



Procédure de bien en état abandon manifeste

Parcelle section 229AL n°486,

sise 7 rue des Plantes 49520 SEGRE-EN-ANJOU-BLEU

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

Consultation du public du 20 novembre 2023 au 21 décembre 2023

Table des matières

Contexte	2
Contexte réglementaire de la procédure relative aux biens en état d'abandon	4
Désignation des immeubles à exproprier, propriétaire.....	7
Chronologie de la procédure engagée	8
Démonstration de l'intérêt général du projet.....	9
Evaluation sommaire du coût	10
Annexes	
Annexe 1 Extrait cadastral et état parcellaire	11
Annexe 2 Procès-verbal provisoire du 27 mai 2021	12
Annexe 3 Procès-verbal définitif du 14 juin 2022	14
Annexe 4 Délibération du conseil municipal du 09 novembre 2023.....	15
Annexe 5 Evaluation de la valeur vénale de France domaine.....	16
Annexe 6 Dossier de photographies	19
Annexe 7 Estimation du coût des travaux nécessaires à la finalisation de la construction	20

Contexte

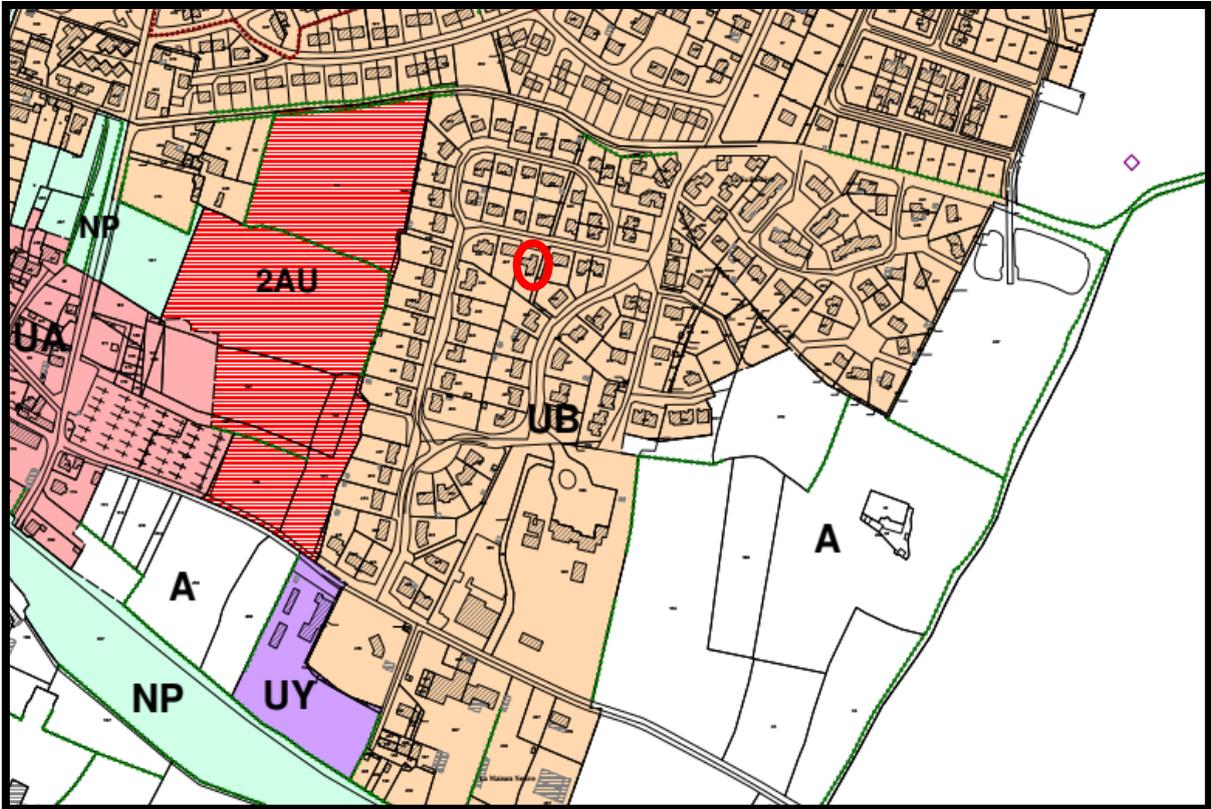
La situation de la parcelle section 229AL n°486

La parcelle cadastrée section 229AL n°486, d'une contenance de 721 m², se situe au numéro 7 rue des plantes dans le lotissement dit des châtaigniers à Noyant-la-Gravoyère (commune déléguée de Segré-en-Anjou bleu).

