



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

Projet simplifié d'acquisition publique
de la parcelle cadastrée AC n°176
sise au 2-4, rue des Remparts
à Peynier

Evaluation sommaire du coût du projet

20 novembre 2024



1 – Contexte

La Commune de PEYNIER a engagé 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 de 110 places de stationnement sous la place du Château,
 - réhabilitation du Château où a été installé 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.

Les photos ci-contre montrent le Château récemment réhabilité.

Dans ce contexte, la Commune est attentive à la dégradation progressive de certains immeubles et cherche toutes les solutions pour y remédier.

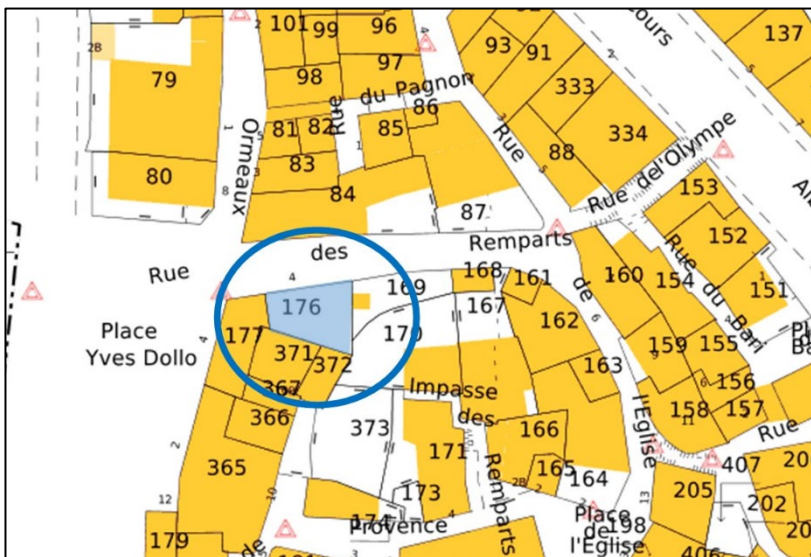
Dès 2006, le cas de l'immeuble situé au n°2 et 4 de la rue des Remparts est apparu très préoccupant, à tel point que la Commune a dû prendre un arrêté de péril le 14 septembre 2006.

En effet, l'expert missionné a conclu à la nécessité impérieuse de démolir ces immeubles pour faire cesser le péril. Une mise en demeure a alors été adressée aux propriétaires.

Celle-ci étant restée sans suite, la Commune a dû procéder à ses frais à cette démolition et aux confortements des immeubles riverains. Les photos montrent l'état avant et après.



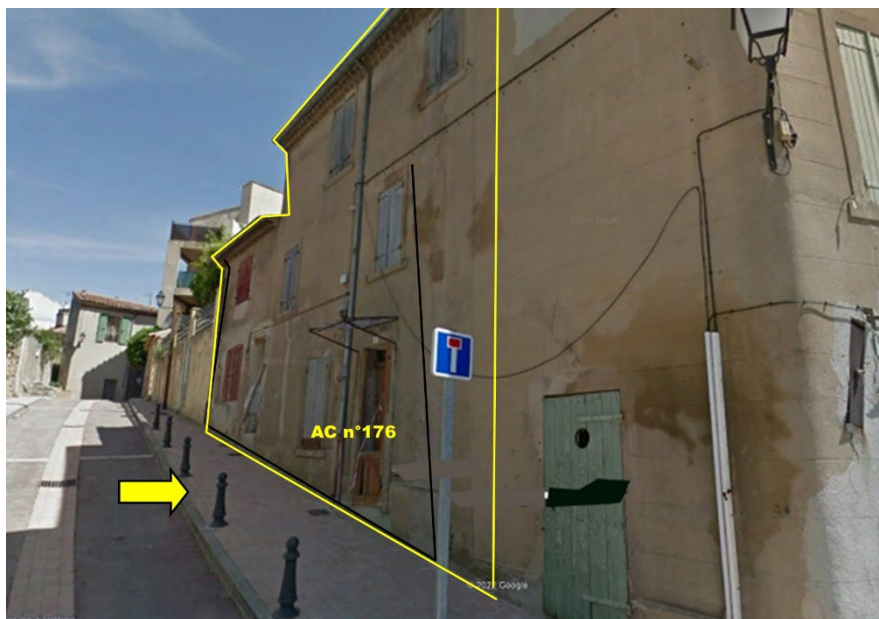
Ces immeubles au 2 et 4 rue des Remparts que l'on voit sur la photo ci-dessous avant démolition, formaient la parcelle **AC n°176 de 75 m²**.



