

26 DEC. 2024

Secrétariat Général
pour les Affaires Régionales
35026 RENNES CEDEX 09

Publiée au recueil des actes
le 02/01/2025

Décision du Directeur Général D-24-110

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'Établissement 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 décision n°D-24-97 de la Directrice Générale de l'EPF Bretagne du 24 octobre 2024 accordant et organisant diverses délégations de signature aux agents de l'EPF Bretagne concernés, notamment pour exercer les droits de préemption,

Vu la délibération n°DB-060-2020 du conseil d'agglomération de la communauté d'agglomération Saint-Brieuc Armor Agglomération en date du 27 février 2020 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Yffiniac,

Vu les délibérations du conseil d'agglomération de Saint-Brieuc Armor Agglomération des 12 mai 2022 et 21 septembre 2023 approuvant les évolutions du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur la commune d'Yffiniac,

Vu la délibération n°DB-007-2024 du conseil d'agglomération de Saint-Brieuc Armor Agglomération du 29 février 2024 arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), notamment sur la commune d'Yffiniac,

Vu la loi ALUR du 26 mars 2014 ayant transféré, à compter du 26 mars 2017, la compétence Droit de Préemption Urbain (DPU) aux Établissements Publics de Coopération Intercommunale compétents en matière de documents d'urbanisme, ce qui est le cas de Saint-Brieuc Armor Agglomération,

Vu la délibération DB-061-2020 du conseil d'agglomération de Saint-Brieuc Armor Agglomération en date du 27 février 2020, instaurant et déléguant partiellement le droit de préemption urbain dans les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) au profit de la commune d'Yffiniac,

Vu la délibération DB-290-2024 du conseil d'agglomération de Saint-Brieuc Armor Agglomération en date du 19 décembre 2024, retirant le droit de préemption urbain sur le secteur « rue de Penthièvre et rue des Écoles » (parcelles AE 153 et 154) au profit de la commune d'Yffiniac,

Vu la délibération DB-291-2024 du conseil d'agglomération de Saint-Brieuc Armor Agglomération en date du 19 décembre 2024, déléguant le droit de préemption urbain sur le secteur « rue de Penthièvre et rue des Écoles » précité au profit de l'Établissement Public Foncier de Bretagne,



Vu le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Saint-Brieuc approuvé le 27 février 2015, dont fait partie la commune d'Yffiniac, faisant partie du pôle aggloméré de Saint-Brieuc, qui a notamment pour orientation :

- d'encourager la densification de l'urbanisation,
- de limiter l'extension urbaine,
- de construire plus dense,

Vu le Programme Local de l'Habitat de l'agglomération de Saint-Brieuc approuvé le 11 juillet 2019, dont fait partie la commune d'Yffiniac, qui couvre la période 2019-2024 et qui a notamment pour orientation :

- La production de 35 à 40 logements par an sur la commune d'Yffiniac,
- La production de 11 logements locatifs sociaux de type PLUS/PLAI par an sur la commune d'Yffiniac sur la période du PLH,

Vu la convention cadre du 5 mai 2022, conclue entre l'EPF Bretagne et la communauté d'agglomération de Saint-Brieuc, et notamment :

- son article 3.2 relatif aux acquisitions par préemption par l'EPF Bretagne,
- son chapitre 2 qui fixe pour objectif commun :
 - o d'intervenir exclusivement en renouvellement urbain pour maîtriser la consommation foncière et conforter les centralités
 - o de renforcer l'offre de logements pour tous et notamment de LLS,

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) déposée en mairie d'Yffiniac le 11 octobre 2024, sous le n°22389 24 Q 0061, par Maître Marie-Charlotte LAVIGNE, notaire exerçant 67 avenue du Général de Gaulle à PLERIN (22190), agissant en qualité de mandataire de :

- Madame Colette BOSCHER, demeurant 6B RUE DE RENNES 22360 LANGUEUX

concernant la vente d'un bien consistant en une maison d'habitation située 19 rue de Penthièvre, 22120 YFFINIAC et cadastré :

Ref.cadastre	Contenance
22389-AE0153	1 280 m ²
22389-AE0154	50 m ²

d'une contenance globale d'acquisition de 1 330 m², au prix de 200 400 € (DEUX-CENT MILLE QUATRE-CENTS EUROS),

Vu la situation du bien objet de la DIA à Yffiniac en zone UB du PLU de la commune d'Yffiniac,

Vu l'avis favorable du bureau de l'EPF Bretagne en date du 26 novembre 2024 sur cette acquisition par préemption,

Vu le courrier de demande de visite et pièces complémentaires adressé à Me Marie-Charlotte LAVIGNE, notaire mandataire, qui l'a reçu le 3 décembre 2024,

Vu la réponse de l'étude de Me Marie-Charlotte LAVIGNE acceptant la tenue d'une visite,

Vu le constat contradictoire de visite établi le 4 décembre 2024,

Vu la réponse de l'étude de Me Marie-Charlotte LAVIGNE ayant adressé les pièces demandées, reçue le 3 décembre 2024 par la commune d'Yffiniac,

