

DECISION n°2026-05-06-D

**PORTANT EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN A L'OCCASION DE L'ALIENATION DE
L'IMMEUBLE CADASTRE SECTION AK N° 0297 SIS 4 GRAND RUE A VIEUX BOUCAU (40480), LOTS N°
3 ET 4.**

Le Maire de la commune de VIEUX-BOUCAU-LES-BAINS,

VU le code général des collectivités territoriales, notamment son article L. 5211-10 ;

VU le code de l'urbanisme, notamment les articles L. 210-1 et L. 210-2, L. 211-1, L. 211-2, L. 213-2 et L. 213-3 ;

VU le code de l'urbanisme, notamment les articles R. 211-1 à R. 211-8 et R. 213-1 à R. 213-3 ;

VU l'arrêté préfectoral n ° 2015-790 en date du 24 novembre 2015 approuvant l'extension des compétences de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud à la compétence « PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » ;

VU les statuts de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud, tels qu'annexés à l'arrêté préfectoral PR/DCPPAT/2024/n ° 107 en date du 8 avril 2024 portant modification des statuts de la Communauté de communes ;

VU les délibérations du conseil communautaire en date des 17 décembre 2015, 27 septembre 2016, 2 mai 2017, 6 décembre 2018, 26 novembre 2020, 25 mars 2021, 25 novembre 2021 et 28 mars 2024, 24 juin 2025 et 4 février 2026 portant définition et modifications de l'intérêt communautaire des compétences de MACS qui y sont soumises,

VU la délibération du conseil communautaire en date du 4 décembre 2025 portant modification de la délégation d'une partie des attributions de l'assemblée communautaire au président en application de l'article L. 5211-10 du code général des collectivités territoriales ;

VU la délibération n ° 2015121 7D05G du conseil communautaire en date du 17 décembre 2015 portant institution et conditions d'exercice du droit de préemption urbain et du droit de préemption urbain renforcé dans les communes dotées d'un plan d'occupation des sols rendu public ou d'un plan local d'urbanisme approuvé ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 17 décembre 2015 portant délégation de l'exercice des droits de préemption et droit de priorité ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 27 février 2020 portant mise à jour du périmètre d'exercice du droit de préemption urbain et du droit de préemption urbain renforcé ;

VU le plan local d'urbanisme intercommunal approuvé par délibération du conseil communautaire n ° 20200227D05B en date du 27 février 2020 ;

VU l'arrêté du président n ° 20211021A12 en date du 21 octobre 2021 portant mise à jour des annexes du plan local d'urbanisme intercommunal ;



VU l'arrêté du président n° 20220112A01 en date du 12 janvier 2022 portant prescription de la modification n°3 du plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud ;

VU la déclaration d'intention d'aliéner déposée par l'office notarial DUCASSE PHILIPPE NOTAIRE, sis 2 rue Daste à Soustons, et reçue en mairie de Vieux-Boucau le 3 février 2026, concernant la vente d'un ensemble immobilier au prix de 1 175 000 € hors commission et 50 000 € de commission, pour le bien désigné ci-après : section AK parcelle n° 297 d'une superficie de 604 m², le tout situé 4 Grand rue à Vieux Boucau (40480) ;

VU la sollicitation de Monsieur le Maire de Vieux-Boucau en date du 25 mars 2026, ayant pour objet de demander à la Communauté de communes, titulaire du droit de préemption urbain, de déléguer à sa commune l'exercice de ce droit à l'occasion de l'aliénation du bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner susvisée, sur le fondement de l'article L. 213-3 du code de l'urbanisme ;

VU la décision n°20260326DC38 de Monsieur le Président de la communauté de communes de Marenne Adour Côte sud, en date du 26 mars 2026, déléguant le droit de préemption urbain à la commune de Vieux-Boucau, à l'occasion de l'aliénation susvisée,

