



**Établissement public foncier
de Loire-Atlantique**

DÉCISIONS ET ARRÊTÉS DU DIRECTEUR

Septembre 2022

NUMERO	DATE	OBJET
2022-102	6 septembre 2022	Arrêté fixation prix CONQUEREUIL - 6 rue de la Renaissance
2022-103	6 septembre 2022	Arrêté modificatif fixation prix MACHECOUL-SAINT-MÈME 5 rue des bouchers
2022-104	13 septembre 2022	Arrêté fixation prix Geneston
2022-105	13 septembre 2022	Arrêté fixation prix Geneston
2022-106	16 septembre 2022	Arrêté fixation prix COUFFE - 4 rue de la vallée du havre
2022-107	19 septembre 2022	Arrêté fixation de prix PLESSE - Lieudit La Barre
2022-108	19 septembre 2022	Arrêté préemption 6 bd de l'Atlantique / Le Pouliguen
2022-109	20 septembre 2022	Arrêté préemption 28 rue de la Ville Halluard / St Nazaire
2022-110	22 septembre 2022	Arrêté préemption friche Gauvrit / Sainte-Pazanne
2022-111	30 septembre 2022	Arrêté de préemption 2 rue des Aubépines / Saint Lyphard

Établissement public foncier de Loire-Atlantique
Établissement Public Foncier Local
Hôtel du Département
3, quai Ceineray
44041 NANTES cedex 1

ARRETE N° 2022-102

OBJET : Fixation du prix et modalités de recours à l'emprunt
Acquisition par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique d'un bien bâti
situé 6 rue de la Renaissance (ancienne scierie) à CONQUEREUIL

ARRÊTÉ DU DIRECTEUR

Le Directeur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique

- VU** le Code Général des Collectivités Territoriales,
- VU** le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,
- VU** les articles L 324-1 et suivants du Code de l'Urbanisme régissant les Établissements publics fonciers locaux,
- VU** les statuts de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** le programme pluriannuel d'intervention de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** le règlement intérieur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** la délibération du Conseil d'Administration de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique du 19 octobre 2017 désignant Monsieur Jean-François BUCCO en qualité de Directeur dudit établissement,
- VU** la délibération du Conseil d'Administration de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique, du 8 décembre 2021, portant délégation à Monsieur Jean-François BUCCO, Directeur de l'établissement,
- VU** la délibération du Conseil d'Administration de l'Établissement public foncier de Loire Atlantique du 22 octobre 2021, autorisant son intervention pour la négociation, l'acquisition et le portage des parcelles cadastrées section G n°994, n°549, n°548, n°551, n°550, n°1160, n°552, n°553, n°1156, n°1157, n°1362, n°1368, n°1369 (surface de 3 819 m²), situées 6 rue de la mairie, 44290 CONQUEREUIL, pour le compte de la commune, au titre de l'axe « Redynamisation des centres-villes et centres-bourgs » du Programme Pluriannuel d'Intervention 2021-2027,
- VU** l'avis du pôle d'évaluation domaniale en date du 15 octobre 2021 (réf OSE : 2021-44044-75028),

VU la négociation menée sur le bien, et l'acceptation de l'offre d'achat, en date du 6 juillet 2022, par [REDACTED]

VU la délibération du Conseil municipal de CONQUEREUIL du 30 août 2022 portant sur la convention de portage avec l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,

CONSIDERANT l'acceptation de l'offre d'achat par [REDACTED] au prix de 208 000 € net vendeur, pour la vente des parcelles cadastrées section G n°994, n°549, n°548, n°551, n°550, n°1160, n°552, n°553, n°1156, n°1157, n°1362, n°1368, n°1369 (surface de 3 819 m²), situées 6 rue de la mairie/Renaissance, 44290 CONQUEREUIL,

ARRETE

ARTICLE 1 : L'Établissement public foncier de Loire Atlantique acquiert à l'amiable les parcelles cadastrées section G n°994, n°549, n°548, n°551, n°550, n°1160, n°552, n°553, n°1156, n°1157, n°1362, n°1368, n°1369 (surface de 3 819 m²), situées 6 rue de la mairie/Renaissance, 44290 CONQUEREUIL, pour le compte de la Commune, au titre de l'axe « Redynamisation des centres-villes et centres-bourgs » du Programme Pluriannuel d'Intervention,

ARTICLE 2 : Cette acquisition est réalisée au prix de 208 000 € (deux-cent huit mille euros) net vendeur hors frais d'acte,

ARTICLE 3 : Cette acquisition et les frais qui y sont liés seront financés par un emprunt auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations (Banque des Territoires), ou de tout autre établissement bancaire.

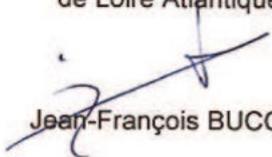
En fonction du montage financier, un financement par une ou plusieurs banques est possible.

La demande de financement s'établira selon les conditions suivantes :

- durée maximum : 8 ans
- mode de remboursement : amortissement différé de 4 ans
- taux d'intérêt à préciser : taux fixe ou index livret A + marge 0.60 %
- montant maximal : 283 500 €

À Nantes, le 6 septembre 2022

Le Directeur de l'Établissement public foncier
de Loire Atlantique,


Jean-François BUCCO

Conformément à l'article R.421-1 du code de justice administrative, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux, dans le délai de deux mois à compter de sa notification, devant le tribunal administratif de Nantes, 6, allée de l'Île-Gloriette BP 24111, 44041 Nantes Cedex. Elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'autorité signataire de la décision. Cette démarche interrompt le délai de recours contentieux, ce dernier devant être introduit dans le délai de deux mois suivant une décision implicite ou explicite de l'autorité compétente (le silence de l'autorité signataire pendant un délai de deux mois valant décision implicite de rejet).

VU les avis du pôle d'évaluation domaniale en date du 1^{er} juin 2022 et du 22 août 2022 (réf. OSE : 2022-44087-37639)

VU l'arrêté n° 2022-101 du 1^{er} septembre 2022 et la décision du Bureau municipal de la commune de MACHECOUL-SAINT-MÊME en date du 5 septembre 2022,

CONSIDERANT l'acceptation de l'offre d'achat par [REDACTED] en date du 28 juin 2022, au prix de 200 000 € frais d'agence inclus à charge du vendeur, soit 186 500 euros net vendeur, pour la vente de la parcelle cadastrée section BC n°225, située 5 rue des bouchers, 44270 MACHECOUL-SAINT-MÊME, d'une surface cadastrale totale d'environ 212 m²,

CONSIDERANT que le Bureau municipal de la commune de MACHECOUL-SAINT-MÊME, en date du 5 septembre 2022, a décidé de réduire la durée de portage dudit bien à 4 ans,

ARRETE

ARTICLE 1 : Le présent arrêté annule et remplace l'arrêté n° 2022-101 du 1^{er} septembre 2022,

ARTICLE 2 : L'Établissement public foncier de Loire Atlantique acquiert à l'amiable la parcelle cadastrée section BC n°225, située 5 rue des bouchers, 44270 MACHECOUL-SAINT-MÊME, pour le compte de la Commune, au titre de l'axe « Développement de l'offre de logement » du Programme Pluriannuel d'Intervention,

ARTICLE 3 : Cette acquisition est réalisée au prix de 186 500 € (cent quatre-vingt-six mille cinq cents euros) net vendeur hors frais d'acte, hors frais d'agence,

ARTICLE 4 : Cette acquisition et les frais qui y sont liés seront financés par un emprunt auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations (Banque des Territoires), ou de tout autre établissement bancaire.

