

DECISION DU MAIRE n° 2024-004

Délégation du Conseil Municipal au Maire prévue à l'article L.2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la délibération n°022 du Conseil Municipal en date du 26 mai 2020 prise conformément à l'article L.2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales, autorisant le Maire :

- à exercer, au nom de la Commune, les droits de préemption définis par le Code de l'Urbanisme, que la Commune en soit titulaire ou délégataire, sans limite de montant.

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L. 210-1 et suivants, L.211-1 et suivants, L.213-1 et suivants, L.300-1, R.211-1 et suivants, R.213-1 et suivants relatifs au droit de préemption urbain ;

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays d'Auray approuvé le 14 janvier 2014 et ayant fait l'objet de deux modifications en date du 4 octobre 2019 et de juillet 2022 ;

Vu le Plan Local de l'Habitat de la Communauté de communes d'AURAY QUIBERON TERRE ATLANTIQUE approuvé par le conseil communautaire le 29 septembre 2023 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de LA TRINITE SUR MER approuvé le 26 décembre 2013 et ayant fait l'objet de deux modifications en date du 9 novembre 2018 et du 14 septembre 2021 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de LA TRINITE SUR MER du 27 octobre 2020 instituant le droit de préemption urbain sur l'ensemble des secteurs U et AU du Plan Local d'Urbanisme du territoire communal tout indice confondu ;

Vu la délibération du 30 mars 2000 par laquelle le Conseil Municipal de LA TRINITE SUR MER confie l'étude et la construction de 11 logements HLM dans le secteur de Kerguillé à l'Office Public Départemental d'HLM du Morbihan pour tenir compte d'une importante demande locative locale et s'engage à contribuer à la réalisation du programme sous forme de cession gratuite des parcelles de terrains nécessaires à la réalisation du projet ;

Vu la délibération du 21 septembre 2005 par laquelle le Conseil Municipal de LA TRINITE SUR MER autorise la cession à titre gratuit des parcelles AE 844 et AE 847, sur lesquelles les logements sociaux ont été construits, à Bretagne Sud Habitat conformément à la délibération du 30 mars 2000 ;

Vu l'acte du 15 juin 2018 publié au service de la publicité foncière de Lorient 2 le 22 juin 2018 (2018P 3067), selon lequel la parcelle AE 1173 provient de la division de la parcelle cadastrée AE 847 ;

Vu la délibération du 3 mars 2017 par laquelle le Conseil Municipal de LA TRINITE SUR MER, après avoir été informé que Bretagne Sud Habitat souhaite vendre les 11 logements pavillons de la résidence « Park Belann » dans le cadre de la politique sociale de l'accession à la propriété, approuve le projet de vente de 3 pavillons aux locataires occupants à un prix minoré et sous réserve de clauses anti-spéculatives et prévoit que les autres logements vacants seraient en priorité proposés aux locataires de Bretagne Sud Habitat ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner reçue en mairie de LA TRINITE SUR MER le 25 novembre 2023 relative à la parcelle AE 1173 d'une surface de 259 m² accueillant une maison d'habitation d'une surface habitable de 89 m² située au 4 résidence Park Belann et appartenant à Monsieur Gwendal COTREL et Madame Syndie ZENDAGUI au prix de 395 000 € ;

Vu la demande de visite notifiée à Monsieur Gwendal COTREL, Madame Syndie ZENDAGUI ainsi qu'à leur notaire Maître HADDAD et la visite ayant eu lieu le 26 janvier 2024 ;

Vu l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'État du 22 décembre 2023 ;

Considérant que :

Dans un contexte de pénurie de logements sur son territoire et de forte tension locative, la commune de LA TRINITE SUR MER souhaite préempter la parcelle AE 1173 afin de maintenir le logement qu'elle accueille dans le parc locatif à loyers maîtrisés et de favoriser la résidentialisation permanente.

Conformément au Schéma de Cohérence Territorial du Pays d'Auray, l'enrichissement et l'élargissement de l'offre résidentielle passe notamment par :

- La création de résidences principales soutenue sur les secteurs littoraux les plus soumis à une résidentialisation touristique et secondaire ;
- L'accroissement du parc locatif et les logements aidés pour permettre à chacun de disposer d'un logement ;
- L'élargissement de la typologie de l'offre de logements afin de correspondre aux besoins des parcours résidentiels.

Le diagnostic réalisé à l'expiration du Plan Local de l'Habitat de la Communauté de communes d'AURAY QUIBERON TERRE ATLANTIQUE pour la période 2016-2021 constate le manque de logements en location privée à des prix modérés alors que la demande est très forte et met en exergue les enjeux du renforcement de la mixité sociale et de la diversification de l'offre de logement afin de :

- Permettre à tous les publics de se loger sur le territoire ;
- Répondre aux besoins en logement des ménages selon leurs ressources et leurs profits en incitant à une diversification du parc de logements.

Ces enjeux sont traduits au sein de la première orientation politique du Plan Local de l'Habitat de la Communauté de communes d'AURAY QUIBERON TERRE ATLANTIQUE pour la période 2023-2028 qui vise, notamment, à produire davantage de logements accessibles à tous et considère l'appui de la puissance publique essentielle dans l'offre de logements accessibles aux ménages modestes et aux jeunes ménages.