VU la délibération n° 26-03-13 en date du 31 mars 2026, par laquelle le conseil municipal a délégué certaines de ses compétences à Monsieur le Maire, et notamment « 15 - d'exercer sans restriction, au nom de la commune, les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme, que la commune en soit titulaire ou délégataire, de déléguer l'exercice de ces droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien selon les dispositions prévues au premier alinéa de l'article L. 213-3 de ce même code »,

VU les courriers de demande de communication de renseignements complémentaires et de visite de site, en date du 02 avril 2026, adressés par la Commune de Vieux-Boucau à la propriétaire venderesse et au notaire vendeur,

VU les pièces complémentaires adressées le 13 avril 2026 par l'étude de Maître Philippe DUCASSE, notaire à Soustons, représentant les intérêts de la venderesse,

VU la visite du bien, effectuée le 28 avril 2026, en présence de la propriétaire, de l'agence en charge de la vente, et de représentants de la commune,

VU l'avis de France Domaine n°2026-40328-19743, en date du 23 avril 2026 fixant la valeur vénale du bien à 800 000 €, soit 1100€/m² HT, assortie d'une marge d'appréciation de 10%, soit une valeur maximale de 880 000 €,

VU la délibération n°26-03-13 en date du 31 mars 2026 par laquelle le conseil municipal a délégué certaines de ses compétences à M. le Maire, et notamment « 15° D'exercer, au nom de la commune, les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme, que la commune en soit titulaire ou délégataire, de déléguer l'exercice de ces droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien selon les dispositions prévues aux articles L. 211-2 à L. 211-2-3 ou au premier alinéa de l'article [L. 213-3](#) de ce même code, sans limitation » ;

CONSIDERANT la déclaration d'intention d'aliéner souscrite selon les dispositions de l'article L 211-5 du code de l'urbanisme par l'office notarial SARL DUCASSE PHILIPPE NOTAIRES, représentant Mme DULON Virginie, propriétaire venderesse, et reçue en mairie de Vieux-Boucau le 03 février 2026, concernant la vente au prix de 1 175 000 € TTC, hors commission d'un montant de 50 000 €, de lots d'un bâtiment en copropriété situé au 4 Grand rue à Vieux Boucau (40480) cadastré AK n°097, portant sur les lots n°3 (représentant 67,20% des parties communes) et 4 de ladite copropriété, de vente de sorte que le bien sera libre de toute location et occupation,



CONSIDERANT que la déclaration d'intention d'aliéner porte sur le lot 4 et un lot à créer par subdivision en deux lots du lot n°3 à destinations commerciale pour des surfaces utiles respectivement de 632 et 103 mètres carrés et renseigne que le bail commercial en cours portant sur l'exploitation d'un hôtel fera l'objet d'une résiliation avant la signature de l'acte authentique

CONSIDERANT qu'aux termes de l'article L. 300-1 du même code : « Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets (...) d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme (...) »,

CONSIDERANT que la jurisprudence administrative autorise l'exercice du droit de préemption pour soutenir l'offre d'hébergement touristique (CE, 3 décembre 2007, req. N° 306949),

CONSIDERANT que l'évolution du contexte local et touristique couplée aux nouvelles orientations stratégiques portées par l'intercommunalité, encourage la Commune à exercer son droit de préemption sur le bâtiment de l'hôtel de la Côte d'Argent,

CONSIDERANT que par cette acquisition qui viserait à conserver la destination de l'établissement et son activité, la Commune de VIEUX-BOUCAU s'inscrit dans la dynamique globale du territoire en poursuivant les objectifs suivants :

Sauvegarder une offre d'hébergement touristique qualifiée sur la Commune, nécessaire à un fonctionnement de l'économie à l'année et éviter d'alimenter le phénomène des « lits froids » symbole majeur d'un changement de destination des hébergements (vers davantage de résidences secondaires),

Moderniser un équipement vieillissant pour l'adapter aux besoins et comportements des clientèles et s'engager dans une démarche de transition énergétique et environnementale promue auprès des entreprises pour contribuer à une meilleure sobriété territoriale.

