

DEPARTEMENT
des
YVELINES
ARRONDISSEMENT
DE
SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

N°22/088
MAIRIE de MAISONS-LAFFITTE

**EXTRAIT du REGISTRE des DELIBERATIONS
du CONSEIL MUNICIPAL**

OBJET :

**ADOPTION DU PRINCIPE D'ACQUISITION PAR VOIE
D'EXPROPRIATION DES IMMEUBLES SIS 11, RUE DES
GRAVIERS ET 7-9, RUE DE LA VIEILLE EGLISE POUR
LUTTER CONTRE L'HABITAT DEGRADE EN CENTRE-
VILLE LANCEMENT DE LA PROCEDURE PREALABLE A
LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (20)**

Date de convocation :
21 juin 2022

NOMBRE DE MEMBRES :

En exercice : 35
Présents : 29
Représentés : 5
Votants : 34

Séance du 27 juin 2022

L'an deux mil vingt-deux, le vingt-sept juin, à 19 heures 30, le Conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni à la Mairie, lieu ordinaire des séances, sous la présidence de Monsieur MYARD, Maire.

PRÉSENTS : Jacques MYARD, Maire (sortie point n°21),

Véronique BERTRAN DE BALANDA, Sandrine COUTARD, Serge GODAERT (sortie point n°21), Marie-Liesse SALIN, Gino NECCHI, Ingrid COUTANT (sortie point n°21), Claude KOPELIANSKIS, Franck LELIEVRE (arrivée 19h40 point n°2 ; sortie point n°21), Anne VUAILLE, Arthur DEHAENE, Marie-Odile COLATRELLA, Charles-Philippe MOURGUES (arrivée 19h40 point n°2), Yann QUENOT, Sylvie DUFLOT, Régis PHILIPPON (sortie point n°26), Monique LAHEURTE, Samuel CHAPELLE-GARCIA, Anne BAILLY, Patrice COSTE.

Janick GEHIN, Charles GIVADINOVITCH, Anne LAVAGNE (arrivée 19h45 point n°2), Philippe LIEGEOIS, Valérie SINGER, François DREUILHE, Tania GUNTHER-FUMAT, Amélie THEROND KERAUDREN, Jean-Claude GIROT (arrivée 20h45 point n°9).

ABSENTS EXCUSÉS :

Brigitte BOIRON, Philippe BOUVIER, Béatrice VIVIEN, Marie-Alice BELS, Magali NICOLLE, Nicolas LJUBENOVIC.

DELEGATIONS :

Par application de l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales, ont déclaré par lettre, déléguer leur droit de vote :

Brigitte BOIRON à Véronique BERTRAN DE BALANDA
Philippe BOUVIER à Franck LELIEVRE
Béatrice VIVIEN à Jacques MYARD
Marie-Alice BELS à Jacques MYARD
Magali NICOLLE à Charles-Philippe MOURGUES
Anne LAVAGNE à Janick GEHIN jusqu'à son arrivée.

SECRETARE : Anne VUAILLE est nommée SECRETAIRE DE LA SEANCE.

Le Conseil municipal,

SUR proposition du Maire et présentation du rapport par Serge GODAERT, Maire-adjoint ;

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L.2241-1 ;

VU le Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique ;

CONSIDERANT que la Commune souhaite entamer une démarche d'acquisition par voie d'expropriation des immeubles cadastrés AI 32 sis 11, rue des Gravieres et AI 130 sis 7, rue de la Vieille Eglise dans un objectif d'amélioration de l'habitat dégradé et de création d'une réserve foncière ;

CONSIDERANT que le terrain cadastré AI 32, sis 11, rue des Gravieres, d'une superficie de 185 m² est actuellement occupé par un immeuble d'habitation en R+1+C à l'état de vétusté avancée, qui présente régulièrement des risques importants de chutes de pierres sur le domaine public, que le bâtiment est inoccupé, insalubre et régulièrement squatté, et qu'il fait partie de deux successions ouvertes mais non réglées, celle de Saïd TAALBI, et celle de Ameer FECIH ;

CONSIDERANT que le terrain cadastré AI 130, sis 7, rue de la Vieille Eglise, d'une superficie de 70 m² est actuellement occupé par un immeuble d'habitation sur 3 niveaux, dont l'arrière est dans un état de délabrement avancé, et que ce bien fait également partie de la succession de Saïd TAALBI ;

CONSIDERANT que ce terrain est accolé à la parcelle AI 599, sise 9, rue de la Vieille Eglise, d'une superficie de 49 m², constituée d'un immeuble d'habitation en une travée sur 3 étages, et que l'entrée vers les deux fonds de terrains est commune et se situe sous un porche situé au rez-de-chaussée du 9, rue de la Vieille Eglise ;

