

**COMMUNE DE BAYONNE**  
**Département des Pyrénées-Atlantiques - Arrondissement de Bayonne**

**SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 19 OCTOBRE 2023**  
**DELIBERATION N° DE-2023-217**

L'an deux mil vingt-trois, le 19 octobre, le Conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni l'Hôtel de ville, salle du conseil municipal, sous la présidence de Monsieur Jean-René ETCHEGARAY, Maire. La séance a été ouverte à 17h36.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 45

**Présents :**

M. ETCHEGARAY, Mme DURRUTY, M. MILLET-BARBÉ, Mme LAUQUÉ, M. UGALDE, M. CORRÉGÉ, Mme LOUPIEN-SUARES, M. LACASSAGNE, Mme MARTIN-DOLHAGARAY, M. LAIGUILLON, Mme CASTEL, M. ALQUIÉ, Mme MEYZENC (à partir de la délibération DE-2023-196), M. PARRILLA ETCHART, Mme DUHART, M. AGUERRE, Mme BRAU-BOIRIE, Mme BISAUTA, M. ARCOUET, Mme LARRÉ M. SALANNE, M. PAULY, Mme LAPLACE, M. DAUBISSE (à partir de la délibération DE-2023-201), Mme MOTHES (à partir de la délibération DE-2023-195), M. ALLEMAN, M. SÉVILLA, Mme ZITTEL, Mme BENSOUSSAN, Mme LARROZE-FRANCEZAT, M. ERREMUNDEGUY, M. SUSPERREGUI, M. BOUTONNET-LOUSTAU, Mme DELOBEL, Mme CAPDEVIELLE, M. DUZERT, M. ESTEBAN, Mme LIOUSSE, Mme DUPREUILH, M. ETCHETO, Mme HERRERA LANDA, M. ABADIE, M. BERGÉ.

**Absents représentés par pouvoir :**

Mme HARDOUIN-TORRE à Mme BISAUTA ; Mme MEYZENC à Mme DURRUTY (jusqu'à la délibération DE-2023-195) ; M. DAUBISSE à M. CORREGE (jusqu'à la délibération DE-2023-200) ; Mme MOTHES à M. UGALDE (jusqu'à la délibération DE-2023-194) ; Mme BROCARD à Mme LIOUSSE.

**Absent(s) :**

**Secrétaire :**

M. BOUTONNET-LOUSTAU

---

*Entendu le rapport de M. LACASSAGNE,*

**OBJET : FONCIER** – Immeuble 8 place Pasteur - Engagement de la procédure d'expropriation dérogatoire dite Loi Vivien.

L'immeuble situé 8 place Pasteur à Bayonne, cadastré section BX n° 31 de type R + 4 + combles, est inoccupé et à l'état d'abandon depuis plusieurs années.

Organisé en volumes et lots de copropriétés, il n'est pas administré : il n'existe pas d'association de gestion regroupant les co-volumiers et la copropriété est dépourvue de syndic.

Il a d'abord été envisagé un projet de rénovation par les copropriétaires qui n'a pas abouti, en raison notamment d'un contentieux interne ancien et persistant.

En octobre 2011, l'immeuble a été endommagé par un incendie survenu au niveau du bâtiment mitoyen, sis 11 rue de la Monnaie et seuls des travaux conservatoires de consolidation et de mise en sécurité ont été entrepris en 2015 puis en 2018.

Depuis, l'immeuble est fermé et a continué à se dégrader, faute de toute intervention et en raison d'une couverture déficiente et non étanche.

En raison du danger pour la sécurité publique lié à l'état de cet immeuble, Monsieur le Maire a dû faire usage de ses pouvoirs de police à plusieurs reprises.

Quatre arrêtés de mise en sécurité ont ainsi été adoptés au fur et à mesure des constats de la progression des désordres, ci-après visés :

- un arrêté du 29 mars 2021 a interdit la circulation piétonne au droit de l'immeuble ;
- un arrêté du 05 mai 2021 de mise en sécurité d'urgence a mis en demeure les copropriétaires de prendre certaines mesures, pour lesquelles, vu l'urgence et le délai imparti par ledit arrêté, une partie des travaux a dû être exécutée d'office aux frais avancés par la Ville de Bayonne ;
- un arrêté du 18 juillet 2022 de mise en sécurité d'urgence prescrivant des mesures dans les délais de quinze et quarante-cinq jours, à la suite de l'aggravation de la dégradation de l'immeuble face à l'inaction des propriétaires; la Ville de Bayonne ayant dû, là encore, mettre en place à ses frais avancés une surveillance périodique par voie aérienne ;
- un arrêté de mise en sécurité du 16 janvier 2023, au terme de la procédure de mise en sécurité menée contradictoirement, a prescrit la démolition de l'immeuble sur le fondement de l'article L 511-11 du code de la construction et de l'habitation et ce sous la supervision d'un maître d'œuvre dans un délai de six mois, puis la remise préalable à la Ville sous deux mois d'un calendrier d'exécution avec une méthodologie d'intervention par un bureau d'étude structure pour la réalisation de l'opération.

Ce dernier arrêté dûment notifié n'a pas été contesté et est désormais définitif.

Les délais pour la réalisation des études préalables étant échus depuis le 14 avril 2023, ceux pour le délai d'exécution des travaux depuis le 14 août 2023, et à ce jour, les propriétaires n'ayant toujours fourni aucun calendrier d'exécution desdits travaux, l'immeuble peut donc faire l'objet d'une expropriation dans les conditions prévues à l'article L 511-2 du code de l'expropriation pour causes d'utilité publique. Il est toutefois précisé que l'association foncière urbaine libre (AFUL) PASTEUR a déposé une demande de permis de construire le 04 septembre 2023, manifestement irrecevable, dans la mesure où, au regard des informations dont dispose la Ville, cette AFUL ne représente qu'une partie des propriétaires du volume n° 3 de l'immeuble. Or, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, seul le propriétaire, son mandataire ou les personnes autorisées par les propriétaires à exécuter les travaux ont qualité pour déposer une demande de permis de construire.

L'expropriation de l'immeuble et de la parcelle sur laquelle il est implanté permettra à la Ville d'engager les travaux de déconstruction du bien, afin de traiter durablement le risque qu'il représente pour la sécurité publique.

Pour ce faire, la Commune doit solliciter le Préfet des Pyrénées Atlantiques, afin qu'il déclare l'utilité publique du projet en application des articles L. 511-1 et suivants du

code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, et la cessibilité de l'immeuble et de son assiette foncière sur la base d'un dossier annexé à la demande.

Il est précisé que dans le cadre de cette procédure dérogatoire de droit commun de l'expropriation, il n'est pas prévu d'enquête publique.

Par la suite, en cas de décision favorable du Préfet, un seul arrêté préfectoral déclarera d'utilité publique l'expropriation de l'immeuble et sa cessibilité, fixera le montant de l'indemnité provisionnelle allouée aux propriétaires et déterminera la date à laquelle il pourra être pris possession de l'immeuble après paiement de l'indemnité provisionnelle, au plus tôt un mois après la publication de l'arrêté.