En fonction du montage financier, un financement par une ou plusieurs banques est possible.

La demande de financement s'établira selon les conditions suivantes :

- durée maximum : 4 ans
- mode de remboursement : en amortissement
- taux d'intérêt à préciser : taux fixe ou index livret A + marge 0.60 % ou taux variable capé
- montant maximal : 190 000 €

À Nantes, le 6 septembre 2022

Le Directeur de l'Établissement public foncier
de Loire Atlantique,

Jean-François BUCCO

Conformément à l'article R.421-1 du code de justice administrative, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux, dans le délai de deux mois à compter de sa notification, devant le tribunal administratif de Nantes, 6, allée de l'Île-Gloriette BP 24111, 44041 Nantes Cedex. Elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'autorité signataire de la décision. Cette démarche interrompt le délai de recours contentieux, ce dernier devant être introduit dans le délai de deux mois suivant une décision implicite ou explicite de l'autorité compétente (le silence de l'autorité signataire pendant un délai de deux mois valant décision implicite de rejet).

Établissement public foncier de Loire-Atlantique
Hôtel du Département
3, quai Ceineray
44041 NANTES cedex 1

ARRETE N° 2022-104

OBJET : Fixation du prix et modalités de recours à l'emprunt
Acquisition par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique des parcelles cadastrées AK n° 115, 117 et 144, d'une superficie totale de 285 m², situées lieudit « Le bourg », Commune de GENESTON

Annule et remplace l'arrêté n° 2022-98 du 8 août 2022

ARRÊTÉ DU DIRECTEUR

Le Directeur de l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique

- VU** le Code Général des Collectivités Territoriales,
- VU** le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,
- VU** les articles L324-1 et suivants du Code de l'urbanisme régissant les établissements publics fonciers locaux,
- VU** les statuts de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** le règlement intérieur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** le Programme Pluriannuel d'Intervention,
- VU** la délibération du Conseil d'Administration du 19 octobre 2017 portant nomination du Directeur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** la délibération du Conseil d'Administration du 8 décembre 2021 portant délégations au Directeur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** la délibération n° 2021-CA1-16 du 15 février 2021 du Conseil d'Administration de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique, par laquelle l'intervention de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique a été autorisée pour l'acquisition par tous moyens (*y compris la préemption*) et le portage des parcelles cadastrées section AK n° 115, 117 et 144, situées lieudit « Le Bourg », pour le compte de la Commune de GENESTON, au titre de l'axe « Développement de l'offre de logement » du Programme Pluriannuel d'Intervention,
- VU** la négociation menée sur le bien, et l'acceptation de l'offre d'achat par 
au prix de 8 850,00 € net vendeur,

ARRETE

ARTICLE 1 L'Établissement public foncier de Loire-Atlantique acquiert à l'amiable les parcelles cadastrées section AK n° 115, 117 et 144, d'une superficie totale de 285 m², situées lieudit « Le Bourg », sur la Commune de GENESTON, pour le compte de la commune de GENESTON, au titre de l'axe « Développement de l'offre de logement » du Programme Pluriannuel d'Intervention,

ARTICLE 2 Cette acquisition est réalisée au prix de 8 850,00 €, décomposé de la manière suivante :

- Valeur du foncier à hauteur de 5 700,00 € (285 m² x 20 €/m²),
- Valorisation du poulailler à hauteur de 3 150,00 €

ARTICLE 3 Cette acquisition et les frais qui y sont liés seront financés par un emprunt auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations (Banque des Territoires), ou de tout autre établissement bancaire.

En fonction du montage financier, un financement par une ou plusieurs banques est possible.

La demande de financement s'établira selon les conditions suivantes :

- durée maximum : 8 ans
- mode de remboursement : in fine
- taux d'intérêt à préciser : taux fixe ou index livret A + marge 0.60 %
- montant maximal : 13 500,00 €

Nantes, le 13 septembre 2022

Le Directeur de l'Établissement public foncier
de Loire-Atlantique,



Jean-François BUCCO

Établissement public foncier de Loire-Atlantique
Hôtel du Département
3, quai Ceineray
44041 NANTES cedex 1

ARRETE N° 2022-105

OBJET : Fixation du prix et modalités de recours à l'emprunt
Acquisition par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique des parcelles cadastrées AK n° 113 et 128, d'une superficie totale de 291 m², situées lieudit « Le bourg », Commune de GENESTON

ARRÊTÉ DU DIRECTEUR

Le Directeur de l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique

- VU** le Code Général des Collectivités Territoriales,
- VU** le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,
- VU** les articles L324-1 et suivants du Code de l'urbanisme régissant les établissements publics fonciers locaux,
- VU** les statuts de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** le règlement intérieur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** le Programme Pluriannuel d'Intervention,
- VU** la délibération du Conseil d'Administration du 19 octobre 2017 portant nomination du Directeur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** la délibération du Conseil d'Administration du 8 décembre 2021 portant délégations au Directeur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** la délibération n° 2021-CA1-16 du 15 février 2021 du Conseil d'Administration de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique, par laquelle l'intervention de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique a été autorisée pour l'acquisition par tous moyens (*y compris la préemption*) et le portage des parcelles cadastrées section AK n° 113 et 128, situées lieudit « Le Bourg », pour le compte de la Commune de GENESTON, au titre de l'axe « Développement de l'offre de logement » du Programme Pluriannuel d'Intervention,
- VU** la négociation menée sur le bien, et l'acceptation de l'offre d'achat par 
au prix de 5 820,00 € net vendeur,

ARRETE

ARTICLE 1 L'Établissement public foncier de Loire-Atlantique acquiert à l'amiable les parcelles cadastrées section AK n° 113 et 128, d'une superficie totale de 291 m², situées lieudit « Le Bourg », sur la Commune de GENESTON, pour le compte de la commune de GENESTON, au titre de l'axe « Développement de l'offre de logement » du Programme Pluriannuel d'Intervention,

ARTICLE 2 Cette acquisition est réalisée moyennant le prix de cinq mille huit cent vingt euros (5 820,00 €), soit une valeur de 20 €/m²,

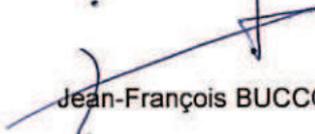
ARTICLE 3 Cette acquisition et les frais qui y sont liés seront financés par un emprunt auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations (Banque des Territoires), ou de tout autre établissement bancaire.
En fonction du montage financier, un financement par une ou plusieurs banques est possible.