Ils remplissaient la totalité de la parcelle et s'alignaient sur la rue des Remparts. Les travaux de démolition et de confortement exécutés en 2017 ont coûté à la

Commune **187 085 € TTC**.

Après démolition, on voit bien comment ces immeubles étaient adossés aux anciens remparts.

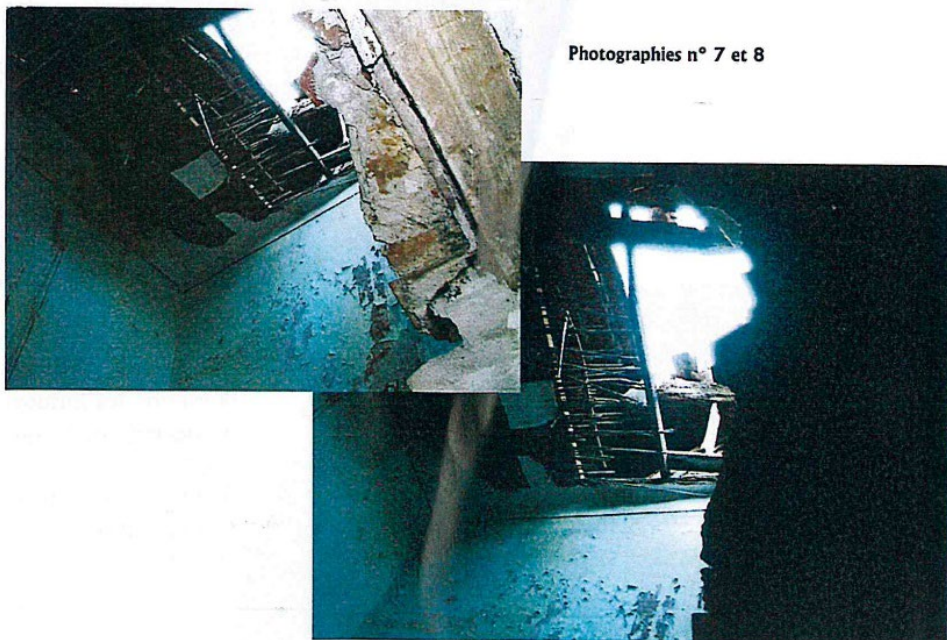


Les vues ci-contre sont extraites du rapport de l'Expert Géraud PUIGT du 18 octobre 20026.

