

EPF
de Loire
Atlantique

DÉCISIONS ET ARRÊTÉS DU DIRECTEUR

Mars 2025

NUMÉRO	DATE	OBJET
2025-016	03/03/2025	Fixation de prix 11, route Pornic - Saint-Michel-Chef-Chef
2025-017	04/03/2025	Fixation de prix 30, avenue de la Vendée - Aigrefeuille-sur-Maine
2025-018	12/03/2025	Fixation de prix 15, rue du Manoir - Saffré
2025-019	13/03/2025	Préemption 9, avenue des Ormeaux - Pornichet

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

DÉCISION N° 2025-016

OBJET : Fixation du prix

Acquisition par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique d'un ensemble bâti cadastré section BN n° 595, 602 et 603, situé 11, route de Pornic - commune de SAINT-MICHEL-CHEF-CHEF.

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 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° 2024-CA3-16 du 19 juin 2024 du conseil d'administration de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique par laquelle l'intervention de l'EPF a été autorisée pour mettre en place un périmètre de veille foncière, procéder aux acquisitions et portages des propriétés de l'entreprise et des propriétés limitrophes, pour le compte de la commune, au titre des axes « Accroissement de l'offre de logement », « Déploiement de commerces et services » et « Requalification et optimisation des fonciers économiques » du Programme Pluriannuel d'Intervention ;
- VU** la convention d'action foncière signée le 3 juillet 2024 entre l'établissement public foncier de Loire-Atlantique et la commune de SAINT-MICHEL-CHEF-CHEF et ses avenants n° 1 et 2.
- VU** l'avis du domaine du pôle d'évaluation domaniale en date du 21 octobre 2024 ;

CONSIDÉRANT

l'accord trouvé entre l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique et le vendeur au prix de 435 000,00 € pour l'acquisition de la propriété située 11, route de Pornic, cadastrée section BN n° 595, 602 et 603 ;

DÉCIDE

ARTICLE 1 L'Établissement public foncier de Loire-Atlantique acquiert à l'amiable la propriété cadastrée section BN n° 595, 602 et 603 (996 m²), située 11, route de Pornic à SAINT-MICHEL-CHEF-CHEF, pour le compte de la commune, au titre des axes « Accroissement de l'offre de logement », « Déploiement de commerces et services » et « Requalification et optimisation des fonciers économiques » du Programme Pluriannuel d'Intervention ;

ARTICLE 2 Cette acquisition est réalisée moyennant le montant de quatre cent trente-cinq mille euros (435 000,00 €), dont quinze mille euros (15 000,00 €) de frais d'agence, auquel s'ajoute le montant estimé de six mille euros (6 000,00 €) 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 : 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 : 456 000,00 €.

Nantes, le 4 mars 2025

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

Jean-François BUCCO

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

DÉCISION N° 2025-017

OBJET : Fixation du prix

Acquisition par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique d'un bien bâti cadastré section AC n° 146, situé 30, avenue de la Vendée - commune d'AIGREFEUILLE-SUR-MAINE.

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 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° 2024-CA5-06 du 4 décembre 2024 du conseil d'administration de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique par laquelle l'intervention de l'EPF a été autorisée pour l'acquisition par tous moyens et le portage d'une propriété cadastrée section AC n° 146 (628 m²), située 30, avenue de la Vendée à AIGREFEUILLE-SUR-MAINE, pour le compte de la commune, au titre de l'axe « Réalisation d'équipements » du Programme Pluriannuel d'Intervention ;
- VU** l'avis du domaine du pôle d'évaluation domaniale n° OSE 2024-44002-62292 en date du 26 septembre 2024 ;

CONSIDÉRANT l'accord trouvé entre l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique et le vendeur au prix de 210 000,00 € pour l'acquisition de la propriété citée ci-dessus.

DÉCIDE

ARTICLE 1 L'Établissement public foncier de Loire-Atlantique acquiert à l'amiable la propriété cadastrée section AC n° 146 (628 m²), située 30, avenue de la Vendée à AIGREFEUILLE-SUR-MAINE, pour le compte de la commune, au titre de l'axe « Réalisation d'équipements » du Programme Pluriannuel d'Intervention.

ARTICLE 2 Cette acquisition est réalisée moyennant le montant de deux cent dix mille euros (210 000,00 €), auquel s'ajoute le montant estimé de trois mille six cents euros (3 600,00 €) de frais d'acte.