La demande de financement s'établira selon les conditions suivantes :

- durée maximum : 8 ans
- mode de remboursement : in fine
- taux d'intérêt à préciser : taux fixe ou index livret A + marge 0.60 %
- montant maximal : 8 500,00 €

Nantes, le 13 septembre 2022

Le Directeur de l'Établissement public foncier
de Loire-Atlantique,



Jean-François BUCCO



Établissement public foncier de Loire-Atlantique
Établissement Public Foncier Local
Hôtel du Département
3, quai Ceineray
44041 NANTES cedex 1

ARRETE N° 2022-106

OBJET : Fixation du prix et modalités de recours à l'emprunt
Acquisition par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique d'un bien bâti
situé 4 rue de la vallée du havre à COUFFÉ (OAP de la sucrerie)

ARRÊTÉ DU DIRECTEUR

Le Directeur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique

- VU** le Code Général des Collectivités Territoriales,
- VU** le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,
- VU** les articles L 324-1 et suivants du Code de l'Urbanisme régissant les Établissements publics fonciers locaux,
- VU** les statuts de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** le programme pluriannuel d'intervention de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** le règlement intérieur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** la délibération du Conseil d'Administration de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique du 19 octobre 2017 désignant Monsieur Jean-François BUCCO en qualité de Directeur dudit établissement,
- VU** la délibération du Conseil d'Administration de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique, du 8 décembre 2021, portant délégation à Monsieur Jean-François BUCCO, Directeur de l'établissement,
- VU** la délibération du Conseil d'Administration de l'Établissement public foncier de Loire Atlantique du 4 mars 2022, autorisant son intervention pour l'instauration d'un périmètre de veille et d'action foncière en vue de la négociation, l'acquisition par tous moyens (y compris la préemption) et le portage des parcelles assiettes de l'OAP de la Sucrerie, rue de la sucrerie, soit 25 parcelles pour une superficie d'environ 3 958 m², commune de COUFFÉ, pour le compte de la commune, au titre de l'axe « Redynamisation des centres-villes et centres-bourgs » du Programme Pluriannuel d'Intervention,
- VU** l'avis du pôle d'évaluation domaniale en date du 6 juillet 2022 (réf. OSE 2022-44048-17799),

- VU** la négociation menée sur le bien et l'acceptation de l'offre d'achat en date du 15 juillet 2022 par la propriétaire au prix de 215 000 € net vendeur,
- VU** la délibération du Conseil municipal de COUFFÉ du 8 septembre 2022 portant sur la convention de portage avec l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,

CONSIDERANT l'acceptation de l'offre d'achat par [REDACTED] en date du 15 juillet 2022, au prix de 215 000 € net vendeur, pour la vente des parcelles cadastrées section E n°28 et n°1385, situées 4 rue de la vallée du Havre, 44521 COUFFÉ, d'une surface totale d'environ 927 m²,

ARRETE

ARTICLE 1 : L'Établissement public foncier de Loire Atlantique acquiert à l'amiable les parcelles cadastrées section E n°28 et n°1385, situées 4 rue de la vallée du Havre, 44521 COUFFÉ, pour le compte de la Commune, au titre de l'axe « Redynamisation des centres-villes et centres-bourgs » du Programme Pluriannuel d'Intervention,

ARTICLE 2 : Cette acquisition est réalisée au prix de 215 000 € (deux cent quinze mille euros) net vendeur hors frais d'acte,

ARTICLE 3 : Cette acquisition et les frais qui y sont liés seront financés par un emprunt auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations (Banque des Territoires), ou de tout autre établissement bancaire.

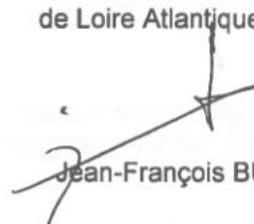
En fonction du montage financier, un financement par une ou plusieurs banques est possible.

La demande de financement s'établira selon les conditions suivantes :

- durée maximum : 10 ans
- mode de remboursement : en amortissement avec différé de remboursement de 5 ans
- taux d'intérêt à préciser : taux fixe ou index livret A + marge 0.60 % ou taux variable capé
- montant maximal : 218 500 €

À Nantes, le 16 septembre 2022

Le Directeur de l'Établissement public foncier
de Loire Atlantique,


Jean-François BUCCO

Conformément à l'article R.421-1 du code de justice administrative, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux, dans le délai de deux mois à compter de sa notification, devant le tribunal administratif de Nantes, 6, allée de l'Île-Gloriette BP 24111, 44041 Nantes Cedex. Elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'autorité signataire de la décision. Cette démarche interrompt le délai de recours contentieux, ce dernier devant être introduit dans le délai de deux mois suivant une décision implicite ou explicite de l'autorité compétente (le silence de l'autorité signataire pendant un délai de deux mois valant décision implicite de rejet).



Établissement public foncier de Loire-Atlantique
Établissement Public Foncier Local
Hôtel du Département
3, quai Ceineray
44041 NANTES cedex 1

ARRETE N° 2022-107

OBJET : Fixation du prix et modalités de recours à l'emprunt
Acquisition par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique d'un bien bâti
situé lieudit « la barre » à PLESSÉ

ARRÊTÉ DU DIRECTEUR

Le Directeur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique

- VU** le Code Général des Collectivités Territoriales,
- VU** le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,
- VU** les articles L 324-1 et suivants du Code de l'Urbanisme régissant les Établissements publics fonciers locaux,
- VU** les statuts de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** le programme pluriannuel d'intervention de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** le règlement intérieur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** la délibération du Conseil d'Administration de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique du 19 octobre 2017 désignant Monsieur Jean-François BUCCO en qualité de Directeur dudit établissement,
- VU** la délibération du Conseil d'Administration de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique, du 8 décembre 2021, portant délégation à Monsieur Jean-François BUCCO, Directeur de l'établissement,
- VU** la délibération du Conseil d'Administration de l'Établissement public foncier de Loire Atlantique du 15 juin 2022, autorisant son intervention pour la négociation, l'acquisition par tous moyens (y compris par voie de préemption) et le portage d'une propriété bâtie cadastrée section WL n° 100, n° 124 et n° 126 pour une surface totale de 4 942 m², située lieudit « La Barre », à PLESSÉ, pour le compte de la Commune, au titre de l'axe « Protection des espaces agricoles et naturels » du Programme Pluriannuel d'Intervention, sous réserve de l'avis favorable de Redon Agglomération,
- VU** l'avis favorable de Redon agglomération en date du 12 juillet 2022,

- VU** la négociation menée sur le bien et l'acceptation de l'offre d'achat en date du 1^{er} septembre 2022 par [REDACTED] au prix de 114 000 € net vendeur,
- VU** la délibération du Conseil municipal de PLESSÉ du 30 juin 2022 portant sur la convention de portage avec l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,

CONSIDERANT l'acceptation de l'offre d'achat par [REDACTED] en date du 1^{er} septembre 2022, au prix de 114 000 € net vendeur, pour la vente des parcelles cadastrées section WL n° 100, 124, 126, situées Lieudit la Barre à PLESSÉ, d'une surface totale d'environ 4 942 m²,

ARRETE

ARTICLE 1 : L'Établissement public foncier de Loire Atlantique acquiert à l'amiable les parcelles cadastrées section WL n° 100, 124, 126, situées Lieudit la Barre à PLESSÉ, pour le compte de la Commune, au titre de l'axe « Protection des espaces agricoles et naturels » du Programme Pluriannuel d'Intervention,

ARTICLE 2 : Cette acquisition est réalisée au prix de 114 000 € (cent quatorze mille euros) net vendeur hors frais d'acte,

ARTICLE 3 : Cette acquisition et les frais qui y sont liés seront financés par un emprunt auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations (Banque des Territoires), ou de tout autre établissement bancaire.

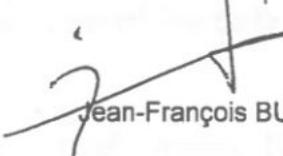
En fonction du montage financier, un financement par une ou plusieurs banques est possible.

