

05 JAN. 2026

Décision n°2025-20

DECISION DE PREEMPTION DU DIRECTEUR GENERAL

Objet : BAZOGES-EN-PAILLERS exercice du droit de préemption en périmètre de convention EPF sur la DIA GEHER/PLUCHON reçue en mairie de BAZOGES-EN-PAILLERS (85130) le 13 novembre 2025 parcelle cadastrée section C n°639

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 Intercommunal et de l'Habitat (PLUIH) approuvé par délibération du Conseil Communautaire le 19 décembre 2019 ;

VU la délibération n°2024/30 du Conseil d'Administration de l'Établissement Public Foncier de la Vendée en date du 29 mai 2024 approuvant la convention d'étude avec la commune de BAZOGES-EN-PAILLERS et la communauté de communes du Pays de St Fulgent – Ilot Bel Air ;

VU la délibération n°17.04.2024.027 du Conseil Municipal de BAZOGES-EN-PAILLERS du 17 avril 2024 approuvant la convention d'étude avec l'EPF de la Vendée et la communauté de communes du Pays de St Fulgent en vue de réaliser un projet de renouvellement urbain et de densification – Ilot Bel Air ;

VU la délibération n°130-24 du 16 mai 2024 de la communauté de communes du Pays de St Fulgent approuvant la convention d'étude avec la commune de BAZOGES-EN-PAILLERS et l'EPF de la Vendée – Ilot Bel Air ;

VU la convention d'étude signée le 14 juin 2024 par la commune de BAZOGES-EN-PAILLERS et l'Etablissement Public Foncier de la Vendée et le 20 juin 2025 par la communauté de communes du Pays de St Fulgent ;

Vu l'avenant 1 à la convention signé le 2 décembre par l'EPF de la Vendée, le 3 décembre par la commune de Bazoges-en-Paillers et le 9 décembre par la communauté de communes du Pays Saint Fulgent-Les Essarts

VU la délibération du conseil communautaire de la communauté de communes du pays de St Fulgent n°320-19 en date du 19 décembre 2019 instaurant le droit de préemption urbaine et sa délégation aux communes dans les zones U, UI, 1AU et 2AU du PLUIH ;

VU la délibération n°226-25 du 25 septembre 2025 de la communauté de communes du Pays de St Fulgent retirant le droit de préemption urbain à la commune de BAZOGES-EN-PAILLERS ;

VU la délibération n°227-25 du 25 septembre 2025 de la communauté de communes du Pays de St Fulgent déléguant le droit de préemption urbain à l'Etablissement Public Foncier de la Vendée sur les parcelles définies dans le périmètre de la convention d'étude ;



VU la déclaration d'intention d'aliéner reçue en mairie de BAZOGES-EN-PAILLERS le 13 novembre 2025, par laquelle Maître Anne FOURAGE, notaire à MORTAGNE-SUR-SEVRE, informe la commune de l'intention de ses mandants, Monsieur et Madame GEHER d'aliéner le parcelle sise commune de BAZOGES-EN-PAILLERS (85130) cadastrée section C n°639 d'une surface cadastrale totale de 81 m², pour un prix de 200 € (DEUX CENT EUROS) auquel s'ajoute une commission de 11 euros (ONZE EUROS) à la charge de l'acquéreur et les frais notariés en valeur libre ;

VU la parcelle située sur le territoire de la commune de BAZOGES-EN-PAILLERS cadastrée section C n°639 d'une surface cadastrale totale de 81 m² appartenant à Monsieur et Madame GEHER Jean-Noël et Stéphanie, objet de la DIA susvisée ;

Vu les observations indiquées dans la DIA précisant que la parcelle C n°639 forme un tout indissociable avec les parcelles C n°1239 et n°1148 et faisant l'objet de DIA séparées, pour un prix global de 145 000 € en plus des frais d'agence à la charge de l'acquéreur ;

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 16 décembre 2025 ;

Considérant :

1. que la commune de Bazoges-en-Paillers souhaite réaliser une opération de renouvellement urbain par la requalification d'une friche située en secteur pavillonnaire en un programme d'habitats ;
2. que la commune de Bazoges-en-Paillers projette un programme s'inscrivant dans une approche d'aménagement d'ensemble de l'îlot, en raison de sa localisation stratégique à proximité du centre et de ses spécificités ;
3. que ce projet voulu par la commune de Bazoges-en-Paillers a entraîné la signature d'une convention d'étude et d'un avenant avec l'Etablissement Public Foncier de la Vendée et la communauté de communes du Pays de St Fulgent ;
4. que les titulaires du droit de préemption urbain peuvent légalement exercer ce droit, d'une part, s'ils justifient, à la date à laquelle ils l'exercent, de la réalité d'un projet d'action ou d'opération d'aménagement répondant aux objets mentionnés à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, alors même que les caractéristiques précises de ce projet n'auraient pas été définies à cette date et, d'autre part, s'ils font apparaître la nature de projet dans la décision de préemption ;

5. que la nature du projet justifiant la présente décision consiste en la réalisation d'une opération de renouvellement urbain et de densification, consistant à réaliser la construction d'un minimum de 15 logements/ha et au moins 15% de logements sociaux ;
6. que ce projet a fait l'objet d'une étude urbaine par le bureau d'étude Atelier Sites et Projets afin de définir les possibilités d'aménagement de l'ilot ;
7. qu'une esquisse de projet portant sur la réalisation de 17 logements, dont 4 logements sociaux, sur ledit périmètre, a été présentée à la commune de Bazoges-en-Pailers
8. que l'acquisition de la parcelle cadastrée section C n°639, représentant une partie de l'ilot foncier objet de la convention conclue avec l'Établissement Public Foncier de la Vendée, d'une superficie cadastrale totale de 81 m², appartenant à Monsieur et Madame GEHER, est indispensable à la réalisation de l'aménagement de l'ilot conformément aux objectifs définis par ladite convention ;
9. que le prix indiqué et les conditions inscrites dans la DIA ne peuvent être acceptés ;

Le Directeur Général décide d'exercer le droit de préemption pour le bien objet de la DIA susvisée, soit la parcelle appartenant à Monsieur et Madame GEHER située sur le territoire de la commune de BAZOGES-EN-PAILLERS (85130) cadastrée section C n°639 d'une surface cadastrale totale de 81 m², au prix de 189 € (CENT QUATRE-VINGT NEUF EUROS) auquel s'ajoute une commission de 11 euros (ONZE EUROS) à la charge de l'EPF et les frais notariés en valeur libre ;

Fait à La Roche-sur-Yon, le 17 décembre 2025.

Thomas WELSCH
Directeur Général



Préfecture de la Vendée DCPATE
Courrier arrivé le

05 JAN. 2026



