

Décision n°2025-07

DECISION DE PREEMPTION DU DIRECTEUR GENERAL

Objet : THORIGNY, exercice du droit de préemption en périmètre de convention EPF sur la DIA GUYAU/LORET reçue en mairie de THORIGNY (85 480) le 01 juillet 2025 parcelles cadastrées section AB n°559,368,403 et 379.

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles, articles L. 210-1 et suivants, L. 211-1 et suivants, L.213-1 et suivants, L. 300-1, R.213-1 et suivants ;

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 15 octobre 2018 ;

VU la délibération n°2021/43 du Conseil d'Administration de l'Établissement Public Foncier de la Vendée en date du 08 juin 2021 approuvant la convention d'action foncière avec la commune de THORIGNY ;

VU la délibération n°40-2021 du Conseil Municipal de THORIGNY du 23 juin 2021 approuvant la convention d'action foncière avec l'EPF de la Vendée en vue de réaliser un projet de logements ;

VU la convention d'action foncière signée le 22 juillet 2021 par l'Etablissement Public Foncier de la Vendée et le 29 juillet 2021 par la commune de THORIGNY ;

VU la délibération du Conseil Municipal de THORIGNY du 17 mars 2022 approuvant l'avenant 1 à la convention d'action foncière avec l'EPF de la Vendée et La Roche-sur-Yon Agglomération ;

VU la délibération du 5 avril 2022 du Conseil d'Agglomération de La Roche-sur-Yon approuvant l'avenant 1 à la convention d'action foncière avec l'Etablissement Public Foncier de la Vendée et la commune de Thorigny ;

VU la délibération n°2022/16 du Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier de la Vendée en date du 24 février 2022 approuvant l'avenant 1 à la convention d'action foncière ;

VU l'avenant à la convention d'action foncière signée le 07 avril 2022 par l'Etablissement Public Foncier de la Vendée, la commune de THORIGNY et La Roche-sur-Yon Agglomération ;

VU la délibération du Conseil Municipal de THORIGNY du 15 octobre 2018 instituant le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser du Plan Local d'Urbanisme ;

VU la délibération du 6 juillet 2021 du Conseil d'Agglomération de La Roche-sur-Yon actant la prise de compétence PLU par La Roche-sur-Yon Agglomération et entraînant le transfert du droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones U et AU des PLU communaux de l'agglomération ;

VU la délibération du 5 avril 2022 du Conseil d'Agglomération de La Roche-sur-Yon déléguant le droit de préemption à l'Etablissement Public Foncier de la Vendée des parcelles définies dans le périmètre de la convention d'action foncière et de son avenant ;

VU la déclaration d'intention d'aliéner reçue en mairie de THORIGNY le 01 juillet 2025, par laquelle Maître Sophie DELHOMEAU-LORAND, notaire à LA ROCHE-SUR-YON, informe la commune de l'intention de ses mandants, Monsieur Benoît LORET et Madame Marion LORET d'aliéner les parcelles sises commune de THORIGNY (85480) cadastrées section AB n°559,368,403 et 379 d'une surface cadastrale totale de 3 876 m², pour un prix de 160 000 € (CENT SOIXANTE MILLE EUROS) et les frais notariés en valeur libre ;

VU les parcelles situées sur le territoire de la commune de THORIGNY cadastrées section AB n°559, 368, 403 et 379 d'une surface cadastrale totale de 3 876 m² appartenant en indivision à Madame Marie-Nelly CLAUTOUR et Madame Caroline GENDRONNEAU, objet de la DIA susvisée à l'Etablissement Public Foncier de la Vendée ;

VU la demande de documents et de visite adressée le 21 août 2025 à Me DELHOMEAU-LORAND ainsi qu'au vendeur ;

VU le courrier en date du 27 août 2025 adressé par Me DELHOMEAU-LORAND, transmettant l'ensemble des documents requis et précisant que ses mandants acceptent la visite du bien ;

VU le procès-verbal de visite réalisé le 9 septembre 2025 ;

VU le décret n°2010-503 du 18 mai 2010 portant création de l'Etablissement Public Foncier de la Vendée et notamment ses articles 2 et 9, modifié le 29 décembre 2014 ;

VU le règlement intérieur institutionnel de l'Etablissement Public Foncier de la Vendée, tel qu'approuvé par délibération du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier de la Vendée n°2015/21 du 18 juin 2015 ;

VU la délibération n°2022/111 du 29 novembre 2022 du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier de la Vendée portant délégation de pouvoirs au Directeur général de l'Etablissement Public Foncier de la Vendée en matière d'exercice des droits de préemption et de priorité ;

VU le Programme Pluriannuel d'Intervention 2025-2029 approuvé par délibération n°2025-02 du 13 mars 2025 du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier de la Vendée ;

VU l'avis de la Direction Régionale des Finances Publiques (Pays de la Loire) en date du 22 septembre 2025 ;

Considérant :

1. que la Commune de THORIGNY souhaite réaliser un projet d'aménagement de logements dans son centre-bourg dans une logique d'aménagement d'ensemble sur cet îlot et ses abords ;
2. que la Commune de THORIGNY souhaite la création d'une nouvelle offre de logements (notamment sociaux), afin de garantir la mixité sociale et l'accueil des familles ;
3. que l'EPF est déjà intervenu en 2023, à la demande de la commune de Thorigny, pour réaliser deux acquisitions amiables sur cet îlot, et que les parcelles faisant l'objet de la DIA constituent les dernières à acquérir pour permettre la maîtrise foncière complète du périmètre.
4. que ce projet a fait l'objet en 2023 d'une étude urbaine de programmation par l'Atelier FAYE établissant la possibilité de réaliser un projet conforme à l'OAP soit un minimum de 14 logements dont 3 sociaux;
5. qu'une partie des parcelles vendues appartiennent déjà à l'EPF pour la moitié en indivision avec les vendeurs, Mesdames CLAUTOUR et GENDRONNEAU ;
6. que l'acquisition des parcelles cadastrées section AB n°559,368,403 et 379 d'une surface cadastrale totale de 3 876 m² appartenant en indivision à Madame Marie-Nelly CLAUTOUR et Madame Caroline GENDRONNEAU est nécessaire à l'aménagement de l'îlot conformément aux objectifs fixés par la convention signée avec l'EPF de la Vendée ;
7. que le prix indiqué dans la DIA peut être accepté.

Le Directeur Général décide d'exercer le droit de préemption pour le bien objet de la DIA susvisée, soit les parcelles appartenant à Madame Marie-Nelly CLAUTOUR et Madame Caroline GENDRONNEAU situées sur le territoire de la commune de THORIGNY (85 480), 11 impasse des Lilas, cadastrées section AB n°559,368,403 et 379 d'une surface cadastrale totale de 3 876 m², au prix de 160 000 € (CENT SOIXANTE MILLE EUROS) et les frais notariés en valeur libre ;

Fait à La Roche-sur-Yon, le 23 septembre 2025



Thomas WELSCH
Directeur Général