Vu le projet de renouvellement urbain présenté en municipalité de la commune d'Yffiniac le 22 novembre 2024, prévoyant la réalisation de 27 logements par hectare dont 30 % de logements locatifs sociaux sur le secteur « rue de Penthièvre et rue des Écoles » comprenant notamment le terrain objet de la DIA ci-dessus mentionnée,

Vu l'avis de la Direction Immobilière de l'État (Pôle d'Évaluation Domaniale) en date du 13 décembre 2024,

Considérant que le bien objet de la notification de la DIA, fait partie du périmètre de la convention cadre du 5 mai 2022, conclue entre l'EPF Bretagne et la communauté d'agglomération de Saint-Brieuc Armor Agglomération,

Considérant que suite à la réception de la DIA précitée en mairie d'Yffiniac le 11 octobre 2024, l'échéance du délai de préemption initialement fixée au 11 décembre 2024, a été prorogée jusqu'au 4 janvier 2025, c'est-à-dire un mois après la tenue d'une visite du bien objet de la DIA précitée le 4 décembre 2024,

Considérant que les titulaires du droit de préemption urbain peuvent légalement exercer ce droit, d'une part, s'ils justifient, à la date à laquelle ils l'exercent, de la réalité d'un projet d'action ou d'opération d'aménagement répondant aux objets mentionnés à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, alors même que les caractéristiques précises de ce projet n'auraient pas été définies à cette date et, d'autre part, s'ils font apparaître la nature de projet dans la décision de préemption,

Considérant que la commune d'Yffiniac, avec l'accompagnement de la communauté d'agglomération Saint-Brieuc Armor Agglomération, porte un projet de renouvellement urbain ayant pour objet la mise en œuvre de son Programme Local de l'Habitat ;

Considérant que la nature du projet justifiant la présente décision consiste en la réalisation de 18 logements dont 5 logements locatifs sociaux sur le secteur « rues de Penthièvre et des Écoles » dont fait partie le bien objet de la DIA, favorisant ainsi la densification et la mixité sociale dans le centre-ville d'Yffiniac,

Considérant que la réalité du projet d'aménagement urbain conforme aux dispositions précitées des articles L. 210-1 et L. 300-1 du Code de l'Urbanisme est établie par l'étude de renouvellement urbain ainsi que le projet d'OAP sectorielle,

Considérant que la création d'une réserve foncière en vue de permettre la réalisation de cette opération d'aménagement mixte en renouvellement urbain est d'intérêt général et répond aux objectifs définis par les articles L.210-1 et L.300-1 du Code de l'Urbanisme en permettant notamment de mettre en œuvre la politique locale de l'habitat de la commune de Yffiniac, ainsi qu'un projet urbain, le recyclage foncier et le renouvellement urbain, tout en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser,

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 afin de constituer une réserve foncière qui permettra à la commune d'Yffiniac de réaliser son projet d'aménagement,

DECIDE

Article 1 : Désignation du bien

L'Établissement Public Foncier de Bretagne décide d'exercer le Droit de Préemption Urbain sur le bien situé en zone UB, ayant fait l'objet de la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessus relatée à savoir, en la commune d'Yffiniac, 19 rue de Penthièvre, une maison d'habitation cadastrée :

Ref.cadastre	Contenance
22389-AE0153	1 280 m ²
22389-AE0154	50 m ²

d'une contenance globale d'acquisition de 1 330 m², appartenant à :

- Madame Colette BOSCHER, demeurant 6B RUE DE RENNES 22360 LANGUEUX.

Article 2 : Objet

Cette préemption est faite en vue de constituer une réserve foncière permettant à la commune d'Yffiniac de réaliser une opération de renouvellement urbain et ainsi mettre en œuvre sa politique locale de l'habitat sur le secteur de la « rue de Penthièvre et rue des Écoles », respectant les critères suivants :

- Une densité d'environ 27 lgts/ha,
- Dont 30 % minimum de logements locatifs sociaux de type PLUS-PLAI

Plus précisément, conformément au projet urbain de la commune d'Yffiniac, cet îlot accueillera des bâtiments collectifs et individuels comprenant 18 logements dont minimum 5 locatifs sociaux de type PLUS/PLAI.

Article 3 : Prix

Cette préemption est exercée au prix de DEUX-CENT-MILLE-QUATRE-CENTS EUROS (200 400 €), plus les honoraires de négociation d'un montant de DOUZE-MILLE-CENT-CINQUANTE EUROS (12 150 €) TTC, 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

26 DEC. 2024

Secrétariat Général
pour les Affaires Régionales
35020 RENNES CEDEX 09

Pour la Directrice Générale
De l'Établissement Public Foncier
De Bretagne et par délégation
Le Directeur des Opérations
Jean-Bernard PERRIN

Jean- 2024.12.24
Bernard 14:42:15
PERRIN +01'00'

La présente décision sera publiée au recueil des actes administratifs de l'Établissement Public Foncier de Bretagne et affichée en mairie de d'Yffiniac, au siège de la communauté d'agglomération Saint-Brieuc Armor Agglomération ainsi qu'au siège de l'Établissement Public Foncier de Bretagne (14 avenue Henri Fréville CS90721 35207 RENNES CEDEX 2). La présente décision et les pièces s'y rapportant sont également consultables au siège de l'Établissement Public Foncier de Bretagne.