



PROCEDURE DE BIEN EN ETAT D'ABANDON MANIFESTE

Parcelle cadastrée M n°99
Sise 59 rue du 145^{ème} RI à Maubeuge (59600)

Dossier simplifié en vue de l'expropriation pour cause d'utilité publique

Consultation du public du 2 juin 2025 au 10 juillet 2025

Table des matières

Contexte	2
Contexte réglementaire de la procédure relative aux biens en état d'abandon	3
Désignation de l'immeuble à exproprier, propriétaire.....	6
Chronologie de la procédure engagée.....	8
Démonstration de l'intérêt général du projet.....	9
Evaluation sommaire du coût.....	10

Annexes

Annexe 1 : Extrait cadastral

Annexe 2 : Arrêté préfectoral déclarant l'insalubrité de l'immeuble du 01/12/2011

Annexe 3 : Procès-verbal provisoire du 26 février 2024

Annexe 4 : Procès-verbal définitif du 20 août 2024

Annexe 5 : Délibération du conseil municipal du 01 octobre 2024

Annexe 6 : Dossier photographique

Annexe 7 : Fiche action n°5 – ACV Îlot Vauban

Contexte

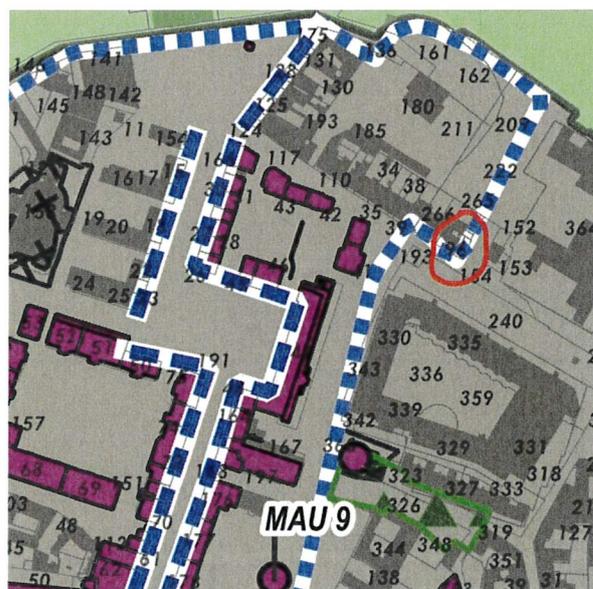
La situation cadastrale de la parcelle section M n°99

La parcelle cadastrée section M n°99, d'une contenance de 55 m², se situe au numéro 59 rue du 145^{ème} régiment d'infanterie à MAUBEUGE (59600). Elle est constituée d'un immeuble bâti en R+2 à usage mixte (commerce et logement).

Localisation



La situation de la parcelle section M n°99 au plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi)



La parcelle M n°99 se situe en zone mixte centrale à vocation dominante habitat UAa du PLUi et plus particulièrement dans un périmètre de sauvegarde du commerce. La parcelle est concernée par la servitude relative au périmètre de protection des Monuments Historiques, en étant située à proximité directe des remparts dits "Vauban".

Contexte réglementaire de la procédure relative aux biens en état d'abandon manifeste

CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES

Partie législative

Deuxième partie : LA COMMUNE (Articles L.2111-1 à L.258-1)

LIVRE II : ADMINISTRATION ET SERVICES COMMUNAUX (Articles L.2211-1 à L.2255-1)

TITRE IV : Biens de la commune (Articles L.2241-1 à L.2243-4)

CHAPITRE III : Déclaration de parcelle en état d'abandon (Articles L.2243-1 à L.2243-4)

- 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, 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 à 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-j 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, 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, appelle 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 alinéa 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.

Désignation de l'immeuble à exproprier, propriétaire

L'immeuble à exproprier est un bâtiment anciennement à usage mixte (commerce et logements) en R+2, cadastré M n°99 et situé 59 rue du 145^{ème} RI à Maubeuge (59600).

Cet immeuble appartient à M. Alseny CONTE, en propriété pleine et entière dont les dernières adresses connues sont les suivantes :

- 31 rue de la Chaussée – 7000 MONS (Belgique)
- 1 rue des Cèdres – 59600 MAUBEUGE (à compter de 2024)

Chronologie de la procédure engagée

Par arrêté préfectoral en date du 1^{er} décembre 2011, l'immeuble sis 59 rue du 145^{ème} RI a été déclaré d'insalubrité irrémédiable avec interdiction définitive d'habiter à compter du 1^{er} février 2012 avec obligation au relogement de tous les occupants.

Depuis lors l'immeuble n'a plus été occupé. Aucun projet tant de réhabilitation par le propriétaire que de cession n'a été présenté pour remédier à cette situation.

Face à cette situation, en décembre 2020, la commune a sollicité M. Alseny CONTE afin de connaître ses intentions vis-à-vis de cet immeuble et s'il envisageait sa vente. Ce courrier est resté sans réponse.

En octobre 2023, après avoir constaté que la situation n'avait pas évoluée et au regard de l'état d'abandon que présentait l'immeuble, un second courrier a été adressé au propriétaire l'alertant à nouveau sur l'état du bâtiment et l'informant de l'engagement de procédure d'abandon manifeste en cas d'absence de réaction de sa part. Ce courrier est resté également sans réponse.

En l'absence de manifestation du propriétaire M. Alseny CONTE, il apparaissait donc que seule cette procédure était à même de faire évoluer la situation.

2. Un procès-verbal de constat d'abandon manifeste provisoire a été réalisé le 26 février 2024.

Le procès-verbal (annexe 3) a été notifié par lettre recommandée avec accusé de réception le 20 mars 2024, à Monsieur Alseny CONTE à la dernière adresse connue :

- 1 rue des Cèdres – 59600 MAUBEUGE

Il a été affiché sur le panneau légal d'affichage de la Mairie de MAUBEUGE et sur l'immeuble concerné durant 3 mois du 08 mars 2024 au 08 juin 2024,

Il a fait l'objet d'une insertion dans la presse locale :

- Le 12 mars 2024 dans La Voix du Nord
- Le 8 mars 2024 dans La Sambre.

La dernière formalité ayant été accomplie le 20 mars 2024, le délai de trois mois pour mettre fin à l'état d'abandon s'achevait le 20 juin 2024.

3. Un procès-verbal définitif du 22 août 2024 établi par Monsieur le Maire constate définitivement l'état d'abandon de ladite parcelle en ce qu'aucune intervention destinée à faire cesser l'état d'abandon n'a été mise en œuvre (annexe 4). Ce procès-verbal est mis à disposition du public depuis sa signature à la Mairie de MAUBEUGE.

4. Le Conseil municipal réuni le 1^{er} octobre 2024 a déclaré la parcelle concernée section M n°99 située au 59 rue du 145^{ème} RI à Maubeuge en état d'abandon manifeste et décidé d'en poursuivre l'expropriation au bénéfice de la commune de Maubeuge en vue d'un objet d'intérêt collectif de salubrité et de sécurité publiques et visant à la réhabilitation de l'immeuble par la création d'un commerce en rez-de-chaussée et de logements aux étages conformément au projet de revitalisation du centre-ville porté par la commune.

