

ANNEXE 1

Sommaire

- Historique de la procédure d'expropriation

I - GENERALITES

I - 1 - OBJET DE L'ENQUETE :

Ces deux enquêtes ont pour objet la déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire menées conjointement, relatives à l'acquisition de l'immeuble propriété de M. Icardi, en état d'abandon manifeste, en vue de la réalisation d'une place publique, sis commune de Roquemaure, département du Gard.

Sa situation géographique l'insère entre, au Sud, la Place de l'Hôtel de Ville et la rue de la Liberté, au Nord le boulevard National, toujours au Nord et d'Ouest en Est : la Place de la Pousterle, le Monument aux Morts (strictement au Nord du bâtiment) et la Place Aristide Bruand.

I - 2 - HISTORIQUE ET NATURE DU PROJET :

I - 2.1 - Historique :

- Le début du fait déclenchant remonte au 9 juillet 2002, par un arrêté municipal N° 072.2002, par lequel l'établissement l'Hôtel Moderne, 2 rue de la République est fermé au public, pour des raisons d'absence de sécurité du public. La réouverture est conditionnée par une mise en conformité des travaux spécifiques, qui devra être vérifiée in situ par la Commission Sécurité.
- Le 18 juin 2003, M. Icardi, propriétaire de l'immeuble, dépose une déclaration de travaux : réfection des façades et création d'ouvertures.
- 9 décembre 2003, demande de pièces complémentaires par le Service instructeur.
- 13 septembre 2004, réponse de M. Icardi
- Le 24 octobre 2004, dossier classé sans suite et compte tenu des travaux envisagés, nécessité pour le propriétaire d'établir une demande de Permis de construire pour l'aménagement d'un Etablissement Recevant du Public (ERP).
- Le 8 juillet 2009, constat, par le Brigadier-chef Principal, adjoint de Police judiciaire, que le bâtiment est en état de délabrement et d'abandon total.
- Le 19 août 2010 courrier adressé à M. Icardi lui demandant, en conformité avec ses engagements verbaux, de déblayer la terrasse non close donnant sur le boulevard National, ce qui n'a pas été fait et il lui est rappelé l'état de délabrement de cet immeuble.
- Le 15 septembre 2010, constat par la Police municipale sur l'état du bâtiment accessible porte d'entrée et fenêtres ouvertes, insalubrité apparente et olfactive, sentiment d'insécurité car des jeunes gens s'y réunissent le soir.
- Le 16 septembre, lettre de Monsieur le Maire réitère sa demande de mise en sécurité du bâtiment, l'ancienne salle du bar du rez-de-chaussée est

Rapport Roquemaure – Enquêtes publiques DUP et Parcellaire.
Pierre BEDOT – Commissaire-enquêteur.

5

P.B.

- accessible à toute personne par la rue, nouvelles dégradations.
- Le 29 septembre 2010 constat par la Police municipale que ce jour des ouvriers murent la porte d'accès à cet immeuble.
 - Le 04 novembre 2010, délibération du conseil municipal qui décide de lancer la procédure de déclaration d'abandon manifeste de l'immeuble. Cette procédure est lancée dans le but de voir le propriétaire réagir, cesser l'abandon de cet immeuble, le rendre habitable et utile.
 - Cet historique, dont j'ai pu vérifier la teneur, est tiré du rapport d'expertise-conseil établi le 6 décembre 2012 par Madame Catherine Perrin Labeur, architecte, demandé par la commune de Roquemaure dans le cadre d'une procédure d'abandon de la propriété de M. Acardi.

Ce rapport sera joint au dossier soumis à l'enquête de déclaration d'utilité publique. L'historique est continué jusqu'à nos jours selon la chronologie suivante :

- 15 décembre 2010, procès-verbal provisoire de l'état d'abandon manifeste de l'immeuble situé : 2 rue de la Liberté, référence cadastrale AH 298, propriété de M. Acardi, résidant 21 Bd Etienne Martelange-84000-Avignon.
- Le 23 décembre 2010, procès-verbal de constat d'affichage par Me Lascabes.
- Le 24 décembre 2010, notification effectuée auprès de M. Acardi par Me Bonnaud.
- Rapport de police attestant le maintien de l'affichage durant 3 mois.
- Certificat attestant la publication de l'avis dans les journaux d'annonces légales Gard Eco et le Midi Libre publiés le 21 décembre 2010.
- Le 10 janvier 2012, évaluation de la propriété de M. Icardi AH 298 par France Domaine (cf. Annexe n° 3).
- Le 12 janvier 2012, le Procès-verbal définitif d'abandon manifeste de la parcelle AH 298 est établi par Monsieur le Maire. (cf. Annexe n° 6)
- M. Icardi est prévenu par lettre du 13 janvier 2012 de la réunion de ce conseil municipal du 19 janvier 2012.
- 19 janvier 2012, délibération du Conseil municipal (cf. Annexe n° 1) qui :
 - Décide de déclarer l'immeuble AH 298 en état d'abandon manifeste,
 - Engage la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique dudit immeuble.
- Le 29 février 2012, délibération du Conseil municipal (cf. Annexe n° 2) qui :
 - Décide d'acquérir la parcelle AH 298 par voie d'expropriation,
 - Approuve le projet de démolition de cet immeuble et l'aménagement de cette placette,
 - Sollicite de Monsieur le Préfet l'ouverture conjointe de l'enquête parcellaire et de l'enquête publique préalable à la déclaration de l'utilité publique.

Auparavant et entre temps, divers courriers ont été échangés, du 18/07/2011 au 23/04/2012, dans le cadre de la possibilité par M. Icardi de vendre son bien à une tierce personne, promesse de vente non tenue car non signée devant un notaire, donc poursuite de la procédure d'abandon manifeste, perte de la Licence de débit de boisson par l'ancien exploitant.

