

Département de l'Yonne  
Arrondissement d'Auxerre

**EXTRAIT DU REGISTRE DES  
DÉLIBÉRATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL**

**SÉANCE DU 13 février 2025**

**VILLE DE  
SAINT-  
FLORENTIN**

**N° 2025\_001**

Membres en exercice : 25

Conseillers présents à la séance :  
18 + 3 pouvoirs

Date de publication : 14 février 2025

Le 13 février 2025 à 19h00, le Conseil Municipal de SAINT-FLORENTIN s'est réuni en Salle du Conseil de l'Hôtel de ville sous la présidence de Monsieur Yves DELOT, Maire, pour la tenue d'un conseil municipal organisé à la suite de la convocation qui lui a été faite le 6 février 2025 dans les formes et délais prévus au Code général des collectivités territoriales.

Le 13 février 2025 à 19h00, le Conseil Municipal de SAINT-FLORENTIN s'est réuni en Salle du Conseil de l'Hôtel de ville sous la présidence de Monsieur Yves DELOT, Maire, pour la tenue d'un conseil municipal organisé à la suite de la convocation qui lui a été faite le 6 février 2025 dans les formes et délais prévus au Code général des collectivités territoriales.

**ÉTAIENT PRÉSENTS** : M. DELOT, M. MAILLARD  
Mme SCHWENTER, M. PARIGOT, Mme SEUVRE,  
Mme WILLEMS Mme DELOT, Mme GRUET, M. TIRARD,  
Mme ROUSSEAU, M. SERRE, Mme ÉTIENNE, M. LEFEVRE,  
Mme COUDERT M. GORNEAU, M. PERREIRA-  
GONCALVES, Mme GROENTZINGER, M. DELECOLLE,

**ÉTAIENT EXCUSÉS** : M. BIOT pouvoir donné à  
M. PARIGOT, Mme BIOT-FLORIMOND pouvoir donné à  
Mme DELOT, M. BILLET pouvoir donné à Mme COUDERT

**ÉTAIENT ABSENTS** : M. LECOMPTE, M. CAMPOS,  
M. LANGLOIS, Mme LANGLOIS-LENTI,

M. PERREIRA-GONCALVES et Mme GROENTZINGER ont  
été désignés secrétaires de séance en application de l'article  
L.2121-15 du code général des collectivités territoriales.

**OBJET :**

**10 Rue de Chèvres- LANCEMENT PROCÉDURE D'EXPROPRIATION –  
Déclaration d'Utilité Publique**

**VISAS**

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'expropriation et notamment les articles L.511-1 et suivants,

Vu le code de la construction et de l'habitation et notamment les articles L.511-1 et suivants,  
R.511-4 et suivants,

Vu l'Arrêté PERIL\_2020\_01 du 19 mars 2020 portant obligation de mise en sécurité et interdiction d'habiter l'immeuble sis 10 rue d Chèvre,

Vu l'Arrêté PERIL\_2025\_01 du 5 février 2025 constatant l'absence d'exécution des mesures de mise en sécurité et confirmant l'interdiction définitive d'habiter,

Vu les courriers adressés à M. DE SOUSA le 23 décembre 2024 et le 21 janvier 2025 en lettre recommandée avec demande d'avis de réception,

Vu l'avis des domaines n°2024-89345-93533 du 29 janvier 2025,

Vu le devis de démolition de l'entreprise MASSON (en cours d'établissement)

#### *EXPOSÉ DES MOTIFS*

### **Acquisition des immeubles par voie d'expropriation afin de réaliser les travaux nécessaires à la MISE EN SECURITÉ DÉFINITIVE DE L'IMMEUBLE SIS 10 RUE DE CHEVRE**

#### **Demande adressée au Préfet de déclaration d'utilité publique dispensée d'enquête préalable en application de l'article L.511-2 du Code de l'expropriation**

CONSIDERANT qu'à l'issue d'une procédure de mise en sécurité d'une parcelle le maire de la commune a ordonné la démolition totale de l'immeuble sis 10 rue de Chèvre et en a interdit définitivement l'habitation,

