epfna
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Décision de préemption n° 2026/173 – PR-16

LE DIRECTEUR GÉNÉRAL,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 210-1, L. 211-1 à L. 211-7, L. 213-1 à L. 213-4, L. 213-14 à L. 213-16, L. 213-18, L. 221-1, L. 300-1, R. 211-1, R. 213-1 à R. 213-13, R. 213-21, R. 213-24 à R. 213-26, R. 321-9 et R. 321-10,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes, dans sa dernière version modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant en EPF de Nouvelle-Aquitaine et modifié par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le décret n°2025-242 du 17 mars 2025 modifiant, entre autres, les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivants du code de l'urbanisme,

Vu la délibération n° CA-2017-62 en date du 26 octobre 2017 approuvant le règlement intérieur institutionnel de l'EPF publié au recueil n° R-75-2017-63 des actes administratifs de la préfecture de Région Nouvelle-Aquitaine dont l'article 3.2 dispose : « Le Conseil d'Administration délègue au Directeur Général l'exercice des droits de préemption et de priorité dont l'établissement est délégataire, comme prévu par l'article R321-10 du code de l'urbanisme », modifiée par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020 ;

Vu la délibération n° CA-2022-008 en date du 10 mars 2022 confirmant la délégation susvisée, et délégant au Directeur Général, l'exercice du droit de préemption ou de priorité au nom de l'établissement lorsque celui-ci est titulaire ou délégataire, et l'accomplissement de toutes formalités en ce sens ;

Vu l'arrêté 23 avril 2019 portant nomination de Monsieur Sylvain BRILLET en tant que Directeur Général de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (EPFNA) à compter du 2 mai 2019,

Vu l'arrêté du 28 mars 2024 portant renouvellement du mandat de M. Sylvain BRILLET en tant que directeur général de l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine, à compter du 2 mai 2024,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de Lacanau approuvé par délibération du conseil municipal le 11 mai 2017,

Vu les objectifs retenus au PADD du Plan Local d'Urbanisme de Lacanau,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 27 septembre 2022 qui instaure le droit de préemption urbain renforcé sur les zones U et AU du PLU de Lacanau,

Vu la situation des parcelles cadastrales référencées section DH06, situées en zone Ua du PLU en vigueur,

Vu la convention de veille n°3317056 entre la VILLE DE LACANAU (33680) et l'EPFNA, signée le 20/04/2018, et ayant pour objet la densification du centre-bourg et le développement de l'habitat,

Vu la délibération n° B-2017-97 en date du 28 novembre 2017 de l'EPFNA approuvant la convention de veille n°3317056,

Vu la délibération du Conseil Municipal de la commune de Lacanau en date du 29 mars 2018 approuvant la convention de veille n° 3317056 et déléguant le droit de préemption sur les secteurs identifiés,

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 – 86011 Poitiers Cedex | **contact@epfna.fr**
Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413

Accusé de réception en préfecture
033-510194186-20260922-DE2026173-01-DE
Date de réception préfecture : 22/09/2026

Vu l'avenant n°1 à la convention de veille n°3317056 entre la VILLE DE LACANAU (33680) et l'EPFNA, signé le 01 juin 2021, et venant modifier la durée de la convention.
Vu la délibération n° B-2021-58 en date du 7 avril 2021 de l'EPFNA approuvant l'avenant n°1,

Vu la délibération du Conseil Municipal de la commune de Lacanau en date du 31 mars 2021 approuvant l'avenant n°1,

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner reçue à la Mairie de Lacanau le 07/05/2026, adressée par Maître Avinen Babin, notaire, dont l'office est situé 5 place de l'hôtel de ville, Saint Medard en Jalles, pour les parcelles cadastrales référencées section DH0006 d'une contenance cadastrale totale de 1.342 m², sise 27 avenue de la Côte d'argent, pour un montant de 540 000 euros,

Vu la demande de pièces complémentaires, adressée en date du 23/06/2026, en lettre recommandée avec accusé de réception par l'EPFNA, à Maître Avinen Babin, notaire, dont l'office est situé 5 place de l'hôtel de ville, Saint Medard en Jalles,

Vu les pièces complémentaires transmises par Maître Avinen Babin, notaire, reçues par l'EPFNA le 29/06/2026,

Après consultation du Service des Domaines.

