

Considérant ce qui suit :

La commune de Locmaria est soumise à une très forte pression immobilière, elle est classée zone tendue B1, signifiant que l'offre de logement en résidence principale est insuffisante par rapport à la demande. Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD, annexe 1) du Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 26 mars 2024, exprime dans ces axes stratégiques de répondre à un objectif de croissance mesurée en privilégiant l'implantation de résidences principales et notamment, en proposant des terrains à des prix accessibles aux primo-accédants à travers des outils de maîtrise foncière, tel que le droit de préemption urbain. Il est également préconisé de promouvoir un développement urbain raisonné pour préserver la qualité du cadre de vie de Locmaria, et en ce sens, de permettre la réalisation d'opérations de densification dans le tissu pavillonnaire. La parcelle mise en vente est située en zone UC du PLU. Borvran est le premier village à proximité du bourg et se doit de répondre aux objectifs mentionnés du PADD. Le terrain mis en vente présentant une surface de 1002m² est en capacité d'accueillir un ensemble de 2 à 4 logements individuels et/ou collectifs, comme indiqué sur le plan schématique annexé à titre d'exemple (annexe 2).

La commune a sollicité le service des domaines afin de faire une estimation de la parcelle. Lors de la visite en présence de Monsieur Olivier COLIN, représentant du pôle d'évaluation Domaniale, Madame Raphaëlle RECANATI, négociatrice de l'office notarial SARL LELOUP BODIN CARDINAL, Monsieur Dominique ROUSSELOT, Maire de la commune et l'agent en charge du service urbanisme pour la commune, Monsieur Jean VALEAU, voisin direct de la parcelle, nous a indiqué verbalement vouloir utiliser cette parcelle pour y construire un poulailler. La parcelle étant 100% constructible, il est impératif pour la commune que des logements puissent y être édifiés et que des résidents principaux y vivent à l'année, participant ainsi à la vie communale, économique, sociale et culturelle.

Les élus des communes de Belle-Île, dont LOCMARIA, sont régulièrement interpellés sur le manque de logements disponibles pour des résidents principaux, notamment en raison de la spéculation immobilière.

En ce sens, les quatre communes de Belle-Île ont mis en place une réglementation des meublés de tourisme, en application depuis le 1er octobre 2024. Cela constitue un des leviers dans la recherche de logement à l'année mais n'est actuellement pas suffisant. Par la suite, le droit de préemption urbain renforcé a été voté à l'unanimité le 11 novembre 2024 (annexe 3) lors du conseil municipal, marquant ainsi une forte ambition communale et la possibilité d'intervenir dans la maîtrise du foncier. La délibération justifiait ainsi cette nouvelle mesure : « L'instauration du droit de préemption urbain renforcé permettra à la collectivité la réalisation, dans l'intérêt général, d'actions ou d'opérations d'aménagement ou la constitution de réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement répondant aux objectifs fixés par l'article L.300-1 du code de l'urbanisme. ». C'est exactement ce que la commune de Locmaria entreprend avec cette opération.

Enfin, lors de sa cérémonie des vœux 2025, Monsieur le Maire a rappelé que la commune de Locmaria faisait du logement à l'année sa priorité et serait engagée dans cette démarche jusqu'à la fin du mandat. La commune ne pouvant précisément projeter d'opérations sur l'ensemble de son parc urbain existant et potentiel, elle saisit l'opportunité ici, avec les outils dont elle dispose d'acquérir cette parcelle dans son engagement pour le logement à l'année.

Monsieur le Maire précise qu'une proposition d'achat sera réalisée à 190.000 €. L'ambition communale est de réaliser une division du terrain en différents lots et de les revendre viabilisés avec pour conséquence une opération blanche. Il indique qu'un budget lotissement sera créé à cet effet.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, décide, à l'unanimité, d'autoriser Monsieur le Maire à acquérir un bien par voie de préemption avec révision de prix,

Article 1^{er} : Il est décidé d'acquérir par voie de préemption un bien situé à Locmaria, cadastré section ZR 642, à Borvran, d'une superficie totale de 1002m², appartenant à Madame HERNANDEZ MARTINEZ veuve JAMOULLE Maria Del Carmen, Madame JAMOULLE Patricia, Madame JAMOULLE Pascale, Madame JAMOULLE Dominique, Monsieur JAMOULLE Vincent, Madame JAMOULLE Claire-Noëlle, Monsieur JAMOULLE Frédéric et Madame JAMOULLE Sophie.

Article 2 : Une offre d'acquérir sera faite au vendeur au prix de 190.000 €.

Conformément aux dispositions de l'article R. 213-10 du Code de l'Urbanisme, le propriétaire dispose d'un délai de deux mois à compter de la notification de la préemption avec révision du prix, pour faire connaître sa décision au titulaire du droit de préemption par lettre recommandée avec demande d'avis de réception :

- 1/ soit qu'il accepte cette offre, dans ce cas, la vente du bien immobilier est définitive. Elle devra être régularisée conformément aux dispositions des articles R. 213-12 et L. 213-14 du Code de l'Urbanisme ;
- 2/ soit qu'il maintient le prix ou l'estimation figurant dans la déclaration et accepte que le prix soit fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation ;
- 3/ soit qu'il renonce à l'aliénation dudit bien, dans ce cas s'il envisage de nouveau de vendre ce dernier, il sera tenu de souscrire une nouvelle déclaration d'aliéner.

Article 3 : La présente décision autorise le Maire ou son représentant à signer tous actes ou documents relatifs à cette acquisition par voie de préemption.

Fait et délibéré,
A Locmaria, le 20 mai 2025.

Le Maire,
Dominique ROUSSELOT



Le Maire,
Dominique ROUSSELOT