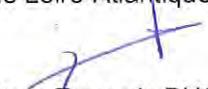
ARTICLE 3 Cette acquisition et les frais qui y sont liés seront financés par un emprunt auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations (Banque des Territoires), ou de tout autre établissement bancaire.
En fonction du montage financier, un financement par une ou plusieurs banques est possible.

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

- durée maximum : 10 ans ;
- mode de remboursement : amortissement (sans différé) ;
- taux d'intérêt à préciser : taux fixe ou index livret A + marge 0.60 % ou taux variable capé ;
- montant maximal : 213 600,00 €.

Nantes, le 4 mars 2025

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



Jean-François BUCCO

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

DÉCISION N° 2025-018

OBJET : Fixation du prix

Acquisition par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique d'une parcelle issue d'une propriété bâtie cadastrée section BT n° 293p, située 15 rue du manoir, commune de SAFFRÉ.

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 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° 2024-CA4-22 du 9 octobre 2024 du conseil d'administration de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique par laquelle l'intervention de l'EPF a été autorisée pour acquérir et porter la parcelle cadastrée section BT n° 293p, située 15 rue du manoir, commune de SAFFRÉ, pour le compte de la commune, au titre de l'axe « Déploiement de commerces et services » du Programme Pluriannuel d'Intervention ;
- VU** la convention d'action foncière signée le 4 juin 2024 entre l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique et la commune de SAFFRÉ, et son avenant n° 1 signé le 11 mars 2025 ;

CONSIDÉRANT l'accord trouvé entre l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique et [REDACTED] au prix de 20 000,00 € pour l'acquisition d'une partie de leur propriété située 15, rue du manoir et cadastrée section BT n° 293p (environ 255 m²) ;

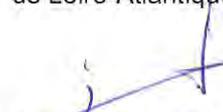
CONSIDÉRANT que cet accord prévoit que les frais de déplacement et réfection de clôture identique à l'existant seront à la charge de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique ;

DÉCIDE

- ARTICLE 1** L'Établissement public foncier de Loire-Atlantique acquiert à l'amiable la propriété cadastrée section BT n° 293p située 15, rue du manoir à SAFFRÉ, pour le compte de la commune, au titre de l'axe « Déploiement de commerces et services » du Programme Pluriannuel d'Intervention.
- ARTICLE 2** Cette acquisition est réalisée moyennant le montant de vingt mille euros (20 000,00 €), auquel s'ajoute le montant estimé de mille sept-cents euros (1 700,00 €) de frais d'acte.

Nantes, le 12 mars 2025

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



Jean-François BUCCO

Établissement public foncier de Loire-Atlantique

Établissement Public Foncier Local

11, rue Arthur III

44200 NANTES

DÉCISION N° 2025-019

OBJET : Droit de Prémption – Commune de Pornichet

Exercice du droit de préemption par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique à l'occasion de l'aliénation d'une propriété non bâtie cadastrée section BM n° 1, située 9 avenue des Ormeaux, commune de Pornichet, propriété [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** le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté d'agglomération de la région nazairienne et de l'estuaire approuvé par délibération le 4 février 2020, ayant évolué par modification simplifiée n° 2 approuvée par délibération du 23 janvier 2024, document d'urbanisme en vigueur, qui place la parcelle objet de la déclaration d'intention d'aliéner en zone U ;
- VU** le programme local de l'habitat (PLH) 2022-2027 adopté par le conseil communautaire de la communauté d'agglomération de la région nazairienne et de l'Estuaire le 29 mars 2022 ;
- VU** la délibération du conseil communautaire de la communauté d'agglomération de la région nazairienne et de l'estuaire du 4 février 2020, instaurant le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) de l'intercommunalité ;

