

Décision du Directeur Général D-24-92

APPROBATION DE LA CESSION D'UN BIEN PREEMPTÉ A UN OPERATEUR PRIVE Commune de LA RICHARDAIS Secteur DIA 10 rue du Général de Gaulle

Vu les articles L. 321-1 et suivants et R. 321-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

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 / L.240-1 à L.240-3,

Vu le décret n° 2009-636 du 8 juin 2009 portant création de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPF Bretagne), modifié par le décret n° 2014-1735 du 29 décembre 2014, et n° 2018-31 du 19 janvier 2018 et notamment :

- son article 2 qui dispose que les missions de cet établissement peuvent être réalisées pour le compte des collectivités territoriales, de leurs groupements ou de leurs établissements publics, en application de conventions passées avec eux
- 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 l'arrêté ministériel du 26 décembre 2019 portant reconduction dans ses fonctions de la Directrice Générale 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 convention cadre du 10 janvier 2017, conclue entre l'EPF Bretagne et la Communauté de communes de la Côte d'Emeraude, qui vise à :

- Accompagner la collectivité dans son objectif de modération de la consommation foncière,
- Assurer une production de logements en mixité sociale au regard des besoins du territoire,

Vu l'article 4.3 la convention-cadre du 10 janvier 2017, conclue entre l'EPF Bretagne et la Communauté de communes de la Côte d'Emeraude qui dispose qu' « afin de pouvoir répondre rapidement à d'éventuelles opportunités foncières stratégiques pour le développement de l'EPCI signataire des présentes ou de ses communes membres, **il est convenu que la signature de la présente convention cadre permettra à l'EPF d'intervenir par exercice d'un droit de préemption, de priorité ou réponse à un droit de délaissement, sur l'ensemble du territoire de l'EPCI, à la demande expresse du titulaire dudit droit et sur délégation de ce titulaire** » ,

Vu la convention opérationnelle d'actions foncières du 29 juin 2020, conclue entre l'EPF Bretagne et la commune de La Richardais pour l'acquisition des réserves foncières nécessaires à la réalisation du projet de renouvellement urbain comprenant :

- à minima 50 % de la surface de plancher du programme consacré au logement ;
- une densité minimale de 35 logements/ha 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% minimum de logements locatifs sociaux (PLS/PLUS/PLAI) dont minimum 20% de type PLUS-PLAI.

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner déposée en mairie de La Richardais le 20 décembre 2019, sous le n° DIA 03524119S0065, par l'Etude notariale « GUILLOU BODIN-BERTEL RABRAIS » sise rue Ransbach Baumbach à Pleurtuit (35730), agissant en qualité de mandataire de :

1°) **Madame ECOUELLAN Léontine, Joséphine**, retraitée, née à Lanhélin (Ille-et-Vilaine) le 31 mars 1922, veuve de Monsieur LAUNAY Antoine, Majeure placée sous le régime de protection de la tutelle, représentée par Madame Launay épouse TAILLANDIER demeurant 7 allée d'Ille et Rance à Saint-Grégoire et Madame LAUNAY Josette épouse MONNIN, demeurant 12 rue du Champ au Loup à Cancale ;

2°) **Madame LAUNAY Josette**, Léonie, Antoinette Michelle, retraitée, née à Combours le 29 septembre 1942, épouse de Monsieur MONNIN Georges et demeurant 12 rue du Champ au Loup à Cancale ;

3°) **Madame LAUNAY Noëlle**, retraitée, née à Combours le 14 mars 1944, épouse de Monsieur TAILLANDIER Jacques et demeurant 7 Allée d'Ille et Rance à Saint-Grégoire ;

4°) **Monsieur PERSON David**, employé, né à Dinard le 19 janvier 1975, époux de Mme DEWO Faëza et demeurant à Sainte-Luce-sur-Loire, 10 rue du Cormier Rouge ;

5°) **Monsieur PERSON Jacques**, retraité né à Bar-le-Duc le 15 septembre 1945 et demeurant à Saint-Lunaire au 153 rue des Hortensias ;

6°) **Monsieur Person Richard**, Fonctionnaire, né à Saint-Malo le 29 novembre 1978 et demeurant à Rennes, 3 boulevard Emile Combes ;

concernant la vente d'une maison d'habitation, située sur la commune de La Richardais - 10 rue du Général de Gaulle, parcelles cadastrées section AK n° 559 et n°20 d'une superficie de 1 199 m²,