Préserver un patrimoine emblématique de la Commune en y conservant une vocation historique et d'intérêt public. L'institution « Hôtel de la Côte d'Argent » fait partie du patrimoine culturel immatériel, sa présence accompagne l'histoire de VIEUX BOUCAU depuis le début du siècle dernier et l'avènement du tourisme des bains de mer. D'autre part, son architecture éclaire VIEUX BOUCAU sur la période d'entre-deux guerres, au cours de laquelle le centre du village a été conçu et réalisé par Georges Fudji. La Côte d'Argent est un des bâtiments les plus significatifs de cette période dans les Landes. Seule la collectivité peut être garante de la sauvegarde de ce patrimoine.

Maintenir une activité commerciale en centre bourg : pour suivre les conclusions de l'étude urbaine menée pour l'élaboration d'un « plan de référence », il apparaît primordial de garantir une animation en centre-ville en période estivale comme hivernale. Aussi, le maintien d'une offre d'hébergement hôtelier garanti par la maîtrise foncière du bâtiment de la Côte d'Argent permettra également de garantir la stabilisation de l'offre commerciale en pied d'immeuble. Faire vivre le centre bourg est indispensable pour la Commune qui pourra ainsi contribuer au développement de l'offre d'équipements commerciaux et de services pour les habitants.

Maintenir le classement de Station de Tourisme qui assure à la Commune des dotations d'état bonifiées et lui permettent de mettre en œuvre les bonnes conditions d'animation et d'accueil. Et ce, dans une logique vertueuse offrant à la station les conditions pour développer son offre et son dynamisme touristique.

La disparition de la gamme hôtelière dans l'offre de la Commune entrainerait une perte du statut de Station Tourisme qui mettrait en péril le dynamisme impulsé depuis des décennies.



CONSIDERANT le schéma directeur du tourisme et des loisirs (Communauté de Communes MACS) élaboré en juin 2022 qui après un diagnostic croisé de l'offre touristique et des loisirs relève au titre des faiblesses le « Peu de capacité hôtelière » et développe une stratégie touristique pour les prochaines années ainsi qu'un plan d'action opérationnel en insistant sur la nécessité de préserver l'offre hôtelière par notamment la limitation des mutations des lits touristiques marchands en résidences principales.

CONSIDERANT que le Projet d'aménagement et de développement durable du PLUi de la Communauté de Communes MACS souligne que le tourisme est un secteur économique majeur pour MACS et qu'il est nécessaire de préserver des modalités d'accueil diversifiées passant par le maintien de l'hôtellerie classique et le développement de modalités d'accueil diversifiées,

CONSIDERANT que sur les 7 hôtels présents sur la Commune de VIEUX-BOUCAU, 5 ont déjà été transformés en appartements et que seul un hôtel de quatorze chambres à peine demeurerait après la vente de l'Hôtel de la Côte d'Argent,

CONSIDERANT que l'offre d'hébergement hôtelier est en chute constante dans le périmètre de la MACS puisque le PLUi indique dans son rapport de présentation (T.I p.48) qu'elle ne représente plus que 3% de l'offre totale et que le Département des Landes a perdu 16,5% d'hôtels depuis 2007 (Voir étude CCI novembre 2022),

CONSIDERANT l'étude de potentiel économique et commercial de reprise d'un hôtel à VIEUX BOUCAU réalisée par la Chambre de Commerce et d'Industrie des Landes en novembre 2022 qui émet un avis favorable pour une reprise de l'hôtel la Côte d'Argent avec des scénarii d'exploitation en hôtel 2 étoiles ou appart hôtel 3 étoiles après étude d'opportunité, analyse du potentiel de l'offre et étude économique du projet,

CONSIDERANT l'étude de faisabilité « Rénovation, réhabilitation de la Côte d'Argent » réalisée par le cabinet 1.4 Architecture en novembre 2022 proposant plusieurs scénarii possibles après analyse de l'existant,

