



Conseil municipal du 1^{er} juillet 2024

Délibération n°72-24

Objet : Procédure d'acquisition publique simplifiée
(expropriation) suite à abandon manifeste de la parcelle BI n°
121

Date de convocation : 24/06/2024

Affichage de la liste des délibérations : 02/07/2024

Présidence : Renaud PFEFFER - Maire

Secrétaire élue : Pascale CHAPOT

L'an deux mille vingt-quatre, le premier juillet à 20 heures, en salle du conseil municipal,

Membres présents : Renaud PFEFFER – Pascale CHAPOT - Dorothée RODRIGUES
- Patrick BERRET – Pascale DANIEL - Jean-François FONTROBERT - Gaël DOUARD
- Véronique ZIMMERMANN – Christian CECILLON – Alain DUTEL – Patricia
BONNET-GONNET - Jean-Marc MACHON - Jocelyne TACCHINI – Serge CAFIERO -
Anne-Catherine VALETTE - Sébastien PONCET - Julie GUINAND BOIRON - Fatira
RULLIERE – Raphaëlle GUÉRIAUD – Laure PIQUERAS.

Membres excusés et représentés :

Loïc BIOT a donné pouvoir à Gaël DOUARD

Virginie PRIVAS-BREAUTÉ a donné pouvoir à Alain DUTEL

Dominique HAZOUARD a donné pouvoir à Christian CECILLON

Véronique MERLE a donné pouvoir à Pascale CHAPOT

Anne-Laurence OLTRA a donné pouvoir à Véronique ZIMMERMANN

Sophie PIVOT a donné pouvoir à Sébastien PONCET

Arnaud BREJOT a donné pouvoir à Jean-Marc MACHON

Dylan MAYOR a donné pouvoir à Renaud PFEFFER

Anne BLANCHET a donné pouvoir à Laure PIQUERAS

Membre absent : 0

Nombre de conseillers

En exercice : 29

Présents : 20

Votants : 29

I. LE CONTEXTE

La procédure de déclaration de parcelle en état d'abandon manifeste prévue aux articles L.2243-1 à L.2243-4 du Code général des collectivités territoriales (CGCT), a été engagée par le Maire sur la parcelle sise 10 rue Joseph Venet à MORNANT, cadastrée section BI n° 121, appartenant à la succession de M. ARBAOUI.

L'immeuble a été repéré dans le cadre de l'étude d'OPAH, pour sa vacance, un défaut d'entretien et des désordres structurels apparents au niveau du gros œuvre. Ces derniers s'expliquent en partie par le décès du dernier propriétaire en 2007 où la succession n'a jamais été réglée.

Une première étude technique du bâtiment a été confiée à SOLIHA dans le cadre de l'animation de l'OPAH RU. Cette dernière a été rendue le 26 novembre 2018 et a conclu à un état très dégradé et confirme la fragilité d'une partie de la structure. Au vu de cette situation, la commune a décidé de mettre en œuvre la procédure d'abandon manifeste courant 2019.

Après une mise en sécurité de l'immeuble et l'envoi d'un courrier d'information et de mise en demeure des membres connus de la succession en mars 2019, le rapport de détermination déclarant l'état d'abandon manifeste est établi en décembre.

Au vu de ce rapport, un procès-verbal provisoire d'abandon manifeste, établi le 06 décembre 2019, a fait l'objet des mesures de publicité (affichage, journaux) et d'une notification adressée aux propriétaires de la parcelle en cause, conformément aux dispositions des articles L.2243-2 et L.2243-4 du CGCT.

Les délais prévus par les dispositions réglementaires susvisées, impartis aux propriétaires de la parcelle concernée pour réaliser les travaux nécessaires et faire cesser l'état d'abandon sont écoulés, sans que les ayants droits de M. ARBAOUI les aient exécutés.

Aucune convention entre la commune et les propriétaires n'a été réalisée dans le cadre de cette procédure.

En conséquence, les délais prévus par les dispositions du CGCT étant épuisés, un procès-verbal définitif d'abandon manifeste a été établi le 22 septembre 2020 et a été tenu à la disposition du public.

II. LA PROPOSITION

Le maire propose au Conseil Municipal de déclarer la parcelle en cause en état d'abandon manifeste et d'en poursuivre l'expropriation au profit de la commune afin de réaliser le projet de réhabilitation pour la production de 2 à 3 logements dont l'estimation sommaire s'élève à 659 500 € (coût du foncier + coût des travaux).

Dans le cadre de l'expropriation, en vertu des articles L.2243-3 et L.2243-4 du CGCT, un dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique ainsi que l'évaluation sommaire de son coût, ainsi que les pièces justificatives relatives à la mise en œuvre de la procédure d'abandon manifeste, sera tenu à la disposition du public du 4 juillet 2024 au 10 août 2024 inclus, lequel sera appelé à formuler ses observations durant les horaires d'ouverture de la mairie au public.