La prise de possession par la Ville et l'engagement des travaux pourront donc intervenir rapidement après l'adoption de l'arrêté préfectoral.

Pour information, la Direction Départementale des Finances Publiques a été sollicitée et selon un avis du 21 août 2023, elle évalue à 0 € (zéro euro) les indemnités d'expropriation, déterminées selon les méthodes de comparaison et de récupération foncière, comme suit : une valeur de 600 € le m<sup>2</sup> a été retenue, soit une valeur vénale estimée du terrain nu au montant de 36 000 € HT (soit 60 m<sup>2</sup> x 600 €).

Or, dans le cadre de l'article L. 511-6 du code de l'expropriation "Loi Vivien", la valeur des biens est appréciée à la valeur du terrain nu, déduction faite des frais entraînés par la démolition, estimés à 124 180 € HT. Les coûts de la démolition excédant la valeur du terrain, la valeur du bien objet de cette procédure d'expropriation est donc ramenée à 0 € (zéro euro).

Au vu de l'ensemble des éléments qui précèdent, il est demandé au Conseil municipal :

- d'approuver la procédure d'expropriation de l'immeuble situé 8 place Pasteur à Bayonne et de la parcelle cadastrée section BX n° 31 sur laquelle il est implanté, selon les dispositions prévues par les articles L. 511-1 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- d'approuver le projet de dossier de saisine du Préfet présentant la situation de l'immeuble et la procédure de mise en sécurité en vigueur à ce jour, ainsi que sa mise à disposition pour consultation du public en mairie, sur la base des éléments essentiels du dossier joint en annexe ;
- d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à solliciter auprès du Préfet des Pyrénées - Atlantiques la déclaration d'utilité publique et de cessibilité au profit de la Commune de Bayonne ;
- d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous les actes relatifs à la mise en œuvre de la procédure d'expropriation dérogatoire de droit commun, dite "Loi Vivien".

*Ont signé au registre les membres présents.*

**Adopté à l'unanimité**

Par délégation du Maire  
David Tollis  
Directeur général des services

Jean-René ETCHEGARAY  
Maire de Bayonne





**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



**FINANCES PUBLIQUES**

**Direction Générale des Finances Publiques**

Le21 /08/2023

**Direction départementale des Finances Publiques des  
Pyrénées-Atlantiques**

Pôle d'évaluation domaniale de PAU

8 place d'Espagne  
64 000 PAU

Courriel : ddfip64.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

**Le Directeur départemental des Finances  
publiques des Pyrénées-Atlantiques**

à

**POUR NOUS JOINDRE**

**Monsieur le Maire de la Commune de BAYONNE**

Affaire suivie par : Marie françoise EVEN

Courriel : marie-francoise.even@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 05-59-82-24-08

Ref DS 13300408

Réf OSE : 2023 -64102-54939

## **AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE**

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)

*Nature du bien :*

Bâti déclaré insalubre

*Adresse du bien :*

8 Place Louis Pasteur Bayonne

*Valeur :*

Indemnités estimées à 0 € dans le cadre de la loi Vivien

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 1 - CONSULTANT

Commune de BAYONNE

Affaire suivie par : Fabienne BAYLE

## 2 - DATES

de consultation :	12/07/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	néant
du dossier complet :	18/08/2023

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input checked="" type="checkbox"/> DUP Loi VIVIEN
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire

### 3.3. Projet et prix envisagé

Engagement de la procédure d'expropriation dérogatoire dite 'Loi Vivien' selon le régime visé aux articles L 511-1 et suivants du code de l'expropriation de l'immeuble situé 8, place Louis Pasteur à Bayonne en état de ruine et faisant l'objet d'un arrêté de mise en sécurité en date du 16 janvier 2023 prescrivant sa démolition complète dans le but de traiter définitivement le danger qu'il constitue pour la sécurité publique.

Trois autres arrêtés ont été adoptés :

un arrêté du 29 mars 2021 interdisant la circulation piétonne au droit de l'immeuble,

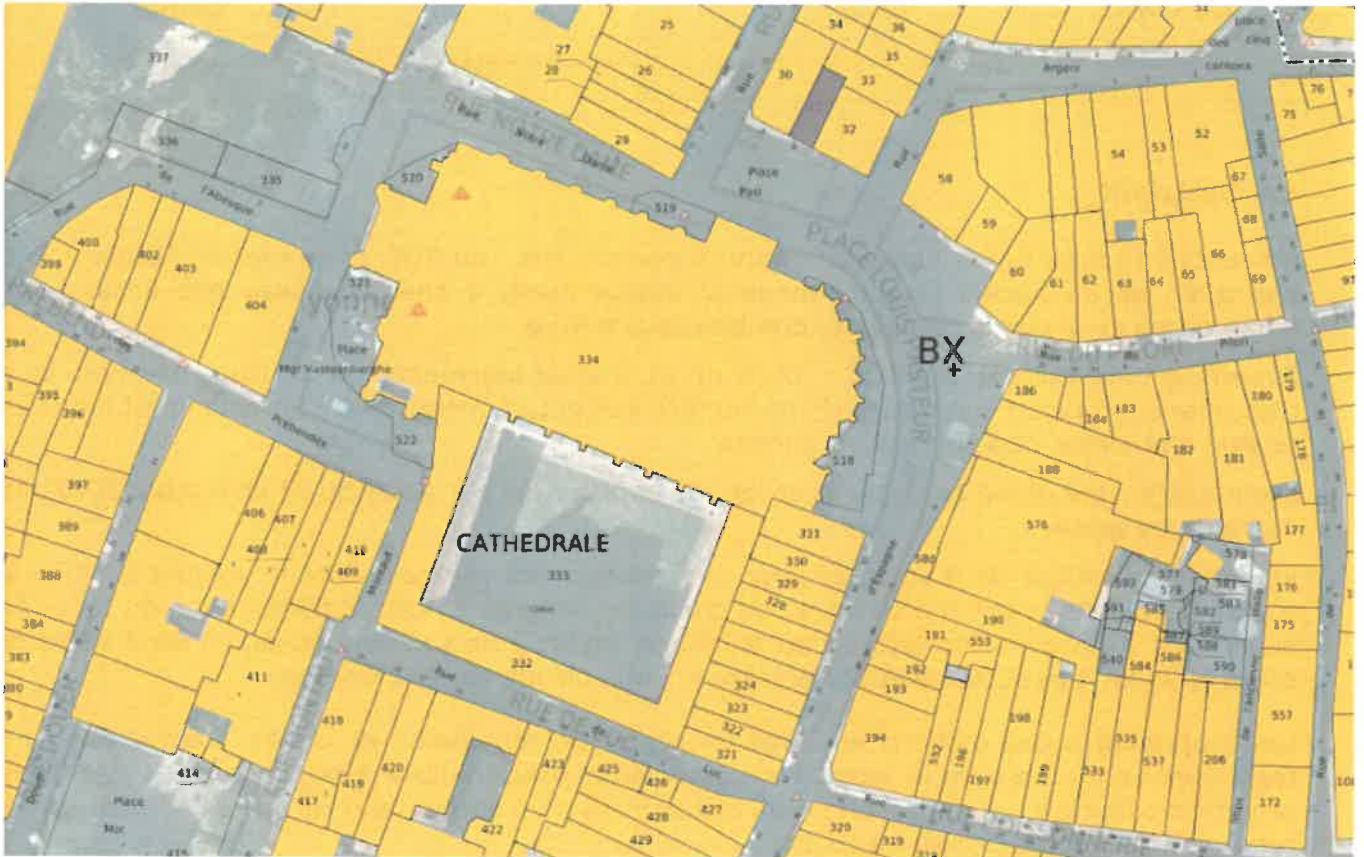
un arrêté du 5 mai 2021 de mise en sécurité d'urgence,

