

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

DÉCISION N°2026-68

OBJET : Prémption au prix – LE POULIGUEN – 10 boulevard de l'Atlantique
Exercice du droit de prémption par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique à l'occasion de l'aliénation d'une propriété bâtie, sise au POULIGUEN (44510) 10, boulevard de l'Atlantique, cadastrée section AX numéro 19

Réf : OP-10321
DIA : IA 044 135 26 00033

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 prémption 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 à Monsieur Jean-François BUCCO, directeur de l'établissement, pour la période pour la période du 4 février 2026 au 30 septembre 2026 ;
- VU** la décision n°2025-059 du directeur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique, en date du 7 octobre 2025, portant délégation à la responsable du pôle foncier, à l'effet de signer toute décision de prémption prise par délégation entrant dans l'un des axes d'intervention du programme pluriannuel d'intervention ;

- VU** le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune du Pouliguen, approuvé le 28 janvier 2014, modifié les 23 octobre 2015, 17 décembre 2018 et 16 décembre 2019 et mis à jour le 19 juin 2020 ;
- VU** la délibération du conseil municipal en date du 28 janvier 2014, instituant le droit de préemption urbain (DPU) renforcé sur l'ensemble des zones U et AU de la commune ;
- VU** l'article L213-3 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** la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) d'un bien soumis au DPU renforcé :
- Déposée par l'étude SCP NOTAIRES PRESQU'ILE ASSOCIES, représentée par Maître Jean-Vincent LUCAS, notaire au POULIGUEN ;
 - Reçue en Mairie du POULIGUEN le 19 février 2026 ;
 - Enregistrée sous le numéro IA 044 135 26 00033 ;
 - Portant sur la cession de la propriété cadastrale indiquée ci-dessous dans **la liste des biens** ;
 - Portant sur une vente au prix de cent vingt mille euros (120 000,00 €), complétée des frais de commission à la charge du vendeur, d'un montant de huit mille neuf cent quatre-vingt-dix euros (8 990,00 €) toutes taxes comprises ;
 - Portant sur une transaction entre Madame Colette VALERY, veuve PEROUSE, propriétaire, et la SCI GALLAIS-PINEAU, représentée par Monsieur Frédéric GALLAIS ;
- VU** la délibération du conseil municipal de la commune du Pouliguen, datée du 7 avril 2026, donnant pouvoir au Maire d'exercer ou de déléguer au nom de la commune les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme, dans la limite fixée par le conseil municipal à 300 000 € hors frais d'acquisition et honoraires d'agence ;
- VU** l'arrêté du maire de la commune du Pouliguen, daté du 13 mai 2026, portant sur la délégation ponctuelle du droit de préemption à l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique à l'occasion de la déclaration d'intention d'aliéner numéro IA 044 135 26 00033, portant sur la vente de la propriété cadastrale indiquée ci-dessous dans **la liste des biens** ;
- VU** la délibération du conseil d'administration de l'Établissement public foncier (EPF) de Loire-Atlantique numéro 2021-CA-02, en date du 11 mai 2021, 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 de plusieurs biens situés du 2 au 24 boulevard de l'Atlantique, dont la propriété cadastrale suivante, pour le compte de la commune du Pouliguen, et au titre de l'axe « redynamisation des centres-villes et bourgs » du Programme Pluriannuel d'Intervention 2021-2023 :

Liste des biens :

Commune	Section	N° de parcelle	Adresse	Superficie
LE POULIGUEN	AX	19	10 boulevard de l'Atlantique	653 m ²

- VU** l'étude de faisabilité réalisée par Audiccé portant sur un projet de construction de logements sur l'emprise des biens situés au 8 et 10, boulevard de l'Atlantique au Pouliguen en date du 13 mai 2026 ;
- VU** l'avis sur la valeur vénale du bien en date du 7 avril 2026, référence OSE 2026-44135-20678 ;
- VU** la convention d'action foncière datée du 19 décembre 2022 relative aux portages des biens situés dans le périmètre d'intervention de l'opération sur la commune du Pouliguen ;
- VU** l'avenant numéro 1 de la convention d'action foncière en date du 5 mai 2023 ;

- VU** l'avenant numéro 2 de la convention d'action foncière en date du 26 mars 2024 ;
- VU** la demande de visite du bien, adressée aux propriétaires ainsi qu'à leur notaire ;
- VU** l'acceptation du propriétaire à la demande de visite ;
- VU** la visite du bien effectuée le 22 avril 2026.

- CONSIDÉRANT** qu'une visite du bien s'est déroulée le 22 avril 2026 ;
- 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 biens objet de la DIA, sont situés en zone Ui du PLU, dans le périmètre de la ZAC POULL'GO ;
- CONSIDÉRANT** que ce secteur fait l'objet d'une étude d'optimisation, de requalification et de densification, qui intègre une approche « mixité urbaine » sur le boulevard de l'Atlantique visant à concilier activités économiques et habitat ;
- CONSIDÉRANT** que le bien est stratégique pour mener à bien le projet de requalification urbaine de la commune, visant à reconstituer une offre de logements permettant l'accueil de nouveaux résidents principaux et de donner au boulevard une qualité architecturale, environnementale et paysagère ;
- CONSIDÉRANT** que le potentiel constructible sur l'emprise des parcelles AX 19 et AX20 est, selon l'étude réalisée par Audiccé et les différents scénarios envisagés, compris entre 800 m² et 1190 m² de surface de plancher pour un nombre de logements compris entre 11 et 24 ;
- CONSIDÉRANT** par ailleurs, que le secteur fait l'objet d'une démarche de maîtrise foncière publique initiée par l'EPF, pour le compte de la commune, ayant conduit à l'acquisition, en 2023, des biens situés aux 8 et 18 (lot 1) boulevard de l'Atlantique, puis, en 2024, des biens situés aux 18 (lot 2) et 24 boulevard de l'Atlantique ;
- CONSIDÉRANT** que l'acquisition par voie de préemption du bien permettra de constituer UNE réserve foncière en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement ayant pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat et de permettre le recyclage foncier ou le renouvellement urbain, d'organiser le développement économique 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 du bien bâti sis au POULIGUEN (44510) 10, boulevard de l'Atlantique, cadastré section AX numéro 19, d'une contenance totale de 653 m², appartenant à Madame Colette VALERY, au prix de cent vingt mille euros (120 000,00 €), auquel montant s'ajoute la commission de huit mille neuf cent quatre-vingt-dix euros (8 990,00 €) toutes taxes comprises, à la charge du vendeur, 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 19 mai 2026,

Par délégation du directeur de l'Établissement
public foncier de Loire-Atlantique,
La responsable du pôle foncier,

Justine COZ



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).