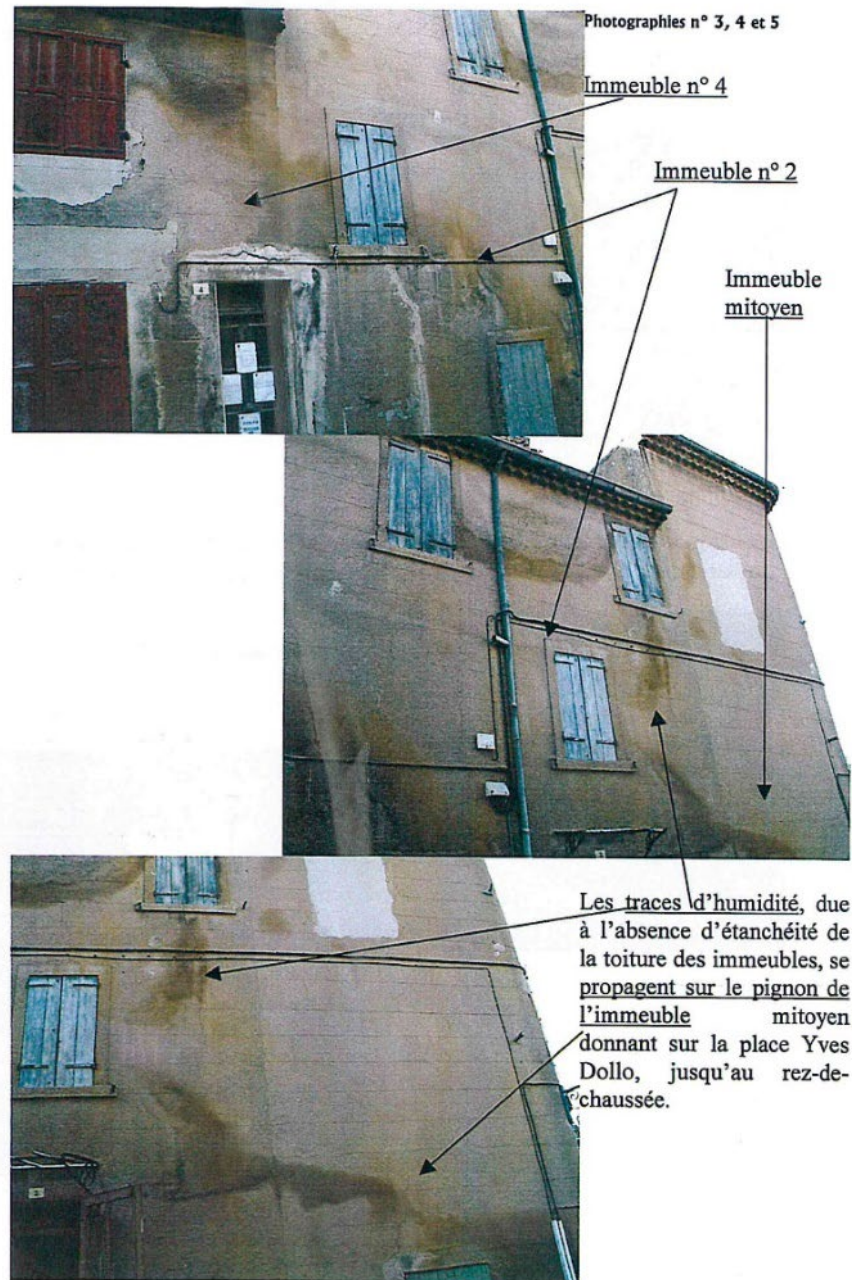
Elles montrent bien l'état d'abandon dans lequel les propriétaires ont laissé leurs 2 immeubles.

Le rapport de l'Expert se conclut ainsi : « **La seule solution envisageable est la démolition des 2 immeubles** ».

Dans la pièce du 1^o étage donnant sur l'arrière de l'immeuble de la place Yves Dollo, une partie du plafond en canisses est effondré ainsi qu'une partie de la toiture :



Les façades des deux immeubles portent des traces d'humidité



Rapport de visite du 17/10/2006

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**

- **Arrêté de péril du 14 septembre 2006** de Monsieur le Maire de Peynier mettant en demeure les propriétaires de faire cesser le péril sous 1 mois,
- **Rapport d'expertise de Monsieur Géraud PUIGT du 18 octobre 2006** qui conclut : « La seule solution envisageable est la démolition des 2 immeubles »,
- **Délibération du Conseil Municipal du 24 mai 2017** décidant de confier à l'entreprise DME les travaux de démolition et de confortement pour un montant de 187 085 € TTC,
- **Décomposition du Prix Global et Forfaitaire DPGF de ces travaux,**

- **Procès-verbal provisoire du 23 juillet 2024** par lequel le Maire de Peynier a constaté l'état d'abandon manifeste,
- **Procès-verbal définitif en date du 10 novembre 2024** par lequel le Maire de Peynier a constaté l'état d'abandon manifeste,
- **Délibération du 20 novembre 2024** 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 de la construction aux fins d'habitat destinée à répondre à un besoin d'intérêt général que constitue la forte demande de logements sur le territoire de la Commune de Peynier.

