

30 JUIL. 2024

Secrétariat Général
pour les Affaires Régionales
35026 RENNES CEDEX 09

Décision du Directeur Général D-24/82

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

Vu la délibération du conseil communautaire de Rennes Métropole en date du 21 mars 2024 modifiant le PLUi de Rennes Métropole,

Vu la délibération du conseil communautaire de Rennes Métropole en date du 16 décembre 2021, instituant le Droit de Préemption Urbain (DPU) sur une partie des zones urbaines et d'urbanisation future du PLUi de la Rennes Métropole,

Vu l'arrêté préfectoral du 11 décembre 2023 prononçant la carence définie par l'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation au titre de la période triennale 2020-2022 pour la commune de Saint-Grégoire,

Vu les arrêtés préfectoraux du 15 janvier 2024 et du 13 février 2024 déléguant l'exercice du Droit de Préemption Urbain à l'EPF Bretagne sur le territoire de la commune de Saint-Grégoire, couvert par un droit de préemption,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Rennes approuvé le 18 décembre 2007, dont fait partie la commune de Saint-Grégoire qui a notamment pour orientation :

- Maîtriser l'extension de l'urbanisation ;
- Favoriser une utilisation rationnelle des espaces urbanisés ;
- Assurer une production de logements suffisante sur le territoire ;
- Diversifier la production de logements sur le territoire ;



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

- Une densité de 100 log./ha en renouvellement urbain qui s'appréhendera de manière globale et pourra ainsi être modulée pour être compatible aux environnements urbains proches.
- 30% de Logement locatif social (PLUS, PLAI)
- 15% d'accession sociale (Bail Réel Solidaire BRS 1)
- 20% de produits encadrés (produits locatifs encadrés, produits d'accession encadrés BRS 3)
- 35% de produits libres et d'accession maîtrisée BRS 4.

Vu la convention de contractualisation entre la Métropole et les communes membres de son territoire dans le cadre de la mise en œuvre du PLH approuvée par le conseil municipal de la commune de Saint-Grégoire le 11 juillet 2024,

Vu l'arrêté préfectoral du 3 août 2021 déclarant d'utilité publique l'opération de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) Multisites,

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Saint-Grégoire en date du 12 décembre 2022 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC Multisites dont le périmètre intègre les parcelles objet de la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessous relatée,

Vu le dossier de réalisation de cette ZAC qui indique que la ZAC Multisites de Saint-Grégoire, commune de Rennes Métropole, est composée de 2 sites :

- Le secteur du centre-ville de 12.6 hectares environ incluant le sous-secteur de La Forge,
- Le secteur du Bout du Monde de 42.8 hectares environ.

L'opération de la ZAC Multisites et plus largement le développement du tissu urbain de la commune de Saint Grégoire sont définis principalement à travers trois documents majeurs et complémentaires de planification territoriale :

- Le SCoT du Pays de Rennes, approuvé par le conseil syndical du syndicat mixte le 18 décembre 2007 et révisé le 29 mai 2015, modifié le 22 octobre 2019.
- Le PLH de Rennes Métropole, pour la période 2023-2028 approuvé par délibération du Conseil Métropolitain du 21 décembre 2023.
- Le PLUi de Rennes Métropole, approuvé le 19 décembre 2019.

La ZAC Multisites doit permettre principalement par sa contribution essentielle dans la concrétisation des objectifs de planification, à la réalisation de ces derniers notamment en matière d'habitat.

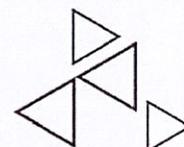
Ainsi, la ZAC Multisites comprend un programme de mixité d'habitat. A ce stade des études, le nombre estimatif de 1 342 logements se répartit comme suit :

- 540 logements sur le secteur du centre-ville quasi-exclusivement en logements collectifs,
- 802 logements sur le secteur du Bout du Monde avec une offre variée (intermédiaires, collectifs, individuels lots libres ou groupés).