Démonstration de l'intérêt général du projet

1. Présentation du bien

Il s'agit d'un immeuble anciennement à usage mixte (commerce et logements) en R+2, cadastré M n°99 et situé 59 rue du 145^{ème} RI à Maubeuge (59600). Cet immeuble appartient à M. Alseny CONTE, en propriété pleine et entière. Par arrêté préfectoral en date du 1^{er} décembre 2011, l'immeuble sis 59 rue du 145^{ème} RI a été déclaré d'insalubrité irrémédiable avec interdiction définitive d'habiter à compter du 1^{er} février 2012 et obligation au relogement de tous les occupants. Depuis le bâtiment n'a pas connu de rénovation, les deux portes (en façade et sur le pignon) sont condamnées et les vitres des fenêtres sont cassées.



2. Présentation du projet

Le projet de réhabilitation de l'immeuble en plein cœur de la ville s'inscrit dans une dynamique de revitalisation urbaine et de redynamisation économique, bénéficiant du soutien du programme "Action Cœur de Ville" (ACV). Ce programme, dédié à la rénovation des centres-villes, vise à redonner vie à des espaces dégradés et sous-exploités, tout en améliorant l'attractivité des centres urbains.

Ce bien fait partie du périmètre ORT (Opération de Revitalisation du Territoire) et est également ciblé par la fiche action n° 5 : Îlot Vauban du programme ACV de Maubeuge.

L'îlot Vauban situé à proximité directe de la porte de Mons, entre la rue du 145^{ème} régiment d'infanterie et les rues Casimir Fournier, Vauban et du 87^{ème} RIF est un des secteurs les plus anciens du centre-ville maubeugeois. Une étude de l'ADU avait mis en avant les difficultés structurelles de cet îlot délaissé (vacances, typologie des logements, statut...) L'EPF est intervenu pour démolir un bâtiment, dont le foncier a été revendu à la ville et qui fait l'objet d'un projet à destination des habitants.

Concernant la partie logement de l'îlot Vauban, plusieurs copropriétés ont été incluses dans le dispositif POPAC. En ce qui concerne le bâtiment situé au 59 rue du 145^{ème}, l'intérêt de la Ville et des habitants n'est pas la démolition du bâtiment. Au contraire, la réhabilitation apparaît comme une solution plus pertinente, notamment au regard des enjeux actuels de développement durable.

Par ailleurs, le bâtiment situé au 53 rue 145^{ème} présente de fortes similarités avec celui du 59. La Ville a pu obtenir le diagnostic du bâtiment du 53, ce qui permet d'envisager des constats similaires pour le 59, bien que cela n'exclue pas la possibilité de mauvaises surprises sur le bâtiment 59. Le diagnostic du bâtiment 53 a révélé les éléments suivants :

- Présence très limitée d'amiante dans des zones bien identifiées, ce qui nécessitera une prise en compte spécifique ;
- Aucun risque d'exposition au plomb, à l'exception d'une seule unité ;
- Aucune dégradation structurelle constatée ;
- Les appartements sont classés en D et E au diagnostic de performance énergétique (DPE).

Ce constat permet d'anticiper le projet de réhabilitation.

Le développement d'un projet comme celui de réhabiliter le 59 rue du 145^{ème} RI au sein de l'îlot Vauban répond à plusieurs objectifs de la stratégie du territoire :

- Valoriser un îlot d'habitation et de commerce historique de Maubeuge
- Proposer une offre de logement qualitative et de commerce de proximité
- Attirer de nouveaux habitants et maintenir une population conséquente en cœur de ville
- Requalifier un quartier du centre-ville en répondant à l'objectif de Zéro Artificialisation Nette

Dans cette optique, la rue du 145^{ème} RI a été identifiée comme un secteur secondaire de la concession d'aménagement commercial, ce qui pourrait permettre l'aide du développement de la cellule commerciale. Cette réhabilitation améliorera le cadre de vie des habitants et l'attractivité du quartier par la rénovation d'un bien non entretenu dans le centre-ville se trouvant dans une rue très passante. La réhabilitation du bâtiment offrira également des logements de qualité en plein centre-ville, à proximité des commerces et des services.

Grâce à l'accompagnement financier et technique d'Action Cœur de Ville, ce projet représente une opportunité de renforcer l'attractivité du centre-ville, de lutter contre la vacance urbaine et de promouvoir un développement durable et inclusif. Le futur propriétaire pourra bénéficier des aides d'Action Logement, de l'ANAH et des dispositifs fiscaux liés au logement comme le dispositif Denormandie.

Pour bénéficier des aides d'Action Logement, l'opération devra traiter de l'entièreté de l'immeuble, atteindre une étiquette énergétique (DPE) C pour, a minima, la moitié des logements de l'immeuble et prévoir, qu'une fois réhabilités, au moins 75 % des logements de l'immeuble respectent des plafonds de loyers et de ressources du logement locatif intermédiaire pendant 9 ans.

3. Enjeu de l'expropriation

La procédure d'expropriation de l'immeuble 59 rue du 145^{ème} RI est une mesure essentielle pour la revitalisation de l'urbanisme et la sécurité publique. En tant qu'autorité municipale, la mairie a pour mission de garantir un cadre de vie agréable, sécurisé et accessible pour tous les citoyens. Le bâtiment peut devenir un lieu de squat avec des risques de dégradation plus importants et des désordres structurels peuvent voir le jour si aucune mesure n'est mise en place. De plus, l'immeuble composé d'un rez-de-chaussée commercial vacant nuit à l'attractivité du quartier et empêche son développement.

Le propriétaire actuel ne semble pas en mesure de s'occuper de son bien ni de gérer les démarches administratives nécessaires à une collaboration avec la Ville pour améliorer ou vendre celui-ci.

Ainsi, l'expropriation ne porte pas atteinte à l'intérêt privé, car l'immeuble est en état d'abandon manifeste. L'expropriation permettra à la Ville de trouver un futur propriétaire qui réhabilitera l'immeuble pour répondre aux besoins du quartier et de la collectivité, par la création de logements et la rénovation de la cellule commerciale.

Par cette procédure, la municipalité assure non seulement la sécurité des habitants, mais aussi la redynamisation de son territoire, contribuant ainsi à un développement harmonieux et durable du centre-ville.

4. Evaluation sommaire du coût

Considérant les données à dispositions et malgré les incertitudes demeurant sur plusieurs aspects techniques (amiante, structure, superficie...), le projet de réhabilitation de l'immeuble pourrait nécessiter des travaux à hauteur de 265 400€ HT, comprenant une rénovation lourde, comprenant notamment le remplacement de la toiture et des menuiseries.

En prix de revient prévisionnel, cette opération lourde serait ainsi portée à 411 632€TTC, selon les hypothèses prises suivantes (TVA 5,5%) :

- 15 000€ de valeur d'achat (TTC)
- 20 000€ de démolition (TTC)
- 1 050€ de notaire (TTC)
- Branchement et Taxes aménagement : 3 165€ + 3194 € (TTC)
- Travaux : 279 997€ + 9% aléas (TTC)
- Honoraires : 60 696€ TTC
 - o architecte 9% + Pilotage 1% + Contrôle 1% + CSPS 1% + conduite d'opération 3%
 - o diagnostics structure + amiante + plomb : 5 000 + 3 000€HT

Cet immeuble estimé 80m² a été simulé pour une réhabilitation du rez-de-chaussée commercial (env. 30m²) et les étages pour un logement (env. 50m²), en acquisition-amélioration en logement PLUS, c'est à dire financés par le Prêt Locatif à Usage Social correspondent aux locations HLM (habitation à loyer modéré).

