

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

DÉCISION N°2026-116

OBJET : Prémption au prix – BERNERIE-EN- RETZ – PRE DU CUERE
Exercice du droit de préemption par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique à l'occasion de l'aliénation d'une propriété non bâtie, sise à LA BERNERIE-EN- RETZ (44760) PRE DU CUERE, cadastrée section AM numéros 392, 787partielle

Réf : OP-11218
DIA : IA 044 012 26 D0064

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** la délibération du conseil d'administration de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique, du 4 février 2026, portant renforcement temporaire des délégations accordées au directeur pour la période du 4 février 2026 au 30 septembre 2026 ;
- VU** le Plan Local d'Urbanisme de La Bernerie-en-Retz, dont la dernière modification simplifiée a été approuvée le 13 septembre 2024 ;
- VU** les délibérations du conseil municipal en dates du 31 juillet 1987, 11 avril 2008, 16 mars 2012, 26 octobre 2018, 24 février 2022 et 9 juin 2023, relatives à l'institution et au périmètre du droit de préemption urbain de la commune ;

- 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 déclaration d'intention d'aliéner (DIA) d'un bien soumis au DPU :
- Déposée par l'étude NOTAIRES LOIRE OCEAN, représentée par Maître Frédéric DUVERT, notaire à PORNIC ;
 - Reçue en Mairie de La Bernerie-en-Retz le 24/06/2026 ;
 - Enregistrée sous le numéro IA 044 012 26 D0064 ;
 - Portant sur la cession des propriétés cadastrales indiquées ci-dessous dans **la liste des biens** ;
 - Portant sur une vente au prix de trois cent mille deux cent soixante-dix-sept euros et quatre-vingt centimes (300 277,80 €), complétée des frais de commission à la charge de Acquéreur, d'un montant de dix mille euros (10 000,00 €) toutes taxes comprises ;
 - Portant sur une transaction entre les propriétaires, Monsieur Éric GERARD et Madame Corine GERARD épouse JEAN et l'acquéreur, la SARL URBAN AMÉNAGEMENT FONCIER.
- VU** la délibération du conseil municipal de la commune de La Bernerie-en-Retz, datée du 17 septembre 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 044 012 26 D0064, portant sur la vente de la propriété cadastrale indiquée ci-dessous dans **la liste des biens** ;

Liste des biens :

Commune	Section	N° de parcelle	Adresse	Superficie
BERNERIE EN RETZ	AM	392	PRE DU CUERE	592 m ²
BERNERIE EN RETZ	AM	787 partielle	PRE DU CUERE	environ 1 244 m ²

- VU** l'étude capacitaire réalisée, daté du mois de juillet 2026, par l'agence d'architecture et d'urbanisme Magnum ;
- VU** l'avis sur la valeur vénale du bien en date du 16 juillet 2026, référence OSE 2026-44012-46600 ;
- VU** la demande de communication de documents et de visite du bien ;

CONSIDÉRANT que les documents sollicités ont été remis et qu'une visite du bien s'est déroulée le 1^{er} septembre 2026, contradictoirement par le représentant de la commune, et le propriétaire ;

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 Ub du PLU ;

CONSIDÉRANT que la commune de La Bernerie-en-Retz bénéficie d'une situation privilégiée sur le littoral atlantique qui lui confère une forte attractivité et que la population progresse de manière soutenue par l'arrivée de nouveaux habitants, pour atteindre aujourd'hui plus de 3 500 habitants ;

CONSIDÉRANT que la structure de la population et du parc de logements présente des déséquilibres très marqués, caractéristiques des stations balnéaires, qu'en 2023 selon l'INSEE, près de 59% de la population à plus de 55 ans, près de 55% du parc de logements sont des résidences secondaires ;

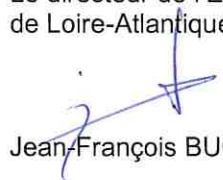
- CONSIDÉRANT** qu'il en résulte une forte tension du marché immobilier avec des niveaux de prix très élevés, provoquant des difficultés d'accès au logement pour de nombreuses catégories de la population, aux premiers rangs desquels se trouvent les jeunes ménages et les foyers modestes ;
- CONSIDÉRANT** que la commune est désormais soumise aux dispositions de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), qui demande une part minimale de logements sociaux de 25% du parc des résidences principales. Au titre de l'année 2025, la commune dispose seulement de 3,45% de logements sociaux ;
- CONSIDÉRANT** que la commune de La Bernerie-en-Retz a engagé un travail en faveur d'une production de logements plus diversifiée, notamment traduite dans la dernière modification du Plan Local d'Urbanisme, imposant une servitude de mixité sociale sur l'ensemble des zones constructibles à vocation d'habitation du territoire ;
- CONSIDÉRANT** que le bien, objet de la DIA, est situé dans l'enveloppe urbaine existante, qu'il a fait l'objet d'une étude capacitaire, réalisée par l'agence d'architecture et d'urbanisme Magnum, attestant son potentiel constructible estimé à environ 540 m² de surface de plancher pour un nombre d'environ 9 logements locatifs sociaux ou en accession sociale ;
- 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 urbain et la politique locale de l'habitat de la commune 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 parcelles non bâties sises à LA BERNERIE-EN-RETZ, PRE DU CUERE, cadastrées section AM n° 392 d'une superficie de 592 m² et AM n° 787 partielle à hauteur d'environ 1 244 m² au prix de trois cent mille deux cent soixante-dix-sept euros et quatre-vingt centimes (300 277,80 €), auquel montant s'ajoute la commission de dix mille euros (10 000,00 €) toutes taxes comprises, à la charge de l'acquéreur, 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 22 septembre 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).