La demande de financement s'établira selon les conditions suivantes :

- durée maximum : 8 ans
- mode de remboursement : in fine
- taux d'intérêt à préciser : taux fixe ou index livret A + marge 0.60 % ou taux variable capé
- montant maximal : 116 600 €

À Nantes, le 19 septembre 2022

Le Directeur de l'Établissement public foncier
de Loire Atlantique,


Jean-François BUCCO

Conformément à l'article R.421-1 du code de justice administrative, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux, dans le délai de deux mois à compter de sa notification, devant le tribunal administratif de Nantes, 6, allée de l'Île-Gloriette BP 24111, 44041 Nantes Cedex. Elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'autorité signataire de la décision. Cette démarche interrompt le délai de recours contentieux, ce dernier devant être introduit dans le délai de deux mois suivant une décision implicite ou explicite de l'autorité compétente (le silence de l'autorité signataire pendant un délai de deux mois valant décision implicite de rejet).



Établissement public foncier de Loire-Atlantique
Établissement Public Foncier Local
Hôtel du Département
3, quai Ceineray
44041 NANTES cedex 1

ARRETE N°2022-108

OBJET : Droit de Préemption – Commune du POULIGUEN
Exercice du droit de préemption par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique à l'occasion de l'aliénation d'une propriété de 1102 m² environ cadastrée section AX n°20, sise 8 boulevard de l'Atlantique, propriété 

ARRÊTÉ DU DIRECTEUR

Le Directeur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique

- VU** le Code Général des Collectivités Territoriales,
- VU** le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,
- VU** les articles L.210-1, L.300-1, L.211-1 et suivants, L.213-3, L.221-1, R.211-1 et suivants, R.213-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- VU** les articles L 324-1 et suivants du Code de l'Urbanisme régissant les Établissements Publics Fonciers Locaux,
- VU** les statuts de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** le programme pluriannuel d'intervention de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** le règlement intérieur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** la délibération du Conseil d'Administration de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique, en date du 19 octobre 2017, désignant Monsieur Jean-François BUCCO en qualité de Directeur dudit établissement,
- VU** la délibération du Conseil d'Administration de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique, du 8 décembre 2021, portant délégation à Monsieur Jean-François BUCCO, Directeur de l'établissement, de l'exercice des droits de préemption et de priorité définis dans le Code de l'Urbanisme, par délégation de leurs titulaires,
- VU** la délibération du Conseil d'Administration de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique, du 11 mai 2021, autorisant l'intervention de l'EPF pour la mise en œuvre d'un périmètre de veille foncière, la négociation, l'acquisition par tous moyens (y compris la préemption) et le portage de plusieurs biens situés du 2 au 24 boulevard de l'Atlantique, sur la Commune du POULIGUEN, au titre de l'axe « Redynamisation des centres-villes et bourgs » du Programme Pluriannuel d'Intervention,

- VU** la délibération du Conseil communautaire de CAP Atlantique du 8 juillet 2021 confiant à la SPL LAD une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour une étude d'optimisation, de requalification et de densification du parc d'activités du POULL'GO, ainsi qu'une étude de mixité urbaine sur le boulevard de l'Atlantique visant à concilier activités économiques et habitat,
- VU** le Plan Local d'Urbanisme de la Commune du POULIGUEN, approuvé le 28 janvier 2014 et modifié le 23 octobre 2015, le 17 décembre 2018, le 16 décembre 2019,
- VU** la délibération du Conseil municipal en date du 28 janvier 2014, instituant le droit de préemption urbain renforcé sur l'ensemble des zones U et AU de la commune,
- VU** l'article L213-3 du Code de l'Urbanisme qui permet au titulaire du droit de préemption de déléguer son droit à un établissement public y ayant vocation sur une ou plusieurs parties des zones concernées ou à l'occasion de l'aliénation d'un bien. Les biens ainsi acquis entrent dans le patrimoine du délégataire,
- VU** la déclaration d'intention d'aliéner n°2022 00133, reçue en mairie le 21 juin 2022, présentée par Maître JANNIN, Notaire à NANTES, agissant au nom [REDACTED] relative à la propriété bâtie ci-après désignée :
- adresse : 8 boulevard de l'Atlantique
 - références cadastrales : AX 20
 - superficie totale : environ 1102 m²
 - au prix de 430 000 € + 21 500 € TTC de commission d'agence, en ce non compris les frais d'acte
- VU** l'avis du domaine sur la valeur vénale du bien de la Division Missions Domaniales en date du 24 août 2022,
- VU** la délibération du conseil municipal du POULIGUEN datée du 9 septembre 2022, autorisant la signature d'une convention de veille foncière avec l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique permettant la mise en place d'un périmètre de réserve foncière pour acquérir les biens situés entre le n°2 et le n°24 du boulevard de l'Atlantique en favorisant ainsi la réalisation d'une opération de renouvellement urbain d'habitat conformément aux objectifs de la loi SRU, aux orientations du PLH et du PLH,
- VU** la délibération du conseil municipal du POULIGUEN datée du 9 septembre 2022 portant sur la délégation ponctuelle du droit de préemption à l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique à l'occasion de l'aliénation du terrain cadastré section AX n°20, d'une contenance d'environ 1102 m², sise 8 boulevard de l'Atlantique au POULIGUEN, propriété [REDACTED]

CONSIDÉRANT qu'une visite du bien s'est déroulée le 23 août 2022,

CONSIDÉRANT que le délai d'exercice du droit de préemption est suspendu à la réalisation de ladite visite et qu'un délai minimal d'un mois consécutif à la visite est laissé au titulaire ou au délégataire du droit de préemption urbain pour exercer ce droit conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme ;

CONSIDÉRANT que le bien objet de la DIA, est situé en zone UI du PLU, dans le périmètre de la ZAC POULL'GO. Ce secteur fait l'objet d'une étude d'optimisation, de requalification et densification qui intègre une étude approche « mixité urbaine » sur le boulevard de l'Atlantique visant à concilier activités économiques et habitat ;

CONSIDÉRANT que la parcelle AX 20 est identifiée dans le cadre du diagnostic de l'étude dans un secteur d'habitat à restructurer et présentant un potentiel de densification,

CONSIDÉRANT que le bien est stratégique pour mener à bien le projet de requalification urbaine de la commune,

CONSIDERANT que l'exercice du droit de préemption et l'acquisition de la parcelle AX n°20 permettra de concourir à la réalisation des objectifs de la commune du POULIGUEN en matière de production de logements abordables ainsi que de logements locatifs sociaux,

CONSIDÉRANT que l'acquisition par voie de préemption du bien permettra de constituer une réserve foncière permettant la réalisation d'une opération d'aménagement ayant pour objet de mettre en œuvre un projet urbain et la politique de l'habitat en répondant ainsi aux critères de l'article L.210-1 et L.300-1 du code de l'urbanisme ;

ARRETE

ARTICLE 1 : l'Établissement public foncier de Loire Atlantique exerce son droit de préemption sur la propriété d'environ 1102 m² cadastrée AX 20, sise 8 boulevard de l'Atlantique au POULIGUEN, propriété [REDACTED] au prix de 430 000 € (quatre centre trente mille euros) + 21 500 € TTC (vingt et un mille cinq cents euros) en ce non compris les frais d'acte.

ARTICLE 2 : L'acquisition du bien susmentionné sera imputée sur les crédits inscrits au budget de l'Établissement public foncier de Loire Atlantique.

ARTICLE 3 : Monsieur le Directeur et Monsieur le Comptable l'Établissement public foncier de Loire Atlantique sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera notifié aux intéressés et transmis au représentant de l'État dans le département.