L'opération pourrait être ainsi portée par un bailleur social qui pourra percevoir un loyer représentant approximativement 337,38 € (6,43€/m² intégrant 4% de majoration de loyer lié à la performance thermique cible et 5% lié au coefficient de structure).

L'opération impliquerait également idéalement la foncière Attractive Maubeuge dont le rôle contractuel de concessionnaire consiste notamment à mettre en place sur le secteur des moyens efficaces pour assurer la commercialisation dans les meilleures conditions possibles.

Compte-tenu de son caractère, cette opération serait vraisemblablement éligible à différentes participations d'office, notamment :

- 16 000€ par les services de l'Etat DDTM au titre du superbonus (acquisitions-améliorations)
- 40 000€ Action Logement dans le cadre d'Action Cœur de Ville

Il resterait un déficit opération pouvant être estimé à environ 150 000€ qui aura vocation à être optimisé, notamment grâce à des participations complémentaires, potentiellement par les collectivités directement concernées et/ou par l'intermédiaire des démarches déjà engagées (PACTE territorial, Action Cœur de Ville...).

En outre, d'autres leviers sont étudiés pour permettre de limiter le déséquilibre financier propre à cette opération, notamment sur la capacité de mutualiser certains postes de dépenses dans le cadre d'une opération plus globale (comprenant notamment d'autres biens de l'îlot) et la participation de l'Etablissement Public Foncier. Au titre de son Programme Pluriannuel d'Investissement 2025-2029, cet opérateur serait susceptible de prendre en charge une partie des travaux de curage du bâtiment et de présenter une décote foncière pour la revente considérée.

Dans l'attente d'un bilan stabilisé et de l'engagement définitif des différents acteurs sollicités, il pourra être procédé à une mise en sécurisation du bâtiment (mise hors d'eau/ hors d'air) pour limiter les risques associés et d'accroître sa dégradation déjà très avancée.

ANNEXE 1

EXTRAIT CADASTRAL

ANNEXE 2

ARRETE PREFECTORAL DECLARANT L'INSALUBRITE DE
L'IMMEUBLE DU 01/12/20211



Liberté - Égalité - Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU NORD

Agence Régionale
de Santé

Direction Santé Publique

Département Santé
Environnement

Unité Habitat Santé

**Arrêté déclarant l'insalubrité de l'immeuble
situé 59, rue du 145^{ème} Régiment d'Infanterie à MAUBEUGE**

Le Préfet de la région Nord-Pas-de-Calais
Préfet du Nord
Officier de la Légion d'Honneur
Commandeur de l'ordre national du Mérite

VU le Code de la Santé Publique notamment les articles L 1331-26 à L 1331-31 L 1337-4,
L 1416, R 1331-3 à R 1331-11, R 1416-16 à R 1416-21 .

VU le Code de la Construction et de l'Habitation notamment ses articles L 621-1 à L 621-4,
L 541-2

VU la Loi n° 70-612 du 10 juillet 1970 modifiée tendant à faciliter la suppression de l'habitat
insalubre et notamment les dispositions de son Titre II ;

VU la Loi n° 2009-879 du 21 juillet 2009 portant réforme de l'hôpital et relative aux patients,
à la santé et aux territoires .

VU le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement
décent ,

Vu le décret n° 2010-336 du 31 mars 2010 portant création des Agences Régionales de
Santé .

Vu le décret n° 2010-338 du 1^{er} avril 2010 portant nomination de Monsieur Daniel LENOIR
en qualité de directeur général de l'Agence Régionale de Santé du Nord-Pas-de-Calais ;

Vu l'instruction ministérielle en date du 24 mars 2010 relative aux relations entre les préfets
et les agences régionales de santé (ARS) .

Vu le protocole relatif aux actions et prestations mises en œuvre par l'Agence Régionale de
Santé Nord-Pas-de-Calais pour le Préfet du Nord du 20 juillet 2010 .

VU l'arrêté préfectoral du 12 avril 1979 modifié établissant le Règlement Sanitaire
Départemental du Nord et notamment les dispositions de son titre II applicables aux locaux
d'habitation ;

VU l'arrêté préfectoral du 18 janvier 2009 modifié portant constitution d'une formation
spécialisée du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et
Technologiques (CODERST) chargée de l'examen des déclarations d'insalubrité .

VU l'arrêté préfectoral du 8 juillet 2009 modifié portant composition du CODERST

VU l'arrêté préfectoral du 8 juillet 2009 modifié, désignant les membres de la formation
spécialisée du CODERST chargée de l'examen des dossiers d'insalubrité

VU le rapport motivé de l'inspecteur d. Département Santé Environnement de l'Agence Régionale de Santé en date du 15 septembre 2011 concluant à l'insalubrité de l'immeuble situé 59, rue du 145^{ème} Régiment d'Infanterie à HAUTMONT ;

VU l'évaluation du coût des mesures nécessaires pour résorber l'insalubrité du bâtiment dans lequel est situé le logement concerné, et sa nature ;

VU l'arrêté préfectoral du 20 septembre 2011 pris en application de l'article L 1331-26-1 du Code de la Santé Publique prescrivant la réalisation de travaux visant à faire cesser un danger imminent, notifié le 3 octobre 2011 ;

VU l'avis émis le 18 octobre 2011 par la formation spécialisée du CODERST chargée de l'examen des dossiers d'insalubrité sur la réalité et les causes de l'insalubrité du bâtiment susvisé et sur l'impossibilité d'y remédier ;

CONSIDERANT que l'état du bâtiment constitue un danger pour la santé des personnes qui l'occupent ou sont susceptibles de l'occuper, notamment aux motifs suivants :

Descriptif général du logement

L'immeuble est situé en centre ville mitoyen côté gauche.

Le bâtiment en briques avec placage ciment est construit sur l'ensemble de la parcelle ; la couverture est en ardoises. Il existe une extension sur l'arrière ; les murs sont plaqués de ciment et le toit sert de terrasse à l'appartement du premier étage.

Le bâtiment est raccordé aux réseaux électriques, de gaz et d'eau
Les eaux usées sont reliées au tout à l'égout.

L'immeuble est composé d'un local commercial inoccupé au rez-de-chaussée, qui sert de local commun et permet aux locataires l'accès aux compteurs d'eau et de gaz et de trois logements situés respectivement au 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étage.

Les WC de l'appartement 1 sont sur le palier du premier étage, ceux des logements du deuxième et troisième étage sur le palier du deuxième étage

Il existe une douche commune pour les trois logements située sur le palier au deuxième étage

Une chaudière au gaz de ville assure le chauffage et la production d'eau chaude
Le logement au troisième étage n'a pu être visité.

Causes d'insalubrité inhérentes au logement

- Concernant la stabilité du bâti et de ses éléments :

Le placage ciment est fissuré au niveau du pignon droit et de la façade arrière
La charpente n'a pas pu être évaluée lors de la visite contradictoire.

- Concernant l'étanchéité et l'isolation thermique :

Les gouttières et les descentes d'eaux pluviales sont dégradées et de nombreuses fuites sont visibles.

Certaines menuiseries en bois simple vitrage sont vétustes et n'assurent plus l'étanchéité à l'eau et à l'air.

L'humidité tellurique au rez-de-chaussée est importante

- Concernant l'état des surfaces extérieures, leur facilité d'entretien

Le placage ciment est difficile d'entretien et de nombreuses algues vertes se développent au niveau des fuites de gouttières et de la façade arrière.