Ce lotissement date des années 2000 et est constitué d'une quarantaine de maisons individuelles.

Localisation de la parcelle sur le cadastre



Situation de la parcelle section 229AL n°486 sur plan local d'urbanisme

La parcelle se situe dans un lotissement, classé en zone urbaine à dominante d'habitat UB, selon le plan local d'urbanisme, à destination principale d'habitation.

Le secteur UB correspond à l'urbanisation récente et moyennement dense de la commune. C'est un secteur déjà urbanisé à vocation principale d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

Descriptif du bien visé par le présent dossier

Le bien objet du présent dossier est occupé par une maison en cours de construction qui a été abandonnée par son propriétaire.

En effet, la demande de permis de construire de cette maison a été déposée à la mairie de Noyant-la-Gravoyère le 15 juillet 2005. L'arrêté accordant le permis de construire date du 26 novembre 2005 et la déclaration d'ouverture de chantier date du 26 avril 2007.

Or, à ce jour, cette construction, entreprise en 2007, n'a jamais été terminée, seule une partie des travaux de gros œuvre a été réalisée (voir photographie en annexes), à savoir, le terrassement, les fondations, l'élévation des murs et 50% de la toiture.

Cet immeuble n'a donc jamais été occupé à titre habituel dans la mesure où la construction du bâtiment n'a jamais été achevée.

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

La procédure de déclaration de parcelles en état d'abandon manifeste est régie par les articles L.2243-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales.

Cette procédure vise à la réalisation de travaux ayant pour objet de faire cesser l'état d'abandon manifeste d'un bien, sous risque pour le propriétaire de voir exproprier son bien 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 » (article L.2243-3 du Code Général des Collectivités Territoriales).

Les dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales régissant cette procédure sont les suivantes :

TEXTES REGLEMENTAIRES

Code général des collectivités territoriales

Partie législative (Articles L1111-1 à L6500)

DEUXIÈME PARTIE : LA COMMUNE (Articles L2111-1 à L2581-1)

LIVRE II : ADMINISTRATION ET SERVICES COMMUNAUX (Articles L2211-1 à L2254-1) TITRE IV : BIENS DE LA COMMUNE (Articles L2241-1 à L2243-4)

CHAPITRE III : Déclaration de parcelle en état d'abandon (Articles L2243-1 à L2243-4)

Article L. 2243-1 : *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 L. 2243-1-1 : *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 L. 2243-2 à L. 2243-4 est applicable.*

Article L. 2243-2 : *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 L. 2243-3 : 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 L. 2243-4 : 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.

Désignation des immeubles à exproprier, propriétaire

L'immeuble à exproprier est situé 7 rue des plantes su le territoire de la commune déléguée de Noyant-la-Gravoyère sur la parcelle cadastrée section 229AL n°486 pour 721m² (annexe 1).

Le propriétaire de cette parcelle est Monsieur Najem-Eddine ABBASSI (ou ABASSI) dont les dernières adresses connues sont les suivantes :

- 1 rue André Maurois, 4900, Angers
- 8 bis rue de la Poste, 49140, Corze
- 8 rue de Longchamps, Ecoufant

Chronologie de la procédure engagée

Depuis plusieurs années, la commune de Noyant-la-Gravoyère puis la commune nouvelle de Segré-en-Anjou bleu voit ce bien se dégrader en dépit des promesses de Monsieur ABBASSI de poursuivre les travaux ou de céder son bien.

En effet, la commune de Noyant-la-Gravoyère avait déjà engagé en 2016 une procédure de bien en état d'abandon manifeste à l'encontre de ce bien. Cependant, cette procédure avait été abandonnée au stade du procès-verbal définitif en raison de la promesse de Monsieur ABBASSI de céder son bien pour permettre de mettre à terme à cette situation.

Néanmoins, à ce jour, la situation n'ayant pas évoluée, il apparaît de nouveau que seule cette procédure soit à même de faire évoluer la situation.