CONSIDERANT qu'il a été constaté une inexécution de l'arrêté de mise en sécurité du 19 mars 2020,

CONSIDERANT que la commune a pris attache avec **M. DE SOUSA Johnny** héritier de la parcelle AT 213 avant le lancement de la procédure d'expropriation par lettre recommandée avec avis de réception en date du 23 décembre 2024 et du 21 janvier 2025,

CONSIDERANT cependant que M DE SOUSA ne s'est pas présenté aux différentes convocations et qu'il appartient à la commune de veiller à ce qu'il soit régulièrement informé des procédures en cours,

CONSIDERANT dès lors la possibilité d'engager une procédure de déclaration d'utilité publique en vue de permettre la maîtrise foncière des immeubles afin de réaliser les travaux de démolition de l'immeuble,

CONSIDERANT que le montant des travaux (devis en attente) engagés sera sans aucun doute raisonnable supérieur à la valeur estimée par le service des domaines (**720 €**),

**CONSIDERANT que la déclaration d'utilité publique et l'arrêté de cessibilité des immeubles frappés de péril et d'interdiction définitive d'habiter sont, au terme de l'article L.511-2 du code de l'expropriation, dispensés d'enquête publique et d'enquête parcellaire,**

**CONSIDERANT qu'au terme de l'article L.511-6 du code de l'expropriation, l'acquisition se fera en valeur du terrain nu, déduction faite du coût de la démolition,**

Dans ce contexte, la Commune de Saint-Florentin sollicite auprès de Monsieur le Préfet de l'Yonne, un arrêté dispensé d'enquête préalable :

- Déclarant l'opération d'utilité publique (DUP) ;
- Déclarant la cessibilité des biens concernés, sans enquête parcellaire ;
- Indiquant que l'opération est poursuivie au profit de la commune de SAINT FLORENTIN ;
- Fixant le montant des indemnités provisionnelles dues aux propriétaires et aux titulaires de baux commerciaux compte tenu de l'estimation réalisée par le service des domaines et des frais de démolition qui devront être engagés par la commune en lieu et place du propriétaire,
- Fixant la date de prise de possession des biens après paiement ou consignation des indemnités provisionnelles (au plus tôt un mois après la prise de l'arrêté) ;

*Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal à l'unanimité,*

**INFORME** le public de la poursuite de la procédure par la publication d'un avis par voie d'annonces légales dans l'YR

**SOLLICITE** auprès de Monsieur le Préfet de l'Yonne, la déclaration d'utilité publique et l'arrêté de cessibilité pour la réalisation des travaux de démolition nécessaires à la mise en sécurité définitive des immeubles et de la voie publique,

**INFORME** Monsieur le Préfet de l'Yonne que la déclaration devra être établie au profit de la Commune de Saint-Florentin,

**AUTORISE** Monsieur le maire à signer tous les documents nécessaires à la mise en œuvre de ces décisions.

Fait et délibéré en Mairie,  
les jour, mois et an que dessus,  
Au registre sont les signatures,  
A SAINT-FLORENTIN, le 14 février 2025