- Concernant les risques sanitaires particuliers

Les diagnostics plomb et amiante doivent être réalisés par le propriétaire

Lors de la visite, un test a été réalisé sur des peintures dégradées qui a mis en évidence la présence de plomb

- Concernant la sécurité

L'escalier d'accès au 2nd étage n'a pas de main courante

Absence de garde-corps à la fenêtre arrière de l'appartement du 2nd étage

Mauvais état de certains garde-corps

L'échappée d'escalier est de 1,65 m

L'accès au deuxième étage se fait en passant sur une mezzanine dont la largeur est de 43,6 cm

- Concernant les structures

Il existe une salle de bains commune située sur le palier du deuxième étage. Absence de lavabo

Dans cette pièce se trouve aussi un WC

Il existe un deuxième WC sur le palier du premier étage

- Concernant la protection phonique :

Les bruits de voisinage sont perceptibles.

- Concernant l'état des surfaces intérieures, leur facilité d'entretien

Les fuites d'eau ont endommagé les plafonds des parties communes

Dans les parties communes les murs sont recouverts de moquette murale difficile d'entretien

- Concernant les facteurs de risques/installations de combustion

Présence d'une chaudière au gaz de ville dans la cave qui ne fonctionne plus.

Absence d'arrivée d'air comburant

Étanchéité douteuse des conduits d'évacuation des gaz brûlés.

Accès à la chaudière non sécurisé (tôle de protection démontée)

- Concernant l'humidité et l'aération :

Absence des ventilations réglementaires dans les pièces de service

Humidité importante :

-infiltrations plafond des parties communes du deuxième étage.

-fuites d'eau au niveau des plafonds des parties communes au rez-de-chaussée et au premier étage

-humidité tellurique (dans les parties communes et le local commun du rez-de-chaussée)

- Concernant les équipements

La chaudière est en panne absence de production d'eau chaude.

Le compteur d'eau est présent à la cave mais le réseau n'est pas alimenté, les locataires ont fermé le compteur car les fuites sur le réseau sont très importantes.

L'évacuation des eaux vannes est obstruée provoquant des remontées dans la douche commune, rendant celle-ci inutilisable. Des infiltrations d'eaux vannes sont visibles au niveau des plafonds des parties communes.

- Concernant l'électricité :

Absence de mise à la terre sur certaines prises

Présence de fils volants.

Absence d'éclairage dans les parties communes

Présence d'un compteur électrique commun aux trois logements et aux parties communes

(il existe un compteur électrique propre au local commercial).

Le tableau de répartition est situé près du compteur électrique dans les parties communes de l'immeuble.

- Concernant le gaz :

L'absence d'éclairage à la cave n'a pas permis d'évaluer le réseau et l'installation de gaz.

- Concernant les moyens de chauffage

La chaudière étant hors service les locataires utilisent des chauffages d'appoint au gaz et au pétrole.

- Concernant l'usage et entretien

Présence de nombreux déchets putrescibles et d'encombrants dans l'appartement du premier étage, sur la terrasse et dans le local commun du rez-de-chaussée

Présence de rongeurs

Absence de local poubelles

CONSIDERANT que des différentes causes d'insalubrité sont susceptibles d'engendrer les risques sanitaires suivants :

- survenue ou d'aggravation de pathologies notamment maladies pulmonaires, asthmes et allergies
- survenue ou d'aggravation de pathologies notamment maladies infectieuses ou parasitaires
- atteintes à la santé mentale
- survenue d'accidents
- intoxications par le CO

CONSIDERANT que les logements du premier et deuxième étage sont occupés par Monsieur DEHON depuis septembre 2004 et Madame MAZZUGGIA depuis août 2004, que le logement du troisième étage est vide d'occupant ;

CONSIDERANT que la formation spécialisée du CODERST est d'avis qu'il est impossible de remédier à l'insalubrité de ce bâtiment, compte tenu de l'importance des désordres affectant ce bâtiment, de la nature et de l'ampleur des travaux nécessaires à la résorption de l'insalubrité dont l'évaluation est égale ou supérieure au coût de reconstruction du bâtiment ;

Sur proposition de Monsieur le Directeur Général Adjoint de l'Agence Régionale du Nord-Pas-de-Calais chargé de la Santé Publique et de Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture du Nord ;

ARRÊTE

Article 1^{er} - Le bâtiment sis 59, rue du 145^{ème} Régiment d'Infanterie à MAUBEUGE (réf. cadastrales : M 99) situé propriété de Monsieur CONTE Aiseny demeurant 31, rue de la Chaussée à MONS (Belgique) ou de ses ayants droit, est déclaré insalubre à titre irrémédiable

Article 2 - Les logements ou locaux situés dans le bâtiment susvisé sont, en l'état, interdits définitivement à l'habitation, à compter du 1^{er} février 2012.

Article 3 - Le propriétaire mentionné à l'article 1^{er} doit, avant le 1^{er} janvier 2012 informer le préfet ou le maire de l'offre de relogement définitif qu'il a faite aux occupants correspondant à leurs besoins et possibilités pour se conformer à l'obligation prévue par l'article L.521-3-1, II du code de la construction et de l'habitation.
A défaut pour le propriétaire d'avoir assuré le relogement des occupants, celui-ci sera effectué par la collectivité publique, à ses frais.

Article 4 - Le propriétaire mentionné à l'article 1^{er} est tenu de respecter les droits des occupants dans les conditions précisées aux articles L. 521-1 à L. 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation, reproduites en annexes au présent arrêté.
Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent est passible des sanctions pénales prévues par l'article L. 1337-4 du code de la santé publique ainsi que par les articles L. 521-4 et L. 111-6-1 du code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexes

Article 5 - Dès le départ des occupants et de leur relogement dans les conditions visées à l'article 2 du présent arrêté, le propriétaire mentionné à l'article 1^{er} est tenu d'exécuter tous travaux nécessaires pour empêcher toute utilisation des logements et interdire toute entrée dans les lieux. A défaut, il y sera pourvu d'office par l'autorité administrative aux frais du propriétaire mentionné à l'article 1^{er}.

Article 6 - Si le propriétaire mentionné à l'article 1^{er} à son initiative a réalisé des travaux permettant de rendre l'immeuble saubre, la mainlevée du présent arrêté d'insalubrité pourra être prononcée après constatation par les agents compétents de la sorte d'insalubrité de l'immeuble.

Le propriétaire tient à disposition de l'administration tout justificatif attestant de la réalisation des travaux dans le respect des règles de l'art.

Lors des interventions notamment sur les murs (perçage, saignées), toutes les précautions devront être prises pour l'exécution des travaux prescrits, de façon à ne pas générer un risque supplémentaire pour les occupants par la dispersion de poussières potentiellement chargées en plomb ou amiante.

Indépendamment de l'application du Code de la Santé Publique et du Règlement Sanitaire Départemental, il est rappelé que le propriétaire doit garantir la conformité de l'immeuble au regard des règles de sécurité incendie propres aux immeubles collectifs.

Article 7 - Le présent arrêté sera notifié par l'Agence Régionale de Santé à la personne mentionnée à l'article 1^{er} ci-dessus ainsi qu'aux occupants des locaux concernés Monsieur DEHON Madame MAZZUGGIA.

Il sera également affiché à la main de Maubeuge.