CONSIDERANT que la Commune de VIEUX-BOUCAU entend permettre le réaménagement du bien vendu et sa rénovation afin de maintenir une offre hôtelière de qualité sur le territoire communal

DECIDE

ARTICLE 1 :

Pour les causes susmentionnées, le droit de préemption dont dispose le Maire de la commune de Vieux-Boucau, sur délégation de son Conseil municipal, est exercé à l'occasion de l'aliénation ayant fait l'objet de la Déclaration d'Intention d'Aliéner précitée.

- un bâtiment en copropriété, à usage commercial de 604 m² de surface au sol, situé au 4 Grand rue à Vieux Boucau (40480) cadastré AK n°097, portant sur les lots n°3 (représentant 67,20% des parties communes) et 4 de ladite copropriété,

ARTICLE 2 :

L'offre d'acquérir est faite au prix de HUIT CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS (880 000 Euros), conformément au prix fixé par la Direction Départementale des Finances Publiques plus une commission d'agence de CINQUANTE MILLE EUROS (50 000 Euros), si cette dernière s'avère être due, conformément à l'article R.213-8c du Code de l'urbanisme.

A défaut d'acceptation de cette offre, il sera procédé à la fixation du prix du bien par la juridiction compétente en matière d'expropriation étant rappelé que selon l'article R213-10 du code de l'urbanisme « A compter de la réception de l'offre d'acquérir faite en application des articles R. 213-



8 (c) ou R. 213-9 (b), le propriétaire dispose d'un délai de deux mois pour notifier au titulaire du droit de préemption :

a) Soit qu'il accepte le prix ou les nouvelles modalités proposées en application des articles R. 213-8 (c) ou R. 213-9 (b) ;

b) Soit qu'il maintient le prix ou l'estimation figurant dans sa déclaration et accepte que le prix soit fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation ;

c) Soit qu'il renonce à l'aliénation.

Le silence du propriétaire dans le délai de deux mois mentionné au présent article équivaut à une renonciation d'aliéner ».

ARTICLE 3 :

La présente décision sera notifiée à l'office notarial DUCASSE PHILIPPE NOTAIRE, à la propriétaire venderesse, et à la personne mentionnée dans la déclaration d'intention d'aliéner qui a l'intention d'acquérir les biens.

ARTICLE 4 :

La présente décision ayant valeur de délibération sera inscrite au registre des délibérations de la commune. Il en sera rendu compte à l'occasion de la prochaine séance du conseil municipal.

ARTICLE 5 :

La présente décision pourra faire l'objet dans le délai de deux mois à compter de la date de sa notification, de sa publication ou affichage :

- Soit d'un recours gracieux devant l'auteur de la décision
- Soit d'un recours contentieux porté devant le Tribunal administratif de PAU (Villa Noullobos - 50 Cours Lyautey- 64010 PAU Cedex ou par voie dématérialisée via l'application « Télérérecours citoyens » sur le site www.telerecours.fr)

Outre l'envoi sur papier ou dépôt sur place, le Tribunal administratif de Pau pourra être saisi par requête déposée via le site www.telerecours.fr.

Si un recours gracieux dans un délai de deux mois à compter de la notification de la présente décision a été effectué, le délai pour former un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de PAU est alors de deux mois :

- à compter de la notification de la décision explicite de rejet du recours gracieux ou hiérarchique ;
- ou à compter de la date d'expiration du délai de réponse de 2 mois dont disposait l'administration, en cas de décision implicite de rejet du recours gracieux

Fait à Vieux-Boucau,

Le 27 MAI 2026

Pierre FROUSTEYX BOUCAU

Maire,

Par délégation du conseil municipal



Envoyé en préfecture le 27/05/2026

Reçu en préfecture le 27/05/2026

Publié le 27/05/2026

ID : 040-214003287-20260527-2026_05_06_D-AU

