

Établissement public foncier de Loire-Atlantique
Établissement Public Foncier Local
11, rue Arthur III
44200 NANTES

DÉCISION N°2026-099

OBJET : Prémption au prix – VIEILLEVIGNE – 18 avenue Jules Verne
Exercice du droit de préemption par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique à l'occasion de l'aliénation d'une propriété bâtie, sise à VIEILLEVIGNE (44116) 18, avenue Jules Verne, cadastrée section B numéros 1234, 1235 et 1725

Réf : OP-11192
DIA : IA 044 216 26 A0017

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 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, 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 Vieilleville, approuvé le 9 janvier 2020, modifié les 17 décembre 2020 et 3 juillet 2025 ;
- VU** la délibération numéro DCM2020.01.09-002 du conseil municipal de la commune de Vieilleville en date du 9 janvier 2020, instituant le droit de préemption urbain (DPU) sur l'ensemble des zones U et AU du PLU de la commune ;
- VU** le Plan Local de l'Habitat (PLH) adopté par le conseil communautaire de la communauté d'agglomération Clisson Sèvre et Maine Agglo, approuvé le 5 octobre 2021, pour la période 2021-2027 ;

- 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 (DIA) d'un bien soumis au DPU :
- Déposée par l'étude OFFICE NOTARIAL DE BASSE-GOULAINNE, représentée par Maîtres François GODET et Pierre GOBIN, notaires à Basse-Goulaine ;
 - Reçue en Mairie de Vieillevigne le 28 mai 2026 ;
 - Enregistrée sous le numéro IA 044 216 26 A0017 ;
 - Portant sur la cession des propriétés cadastrales indiquées ci-dessous dans **la liste des biens**, libres de toute occupation ;
 - Portant sur une vente au prix de deux cent soixante mille euros (260 000,00 €), en ce compris les frais de commission à la charge du vendeur, d'un montant de treize mille euros (13 000,00 €) toutes taxes comprises ;
 - Portant sur une transaction entre :
 - o Les propriétaires : Madame Yvonne BLANCHET, Monsieur Jean-Pierre HERVOUET et Monsieur Philippe HERVOUET ;
 - o Et la société LOGEBOX, représentée par Monsieur Franck MORINET ;
- VU** la délibération numéro DCM2026.04.02-023 du conseil municipal de la commune de Vieillevigne, datée du 2 avril 2026, autorisant la délégation d'une partie des attributions de l'organe délibérant au maire, notamment celle d'exercer au nom de la commune les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme, dans la limite de 500 000 €, et de déléguer l'exercice de ces droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien ;
- VU** la décision numéro D2026-001 du maire de la commune de Vieillevigne, en date du 3 juillet 2026, transmise au contrôle de légalité le 9 juillet 2026, déléguant le droit de préemption à l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique à l'occasion de la déclaration d'intention d'aliéner numéro IA 044 216 26 A0017, portant sur la vente des propriétés cadastrales indiquées ci-dessous dans **la liste des biens** ;
- VU** la délibération du conseil d'administration de l'Établissement public foncier (EPF) de Loire-Atlantique numéro 2025-CA1-05 en date du 4 février 2026, 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 des propriétés cadastrales suivantes, pour le compte de la commune de Vieillevigne, et au titre des axes « accroissement de l'offre de logements » et « déploiement de commerces et de services » du Programme Pluriannuel d'Intervention :

Liste des biens :

Commune	Section	N° de parcelle	Adresse	Superficie
VIEILLEVIGNE	B	1234	16 avenue Jules Verne	223 m ²
VIEILLEVIGNE	B	1235	le Bourg	532 m ²
VIEILLEVIGNE	B	1725	18 avenue Jules Verne	2 782 m ²
Ensemble				3 537 m²

- VU** la loi portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (Élan) du 23 novembre 2018 ;
- VU** le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays du Vignoble Nantais, adopté le 15 décembre 2025, fixant, pour la commune de Vieillevigne en tant que pôle d'équilibre, une consommation d'espace de 8.77 hectares entre 2024 et 2034, puis une consommation d'espaces de 2.88 hectares entre 2034 et 2044, ainsi qu'une densité sur la période de 2024-2031 à 30 logements/ha et une production de 360 logements entre 2024 et 2034 ;

- VU** l'étude capacitaire de juin 2026 réalisée par le groupement composé de Magnum Architectes et Urbanistes, Territoire Outre Mesure et SIT&A, portant sur un projet de construction de logements sur l'emprise du bien ;
- VU** l'avis sur la valeur vénale du bien en date du 8 avril 2026, référence OSE 2026-44216-17591 ;
- VU** la convention d'action foncière datée du 12 juin 2026 relative aux portages des biens situés dans le périmètre d'intervention de l'opération sur la commune de Vieilleville.

CONSIDÉRANT que les biens objet de la DIA, sont situés en zone UB du PLU, en cœur de bourg, proche de toutes les commodités ;

CONSIDÉRANT que le secteur a été identifié par la commune de Vieilleville comme gisement foncier potentiel dans son étude de mars 2024 réalisée dans le cadre des procédures de modification du PLU ;

CONSIDÉRANT que, compte-tenu notamment des objectifs du SCOT, il est impératif pour la commune d'optimiser l'aménagement des fonciers en cœur de bourg, tout en préservant les intimités et les espaces végétalisés afin de minimiser l'artificialisation des sols et conserver des îlots de fraîcheur dans le cœur de bourg ;

CONSIDÉRANT que l'étude capacitaire susvisée a mis en évidence un potentiel de construction sur les biens objet de la DIA, de logements seniors, aidés et/ou en accession libre, selon deux scénarios, de 10 terrains à bâtir ou de 15 logements collectifs seniors et intermédiaires ;

CONSIDÉRANT que la même étude met en évidence la possibilité de mobiliser les biens objet de la DIA afin d'interconnecter plusieurs pôles du centre-bourg tels que l'école publique, les équipements sportifs et culturels et la maison de santé, avec possibilité d'étendre le périmètre de projet à long terme avec les parcelles avoisinantes ;

CONSIDÉRANT que l'acquisition par voie de préemption du bien permettra de réaliser une opération d'aménagement incluant des logements dont la densité respectera à minima les règles du SCOT, des connexions viaires et préservant au maximum le patrimoine végétalisé existant ;

CONSIDÉRANT que l'acquisition par voie de préemption du bien a pour objet de mettre en œuvre un projet urbain et une politique locale de l'habitat, 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, visant notamment à optimiser l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser.

DÉCIDE

ARTICLE 1 : l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique exerce son droit de préemption sur la vente des biens bâtis sis à VIEILLEVIGNE (44116) 18, avenue Jules Verne, cadastrés section B numéros 1234, 1235 et 1725, d'une contenance totale de 3 537 m², au prix de deux cent soixante mille euros (260 000,00 €), en ce compris les frais de commission à la charge du vendeur d'un montant de treize mille euros (13 000,00 €) toutes taxes comprises, en ce non compris les frais d'acte notarié, à charge de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique.

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 15 juillet 2026,

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).