Le présent arrêté sera transmis au Procureur de la République, à la CAF, ainsi qu'aux gestionnaires du fonds de solidarité pour le logement.

Il sera également transmis au Directeur Départemental des Territoires et de la Mer du Nord, au Directeur Départemental de la Cohésion Sociale du Nord, à l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) et au Président de la Communauté d'Agglomération de Maubeuge Val de Sambre.

Article 8 - En cas de cession de ce bien, l'intégralité du présent arrêté devra être portée à la connaissance de l'acquéreur.

Le présent arrêté sera publié à la conservation des hypothèques dont dépend l'immeuble pour chacun des locaux concernés, aux frais du propriétaire figurant à l'article 1^{er}.

Article 9 - Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Monsieur le Préfet du Nord, 12 rue Jean sans Peur - 59039 Lille Cedex dans les deux mois suivant la notification. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Le présent arrêté peut également faire l'objet d'un recours hiérarchique auprès du ministre chargé de la santé dans les deux mois suivant la notification (Direction générale de la santé - EA 2 - 14 avenue Duquesne - 75350 Paris 07 SP). L'absence de réponse dans un délai de quatre mois vaut décision implicite de rejet.

Un recours contentieux peut être déposé auprès du tribunal administratif de Lille - 143 rue Jacquemars Gielée, 59014 Lille Cedex, également dans le délai de deux mois à compter de la notification, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé.

Article 10 - Le Secrétaire Général de la Préfecture du Nord, le Directeur Général Adjoint de l'Agence Régionale de Santé chargé de la Santé Publique, le Sous-Préfet d'Avesnes sur Helpe, le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer du Nord, le Maire de Maubeuge, sont chargés chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Pour la Préfecture de la Région Nord-Pas de Calais

Fait à Lille, le 01 DEC 2017
Le Préfet, Général

ANNEXES

Marie-Françoise PITHOULT

Articles L 521-1 à L 521-4 - L 511-6-1 du Code de la Construction et de l'Habitat
Article L 1337-4 du Code de la Santé Publique

ANNEXE 3

PROCES-VERBAL PROVISOIRE
DU 26 FEVRIER 2024

Direction du Développement Urbain
Urbanisme

**PROCES-VERBAL PROVISoire D'ETAT D'ABANDON MANIFESTE
DE L'IMMEUBLE SIS 59 RUE DU 145^{ème} RI**

N°453 /2024

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L 2243-1 à L 2243-4,

Vu le PLUi approuvé le 12 décembre 2019, modifié les 18 mars 2021, 16 décembre 2021 et 07 avril 2022,

Vu l'arrêté préfectoral en date du 1^{er} décembre 2011 déclarant d'insalubrité irrémédiable avec interdiction définitive d'habiter à compter du 1^{er} février 2012 l'immeuble sis 59 rue du 145^{ème} RI, appartenant à M. Alseny CONTE et obligeant au relogement de tous les occupants,

Vu le courrier en date du 17 décembre 2020 informant le propriétaire, Monsieur Alseny CONTE, propriétaire dudit immeuble, de l'état dégradé de son immeuble et l'interrogeant sur le devenir du bien, resté sans réponse,

Vu le courrier en date 13 octobre 2023, adressé à Monsieur Alseny CONTE, l'informant de la mise en œuvre de la procédure relative aux biens en état d'abandon manifeste, resté sans réponse à ce jour,

Vu le rapport établi par le service Urbanisme de la Ville en date du 13 février 2024,

Vu les photographies des lieux réalisées les 11 septembre 2023 et 13 février 2024, annexées au présent procès-verbal,

Je, soussignée Marie-Charles LALY, Adjointe au Maire de la Ville de MAUBEUGE, ai constaté que l'immeuble cadastré section M n°99, sis 59 rue du 145^{ème} RI, appartenant à Monsieur Alseny CONTE, n'abrite à ce jour aucun occupant et n'est manifestement plus entretenu,

Il a ainsi été constaté :

Toute correspondance est à adresser à :
Monsieur le Maire
Hôtel de Ville -
Place du Docteur Pierre-Forest
BP 80269
59607 Maubeuge Cedex
Tél. 03 27 53 75 75
Fax 03 27 53 75 00

Les fenêtres du 1^{er} et du 2^{ème} étage en façade avant et en façade arrière sont ouvertes
Une fenêtre du 1^{er} étage a les vitres brisées
Le faîtage est en partie absent sur le pignon de l'immeuble

- La descente d'eaux pluviales située sur le pignon n'est pas raccordée au réseau laissant l'eau couler le long du mur en cas de pluie
- L'enduit ciment fissuré et éclaté par endroit au droit de la descente d'eaux pluviales et le long du pignon à la jonction du bâtiment principal et de l'annexe,
- De la végétation pousse au niveau de la lucarne haute située sur le pignon de l'annexe
- Un fauteuil et autres objets non identifiés entreposés sur la terrasse
- L'enseigne drapeau surplombant le domaine public en partie cassée

Ces éléments témoignent de l'état d'abandon manifeste de l'immeuble ; il y a ainsi lieu, par le présent procès-verbal, de constater que l'immeuble situé sur la parcelle sus désignée est en état d'abandon manifeste au sens des dispositions des articles L.2243-1 à L.2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Au vu de ces constats, les travaux suivants s'avèrent nécessaires et indispensables pour remédier à l'état d'abandon manifeste du bien précité :

- Fermer les fenêtres aux étages
- Remplacer les vitres cassées
- A l'arrière, fermer l'accès du 1^{er} étage donnant sur la terrasse
- Enlever les fauteuil et objets entreposés sur la terrasse
- Réparer le faîtage du pignon
- Relier la descente d'eau pluviale au réseau existant
- Réparer les fissures présentes sur l'enduit ciment notamment au niveau de la descente EP défectueuse et le long du mur pignon
- Enlever la végétation poussant sur le pignon au niveau de la lucarne de l'extension
- Démonter l'enseigne drapeau surplombant le domaine public

Conformément aux dispositions de l'article L 2243-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, le procès-verbal provisoire d'abandon manifeste :

- sera affiché pendant trois (3) mois à la mairie de Maubeuge et sur les lieux concernés ;
- fera l'objet d'une insertion dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département et sera mis en ligne sur le site internet de la Ville ;
- sera 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 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Si l'un des propriétaires, titulaires de droits réels ou autres intéressés n'a pas pu être identifié ou si son domicile n'est pas connu, la notification le concernant est valablement faite en mairie.

Si à l'issue d'un délai de trois (3) mois à compter de l'exécution des mesures de publicité et des notifications susvisées, les propriétaires n'ont pas mis fin à l'état d'abandon ou ne se sont pas engagés à effectuer les travaux propres à y mettre fin définis par la convention avec le Maire dans un délai fixé par cette dernière, le Maire constatera par un procès-verbal définitif l'état d'abandon manifeste de la parcelle ; ce procès-verbal est tenu à la disposition du public.

Le conseil municipal pourra alors décidé, sur saisine du Maire, en vertu des dispositions de l'article L 2243-3 du Code général des Collectivités Territoriales, de déclarer le bien précité en état d'abandon manifeste et d'en poursuivre l'expropriation.

De quoi, nous avons dressé le présent procès-verbal qui a été clos à 16h20, heure légale et avons signé.