Vu la décision d'exercice du droit préemption urbain n° D-20-04 de la Directrice Générale l'EPF Bretagne en date du 18 février 2020,

Vu l'acte authentique de vente reçu par Maître Véronique RABRAIS, notaire à Pleurtuit, le 11 mai 2020, du bien bâti cadastré AK n°559 et n°20 d'une superficie de 1 199 m², sis 10 rue du Général de Gaulle à La Richardais, au profit de l'EPF Bretagne,

Considérant que sur arrêté du Maire de la commune de La Richardais du 7 février 2020, portant délégation du Droit de Préemption Urbain à l'EPF Bretagne sur les parcelles cadastrées AK n°559 et n°20, l'EPF Bretagne a exercé le Droit Préemption Urbain suivant décision n° D-20-04 de la Directrice Générale l'EPF Bretagne en date du 18 février 2020,

Considérant que cette préemption a été exercée pour les motifs suivants : « qu'au travers d'une étude de capacitaire complémentaire du cabinet MI+RO en date du 29 janvier 2020, l'adjonction des parcelles AK n° 20 et 559 à la parcelle AK n°21 (propriété de la commune de La Richardais) permet de développer, de manière plus cohérente, un projet de 6 à 7 logements avec cellules commerciales en rez-de-chaussée » et « qu'au travers de l'intervention de l'EPF dans cette opération, la commune s'engage à ce que le futur projet réalisé sur les parcelles AK n° 21, 20 et 559 vise à minima la construction d'un ensemble immobilier de 5 logements dont 2 logements à vocation sociale et 1 logement locatif social minimum, critères qui seront traduits dans une convention opérationnelle d'actions foncières à intervenir entre la ville et l'EPF Bretagne »,

Considérant que par délibération en date du 29 août 2024, la commune La Richardais a désigné KAUFMANN & BROAD à l'issue d'une consultation d'opérateurs immobiliers organisée au cours de l'année 2023, promoteur immobilier demeurant au 121 rue du temple du Blossne, 35106 Saint-Jacques-de-la-Lande, identifié au SIRET sous le n° 37795916800073, représenté par Monsieur Manuel LE COQ, directeur du développement, pour acquérir les parcelles portées par l'EPF Bretagne cadastrées AK n° 20 et n°559 sis 10 rue du Général de Gaulle à La Richardais,

Considérant que le projet que porte l'acquéreur consiste en un programme comprenant une cellule commerciale de 219m² de surface de plancher et 25 logements dont 16 logements en accession libre, ainsi que 6 logements locatifs sociaux de type PLUS-PLAI et 3 logements locatifs sociaux de type PLS qui feront l'objet d'une vente en bloc à la S.A. d'HLM LA RANCE, sur une assiette foncière comprenant les parcelles cadastrées section AK n°20 et n°559 portées par l'EPF Bretagne, ainsi que la parcelle AK n°21 propriété de la commune de La Richardais,

Considérant que ce programme remplit ainsi pleinement les objectifs de densité et de mixité sociale de la convention opérationnelle du 29 juin 2020,

Considérant que ce projet est conforme à l'objet de la décision d'exercice du droit de préemption Urbain n° D-20-04 de la Directrice Générale l'EPF Bretagne en date du 18 février 2020, et aux fins définies à l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme,

Considérant qu'en conséquence les dispositions de l'article L.213-11 du code de l'urbanisme relatives au droit de rétrocession ne sont pas applicables,

DECIDE

Constate que le projet porté par l'opérateur privé est conforme à l'objet de la décision d'exercice du droit de préemption Urbain n° D-20-04 de la Directrice Générale l'EPF Bretagne en date du 18 février 2020, et aux fins définies à l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme,

Dit qu'en conséquence les dispositions de l'article L.213-11 du code de l'urbanisme relatives au droit de rétrocession ne sont pas applicables,

Approuve le projet de cession des parcelles section AK n° 20 et n°559 à un opérateur privé,

Fait à Rennes,

Carole CONTAMINE
Directrice générale de l'Etablissement Public
Foncier de Bretagne

Carole
CONTAMINE

Signature numérique de Carole
CONTAMINE
Date : 2024.09.20 08:58:42 +02'00'

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

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 Freville – CS 90721 – 35207 RENNES cedex .