Le Maire, Yves DELOT,

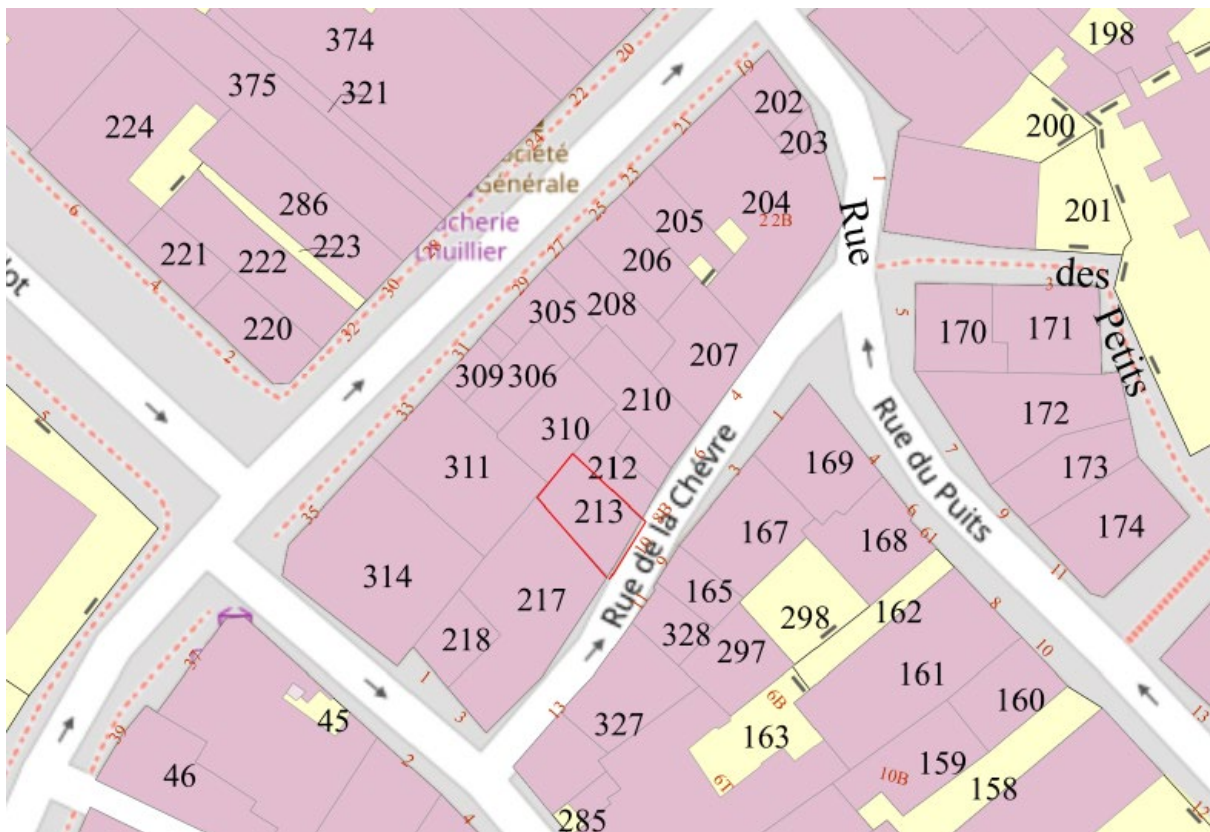




## DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

### 10 RUE DE CHEVRE

Le présent dossier d'expropriation concerne la parcelle cadastrée AT 213et sise 10 rue de Chèvre à SAINT FLORENTIN (annexe1).



L'immeuble situé au sein d'un ilot urbain dans le centre historique de la commune fait l'objet de constats récurrents de risques de désordres depuis 2009. Le 13 septembre 2018, l'immeuble a été touché par un incendie qui s'est propagé sur la parcelle voisine cadastrée AT 212. La procédure de péril a été mise en œuvre et un rapport de visite de l'expert CAZELLES a été rédigé (Annexe 2) suite à sa visite du 29 décembre 2018 l'arrêté de péril a été pris le 21 janvier 2019 (annexe 3). Aux termes de cet arrêté :

- les parties brûlées devaient être démolies,
- les murs et charpentes étayés,
- les baies et fenêtres fermées par des panneaux en bois.

La commune a fait procéder d'office aux travaux les plus urgents en lieu et place du propriétaire ou de ses ayants-droits.

L'inexécution des travaux complémentaires a imposé la relance d'une procédure de mise en sécurité en rue de Chèvre en mars 2020. A l'issue d'une expertise un nouveau Rapport Immeuble Menaçant Ruine a été rédigé (annexe 3) et un nouvel arrêté de péril n°PERIL\_2020\_01 a été pris le 19 mars 2020 (annexe 4).

Depuis, aucune mesure de mise en sécurité n'a été prise.