Fait à MAUBEUGE, le 26 FEV, 2024

Pour le Maire,
L'Adjointe déléguée à l'Urbanisme
Marie-Charles LALY

A handwritten signature in blue ink is written over a circular official stamp. The stamp contains the text 'MAIRIE DE MAUBEUGE' and '(1600)'. The signature is a stylized, cursive script.

ANNEXE 4

PROCES-VERBAL DEFINITIF
DU 20 AOUT 2024

PROCES-VERBAL DEFINITIF D'ETAT D'ABANDON MANIFESTE
DE L'IMMEUBLE SIS 59 RUE DU 145^{ème} RI

N° 2568/2024

Arnaud DECAGNY, maire de la commune de MAUBEUGE,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L 2243-1 à L 2243-4,

Vu l'arrêté n°3080 en date du 17/11/2023 portant délégation de pouvoirs et de signature à Madame Marie-Charles LALY, adjointe à l'urbanisme ;

Vu le procès-verbal provisoire n°453 en date du 26 février 2024 constatant l'état d'abandon de l'immeuble sis 59 rue du 145^{ème} RI, notifié le 20 mars 2024 à M. Alseny CONTE, propriétaire dudit immeuble,

Vu le certificat du 29 juillet 2024, attestant de la publication du procès-verbal précité dans les journaux suivants La Sambre le 8 mars 2024 et La Voix du Nord le 12 mars 2024,

Vu le certificat d'affichage du 29 juillet 2024, attestant de la publication dudit procès-verbal provisoire, pendant une durée de trois mois, soit du 8 mars 2024 au 8 juin 2024, en mairie de Maubeuge et sur place,

Considérant qu'aucune suite n'a été donnée par M. Alseny CONTE demeurant 1 rue des Cèdres à Maubeuge pour remédier à l'état d'abandon de son bien situé 59 rue du 145^{ème} RI à Maubeuge figurant au cadastre sous le n° 99 de la section M, et que le délai de trois mois prévu à l'article L.2243-2 du CGCT est expiré ;

Considérant que les formalités relatives à la constatation provisoire de l'état d'abandon manifeste ont été accomplies,

Considérant que le bien susvisé n'est manifestement toujours pas entretenu et, de surcroît, n'a pas d'occupant à titre habituel, et que l'état d'abandon se caractérise de la manière suivante :

- Les fenêtres du 1^{er} et du 2^{ème} étage en façade avant et en façade arrière sont ouvertes
- Une fenêtre du 1^{er} étage a les vitres brisées
- Le faîtage est en partie absent sur le pignon de l'immeuble
- La descente d'eaux pluviales située sur le pignon n'est pas raccordée au réseau laissant l'eau couler le long du mur en cas de pluie
- L'enduit ciment fissuré et éclaté par endroit au droit de la descente d'eaux pluviales et le long du pignon à la jonction du bâtiment principal et de l'annexe,
- De la végétation pousse au niveau de la lucarne haute située sur le pignon de l'annexe
- Un fauteuil et autres objets non identifiés entreposés sur la terrasse
- L'enseigne drapeau surplombant le domaine public en partie cassée

CONSTATE à titre définitif l'état d'abandon manifeste du bien en cause.

De quoi, nous avons dressé le présent procès-verbal qui a été clos le 22 août 2024, à 10h30, heure légale, et qui restera en mairie de Maubeuge à la disposition du public, et avons signé.



Fait à MAUBEUGE, le
Pour le Maire,
L'Adjointe déléguée à l'Urbanisme
Marie-Charles LALY

22 AOUT 2024

Toute correspondance
est à adresser à :

Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
Place du Docteur Pierre-Forest
BP 80269
59607 Maubeuge Cedex
Tél. 03 27 53 75 75
Fax 03 27 53 75 00

ANNEXE 5

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL
DU 01 OCTOBRE 2024

DEPARTEMENT DU NORD
ARRONDISSEMENT D'AVESNES
VILLE DE MAUBEUGE

SEANCE DU 01 OCTOBRE 2024 : DELIBERATION N° 145

Affaires Juridiques & Gestion de l'Assemblée
Affaire suivie par Claudine LATOUCHE
☎: 03.27.53.76.01
Réf. : C. LATOUCHE / G. GABERTHON

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

Date de la convocation : 24 septembre 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le premier octobre à 18h00

Le Conseil Municipal de Maubeuge s'est réuni à la Mairie sur la convocation et sous la présidence de Monsieur Arnaud DECAGNY, Maire de Maubeuge

Nombre de conseillers en exercice : 35

PRÉSENTS : Arnaud DECAGNY - Florence GALLAND - Nicolas LEBLANC - Jeannine PAQUE - Dominique DELCROIX - Annick LEBRUN - Patrick MOULART - Bernadette MORIAME - Naguib REFFAS - Brigitte RASSCHAERT - Samia SERHANI - Emmanuel LOCOCCIOLO - Michèle GRAS - Djilali HADDA - Patricia ROGER - Marc DANNEELS - Myriam BERTAUX - Boufeldja BOUNOUA - Marie-Charles LALY - Robert PILATO - Christelle DOS SANTOS - Malika TAJDIRT - André PIEGAY - Caroline LEROY - Larrabi RAISS - Azzedine ZEKHNINI - Rémy PAUVROS - Marie-Pierre ROPITAL - Michel WALLET - Sophie VILLETTE - Guy DAUMERIES - Inèle GARAH - Jean-Pierre ROMBEAUT - Fabrice DE KEPPER - Angelina MICHAUX

EXCUSÉ(E)S AYANT DONNE POUVOIR :

Dominique DELCROIX pouvoir à Emmanuel LOCOCCIOLO - Patrick MOULART pouvoir à Jeannine PAQUE - Malika TAJDIRT pouvoir à Naguib REFFAS - Larrabi RAISS pouvoir à Azzedine ZEKHNINI - Guy DAUMERIES pouvoir à Marie-Pierre ROPITAL - Inèle GARAH pouvoir à Michel WALLET - Rémy PAUVROS pouvoir à Sophie VILLETTE

EXCUSÉ(E)S :

Marc DANNEELS

SECRETAIRE DE SÉANCE :

Nicolas LEBLANC

OBJET : Etat d'abandon manifeste -- Déclaration de l'état d'abandon manifeste de l'immeuble sis 59 rue du 145^{ème} RI et poursuite de l'expropriation au profit de la ville

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment les articles :

- L.2243-1 relatif à l'engagement d'une procédure de déclaration d'une parcelle en état d'abandon,
- L.2243-1-1 relatif au périmètre d'une opération de revitalisation de territoire dans lequel se situe une parcelle en état d'abandon manifeste ;
- L.2243-2 relatif à la rédaction et l'affichage d'un procès-verbal provisoire constatant un abandon manifeste,
- L.2243-3 relatif à la rédaction d'un procès-verbal définitif constatant un abandon manifeste, suivie de la saisine du conseil municipal pour déclarer ledit état d'abandon manifeste et poursuivre l'expropriation au nom de la commune,
- L.2243-4 relatif aux conditions d'expropriation d'immeuble ayant fait l'objet d'une déclaration d'état d'abandon manifeste,

Vu le Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique, et notamment l'article L.222-2, relatif aux effets de l'ordonnance d'expropriation, venant s'appliquer dans le cadre de l'article L.2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales susvisé,

Vu le procès-verbal provisoire d'état d'abandon manifeste en date du 26 février 2024 et le procès-verbal définitif en date du 20 août 2024, relatifs à la parcelle sise au 59 rue du 145^{ème} RI, cadastrée en section M n° 99,