un arrêté de mise en sécurité d'urgence du 18 juillet 2022

L'expropriation de l'immeuble et de la parcelle sur laquelle il est implanté permettra à la ville de Bayonne d'engager les travaux de déconstruction de l'immeuble afin de traiter durablement le risque qu'il présente pour la sécurité publique.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale



### 4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

L'immeuble est inoccupé et à l'état d'abandon depuis plusieurs années.

En outre, en octobre 2011, il a été affecté par un incendie survenu au niveau du bâtiment mitoyen, sis 11 rue de la Monnaie et seuls des travaux conservatoires de consolidation et de mise en sécurité ont été entrepris en 2015 puis en 2018. Depuis lors, l'immeuble est fermé et continue de se dégrader, faute de toute intervention et en raison d'une couverture déficiente non étanche

La justification de l'utilité publique de l'opération s'apprécie donc, strictement au regard de la situation dudit immeuble et du dernier arrêté de mise en sécurité de janvier 2023 dont il fait l'objet à la date de la déclaration d'utilité publique. L'immeuble n'est pas administré car il n'existe pas d'association de gestion regroupant les co-volumiers et que la copropriété est dépourvue de syndic.

En raison de l'existence d'un danger pour la sécurité publique lié à l'état de l'immeuble, le maire ayant dû faire usage de ses pouvoirs de police à plusieurs reprises.

### 4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie
BAYONNE	BX 31		60 m2
TOTAL			60 m2

### 4.4. Descriptif

Immeuble de type R+4 + combles composé comme suit : au RDC : une entrée, l'accès à la cage d'escalier, et un ancien local commercial indépendant, à chaque niveau des anciens locaux d'habitation et au dernier étage des combles sous toiture.

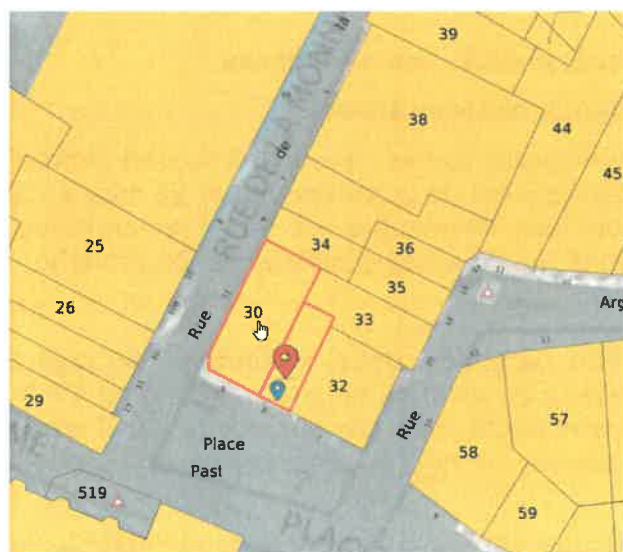
Superficie local commercial RDC : 37,70 m<sup>2</sup> et chaque logement : 46 m<sup>2</sup> (tous niveaux). La cage d'escalier centrale est surmontée d'une verrière à structure métallique. L'immeuble est inoccupé et en état d'abandon depuis plusieurs années.

L'immeuble a été divisé en volumes et lots de copropriété par actes du 03 novembre 2010 dans le cadre d'une vente.

Immeuble constitué de 4 volumes avec une copropriété verticale dans le volume 3. Volume 1 : tréfonds, volume 2 : commerce en rez-de-chaussée, volume 3 : locaux d'habitation du 1er au 5ème étage avec à l'intérieur un lot 1 sis au 1er étage, un lot 2 sis au 2ème étage, un lot 3 sis au 3ème étage et un lot 4 sis au 4ème et 5ème étage et enfin un volume 4 : élévations

Les propriétaires ont d'abord envisagé un projet de rénovation et quatre d'entre eux se sont regroupés à cet effet dans le cadre d'une association foncière libre dénommée 'AFUL PASTEUR'. Le projet n'a toutefois pas abouti en raison notamment d'un contentieux né entre l'AFUL et les autres propriétaires, encore pendant à ce jour.

Toute visite en vue de procéder à l'évaluation est impossible au regard de la dangerosité du site.



Extrait du rapport d'expertise du 18 mars 2021



*Immeuble renforcé en façade par une structure métallique*



## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble :

Volume n°1 (tréfonds) : propriété en indivision pleine d'ARTOIS IMMO 1 (3340/3400èmes), CANDY en nu propriété en indivision (60/3400ème) et SCI VICTORIA en usufruit (60/3400ème pour 10 ans - date de l'acte 03/11/2010), -

Volume n°2 (commerce en rez-de-chaussée) : CANDY en nu propriété et SCI VICTORIA en usufruit,

Volume n°3 (copropriété du 1er au 5ème étage) :

\*lot n°1 : local d'habitation au 1er étage propriété de CORDOBA José-Marie (indivision en pleine propriété 1/2) et HAYEZ Astrid épouse CORDOBA (indivision en pleine propriété 1/2) (pour 210/1000èmes) ;

\* lot n°2 : local d'habitation au 2ème étage propriété de PUDDY Patrick (214/1000èmes),



\*lot n°3 : local d'habitation au 3ème étage propriété de BLASCOS Jean (214/1000èmes);

\*lot n° 4 : local d'habitation au 4ème étage et local d'habitation + annexe au 5ème étage propriété d'ARTOIS IMMO 1 (366/1000èmes),

Volume n°4 (élévations) : indivision en pleine propriété d'ARTOIS IMMO 1 (3340/3400èmes), indivision en nu propriété (60/3400 èmes) et indivision en usufruit SCI VICTORIA (60/3400èmes).