✓ **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.

La parcelle entourée des immeubles voisins

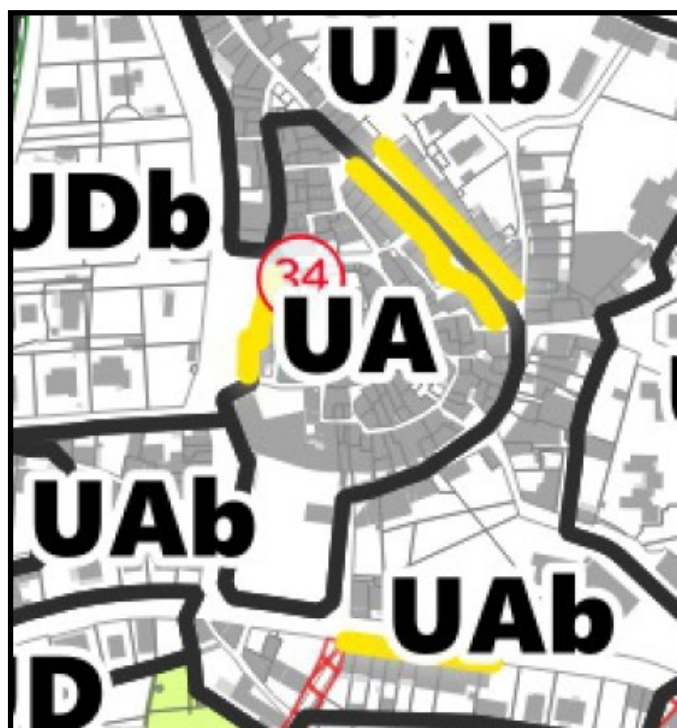


3 – Urbanisme

La parcelle AC n°176 est située en zone UA du PLU, zonage maintenu dans le PLUi en cours d'approbation.

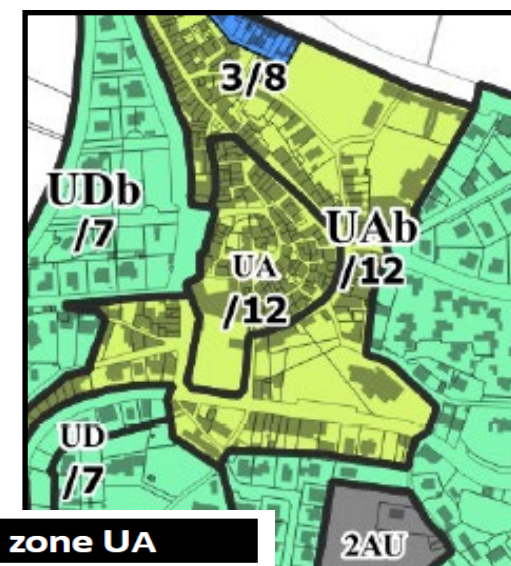
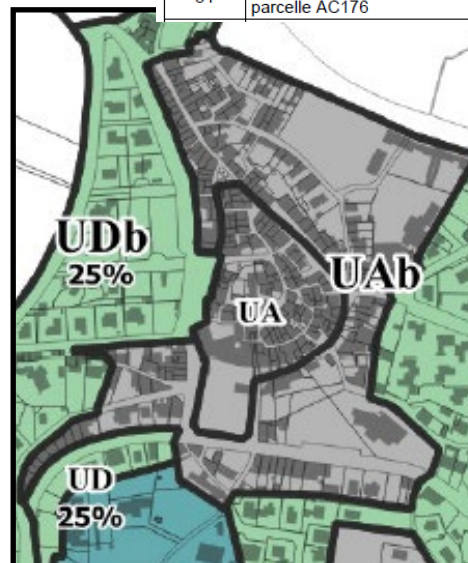
Les caractéristiques de ce zonage sont développées dans les documents ci-contre