Vu l'examen du projet de délibération en commission « Culture, Patrimoine, Urbanisme, Logement et Rénovation Urbaine » en date du 26 août 2024,

Considérant que le régime des biens en état d'abandon manifeste est une procédure permettant à la commune de déclarer en état d'abandon manifeste des immeubles, parties d'immeubles et terrains à l'abandon, dans le but d'amener leur propriétaire à faire cesser cet état,

Qu'à défaut de réaction de la part des propriétaires, lesdits biens pourront être expropriés, soit afin de construire des logements, soit dans le but de réaliser tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement,

Que le régime juridique de cette procédure est établi aux articles L2243-1 à L2243-4 susvisés,

Qu'il s'agit d'une procédure alternative, à la législation sur les biens vacants et sans maître et à la procédure classique d'expropriation pour cause d'utilité publique, créée pour aider les communes dans leurs efforts de rénovation et de réhabilitation du patrimoine local,

Qu'en effet, elle permet de traiter les immeubles bâtis ou non bâtis à l'abandon ou en ruine, et de favoriser leur réaménagement,

Que la procédure se déroule selon le schéma suivant :

1. repérage de la parcelle bâtie ou non bâtie dépourvue d'occupants à titre habituel et manifestement non entretenue,
2. détermination de la parcelle concernée et recherches dans le fichier immobilier ou au livre foncier afin de trouver le propriétaire, le titulaire de droits réels,
3. Constate par un procès-verbal provisoire de l'état d'abandon manifeste. Ce procès-verbal indique la nature des désordres affectant le bien auxquels il convient de remédier pour faire cesser l'état d'abandon manifeste.

Que ce procès-verbal doit :

- ✓ être affiché pendant trois mois à la mairie et sur les lieux de situation concernés,
- ✓ être notifié aux propriétaires, titulaires de droits réels, et lorsqu'une de ces personnes n'a pu être identifiée, ou si son domicile n'est pas connu, la notification la concernant est faite à la mairie du lieu de situation du bien),
- ✓ faire l'objet d'une insertion dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département. À compter de l'exécution de l'ensemble des mesures de publicité susvisées, les propriétaires disposent alors d'un délai de trois mois pour se manifester,

Que si le propriétaire ne se manifeste pas dans le délai de trois mois, le maire poursuit la procédure,

Qu'au terme du délai de trois mois ou, à défaut de réalisation des travaux, au terme du délai fixé pour les réaliser (si cette date est postérieure), le maire constate l'état d'abandon manifeste de la parcelle par un procès-verbal définitif,

Que ce procès-verbal est tenu à la disposition du public,

Que le maire saisit à nouveau 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 pour une destination déterminée,

Que l'expropriation est alors poursuivie au profit de la commune,

Qu'elle doit avoir pour but, soit la construction de logements, soit tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement,

Considérant en l'espèce que la parcelle sise 59 rue du 145^{ème} RI cadastrée M n° 99 a été déclaré d'insalubrité irrémédiable avec interdiction définitive d'habiter en 2011,

Que l'immeuble se trouve depuis lors en état d'abandon manifeste,

Et qu'il convient de faire cesser les nuisances qui en résultent pour le voisinage,

Considérant qu'un procès-verbal provisoire de la parcelle en état d'abandon manifeste a été dressé le 26 février 2024 pour ce bien, et que les mesures d'affichage, de publicité et de notification ont été réalisées,

Considérant qu'aucune mesure n'ayant été prise au terme du délai de trois mois dont disposent les propriétaires pour faire cesser l'état d'abandon, un procès-verbal définitif de parcelle en état d'abandon manifeste a été dressé le 20 août 2024,

Considérant que l'acquisition de la parcelle M n° 99 par la Ville de Maubeuge, à l'amiable ou par voie d'expropriation, permettrait la réhabilitation de l'immeuble par la création d'un commerce en rez de chaussée et de logements dans les étages, conformément au projet de revitalisation du centre-ville porté par la commune,

Considérant que l'article L.2243-3 susvisé prévoit la possibilité pour une commune de poursuivre l'expropriation à son profit, suivant les conditions de l'article L.2243-4, également susvisé.

Ayant entendu l'exposé de son rapporteur,

Après en avoir délibéré,

Le Conseil Municipal,

A l'unanimité

- Déclare l'immeuble cadastré M n°99 sis 59 rue du 145^{ème} RI en état d'abandon manifeste.
- Autorise Monsieur le Maire ou son délégataire à poursuivre l'expropriation dudit immeuble au profit de la commune.
- Précise qu'aux termes de l'article L.2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales, il sera constitué un dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique, ainsi que l'évaluation sommaire de son coût pour le bien déclaré en état d'abandon manifeste.

- Précise que le dossier sera mis à la disposition du public et consultable aux horaires d'ouverture de la mairie pendant une durée d'un mois. Pendant toute la durée de la consultation, chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre ouvert à cet effet.
- Précise que la dépense sera inscrite au budget municipal.

Fait en séance les jour, mois et an que dessus

Pour extrait conforme,

Conformément aux dispositions des articles L.2131-1 et L 2131-2 du CGCT, cette délibération ne sera exécutoire qu'à compter de sa publication et sa transmission en Sous-Préfecture.

Le Secrétaire de séance



Nicolas LEBLANC

Le Maire de Maubeuge



Arnaud DECAGNY

Transmis en Sous-Préfecture le : 08/10/2024

Affiché le : 16 OCT. 2324

Notifié le :

Département :
NORD

Commune :
MAUBEUGE

Section : M
Feuille : 000 M 01

Échelle d'origine : 1/500
Échelle d'édition : 1/500

Date d'édition : 14/08/2024
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC50
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Envoyé en préfecture le 08/10/2024