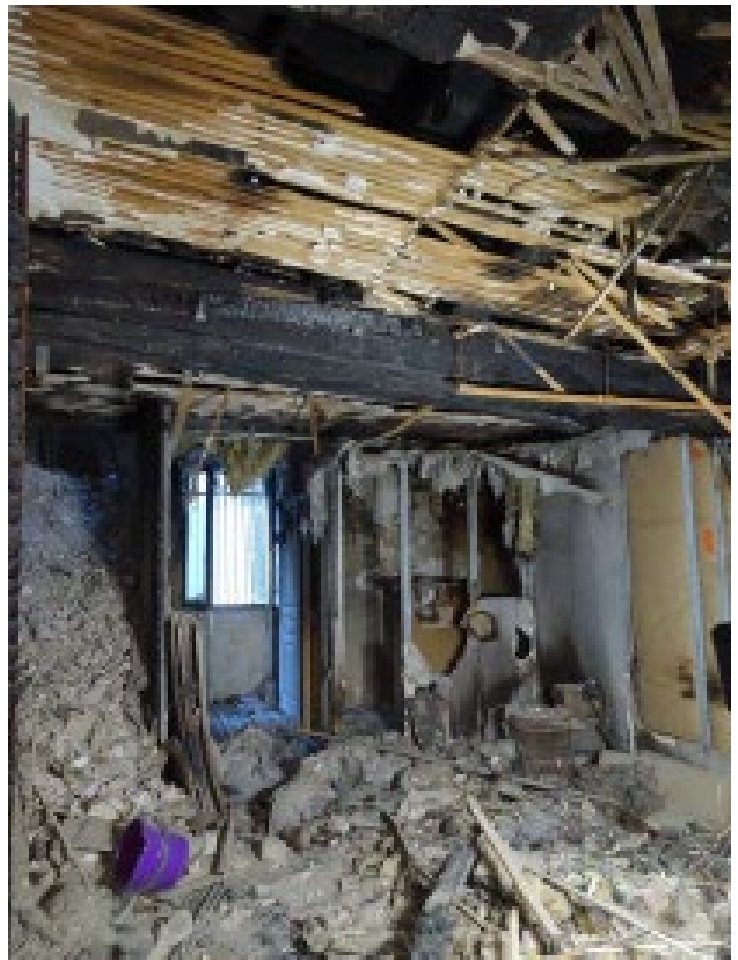
L'aggravation des risques encourus par l'immeuble, les immeubles voisins, la voie publique et les usagers de la voie justifie le recours à l'expropriation. **Cette procédure permettra à la commune d'être rapidement propriétaire de l'immeuble et d'y réaliser les travaux nécessaires à sa mise en sécurité définitive.**

#### RAPPELS HISTORIQUES

Date	Observations
Avril 2009	Proposition de cession à la commune de la parcelle
Septembre – nov. 2009	Echange de courrier avec la propriétaire sur l'état de l'immeuble -
2015-2017	Problème de voisinage entre le 10 et le 8 rue de Chèvre
13 septembre 2018	Incendie 10 rue de Chèvre
6 décembre 2018	Lancement procédure de péril
22 décembre 2018	Relance du TA suite au rejet de la requête du 6/12/2018
27 décembre 2018	Ordonnance de désignation expert Cazelles
29 décembre 2018	Expertise Cazelles (annexe 2)
21 janvier 2019	Arrêté PERIL 2019_01
13 février 2019	Nouvelle expertise Cazelles
12 mars 2020	Nouvelle requête de la commune
16 mars 2020	Ordonnance de désignation PRIEST
20 mars 2020	Expertise PRIEST (annexe 3)
20 mars 2020	Arrêté PERIL 2020_01 (annexe 4)
23 décembre 2024	Demande de visite contradictoire de la commune à M. DE SOUSA, propriétaire du 10 rue de Chèvre (annexe 5)
Janvier 2025	Visite contradictoire du 10 rue de Chèvre
5 février 2025	Arrêté PERIL_2025_01 portant interdiction définitive d'habiter

## AUCUN TRAVAUX N'A ÉTÉ RÉALISÉ AU 10 JANVIER 2025.

### CONSTATS PHOTOGRAPHIQUES (Rapport M. PRIEST visite du 16 mars 2020)



L'état du rez de chaussée de l'immeuble ne permet pas l'accès aux étages. De plus l'imbrication des immeubles cadastrés AT 213 212 et 211 est telle qu'il est nécessaire de les traiter globalement.