CONSIDÉRANT que la convention de veille n° 3317056 susvisée a pour objet de confier à l'EPFNA les missions relatives à la densification du centre-bourg et le développement de l'habitat en vue d'accompagner la VILLE DE LACANAU (33214) dans ses projets de logement,

CONSIDÉRANT que la convention de veille n° 3317056 précise les modalités d'acquisition foncière et prévoit notamment l'exercice du droit de préemption par l'EPFNA,

CONSIDÉRANT que les biens mentionnés dans la DIA susvisée sont situés dans le périmètre du droit de préemption urbain et dans le périmètre d'intervention de l'EPFNA,

CONSIDÉRANT que la commune de Lacanau a objectivement besoin de renforcer son offre de logements et d'hébergement, en particulier à destination des publics les plus vulnérables, la préemption du bien concerné permettra la réalisation d'une opération répondant à un objectif d'intérêt général, consistant à développer une offre de logements adaptée aux besoins de la population, notamment par la création d'un dispositif d'hébergement d'urgence,

CONSIDÉRANT qu'il existe un besoin réel puisque les dispositifs d'hébergement d'urgence déjà existants sur le territoire de Lacanau sont très régulièrement occupés, de sorte qu'il n'est pas rare que les élus se trouvent dépourvus de solution immédiate face à des personnes en situation de vulnérabilité, il est donc urgent d'apporter une réponse opérationnelle aux situations d'urgence sociale qui se présentent sur la commune,

CONSIDÉRANT que Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune en vigueur, met en évidence une forte pression résidentielle et identifie un besoin important de développement de l'offre de logements. Il souligne la tension marquée du marché immobilier local, la prédominance des résidences secondaires, qui représentent près de 70 % du parc de logements, ainsi que l'insuffisance de l'offre de logements accessibles et sociaux. Il fixe, en conséquence, pour objectif de favoriser les parcours résidentiels, de répondre aux besoins des jeunes ménages, des actifs, des personnes âgées et des ménages aux revenus modestes, en développant une offre diversifiée de logements et en renforçant la production de logements sociaux,

Accusé de réception en Préfecture
033-213302144-20260922-DL21092026-01-DE
Date de réception préfecture : 22/09/2026

CONSIDÉRANT que le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Médoc Atlantique confirme le besoin en logement accessible et social, et les inscrit dans une stratégie territoriale de long terme. Il prévoit la création de 7.515 logements à l'horizon 2040, dont 2 399 sur la commune de Lacanau, afin d'accompagner une croissance démographique maîtrisée tout en renforçant la présence d'une population permanente. Le SCoT fait ainsi de Lacanau l'un des pôles structurants du territoire et fixe comme objectif de limiter les effets de la forte proportion de résidences secondaires en favorisant le développement d'une offre résidentielle répondant aux besoins des habitants permanents.

CONSIDÉRANT que le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT prévoit expressément la mise en œuvre d'une politique foncière et immobilière destinée à créer des logements accessibles, à assurer la diversité de l'offre de logements et à garantir l'accès au logement des ménages les moins aisés ainsi que des actifs primo accédants. Il affirme également la nécessité de conforter la présence permanente sur le territoire et de développer une offre de logements adaptée à l'ensemble des publics.

CONSIDÉRANT que la création d'un dispositif de logements et d'hébergement d'urgence participe directement aux objectifs des documents de planification urbaine (PLU, SCOT, DOO du SCOT) en apportant une réponse aux besoins des personnes dépourvues de logement ou confrontées à des difficultés temporaires d'accès au logement. Elle contribue également à la diversification de l'offre résidentielle, au renforcement de la solidarité territoriale et au maintien d'une population permanente sur la commune.

