

PROCES VERBAL PROVISOIRE D'ABANDON MANIFESTE TOUR « ENTREPOSE » - Parcelle AD0064

Liberté

Le Maire de La Courneuve,

Vu les articles L2243-1 à 2243-4 du Code Général des Collectivités territoriales ci-après reproduits,

Article L2243-1

Modifié par Loi n°2015-991 du 7 août 2015 – art.130

Lorsque dans une commune, des immeubles, parties d'immeuble, 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.

La procédure de déclaration en état d'abandon manifeste ne peut être mise en œuvre qu'à l'intérieur du périmètre d'agglomération de la commune.

Article L2243-2

Modifié par la LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 – art.71

Égalité

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 les biens 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 des droits réels et autres intéressés ; à peine de nullité, cette notification reproduits intégralement les termes des articles L.2243-1 à L.2243-4. Si l'un des propriétaires, titulaires de droits réels ou autres intéressés n'a pu être identifié ou si son domicile n'est pas connu, la notification le concernant est valablement faite à la mairie.

Article L2243-3

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 – art.71

Fraternité

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 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 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 fons d'habitat, soit de tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement.

Ville de La Courneuve

avenue de la République

93126 La Courneuve cedex

T. 01 49 92 60 00

www.ville-la-courneuve.fr

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 par convention avec le maire, dans le délai fixé par cette dernière.

La procédure tendant à la déclaration 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'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

Modifié par LOI n°2013-403 du 7 mai 2013 – art.1 (V)

L'expropriation des immeubles, parties d'immeubles, voies privées assorties d'une servitude de passage public, installations et terrains ayant faits 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 remis à 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 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 et 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 droits réels ;

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

3° Indique la collectivité publique ou l'organisme 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 du bien 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.22-2 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.

Vu l'article 71 de la loi ALUR du 24 mars 2014,

Vu l'article 130 de la loi portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République n°2015-991 du 7 août 2015,

Vu les interventions répétées des services municipaux pour sécuriser les lieux et empêcher les squatts et que des individus puissent pénétrer dans la Tour,

Vu l'arrêté n°04/167 en date du 18 novembre 2004 ordonnant la fermeture d'un Etablissement Recevant du Public situé dans le bâtiment 15 rue Saint-Denis,

Vu l'arrêté municipal n°2007-96 en date du 2 mai 2007 décidant des travaux d'office de nettoyage et d'assainissement de la parcelle située 15 rue Saint Denis à La Courneuve (« Tour Entrepose »),

Vu l'arrêté municipal n°2017-245 en date du 23 juin 2017 interdisant l'occupation et l'habitation du bâtiment « Tour Entrepose » sise 1-15 rue Saint Denis – 93120 La Courneuve, ordonnant l'évacuation des occupants et ordonnant la condamnation des deux premiers étages du bâtiment et notifié aux propriétaires les 25 et 26 juillet 2017,

Vu l'arrêté préfectoral n°17-0203 HI URG CB en date du 27 juillet 2017 constatant un danger ponctuel imminent pour la santé et disposant des mesures urgentes et enjoignant le propriétaire de prendre les mesures suivantes :

- Mise en sécurité de l'installation électrique
- Enlèvement des différents types de déchets présents notamment en sous-sol, rez-de-chaussée et en extérieur
- Pompage des eaux stagnantes en sous-sol
- Dératisation et désinfection des lieux
- Sécurisation des réseaux d'eau et traitement des fuites constatées

Vu le mémoire n°2018-45 établi par la ville de La Courneuve aux fins de remboursement de frais engagés par la commune et adressé aux propriétaires en date du 15 octobre 2018,

Vu le rapport d'information n° 202000 0378 établi en date du 29 juillet 2020 par la Police Municipale de La Courneuve,

Considérant que le bien est constitué d'une tour de bureaux de 22 étages (ERP et IGH) soit environ 10 000 m² de surface de plancher,

Considérant, le caractère dangereux du site et la défaillance des propriétaires, la municipalité a été contrainte, conformément aux dispositions du CGCT et du code de la santé publique, de se substituer aux propriétaires et de mettre en place des mesures, dans le cadre des pouvoirs de police générale du maire en matière de sécurité, de santé et de salubrité publique, visant à la sécurisation, la condamnation des accès et à traiter les désordres urgents en matière de salubrité et d'hygiène,

CONSTAT

Nous, soussigné, Gilles POUX, Maire de la commune de La Courneuve (93120), nous sommes rendu, le 29 juillet 2020 à 9H30, 15 rue Saint Denis à La Courneuve, afin de constater l'état d'abandon manifeste de la « Tour Entrepose » sise à cette adresse et sur la parcelle cadastrée AD0064, appartenant à Monsieur GOSLAN David et à la SCI TAAGID SHENON, en présence de :

Ville de La Courneuve, Services Techniques : Denis Guttirez, Joel Rault, Dominique Joude, Jean-Pierre Nassel et Nicolas Demange.