III. LA DÉCISION

Où l'exposé de monsieur Gaël DOUARD,
Après en avoir délibéré,

Le Conseil Municipal décide, à l'unanimité des membres présents et représentés :

- **DE DECLARER** la parcelle sise 10 rue Joseph Venet, cadastrée section BI n° 121, appartenant à la succession de M. ARBAOUI, en état d'abandon manifeste et d'en poursuivre l'expropriation au profit de la commune ;

- **D'APPROUVER** le dossier simplifié d'acquisition publique présenté au Conseil Municipal et l'évaluation sommaire de son coût ;

- **DE DIRE** que ce dossier sera mis à disposition du public selon les modalités suivantes :

- Ouverture d'un registre destiné à recueillir les observations de toute personne intéressée, mis à la disposition du public pendant un mois à la Mairie de Mornant, aux horaires habituels d'ouverture, à savoir : mardi 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 19h00; mercredi, jeudi, vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 et 17h30 ; samedi de 9h à 12h00.

- La mise à disposition du dossier et du registre aura lieu du 4 juillet 2024 au 10 août 2024

- La mise en ligne du dossier sur le site internet de la commune.

- Notification aux ayants droits de la succession de M. ARBAOUI ;

- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire ou son représentant à signer tout document nécessaire à l'aboutissement de la procédure d'acquisition publique simplifiée.

Mornant, le 2 juillet 2024.

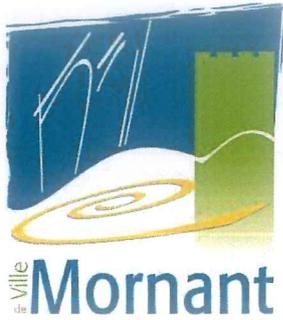
Le Maire,

La secrétaire de séance,

Renaud PFEFFER

Pascale CHAPOT

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours administratif devant Monsieur le Maire de Mornant dans le délai de deux mois à compter de sa publication. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet. Un recours contentieux peut également être introduit devant le Tribunal Administratif de Lyon sis 184 rue Duguesclin 69433 Lyon Cedex 03 ou sur le site <https://citoyens.telerecours.fr/>, dans le délai de deux mois à compter de la notification ou de la publication de l'arrêté ou à compter de la réponse de l'administration si un recours administratif a été préalablement déposé.



A T T E S T A T I O N

Je soussigné, Renaud PFEFFER, Maire de Mornant, atteste qu'un avis d'affichage concernant un procès-verbal définitif d'abandon manifeste a bien été établi à compter du 25 septembre 2020.

Ce procès-verbal est affiché en mairie, sur le site de la propriété et publié sur le site internet de la commune

Fait pour servir et valoir ce que de droit.

A Mornant, le 24 septembre 2020

Renaud PFEFFER





DOSSIER DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE SIMPLIFIEE SUITE A PROCEDURE ABANDON MANIFESTE



IMMEUBLE SITUE 10 rue Joseph Venet – MORNANT

SYSTRA

SYSTRA DCA

Adresse du Siège Social • 72, rue Henry Farman • 75513 PARIS Cedex

2024

Table des matières

I. PROPOS INTRODUCTIFS	4
II. CADRE LEGAL DE LA PROCEDURE D'ETAT D'ABANDON MANIFESTE	5
III. DESCRIPTION DU BIEN CONCERNE ET PLAN DE SITUATION DE LA PARCELLE	7
1) Plan de situation	7
2) Propriété du bien.....	7
3) Description de l'immeuble.....	8
IV. NOTICE EXPLICATIVE	12
1) La mise en place de la procédure prévue aux articles L 2243-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales	12
2) Le projet envisagé	12
V. EVALUATION SOMMAIRE DU COUT	17
1) Acquisition foncière.....	17
Coût estimatif des travaux.....	17
VI. ANNEXES	18

I. PROPOS INTRODUCTIFS

L'immeuble a été repéré dans le cadre de l'étude d'OPAH, pour sa vacance, un défaut d'entretien et des désordres structurels apparents au niveau du gros œuvre. Ces derniers s'expliquent en partie par le décès du dernier propriétaire en 2007 où la succession n'a jamais été réglée.

Une première étude technique du bâtiment a été confiée à SOLIHA dans le cadre de l'animation de l'OPAH RU. Cette dernière a été rendue le 26 novembre 2018 et conclue à un état très dégradé et confirme la fragilité d'une partie de la structure. Au vu de cette situation, la commune décide de mettre en œuvre la procédure d'abandon manifeste courant 2019.

Après une mise en sécurité de l'immeuble et l'envoi d'un courrier d'information et de mise en demeure des membres connus de la succession en mars 2019, le rapport de détermination déclarant l'état d'abandon manifeste est établi en décembre à la suite duquel un procès-verbal provisoire est rédigé.

En parallèle, une étude de faisabilité technique approfondie de l'immeuble est lancée pour permettre à la mairie de Mornant de prendre une décision quant aux scénarios réalisables et aux types de montage.

Lors de sa séance en date du 3 juin 2024 le conseil municipal a :

- déclaré à l'abandon manifeste l'immeuble situé 10 rue Joseph Venet, cadastré BI n°121.
- autorisé le Maire à poursuivre la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique au profit de la commune dans les conditions fixées par l'article L 2243-4 du code général des collectivités territoriales et par le code de l'expropriation.
- décidé qu'un dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique serait mis à la disposition du public pendant un mois.
- décidé que les modalités de mise à disposition du dossier au public sont les suivantes :
- Ouverture d'un registre destiné à recueillir les observations de toute personne intéressée, mis à la disposition du public pendant un mois à la Mairie de Mornant, aux horaires habituels d'ouverture, à savoir : mardi 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 19h00; mercredi, jeudi, vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 et 17h30 ; samedi de 9h à 12h00.
- La mise à disposition du dossier et du registre aura lieu du 4 juillet 2024 au 10 août 2024
 - Notification au(x) propriétaire(s) et/ou héritiers présumés du bien.
 - La mise en ligne du dossier sur le site internet de la commune.