- pas de coefficient d'emprise au sol,
- Hauteur des constructions : maximum 12 m
- Urbanisation en forme continue



Sur cette parcelle un emplacement réservé pour création d'un habitat social a été inscrit.

34	Création d'un habitat social, rue des Remparts, sur la parcelle AC176	Commune	76
----	---	---------	----



Dispositions applicables à la zone UA

PREAMBULE

Caractère de la zone

La zone UA et ses secteurs correspondent aux centres historiques et aux hameaux des différentes communes présentant principalement une forme urbaine continue.

Vocation de la zone

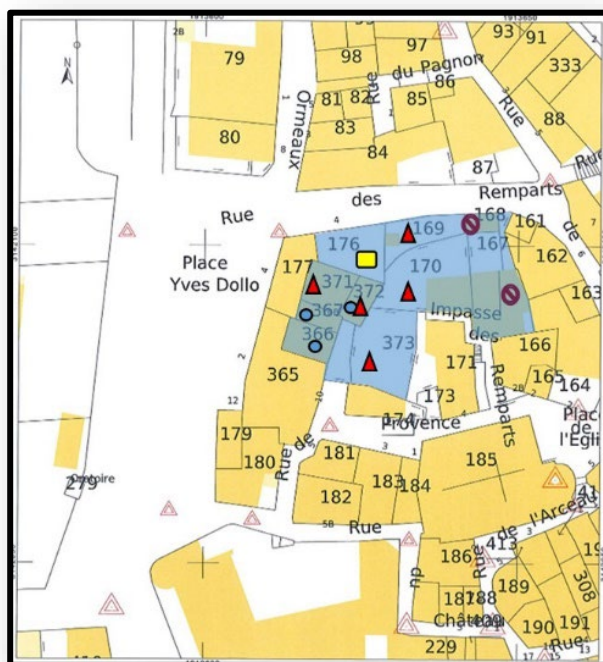
La zone UA a pour vocation de préserver les caractéristiques patrimoniales des noyaux villageois, en conservant la forme urbaine des centres historiques dans leur singularité. Elle veille également à conserver la silhouette de ces villages, qu'il s'agisse de villages perchés, de villages en promontoire, en piémont ou en plaine.

Il s'agit d'une zone caractérisée par une compacité du bâti dans laquelle il convient de maintenir les caractéristiques des centres historiques, notamment en confortant la continuité des fronts bâtis sur rue.

4 – Projet de la Commune

Par délibération du 14 décembre 2022, le Conseil Municipal de Peynier a approuvé le périmètre d'aménagement de l'îlot des Remparts dans lequel il a demandé à la Métropole Aix-Marseille-Provence d'intervenir dans le cadre de la convention Habitat multisite approuvée le 10 novembre 2022.

Ce périmètre est délimité ci-dessous et ci-contre. Il inclut la parcelle AC n°176 (numéro 3 en rouge).



Propriétés (ou copro)	n° cadastraux	Surfaces	
		par parcelle	par propriété
1	366	41 m ²	90 m ²
	367	21 m ²	
copro 1 et 2		372	28 m ²
2	169	58 m ²	406 m ²
	170	149 m ²	
	371	52 m ²	
	373	119 m ²	
3	176	75 m ²	75 m ²
4	167	139 m ²	154 m ²
	168	15 m ²	
Total surfaces		697 m²	



La Commune est en phase de négociation pour acquérir l'ensemble 2, le plus important du périmètre.

Les parcelles dans ce périmètre étant tellement imbriquées que seul un projet d'ensemble est pertinent, mais il faut pour cela une maîtrise foncière globale.