Il est ici précisé que le montant des travaux de démolition est chiffré au 17 mars 2023 à la somme de 124 180 € HT, auquel il convient de prévoir une option destinée à conserver les éléments remarquables de la façade avant été estimée à 50 700 € HT supplémentaires. Il conviendra encore d'y inclure le coût des dépenses engagées suivantes au titre de l'exécution d'office des mesures de sécurisation pour un montant arrêté à ce jour à 106 227,83 € ainsi que le coût des études préalables s'élevant à ce jour à un montant de 28 425.60 € (LURO JM BUREAU ETUDES SARL) .

## 6 - URBANISME

### 6.1.Règles actuelles

#### ZONAGE SA

Le territoire du secteur sauvegardé forme une seule zone désignée sous le sigle USS .

### 6.2.Date de référence et règles applicables

Selon le PLUi en vigueur : zone urbaine

LOI VIVIEN codifiée aux articles L 511-1 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

## 7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Méthode de la récupération foncière selon l'article L 511-6 du code de l'expropriation – loi du 10/07/1970 dite Vivien codifiée aux articles L 511-1 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Cet article dispose « Pour le calcul de l'indemnité due aux propriétaires, la valeur des biens est appréciée, compte tenu du caractère impropre à l'habitation des locaux et installations expropriés, à la valeur du terrain nu, déduction faite des frais entraînés par leur démolition, sauf lorsque les propriétaires occupaient eux-mêmes les immeubles déclarés insalubres ou frappés d'un arrêté de péril au moins deux ans avant la notification de la décision prévue à l'article [L. 511-2](#) ou lorsque les immeubles ne sont ni insalubres, ni impropres à l'habitation, ni frappés d'un arrêté de péril »

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché pour le terrain nu

#### Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Recherche de transactions récentes de terrains nus de petite superficie dans un périmètre proche de la parcelle. La recherche est infructueuse.

La recherche est effectuée sur la ville de Bayonne dans un périmètre plus étendu.

Ref. cadastrale	Ref. cadastrales	Commune	Adresse	Date réalisation	Date de publication	Date de validation de la journée de publication	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m² TTC	Prix/m² HT	OBSERVATIONS	Zonage
6404P03 2022P00814	102/AX/222/1	BAYONNE	24 RUE DE BARRAT	29/12/2021	18/01/2022	09/07/2022	300	183 925	623,33	613	HT 183 925 TTC 187 000 non raccorde aux EGESUS	zonage UD
6404P03 2022P00812	102/AX/221/1	BAYONNE	24 RUE DE BARRAT	06/01/2022	10/01/2022	25/08/2022	334	200 000	596,8	589	HT 195 633 TTC 200 000	zonage UD
6404P03 2022P07632	102/ICV/442/1	BAYONNE	1 AVD ILBARTIZ	12/05/2022	07/06/2022	11/06/2022	405	246 000	607,41	607,41	contrainte posée par deux canalisations publiques -partie non constructible	zonage UB
6404P03 2021F18965	102/BC/495/1	BAYONNE	18 CITE MADJIL	23/11/2021	28/11/2021	04/06/2022	275	260 000	808,99	808,99	ACTE NON DISPONIBLE	Non bâti

Le prix moyen s'établit autour de 600€ pour un terrain libre d'une superficie de 300m<sup>2</sup> à 400m<sup>2</sup> en 2022 en zonage Ub ou Ud

Recherche de transactions sur du bâti à démolir ;

Aucune cession n'a été trouvée dans le même zonage .

Une recherche plus étendue sur un zonage Ub ou Ud conduit à des cessions sur des terrains de superficie plus importante.

### 8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Les cessions de bien avec bâti à démolir (zonage ci dessus) concernent des terrains de plus grande superficie, objet d'opérations de promotion immobilière. Ces termes ne sont pas comparables ni par leur nature ni par leur superficie. Ces cessions ne seront pas retenues.

Le bien comporte des contraintes liées à sa localisation puisqu'il est inséré dans d'autres bâtis et d'un accès difficile. De plus, sa proximité avec la cathédrale et son zonage conduit à des prescriptions d'urbanisme et des mises en œuvre particulières.

Par conséquent, il est retenu une valeur au m<sup>2</sup> de 600€ pour ce terrain de très petite superficie.

La valeur vénale estimée de ce terrain nu est de 600€ x 60m<sup>2</sup> = 36 000€ HT.

### 8.3. Calcul des indemnités d'expropriation selon la loi Vivien

#### Les coûts de démolition

Le montant des travaux de démolition est chiffré par le consultant au 17 mars 2023 à la somme de 124 180 € HT, auquel il convient de prévoir une option destinée à conserver les éléments remarquables de la façade avant été estimée à 50 700 € HT supplémentaires. Il conviendra encore d'y inclure le coût des dépenses engagées suivantes au titre de l'exécution d'office des mesures de sécurisation pour un montant arrêté à ce jour à 106 227,83 € ainsi que le coût des études préalables s'élevant à ce jour à un montant de 28 425.60 € (LURO JM BUREAU ETUDES SARL)

Dans le cadre de l'article L 511-6 du code de l'expropriation Loi Vivien : la valeur des biens est appréciée à la valeur du terrain nu, déduction faite des frais entraînés par leur démolition soit

Les coûts de démolition excédant la valeur du terrain, la valeur des biens est ramenée à 0 euros.

## 9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **0€**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

## 10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord\* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

*\*pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

## 11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte 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.

## 12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur et par délégation,



Marie-Françoise EVEN  
Inspectrice divisionnaire des finances  
publiques

Accusé de réception en préfecture  
064-216401026-20231019-23\_07284-DE  
Date de télétransmission : 26/10/2023  
Date de réception préfecture : 26/10/2023

# Demande de déclaration d'utilité publique et de cessibilité

*Selon les dispositions des articles L511-1 à L511-9 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique*