Ville de La Courneuve, Direction Habitat, Salubrité, Prévention des risques : Samia Ouadi

Ville de La Courneuve, Direction des affaires générales et juridiques : Joelle Vanuxem

EPT Plaine commune, Direction de l'Urbanisme Réglementaire : Marion Allhoff

Il a été constaté que :

- Occupation du rez-de-chaussée par des squatteurs (3 personnes présents lors de la visite mais a priori plus nombreux à vivre sur les lieux)
- Nombreux espaces du rdc sont aménagés comme des lieux de vie (lit, , canapés, réfrigérateurs, plaques de cuisson, téléviseurs)
- Traces de squatt à d'autres étages
- Manipulations dangereuses effectuées sur les réseaux afin d'obtenir l'électricité et l'eau chaude
- Forte insalubrité, absence d'hygiène
- Importante saleté des abords de la Tour
- Ensemble des fenêtres arrachées sur 22 étages et destruction de l'ensemble des cloisons, mobiliers et faux-plafonds,

PRECONISATIONS DE TRAVAUX

Au vu des constatations, les travaux suivants s'avèrent nécessaires et indispensables pour faire cesser l'état d'abandon manifeste :

1/ Travaux préparatoires

- Travaux de mise en sécurité
- Curage et dératisation
- Défrichage et nettoyage des abords
- Diagnostic amiante et désamiantage
- Curage des plateaux de bureaux et locaux communs
- Prise en compte de la peinture au plomb

2/ Travaux intéressant le clos-ouvert

- Reprise des façades avec mise en place de châssis
- Reprise de l'isolation du bâtiment
- Prise en compte de l'Instruction Technique relative à l'évaluation de la charge calorifique
- Reprise de l'étanchéité des niveaux supérieurs

3/ Travaux intéressant la sécurité incendie (IGH)

- Prise en compte des immeubles avoisinants
- Prise en compte des parkings communiquant avec les autres bâtiments
- Remise en état de la voie pompiers
- Test de tenue au feu des structures
- Mise en conformité du parc de stationnement
- Cages d'escaliers
- Désenfumage des locaux de plus de 300m²
- Moyens de secours
- Dispositions concernant les obligations des propriétaires et des occupants
- Passage de la commission sécurité

4/Travaux intéressant les fluides

- Travaux intéressant les travaux d'électricité courants forts et courants faibles
- Travaux intéressant le chauffage, la ventilation et la climatisation, la plomberie, les colonnes sèches
- Travaux intéressants les ascenseurs

5/Travaux d'aménagement des plateaux de bureaux

L'aménagement des plateaux de bureaux (plafonds et plafonds suspendus, revêtements de sol et de parois latérales, encloisonnement et distance maximale d'évacuation)

6/ Travaux d'aménagement des locaux communs à RDC

Aménagements des locaux communs conforme aux normes IGH et PMR

La tour de bureaux et ses parkings présentent un état très dégradé suite à son abandon depuis plus de 20 ans.

Une réhabilitation lourde doit donc être prévue pour reconstituer le clos-couvert, mettre le bâtiment aux normes incendie et PMR, aménager les plateaux de bureaux et les locaux communs et permettre à nouveau l'exploitation de l'ensemble immobilier.

Le présent procès-verbal sera notifié aux propriétaires. Il sera affiché en Mairie et sur la parcelle en bordure de voirie pendant trois mois. Il sera publié sur le site internet de la ville et fera l'objet d'une insertion dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

A l'issue du délai de trois mois à compter de la notification et de la publication du présent procès-verbal, si les propriétaires ne se sont pas manifestés et n'ont pas fait en sorte de faire cesser l'état d'abandon en réalisant les travaux prescrits ci-dessus, Monsieur le Maire dressera le procès-verbal définitif d'état d'abandon. Le conseil municipal pourra alors décider de poursuivre l'expropriation de la parcelle au profit de la commune de La Courneuve

De quoi nous avons dressé le procès-verbal qui a été clos le 29 juillet 2020 à 12h30, heure légale et avons signé.

Pièce annexées :

- plan cadastral
- rapport photographique
- rapport de la police municipale

Fait à La Courneuve, le 18 juin 2021


Le Maire
Gilles POUX