Le foncier 4 peut éventuellement faire l'objet d'une opération distincte ou rester en l'état.

Lorsque la Commune aura cette maîtrise, elle pourra mettre en œuvre le projet dont les objectifs sont les suivants.

A la suite de cette décision, les parcelles AC n°366 et 367 (ensemble 1 du périmètre) ont été acquises par voie de préemption par l'Etablissement Public Foncier Régional EPF, à la demande de la Commune.

L'esquisse de requalification de l'ilot des Remparts s'appuie sur les réflexions suivantes :

- Respecter la topographie pour des raisons patrimoniales, techniques et économiques
 - ce qui permet la conservation du rempart, réduit les terrassements et protège les bâtiments voisins
 - ce qui se traduit par un niveau bas : rue des Remparts et un niveau haut : rue de Provence,
- Réhabiliter et/ou reconstruire au plus près des emprises bâties actuelles ou qui l'ont été,
- Respecter l'épannelage du village,
- Prolonger le réseau de ruelles et de places publiques jusqu'au cœur de l'ilot.
-



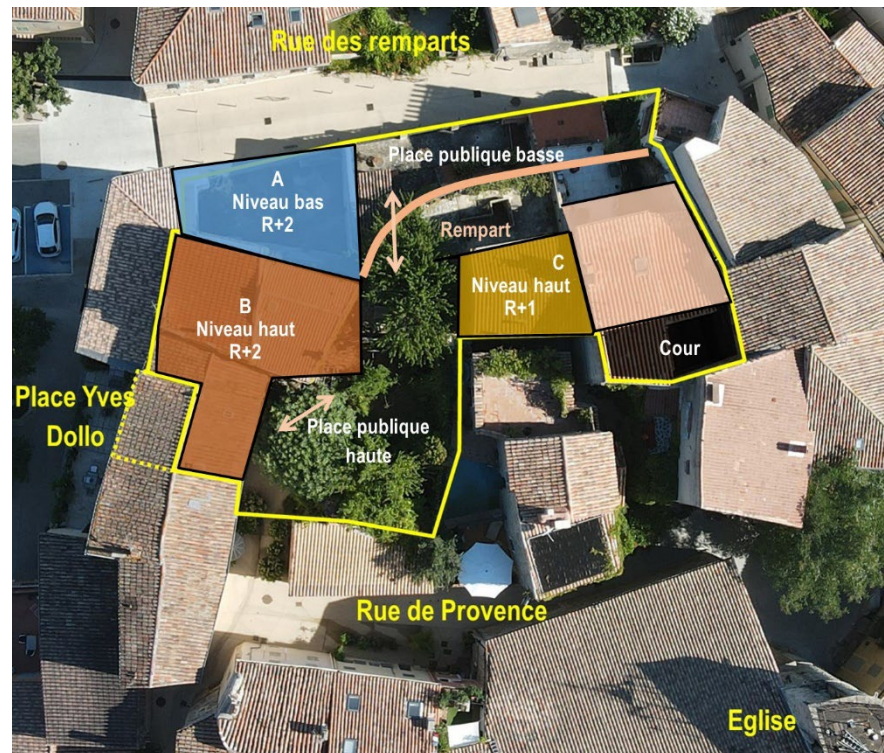
Cela se traduit par :

✓ **3 opérations bâties concertées :**

- **A** : reconstruire un bâtiment rue des Remparts sur l'emprise totale de la parcelle (comme avant démolition), avec une volumétrie et une architecture inspirées des anciens bâtiments,
- **B** : détruire partiellement puis reconstruire un bâtiment en R+2 ouvert sur la place haute avec également des vues ouest et nord vers la montagne Sainte-Victoire, par-dessus le bâtiment A,
- **C** : réhabiliter le bâtiment existant bénéficiant d'une très bonne position,

✓ **et l'aménagement d'un espace public :**

- qui mette en valeur les remparts historiques,
- et bénéficie de la position dominante avec des vues sur le Village et sur le Grand Paysage :



Vue depuis la plateforme haute du site, future place publique



5 – Evaluation sommaire du coût du projet

Evaluation Domaniale

Par avis OSE 2024-13072-67705 du 16 octobre 2024, le Service du Domaine a estimé la valeur vénale de la parcelle AC n°76 de 75 m² à **43 000 € HT/HD**.