Un registre à feuillets non mobiles permettant de consigner les observations du public sera ouvert pendant toute la durée de mise à disposition du dossier.

De même, des courriers pourront être envoyés au service urbanisme de la Commune de MORNANT. Ces courriers seront intégrés dans le registre.

Ce dossier simplifié d'acquisition publique vise ainsi à faire connaître la procédure ayant conduit la Collectivité à décider du lancement d'une procédure d'expropriation en vue de l'acquisition de l'immeuble susvisé, du fait de son état d'abandon manifeste.

II. CADRE LEGAL DE LA PROCEDURE D'ETAT D'ABANDON MANIFESTE

Les dispositions concernant la mise en déclaration de bien en état d'abandon manifeste sont codifiées aux articles L 2243-1 à L 2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Article L2243-1

Lorsque, dans une commune, des immeubles, parties d'immeubles, voies privées assorties d'une servitude de passage public, installations et terrains sans occupant à titre habituel ne sont manifestement plus entretenus, le maire engage la procédure de déclaration de la parcelle concernée en état d'abandon manifeste.

Article L2243-1-1

Dans le périmètre d'une opération de revitalisation de territoire mentionnée à l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation ou d'une grande opération d'urbanisme mentionnée à l'article L. 312-3 du code de l'urbanisme, l'abandon manifeste d'une partie d'immeuble est constaté dès lors que des travaux ont condamné l'accès à cette partie. La procédure prévue aux articles L. 2243-2 à L. 2243-4 est applicable.

Article L2243-2

Le maire constate, par procès-verbal provisoire, l'abandon manifeste d'une parcelle, après qu'il a été procédé à la détermination de celle-ci ainsi qu'à la recherche dans le fichier immobilier ou au livre foncier des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres intéressés. Ce procès-verbal indique la nature des désordres affectant le bien auxquels il convient de remédier pour faire cesser l'état d'abandon manifeste.

Le procès-verbal provisoire d'abandon manifeste est affiché pendant trois mois à la mairie et sur les lieux concernés ; il fait l'objet d'une insertion dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département. En outre, le procès-verbal provisoire d'abandon manifeste est notifié aux propriétaires, aux titulaires de droits réels et aux autres intéressés ; à peine de nullité, cette notification reproduit intégralement les termes des articles L. 2243-1 à L. 2243-4. Si l'un des propriétaires, titulaires de droits réels ou autres intéressés n'a pu être identifié ou si son domicile n'est pas connu, la notification le concernant est valablement faite à la mairie.

Article L2243-3

A l'issue d'un délai de trois mois à compter de l'exécution des mesures de publicité et des notifications prévues à l'article L. 2243-2, le maire constate par un procès-verbal définitif l'état d'abandon manifeste de la parcelle ; ce procès-verbal est tenu à la disposition du public. Le maire saisit le conseil municipal qui décide s'il y a lieu de déclarer la parcelle en état d'abandon manifeste et d'en poursuivre l'expropriation au profit de la commune, d'un établissement public de coopération intercommunale ou de tout autre 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, y compris, le cas échéant, en vue de l'implantation d'installations industrielles, soit de la création de réserves foncières permettant la réalisation de telles opérations.

La procédure tendant à la déclaration d'état d'abandon manifeste ne peut être poursuivie si, pendant le délai mentionné à l'alinéa précédent, les propriétaires ont mis fin à l'état d'abandon ou se sont engagés à effectuer les travaux propres à y mettre fin définis par convention avec le maire, dans un délai fixé par cette dernière.

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 mentionné au premier alinéa, soit, à l'expiration du

délai fixé par la convention mentionnée au deuxième alinéa.

Le propriétaire de la parcelle visée par la procédure tendant à la déclaration d'état d'abandon manifeste ne peut arguer du fait que les constructions ou installations implantées sur sa parcelle auraient été édifiées sans droit ni titre par un tiers pour être libéré de l'obligation de mettre fin à l'état d'abandon de son bien.

Article L2243-4

L'expropriation des immeubles, parties d'immeubles, voies privées assorties d'une servitude de passage public, installations et terrains ayant fait l'objet d'une déclaration d'état d'abandon manifeste peut être poursuivie dans les conditions prévues au présent article.

Le maire constitue 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.

Sur demande du maire ou si celui-ci n'engage pas la procédure mentionnée au deuxième alinéa dans un délai de six mois à compter de la déclaration d'état d'abandon manifeste, le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat dont la commune est membre ou du conseil départemental du lieu de situation du bien peut constituer 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 de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du département.

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 :

1° Déclare l'utilité publique du projet mentionné aux deuxième ou troisième alinéas 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;

2° Déclare cessibles lesdits immeubles, parties d'immeubles, parcelles ou droits réels immobiliers concernés ;

3° Indique le bénéficiaire au profit duquel est poursuivie l'expropriation ;

4° Fixe 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 ;

5° Fixe 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.

