

DECISION n°2026-07-11 D

**PORTANT EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN A L'OCCASION DE L'ALIENATION DE
L'IMMEUBLE CADASTRE SECTION AO N° 0215 SIS 31 RUE MADO CAZIN A VIEUX BOUCAU (40480)**

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 ETCHEBERRY Claire sis 119 cours du Général De Gaulle à Gradignan (33170), et reçue en mairie de Vieux-Boucau le 30 avril 2026, concernant la vente d'un ensemble immobilier au prix de 890 000 € hors commission et 20 000 € de commission, pour le bien désigné ci-après : section AO parcelle n° 0215 d'une superficie de 600 m², la tout situé 31 rue Mado Cazin à Vieux Boucau (40480) ;

VU la sollicitation de Monsieur le Maire de Vieux-Boucau en date du 04 juin 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°20260605DC67 de Monsieur le Président de la communauté de communes de Marenne Adour Côte sud, en date du 05 juin 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 11 juin 2026, adressés par la Commune de Vieux-Boucau au propriétaire et au notaire du vendeur,

Vu l'acceptation de la visite du site par le propriétaire, en date du lundi 15 juin 2026,

VU les pièces complémentaires adressées le 17 juin 2026 par l'étude de Maître ETCHEBERRY Claire, notaire à Gradignan, représentant les intérêts de la venderesse,

VU la visite du bien, effectuée le 02 juillet 2026, en présence de l'agence en charge de la vente, et de représentants de la commune,

VU l'avis de France Domaine n°2026-40328-30148, en date du 10 juillet 2026 fixant la valeur vénale du bien à 570 000 €, soit 2000€/m² HT, assortie d'une marge d'appréciation de 10%, soit une valeur maximale de 627 000 €,

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 Maître ETCHEBERRY Claire, représentant de l'association Institut Don Bosco, propriétaire vendeur, et reçue en mairie de Vieux-Boucau le 30 avril 2026, concernant la vente au prix de 890 000 € TTC, hors commission d'un montant de 20 000 €, situé au 31



rue Mado Cazin à Vieux Boucau (40480) cadastré AO n°0215, concernant un ensemble immobilier sur deux niveaux,

CONSIDERANT que, conformément aux dispositions de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme, l'exercice du droit de préemption est destiné à permettre la réalisation d'une opération répondant à un objectif d'intérêt général, consistant en la mise en œuvre d'une politique locale de l'habitat, la réalisation d'équipements collectifs ainsi que l'accompagnement du développement du territoire, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser ;

CONSIDERANT que l'immeuble objet de la présente déclaration d'intention d'aliéner bénéficie d'une localisation particulièrement adaptée, au cœur du tissu urbain de la commune, à proximité immédiate des principaux équipements publics, des commerces, des transports et de locaux accueillant des formations d'enseignement supérieur, ce qui en fait un bien particulièrement approprié à la réalisation de plusieurs volets d'un projet public ;

CONSIDERANT que la commune connaît une très forte fréquentation touristique durant la période estivale, générant une augmentation significative des besoins en matière de sécurité publique et nécessitant chaque année le renfort d'effectifs supplémentaires des forces de sécurité intérieure ;

CONSIDERANT que le maintien de ces renforts saisonniers est subordonné à la capacité de la commune à mettre à disposition des conditions d'hébergement adaptées, que l'offre disponible sur le marché privé est insuffisante ou économiquement inadaptée durant cette période de forte tension immobilière, et que l'acquisition de cet immeuble permettra de garantir durablement l'accueil des personnels mobilisés au bénéfice de la commune ainsi que des communes voisines ;

CONSIDERANT qu'en assurant l'hébergement des effectifs affectés aux missions de sécurité publique, la commune poursuit un objectif d'intérêt général concourant au maintien de l'ordre public, à la protection des personnes et des biens ainsi qu'à la continuité du service public pendant les périodes de forte affluence ;

CONSIDERANT que, hors période estivale, cet immeuble a vocation à être affecté à l'hébergement temporaire de publics rencontrant des difficultés d'accès au logement, notamment des jeunes en formation, des étudiants, des apprentis, des jeunes actifs, des travailleurs saisonniers ou des agents publics en mobilité, au moyen de dispositifs adaptés tels qu'un foyer jeunes travailleurs, des logements temporaires, des baux mobilité ou toute autre formule répondant aux besoins identifiés sur le territoire ;

CONSIDERANT que ce projet participe directement à la mise en œuvre des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi, qui vise notamment à favoriser la sobriété foncière, le renouvellement urbain, l'optimisation du bâti existant, l'accompagnement de la saisonnalité ainsi que la diversification de l'offre de logements adaptée aux besoins du territoire ;

CONSIDERANT qu'il contribue également aux objectifs du Programme Local de l'Habitat de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud, lequel prévoit le développement de solutions de logement destinées aux publics spécifiques, en particulier les jeunes, les étudiants, les apprentis et les travailleurs saisonniers, dans un contexte de forte tension du marché immobilier ;

CONSIDERANT que la proximité immédiate de l'établissement d'enseignement supérieur implanté sur la commune renforce l'intérêt de cette acquisition en permettant d'apporter une réponse concrète aux besoins d'hébergement liés au développement des formations dispensées sur le territoire communautaire ;



CONSIDERANT que les caractéristiques de l'immeuble, son état général, sa capacité d'accueil et sa configuration permettent une mise en service rapide, limitant les travaux nécessaires et garantissant la réalisation effective des objectifs poursuivis dans un délai rapproché ;

CONSIDERANT que la maîtrise publique de cet ensemble immobilier constitue ainsi une condition nécessaire à la réalisation de ce projet d'intérêt général, qu'aucun autre bien communal ne permet aujourd'hui de satisfaire dans des conditions comparables aux besoins identifiés et qu'il existe, dès lors, un intérêt public suffisant à exercer le droit de préemption sur ce bien.

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 ensemble immobilier situé au 31 rue Mado Cazin à Vieux Boucau (40480) cadastré AO n°0215,

ARTICLE 2 :

L'offre d'acquérir est faite au prix de CINQ CENT SOIXANTE DIX MILLE EUROS (570 000 Euros), conformément au prix fixé par la Direction Départementale des Finances Publiques plus une commission d'agence de VINGT MILLE EUROS (20 000 Euros), si cette dernière s'avère être due, conformément à l'article R.213-8 c 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 mentionnés au présent article équivaut à une renonciation d'aliéner ».

ARTICLE 3 :

La présente décision sera notifiée à l'office notarial Maître ETCHEBERRY Claire, au propriétaire vendeur, et à la personne mentionnée dans la déclaration d'intention d'aliéner qui a l'intention d'acquérir le bien.

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 « Télérecours 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 30/07/2026

Pierre FROUSTEY

Maire,

Par délégation du conseil municipal



Envoyé en préfecture le 31/07/2026

Reçu en préfecture le 31/07/2026

Publié le 31/07/2026

ID : 040-214003287-20260731-2026_07_11_D-AR