Nantes, le 19 septembre 2022

Le Directeur de l'Établissement public foncier
de Loire Atlantique,



Jean-François BUCCO

Conformément à l'article R.421-1 du code de justice administrative, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux, dans le délai de deux mois à compter de sa notification, devant le tribunal administratif de Nantes, 6, allée de l'Ile-Gloriette BP 24111, 44041 Nantes Cedex. Elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'autorité signataire de la décision. Cette démarche interrompt le délai de recours contentieux, ce dernier devant être introduit dans le délai de deux mois suivant une décision implicite ou explicite de l'autorité compétente (le silence de l'autorité signataire pendant un délai de deux mois valant décision implicite de rejet).

Établissement public foncier de Loire-Atlantique
Établissement Public Foncier Local
Hôtel du Département
3, quai Ceineray
44041 NANTES cedex 1

ARRETE N° 2022-109

OBJET : Droit de Préemption – Commune de SAINT-NAZAIRE
Exercice du droit de préemption par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique à l'occasion de l'aliénation d'une propriété de 409 m² cadastrée section BR n°86, sise 28 rue de la Ville Halluard, propriété de 

ARRÊTÉ DU DIRECTEUR

Le Directeur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique

- VU** le Code Général des Collectivités Territoriales,
- VU** le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,
- VU** les articles L.210-1, L.300-1, L.211-1 et suivants, L.213-3, L.221-1, R.211-1 et suivants, R.213-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- VU** les articles L 324-1 et suivants du Code de l'Urbanisme régissant les Établissements Publics Fonciers Locaux,
- VU** les statuts de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** le règlement intérieur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** la délibération du Conseil d'Administration de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique, en date du 19 octobre 2017, désignant Monsieur Jean-François BUCCO en qualité de Directeur dudit établissement,
- VU** la délibération du Conseil d'Administration de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique, du 8 décembre 2021, portant délégation à Monsieur Jean-François BUCCO, Directeur de l'établissement, de l'exercice des droits de préemption et de priorité définis dans le Code de l'Urbanisme, par délégation de leurs titulaires,
- VU** la délibération en date du 3 juillet 2020, par laquelle le Conseil Municipal a délégué ses pouvoirs au maire dans les domaines énumérés à l'article L 2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales,

- VU** l'arrêté municipal en date du 21 février 2022 chargeant les adjoints et les conseillers municipaux délégués de prendre, au nom du maire et dans la limite des attributions qui leur ont été dévolues, les décisions prévues à l'article L 2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales,
- VU** la délibération n° 20160923_14 en date du 26/09/2016 du conseil municipal de la Ville de Saint-Nazaire, portant demande de renouvellement de la Zone d'Aménagement Différée ZAD Halluard Gautier,
- VU** la délibération n°2016.00295 du conseil communautaire de la CARENE en date du 13/12/2016, portant renouvellement de la Zone d'Aménagement Différée ZAD Halluard Gautier et désignant la ville de Saint-Nazaire comme titulaire du Droit de préemption,
- VU** la délibération du Conseil communautaire de la CARENE du 07 février 2012, approuvant la création de l'Établissement Public Foncier de Loire Atlantique dénommé initialement Agence Foncière de Loire Atlantique, et décidant de l'adhésion de la CARENE à cet établissement,
- VU** la déclaration d'intention d'aliéner d'un bien soumis au Zone d'aménagement différé (Z.A.D.), en date du 04/07/2022 :
- déposée par Maître GUILLO, notaire à Saint Père En Retz (Loire-Atlantique),
 - reçue en Mairie de Saint-Nazaire le 06/07/2022,
 - enregistrée sous le n° d'enregistrement IA 044 184 22 01139,
 - portant sur la cession d'une maison, située : 28 rue de La Ville Halluard à Saint-Nazaire, sur la parcelle cadastrée section n° 184 BR 86, d'une superficie totale de 409 m² situé en zone Uad1 du PLU intercommunal,
 - portant sur une vente au prix de 150 000,00 € (cent cinquante mille euros) + 7 000,00 € TTC de commission à la charge de l'acquéreur,
 - portant sur une maison actuellement inoccupée,
 - portant sur une transaction entre les propriétaires : [REDACTED] et l'acquéreur [REDACTED]
- VU** l'avis n°2022-44184-65621 du Pôle d'évaluation domaniale en date du 13 septembre 2022,
- VU** la délibération du Conseil d'Administration de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique du 15 juin 2022, autorisant l'intervention de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique, au titre de l'axe « Développement de l'offre de logement », pour la négociation, l'acquisition par tout moyen (y compris la préemption), et le portage des parcelles cadastrées section BR n°82 (420 m²) et 86 (409 m²), situées 20 et 28 rue de la Ville Halluard à SAINT-NAZAIRE, pour le compte de la Communauté d'Agglomération de la Région Nazairienne et de l'Estuaire (CARENE),
- VU** la décision du Maire de la Ville de SAINT-NAZAIRE en date du 19 septembre 2022, déléguant à l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique l'exercice du Droit de préemption en Zone d'Aménagement Différé (ZAD) de la Ville Halluard à l'occasion de la DIA n°IA 044 184 22 01139, déposée par Maître GUILLO, notaire à Saint Père en Retz, reçue le 06/07/2022, portant sur la vente d'une maison située à 28 rue de la Ville Halluard à SAINT-NAZAIRE,

- CONSIDERANT** que dans le cadre de l'instruction du dossier, des pièces ont été sollicitées et ont été reçues le 25 août 2022,
- CONSIDERANT** que le délai d'exercice du droit de préemption est suspendu à la réalisation de la visite ou la réception des pièces sollicitées et qu'un délai minimal d'un mois consécutif à cette réception est laissé au titulaire ou au délégataire du droit de préemption pour exercer ce droit conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme,
- CONSIDERANT** la volonté de la CARENE et de la Commune de SAINT-NAZAIRE de maîtriser la parcelle cadastrée section BR n°86 pour constituer une réserve foncière destinée à la mise en œuvre d'un projet urbain, conforme à l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme, répondant aux objectifs de la ZAD Halluard Gautier,
- CONSIDERANT** l'axe 1 du Programme Pluriannuel d'Intervention de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique, visant au développement de l'offre de logements dans le cadre des enjeux d'équilibre social de l'habitat, par notamment la réalisation d'opérations de portage foncier,
- CONSIDERANT** la demande de portage de cet ilot par la CARENE auprès de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,

ARRETE

ARTICLE 1 : L'Établissement public foncier de Loire Atlantique exerce son droit de préemption sur la propriété cadastrée section BR n°86, d'une superficie totale de 409 m², et située 28 rue de la Ville Halluard à SAINT-NAZAIRE, propriété de [REDACTED] [REDACTED] au prix de 119 000,00 € (cent dix-neuf mille euros), correspondant à l'estimation domaniale, augmenté des frais de commission d'un montant de 7 000,00 € (sept mille euros) TTC à la charge de l'acquéreur, et des frais d'acte,

ARTICLE 2 : Conformément aux articles R.213-8 et R.213-10 du Code de l'urbanisme, le vendeur dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception de la présente offre pour faire connaître sa décision par lettre recommandée avec accusé de réception comportant l'une des modalités suivantes :

- soit qu'il accepte le prix proposé. Dans ce cas, la vente au profit de l'Établissement public foncier de Loire Atlantique est 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 un délai de trois mois à compter de cet accord ;

- soit qu'il maintient le prix figurant dans la demande d'acquisition du bien. Dans ce cas, conformément aux dispositions de l'article L.213-4 du Code de l'urbanisme, l'Établissement public foncier de Loire Atlantique se réserve la possibilité de faire fixer la valeur du bien par la juridiction compétente en matière d'expropriation ;

- soit qu'il renonce à l'aliénation de son bien. Dans ce cas, il sera tenu de déposer une déclaration d'intention d'aliéner lors de la prochaine vente. Le silence des propriétaires dans le délai de deux mois à compter de la notification de la présente offre équivaut à renonciation d'aliéner.