Reçu en préfecture le 08/10/2024

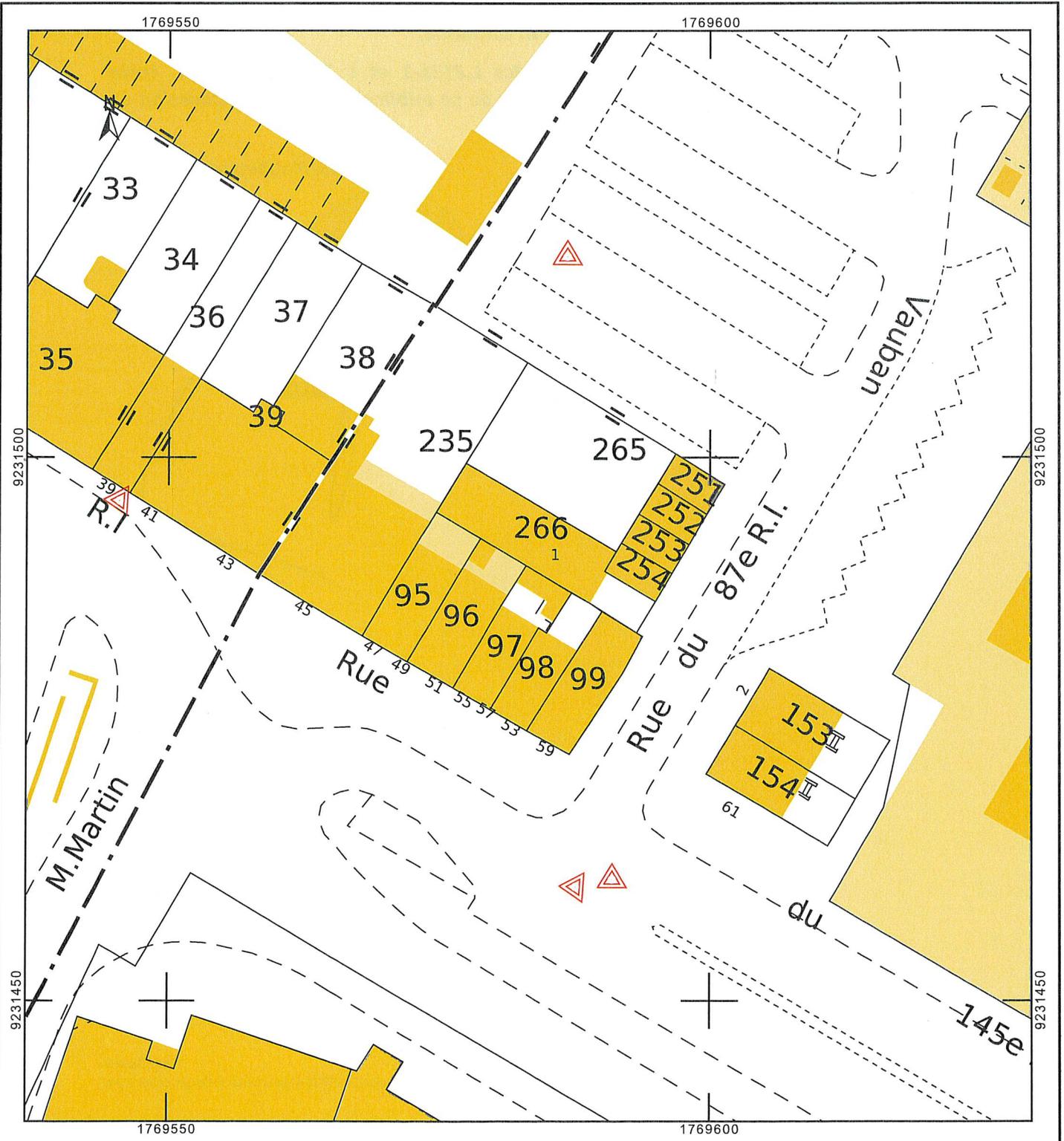
Publié le

ID : 059-215903923-20241001-D145_2024-DE

Pôle de topographie et de gestion
cadastrale Rue Raoul Follereau 59322
59322 VALENCIENNES CEDEX
tél. 03 27 14 66 80 - fax
sdif.nord.ptgc@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



ANNEXE 6

DOSSIER PHOTOGRAPHIQUE

**RAPPORT DE CONSTATION DE L'ETAT
D'ABANDON MANIFESTE
DE L'IMMEUBLE SIS 59 RUE DU 145^{ème} RI**

RAPPORT PHOTOGRAPHIQUE



Façade avant du 59 rue du 145^{ème} RI



Façade arrière du 59 rue du 145^{ème} RI



Fenêtres ouvertes et vitres brisées



Matériaux entreposés



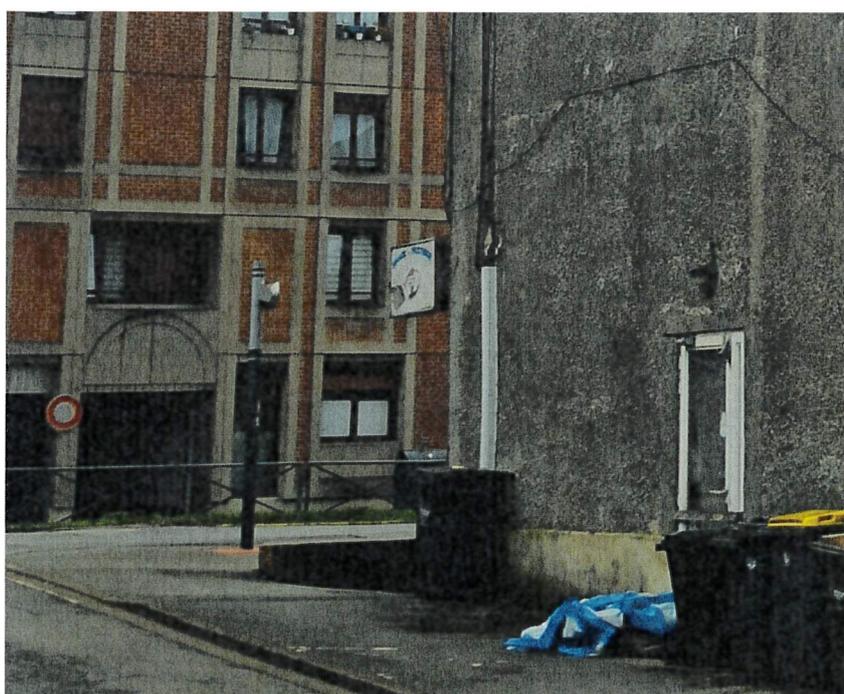
Vue du pignon



Descente d'eau pluviale non raccordée et parement fissuré



Faîtage dégradé



Enseigne drapeau cassée



Objets entreposés sur la terrasse et accès au 1^{er} étage

ANNEXE 7

FICHE ACTION N°5 – ACV ILOT VAUBAN

Titre du projet	5/ Îlot Vauban
Type de projet	Action / Étude
Axe de rattachement	Axe 1 : De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive d'habitat
Date de signature	06/03/2025
Description générale	<p>L'îlot Vauban situé à proximité directe de la porte de Mons, entre la rue du 145^{ème} régiment d'infanterie et les rues Casimir Fournier, Vauban et du 85^{ème} RIF est un des secteurs les plus anciens du centre-ville maubeugeois. Une étude de l'ADU avait mis en avant les difficultés structurelles de cet îlot délaissé (vacances, typologie des logements, statut...)</p> <p>L'EPF est intervenu pour démolir un bâtiment, dont le foncier a été revendu à la ville.</p> <p>Plusieurs copropriétés de cet îlot ont été incluses dans le dispositif POPAC.</p> <p>La rue du 145^{ème} RIF a été identifiée comme un secteur secondaire de la concession d'aménagement commercial.</p> <p>Le devenir de cet îlot est donc en discussion et devra bénéficier d'un accompagnement particulier au sein du dispositif Action Cœur de Ville.</p>
Objectifs	<p>Le développement d'un projet au sein de l'îlot Vauban répond à plusieurs objectifs de la stratégie du territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Valoriser un îlot d'habitation et de commerce historique de Maubeuge - Proposer une offre de logement qualitative - Attirer de nouveaux habitants et maintenir une population conséquente en cœur de ville - Requalifier un quartier du centre-ville en répondant à l'objectif de Zéro Artificialisation Nette
Maître d'ouvrage	Ville de Maubeuge
Partenaires locaux	Organismes HLM, CAMVS, ANAH, Action Logement
Coût total	1 000 000 €
Financements prévisionnels	- Partenaires financiers envisagés : Organismes HLM, CAMVS, ANAH, Action Logement, Propriétaires privés
Date de lancement	2021
Date de livraison	2026
Indicateurs d'avancement	<ul style="list-style-type: none"> - Porteurs de projets - Déploiement de projets
Indicateurs de résultat	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de logements réhabilités - Ouvertures de commerces