Cet arrêté est publié au recueil des actes administratifs du département et affiché à la mairie du lieu de situation des biens. Il est notifié aux propriétaires et aux titulaires de droits réels immobiliers.

Dans le mois qui suit la prise de possession, l'autorité expropriante est tenue de poursuivre la procédure d'expropriation dans les conditions prévues par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'ordonnance d'expropriation ou la cession amiable consentie après l'intervention de l'arrêté prévu au présent article produit les effets visés à l'article L. 222-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Les modalités de transfert de propriété des immeubles ou de droits réels immobiliers et d'indemnisation des propriétaires sont régies par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Trésorerie atteste que les taxes foncières au 10 rue Joseph Venet à Mornant sont impayés depuis 2008. Quant aux taxes d'habitation sur logement vacant, elles sont impayées depuis 2012, les taxes 2008 à 2011 ayant été dégrévées.

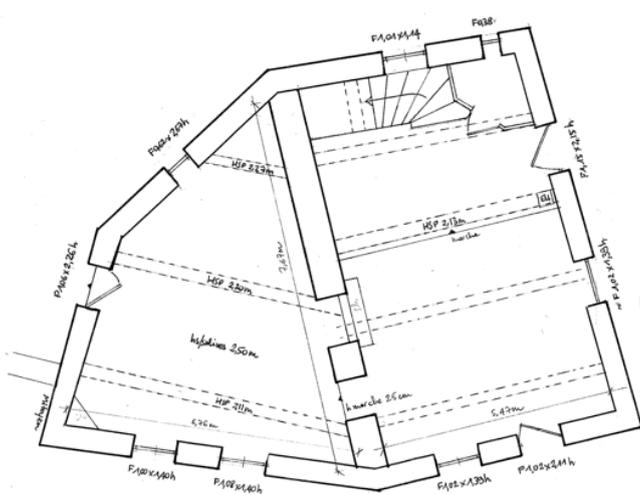
3) Description de l'immeuble

L'immeuble en cause est situé en centre-ville, 10 rue Joseph Venet sise MORNANT, et cadastré section BI n°121. Il s'agit d'une maison édifée en 1800 d'une surface habitable de 118m² en R+1.

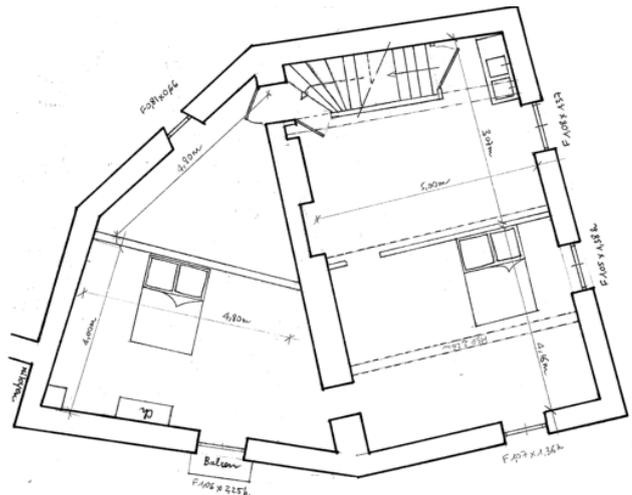


Source : googlemaps -

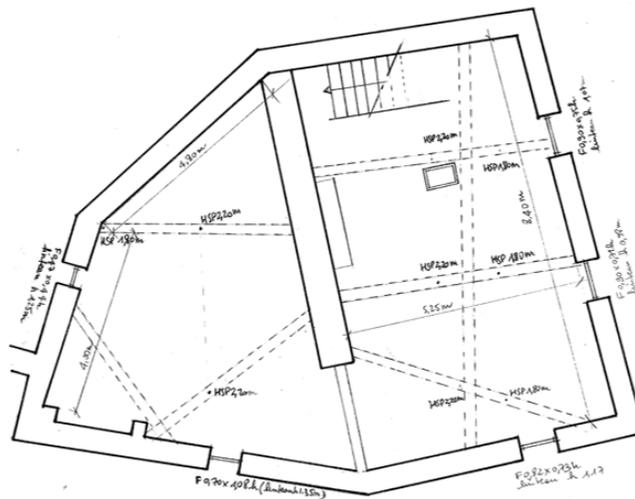
Point rouge : immeuble objet du présent dossier



RDC



1^{er} étage



Greniers

Relevé du bâti réalisé par l'équipe technique de SOLIHA le 14/04/2022

Sur les relevés du bâti effectués par SOLIHA en 2022, on note également la présence de greniers présentant une surface aménageable de 55m² et des caves voûtées, basses et encombrées d'une surface de 6m² loi carrez.

Antérieurement à usage d'habitation, cette maison est désormais inoccupée depuis plusieurs années. Elle n'est plus entretenue et présente un état de dégradation avancée faute d'entretien. Le bâtiment étant ouvert et a régulièrement subi des intrusions intempêtes. Ces dernières présentes un risque du fait de la possibilité de sinistre volontaire ou involontaire (incendie...), de par la présence de combustible ou encore subir un préjudice par la chute d'un objet ou autre.

