

21 MAI 2024

Secrétariat Général
pour les Affaires Régionales
35026 RENNES CEDEX 09

Décision du Directeur Général D-24/25

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 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 municipal de la commune de Saint-Méloir-des-Ondes du 11 décembre 2017 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur la commune de Saint-Méloir-des-Ondes,

Vu la délibération en date du 3 octobre 2022 du conseil municipal de la commune de Saint-Méloir-des-Ondes, modifiant le PLU de la commune de Saint-méloir-des-ondes,

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Saint-Méloir-des-Ondes du 11 décembre 2021 instituant le Droit de Préemption Urbain sur toutes les zones urbaines et d'urbanisation future du PLU de la commune de Saint-Méloir-des-Ondes,

Vu la délibération n°C-23-21 du conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne du 28 novembre 2023 approuvant le principe d'une délégation à son profit de l'exercice du droit de préemption relevant du préfet dans le cadre de la procédure de carence,

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-Méloir des Ondes,

Vu l'arrêté préfectoral du 15 janvier 2024 déléguant l'exercice du Droit de Préemption Urbain à l'EPF Bretagne sur le territoire de la commune de Saint-Méloir des Ondes, couvert par un droit de préemption,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Saint-Malo approuvé le 8 décembre 2017 et modifié le 6 mars 2020 dont fait partie la commune de Saint-Méloir-des-Ondes qui a notamment pour orientation :

- Assurer une gestion économe du foncier au service d'une plus grande mixité
- Avoir un parc immobilier diversifié qui répondent à tous les besoins,
- Privilégier les formes urbaines limitant l'étalement urbain,

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) fixe un objectif de production annuelle de 940 logements pour Saint-Malo Agglomération et densité pour la commune de Saint-Méloir des Ondes de 27 logements/hectare,



Vu le Programme Local de l'Habitat de Saint Malo Agglomération adopté le 28 septembre 2023 et actuellement en cours d'approbation, dont fait partie la commune de Saint-Méloir-des-Ondes, 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, conclue entre l'EPF Bretagne et la communauté d'agglomération Saint-Malo Agglomération, qui fixe pour objectif d'intervenir :

- Exclusivement en renouvellement urbain pour maîtriser la consommation foncière et densifier les centralités,
- Pour des opérations favorisant le parcours résidentiel, la mixité sociale et fonctionnelle,

Vu la convention opérationnelle d'actions foncières quadripartite du 06 mai 2024, conclue entre l'Etat, la commune de Saint-Méloir-des-Ondes, la communauté d'agglomération Saint-Malo Agglomération et l'EPF Bretagne pour l'acquisition des réserves foncières nécessaires à la réalisation de Carence SRU,

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) déposée en mairie de Saint-Méloir-des-Ondes le 06 mars 2024, sous le n°11/2024, par Maître Fabrice JANVIER, notaire exerçant 19 rue de la Gare 35350 Saint-Méloir-des-Ondes, agissant en qualité de mandataire de :

- Monsieur Nicolas LEBRISSE demeurant rue Les Perrières 35132 VEZIN-LE-COQUET
- Madame Rozenn LEBRISSE demeurant 14 impasse du Petit Closset 35350 SAINT-MELOIR DES ONDES
- Monsieur Sébastien LEBRISSE demeurant 6 rue Eugène Durand 35190 TINTENIAC
- Madame Nicole ROBIN demeurant 38 rue de Bellevue 35350 SAINT-MELOIR DES ONDES

concernant la vente d'un bien consistant en une maison d'habitation, situé sur la commune de Saint-Méloir-des-Ondes - 38 Rue de Bellevue et cadastré :

Ref.cadastre	Contenance
Q 962	498 m ²
Q 963	312 m ²

d'une contenance globale d'acquisition de 810 m², au prix de euros de TROIS CENT VINGT-CINQ MILLE EUROS (325 000€), plus les honoraires de négociation d'un montant de DIX MILLE EUROS (10 000€) TTC,

