furent annexées les pièces demandées,

Vu l'avis de la Direction Immobilière de l'Etat (service France Domaine) en date du 25 Avril 2024,

Considérant que suite à la réception de la DIA précitée en mairie de Tréméven le 02 Avril 2024 l'échéance du délai de préemption initialement fixée au 02 Juin 2024, a été prorogée **jusqu'au 30 Juin 2024**, c'est-à-dire un mois après la réception des pièces le 31 Mai 2024,

Considérant que cette préemption est exercée en vue d'y réaliser une opération d'aménagement ayant pour objet la mise en œuvre de sa politique locale de l'habitat,

Considérant que l'étude menée par le Conseil Architecture Urbanisme Environnement (CAUE) prévoit la création de 4 à 6 logements, dont 1 à 2 logements locatifs sociaux (de type PLUS/PLAI), en réhabilitation de la maison existante et la création d'une garderie,

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 permettre à la commune de Tréméven 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 U, ayant fait l'objet de la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessus relatée à savoir, en la commune de Tréméven - 1 Rue du Calvaire, une maison d'habitation avec terrain à bâtir, cadastré :

Référence cadastre	Contenance
AB 13	1 209 m ²

D'une contenance globale d'acquisition de 1 209 m², appartenant à :

- Monsieur Christophe ZAOUTER demeurant 12 Rue Brigitte Engerer 56520 GUIDEL

Article 2 : Objet

Cette préemption est faite en vue de permettre à la commune de Tréméven de réaliser, sur le secteur de la rue du Calvaire, incluant la parcelle préemptée, une opération d'aménagement ayant pour objet la mise en œuvre de sa politique locale de l'habitat.

D'après l'étude réalisée par le CAUE du Finistère, cet îlot accueillera une opération d'aménagement comprenant :

- Des logements, conformément aux objectifs du Programme Local de l'Habitat.
Plus précisément, la parcelle préemptée cadastrée section AB n° 13 va accueillir, après réhabilitation de la maison, **4 à 6 logements, dont 1 à 2 logements locatifs sociaux de type PLUS/PLAI.**
- Une nouvelle garderie neuve d'environ 150 m² de surface de plancher et un parking sur le terrain

Article 3 : Prix

Cette préemption est exercée au prix de **CENT-SOIXANTE SIX MILLE NEUF-CENT VINGT DEUX EUROS (166 922€)**, plus les honoraires de négociation d'un montant de NEUF-MILLE EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (9 000,00 € TTC) à proportion de ce prix s'il s'avère qu'ils sont dus.

Pour la totalité du bien cadastré :

Référence cadastre	Contenance
AB 13	1 209 m ²

d'une contenance globale d'acquisition de 1 209 m².

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

19 JUIN 2024

Secrétariat Général
pour les Affaires Régionales
35026 RENNES CÉDEX 09

Carole CONTAMINE

Directrice générale de l'Etablissement Public
Foncier de Bretagne

**Carole
CONTAMINE**

Signature numérique de Carole
CONTAMINE
Date : 2024.06.19 08:36:23 +02'00'

La présente décision sera publiée au recueil des actes administratifs de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne et affichée au siège de Quimperlé Communauté.

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.