C'est pourquoi un arrêté de mise en sécurité en date du 16 juillet 2018 a été pris aux termes des articles L.2212-2 CGCT et L.2212-4 CGCT en vue de condamner les ouvertures par obturation par la commune.

En date du 26 novembre 2018 une évaluation du niveau de dégradation a été réalisé sur l'immeuble

10 rue Joseph Venet. Ce rapport conclut sur le fait que l'ensemble est très dégradé et non isolé. Les désordres suivants ont été constatés :

- **Gros œuvre en mauvais état :**
 - Gouttières non entretenues et en mauvais état
 - Souche de cheminée fendue et menaçant de tomber
 - Joints des façades en mauvais état n'assurant plus l'étanchéité des murs
 - Volets bois menaçant de tomber sur la voie publique
 - Absence de garde-corps sur les fenêtres des étages
 - Portes très dégradées ou inexistantes
- **Absence d'isolation au niveau des parois opaques (murs, planchers)**
- **Fenêtres anciennes en vitrage simple**
- **Revêtements des murs, sols et plafonds très abimés**
- **Installation électrique vétuste et non sécurisée**
- **Probable présence de plomb dans les peintures**
- **Absence de chauffage, d'équipements sanitaires, de production d'eau chaude et d'extraction d'air**

Reportage photographique :

I. Gros œuvre



2.5 - Absence de garde-corps sur les fenêtres des étages



3.2 - Gouttière percée,
Encombrée de végétaux



3.3 – Souche de
cheminée
fendue et menaçant
de tomber

II. Étanchéité, isolation,



4.1 – Joints des pierres des façades en mauvais état, n'assurant plus l'étanchéité



5.1 – Murs et greniers non isolés



5.2 – Fenêtres anciennes en simple vitrage très vétustes



5.3 - Portes en très mauvais état n'assurant plus le clos



6.1,6.2 – Revêtements très dégradés



6.3 – Volets menaçant chute sur la voie publique



III. Réseaux



7 – Installation électrique vétuste et non sécurisée

V. Autres



21 – Probable présence de plomb dans les peintures

Ce bâti comporte également une configuration particulière hexagonale et une ossature complexe avec des poutres à 1.80 m ou à 2.20 m du sol limitant les possibilités de distribution. La structure générale est en mauvais état et il existe une suspicion de plaques contenant de l'amiante sous toiture.

Un rapport de détermination en date du 28/10/2019 atteste que les désordres ne sont toujours pas levés.

Ainsi la procédure d'abandon manifeste a été mise en œuvre.

IV. NOTICE EXPLICATIVE

1) La mise en place de la procédure prévue aux articles L 2243-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales

Compte tenu des risques et troubles engendrés par le très mauvais état de ce bien, Monsieur le maire a souhaité faire cesser l'état d'abandon de ce bien en engageant la procédure prévue aux articles L2243-1 à 2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales à l'encontre de l'immeuble susvisé cadastré section BI n°121 sis MORNANT.

Il a ainsi dressé un procès-verbal provisoire le 6 décembre 2019 afin de constater l'état d'abandon manifeste du bien. Ce dernier a été notifié le 20 décembre 2019 aux ayants droits présumés, par lettres recommandées reçues les le 27/12/2019 et 28/12/2019.

Ce procès-verbal provisoire a été publié dans les journaux suivants : Le Tout Lyon et Le Progrès respectivement les 20 et 21 décembre 2019. Un certificat est joint au présent dossier.

Également, ce procès-verbal provisoire a été affiché en mairie, pendant une durée de sept mois, soit du 11 décembre 2019 au 16 juillet 2020, ainsi que sur l'immeuble concerné. Le certificat d'affichage de ce dernier est joint au présent dossier.

En conséquence, le Maire a constaté l'état d'abandon manifeste de l'immeuble par procès-verbal définitif dressé le 22 septembre 2020 en vue de la poursuite de la procédure d'acquisition dudit immeuble par voie d'expropriation.

Ce procès-verbal définitif a été affiché en mairie, pendant une durée de trois mois, soit du 25 septembre 2020 au 25 novembre 2025, ainsi que sur l'immeuble concerné. Le certificat d'affichage de ce dernier est joint au présent dossier.