Vu la situation du bien objet de la DIA à Saint-Méloir-des-Ondes en zone UE du PLU de la commune de Saint-Méloir-des-Ondes,

Vu la situation des parcelles cadastrées section Q n° 962 et Q 963 à Saint-Méloir-des-Ondes en zone UE du PLU,

Vu les courriers de demande de visite adressés par l'EPF Bretagne à Maître JANVIER, notaire, et aux propriétaires, reçus les 22 et 26 avril 2024,

Vu la réponse de Maître JANVIER à l'EPF Bretagne le 24 avril 2024, acceptant la tenue d'une visite,

Vu le constat contradictoire de visite établi le jour de la visite c'est-à-dire le 03 mai 2024,

Vu l'avis de la Direction Immobilière de l'Etat (service France Domaine) en date du 04 avril 2024,

Vu les avis écrits de la commune du 23 avril 2024, de la communauté d'agglomération Saint-Malo Agglomération le 25 avril 2024 et de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) le 07 mai 2024 confirmant la préemption par l'EPF Bretagne au prix indiqué dans la DIA,

Considérant que suite à la réception de la DIA précitée en mairie de Saint-Méloir-des-Ondes le 06 mars 2024 l'échéance du délai de préemption initialement fixée au 06 mai 2024, a été prorogée jusqu'au 03 juin 2024, c'est-à-dire un mois après la tenue d'une visite du bien objet de la DIA précitée le 03 mai 2024,

Considérant que le bien objet de la notification de la DIA fait partie du périmètre de la convention opérationnelle quadripartite du 06 mai 2024, conclue entre l'Etat, la commune de Saint-Méloir-des-Ondes, la communauté d'agglomération Saint-Malo Agglomération et l'EPF Bretagne, cette convention ayant pour objectif d'acquérir les biens nécessaires à la réalisation d'opérations de logements locatifs sociaux permettant à la commune de rattraper son retard en matière de production de logements locatifs sociaux.

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 précitée afin de permettre à la commune 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 UE, ayant fait l'objet de la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessus relatée à savoir, en la commune de Saint-Méloir-des-Ondes - 38 Rue de Bellevue, une maison d'habitation cadastrée :

Ref.cadastre	Contenance
Q 962	498 m ²
Q 963	312 m ²

d'une contenance globale d'acquisition de 810 m², appartenant à :

- Monsieur Nicolas LEBRISSE demeurant rue Les Perrières 35132 VEZIN-LE-COQUET
- Madame Rozenn LEBRISSE demeurant 14 impasse du Petit Closset 35350 SAINT-MELOIR DES ONDES
- Monsieur Sébastien LEBRISSE demeurant 6 rue Eugène Durand 35190 TINTENIAC
- Madame Nicole ROBIN demeurant 38 rue de Bellevue 35350 SAINT-MELOIR DES ONDES

Article 2 : Objet

Cette préemption est faite en vue de permettre de réaliser une opération de renouvellement urbain sur le secteur rue de Bellevue, incluant les parcelles préemptées, afin de permettre à la commune de rattraper son retard en matière de production de logements locatifs sociaux.

D'après l'esquisse réalisée par Emeraude Habitation, cet îlot accueillera un ensemble immobilier comprenant 4 nouveaux logements semi-collectifs de type PLUS-PLAI, en plus de la maison individuelle conservée.

Article 3 : Prix

Cette préemption est exercée au prix de TROIS CENT VINGT-CINQ MILLE EUROS (325 000 €), plus les honoraires de négociation d'un montant de DIX MILLE EUROS (10 000€) 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, le

17 MAI 2024

PREFECTURE BRETAGNE
ARRIVÉ le

21 MAI 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 : 2024.05.17 15:29:35 -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-Mélor-des-Ondes et sur le site Internet de la Préfecture d'Ille-et-Vilaine.

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.