



**Établissement public foncier
de Loire-Atlantique**

DÉCISIONS ET ARRÊTÉS DU DIRECTEUR

Mai 2023

NUMÉRO	DATE	OBJET
2023-31	12/05/2023	Préemption La Grigonnais - 5 rue Auguste Pasgrimaud
2023-32	22/05/2023	Fixation de prix cession La Baule 119, 121, 121 bis av des Ondines

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

DECISION N° 2023-31

OBJET : Droit de Prémption – Commune de LA GRIGONNAIS
Exercice du droit de préemption par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique à l'occasion de l'aliénation d'une propriété de 877 m² cadastrée section ZM n°122 et section AD n°226, n°227, n°229 et n°231b, au lieu-dit LE PAS BOUILLES, 5 rue Auguste Pasgrimaud, 44170 La Grigonnais, propriété de [REDACTED]

DECISION 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 19 octobre 2022, 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 (PLU) de la commune de LA GRIGONNAIS approuvé le 11 janvier 2019,

- VU** la délibération du Conseil Municipal de LA GRIGONNAIS en date du 11 janvier 2019 qui instaure le droit de préemption urbain sur le territoire de la commune, en zones U et AU ;
- VU** la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) d'un bien soumis au Droit de préemption urbain renforcé (DPU) :
- Déposée par Maître RUAUD, Notaire à BLAIN
 - Reçue en Mairie de LA GRIGONNAIS le 17 février 2023,
 - Portant sur la cession d'un terrain, localisé 5 rue Auguste Pasgrimaud, sur la commune de LA GRIGONNAIS, cadastré section ZM n°122, AD n°226, AD n°227, AD n°229 et AD n°231b, d'une surface totale de 877 m², et situés en zone Ua et Ui du PLU,
 - Portant sur une transaction entre les propriétaires, [REDACTED]
 - Au prix de 84 000 € (quatre-vingt-quatre mille euros) + 9 000 € (neuf milles euros) à la charge des vendeurs
- VU** la délibération du Conseil Municipal de LA GRIGONNAIS en date du 24 mars 2023 transmise au contrôle de la légalité le 30 mars 2023, 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 ZM n°122, AD n°226, AD n°227, AD n°229 et AD n°231b, d'une surface totale de 877 m², situé 5 rue Auguste Pasgrimaud, LA GRIGONNAIS, propriété de [REDACTED]
- VU** la délibération du Conseil d'Administration de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique, du 5 avril 2023 autorisant la négociation, l'acquisition par tous moyens (y compris la préemption) et le portage de la propriété sise 5, rue Auguste Pasgrimaud, LA GRIGONNAIS, cadastrée ZM n°122, AD n°226, AD n°227, AD n°229 et AD n°231b, d'une surface totale de 877 m², pour le compte de la commune, au titre de l'axe « Redynamisation des centres-villes et bourg » du Programme Pluriannuel d'Intervention, sous réserve de l'accord de l'EPCI,
- VU** la demande de visite du bien en date du 11 avril 2023, signifiée par exploit d'huissier aux propriétaires ainsi qu'à leur notaire,
- VU** l'acceptation à la demande de visite, reçue le 21 avril 2023 par courrier de [REDACTED], propriétaires ;
- VU** la visite du bien effectuée le 26 avril 2023, à 14h00, contradictoirement par Luce MAURY, représentante de l'EPF Loire-Atlantique, [REDACTED], propriétaires ;

- CONSIDERANT** que la demande d'intervention est conforme au règlement intérieur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- CONSIDERANT** que le terrain non bâti cadastré ZM n°122, AD n°226, AD n°227, AD n°229 et AD n°231b d'une superficie déclarée de 877 m² sise 5 rue Auguste Pasgrimaud, sur la commune de LA GRIGONNAIS, est située en zone Ua et Ui du Plan local d'Urbanisme en vigueur,
- CONSIDERANT** que tout ou partie de ces parcelles sont concerné par un emplacement réservé au PLU pour l'agrandissement de l'école primaire publique Les Marronniers ;
- CONSIDERANT** que le montant de la transaction à hauteur de 84 000 €, soit 95.8 €/m², est au-dessus des valeurs de référence sur des biens comparables localisés en zonage Ui dans le même secteur ;