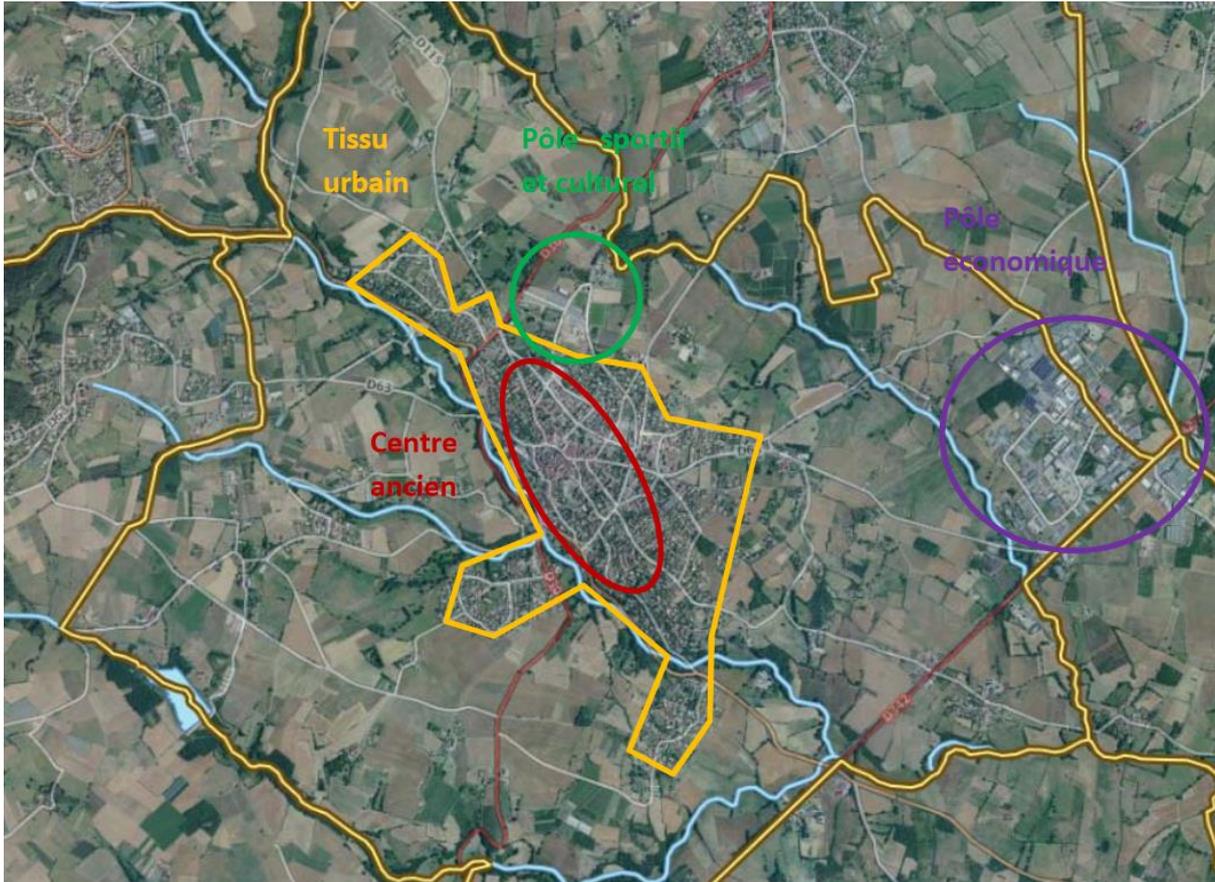
2) Le projet envisagé

Contexte communal

Mornant est chef-lieu de canton de la Communauté de Communes du Pays Mornantais (COPAMO). Elle compte 6 238 habitants en 2020 pour une superficie de 15.76 km². C'est la commune du territoire qui dispose de l'offre de commerces et de services la plus étoffée.

Le territoire communal présente un tissu urbain fragmenté, avec :

- Au centre, le village, bourg ancien qui correspond à la partie historique de la ville, sous l'égide d'un périmètre Architectes Bâtiments de France et composé de quelques bâtiments classés ;
- Autour de ce bourg, un développement de l'urbain selon différents tissus ;
- Au Nord-Est, le parc d'activités des Platières qui borde la RD342 ;
- Au Nord, le secteur des équipements publics en cours de construction ;
- En seconde frange, les espaces agricoles et naturels.



Rapport de présentation du PLU

La commune de Mornant possède une situation géographique stratégique, à l'intersection des aires d'influences de Lyon et de Saint-Étienne, également à proximité des grandes infrastructures de déplacements, qui vaut à Mornant son caractère attractif. La population a donc connu un fort développement mais la commune connaît aujourd'hui une pression résidentielle importante qui tend fortement le marché immobilier.

POP T1 - Population en historique depuis 1968

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2009	2014	2020
Population	2 335	2 730	3 323	3 900	4 672	5 438	5 566	6 238
Densité moyenne (hab/km ²)	148,2	173,2	210,9	247,5	296,4	345,1	353,2	395,8

(*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2023.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2009 au RP2020 exploitations principales.

Source : INSEE

La commune a donc un besoin en logements diversifiés, voire spécifiques (logement social, logement de « petite » taille), accru par le desserrement des ménages, la tension du marché immobilier et le vieillissement de la population.

En parallèle, la commune fait face à une augmentation de la vacance depuis le début des années 2000, principalement localisée dans le bourg ancien.

LOG T1 - Évolution du nombre de logements par catégorie en historique depuis 1968

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2009	2014	2020
Ensemble	805	957	1 231	1 428	1 770	2 240	2 451	2 851
Résidences principales	644	808	1 042	1 277	1 644	2 089	2 274	2 674
Résidences secondaires et logements occasionnels	105	99	109	86	62	44	33	37
Logements vacants	56	50	80	65	64	107	144	140

(*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2023.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2009 au RP2020 exploitations principales.