2. Un procès-verbal de constat d'abandon manifeste provisoire a été réalisé le 27 mai 2021.

Le procès-verbal (*annexe 3*) a été notifié par lettre recommandée avec accusé de réception, à Monsieur Najem-Eddine ABBASSI aux adresses suivantes :

- 1 rue André Maurois, 4900, Angers
- 8 bis rue de la Poste, 49140, Corze
- 8 rue de Longchamps, Ecoufant

Il a été aussi notifié par lettre recommandée avec accusé de réception, à l'attention de :

- Monsieur le maire Christophe BECHU, Maire d'Angers, Boulevard de la Résistance de la déportation, 49020 ANGERS cedex 2
- Monsieur le Maire Jean-Philippe GUILLEUX, mairie de Corzé, 4 rue du commerce, 49140 Corze
- Monsieur le Maire Denis CHIMIER, mairie d'Ecoufant, place de la mairie 49000 Ecoufant

Il a été affiché :

- Sur les panneaux légaux d'affichage de la Mairie de La Rochelle et de la Mairie de proximité de Laleu du 22 décembre 2020 au 8 avril 2021 avec le courrier de notification aux propriétaires, titulaires de droits réels et personnes intéressées à la succession de Monsieur Gaston Pierre Chasseau
- Sur le mur de clôture de la parcelle concernée depuis le 31 décembre

2020

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

- Le 4 juin 2021 dans Ouest France
- Le 4 juin 2021 dans le courrier de l'Ouest.

La dernière formalité ayant été accomplie le 8 janvier 2021, le délai de trois mois pour mettre fin à l'état d'abandon s'achevait le 8 avril 2021.

3. Un procès-verbal définitif du 14 juin 2022 établi par Madame 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 Segré-en-Anjou Bleu, 1 rue de la Madelaine, 49500, Segré-en-Anjou Bleu.

4. **Le Conseil municipal réuni le 09 novembre 2023** a déclaré la parcelle concernée section 229AL n°486 située au 7 rue des plantes à Noyant-la-Gravoyère en état d'abandon manifeste et décidé d'en poursuivre l'expropriation au bénéfice de la commune de Segré-en-Anjou bleu en vue d'un objet d'intérêt collectif relevant de la sécurité et de la salubrité publiques.

Démonstration de l'intérêt général du projet

Cet état d'abandon de la parcelle présente des risques pour la sécurité publique, du fait de l'absence d'entretien de la végétation entraînant la présence d'une faune nuisible, voire dangereuse pour le voisinage et pour l'espace public, en particulier pour le chemin piéton à usage public bordant la parcelle.

En outre, malgré de nombreux courriers adressés à son propriétaire et le procès-verbal provisoire de bien en état d'abandon manifeste qui a été notifié à son propriétaire Monsieur Najem-Eddine ABASSI le 7 juin 2021, les travaux visant à mettre fin à cette situation n'ont jamais été entrepris par ce dernier.

Le voisinage de ce lotissement adresse régulièrement des courriers sur cette situation depuis des années à la mairie de Segré-en-Anjou Bleu (dernier courrier en date du 5 mai 2022).

C'est pourquoi la commune de Segré-en-Anjou bleu souhaite mettre en œuvre la procédure de bien en état manifeste d'abandon pour acquérir le bien par voie d'expropriation pour cause d'utilité publique, à des fins d'habitat, par la revente du bien envers un acquéreur s'engageant à mettre fin aux désordres constatés, par la finalisation du chantier de construction de la maison, ou par sa démolition suivie d'une nouvelle construction sous réserve du respect des dispositions d'urbanisme en vigueur.

Evaluation sommaire du coût

Par courrier du 28/09/2023, la Direction départementale des finances publiques a estimé la valeur vénale de ce bien à 40 000 € (annexe 5).

Il est également précisé que la commune a sollicité, auprès du bureau de maîtrise d'œuvre BeB, dont le siège se situe sur la commune déléguée de Segré, un estimatif du coût des travaux nécessaires à la finalisation du chantier de construction (*annexe 7*).

Cette estimation s'élève à 175 620,88 € TTC.

Aussi, au regard du marché immobilier local, la commune estime, quant à elle, la valeur de ce bien au maximum à 35 000€ net vendeur, correspondant globalement au prix du foncier et tenant compte des efforts engagés par la commune dans la résolution de ce dossier.