CONSIDERANT que, concernant le 7, rue de la Vieille Eglise, le Maire a pris un arrêté de péril imminent en 2011 préconisant un étaieement de la structure ainsi qu'une interdiction d'accès aux locaux au vu du risque de chute lié à la dégradation de la structure ;

CONSIDERANT, cependant, que l'interdiction d'accès n'est pas régulièrement respectée ;

CONSIDERANT que la Ville a fait réaliser un diagnostic bâtimentaire de l'existant, qui fait ressortir des désordres structurels, potentiellement dangereux pour la stabilité des ouvrages, la protection des biens et des personnes ;

CONSIDERANT que tous les ouvrages aussi bien extérieurs qu'intérieurs sont à reprendre intégralement et que la cave est très encombrée et présente des fissures et des joints fortement dégradés ;

CONSIDERANT, de plus, qu'un contrôle des étais en bois installés suite à l'arrêté de péril imminent a été réalisé, qu'il se révèle que les étais ont été grandement exposés aux intempéries et possèdent un taux d'humidité important, et qu'il est préconisé de faire remplacer ces éléments par de nouvelles consolidations plus résistantes aux intempéries ;

CONSIDERANT qu'aucuns travaux n'ayant été mis en œuvre par l'indivision, l'immeuble 11, rue des Gravieres et une partie de l'immeuble 7, rue de la Vieille Eglise demeurent donc aujourd'hui dans un état de délabrement et d'insalubrité avancé, et nuisent par leur aspect à la qualité de leur environnement proche ;

CONSIDERANT que le service du Domaine a estimé la valeur vénale des biens bâtis par 3 avis en date du 13 juin 2022 :

- pour la parcelle AI 32, sise 11, rue des Gravieres : 167 000 €, valeur assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
- pour la parcelle AI 130, sise 7, rue de la Vieille Eglise : 344 000 €, valeur assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

- pour la parcelle AI 599, sise 9, rue de la Vieille Eglise : 219 000 €, valeur assortie d'une marge d'appréciation de 10 % ;

CONSIDERANT que l'enjeu est donc double pour la Commune :

D'une part, l'acquisition desdits terrains répond à une nécessité de requalification des parcelles, dont les propriétaires pour les terrains cadastrés AI 32 et AI 130 ne se manifestent pas et n'ont entamé aucune démarche de remise en état de ces biens et sur lesquelles reposent des bâtiments dont la façade d'un des bâtiments rend compte d'un état vieillissant et dont les structures générales des deux immeubles nécessiteraient une remise en compatibilité avec les normes actuelles d'habitabilité,

et, d'autre part, l'acquisition de ces parcelles constitue pour la Ville une opportunité de réserve foncière pour la création de logements ;

CONSIDERANT que les superficies, les configurations et surtout les situations géographiques et réglementaires des terrains concernés par le projet d'acquisition, sont compatibles avec la destination projetée, et que, situées en zone UB du Plan Local d'Urbanisme, les parcelles profitent de droits à construire intéressants ;

CONSIDERANT qu'en l'absence de perspectives à court terme d'une acquisition à l'amiable des terrains ainsi identifiés, la Commune envisage donc de recourir à la procédure d'acquisition par voie d'expropriation pour cause d'utilité publique, en application de l'article R.112-5 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, et que, dans l'éventualité où l'état des immeubles viendrait à se détériorer, la Commune se laisse la possibilité de recourir à l'article L.511-2 du même code après validation du Préfet, article permettant de bénéficier de dispositions dérogatoires au code de l'expropriation ;

VU le dossier composé :

- du dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique,
- du dossier d'enquête parcellaire,
- de 3 avis du service du Domaine en date du 13 juin 2022 ;

VU la Commission Urbanisme, Développement Economique, Développement Durable et Travaux en date du 24 juin 2022 ;

Après en avoir délibéré,

Décide à l'unanimité,

1 - D'APPROUVER les dossiers d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique de l'opération et d'enquête parcellaire.

2 - DE DEMANDER l'ouverture des enquêtes conjointes au Préfet des Yvelines.

3 - D'AUTORISER le Maire ou son représentant à finaliser et à signer tous les documents afférents à ce dossier.

Le Maire de la Commune de Maisons-Laffitte certifie que la présente délibération a été adoptée par le Conseil municipal le 27 juin 2022 et affichée par extrait à la porte de la mairie le 30 juin 2022.



Pour extrait conforme,
Le Maire,

Accusé de réception en préfecture
078-217803584-20220627-22-088-DE
Date de télétransmission : 30/06/2022
Date de réception préfecture : 30/06/2022