Comptabilisant 1 309 logements sur une emprise opérationnelle de 29 ha (en décomptant les emprises des projets déjà réalisés sur l'ilot 4 du centre-ville et en intégrant les constructeurs autonomes du secteur du Bout du Monde), le projet d'aménagement atteint une densité globale moyenne de 45 logements par hectare, dans le respect des orientations fixées par le SCoT et dans un souci d'économie du foncier et de développement durable.

Vu l'étude d'aménagement du secteur de La Forge lancée en 2014 et en cours d'actualisation dans le cadre de la concession d'aménagement en vue de la création d'une société d'économie mixte à opération unique (SEMOP), dans le respect de la concertation menée avec les habitants de 2016 à 2017.

Vu la convention cadre du 13 janvier 2022, conclue entre l'EPF Bretagne et Rennes Métropole, et notamment : son article 3.3 relatif aux acquisitions par préemption par l'EPF Bretagne



- son chapitre 2 qui fixe pour objectif commun de :
 - Renforcer l'action foncière pour produire des logements adaptés à la solvabilité des ménages, conformément aux orientations du PLH
 - Revitaliser les centres-bourgs, en soutenant les opérations de renouvellement urbain et de rénovation de bâtiments existants

Vu la convention cadre établie en application de l'article L.210-1 du code de l'urbanisme, signée le 7 décembre 2023 par l'Etat et l'EPF Bretagne,

Vu la décision du bureau métropolitain de Rennes Métropole en date du 22 février 2024 approuvant la convention opérationnelle sur la commune de Saint-Grégoire au titre de la loi Solidarité Renouvellement Urbain (SRU),

Vu la décision du bureau de l'EPF Bretagne en date du 2 juillet 2024 approuvant la convention opérationnelle sur la commune de Saint-Grégoire au titre de la loi SRU,

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Saint-Grégoire en date du 11 juillet 2024 approuvant la convention opérationnelle sur la commune de Saint-Grégoire au titre de la loi SRU,

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) déposée en mairie de Saint-Grégoire le 29 mai 2024 par Maître Pierre THUBERT, notaire exerçant 24 Rue Boussingault - CS 71946 29219 Brest cedex 2, agissant en qualité de mandataire de la SCI INTERFEDERALE, immatriculée au SIRET sous le n° 309878544, dont le siège social est sis 1 rue Louis Lichou 29480 LE RELECQ-KERHUON, représentée par Monsieur Dorino DE CIA

concernant la vente d'un bien en copropriété formant le lot 5 consistant en un local commercial, situé sur la commune de Saint-Grégoire - Centre commercial la Forge et cadastré section AV n°236, et d'un bien en pleine propriété cadastré section AV n°267, consistant en l'extension du local précité, d'une contenance globale de 2 047 m² au prix global de DEUX CENT QUARANTE-QUATRE MILLE DEUX CENT VINGT-SEPT EUROS (244.227.00 EUR) plus les honoraires de négociation,

Vu la situation du bien objet de la DIA à Saint-Grégoire en zone UO1 du PLUi de Rennes Métropole, et inclus dans le périmètre de la ZAC Multisites précitée,

Vu le courrier de demande de pièces adressé par l'EPF Bretagne à Maître Pierre THUBERT, notaire, qui l'a reçu le 22 juillet 2024,

Vu la réponse de Maître Pierre THUBERT à l'EPF Bretagne qui l'a reçue le 26 juillet 2024, à laquelle furent annexées les pièces demandées,

Vu l'avis de la Direction Immobilière de l'Etat (service France Domaine) en date du 8 Juillet 2024,

Considérant que suite à la réception de la DIA précitées en mairie de Saint-Grégoire le 29 Mai 2024 l'échéance du délai de préemption initialement fixée au 29 Juillet 2024, a été prorogée jusqu'au 26 août 2024, c'est-à-dire un mois après la réception des pièces le 26 juillet 2024,

Considérant que le bien objet de la notification de la DIA, entre dans le champ de la convention cadre établie en application de l'article L.210-1 du code de l'urbanisme, signée le 7 décembre 2023 par l'Etat et l'EPF Bretagne,

Considérant que le projet de renouvellement urbain du secteur des Forges respectera les objectifs du PLH,