**Immeuble sis 8 Place Louis Pasteur à BAYONNE  
Cadastré BX 31  
Juin 2023**



*Extrait du rapport d'expertise du 18 mars 2021*

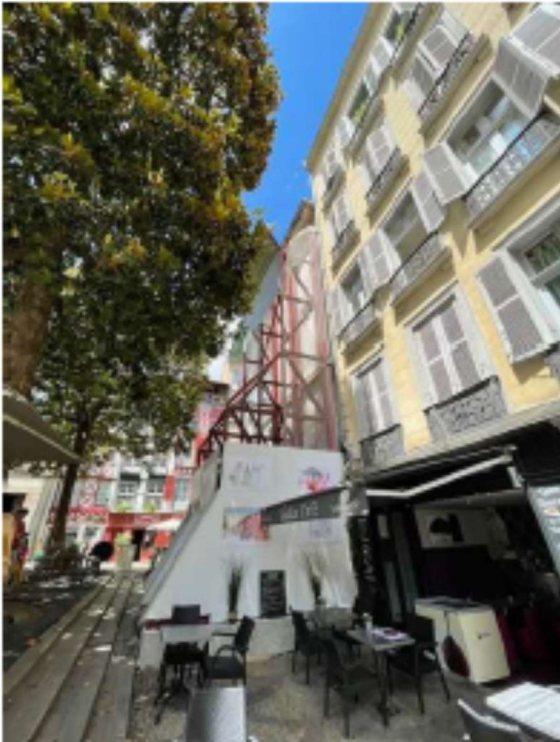
## SOMMAIRE

I. Avant-propos .....	3
II. Textes de référence .....	4
III. Délibération du conseil municipal .....	5
IV. Notice explicative .....	5
IV-1 Présentation de l'immeuble .....	5
IV-2 Déroulement de la procédure de mise en sécurité ( <i>articles L511-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation</i> ) .....	6
1) Procédure d'urgence et adoption de mesures conservatoires .....	6
2) Procédure de mise en sécurité définitive - Prescription de démolition .....	8
V. Plan de situation .....	9
VI. Situation patrimoniale .....	10
VII. Plan général des travaux .....	11
VIII. Caractéristique des travaux .....	12
IX. Etat parcellaire et de propriété .....	13
X. Liste des propriétaires .....	15
XI. Occupation de l'immeuble .....	17
XII. Appréciation sommaire des dépenses .....	17
1) Dépenses d'acquisition .....	17
2) Dépenses de travaux .....	18
I. Annexes : .....	20

## I. Avant-propos

Le présent dossier de déclaration d'utilité publique et de cessibilité est constitué en application des dispositions des articles L511-1 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique qui prévoient une procédure dérogatoire d'expropriation des immeubles insalubres et dangereux.

L'opération envisagée consiste à acquérir un bâtiment en état de ruine faisant l'objet d'un **arrêté de mise en sécurité en date du 16 janvier 2023** prescrivant sa démolition en raison du danger grave et permanent qu'il constitue pour la sécurité publique.



*Immeuble renforcé en façade par une structure métallique*



## II. Textes de référence

### Extraits du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique :

#### Article L511-1

*Peut être poursuivie, dans les conditions prévues aux articles [L. 511-2](#) à [L. 511-9](#), au profit de l'Etat, d'une société de construction dans laquelle l'Etat détient la majorité du capital, d'une collectivité territoriale, d'un organisme y ayant vocation ou d'un concessionnaire d'une opération d'aménagement mentionné à l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme, l'expropriation :*

*1° Des immeubles ayant fait l'objet d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité pris en application de l'article L. 511-11 du code de la construction et de l'habitation et ayant prescrit la démolition ou l'interdiction définitive d'habiter ;*

*2° A titre exceptionnel, des immeubles qui ne sont eux-mêmes ni insalubres, ni impropres à l'habitation, lorsque leur expropriation est indispensable à la démolition d'immeubles insalubres ou d'immeubles menaçant ruine, ainsi que des terrains où sont situés les immeubles déclarés insalubres ou menaçant ruine lorsque leur acquisition est nécessaire à la résorption de l'habitat insalubre, alors même qu'y seraient également implantés des bâtiments non insalubres ou ne menaçant pas ruine.*

#### Article L511-2

*Par dérogation aux règles générales du présent code, l'autorité compétente de l'Etat déclare d'utilité publique l'expropriation des immeubles, parties d'immeubles, installations et terrains, après avoir constaté qu'ils ont fait l'objet d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité pris en application de l'article L. 511-11 du code de la construction et de l'habitation et ayant prescrit la démolition ou l'interdiction définitive d'habiter.*

*Elle désigne la collectivité publique ou l'organisme au profit de qui l'expropriation est poursuivie. L'expropriant ainsi désigné est tenu à une obligation de relogement, y compris des propriétaires.*

*Par la même décision, elle déclare cessibles les immeubles bâtis, parties d'immeubles bâtis, installations et terrains concernés par l'expropriation, et fixe le montant de l'indemnité provisionnelle allouée aux propriétaires ainsi qu'aux titulaires de baux commerciaux. Cette indemnité ne peut être inférieure à l'évaluation de l'autorité administrative compétente pour l'effectuer.*

*Elle détermine également la date à laquelle il pourra être pris possession des immeubles bâtis, parties d'immeubles bâtis, installations et terrains expropriés après paiement ou, en cas d'obstacle au paiement, après consignation de l'indemnité provisionnelle. Cette date doit être postérieure d'au moins un mois à la publication de l'acte déclarant l'utilité publique. Toutefois, ce délai est porté à deux mois dans les cas prévus au 2° de l'article L. 511-1.*

*Enfin, elle fixe le montant de l'indemnité provisionnelle de déménagement pour le cas où celui-ci ne serait pas assuré par les soins de l'administration et, le cas échéant, le montant de l'indemnité de privation de jouissance.*

### III. Délibération du conseil municipal

La délibération par laquelle le conseil municipal autorise le Maire à demander l'arrêté de déclaration d'utilité publique et de cessibilité est reproduite ci-dessous et jointe en annexe.

### IV. Notice explicative

Dans le cas particulier d'une expropriation selon le régime dérogatoire visé aux articles L 511-1 et suivants du code de l'expropriation, la collectivité décide d'exproprier l'immeuble dangereux afin de remédier définitivement à la situation de risque sans qu'il soit nécessaire de justifier d'un autre projet d'utilité publique.

La justification de l'utilité publique de l'opération s'apprécie donc, strictement au regard de la situation de l'immeuble et de l'arrêté de mise en sécurité dont il fait l'objet à la date de la déclaration d'utilité publique.

La présente notice explicative vise dès lors à présenter la situation de l'immeuble et la procédure de mise en sécurité en vigueur encore à ce jour.

#### IV-1 Présentation de l'immeuble

L'immeuble situé **8 Place Louis Pasteur à BAYONNE (64100)** est un immeuble de type R+4+ combles situé dans le centre-ville historique.

Il est composé comme suit :

- au RDC : une entrée, l'accès à la cage d'escalier, et un ancien local commercial indépendant ;
- à chaque niveau : des anciens locaux d'habitation ;
- au dernier étages : des combles sous toiture.

La cage d'escalier centrale est surmontée d'une verrière à structure métallique.

**Il est inoccupé et à l'état d'abandon depuis plusieurs années.**

L'immeuble a été divisé en volumes et lots de copropriétés par actes du 3 novembre 2010 dans le cadre d'une vente.

Les propriétaires ont d'abord envisagé un projet de rénovation et quatre d'entre eux se sont regroupés à cet effet dans le cadre d'une association foncière libre dénommée « **AFUL Pasteur** ». Le projet n'a toutefois pas abouti en raison notamment d'un contentieux né entre l'AFUL et les autres propriétaires, encore pendant à ce jour.

L'immeuble n'est pas administré puisqu'il n'existe pas d'association de gestion regroupant les co-volumiers et que la copropriété est dépourvue de syndic.

En outre, en octobre 2011, il a été affecté par un incendie survenu au niveau du bâtiment mitoyen, sis 11 rue de la Monnaie et seuls des travaux conservatoires de consolidation et de mise en sécurité ont été entrepris en 2015 puis en 2018.

Depuis lors, l'immeuble est fermé et a continué à se dégrader, faute de toute intervention et en raison d'une couverture déficiente et non étanche.