Annexe 1 : Extrait cadastral et état parcellaire

Extrait cadastral : 331229AL0486		Segré-en-Anjou Bleu (049331)		
		Echelle	Classe de précision	Date
		1 / 1500	B	18/10/2023

Année de mise à jour : 2023

Décomposition DGI			
Commune	Quartier	Section	Parcelle
049331	229	AL	486

Informations de la parcelle	
Département	Maine-et-Loire (49)
Commune	Segré-en-Anjou Bleu (049331)
Surface cadastrale	721 m ²
Adresse	0007 RUE DES PLANTES
Date d'acte	15/01/2007

Propriétaires	
Monsieur ABASSI Najem	
propriétaire	MB73TG

Informations complémentaires	
Zonage	UB - 712.143 m ² (100.00%)
Information	Droit de p : 712.143 m ² (100.00%)
Information	Assainissement collectif : 712.143 m ² (100.00%)
Servitude	Aléa argile moyen (Risque retrait gonflement des argiles - Enveloppe des zonages réglementaires) / Assiette : 712.143 m ² (100.00%)
Servitude	T7 - Servitude à l'extérieur des zones de dégagement (T7 - Servitude établie à l'extérieur des zones de dégagement - Zone de protection) / Assiette : 712.143 m ² (100.00%)

Annexe à la fiche pratique relative à l'enquête parcellaire

ANNEXE 1

DESIGNATION DES TRAVAUX					Commune : Segré-en-Anjou-Bleu					
Procédure d'état d'abandon manifeste					Maître d'ouvrage : Mairie de Segré-en-Anjou-Bleu					
INDICATIONS CADASTRALES					DATE ET MODE D'ACQUISITION		PROPRIETAIRES		EMPRISES A ACQUERIR	RELIQUATS
n° du plan	Lieu-dit	section n° cadastral	surface totale de la parcelle (en m ²)	nature	Voir cadastre et hypothèques		Voir notaires et mairies		surface (en m ²)	surface (en m ²)
486	7 rue des plantes, 49520 Segré-en-Anjou-Bleu	229 AL	721	Terrain à bâtir	Terrain acquis par M. Najem-Eddine ABBASSI (ou ABASSI) par acte notarié en date du 15/01/2007, auprès de l'OFFICE PUBLIC DEPARTEMENTAL D'HABITATIONS A LOYER MODERE DE MAINE ET LOIRE Acte authentifié par Me Claudie MARSOLLIER, notaire à Candé (49)		Pour les personnes physiques : ABBASSI (ou ABASSI) Najem-Eddine Profession : profession inconnue Situation matrimoniale, nom et prénom du conjoint : non connue Date et lieu de naissance : 12/03/1978 à Nantes (44)		721	
					Etat civil		Adresse : Derniers domiciles connus : - 1 rue André Maurois, 4900, Angers - 8 bis rue de la Poste, 49140, Corze - 8 rue de Longchamps, Ecoflant			

Annexe 2 : Procès-verbal provisoire du 27 mai 2021



PROCES VERBAL PROVISOIRE CONSTATANT L'ETAT D'ABANDON MANIFESTE D'UN BIEN IMMOBILIER SITUE AU N°7 RUE DES PLANTES, NOYANT LA GRAVOYERE

Vu les articles L2243-1 et suivants du Code général des Collectivités Territoriales.

Vu le rapport établi par le service technique de la collectivité le 22 mars 2021 constatant l'état d'abandon manifeste du bien.

Je soussignée, Geneviève COQUEREAU, Maire de la Commune de Segré-en-Anjou Bleu constate

Que la construction de la maison située au n°7 de la rue des plantes, située sur le territoire de la commune déléguée de Noyant-la-Gravoyère, cadastrée 222-AL-486, dont le propriétaire est Monsieur ABBASSI Najem-Edine, domicilié à ECOUFLANT (49140), 8 rue de LONGCHAMP, est arrêtée depuis plusieurs années, que le terrain est envahi par des plantes sauvages, et que l'immeuble est dans un état d'abandon manifeste.

Qu'une première procédure de reconnaissance de l'état d'abandon manifeste du bien avait déjà été entamée durant l'année 2016 par la commune de Noyant-la-Gravoyère.

Que la situation du bien en construction n'a fait que se détériorer depuis, sans que jamais l'entretien du terrain ne reprenne.

Qu'au vu de nos constatations, les travaux suivants s'avèrent nécessaires et indispensables pour faire cesser l'état d'abandon manifeste :

- Charpente et couverture pour au moins 50% de la surface à reprendre.
- Travaux de plomberie à reprendre.
- Remblais extérieur à reprendre.
- Terrain à défricher.

L'affichage du Procès Verbal Provisoire se fera sur site et dans les mairies concernées (Noyant-la-Gravoyère, Angers, Écouflant, Corzé, Segré) du 07/06/2021 au 07/09/2021.

