



**ÉTABLISSEMENT  
PUBLIC FONCIER  
DE BRETAGNE**

PREFECTURE BRETAGNE  
ARRIVÉ le

17 SEP. 2024

Secrétariat Général  
pour les Affaires Régionales  
35026 RENNES CEDEX 09

## Décision du Directeur Général D-24/90

### 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 8 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 de Plouharnel du 25 juin 2013 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU),

**Vu** la délibération en date du 15 novembre 2023 du conseil municipal de la commune de Plouharnel, modifiant le PLU,

**Vu** la délibération du conseil municipal de la commune de Plouharnel du 28 juin 2013 instituant le Droit de Préemption Urbain sur toutes les zones urbaines et d'urbanisation future du PLU,

**Vu** la délibération du conseil municipal de la commune de Plouharnel du 28 juin 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 de Plouharnel du 24 juillet 2024 précisant les conditions dans lesquelles le Maire pourra déléguer l'exercice du droit de préemption urbain,

**Vu** le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays d'Auray approuvé le 14 février 2014, dont fait partie la commune de Plouharnel qui a notamment pour objectif le rééquilibrage du parc de logements à travers :

- la création de résidences principales en particulier sur les secteurs littoraux les plus soumis à une résidentialisation touristique et secondaire,
- l'augmentation de l'offre locative et des logements aidés,
- la diversification de la typologie de logements (petites et moyennes surfaces, logements adaptés au vieillissement, etc.) afin de correspondre aux besoins des différents parcours résidentiels.



**Vu** le Programme Local de l'Habitat de la communauté de communes d'Auray Quiberon Terre Atlantique (AQTA) approuvé le 29 septembre 2023, dont fait partie la commune de Plouharnel, qui couvre la période 2023-2028 et qui a notamment pour orientations :

- Aider les ménages à se loger sur le territoire et favoriser la mixité sociale,
- Accompagner l'accès au logement et à l'hébergement des populations aux besoins spécifiques,
- Définir la stratégie foncière et agir sur les formes urbaines dans la perspective du « Zéro artificialisation nette »

et pour objectifs :

- la production de 20 logements par an dont 3 locatifs sociaux, 4 accession aidée, 1 accession maîtrisée locale et 13 logements libres.

**Vu** l'étude de faisabilité conduite par LORAND GUILLOU Architectes,

**Vu** la convention cadre du 31 décembre 2021, conclue entre l'EPF Bretagne et la communauté de communes Auray Quiberon Terre Atlantique et notamment :

- son article 3.3 relatif aux acquisitions par préemption par l'EPF Bretagne,
- son chapitre 2 qui fixe pour objectif commun de :
  - o "Renforcer l'offre de logements pour tous, en particulier de LLS, de logements abordables et de locatif à l'année.",
  - o "Intervenir exclusivement en renouvellement urbain pour maîtriser la consommation foncière et conforter les centralités à l'année".

**Vu** la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) déposée en mairie de Plouharnel le 24 juin 2024, sous le n°DIA24-00030, par Maître Elisabeth SECHET, notaire exerçant 1 Avenue du Rahic à Carnac (56340), agissant en qualité de mandataire de :

Monsieur Jacques BELLOIR, demeurant à MONT-SAINT-PERE (02400), 7 chemin des vignes
Madame Jocelyne BELLOIR, demeurant à CRIES-LES-MELLO (60660) 2 rue des Jonquilles le Tillet
Madame Sylvie BELLOIR, épouse ROZE, demeurant à SAINT-PHILIBERT (56470), 5 Kermané
Madame Crole BELLOIR, épouse LAFARGUE, demeurant à LA BAULE-ESCOUBLAC (44500), 50 boulevard de l'Océan

concernant la vente d'un ensemble immobilier bâti anciennement à usage de brocante situé sur la commune de Plouharnel – 41 rue de la gare, cadastré section AD n°151 d'une contenance globale d'acquisition de 777m<sup>2</sup>, au prix de QUATRE CENT MILLE EUROS (400 000 €), plus les honoraires de négociation d'un montant de VINGT MILLE EUROS (20 000€) TTC,

**Vu** la situation du bien objet de la DIA à Plouharnel en zone Uba du PLU,

**Vu** l'arrêté du Maire de la commune de Plouharnel du 16 août 2024 déléguant le Droit de Préemption Urbain à l'EPF Bretagne sur la parcelle cadastrée section AD n°151,

**Vu** le courrier de demande de visite adressé par la commune de Plouharnel à Maître Elisabeth SECHET, notaire, qui l'a reçu le 12 juillet 2024,