Source : INSEE

Les scénarios envisagés

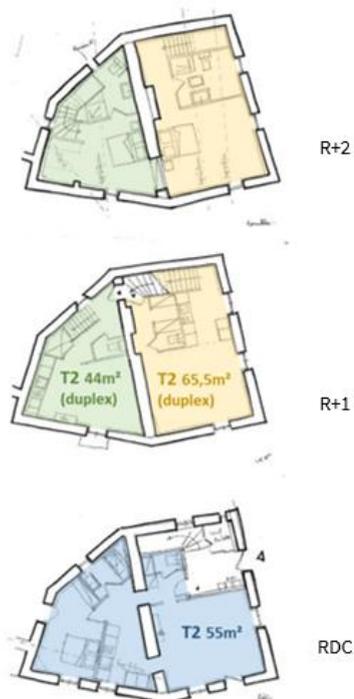
La situation particulière de ce bien abandonné en cœur de village a conduit la commune à réfléchir à un projet de création de logement adaptés aux besoins de la population, tout en contribuant à l'attractivité du territoire et en répondant aux attentes des habitants.

Constatant l'attrait pour la commune et la concentration de la vacance au sein du bourg ancien construit sur une trame urbaine médiévale, le projet vise à mettre en valeur le bâti et permettre la création d'une nouvelle offre de logements.

Plusieurs scénarios ont été envisagés :

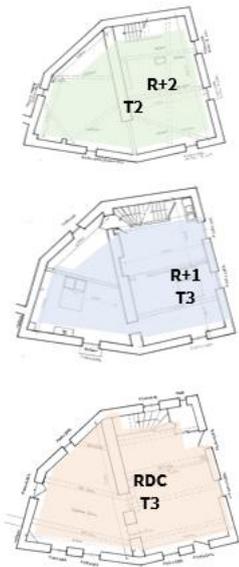
Scénario 1 : 3 logements de type T2 dans un objectif locatif

- RdC : 55 m²
- Duplex 1er + greniers - Est : 65,5 m²
- Duplex 1er + greniers - Ouest : 47 m²
(44 m² + cave de 6 m² soit 47 m² (SU))



Scénario 1 bis : une variante de 3 logements (2 T3 et 1 T2) en accession

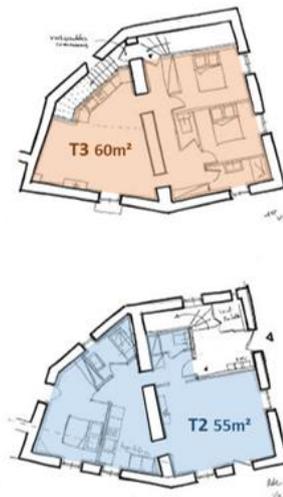
- RdC : 55-58 m²
- 1er étage : 58-60 m²
- 2ème étage : 48 m²



Scénario 2 : 2 logements sans utilisation des combles

RdC : 55 m² (55 m² + cave de 6 m² soit 58 m² (SU))