DECIDE

ARTICLE 1 : l'Établissement public foncier de Loire Atlantique exerce son droit de préemption sur la propriété cadastrée ZM n°122, AD n°226, AD n°227, AD n°229 et AD n°231b, d'une surface totale de 877 m², situé 5 rue Auguste Pasgrimaud, LA GRIGONNAIS, propriété de [REDACTED] ;

ARTICLE 2 : l'Établissement public foncier de Loire Atlantique refuse le prix de 84 000 € (quatre-vingt-quatre mille euros) auquel s'ajoutent une commission d'agence de 9 000 € TTC (neuf mille euros) à la charge des vendeurs, figurant dans cette Déclaration d'Intention d'Aliéner, est refusé par l'Établissement public foncier de Loire Atlantique ;

ARTICLE 3 : l'Établissement public foncier de Loire Atlantique exerce son droit de préemption au prix de 60 000 € HT (soixante mille euros) ;

ARTICLE 4 : 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 5 : L'acquisition du bien susmentionné sera imputée sur les crédits inscrits au budget de l'Établissement public foncier de Loire Atlantique ;

ARTICLE 6 : 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 15 mai 2023

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

DECISION N° 2023-32

OBJET : Fixation du prix
Cession par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique d'un terrain
situé 119, 121 et 121 bis Avenue de Ondines à la BAULE-ESCOUBLAC au
profit de CISEN RESIDENCES LOCATIVES

DECISION 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 19 octobre 2022, portant délégation à Monsieur Jean-François BUCCO, Directeur de l'établissement,
- VU** la convention de portage datée du 24 août 2020 relative au portage foncier par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique des parcelles cadastrées section AI n° 135, 381 et 382 pour le compte de la commune de la BAULE-ESCOUBLAC, pour le compte de la commune,
- VU** l'acte d'acquisition reçu par Maître Christelle COSSADE, notaire à la BAULE-ESCOUBLAC, le 18 septembre 2020, régulièrement publié,
- VU** l'acte d'acquisition reçu par Maître VIGUIER, notaire à la BAULE-ESCOUBLAC, le 30 décembre 2020, régulièrement publié,

- VU** l'acte d'acquisition reçu par Maître Cécile GAUTHIER, notaire à PORNICHET, le 12 mai 2021, régulièrement publié,
- VU** la demande de la BAULE-ESCOUBLAC sollicitant auprès de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique la rétrocession au profit de CISEN RÉSIDENCES LOCATIVES, des parcelles cadastrées section AI n° 135, 381 et 382, afin de permettre la réalisation 'une opération de logements locatifs sociaux,
- VU** la délibération du Conseil d'Administration de l'Établissement public foncier de Loire Atlantique du 5 avril 2023, autorisant la signature de l'acte de cession des parcelles cadastrées section AI n° 135, 381 et 138, situées 119, 121 et 121 bis avenue des Ondines à la BAULE-ESCOUBLAC au profit de CISEN RÉSIDENCES LOCATIVES ou tout autre organisme habilité par l'acquéreur,
- VU** l'avis du domaine sur la valeur vénale du bien en date du 3 mai 2023,

CONSIDERANT que la Commune de la BAULE-ESCOUBLAC a décidé d'arrêter le prix de vente du local commercial situé au rez-de-chaussée du bâtiment à construire à 145 028.57 € HT,

DECIDE

ARTICLE 1 : L'Établissement public foncier de Loire Atlantique cède à l'amiable les parcelles cadastrées section AI n° 135, 381 et 138, situées 119, 121 et 121 bis avenue des Ondines à la BAULE-ESCOUBLAC au profit de CISEN RÉSIDENCES LOCATIVES ou tout autre organisme habilité par l'acquéreur,

ARTICLE 2 : Le prix de rétrocession est fixé à :

- 1) pour la part correspondant aux logements locatifs sociaux :
 - Prix de rétrocession HT estimé : 93 231 €
 - TVA estimée : 9 323 €
 - Prix de rétrocession TTC : 102 554 €

Ce montant correspondant au barème départemental appliqué de 112 € HT/m² de surface plancher, pour environ 832,42 m² de surface plancher programmée.

- 2) pour la part correspond à la valorisation du local commercial :
 - Prix de cession estimée à 145 028.57 € HT
 - TVA estimée à 29 005.71 €
 - Prix de cession TTC : 174 034.28 €

À Nantes, le 22 mai 2023

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).