

**18 MARS 2026**

Secrétariat Général  
pour les Affaires Régionales  
35026 RENNES CEDEX 09

## Décision du Directeur Général D-26-22

### 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,

**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-25-11 du Conseil d'Administration du 01 juillet 2025, modifiant le règlement intérieur de l'EPF Bretagne,

**Vu** la délibération n° C-25-25 du Conseil d'Administration du 25 novembre 2025 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 n°2025-11 en date du 26 février 2025 adoptant le Plan Local d'Urbanisme,

**Vu** la délibération du conseil municipal de la commune de Saint-Jouan-des-Guérets du 26 février 2025, modifiant le Droit de Préemption Urbain sur toutes les zones urbaines et d'urbanisation future du PLU de la commune de Saint-Jouan-des-Guérets,

**Vu** la délibération du conseil municipal de la commune Saint-Jouan-des-Guérets du 10 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 Saint-Jouan-des-Guérets du 22 juin 2022 précisant les conditions dans lesquelles la Maire pourra déléguer l'exercice des droits de préemption dans les cas prévus à l'article L.213-3 du Code de l'Urbanisme,

**Vu** le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Saint-Malo Agglomération approuvé le 19 décembre 2025 dont fait partie la commune de Saint-Jouan-des-Guérets qui a notamment pour orientation :

- Une organisation territoriale répondant aux principes d'équilibre et de solidarité
- Un projet durable qui s'appuie sur les qualités et ressources environnementales du territoire
- Développer et adapter le parc de logement pour répondre aux besoins de tous les habitants en s'inscrivant dans une trajectoire de sobriété foncière
- Répondre aux besoins de mobilité du territoire en accélérant le déploiement de déplacements décarbonés
- Faire du développement économique un levier majeur des transitions et de l'attractivité du territoire
- Assure l'aménagement et la protection du littoral du pays



**Vu** le Programme Local de l'Habitat de la CA du Pays de Saint Malo Agglomération approuvé le 28 septembre 2023, dont fait partie la commune de Saint-Jouan-des-Guérets, qui couvre la période 2023-2028 et qui a notamment pour orientation :

- Agir sur l'offre par la maîtrise foncière et l'attractivité du parc existant,
- Viser 55% de logements aidés, en locatif et en accession, dans la production de résidences principales,

**Vu** la convention cadre du 11 janvier 2022, prolongée par les instances du 11 décembre 2025, conclue entre l'EPF Bretagne et l'Agglomération de Saint-Malo, et notamment :

- son article 3.3 relatif aux acquisitions par préemption par l'EPF Bretagne,
- son chapitre 2 qui fixe pour objectif commun de :
  - Intervenir exclusivement en renouvellement urbain pour maîtriser la consommation foncière et densifier les centralités
  - Intervenir pour des opérations favorisant le parcours résidentiel, la mixité sociale et fonctionnelle

**Vu** la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) déposée en mairie de Saint-Jouan-des-Guérets le 16 décembre 2025, sous le n° IA 035 284 25 00042 par Maître Hervé LUGAND, notaire exerçant 13, place Newquay, 35800 Dinard, agissant en qualité de mandataire de :

- Monsieur Dominique BRILHAUT demeurant, 17 passage de la Haute Guais, 35800 DINARD
- Madame Edith GAUTHIER, née BRILHAUT demeurant, 9 rue des Canadais, 35340 LIFFRE
- Monsieur Emmanuel BRILHAUT demeurant, 12 rue Pierre Demont, 94120 FONTENAY SOUS BOIS
- Madame Marie-Laure RICARD, née BRILHAUT demeurant, bâtiment 1, 21 rue Fontaine du But, 75018 PARIS

Concernant la vente d'un bien consistant en une maison d'habitation avec son jardin, située sur la commune de Saint-Jouan-des-Guérets - 3 rue Rabasse et cadastré :

Ref.cadastre	Contenance
35284-AL0028	1 001 m <sup>2</sup>

D'une contenance globale d'acquisition de 1 001 m<sup>2</sup>, au prix de TROIS CENT TRENTE MILLE EUROS (330.000,00 €), plus les honoraires de négociation d'un montant de SEIZE-MILLE CINQ-CENT EUROS (16.500,00 €) TTC,

**Vu** la situation du bien objet de la DIA à Saint-Jouan-des-Guérets en zone UPa du PLU de la commune de Saint-Jouan-des-Guérets,

**Vu** l'arrêté du Maire de la commune de Saint-Jouan-des-Guérets du 10 mars 2026, déléguant le Droit de Préemption Urbain à l'EPF Bretagne sur la parcelle cadastrée section AL n°0028,

**Vu** le courrier de demande de pièces adressé par la commune de Saint-Jouan-des-Guérets à Maître Hervé LUGAND, notaire, qui l'a reçu le 09 février 2026, la commune de Saint-Jouan-des-Guérets qui l'a reçue le 12 février 2026, à laquelle furent annexées les pièces demandées,

