



**Établissement public foncier
de Loire-Atlantique**

DÉCISIONS ET ARRÊTÉS DU DIRECTEUR

Avril 2024

NUMÉRO	DATE	OBJET
2024-027	02/04/2024	Préemption LE LANDREAU – 8, rue du Trittau
2024-028	11/04/2024	Fixation de prix DIVATTE-SUR-LOIRE - 8/10, rue du Calvaire

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

DÉCISION N°2024-027

OBJET : Droit de préemption – Commune du LANDREAU
Exercice du droit de préemption par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique à l'occasion de l'aliénation de deux parcelles cadastrées section BI n° 206 et n° 207, d'une superficie totale de 160 m², sises 8, rue du Trittau, propriété de [REDACTED]

DÉCISION 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 19 octobre 2022, portant délégation à Monsieur Jean-François BUCCO, directeur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique, 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 municipal du LANDREAU en date du 15 décembre 2011 instituant le Droit de Préemption Urbain sur les zones U et AU du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;
- VU** l'article L.213-3 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 délibération du conseil communautaire de la communauté de communes Sèvre et Loire en date du 13 mars 2024 par laquelle il a été décidé de déléguer le droit de préemption au profit de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique, à l'occasion de l'aliénation des parcelles bâties cadastrées section BI n°206 de 87 m² et BI n°207 de 73 m², situées 8, rue du Trittau au LANDREAU, appartenant [REDACTED] ;
- VU** la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) d'un bien soumis au droit de préemption urbain, en date du 19/01/2024 :
- déposée par Maître Cyrille PENARD , notaire à Vallet;
 - reçue en Mairie du Landreau le 19/01/2024 ;
 - enregistrée sous le n° 044 079 24 A 0001 ;
 - portant sur la cession de deux parcelles bâties, pour partie, cadastrées section BI n° 206 et 207 d'une superficie totale de 160 m², situées 8, rue du Trittau et classées en zone UA au PLU ;
 - portant sur une vente au prix de 153 000,00 € (cent cinquante-trois mille euros), auquel montant s'ajoute la somme de 9 000,00 € (neuf mille euros) de frais de commission d'agence ;
 - portant sur une transaction entre les propriétaires [REDACTED] et un acquéreur ;
- VU** la sollicitation de la commune du Landreau auprès de l'EPF de Loire-Atlantique pour l'acquisition par tous moyens (y compris la préemption) et le portage des parcelles situées 8, rue du Trittau, au titre des axes « Accroissement de l'offre de logements » et « Déploiement de commerces et de services » du Programme Pluriannuel d'Intervention.

CONSIDÉRANT qu'une visite du bien s'est déroulée le 19 mars 2024 ;

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 les parcelles cadastrées section BI n°206 et 207 sont soumises au droit de préemption urbain et sont situées en cœur de bourg, en zone Ua au Plan Local d'Urbanisme du LANDREAU ;

CONSIDÉRANT que ces parcelles sont situées dans le périmètre de requalification du cœur de bourg de la commune identifié au titre de l'Appel à Manifestation d'Intérêt initié par le Département de Loire-Atlantique ;

CONSIDÉRANT qu'un plan-guide opérationnel, destiné à définir une stratégie et un programme opérationnel d'aménagement de la commune est en cours d'élaboration ; que le bien, objet de la déclaration d'intention d'aliéner, est localisé aux abords de la place de l'église et de la rue Saint-Vincent qui sont des secteurs de requalification urbaine à venir et identifiés dans les orientations et les scénarios d'aménagement ; différentes possibilités de renouvellement urbain sont envisagées au niveau du bien situé 8 rue de Trittau : création de logements, implantation de commerces ;

CONSIDÉRANT que l'acquisition par voie de préemption du bien permettra de réaliser une opération d'aménagement ayant pour objet de mettre en œuvre un projet de renouvellement urbain, la politique locale de l'habitat, d'organiser la mutation, le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de la commune du LANDREAU en répondant ainsi aux critères de l'article L.210-1 et L.300-1 du code de l'urbanisme ;

CONSIDÉRANT l'intérêt public d'une telle opération foncière.

DÉCIDE

ARTICLE 1 : l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique exerce son droit de préemption sur la vente des parcelles cadastrées section BI n° 206 et 207, d'une superficie totale de 160 m², sises 8, rue du Trittau au Landreau, propriété [REDACTED] au prix de 153 000,00 € (cent cinquante-trois mille euros), auquel montant s'ajoute la somme de 9 000,00 € (neuf mille euros) de frais de commission d'agence, 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 2 avril 2024

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

Hôtel du Département
3, quai Ceineray
44041 NANTES cedex 1

DÉCISION n° 2024-028

OBJET : Fixation du prix et modalités de recours à l'emprunt
Acquisition par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique des parcelles cadastrées section AC n°320 (308 m²) et 321 (243 m²), situées 8 et 10, rue du Calvaire, commune de DIVATTE-SUR-LOIRE.

DÉCISION 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 (EPF) 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 19 octobre 2022 portant délégation de pouvoirs à Monsieur Jean-François BUCCO, directeur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique ;
- VU** la délibération n°2022-CA2-25 du conseil d'administration du 15 juin 2022, par laquelle l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique a donné son accord pour la négociation, l'acquisition par tous moyens (y compris la préemption) et le portage des parcelles AC 320 (308 m²) et AC 321 (243 m²), situées 8 et 10 rue du Calvaire (commune déléguée de LA-CHAPELLE-BASSE-MER), sur la commune de DIVATTE-SUR-LOIRE, au titre de l'axe « Redynamisation des centres-villes et bourgs » du Programme Pluriannuel d'Intervention. ;
- VU** l'avis du domaine n°2022-44029-43488 sur la valeur vénale du bien en date du 4 juillet 2022, estimant la propriété à un montant de l'ordre de 286 000,00 € HT.

CONSIDÉRANT l'accord trouvé entre l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique et [REDACTED] propriétaire, au prix de 310 000,00 € pour l'acquisition des parcelles cadastrées section AC n°320 (308 m²) et 321 (243 m²), situées 8 et 10, rue du Calvaire, commune de DIVATTE-SUR-LOIRE ;

CONSIDÉRANT que ce montant demeure dans une marge de 10% par rapport à l'avis du domaine n°2022-44029-43488 ;

CONSIDÉRANT l'importance de cette acquisition, au cœur d'un secteur stratégique de renouvellement urbain de la commune, sur lequel l'EPF poursuit une politique d'acquisitions au fil des opportunités.

DÉCIDE

ARTICLE 1 L'Établissement public foncier de Loire-Atlantique acquiert à l'amiable les parcelles cadastrées section AC n°320 (308 m²) et 321 (243 m²), situées 8 et 10, rue du Calvaire, commune de DIVATTE-SUR-LOIRE, pour le compte de la commune, au titre de l'axe « Redynamisation des centres-villes et bourgs » du Programme Pluriannuel d'Intervention.

ARTICLE 2 Cette acquisition est réalisée moyennant le montant de trois cent dix mille euros (310 000,00 €), auquel s'ajoute la somme estimée de quatre mille cinq cent (4 500,00 €) de 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 : amortissement ;
- taux d'intérêt à préciser : taux fixe ou index livret A + marge 0.60 % ou taux variable capé ;
- montant maximal : 315 000,00 €.

Nantes, le 11 avril 2024

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



Jean-François BUCCO