Le présent procès-verbal a été clos le 27/05 à 17h .

A Segré-en-Anjou Bleu,
Le 27/05
Le Maire,
Geneviève COQUEREAU



Annexe 3 : Procès-verbal définitif du 14 juin 2022

**PROCES VERBAL DÉFINITIF CONSTATANT L'ÉTAT D'ABANDON
MANIFESTE D'UN BIEN IMMOBILIER SITUÉ AU N°7 RUE DES PLANTES,
NOYANT LA GRAVOYÈRE**

Vu les articles L2243-1 et suivants du Code général des Collectivités Territoriales.

Vu le rapport établi par le service technique de la collectivité le 22 mars 2021 constatant l'état d'abandon manifeste du bien.

Vu le procès-verbal provisoire de l'état d'abandon manifeste du 27 mai 2021, concernant le bien immobilier situé au n°7 rue des plantes sur le territoire de la commune déléguée de Noyant-la-Gravoillère.

Vu la notification effectuée le 7 juin 2021 à Monsieur Najem-Eddine ABBASSI aux adresses suivantes : 1 rue André Maurois à Angers, 8 bis rue de la Poste à Corze et 8 rue de Longchamps à Écouflant.

Vu la notification effectuée le 7 juin 2021 en mairie d'Angers, Corze et Écouflant.

Vu les certificats d'affichage du procès-verbal provisoire susvisé, affichés en mairie de Segré, Noyant-la-Gravoillère, Angers, Écouflant et Corze.

Vu l'attestation de parution du procès-verbal provisoire susvisé, publié le 4 juin 2021 dans les journaux Ouest France et le Courrier de l'Ouest.

Je soussignée, Geneviève COQUEREAU, Maire de la Commune de Segré-en-Anjou Bleu constate

Que les travaux suivants qui s'avéraient nécessaires et indispensables pour faire cesser l'état d'abandon manifeste n'ont pas été effectués :

- Charpente et couverture pour au moins 50% de la surface à reprendre.
- Travaux de plomberie à reprendre.
- Remblais extérieur à reprendre.
- Terrain à défricher.

Considérant, qu'aucune suite n'a été donnée par Monsieur Najem-Eddine ABBASSI, domicilié au 8 bis rue de la Poste à Corze à mon injonction de remédier à l'état d'abandon de son bien situé au n°7 rue des plantes à Noyant-la-Gravoillère, figurant au cadastre sous le n°222-AL-486, et que le délai de trois mois prévu à l'article L.2243-3 du CGCT est expiré.

Constate l'état d'abandon manifeste de ce bien.

De quoi, nous avons dressé, le présent procès-verbal qui a été clos le 14/06 à 17h, et restera en mairie à la disposition du public après sa notification à l'intéressé, et avons signé.

A Segré-en-Anjou Bleu,
Le 14/06/2022
Le Maire,
Geneviève COQUEREAU



Annexe 4 : Délibération du Conseil municipal en date du 09 novembre 2023

Accusé de réception en préfecture
049-200065423-20231109-2023-155-DE
Date de télétransmission : 13/11/2023
Date de réception préfecture : 13/11/2023

9 novembre 2023

N°2023/155

Commune déléguée de Noyant-La-Gravoyère – Procédure d'état d'abandon manifeste pour le bien immobilier situé 7 Rue des Plantes

Madame le Maire rappelle les différentes étapes suivies dans ce dossier :

- Un procès-verbal provisoire de l'état d'abandon manifeste a été dressé le 27 mai 2021 concernant l'immeuble situé 7 rue des plantes, Noyant-la-Gravoyère, 49520 SEGRE-EN-ANJOU-BLEU, précisant à M. Najem-Eddine ABBASSI, propriétaire, que si, à l'issue d'un délai de 3 mois à compter de l'exécution des mesures de publicité et des notifications, le propriétaire n'a pas mis fin à l'état d'abandon manifeste ou ne s'est pas engagé, par convention, à effectuer des travaux propres à y mettre fin, le Maire constatera par un procès-verbal définitif l'état d'abandon manifeste de la parcelle,
- Une notification a été effectuée le 7 juin 2021 à M. Najem-Eddine ABBASSI, propriétaire dudit bien, envoyée à ses dernières adresses connues : 1 rue André Maurois à Angers, 8bis rue de la poste à Corzé, 8 rue de Longchamp à Ecoflant,
- Un procès-verbal définitif d'état d'abandon manifeste a été dressé le 14 juin 2022.