**Vu** la réponse des conjoints BELLOIR à la commune de Plouharnel qui l'a reçue le 19 juillet 2024, acceptant la tenue d'une visite,

**Vu** le constat contradictoire de visite établi le jour de la visite c'est-à-dire le 24 juillet 2024,

**Vu** le courrier de demande de pièces adressé par l'EPF Bretagne à Maître Elisabeth SECHET, notaire, qui l'a reçu le 21 août 2024,

**Vu** la réponse de Maître Elisabeth SECHET à l'EPF Bretagne qui l'a reçue le 26 août 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 août 2024,

**Considérant** que suite à la réception de la DIA précitée en mairie de Plouharnel le 24 juin 2024 l'échéance du délai de préemption initialement fixée au 24 août 2024, a été prorogée jusqu'au 26 septembre 2024, c'est-à-dire un mois après la réception des pièces le 26 août 2024,

**Considérant** que le bien objet de la DIA précitée se situe dans l'emprise d'une future opération d'aménagement ayant pour objet la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat de la collectivité,

**Considérant** que l'étude de faisabilité conduite par LORAND GUILLOU Architectes prévoit, sur le périmètre de l'opération d'aménagement, la réalisation de 9 logements locatifs sociaux de type PLUS-PLAI, conformément aux objectifs du Programme Local de l'Habitat (logements sociaux, mixité sociale, économie d'espace, nouvelles formes urbaines),

**Considérant** plus précisément qu'une préemption de la parcelle cadastrée section AD n°151, permettra de réaliser 7 logements locatifs sociaux de type PLUS/PLAI en réhabilitation du bâti existant,

**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 n°DIA24-00030 cadastré section AD n°151 afin de permettre à la commune de Plouharnel 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 Uba, ayant fait l'objet de la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessus relatée à savoir, en la commune de Plouharnel – 41 rue de la gare, un ensemble immobilier bâti anciennement à usage de brocante cadastré section AD n°151 d'une contenance globale d'acquisition de 777 m<sup>2</sup>, appartenant à :

Monsieur Jacques BELLOIR, demeurant à MONT-SAINT-PERE (02400), 7 chemin des vignes
Madame Jocelyne BELLOIR, demeurant à CRIES-LES-MELLO (60660) 2 rue des Jonquilles le Tillet
Madame Sylvie BELLOIR, épouse ROZE, demeurant à SAINT-PHILIBERT (56470), 5 Kermané
Madame Crole BELLOIR, épouse LAFARGUE, demeurant à LA BAULE-ESCOUBLAC (44500), 50 boulevard de l'Océan

Conformément à la condition d'indissociabilité de la présente vente prévue dans la DIA n°DIA24-00032 concomitante reçue le 27 juin 2024 concernant la parcelle cadastrée section AD n°150, l'EPF Bretagne entend également préempter le bien objet de la deuxième DIA (décision de préemption n°24-89).

### Article 2 : Objet

---

Cette préemption est faite en vue de permettre à la commune de Plouharnel de réaliser une opération d'aménagement visant à mettre en œuvre sa politique locale de l'habitat sur le secteur de la gare, incluant la parcelle préemptée.

D'après l'étude de faisabilité réalisée en 2024 par LORAND-GUILLOU Architectes, l'aménagement de ce secteur, comprenant un terrain nu sur la parcelle voisine, permettra la réalisation de 9 logements locatifs sociaux conformément aux objectifs du Programme Local de l'Habitat (logements sociaux, mixité sociale, économie d'espace, nouvelles formes urbaines). Plus précisément, la parcelle préemptée, cadastrée section AD n°151, permettra de réaliser 7 logements locatifs sociaux de type PLUS/PLAI en réhabilitation du bâti existant.

### Article 3 : Prix

---

Cette préemption est exercée au prix de QUATRE CENT MILLE EUROS (400 000€), plus les honoraires de négociation d'un montant de VINGT MILLE EUROS (20 000€) TTC à proportion de ce prix s'il s'avère qu'ils sont dus.

### Article 4 : Information

---

La DIA n°DIA24-00032 concernant la parcelle cadastrée section AD n°150, objet de la clause d'indissociabilité faisant l'objet d'une décision de préemption n°D24-89 à un prix différent de celui de la DIA, la présente préemption n'est pas exercée aux prix et conditions.

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'acquiescer 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

17 SEP. 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 : 2024.09.16 18:15:49 +02'00'

*La présente décision sera publiée au recueil des actes administratifs de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne et affichée en mairie de Plouharnel.*

*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.*