Considérant que le dossier de réalisation de la ZAC Multisites, prévoit, sur le secteur de la Forge, incluant le bien objet de la présente décision :

- La requalification des espaces publics,



- 121 logements dont 37 LLS (PLUS/PLAI), 18 en accession sociale (BRS 1), 24 en produits encadrés, 42 de produits libres et en accession à prix maîtrisé (BRS 4)
- Des équipements de type halle publique,
- Des commerces, services, activités

Considérant que cette opération d'aménagement a pour objet de mettre en œuvre le projet urbain porté par la commune de Saint-Grégoire dans le cadre de la ZAC Multisites sur le secteur de la Forge,

Considérant que cette opération d'aménagement a pour objet de mettre en œuvre la politique locale de l'habitat portée par Rennes Métropole,

Considérant que par délibération en date du 11 juillet 2024 la commune a retenu les opérateurs économiques et décidé la création de la SEMOP, que lors du même conseil elle a approuvé le traité de concession qui dans ses annexes contient un projet basé sur un projet d'aménagement du sous-secteur de La Forge conforme aux objectifs de production et adapté pour tenir compte des attentes environnementales, urbanistiques, fonctionnelles et économiques de la commune

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 commune de Saint-Grégoire de réaliser son projet d'aménagement,

DECIDE

Article 1 : Désignation du bien

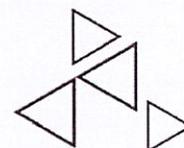
L'Etablissement Public Foncier de Bretagne décide d'exercer le Droit de Prémption Urbain sur le bien situé en zone UO1, ayant fait l'objet d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessus relatées à savoir, en la commune de Saint-Grégoire - Centre commercial la Forge, un local commercial en copropriété formant le lot n°5 cadastré section AV n°236 ainsi que d'un local en pleine propriété, cadastré section AV n°267 d'une contenance globale de 2 047 m²,

Appartenant, à la SCI IMMOBILIERE INTERFEDERALE, immatriculée au SIRET sous le n° 309878544, dont le siège social est sis 1 rue Louis Lichou 29480 LE RELECQ-KERHUON, représentée par Monsieur Dorino DE CIA.

Conformément à la condition d'indissociabilité de la présente vente prévue dans la DIA concomitante reçue le 29 mai 2024 (concernant le lot n°4 de l'immeuble cadastré section AV n°236 susmentionné), l'EPF Bretagne entend préempter le bien objet de la deuxième DIA, rendant les ventes conformes aux conditions d'indissociabilités qu'elles comportent.

Article 2 : Objet

Cette préemption est faite en vue de réaliser une opération de renouvellement urbain sur le secteur des Forges, incluant les biens préemptés, afin de permettre à la commune de rattraper son retard en matière de production de logements locatifs sociaux dans le cadre de sa politique locale de l'habitat.



Le dossier de réalisation de la ZAC Multisites prévoit, sur le secteur de la Forge, incluant le bien objet de la présente décision, une opération de renouvellement comprenant :

- La requalification des espaces publics,
- 121 logements dont 37 LLS (PLUS/PLAI), 18 en accession sociale (BRS 1), 24 en produits encadrés, 42 de produits libres et en accession à prix maîtrisé (BRS 4)
Des équipements de type halle publique,
- Des commerces, services, activités

Conformément aux objectifs du Programme Local de l'Habitat, cette opération comportera une densité de 100log./ha en renouvellement urbain qui s'appréhendera de manière globale et pourra ainsi être modulée pour être compatible aux environnements urbains proches, 30% de Logement locatif social (PLUS, PLAI), 15% d'accession sociale (BRS 1), 20% de produits encadrés (produits locatifs encadrés, produits d'accession encadrés BRS 3), 35% de produits libres et d'accession maîtrisée (BRS 4).

Article 3 : Prix

Cette préemption est exercée au prix de DEUX CENT QUARANTE-QUATRE MILLE DEUX CENT VINGT-SEPT EUROS (244.227.00 EUR), plus les honoraires de négociation s'il s'avère qu'ils sont dus.

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

30 JUL. 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 : 2024.07.29 17:47:04 +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-Grégoire / 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.