## **IV-2 Déroulement de la procédure de mise en sécurité (articles L511-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation)**

En raison de l'existence d'un danger pour la sécurité publique lié à l'état de l'immeuble, le maire a dû faire usage de ses pouvoirs de police à plusieurs reprises.

Quatre arrêtés de mise en sécurité ont ainsi été adoptés au fur et à mesure des constats de la progression des désordres.

Finalement, par arrêté en date **du 16 janvier 2023**, le **Maire a été contraint de prescrire** la démolition de l'immeuble, conformément aux préconisations de l'expert désigné par le Tribunal administratif.

Ces arrêtés ont été notifiés aux propriétaires et n'ont pas été contestés. Ils n'ont cependant pas été respectés.

La chronologie de la procédure est exposée ci-après :

### **1) Procédure d'urgence et adoption de mesures conservatoires**

**1° Arrêté de mise en sécurité d'urgence du 5 mai 2021** – En **janvier 2021**, le Service d'hygiène et de Sécurité de la Ville s'est rendu sur site, assisté d'un ingénieur qualifié, pour contrôler l'état de l'immeuble.

Un risque d'effondrement a été identifié et la Ville a immédiatement sollicité la désignation d'un expert judiciaire afin qu'il confirme ces constats et détermine les mesures conservatoires nécessaires.

Monsieur Arnaud KHUN a été désigné par ordonnance du 15 mars 2021.

Aux termes de son **rapport du 18 mars 2021**, il constate que « *L'immeuble libre de toute occupation du 8 place Pasteur à Bayonne, visité le 16 mars 2021 avec les représentants de la Ville, présente un intérieur quasiment en ruine et avec un risque imminent d'effondrement des toitures et planchers.* » et il préconise la purge des éléments intérieurs, le renforcement de la façade et l'installation d'une protection de type parapluie au-dessus de l'immeuble.

A la suite du dépôt de son rapport, le Maire a pris deux arrêtés :

- **Un arrêté du 29 mars 2021 interdisant la circulation piétonne au droit de l'immeuble ;**

- Un **arrêté du 5 mai 2021 de mise en sécurité d'urgence**, mettant les copropriétaires en demeure de prendre les mesures suivantes :
  - La mise en place de trois portiques métalliques sur la voie pour consolider la façade ;
  - La mise en place d'un filet pare-gravats au droit de la façade sur les deux derniers niveaux et la mise en place de tôles en cas de chutes d'éléments plus importants ;
  - La fixation de panneaux bois à la façade sous les appuis de balcons afin d'assurer un monolithisme à l'ensemble ;
  - La mise en place d'un périmètre de sécurité par la pose d'une palissade en panneaux

Vu l'urgence et au terme du délai imparti par l'arrêté susvisé, une partie des travaux a dû être exécutée d'office aux frais avancés de la Ville.

**2° Arrêté de mise en sécurité d'urgence du 18 juillet 2022** – Les propriétaires n'ayant pris aucune mesure, le bien a continué à se dégrader et à la demande de la Commune, Monsieur KHUN a de nouveau été désigné en qualité d'expert par ordonnance du 21 juin 2022 pour évaluer l'évolution du risque.

Dans son **rapport du 6 juillet 2022**, il constate une aggravation de l'état de l'immeuble et renouvelle ses préconisations relatives à la déconstruction des ouvrages (toitures, verrière, planchers et murs intérieurs) avec maintien physique provisoire des murs et mitoyens. Il préconise en plus la mise en place d'une surveillance mensuelle ou bimensuelle afin de pouvoir ordonner l'évacuation des immeubles voisins en cas d'évolution.

A la suite de son rapport, un nouvel **arrêté d'urgence a donc été pris le 18 juillet 2022** prescrivant sous 45 jours :

- l'enlèvement du conduit de cheminée, la déconstruction des toitures, verrières, des planchers et cloisons intérieures des étages supérieurs avec mise en place de butonnage et étaielement.

Et sous 15 jours :

- la désignation d'un maître d'œuvre chargé d'établir une méthodologie d'intervention afin de garantir la sécurité des personnels d'entreprises spécialisées intervenant dans l'immeuble ;
- la désignation d'un professionnel qualifié chargé de contrôler l'état de l'immeuble sur la base de constats visuels réalisés avec l'aide d'un drone.

Là encore, face à l'inertie des copropriétaires, la Ville a dû mettre en place à ses frais avancés une surveillance périodique par voie aérienne *via* un cabinet de géomètre.

Le **26 juillet 2022**, à la suite de l'effondrement d'une partie de la toiture, Monsieur KHUN a actualisé son rapport et une protection de l'entrée du bar-café « KALAKA » au RDC de l'immeuble voisin situé au 7 de la place Pasteur a été mise en place sur sa recommandation par la Ville pour protéger les personnes contre les éventuelles chutes de tuiles et autres débris.

En juillet 2022, la Ville a également fait procéder au bâchage de l'immeuble et au renforcement de la structure métalliques en place.

## **2) Procédure de mise en sécurité définitive - Prescription de démolition**

**Les mesures conservatoires prescrites étant insuffisantes à traiter durablement le danger, le Maire a dû poursuivre la procédure de mise en sécurité.**

**1° Procédure contradictoire** – A l'occasion de la notification de l'arrêté de mise en sécurité d'urgence du 18 juillet 2022, le Maire a informé les propriétaires qu'il envisageait de poursuivre la procédure et d'adopter un arrêté prescrivant la démolition de l'immeuble, à défaut de solution technique pour sécuriser durablement le bâti.

Il leur a imparti un **délai de deux mois** pour présenter leurs observations, conformément aux exigences de la procédure contradictoire.

Seul l'un des copropriétaires a répondu en sa qualité de président de l'AFUL Pasteur (*voir supra*),).

Ce dernier a exposé les difficultés de gestion de la copropriété, liée à l'absence d'engagement de certains propriétaires.

Sans contester le bienfondé de l'arrêté, il ne s'est pas engagé sur la réalisation des travaux nécessaire ni *a fortiori* sur un calendrier.

### **2° Arrêté de mise en sécurité du 16 janvier 2023 prescrivant la démolition de l'immeuble**–

Au terme de la procédure contradictoire, aucun engagement concret n'ayant été pris par les propriétaires, ni aucune observation de nature à remettre en cause l'utilité des mesures envisagés, le Maire a prescrit par **arrêté du 16 janvier 2023 et sur le fondement de l'article L511-11 du code de la construction et de l'habitation** :

- la démolition de l'immeuble sous la supervision d'un maître d'œuvre dans un délai de six mois ;
- la remise préalable sous deux mois à la Ville d'un calendrier d'exécution et d'une méthodologie d'intervention par un bureau d'étude structure pour la réalisation de l'opération.

L'arrêté a été notifié à chaque propriétaire individuellement et affiché sur la façade de l'immeuble et à la mairie.