ARTICLE 3 : L'acquisition du bien susmentionné sera imputée sur les crédits inscrits au budget de l'Établissement public foncier de Loire Atlantique.

ARTICLE 4 : Monsieur le Directeur et Monsieur le Comptable de l'Établissement public foncier de Loire Atlantique sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera notifié aux intéressés et transmis au représentant de l'État dans le département.

Nantes, le 20 septembre 2022

Le Directeur de l'Établissement public foncier
de Loire Atlantique



Jean-François BUCCO

Conformément à l'article R.421-1 du code de justice administrative, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux, dans le délai de deux mois à compter de sa notification, devant le tribunal administratif de Nantes, 6, allée de l'Ile-Gloriette BP 24111, 44041 Nantes Cedex. Elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'autorité signataire de la décision. Cette démarche interrompt le délai de recours contentieux, ce dernier devant être introduit dans le délai de deux mois suivant une décision implicite ou explicite de l'autorité compétente (le silence de l'autorité signataire pendant un délai de deux mois valant décision implicite de rejet).

Établissement public foncier de Loire-Atlantique
Établissement Public Foncier Local
Hôtel du Département
3, quai Ceineray
44041 NANTES cedex 1

ARRETE N° 2022-110

OBJET : Droit de Préemption – Commune de SAINTE-PAZANNE
Exercice du droit de préemption par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique à l'occasion de l'aliénation d'une propriété de 21 500 m² cadastrée section AH n°17, 18, 19, 40, 41 et 43 sise 22, 24, 32 rue du Verdelet et Impasse du Chauchy, propriété de la Société Civile Immobilière (SCI) BRANCAS G.H.

ARRÊTÉ DU DIRECTEUR

Le Directeur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique

- VU** le Code Général des Collectivités Territoriales,
- VU** le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,
- VU** les articles L.210-1, L.300-1, L.211-1 et suivants, L.213-3, L.221-1, R.211-1 et suivants, R.213-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- VU** les articles L 324-1 et suivants du Code de l'Urbanisme régissant les Établissements Publics Fonciers Locaux,
- VU** les statuts de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** le règlement intérieur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** le Programme Pluriannuel d'Intervention de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** la délibération du Conseil d'Administration de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique, en date du 19 octobre 2017, désignant Monsieur Jean-François BUCCO en qualité de Directeur dudit établissement,
- VU** la délibération du Conseil d'Administration de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique, du 8 décembre 2021, portant délégation à Monsieur Jean-François BUCCO, Directeur de l'établissement, de l'exercice des droits de préemption et de priorité définis dans le Code de l'Urbanisme, par délégation de leurs titulaires,

- VU** la Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération PORNIC AGGLO PAYS DE RETZ approuvé par délibération du Conseil Communautaire le 29 novembre 2018 et portant sur la période 2019-2024,
- VU** le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de SAINTE-PAZANNE approuvé le 23 janvier 2007, ayant fait l'objet des modifications approuvées les 08 juillet 2008, 21 décembre 2010, 07 mai 2012 et 25 février 2014, des modifications simplifiées approuvées les 21 décembre 2010, 15 décembre 2015, 20 septembre 2016, 10 juillet 2017 et 05 juillet 2022, des révisions simplifiées approuvées les 21 décembre 2010, 29 janvier 2013 et 21 mars 2017 et révisé le 28 janvier 2020,
- VU** la délibération du Conseil Municipal du 05 mai 2015 approuvant le périmètre d'étude du secteur de la gare au titre de l'article L.111-10 du Code de l'Urbanisme, et autorisant Monsieur le Maire à subdéléguer le droit de préemption urbain (DPU) dans ledit périmètre à l'Agence Foncière de Loire-Atlantique (renommée par la suite Établissement public foncier de Loire-Atlantique),
- VU** la délibération du Conseil Municipal du 28 janvier 2020 instituant le droit de préemption urbain (DPU) sur les secteurs du territoire communal classés en zone U et AU du Plan Local d'Urbanisme,
- VU** la délibération du Conseil Municipal de SAINTE-PAZANNE en date du 08 juin 2020, autorisant le Maire à exercer les droits de préemption définis par le Code de l'Urbanisme, que la Commune en soit titulaire ou délégataire, ou déléguer l'exercice de ces droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien selon les dispositions prévues à l'article L.211-2 ou au premier alinéa de l'article L.213-3 de ce même code,
- VU** la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) d'un bien soumis au Droit de préemption urbain (DPU) :
- Déposée par Maître DELAUNAY Patrick, notaire NANTES,
 - Reçue en Mairie de SAINTE-PAZANNE le 4 juillet 2022,
 - Enregistrée sous le numéro DIA 04418622D0058,
 - Portant sur la cession d'un ensemble de bâtiments industriel et une maison d'habitation localisés 22, 24, 32 rue du Verdelet et Impasse du Chauchy 44680 SAINTE-PAZANNE, cadastrés section AH n°17, 18, 19, 40, 41 et 43, d'une surface totale de 21 500 m²,
 - Portant sur une transaction entre les propriétaires, la Société Civile Immobilière (SCI) Brancas G.H. et un acquéreur non mentionné dans la DIA,
 - Au prix de 2 500 000,00 €, augmenté des frais d'acte,
- VU** l'avis n°2022-44186-61508 du Pôle d'évaluation domaniale en date du 5 septembre 2022,
- VU** l'article L213-3 du Code de l'Urbanisme qui permet au titulaire du droit de préemption de déléguer son droit à une établissement public y ayant vocation sur une ou plusieurs parties des zones concernées ou à l'occasion de l'aliénation d'un bien. Les biens ainsi acquis entrent dans le patrimoine du délégataire,
- VU** l'arrêté n°4416822A348 du maire de la Commune de SAINTE-PAZANNE en date du 16 septembre 2022, par lequel est délégué à l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique l'exercice du droit de préemption urbain à l'occasion de la DIA 04418622D0058 reçue en mairie le 4 juillet 2022, présentée par Maître Patrick DELAUNAY, Notaire à Nantes, agissant au nom de la SCI Brancas G.H., portant sur les parcelles cadastrées section AH n°17, 18, 19, 40, 41 et 43, d'une superficie totale de 21 500 m², et situées 22, 24, 32 rue du Verdelet et Impasse du Chauchy à SAINTE-PAZANNE
- VU** l'avis favorable des membres du bureau de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,