Sur ces bases, Madame le Maire propose au conseil Municipal d'engager une procédure d'état d'abandon manifeste, et précise :

- Que le dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique sera mis à la disposition du public en mairie de Segré-en-Anjou-Bleu, du 20 novembre 2023 au 21 décembre 2023 aux heures d'ouverture de la mairie soit du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30, et le samedi de 9h00 à 12h30. Une version numérique du dossier sera également consultable sur le site internet de la mairie. Le public sera appelé à formuler ses observations sur un registre mis à sa disposition.

Ce dossier comprend :

- Une notice explicative présentant le projet (historique de la procédure et description du projet d'aménagement),
 - Une évaluation sommaire de son coût,
 - La liste des parcelles à exproprier et l'identité complète des propriétaires,
 - Un plan parcellaire des terrains.
- Que la procédure d'expropriation est engagée à des fins de la construction ou de la réhabilitation du bien,
 - Que la parcelle section 229 AL n°486, après son acquisition par la commune, sera affectée à un projet de revente envers un acquéreur s'engageant à mettre fin aux désordres constatés, par la finalisation du chantier de construction de la maison, ou par sa démolition suivie d'une nouvelle construction sous réserve du respect des dispositions d'urbanisme en vigueur,

LE CONSEIL MUNICIPAL,

APRES en avoir délibéré,

Vu les articles L 2243-1 et suivants du code général des collectivités territoriales,

Vu l'estimation de ce bien réalisée par la Direction départementale des finances publiques, en date du 28/09/2023, évaluant sa valeur vénale à 40 000 €,

Accusé de réception en préfecture
049-200065423-20231109_12251-DE
Date de transmission : 21/11/2023
Date de réception en préfecture :
Considérant que cette parcelle, pourtant à usage d'habitation puisque située au sein d'un lotissement, n'a jamais été occupée à titre habituel dans la mesure où la construction du bâtiment n'a jamais été achevée,

Considérant en particulier que cet état présente des risques pour la sécurité publique, du fait de l'absence d'entretien de la végétation entraînant la présence d'une faune nuisible, voire dangereuse pour le voisinage et pour l'espace public, en particulier pour le chemin piéton à usage public bordant la parcelle,

A l'unanimité,

DECIDE qu'il y a lieu de déclarer la parcelle section 229 AL n°486, sise 7 rue des plantes, commune déléguée de Noyant-la-Gravoyère, 49520 SEGRE-EN-ANJOU-BLEU, en état d'abandon manifeste,

DECIDE que l'emplacement de ce bien abandonné pourra être utilisé pour la finalisation du chantier de construction de la maison, ou par sa démolition suivie d'une nouvelle construction sous réserve du respect des dispositions d'urbanisme en vigueur,

APPROUVE le dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique qui sera mis à la disposition du public, du 20 novembre 2023 au 21 décembre 2023 aux heures d'ouverture de la mairie soit du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30, et le samedi de 9h00 à 12h30. Une version numérique du dossier sera également consultable sur le site internet de la mairie. Le public sera appelé à formuler ses observations sur un registre mis à sa disposition,

AUTORISE Madame le Maire à poursuivre la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique de l'immeuble susvisé dans les conditions prévues par les articles L. 2243-3 et L. 2243-4 du CGCT et par le Code de l'expropriation,

DONNE mandat à Madame le Maire, ou son représentant, pour signer tous documents relatifs à cette opération.

DELIBERATION RENDUE EXECUTOIRE

Transmise à la Préfecture le

13 NOV 2023

Affichée le 10 novembre 2023

DOCUMENT CERTIFIE CONFORME

Le Maire,

Geneviève COQUEREAU



Annexe 5 : Evaluation de la valeur vénale de France domaine



7304 - SD



DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DE MAINE ET LOIRE
Pôle d'évaluation domaniale
1 RUE TALOT
BP 64 752
49 041 ANGERS CEDEX 03
Téléphone : 02 41 22 03 50
Mail : ddfip49.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur à

Angers, le 28/09/2023

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Stéphanie FAVROU
Téléphone : 02.41.22.03.64
Courriel : stephanie.favrou@dgfip.finances.gouv.fr
Ref. Démarches Simplifiées : 13643003
Ref OSE : 2023-49331-60392

COMMUNE DE SEGRE EN ANJOU BLEU

1 Place de la Madeleine
CS 40147
SEGRE
49501 SEGRE EN ANJOU BLEU CEDEX

AVIS DU DOMAINE Estimation Sommaire et Globale

COMMUNE : NOYANT-LA-GRAVOYERE (SEGRE-EN-ANJOU-BLEU)
ADRESSE DE L'OPÉRATION : 7 rue des Plantes
DÉPARTEMENT : Maine-et-Loire
DEPENSE PREVISIONNELLE : 49 000 €

1 – SERVICE CONSULTANT

COMMUNE DE SEGRE-EN-ANJOU-BLEU. Affaire suivie par JONATHAN GOUESSAN.