**Vu** le courrier de demande de visite adressé par la commune de Saint-Jouan-des-Guérets à Maître Hervé LUGAND, notaire, et aux propriétaires, reçus respectivement les 09, 11, 12, 13, et 16 février 2026,

**Vu** la réponse de Maître Hervé LUGAND à la commune de Saint-Jouan-des-Guérets qui l'a reçue le 18 février 2026, acceptant tenue d'une visite,

**Vu** le constat contradictoire de visite établi le jour de la visite c'est-à-dire le 25 février 2026,

**Vu** l'avis de la Direction Immobilière de l'Etat (service France Domaine) en date du 04 février 2026,

**Considérant** que suite à la réception de la DIA précitée en mairie de Saint-Jouan-des-Guérets le 16 décembre 2025 l'échéance du délai de préemption initialement fixée au 16 février 2026, a été prorogée une première fois jusqu'au 12 mars 2026, c'est-à-dire un mois après la réception des pièces le 12 février 2026, puis une seconde fois jusqu'au 25 mars 2026 c'est-à-dire un mois après la tenue d'une visite du bien objet de la DIA précitée le 25 février 2026,

**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 nature du projet justifiant la présente décision consiste en la réalisation, sur le site préempté, mais également sur les parcelles adjacentes cadastrées AL n° 0027, 0029 et 0030, en une opération de renouvellement urbain prévoyant, après démolition des constructions existantes, la réalisation d'un ensemble immobilier neuf comprenant :

- 30 à 40 logements collectifs, principalement de typologie T2 et T3 ;
- Une programmation de logements intégrant :
  - 20 % minimum de logements sociaux (PLUS-PLAI) ;
  - 10 % minimum de logements abordables pérennes ;
- Une opération conçue à l'échelle de l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) ;
- Des places de stationnement intégrées au projet ;

**Considérant** que ce programme a pour objectif de favoriser le renouvellement urbain et la diversification de l'offre de logements, tout en respectant les orientations d'aménagement du secteur.

**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 :

- les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Saint-Malo Agglomération,
- le Programme Local de l'Habitat de la CA du Pays de Saint Malo Agglomération,
- l'étude capacitaire afférente au projet,

**Considérant** que la création d'une réserve foncière en vue de permettre la réalisation de cette opération d'aménagement 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 Saint-Jouan-des-Guérets,

**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 de Saint-Jouan-des-Guérets 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 UPa, ayant fait l'objet de la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessus relatée à savoir, en la commune de Saint-Jouan-des-Guérets - 3 rue Rabasse, une maison d'habitation et son jardin cadastrée :

Ref.cadastre	Contenance
35284-AL0028	1 001 m <sup>2</sup>

D'une contenance globale d'acquisition de 1 001 m<sup>2</sup>, appartenant à :

- Monsieur Dominique BRILHAUT demeurant, 17 passage de la Haute Guais, 35800 DINARD
- Madame Edith GAUTHIER, née BRILHAUT demeurant, 9 rue des Canadiens, 35340 LIFFRE
- Monsieur Emmanuel BRILHAUT demeurant, 12 rue Pierre Demont, 94120 FONTENAY SOUS BOIS
- Madame Marie-Laure RICARD, née BRILHAUT demeurant, bâtiment 1, 21 rue Fontaine du But, 75018 PARIS

## Article 2 : Objet

Cette préemption est faite en vue de constituer une réserve foncière afin de permettre à la commune de Saint-Jouan-des-Guérets de réaliser une opération de densification urbaine, incluant la parcelle préemptée mais également les parcelles adjacentes.

L'étude capacitaire réalisée par KER IMMO, accompagné de l'architecte Bailleul et Plessis, prévoit sur cet ilot, après démolition des constructions existantes, la réalisation d'un ensemble immobilier neuf comprenant :

- 30 à 40 logements collectifs, principalement de typologie T2 et T3 ;
- Une programmation de logements intégrant :
  - 20 % minimum de logements sociaux (PLUS-PLAI) ;
  - 10 % minimum de logements abordables pérennes ;
- Une opération conçue à l'échelle de l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) ;
- Des places de stationnement intégrées au projet ;

## Article 3 : Prix

Cette préemption est exercée au prix de TROIS CENT TRENTE MILLE EUROS (330.000,00 €), plus les honoraires de négociation d'un montant de SEIZE MILLE CINQ-CENT EUROS (16.500, 00 €) TTC à la charge de l'acquéreur,

## 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,

**Carole CONTAMINE**

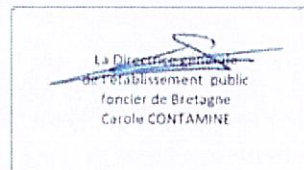
Directrice générale de l'Etablissement Public  
Foncier de Bretagne

**PREFECTURE BRETAGNE**  
ARRIVÉ le

**18 MARS 2026**

Secrétariat Général  
pour les Affaires Régionales  
35026 RENNES CEDEX 09

Signé le 17/03/2026



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

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.