En effet, aujourd'hui, le parc locatif privé à destination des résidents permanents ne représente qu'un cinquième du parc de logements sur le territoire d'AURAY QUIBERON TERRE ATLANTIQUE (21 %). On retrouve ainsi peu d'offres disponibles. Les loyers sont à la hausse, avec près de 1 € / m² supplémentaire pour les locataires ayant emménagé il y a moins d'un an en 2021 et les plus élevés se situent sur le territoire des communes littorales. La tendance inflationniste exclut les ménages modestes des secteurs littoraux, accentuant le déséquilibre territorial de mixité sociale.

La commune de LA TRINITE SUR MER fait partie de ces communes littorales où le marché locatif se trouve sous la pression de la location touristique et des résidences secondaires et où les loyers sont les plus élevés.

L'acquisition de la parcelle permettra d'une part de maintenir le bien préempté dans le parc locatif de logements à loyers maîtrisés, en cohérence avec sa destination initiale, et d'autre part de mettre en œuvre les objectifs de renforcement du parc locatif aidé et de mixité sociale du Plan Local de l'Habitat pour la période 2023-2028.

En effet, le bien préempté a été bâti dans le cadre d'un programme de construction de logements HLM engagé en 2000 dont les propriétaires vendeurs ont acquis la propriété à un prix minoré dans le cadre d'une politique d'accession sociale à la propriété en 2017.

Maintenir ce bien dans le parc locatif à loyers maîtrisés répond donc aux objectifs déjà engagés par la commune de LA TRINITE SUR MER de mixité sociale et de contribution à la mise en place, sur son territoire, d'une offre locative accessible à tous.

Considérant que, en vertu des éléments de contexte exposés ci-dessus, le Maire peut exercer, par délégation du Conseil municipal, le droit de préemption avec offre au prix de 297 000 €.

Considérant qu'il convient de corriger l'erreur matérielle figurant dans la décision n°2024-003 du 20 février 2024 consistant en une différence entre le montant de l'offre précisé en chiffre et celui précisé en lettre,

Je soussigné Yves Normand, Maire de LA TRINITÉ-SUR-MER :

DECIDE

Article 1 : D'exercer, au nom de la commune, son droit de préemption urbain sur le bien d'une surface bâtie de 89 m² appartenant à Monsieur Gwendal COTREL et Madame Syndie ZENDAGUI, situé sur la parcelle cadastrée AE 1173, au prix de 3 763 €/m², soit pour un montant de 297 000,00 € (DEUX CENT QUATRE-VINGT-DIX-SEPT MILLE EUROS) afin de le maintenir dans le parc locatif à loyers maîtrisés conformément à sa destination initiale et aux objectifs du Plan Local de l'Habitat de la Communauté de communes d'AURAY QUIBERON TERRE ATLANTIQUE pour la période 2023-2028.

Article 2 : Conformément à l'article R.213-10 du Code de l'urbanisme, le vendeur dispose d'un délai de deux mois à compter de la présente décision pour faire connaître sa décision par lettre recommandée avec accusé de réception comportant l'une des modalités suivantes :

- Soit il accepte le prix proposé. Dans ce cas, la vente au profit de la Commune de LA TRINITE SUR MER sera définitive. Elle sera ensuite régularisée conformément aux dispositions de l'article R.213-12 du Code de l'urbanisme, et il sera dressé un acte authentique dans le délai de trois mois à compter de cet accord ;
- Soit il maintient le prix figurant dans sa déclaration et accepte que le prix soit fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation,
- Soit il renonce à l'aliénation de son bien. Dans ce cas, il sera tenu de déposer une déclaration d'intention d'aliéner lors de sa prochaine vente.

Le silence du propriétaire dans le délai de deux mois à compter de la notification de la présente décision équivaut à une renonciation d'aliéner.

Le transfert de propriété interviendra alors à la plus tardive des dates auxquelles seront intervenus le paiement et l'acte authentique conformément aux dispositions de l'article L.213-14 du Code de l'urbanisme.

Article 3 : Le présent arrêté sera transmis au préfet du MORBIHAN et notifié à :

- Monsieur Gwendal COTREL, demeurant 3 rue du Voulien, LA TRINITE SUR MER (56470), en tant que propriétaire du bien indivis à hauteur de la moitié,
- Madame Syndie ZENDAGUI, demeurant 13 rue des Irlandais, ARCUEIL (94110), en tant que propriétaire du bien indivis à hauteur de la moitié,
- Monsieur Pascal COULOMB, demeurant 33 rue Campagne Première, PARIS (75014), en tant qu'acquéreur évincé,
- Maître Christian HADDAD, demeurant 3bis rue Louis Billet, AURAY (56400), en sa qualité de notaire mandataire des propriétaires.

Article 4 : Le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en Mairie de LA TRINITE SUR MER.

Article 5 : La dépense correspondante au prix et les frais y afférents seront imputés au budget de la Commune.

Article 6 : Cette préemption bénéficie des dispositions de l'article 1042 du Code Général des Impôts, exonérant les communes et leurs établissements publics de toute perception au profit du Trésor.

Article 7 : La présente décision se substitue à la décision n° 2024-003.

Conformément aux dispositions de l'article R.421-1 du Code de justice administrative, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Rennes dans un délai de deux mois à compter de sa notification individuelle aux destinataires de l'acte ou, à l'égard des tiers, de son affichage en mairie de LA TRINITE SUR MER.

A La Trinité-sur-Mer, le 22 février 2024

Le Maire,
Yves NORMAND