CONSIDÉRANT que la commune de Lacanau est classée en zone B1, dite « zone tendue », caractérisée par un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, ainsi que par des niveaux élevés de loyers et de prix immobiliers. Cette tension est encore renforcée par un phénomène identifié dans les documents de planification supra communaux, à savoir le report résidentiel, notamment en provenance du Bassin d'Arcachon et de la métropole bordelaise, dont la capacité d'accueil tend à se saturer. Le territoire canaulais accueille ainsi une demande résidentielle croissante, sans que le parc de logements à l'année progresse dans des proportions suffisantes. Dans ce contexte, la production de logements abordables et en l'espèce ici de logements d'urgence constitue une réponse directe à une carence avérée, résultant des dynamiques démographiques et foncières à l'œuvre.

CONSIDÉRANT que la mobilisation du droit de préemption aux fins d'acquisition de ce bien est absolument nécessaire pour la réalisation d'une action d'aménagement conforme aux documents d'urbanisme applicables et poursuivant un intérêt général manifeste dans le but de combler un déficit en hébergement d'urgence pour la ville de Lacanau et son Centre Communal d'Action Sociale (CCAS),

EN CONSEQUENCE, l'EPFNA doit acquérir le bien objet de la DIA en exerçant le droit de préemption urbain,

∞ ∞ ∞

DECIDE :

Article 1 : Désignation du bien

L'EPFNA décide d'exercer le Droit de Préemption Urbain sur le bien ayant fait l'objet d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner susvisée, à savoir les parcelles cadastrales référencées DH0006 d'une contenance cadastrale totale de 1.342 m², sise 27 avenue de la Côte d'argent, et appartenant à M. Jean-Paul PETTES et Mme. Annie PETTES.

Accusé de réception en préfecture
033-213302144-20260922-DL21092026-01-DE
Date de réception préfecture : 21/09/2026

Article 2 : Prix

Le droit de préemption urbain est exercé pour les parcelles visées à l'article 1 au prix par rapport à celui indiqué dans la DIA, soit 540.000,00 € (CINQ CENT QUARANTE MILLE EUROS).

Article 3 : Objet de la préemption

Le droit de préemption urbain est exercé sur le bien objet de la DIA, afin de renforcer l'offre de logements et d'hébergement, en particulier à destination des publics les plus vulnérables.

La préemption du bien concerné permettra la réalisation d'une opération répondant à un objectif d'intérêt général, consistant à développer une offre de logements adaptée aux besoins de la population, notamment par la création d'un dispositif d'hébergement d'urgence.

Le développement d'hébergement d'urgence sur le bien objet de la présente préemption répondra également aux objectifs des documents de planification urbaine applicables (PLU, SCOT, DOO du SCOT) et viendra combler un déficit en la matière pour la ville de Lacanau et son Centre Communal d'Action Sociale (CCAS).

Article 4 : Position du vendeur

La préemption au prix et conditions fixés dans la DIA équivaut à une vente parfaite au sens de l'article 1583 du Code civil.

Dans ce cas, le vendeur ne peut renoncer à l'aliénation.

Article 5 : Notification

La présente décision sera notifiée sous pli recommandé avec accusé de réception ou remis contre décharge à :
- Monsieur et Madame PETTES, demeurant au 4 rue Maurice François, Saint Medard en Jalles, propriétaires ;
- Maître Avinen BABIN, notaire, dont l'office est situé 5 place de l'hôtel de ville, Saint Medard en Jalles, notaire ;
- Monsieur Jérôme PASCASE et Madame Valérie BAYSSIE, demeurant 9 allée de la Chêneraie, Lacanau, acquéreurs évincés.

La présente décision est transmise au service préfectoral chargé du contrôle de légalité.

Article 6 : Contestation

La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif dans le délai de deux mois à compter de sa notification. Dans le même délai, la présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux adressé à l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (107 boulevard du Grand Cerf – CS 70432 – 86 011 POITIERS).

Poitiers,
Le 28/07/2026

Le Directeur Général,
Sylvain BRILLET

Sylvain BRILLET

✓ Certifié par yousign

Accusé de réception en préfecture
033-233301144-20260922-DL2109226-01-DE
Date de réception préfecture : 22/09/2026