2 – DATE

de consultation : 08/08/2023
de réception : 08/08/2023
de dossier en état : 08/08/2023

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ**Actualisation de l'avis 2022-49331-69390 suite à la transmission de nouveaux éléments par le consultant.**

Rappel : estimation sommaire et globale sollicitée pour la constitution d'un dossier de Déclaration d'Utilité Publique, dans le cadre d'une procédure de déclaration de parcelle en état d'abandon manifeste et d'acquisition par expropriation. Projet simplifié d'acquisition publique. Articles L2243-1 à L2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Projet d'acquisition par voie d'expropriation d'une parcelle bâtie sur la commune déléguée de Noyant-La-Gravoyère (commune nouvelle de Segré-en-Anjou-bleu).

Procès-verbal définitif constatant l'état d'abandon manifeste d'un bien immobilier signé le 14/06/2022 par la Maire de SEGRE EN ANJOU BLEU.

4 - DESCRIPTION SOMMAIRE DES IMMEUBLES COMPRIS DANS LE PERIMETRE DE L'OPERATION**4.1 Référence cadastrale :**

Parcelle cadastrée section AL n° 486 pour 7 a 21 ca.

4.2 Description du bien :

Parcelle bâtie en lotissement situé sur la commune déléguée de Noyant-La-Gravoyère.

Lot n° 3 du lotissement des Châtaigniers.

Terrain à bâtir acquis le 15 janvier 2007 par l'actuel propriétaire Monsieur Najem-Eddine ABASSI pour la construction d'une maison d'habitation.

Sur cette parcelle est bâtie une maison inachevée avec RC et étage mansardé, abandonnée selon consultant depuis 2016.

Il a été constaté lors du déplacement du service le 12/09/2022 que l'essentiel des travaux de gros-oeuvre semblait réalisé : terrassement, fondations, soubassement, assainissement, élévation des murs, charpente, hormis la toiture (environ 50 % achevé) et l'absence de menuiseries extérieures et d'enduit sur façades.

La construction ne peut donc pas être considérée comme mise hors d'air et hors d'eau mais les travaux essentiels de fondation, ossature, et stabilité de la maison sont achevés.

Belle emprise de terrain nu/jardin à l'arrière de la construction.

**Eléments apportés par le consultant :**

Le consultant indique que la structure s'est dégradée depuis septembre 2022 et fournit des éléments chiffrés réalisés par un professionnel. La mairie a mandaté le bureau de maîtrise d'œuvre BeB qui a réalisé ce travail visant à estimer le coût de travaux nécessaires à l'achèvement de la construction suivant le plan initial du projet contenu dans le permis de construire. Les éléments détaillés (devis de juillet 2023) amènent à un coût de travaux estimé de 146 350,73 € HT (175 620, 88€ TTC) pour une maison de 90 m² + 20 m² de garage.

5 - URBANISME ET RESEAUX**5.1 – Urbanisme :**

Parcelle couverte par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de NOYANT-LA-GRAVOYERE, dont la dernière procédure a été approuvée le 28/05/2019.

Zone classée UB

**5.2 – Réseaux :**

Lotissement, desservi tous réseaux et voirie.

6- DATE DE REFERENCE

Pour apprécier la qualification urbanistique du terrain, sa constructibilité ou son usage effectif, il faut se reporter à la date de référence.

A ce stade de la procédure, l'estimation sommaire et globale est effectuée selon les dispositions ressortant des règlements en vigueur, soit le 28/05/2019.

7 – DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE D'ÉVALUATION

La présente évaluation sommaire et globale est effectuée préalablement à la procédure de déclaration d'utilité publique qui sera engagée par le consultant.

L'emprise à acquérir pour la réalisation de l'opération projetée devra être indemnisée à hauteur du préjudice direct, matériel et certain subi par l'actuel propriétaire. Pour calculer l'indemnité principale, qui correspond à la valeur vénale, il est fait application de la méthode d'évaluation par comparaison avec les prix relevés sur le marché immobilier local, pour des cessions récentes de biens présentant des caractéristiques similaires.