- CONSIDERANT** qu'une visite du bien s'est déroulée le 31 août 2022,
- CONSIDERANT** que le délai d'exercice du droit de préemption est suspendu à la réalisation de ladite visite et qu'un délai minimal d'un mois consécutif à la visite est laissé au titulaire ou au délégataire du droit de préemption urbain pour exercer ce droit conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme,
- CONSIDERANT** que la Commune de SAINTE-PAZANNE a souhaité s'engager, avec PORNIC AGGLO PAYS DE RETZ et la Commune de PORNIC, dans le programme Petites Villes de Demain (PVD) qui décline, par orientation stratégique, des actions opérationnelles pour conduire sa démarche de transformation à moyen et long terme pour le renforcement des fonctions de centralité au bénéfice de la qualité de vie de ses habitants et des territoires alentours, dans une trajectoire dynamique et engagée dans la transition écologique,
- CONSIDERANT** que cette démarche va aboutir par la signature, prévue le 13 octobre 2022, d'une convention cadre Petites Villes de Demain (PVD) valant Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) au sens de l'article L.303-2 du Code de la construction et de l'habitation,
- CONSIDERANT** qu'en parallèle de cette action, la Commune a candidaté et a été retenue au titre de l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) « cœur de bourg / cœur de ville » initié par le Département de Loire-Atlantique,
- CONSIDERANT** que dans le cadre de ces programmes, la Commune de SAINTE-PAZANNE a fait appel à LAD-SPL (Loire-Atlantique Développement – Société Publique Locale) dont elle est actionnaire, afin d'élaborer un projet stratégique local pour le cœur de ville,
- CONSIDERANT** que ce projet a identifié le bien objet de la DIA a été comme un foncier stratégique présentant des enjeux importants de requalification urbaine,
- CONSIDERANT** que ce site est ainsi intégré à la fiche action n°1 de la convention PVD, qui porte sur le quartier gare de SAINTE-PAZANNE,
- CONSIDERANT** l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1 du PLU de la Commune, portant sur la requalification du secteur de l'ancienne menuiserie et de la gare (secteur de la gare, rue du Verdelet et avenue du Général de Gaulle), qui identifie le foncier objet de la DIA comme une centralité urbaine, fonctionnelle et sociale, devant intégrer :
- des activités de services (pôle tertiaire), devant profiter de la proximité de la gare,
 - des logements, devant présenter une densité d'environ 35 à 45 logements/ha (dont au moins 40% de logements locatifs sociaux), afin de matérialiser un cœur de quartier plus dense,
 - un ou des espaces d'intérêt collectif, accompagnant la densité de logements et d'activités, offrant des espaces de vie extérieurs pour les habitants et usagers du secteur, pouvant le cas échéant permettre même à plus long terme, la réalisation d'équipement(s) d'intérêt collectif,
- CONSIDERANT** l'étude paysagère réalisée en 2015 par le CAUE (Conseil d'Architecture, Urbanisme et Environnement), qui a notamment mis en évidence une trame paysagère (bocage, végétation spontanée etc.) à préserver dans le cadre du projet d'aménagement,
- CONSIDERANT** que la Commune de SAINTE-PAZANNE a par ailleurs confié en 2021 à Loire Atlantique Développement (LAD) un mandat d'études pré-opérationnelles pour l'aménagement du secteur de la Gare. Ce secteur couvre plusieurs propriétés, dont la plus importante appartient à la SCI BRANCAS G.H.,

CONSIDERANT que dans le cadre des études pré-opérationnelles, un diagnostic urbain paysager et architectural a permis de mettre en évidence 4 principaux enjeux :

- Un quartier gare ouvert sur le bourg et la métropole
- Un renouvellement urbain qui s'ancre dans l'histoire du lieu
- Un talweg redécouvert, paysage partagé à l'échelle de la ville et du quartier
- Une enclave qui se remaille et s'articule à son voisinage

CONSIDERANT qu'à l'appui de ce diagnostic, de l'étude du CAUE et des préconisations de l'OAP n°1, une programmation urbaine a été proposée par LAD, envisageant notamment :

- un pôle gare renforcé par des activités tertiaires et de restauration,
- un programme mixte de logements transitoires, co-working et services aux habitants (maison d'assistantes maternelles, café associatif etc.)
- des formes urbaines passant de l'intermédiaire côté rue à la maison groupée au centre de l'ilot, pour finir en plots R+2/R+3,
- une capacité d'environ 150 logements à aménager sur l'ensemble du site, avec 85% de logements collectifs et 40% de locatif social,

CONSIDERANT que dans le cadre de ses études, la Commune et LAD ont initié un partenariat avec le propriétaire et plusieurs opérateurs immobiliers afin de conforter la programmation pressentie, les attentes de chacun et la réalité économique des projets immobiliers,

CONSIDERANT qu'après plusieurs échanges et rendez-vous, le propriétaire a finalement décidé de retenir une proposition sans garantie aucune pour la commune de la bonne réalisation conforme au projet présenté,

CONSIDERANT que la Commune a le souci, depuis des années, d'assurer un projet d'aménagement cohérent et ambitieux sur ce secteur d'importance,

CONSIDERANT que la mise en réserve foncière du bien permettra à la Commune de piloter le devenir de ce site stratégique dans une temporalité maîtrisée, tout en répondant à plusieurs objectifs :

- o produire du logement à des coûts de sortie maîtrisés permettant ainsi l'accession à la propriété et un parcours résidentiel sur la Commune,
- o réaliser du logement social à hauteur de 40% de la programmation,
- o aménager des espaces publics de qualité et proposer une mixité d'usages (logements, mais aussi services, commerces complémentaires du centre-bourg et tertiaire proche de la gare),

CONSIDERANT que ce projet répond ainsi aux exigences de l'article L 300-1 du Code de l'Urbanisme qui stipule que « *les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels* »,

CONSIDERANT

le souhait de la Commune de SAINTE-PAZANNE de bénéficier d'un portage par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique de ce bien,

ARRETE

ARTICLE 1 : l'Établissement public foncier de Loire Atlantique exerce son droit de préemption sur la propriété située 22, 24, 32 rue du Verdelet et Impasse du Chauchy à SAINTE-PAZANNE, cadastrée section AH n°17, 18, 19, 40, 41 et 43 (pour une surface totale de 21 500 m²), propriété de la SCI BRANCAS G.H, au prix de 2 320 000,00 € (deux millions trois cent vingt mille euros) + frais d'acte notarié.

ARTICLE 2 : Conformément aux articles R.213-8 et R.213-10 du Code de l'urbanisme, le vendeur dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception de la présente offre pour faire connaître sa décision par lettre recommandée avec accusé de réception comportant l'une des modalités suivantes :

- soit qu'il accepte le prix proposé. Dans ce cas, la vente au profit de l'Établissement public foncier de Loire Atlantique est 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 un délai de trois mois à compter de cet accord ;

- soit qu'il maintient le prix figurant dans la demande d'acquisition du bien. Dans ce cas, conformément aux dispositions de l'article L.213-4 du Code de l'urbanisme, l'Établissement public foncier de Loire Atlantique se réserve la possibilité de faire fixer la valeur du bien par la juridiction compétente en matière d'expropriation ;

- soit qu'il renonce à l'aliénation de son bien. Dans ce cas, il sera tenu de déposer une déclaration d'intention d'aliéner lors de la prochaine vente. Le silence des propriétaires dans le délai de deux mois à compter de la notification de la présente offre équivaut à renonciation d'aliéner.

ARTICLE 3 : L'acquisition du bien susmentionné sera imputée sur les crédits inscrits au budget de l'Établissement public foncier de Loire Atlantique.

ARTICLE 4 : Monsieur le Directeur et Monsieur le Comptable de l'Établissement public foncier de Loire Atlantique sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera notifié aux intéressés et transmis au représentant de l'État dans le département.

Nantes, le 22 septembre 2022

Le Directeur de l'Établissement public foncier
de Loire Atlantique



Jean-François BUCCO

Conformément à l'article R.421-1 du code de justice administrative, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux, dans le délai de deux mois à compter de sa notification, devant le tribunal administratif de Nantes, 6, allée de l'Ile-Gloriette BP 24111, 44041 Nantes Cedex. Elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'autorité signataire de la décision. Cette démarche interrompt le délai de recours contentieux, ce dernier devant être introduit dans le délai de deux mois suivant une décision implicite ou explicite de l'autorité compétente (le silence de l'autorité signataire pendant un délai de deux mois valant décision implicite de rejet).