**Cet arrêté n'a pas été contesté et est désormais définitif.**

Le délai pour la réalisation des études préalables est échu depuis le **14 avril 2023** et le délai d'exécution des travaux échoit le **14 août 2023**.

Or, à ce jour, les propriétaires n'ont toujours fourni aucun calendrier d'exécution des travaux.

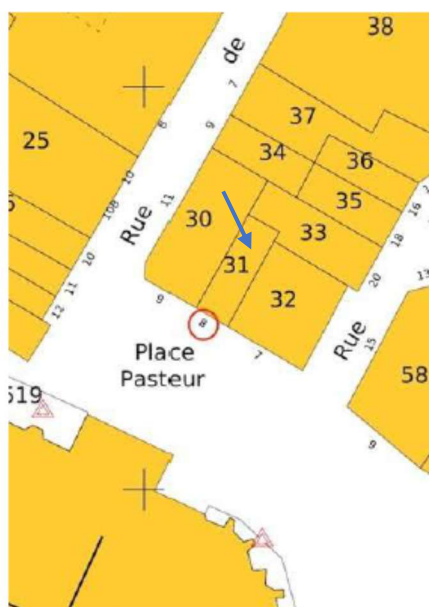
A noter qu'une demande d'autorisation d'urbanisme portant sur un projet de restauration a été déposée le 4 septembre 2023 par l'AFUL Pasteur.

L'AFUL qui représente seulement une partie des copropriétaires d'un des volumes de l'immeuble n'a pas qualité pour déposer une telle demande au sens du code de l'urbanisme, ce dont elle a été informée.

A ce jour, la Ville est donc contrainte de constater que l'arrêté de mise en sécurité en date du 16 janvier 2023 n'a pas été respecté et qu'elle ne dispose d'aucune garantie de la réalisation de travaux requis.

Dans ces conditions, l'expropriation de l'immeuble dans les conditions prévues à l'article L 511-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique apparaît nécessaire afin de remédier aux risques qu'il présente pour la sécurité des personnes.

## V. Plan de situation



Plan cadastral



Photo aérienne (Google Maps)

(extrait du rapport d'expertise judiciaire du 6 juillet 2022)

## VI. Situation patrimoniale

Seule la partie avant de l'immeuble est protégée au titre du Site Patrimonial Remarquable de Bayonne.



-  Périmètre du secteur sauvegardé
-  Espace protégé par la législation sur les monuments historiques
-  Emprise imposée de construction
-  Emprise variable de construction
-  Emprise variable de construction remplaçant un bâtiment démoli
-  Immeuble non protégé pouvant être maintenu ou remplacé
-  Immeuble à conserver
-  Immeuble protégé par la législation sur les monuments historiques
-  Immeuble protégé (habillage)
-  Immeuble ou partie d'immeuble à démolir (servitude de curetage)
-  Espace libre à conserver ou à créer au sol ou en terrasse

Toutefois, l'ABF ne s'est formellement prononcé que sur les mesures provisoires et a ultérieurement indiqué aux services de la Ville ne pas s'opposer à la démolition intégrale de l'immeuble.

Au surplus, le BET structure LURO consulté par la Ville a estimé que seule la démolition de la façade permettra de solder définitivement le risque d'écroulement et de garantir la sécurité des personnes intervenant sur le chantier.

*(Note technique du 22 novembre 2022)*

## VII. Plan général des travaux



*(extrait Google Maps)*

Les travaux de démolition seront réalisés sur la parcelle concernée identifiée par la balise rouge sur le plan.





## IX. Etat parcellaire et de propriété

**Voir annexe :extraits du fichier des hypothèques.**

L'immeuble est implanté sur la parcelle BX 31 à BAYONNE.

Il est divisé en quatre volumes suivant un état descriptif du 3 novembre 2010 :




Numéro du lot volume	Désignation (volume simple)	Superficie d'emprise (m <sup>2</sup> )	Altitude inférieure	Altitude supérieure	Observations
1	a	60	Infini	9,00	Tréfonds
2	a	30	9,00	13,15	Commerce
3	a	30	9,00	13,15	Locaux d'habitation : Rez-de-chaussée Etages
	b	60	13,15	31,00	
4	a	60	31,00	Infini	Elévations

(extrait de l'état descriptif en volumes)

Le volume n°3 est lui-même divisé en quatre lots de copropriété suivant un état descriptif du 3 novembre 2010.

N° de lot	Désignation	Niveau	Superficie utile (m <sup>2</sup> )	Coefficient de pondération	Superficie privative Loi Carrez (m <sup>2</sup> )	Millièmes généraux	Millièmes de charges générales
1	Local d'habitation	1 <sup>er</sup> étage	45	1,00	45	210	210
2	Local d'habitation	2 <sup>ème</sup> étage	46	1,00	46	214	214
3	Local d'habitation	3 <sup>ème</sup> étage	46	0,98	46	210	210
4	Local d'habitation	4 <sup>ème</sup> étage	46	0,95	81	366	366
	Local d'habitation	5 <sup>ème</sup> étage	35	0,95			
	Annexe	5 <sup>ème</sup> étage	8	0,20			
<b>TOTAUX</b>						<b>1 000</b>	<b>1 000</b>

(extrait de l'état descriptif en lots)

Désignation	Propriétaire	Nature - - description	
Volume 1	<p><b>ARTOIS IMMO 1</b> (indivision en pleine propriété 3340/3400èmes.)</p>  <p><b>CANDY</b> (nu propriété en indivision 60/3400ème)</p> <p><b>SCI VICTORIA</b> (Usufruit en indivision - 60/3400<sup>ème</sup> - pour 10 ans - Date de l'acte : 03/11/2010)</p>	tréfonds	
Volume 2	<p><b>CANDY</b> (nu propriété)</p> <p><b>SCI VICTORIA</b> (Usufruit)</p>	Local commercial désaffecté (RDC)	
Volume 3			
	Copropriété	Nature - - description	Quote-part (millièmes)
Lot 1	<p><b>CORDOBA José-Marie</b> (indivision en pleine propriété 1/2)</p> <p><b>HAYEZ Astrid, épouse CORDOBA</b> (indivision en pleine propriété 1/2)</p>	Local d'habitation (1 <sup>e</sup> étage)	210/1000
Lot 2	<b>PUDDY Patrick</b>	Local d'habitation (2 <sup>e</sup> étage)	214/1000
Lot 3	<b>BLASCOS Jean</b>	Local d'habitation (3 <sup>e</sup> étage)	210/1000
Lot 4	<p><b>ARTOIS IMMO 1</b></p> 	Local d'habitation (4 <sup>e</sup> étage) et local d'habitation + annexe (5 <sup>e</sup> étage)	366/1000
Volume 4	<p><b>ARTOIS IMMO 1</b> (indivision en pleine propriété 3340/3400èmes.)</p> 	Elévation	

	<b>CANDY</b> (nu propriété en indivision - 60/3400 <sup>ème</sup> )  <b>SCI VICTORIA</b> (Usufruit en indivision - 60/3400 <sup>ème</sup> - pour 10 ans - Date de l'acte : 03/11/2010)		
--	--	--	--

**Voir annexe : fiche de renseignements du service de la publicité foncière du 29 décembre 2022**

## **X. Liste des propriétaires**

### **► SARL CANDY :**

SARL dont le siège est situé 56-56, rue de Ponthieu, 75008 Paris

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

### **► SCI VICTORIA :**

SCI dont le siège est situé 56-56, rue de Ponthieu, 75008 Paris

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

► **SARL ARTOIS IMMO 1**

SARL dont le siège est situé 56-56, rue de Ponthieu, 75008 Paris

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

► **Monsieur José Marie CORDOBA**

Né à [REDACTED]  
[REDACTED]

*(Cf. extrait du registre d'état civil)*

► **Madame Astrid CORDOBA**

Née [REDACTED]  
[REDACTED]

*(Cf. extrait du registre d'état civil)*

► **Monsieur Patrick PUDDUY**

Né à [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

*(Cf. extrait du registre d'état civil)*

► **Monsieur Jean BLASCOS**

Né [REDACTED]  
[REDACTED]

*(Cf. extrait du registre d'état civil)*

## **XI. Occupation de l'immeuble**

**Le bâtiment et son terrain d'assiette sont entièrement inoccupés et interdits d'accès.**

## **XII. Appréciation sommaire des dépenses**

### **1) Dépenses d'acquisition**

Selon avis du 21 août 2023, la Direction Régionale des Finances Publiques, évalue les indemnités d'expropriation, déterminées selon la méthode de récupération foncière, à 0 euros. :

## 2) Dépenses de travaux

La Commune a sollicité le bureau d'étude LURO pour évaluer le coût des travaux nécessaires à la démolition de l'immeuble.

A la **date du 17 mars 2023**, celui-ci estimé le coût des travaux à 124 180.00 € HT.

Il présente une option destinée à conserver les éléments remarquables de la façade avant estimée à 50 700 euros HT supplémentaires.

PROJET

N°	DESIGNATION	Unité	Quantité	P.U.	TOTAL
<b><u>TRAVAUX GENERAUX :</u></b>					
101	A-R matériel - Installation de chantier	Ft	1.00	5 300.00	5 300.00
102	Constat d'huissier	Ft	1.00	800.00	800.00
103	Etudes et méthodologie	Ft	1.00	2 500.00	2 500.00
<b>TOTAL TRAVAUX GENERAUX</b>					<b>8 600.00</b>
<b><u>BUTONNAGE - DECONSTRUCTION</u></b>					
201	Etalement des planchers et escaliers	Ft	1.00	12 720.00	12 720.00
202	Echafaudages pour toiture	Ft	1.00	4 750.00	4 750.00
203	Butonnage des murs	Ft	1.00	29 560.00	29 560.00
204	Préparation pour charpente et couverture : empochement, scellement, enduits pour solins Déconstruction et évacuation des gravats en déchetterie - plancher - cloisonnement - toiture - verrière - escalier - cheminée avant	Ft	1.00	4 850.00	4 850.00
205		Ft	1.00	35 920.00	35 920.00
206	Etalement et butonnage cheminée arrière	Ft	1.00	2 730.00	2 730.00
<b>TOTAL BUTONNAGE - DECONSTRUCTION</b>					<b>90 530.00</b>
<b><u>CHARPENTE - COUVERTURE</u></b>					
301	Pannes support couverture	Ft	1.00	3 800.00	3 800.00
302	Couverture bac acier	Ft	1.00	11 500.00	11 500.00
303	Chêneaux - rives et descente	Ft	1.00	9 750.00	9 750.00
<b>TOTAL CHARPENTE - COUVERTURE</b>					<b>25 050.00</b>
<b><u>OPTION FACADE</u></b>					
400	Dépose façade sur rue compris étalement provisoire Butonnage et réalisation façade provisoire en ossature	Ft	1.00	17 450.00	17 450.00
401	bois + bardage métallique	Ft	1.00	24 800.00	24 800.00
<b>TOTAL FACADE</b>					<b>42 250.00</b>

**RECAPITULATIF**

100 - TRAVAUX GENERAUX	8 600.00	€
200 - BUTONNAGE - DECONSTRUCTION	90 530.00	€
300 - CHARPENTE - COUVERTURE	25 050.00	€
<b>TOTAL H.T.</b>	<b>124 180.00</b>	€
<b>T.V.A. 20%</b>	<b>24 836.00</b>	€
<b>TOTAL T.T.C.</b>	<b>149 016.00</b>	€
400 - OPTION FACADE		
<b>TOTAL H.T.</b>	<b>42 250.00</b>	€
<b>T.V.A. 20%</b>	<b>8 450.00</b>	€
<b>TOTAL T.T.C.</b>	<b>50 700.00</b>	€

taux TVA à adapter selon possibilités fiscales

Il convient encore d'y inclure le coût des études préalables s'élevant à 28 425 euros HT soit un coût total estimé à **152 605,60 euros**.



## I. Annexes :

1. **Délibération du conseil municipal du 19 octobre 2023**
2. **Arrêté de mise en sécurité du 16 janvier 2023 prescrivant la démolition de l'immeuble**
3. Justificatifs de notifications de l'arrêté du 16 janvier 2023
4. Certificats d'affichage de l'arrêté du 16 janvier 2023
5. Courrier du 18 juillet 2022 précédant l'adoption de l'arrêté du 16 janvier 2023 (procédure contradictoire) et justificatifs de notification
6. Arrêté de mise en sécurité d'urgence du 18 juillet 2022
7. Arrêté de mise en sécurité d'urgence du 5 mai 2021
8. Arrêté municipal du 29 mars 2021 interdisant la circulation piétonne au droit de l'immeuble
9. Rapports d'expertise judiciaire du 18 mars 2021 ; du 6 juillet 2022 et du 26 juillet 2022
10. Courrier sollicitant l'avis de l'ABF et observations de l'ABF du 10 août 2022 (sur les mesures conservatoires)
11. Extrait de PSMV
12. Note technique du bureau d'étude structure LURO du 22 novembre 2022
13. Fiche de renseignements du service de la publicité foncière du 29 décembre 2022
14. Etat descriptif de division en volumes de l'immeuble
15. Règlement de copropriété et état descriptif de division en lots de copropriété du volume n°3 de l'immeuble
16. Extraits d'acte de naissance des propriétaires (propriétaires individuels) [transmis le 5 juillet]
17. Justificatif d'immatriculation au RNE et avis de situation INSEE des propriétaires (personnes morales)
18. Estimation de la Direction Régionale des Finances Publiques – Pôle d'évaluation domaniale – du 21 août 2023;
19. Estimation financière du coût de déconstruction du 17 mars 2023 par le BET JM LURO
20. Méthodologie et plans de déconstruction BET JM LURO
21. Planning estimatif des travaux de déconstruction BET JM LURO