L'Expert Priest conclu en la nécessité de procéder à :

*La réfection des toitures du lot 8 dans leur totalité (hormis la partie en tuile mécanique) compris la noue et sa structure. Ceci concerne de même les pans de toitures voisines qui débouchent dans cette noue. Toutes les toitures devront être étanches et sécurisées. Remplacement des structures porteuses intérieures endommagées (pannes et chevrons). Vérification et reprises éventuelles des différentes toitures mitoyennes et des écoulements des eaux pluviales de toiture. Les trous dans les planchers devront être rebouchés.*

*Bouchage du trou en toiture grenier 8 et reprise par tirefonnage de la jambe de force en pied de ferme (photo page 9).*

*Le clos-couvert devra constituer une enveloppe totalement close.*

*Les états posés lors de la sécurisation initiale, devront rester en place.  
Les locaux devront rester ensuite inaccessibles définitivement.*

**Au regard de la difficulté des travaux nécessaires à cette mise en sécurité définitive la commune souhaite mettre en œuvre la démolition pure et simple les parcelles AT 211 212 et 213 proposée par l'expert Priest au terme de son rapport (p.13 annexe 3).**

## PROCÉDURE

### **Acquisition par la commune de SAINT FLORENTIN des immeubles par voie d'expropriation afin de réaliser les travaux nécessaires à la MISE EN SECURITÉ DÉFINITIVE DE L'IMMEUBLE SIS 10 RUE DE CHEVRE**

Cette procédure dite expropriation « Loi Vivien » est prévue par les articles L.511.1 et suivants et R.511-4 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'article L.511-2 tel que modifié par la loi n°2024-322 du 9 avril 2022 précise :

*« 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 ou d'utiliser. »*

La déclaration d'utilité publique est dans ce cadre dispensée d'enquête publique et d'enquête parcellaires préalables.

En l'espèce, Commune de Saint-Florentin sollicite auprès de Monsieur le Préfet de l'Yonne, un arrêté dispensé d'enquête préalable :

- Déclarant l'opération d'utilité publique (DUP) ;
- Déclarant la cessibilité des biens concernés, sans enquête parcellaire ;
- Indiquant que l'opération est poursuivie au profit de la commune de SAINT FLORENTIN ;
- Fixant le montant des indemnités provisionnelles dues aux propriétaires et aux titulaires de baux commerciaux compte tenu de l'estimation réalisée par le service des domaines et des frais de démolition qui devront être engagés par la commune en lieu et place du propriétaire,
- Fixant la date de prise de possession des biens après paiement ou consignation des indemnités provisionnelles (au plus tôt un mois après la prise de l'arrêté).

Au terme de l'Article L.511-2, le Préfet fixe le montant de l'indemnité provisionnelle due au propriétaire. L'article L.511-6 précise que pour le calcul de cette indemnité la valeur du bien est appréciée à la valeur du terrain nu déduction faite des frais entraînés par leur démolition.

Ainsi, si la valeur du bien telle qu'estimée par les domaines dans son avis du 29 janvier 2025 (annexe 6) est de ...720 €, celle-ci sera grevée du montant du devis des travaux de démolition.

Le devis a été établi par l'entreprise ..... au ..... (annexe 7).  
Le montant des travaux est estimé à..... Ce devis sera validé et éventuellement amendé  
après expertise par un bureau d'étude structures.

**Par conséquent, l'indemnité doit s'établir à « l'Euro symbolique ».**

## CONCLUSION

**SOLLICITE** auprès de Monsieur le Préfet de l'Yonne, la déclaration d'utilité publique et l'arrêté de cessibilité pour la réalisation des travaux de démolition nécessaires à la mise en sécurité définitive des immeubles et de la voie publique,

**INFORME** Monsieur le Préfet de l'Yonne que la déclaration devra être établie au profit de la Commune de Saint-Florentin.

**AUTORISE** Monsieur le maire à signer tous les documents nécessaires à la mise en œuvre de ces décisions.