Établissement public foncier de Loire-Atlantique
Établissement Public Foncier Local
Hôtel du Département
3, quai Ceineray
44041 NANTES cedex 1

ARRETE N°2022-111

OBJET : Droit de Prémption – Commune de SAINT-LYPHARD
Exercice du droit de préemption par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique à l'occasion de l'aliénation d'une propriété de 1628 m² environ cadastrée section ZI n°233, sise 2 rue des Aubépines, propriété 


ARRÊTÉ DU DIRECTEUR

Le Directeur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique

- VU** le Code Général des Collectivités Territoriales,
- VU** le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,
- VU** les articles L.210-1, L.300-1, L.211-1 et suivants, L.213-3, L.221-1, R.211-1 et suivants, R.213-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- VU** les articles L 324-1 et suivants du Code de l'Urbanisme régissant les Établissements Publics Fonciers Locaux,
- VU** les statuts de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** le programme pluriannuel d'intervention de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** le règlement intérieur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- VU** la délibération du Conseil d'Administration de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique, en date du 19 octobre 2017, désignant Monsieur Jean-François BUCCO en qualité de Directeur dudit établissement,
- VU** la délibération du Conseil d'Administration de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique, du 8 décembre 2021, portant délégation à Monsieur Jean-François BUCCO, Directeur de l'établissement, de l'exercice des droits de préemption et de priorité définis dans le Code de l'Urbanisme, par délégation de leurs titulaires,
- VU** le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de SAINT-LYPHARD, approuvé le 9 juillet 2013 et modifié le 15 avril 2014, le 7 juin 2016, le 6 novembre 2018,
- VU** la délibération de la Commune de SAINT LYPHARD instituant le Droit de Prémption Urbain,

- VU** la délibération D 2021-03/003 du 23 février 2021 du Conseil Municipal de SAINT LYPHARD déléguant le droit de préemption urbain au Maire sur les secteurs du territoire communal inscrits en zones urbaines UA et UB et d'urbanisation future 1AUh1,
- VU** l'article L213-3 du Code de l'Urbanisme qui permet au titulaire du droit de préemption de déléguer son droit à une établissement public y ayant vocation sur une ou plusieurs parties des zones concernées ou à l'occasion de l'aliénation d'un bien. Les biens ainsi acquis entrent dans le patrimoine du délégataire,
- VU** la déclaration d'intention d'aliéner n°IA 044 175 22 00059 reçue en mairie le 04 août 2022, présentée par Maître GUIHARD Catherine, notaire, agissant au nom [REDACTED] et relative au bien suivant :
- adresse : 2 rue des Aubépines 44410 SAINT LYPHARD
 - références cadastrales : ZI 233
 - superficie totale : environ 1628 m²
 - au prix de 500 000 € + 14 500 € TTC de commission d'agence, frais d'acte en sus
- VU** l'avis du domaine sur la valeur vénale du bien de la Division Missions Domaniales en date du 21 septembre 2022,
- VU** l'étude réalisée par la SARL d'architecture Nicole CANTIN portant sur la faisabilité d'un nouveau centre périscolaire,
- VU** l'arrêté du Maire de SAINT LYPHARD daté du 27 septembre 2022 portant sur la délégation ponctuelle du droit de préemption à l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique à l'occasion de l'aliénation du bien cadastré section ZI 233, d'une contenance d'environ 1628 m², sis 2 rue des Aubépines à SAINT LYPHARD, propriété de [REDACTED]
- CONSIDERANT** le recensement 2022 de la population et l'expansion démographique de +3% par an pendant au moins 6 ans,
- CONSIDERANT** que l'analyse démographique de la commune montre la nécessité de renforcer les infrastructures enfance/jeunesse pour faire face à l'expansion démographique et à la forte hausse des effectifs scolaires et périscolaires,
- CONSIDERANT** que le bien, situé sur un emplacement stratégique en cœur de bourg, en zone U du PLU, en mitoyenneté avec l'école LES ROSELIERES, doit faire l'objet d'une opération de renouvellement urbain à usage de centre de loisirs de type CLSH (Centre de Loisirs Sans Hébergement),
- CONSIDERANT** qu'une étude datée de juin 2022 portant sur la création d'un futur CLSH et découlant de ces constats et analyses a permis de confirmer la faisabilité d'un tel projet,
- CONSIDERANT** que l'exercice du droit de préemption permettra ainsi d'accueillir les enfants scolarisés en périscolaire et donc de faire face aux hausses d'effectifs,
- CONSIDÉRANT** que l'acquisition par voie de préemption du bien permettra la réalisation d'une action d'aménagement ayant pour objet de mettre en œuvre un projet de renouvellement urbain et la réalisation d'un équipement collectif en répondant ainsi aux critères de l'article L.210-1 et L.300-1 du code de l'urbanisme,

ARRETE

ARTICLE 1 : L'Établissement public foncier de Loire Atlantique exerce son droit de préemption sur la propriété d'environ 1628 m² cadastrée ZI 233, sise 2 rue des Aubépines 44410 SAINT LYPHARD, propriété [REDACTED] au prix de 490 000 € (quatre centre quatre-vingt-dix mille euros) + 14 500 € TTC (quatorze mille cinq cents euros) en ce non compris les frais d'acte.

ARTICLE 2 : Conformément à l'article R.213-10 et à l'article R.213-8 du Code de l'urbanisme, le vendeur dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception de la présente offre pour faire connaître sa décision par lettre recommandée avec accusé de réception comportant l'une des modalités suivantes :

- soit qu'il accepte le prix proposé. Dans ce cas, la vente au profit de l'Établissement public foncier de Loire Atlantique est 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 un délai de trois mois à compter de cet accord ;

- soit qu'il maintient le prix figurant dans la demande d'acquisition du bien. Dans ce cas, conformément aux dispositions de l'article L.213-4 du Code de l'urbanisme, l'Établissement public foncier de Loire Atlantique se réserve la possibilité de faire fixer la valeur du bien par la juridiction compétente en matière d'expropriation ;

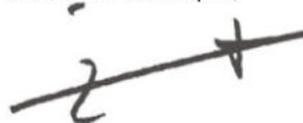
- soit qu'il renonce à l'aliénation de son bien. Dans ce cas, il sera tenu de déposer une déclaration d'intention d'aliéner lors de la prochaine vente. Le silence des propriétaires dans le délai de deux mois à compter de la notification de la présente offre équivaut à renonciation d'aliéner.

ARTICLE 3 : L'acquisition du bien susmentionné sera imputée sur les crédits inscrits au budget de l'Établissement public foncier de Loire Atlantique.

ARTICLE 4 : Monsieur le Directeur et Monsieur le Comptable l'Établissement public foncier de Loire Atlantique sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera notifié aux intéressés et transmis au représentant de l'État dans le département.

Nantes, le 29 septembre 2022

Le Directeur de l'Établissement public foncier
de Loire Atlantique,



Jean-François BUCCO

Conformément à l'article R.421-1 du code de justice administrative, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux, dans le délai de deux mois à compter de sa notification, devant le tribunal administratif de Nantes, 6, allée de l'Île-Gloriette BP 24111, 44041 Nantes Cedex. Elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'autorité signataire de la décision. Cette démarche interrompt le délai de recours contentieux, ce dernier devant être introduit dans le délai de deux mois suivant une décision implicite ou explicite de l'autorité compétente (le silence de l'autorité signataire pendant un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet).