

PEYNIER

Commune de PEYNIER

**Projet simplifié d'acquisition publique
de la parcelle cadastrée AC n°57
sise au 27 rue basse à Peynier**

Evaluation sommaire du coût du projet

**Dossier mis à disposition du public
en application de l'article L.2243-4
du Code des Collectivités Territoriales**

Juillet 2022



1 – Contexte

La Commune de PEYNIER a mis en œuvre depuis de nombreuses années, une politique de mise en valeur et d'animation de son centre historique.

Cette politique se concrétise par :

- des investissements publics importants et notamment :
 - rénovation de toutes les rues du village et du cours,
 - mise en place de parkings en périphérie immédiate,
 - construction en cours de 110 places de stationnement sous la future place du Château,
 - réhabilitation du Château pour installer le nouvel Hôtel de Ville,
- des aides à l'investissement privé :
 - aides financières à la rénovation des façades,
 - assistance architecturale permanente pour veiller à la qualité architecturale et technique des réhabilitations des immeubles par leurs propriétaires,
 - veille technique sur l'état du bâti.

Les résultats sont là et unanimement reconnus.

Dans ce contexte, la dégradation progressive de certains immeubles attire l'attention et conduit la Commune à chercher toutes les solutions pour y remédier.

C'est le cas de l'immeuble situé au n°27 de la rue basse qui forme la parcelle cadastrée section AC n°57, de 41 m² au sol, dont la Commune a constaté qu'il est inhabité depuis plus de 25 ans.

Cet immeuble est repéré par un rond jaune sur la photo de la page précédente et par des flèches jaunes sur la photo ci-contre.

Après avoir entrepris des démarches et recherches qui se sont révélées infructueuses, la Commune n'a d'autre solution pour remédier au péril que constitue cet immeuble, que d'engager la procédure de déclaration en état d'abandon manifeste qui conduira à son expropriation.

Le présent dossier et sa mise à la disposition du public s'inscrit dans cette procédure.



2 – Procédure dans laquelle s'inscrit cette mise à disposition du public

✓ Etapes ayant conduit à la présente mise à disposition

La procédure d'abandon manifeste permet aux communes de mettre fin à une situation d'abandon et, en cas d'inaction du propriétaire, d'acquérir la propriété au terme d'une procédure d'expropriation simplifiée.

La procédure de déclaration en état d'abandon manifeste est utilisée à l'intérieur de la partie urbanisée d'une Commune. Le Maire de la Commune peut constater l'état d'abandon manifeste et mettre en place la procédure qui en découle. Cette procédure est actuellement prévue par les articles L 2243-1 à L 2243-4 du Code des collectivités territoriales.

Le Maire constate alors par procès-verbal provisoire, l'abandon manifeste, après qu'il ait été procédé à la détermination du bien ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres intéressés.

Ce procès-verbal, qui indique la nature des désordres affectant le bien auxquels il convient de remédier pour faire cesser l'état d'abandon manifeste, est affiché pendant trois mois en mairie et sur les lieux concernés.

Il fait l'objet d'une insertion dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département et est notifié aux propriétaires, titulaires de droits réels ou autres intéressés ; si l'un d'entre eux n'a pu être identifié ou si son domicile n'est pas connu, la notification le concernant est valablement faite à la Mairie.

Si, à l'issue d'un délai fixé à trois mois par l'article L.2243-3 du CGCT, à compter de la publicité et des notifications du procès-verbal provisoire, et si les propriétaires n'ont pas mis fin entre temps à l'abandon, ou ne se sont pas engagés à effectuer les travaux propres à y mettre fin définis par convention avec le Maire, dans un délai fixé par cette même convention, le Maire peut constater par procès-verbal définitif l'état d'abandon du bien ; ce procès-verbal est tenu à la disposition du public.

En cas d'engagement par convention des propriétaires à réaliser des travaux, la procédure tendant à la déclaration d'état d'abandon manifeste peut-être reprise si les travaux n'ont pas été réalisés dans le délai prévu.

Dans ce cas, le procès-verbal définitif d'abandon manifeste intervient soit à l'expiration du délai de 3 mois, soit à l'expiration du délai fixé par la convention.

Le Maire saisit alors le Conseil Municipal qui décide s'il y a lieu de déclarer le bien en état d'abandon manifeste et d'en poursuivre l'expropriation au profit de la commune, d'un organisme y ayant vocation ou d'un concessionnaire d'une opération d'aménagement visé à l'article L.300-4 du code de l'urbanisme, en vue soit de la construction ou de la réhabilitation aux fins d'habitat, soit de tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement.

Le Maire constitue alors un dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique, ainsi que l'évaluation sommaire de son coût, qui est mis à la disposition du public, pendant une durée minimale d'un mois, appelé à formuler ses observations dans des conditions précisées par la délibération du conseil municipal.

✓ **Constats et décisions prises à ce jour (annexés au présent dossier), au sujet de l'immeuble situé 27 rue Basse, 13790 Peynier, parcelle cadastrée AC n°57**

- Rapport d'expertise de Madame Anne Vadon, Architecte, expert près les tribunaux, sur état d'abandon manifeste en date du 12 novembre 2021,

- Procès-verbal provisoire du 14 janvier 2022 par lequel le Maire de Peynier a constaté l'état d'abandon manifeste,
- Procès-verbal définitif en date du 20 avril 2022 par lequel le Maire de Peynier a constaté l'état d'abandon manifeste,
- Délibération du 1^{er} juin 2022 par laquelle le Conseil Municipal a :
 - o déclaré l'immeuble en état d'abandon manifeste,
 - o décidé d'en poursuivre l'expropriation au profit de la Commune en vue, soit de la construction ou de la réhabilitation aux fins d'habitat, soit de tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement.

✓ **Suite de la procédure à l'issue de la mise à disposition du public**

Par dérogation aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le représentant de l'Etat dans le département, au vu du dossier et des observations du public, par arrêté :

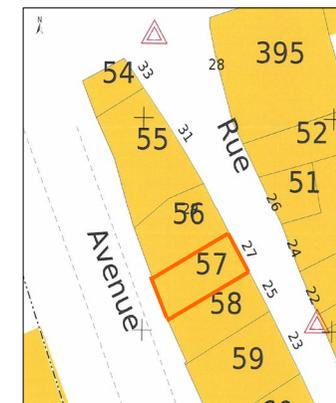
- déclarera l'utilité publique du projet simplifié d'acquisition publique et détermine la liste des immeubles ou parties d'immeubles, des parcelles ou des droits réels immobiliers à exproprier ainsi que l'identité des propriétaires ou titulaires de ces droits réels ;
- déclarera cessibles lesdits immeubles, parties d'immeubles, parcelles ou droits réels immobiliers concernés ;
- indiquera la collectivité publique ou l'organisme au profit duquel est poursuivie l'expropriation ;
- fixera le montant de l'indemnité provisionnelle allouée aux propriétaires ou titulaires de droits réels immobiliers, cette indemnité ne pouvant être inférieure à l'évaluation effectuée par le service chargé des domaines ;
- fixera la date à laquelle il pourra être pris possession après paiement ou, en cas d'obstacle au paiement, après consignation de l'indemnité provisionnelle. Cette date doit être postérieure d'au moins deux mois à la publication de l'arrêté déclaratif d'utilité publique.

3 – Projet de la Commune

La parcelle AC n°57 de 41 m² au sol fait partie d'un alignement bâti d'immeubles en R+2 qui façonnent d'un côté la rue basse et de l'autre l'avenue Mireille, comme le montrent le plan cadastral ci-contre et la photo de la rue basse ci-dessous.

Cette configuration doit être conservée pour maintenir l'harmonie de cette partie du village.

C'est le projet de la Commune pour l'utilisation de cette parcelle, en conformité avec le Plan Local d'Urbanisme.



L'expert immobilier Anne Vaton a mis en évidence l'absence d'occupation de longue date et d'entretien de l'immeuble, et conclu à un état d'abandon manifeste évident.



Compte tenu de son extrême vétusté, comme le montrent les photos ci-contre, ce qu'il reste de l'immeuble doit être totalement déconstruit avec l'obligation de sécuriser la tenue des murs mitoyens : toiture, planchers et partiellement façades.

Puis les 2 niveaux de plancher, la toiture et tout l'équipement de l'immeuble sont à construire à neuf.

La parcelle représente au sol une emprise de 4,5 m x 9 m, compris l'épaisseur des murs mitoyens.

Dans le contexte du lieu, il est souhaitable de ne prévoir qu'un seul logement dans cet immeuble, comme cela est le cas dans la plupart des maisons de même nature dans cette rue.

Il s'organisera donc sur 3 niveaux pour une surface habitable de l'ordre de **90 m²**.

4 – Evaluation sommaire du coût du projet

Une telle intervention sur le bâti est aussi onéreuse, voire davantage qu'une construction neuve de même surface.

L'expert a chiffré les travaux nécessaires à faire cesser cet état d'abandon manifeste et à remettre l'immeuble en état d'habitation. Ils sont détaillés ci-contre.

Ils représentent 155 000 € TTC environ pour 90 m² de surface habitable.

Il convient d'y ajouter les frais suivants estimés ci-après :

installation de chantier	6 000,00 €
honoraires de maîtrise d'œuvre	18 562,65 €
contrôle technique, sps	4 640,66 €

Dépose - démolitions	21 795,95 €
maçonneries	15 776,85 €
façades	4 554,00 €
carrelages	7 133,45 €
charpente - couverture	11 974,38 €
menuiseries extérieures	11 183,75 €
doublages	14 817,75 €
menuiseries intérieures	12 106,05 €
électricité	10 034,90 €
chauffage électrique	2 300,00 €
plomberie sanitaires	9 891,15 €
peinture	7 339,08 €
Total travaux HT	128 907,31 €
TVA 20%	25 781,46 €
Total travaux TTC	154 688,77 €

Total travaux et honoraires TTC	183 892,09 €
--	---------------------

L'investissement travaux et honoraires techniques représente ainsi 184 00 € TTC environ pour 90 m² de surface habitable soit 2 043 € / m².

Pour la Commune, le coût total du projet doit prendre en compte également :

- Le prix de la parcelle que fixera le juge de l'expropriation,
- Les frais de procédure qui ont dû être engagés depuis plusieurs années.