Dans le contexte de la procédure engagée l'attribution au propriétaire d'une indemnité de réemploi doit être prévue.

Cette indemnité de réemploi est calculée dans l'évaluation à **5 300 €**.

Au total, la valeur du foncier ressort à **48 300 €**.

Travaux de démolition et confortement réalisés et pris en charge par la Commune

Comme il est indiqué précédemment, les travaux de démolition et de confortement exécutés en mai 2017 par la Commune, lui ont coûté à cette époque, la somme de **187 085 € TTC**.

Ce coût doit être actualisé en valeur 2024.

Pour cela, on se réfère à l'évolution de l'index bâtiment BT 01 tous corps d'état, sur la période.

Cet index est passé :

- de la valeur 106,2 en mai 2017,
- à la valeur 131,2 en septembre 2024 (dernier index connu),
- soit une évolution de **23,5 %**

La Commune ayant fait l'avance de cette somme, il est légitime d'en actualiser la valeur pour évaluer sommairement le coût du projet.

En valeur actuelle, cette dépense ressort ainsi à $187\,085\text{ €} \times 1,235 = \mathbf{231\,050\text{ €}}$

Coût total de maîtrise de ce foncier de 75 m²

Ce coût total en valeur 2024, tel qu'il se présente aujourd'hui, si le montant de l'indemnité allouée aux propriétaires est celle évaluée par le Service chargé des Domaines, est le suivant :

- valeur vénale : 48 300 €
- indemnité de réemploi : 5 300 €
- travaux de démolition et de confortement investis par la Commune pour faire cesser le péril imminent : 231 050 €

soit au total : **284 650 €**.

Rapporté au m² de terrain, ce coût représente : **3 795 € /m²**

Valorisation dans le cadre du projet envisagé

Dans le cadre du projet envisagé au paragraphe précédent, c'est-à-dire avec une emprise et une volumétrie identiques à ce qui existait précédemment, la surface de plancher hors œuvre créée serait de : rdc 75 m², 1^{er} niveau 75 m², 2^{ème} niv 40 m² soit au total : **190 m² sdp (ho)**.

Rapporté au m² de plancher hors œuvre, le coût foncier représente :

→ 1 498 € /m²sdp

Ce coût est le double de ce qui peut être financé par un opérateur immobilier dans le cadre d'un programme social tel que l'envisage la Commune.

En effet, la charge foncière admissible par cet opérateur est de l'ordre de 700 € / m² sdp soit 133 000 €.

Le coût du projet foncier ressort à 284 650 € générant une charge définitive pour la Commune de 151 650 €.

LISTE DES PIECES ANNEXEES

- **PIECE 1 : Arrêté de péril du 14 septembre 2006**
- **PIECE 2 : Rapport d'expertise de Mr Géraud PUIGT du 18 octobre 2006**
- **PIECE 3 : DPGF des travaux d'avril 2014**
- **PIECE 4 : Délibération du Conseil Municipal du 24 mai 2017**
- **PIECE 5 : Procès-verbal provisoire du 23 juillet 2024**
- **PIECE 6 : Publication du Procès-verbal provisoire du 31 juillet 2024**
- **PIECE 7 : Procès-verbal définitif du 10 novembre 2024**
- **PIECE 8 : Avis du Service du Domaine du 16 octobre 2024**
- **PIECE 9 : Renseignement d'Urbanisme**
- **PIECE 10 : Délibération du Conseil Municipal du 20 novembre 2024**