R + 1 : 60 m²

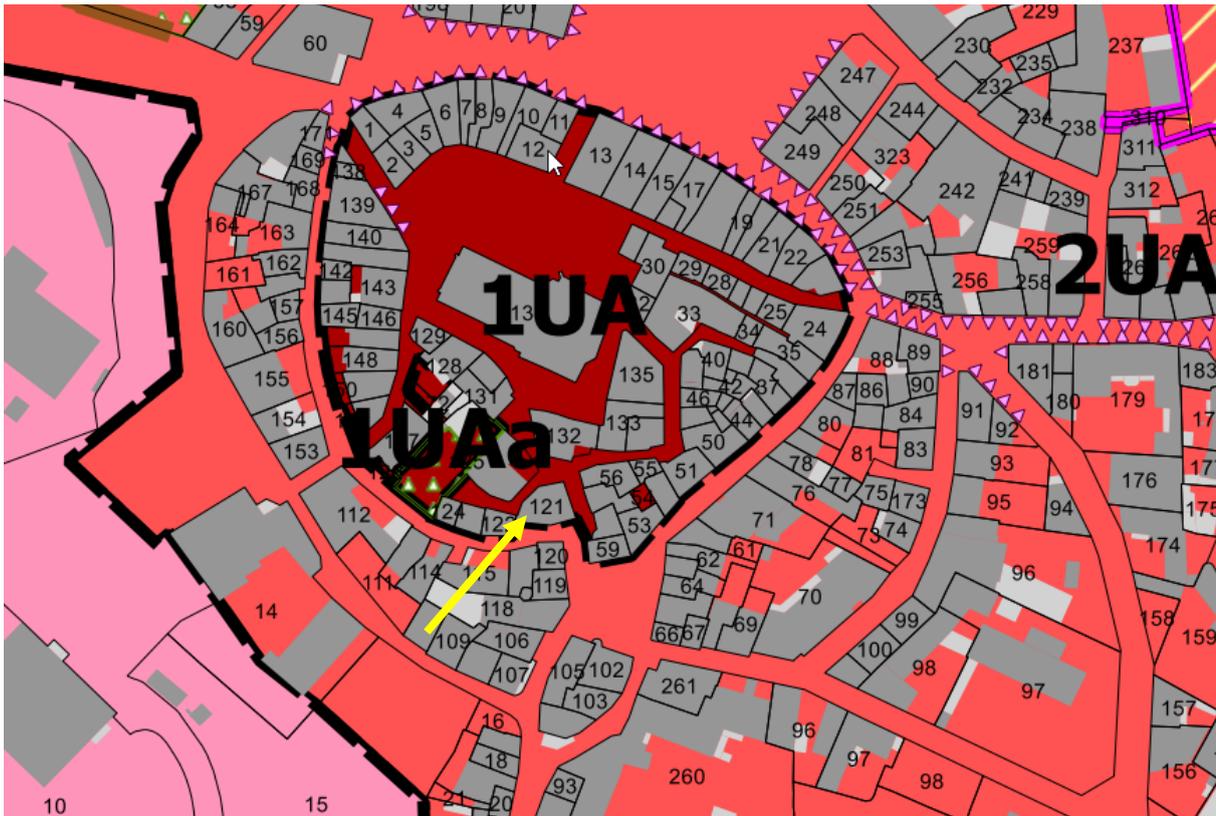


Une estimation des travaux a été réalisée pour ces 3 scénarios selon une fourchette ; la valeur haute de cette évaluation tient compte de surcoûts liés à l'état de la structure et à un éventuel désamiantage. Une étude structure et un diagnostic amiante permettront de le vérifier et de déterminer par ailleurs le taux de TVA (10 ou 20%).

Compatibilité avec le PLU

Le bien est situé au sein de du secteur 1UA qui correspond au vieux bourg originel.

A noter que la zone UA est concernée par une servitude de mixité sociale au titre de l'article L.123-1-5-II-4° du Code de l'Urbanisme. A partir de 3 logements, 25% minimum de la surface de plancher sera dédiée à du logement locatif social.



Extrait du règlement graphique du PLU

Le projet envisagé est compatible avec le PLU actuel.

Objectifs du projet

L'acquisition de l'immeuble permettra de réaliser une opération de réhabilitation aux fins d'habitat, au sens de l'article L.2243-3 du CGCT, pleinement intégré à l'urbanisation médiévale existante.

Cette procédure est menée par la commune de MORNANT au bénéfice d'EPORA qui pourra être en charge des travaux de dépollution (amiante) et de confortation de la structure.

Une fois le foncier maîtrisé et les travaux précité effectués, EPORA transférera le bien à un promoteur tiers qui sera chargé de réaliser la réhabilitation du bien en vue de la création de logements. Ce dernier réalisera un projet compatible avec les scénarios envisagés.

Ce projet répond à plusieurs intérêts publics :

1. **Lutte contre l'habitat dégradé qui contribue à déprécier le quartier et présente un risque pour la sécurité des tiers.**

Le manque d'entretien entraîne la dégradation progressive du bien, ce qui peut entraîner notamment des chutes de matériaux sur le domaine public et donc porter atteinte à la sécurité des tiers. De plus, le bien étant vacant il a déjà fait l'objet d'intrusion par le passé.

Également, le bien se situe au sein d'un ensemble de bâti ancien à fort intérêt patrimonial, le projet

permettra de mettre en valeur le patrimoine du centre bourg ancien par une réhabilitation.

2. Lutte contre la vacance d'immeuble.

Devant la forte pression résidentielle au sein de la commune, il est nécessaire de se saisir du problème de vacances afin de remettre des logements sur le marché.

3. Construction d'une offre de logements répondant à la demande des ménages.

Le projet permettra d'offrir plusieurs logements mis aux normes et avec le confort de la modernité. En effet, les bâtis des centres anciens sont souvent le plus sujets à la vacance du fait de leur configuration qui n'est pas toujours adapté aux besoins d'aujourd'hui.

Le projet envisage également de réaliser des logements de Type T2 ou T3, ce qui permettra d'attirer de nouveaux ménages et de diversifier l'offre de logement de ce type au sein de la commune.

V. EVALUATION SOMMAIRE DU COUT

1) Acquisition foncière

Les collectivités territoriales sont tenues de consulter la Direction de l'Immobilier de l'Etat (DIE) pour connaître la valeur d'un bien préalablement à la réalisation de leurs opérations immobilières.

Dans ce cadre, ce dernier doit émettre un avis sur la valeur vénale du bien susceptible d'être acquis par la collectivité territoriale. La saisine du Pôle d'évaluations domaniales est obligatoire pour les acquisitions par voie d'expropriation comme c'est le cas pour la procédure d'abandon manifeste.

Ainsi la commune de MORNANT a demandé l'estimation dudit bien qui a été fixée le 15 janvier 2024 à 203 500 €, par le pôle d'évaluation domaniale de la Direction Régionale des Finances Publiques du Rhône.

2) Coût estimatif des travaux

Etant donné que le projet n'est pas encore défini précisément le coût des travaux est mentionné à titre indicatif.

Ce coût peut être estimé à 380 000€ H.T et 456 000 TTC.

Soit un coût total de 659 500€ TTC.

VI. ANNEXES

Arrêté de mise en sécurité du 12 juillet 2018

Procès-verbal provisoire d'abandon manifeste du 12 juin 2019

Accusé de réception des notifications du PV provisoire

Certificat de publication dans les journaux

Certificat d'affichage du PV provisoire en mairie

Procès-verbal définitif d'abandon manifeste du 22 septembre 2020

Certificat d'affichage du PV définitif en mairie

Délibération du Conseil municipal de continuer en procédure d'expropriation en date du 3 juin 2024

Relevé de propriété

Etat taxes foncières août 2019