Ces courriers sont rassemblés dans un classeur spécifique en Mairie et comprennent les lettres suivantes, classées dans leur ordre chronologique :

- 18/7/2011, à Maître Jean-Baptiste Blanc et copie à M. Icardi, en lettre recommandée avec accusé de réception (abréviation LRAR) , note est prise de la recherche par M. Icardi d'une "solution amiable avec la commune par l'intervention d'un investisseur potentiel", demande que soit annoncé le délai de réalisation des travaux nécessaires pour mettre fin à cet abandon, et sous un délai de un mois demande qu'une date de rencontre avec son client soit fixée.
- 03/8/2011, à Maître J-B Blanc, note est prise, suite à une réunion du 27 juillet 2011 avec M. Vanadia, représentant le Groupe CIFP, de l'acquisition projetée de l'immeuble de M. Icardi.
- 03/8/2011, à M. le Procureur de la République, Parquet de Nîmes, il est demandé où en est la suppression de la Licence de 4^{ème} catégorie de l'ancien café Le Moderne détenue par M. Quintairo Antoine. Il est aussi rappelé que le POS impose, après démolition, pour toute nouvelle construction objet d'une demande de permis de construire, une construction sur vide sanitaire de 0,80 m, contrainte importante, la réhabilitation de l'immeuble ne serait plus intéressante économiquement. L'opération devrait être réalisée sous 18 mois (au 31/01/2013), la promesse de vente établie d'ici au 30/09/2011, "Si la vente n'est pas réalisée d'ici cette date, nous poursuivons la procédure d'abandon manifeste."
- 03/10/2011, à M. Icardi, (en LRAR) suite à la réunion du 27/7/2011 mairie/Groupe CIFP, aucune réponse écrite n'est parvenue en mairie, un nouveau délai de 10 jours est accordé dans l'attente d'une réponse. Passé ce délai, "le procès-verbal définitif d'abandon de votre immeuble cadastré AH 298, sera proposé au prochain conseil municipal en vue d'une expropriation au profit de la commune." (cf. Annexe n° 7)
- 19/10/2011, réponse de M. Icardi (en LRAR) au courrier du 03/10/2011, (cf. Annexe n° 8) : plusieurs négociations en cours, il est toujours intéressé par l'achat de cet immeuble par la commune "à un prix raisonnable", dégradations de l'immeuble causées par "des habitants de la ville", faits indépendants de sa volonté et demande de suspension de la procédure.
- 24/10/2011, M. Icardi demande l'autorisation de stationnement au droit de son immeuble, pour des véhicules de chantier pendant un mois.
- 25/10/2011, (en LRAR) à M. Icardi en réponse à sa lettre du 19/10/2011, après un rappel très succinct du déroulement des opérations depuis 2002, fermeture de l'Hôtel Moderne, interruption des travaux en 2004, le bâtiment reste en l'état, montant de l'acquisition proposé irréaliste, absence de promesse de vente, "le procès-verbal définitif d'abandon de votre immeuble cadastré AH 298 sera proposé au conseil municipal du mois de novembre,

en vue d'une expropriation au profit de la commune avec pour but d'y réaliser une opération d'intérêt collectif". Une évaluation sera sollicitée auprès de France Domaine. (cf. *Annexe n° 9*)

- 17/11/2011, (en LRAR) à M. Icardi, en l'absence de promesse de vente signée devant un notaire, poursuite de la procédure d'expropriation. (cf. *Annexe n° 10*)
- 22/12/2011, (en LRAR) à M. Icardi, la procédure se poursuit dans l'attente de l'évaluation de France Domaine dans les premières semaines de janvier, "Je constate que l'arrêté municipal d'autorisation pour une durée de 1 mois (du 7/11/11 au 9/12/2011) en vue de nettoyer le site avant la vente, pris à votre demande, n'a donné lieu, je le déplore, à aucune amélioration notable de l'apparence de votre bâtiment et de sa véranda. Nous savons que des propositions en vue de restaurer ce bien sont restées sans réponse de votre part. Or si vous n'acceptez pas vous-même une offre, vous devrez accepter le montant fixé par le juge de l'expropriation. Nous avons cru pouvoir aboutir sans recourir à cette procédure, et nous avons attendu votre bon vouloir. Désormais je dois, vis-à-vis de mes administrés, parvenir à une solution." (cf. *Annexe n° 11*)
- 13/01/2012, M. Icardi est informé de la prochaine réunion du conseil municipal (19/01/2012) sur la poursuite de la procédure d'abandon manifeste de son immeuble.
- 20/04/2012, (en LRAR) à M. Icardi, mise en demeure de faire cesser les dangers présentés par l'état de la véranda. (cf. *Annexe n° 12*)

I – 2 .2 – Nature du projet :

Le but de cette acquisition est de démolir l'immeuble précité, tel que défini par le plan parcellaire joint et de créer une petite place publique, destinée à aérer la Place de l'Hôtel de Ville, l'ouvrir ainsi du centre ville vers le boulevard National.

Aucune place de parking ne sera créée et les véhicules seront empêchés d'y accéder.

L'aménagement sera simple, l'usage ultérieur de cet emplacement pourra être réaffecté en tant que de besoin.

Les travaux comprennent :

La démolition pour 22 400 € HT.

Les travaux de voirie et réseaux divers pour 31 600 € HT.

La réfection de façades pour 12 000 € HT.

Le montant des travaux ressort 78 930 € TTC (en fait 78 936 € TTC)

L'acquisition du bâtiment AH 298 est évaluée à 182 000 € TTC, par France Domaine.

Le montant total de l'opération a été porté à 300 000 € TTC, dont une somme pour imprévus et divers de 39 020 € TTC, soit environ 15 %.