- VU** l'arrêté préfectoral du 18 décembre 2023 prononçant la carence définie par l'article L. 302-9-1 du Code de la construction et de l'habitation au titre de la période triennale 2020-2022 pour la commune de Pornichet ;
- VU** l'arrêté préfectoral du 25 novembre 2024 portant délégation de signature, en matière administrative, du préfet à M. Mathieu BATARD, Directeur départemental des territoires et de la mer de Loire-Atlantique ;
- VU** l'inventaire annuel des logements locatifs sociaux réalisé au 1er janvier 2024, au titre de l'article SS de la loi SRU, évaluant à 777 le nombre de logements sociaux manquants sur la commune de Pornichet pour atteindre le taux obligatoire de 20 % de logements sociaux au sein des résidences principales ;
- VU** l'arrêté du 12 mars 2025 transmise en Préfecture le 14 mars 2025 portant délégation du droit de préemption par Monsieur le directeur départemental des territoires et de la mer de Loire-Atlantique au profit de l'Etablissement public foncier de Loire-Atlantique relatif au bien non bâti cadastré section BM n° 1, situé 9 avenue des Ormeaux, commune de Pornichet ;
- VU** la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) d'un bien soumis au droit de préemption urbain :
- déposée par Maître Pierre-André TREILLARD, notaire à La Baule ;
 - reçue en Mairie de Pornichet 11 février 2025 sous le n° IA 044 132 25 00048 ;
 - portant sur la cession d'un terrain à bâtir cadastré section BM n° 1 (2 164 m²), situé 9, avenue des Ormeaux, commune de Pornichet ;
 - au prix de 600 000,00 € (six-cent mille euros) sans commission à la charge de l'acquéreur ;
- VU** l'article L.213-3 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** l'avis de la Division Missions Domaniales de la Direction Régionale des Finances Publiques n° 2025-44132-13416 du 7 mars 2025 ;

CONSIDÉRANT que suite à l'arrêté préfectoral de carence du 18 décembre 2023 pris à l'encontre de la commune de Pornichet, le droit de préemption est transféré au préfet de Loire-Atlantique, pour toute la durée de son application, lorsque l'aliénation porte sur un bien affecté au logement ou destiné à être affecté à une opération de logements ;

CONSIDÉRANT que la parcelle BM n°1, située en zone UHa1 du PLUi correspondant à un secteur d'habitat rural des villages et hameaux des communes de l'agglomération, se situe dans un secteur affecté au logement ;

CONSIDÉRANT que le bien acquis par exercice du droit de préemption transféré à l'État suite à un arrêté de carence doit être utilisé en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction permettant la réalisation des objectifs fixés dans le PLH ou déterminés, en application des obligations de production de logements sociaux issues du dispositif dit « article 55 de la loi SRU » ;

CONSIDÉRANT que l'acquisition de ce bien, implanté en zone pavillonnaire proche de tous équipements et services, en zone UHa1 du PLUi, permettra la réalisation de 8 à 10 logements sociaux conformément aux objectifs de la loi SRU, aux orientations du PLH et du PLUi ;

CONSIDÉRANT que le PLH vise à accroître l'offre de logements pour les ménages modestes et très modestes et prévoit pour la commune de Pornichet que les logements locatifs sociaux devront y représenter 30 % de la production globale tous logements confondus; que cet objectif ambitieux doit permettre de développer le parc des résidences principales, de contribuer à la mixité sociale et de répondre aux besoins des actifs travaillant sur le territoire ;

CONSIDÉRANT que pour atteindre les objectifs de la loi SRU, tout en limitant l'artificialisation des sols, il est nécessaire de privilégier la réutilisation de fonciers déjà artificialisés au sein de l'enveloppe urbaine ;

CONSIDÉRANT qu'au 1er mars 2025, la demande locative sociale non satisfaite sur la commune de Pornichet est de 693 demandes, dont 485 demandeurs externes ;

CONSIDÉRANT que l'exercice du droit de préemption et l'acquisition du bien par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique permettront de concourir à la réalisation des objectifs de la commune de Pornichet en matière de production de logements locatifs sociaux au titre des obligations issues du dispositif de l'article 55 de la loi SRU ;

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

DÉCIDE

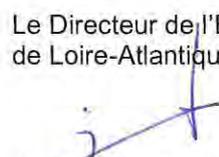
ARTICLE 1 : l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique exerce son droit de préemption sur la vente de la parcelle cadastrée section BM n° 1, d'une superficie totale de 2 164 m², située 9 avenue des Ormeaux à Pornichet, propriété [REDACTED] au prix de 600 000 € (six-cent mille euros), en ce non compris les frais d'acte à la 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 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.

À Nantes, le 14 mars 2025

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).

Envoyé en préfecture le 17/03/2025

Reçu en préfecture le 17/03/2025

Publié le 17/03/2025



ID : 044-754078475-20250314-20250317_AFLA_1-AR