À ce stade de la procédure, les biens n'ont pas à faire l'objet d'une visite approfondie. Toutefois, le service avait procédé à un déplacement sur place le 12/09/2022 afin de constater l'état extérieur du bien.

8- ESTIMATION PRÉVISIONNELLE DE LA DÉPENSE

Compte tenu des caractéristiques des biens, de la réglementation d'urbanisme applicable et du marché immobilier local, les emprises à acquérir ont été valorisées comme suit :

8.1 - L'indemnité principale :

Elle correspond à la valeur vénale de l'ensemble immobilier à acquérir.
Valeur de la parcelle bâtie retenue au stade de l'ESG : 40 000 €.

→ Soit une indemnité principale d'un montant de 40 000 €.

8.2 - Les indemnités accessoires et aléas divers :

***Indemnité de remploi** (due si l'opération est déclarée d'utilité publique)

Au stade de l'ESG l'indemnité de remploi est estimée forfaitairement à 5 000 €.

* **Indemnité d'éviction** : Sans objet.

***Indemnité pour aléas divers** (frais éventuels résultant directement de l'expropriation)

Elle est estimée forfaitairement à 4 000 €.

→ Soit une dépense prévisionnelle totale estimée de $40\,000 + 5\,000 + 4\,000 = 49\,000\text{€}$.

9 – DURÉE DE VALIDITÉ

Le présent avis est valable un an.

10 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Cette Estimation Sommaire et Globale a été effectuée selon les dispositions ressortant des règlements en vigueur à la date d'aujourd'hui. L'estimation pourra être révisée si les règles d'urbanisme étaient différentes à la date de référence.

Elle a été établie en fonction des éléments connus du service et des informations transmises par le consultant. Une nouvelle consultation serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai d'un an susvisé ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

Pour le Directeur Départemental des Finances Publiques et par
délégation


Stéphanie Favrou
Inspectrice Principale des Finances Publiques

*enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Annexe 6 : Dossier de photographies



Annexe 7 : Estimation du coût des travaux nécessaires à la finalisation de la construction



MAÎTRISE D'ŒUVRE



Segré-en-Anjou-Bleu, le 26 Juillet 2023

<u>Projet</u>	<u>Maître d'Ouvrage</u>
RENOVATION D'UNE MAISON D'HABITATION 7 Rue des Plantes NOYANT LA GRAVOYERE 49500 SEGRE-EN-ANJOU BLEU	<u>Commune de Segré-En-Anjou Bleu</u> 1 Rue de la Madeleine 49500 SEGRE-EN-ANJOU BLEU

RECAPITULATIF DES TRAVAUX N°1

TERRASSEMENTS-MACONNERIE	ASM	18608,73
CHARPENTE	BD CHARPENTE COUVERTURE	21828,27
COUVERTURE		
GOUTTIERES	ALU G	1369,81
MENUISERIES EXTERIEURES	Fermetures Connect	16178,97
PORTES INTERIEURES	Fermetures Connect	1489,66
PLACARDS+AMENAGEMENT	Fermetures Connect	4116,92
CLOISONS SECHES	BOUE	13918,07
RAVALEMENTS	SEMC	7280,00
CARRELAGES	BUCHER	11338,86
CHAUFFAGE AEROTHERMIE	JCM CONFORT	10976,12
PLOMBERIE	ADE	4921,00
ELECTRICITE	ADE	8693,00
PEINTURE	MARC BAUDY	5937,36
CUISINE+ELECTROMENAGER	BUT	5588,96
CONFORMITE RE2020	LCA	1105,00
HONORAIRES MAITRE D'ŒUVRE	BeB	13000,00
MONTANT TOTAL HT		146 350,73 €
TVA	20%	29 270,15 €
MONTANT TOTAL TTC		175 620,88 €

Non compris abonnements et raccordement ERDF, TELECOM et EAU valeur environ 800€ sur terrain stabilisé
Non compris aménagements extérieurs (hors empiètement accès).
Terrasse incluse

S.A.R.L. BeB Maîtrise d'Œuvre- 11 Rue Victor HUGO 49500 SEGRE-EN-ANJOU BLEU - 02 41 61 05 84
SIRET : 448 270 603 00039 - APE : 7111Z - TVA intra-communautaire : FR38448270603
contact@beb49.fr - www.beb49.fr