

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL N° 23-2023-05-04-00001
portant déclaration d'utilité publique et de cessibilité, dans le cadre d'une procédure
d'abandon manifeste, des parcelles B 1017 et B 1018, sises 9 rue de la Perrière
sur le territoire de la commune de Flayat

La Préfète de la Creuse
Chevalier de la légion d'Honneur
Officier de l'ordre national du mérite

- VU** le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- VU** le code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 2243-1 à L.2243-4 ;
- VU** le décret n° 2004-374 en date du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les régions et départements ;
- VU** le décret du 15 mars 2023 nommant Mme Anne FRACKOWIAK-JACOBS, préfète de la Creuse ;
- VU** la délibération n° 2022-18 du conseil municipal de Flayat en date du 14 avril 2022, demandant à Monsieur le maire d'engager la procédure de déclaration d'abandon manifeste pour un immeuble situé 9, rue de la Perrière ;
- VU** le procès-verbal provisoire en date du 14 avril 2022 établi par Monsieur le maire de Flayat constatant l'état d'abandon manifeste des parcelles cadastrées B 1017 - sur laquelle se trouve un ancien immeuble d'habitation en état de péril - et B 1018 sises 9, rue de la Perrière et appartenant à Monsieur Léon WILKIN, domicilié en Grande-Bretagne au 70 Goat Lane – Enfield- Middle Sex – EN1.4UB;
- VU** le courrier adressé le 21 avril 2022 en recommandé avec accusé de réception par Monsieur le maire Flayat à Monsieur Léon WILKIN accompagné du procès-verbal provisoire d'abandon visé ci-dessus ;
- VU** le retour du pli recommandé à la mairie de Flayat le 25 mai 2022 faute d'avoir pu être distribué à son destinataire ;
- VU** le procès-verbal établi le 1^{er} juin 2022 attestant de l'insertion du procès-verbal susmentionné dans les journaux « La Montagne Creuse » du 19 mai 2022 et « La Creuse Agricole et Rurale » du 27 mai 2022 ;
- VU** le procès-verbal établi le 25 juillet 2022 attestant de l'affichage réglementaire du procès-verbal provisoire susmentionné, pendant une durée de trois mois, soit du 14 avril 2022 au 18 juillet 2022, en mairie de Flayat ainsi que sur les parcelles concernées ;
- VU** le procès-verbal établi le 14 octobre 2022 constatant, à titre définitif, l'état d'abandon manifeste des parcelles et de l'immeuble susvisés;

VU la délibération n° 2022-31 du conseil municipal de Flayat en date du 21 octobre 2022 portant accord à la décision définitive d'abandon manifeste et demandant à Monsieur le maire d'engager la procédure d'expropriation dans la perspective d'aménagement d'un jardin public ;

VU le procès-verbal définitif d'état d'abandon manifeste établi le 7 novembre 2022 et précisant l'accomplissement de l'ensemble des formalités réglementaires portant sur le projet d'acquisition publique et attestant qu'aucune suite n'a été donnée par Monsieur Léon WILKIN dont les biens continuent de se dégrader irrémédiablement par manque d'entretien ;

VU l'avis de la direction départementale des finances publiques de Haute-Vienne en date du 13 décembre 2022 déterminant la valeur vénale de l'ensemble des parcelles cadastrées B 1017 et B 1018 situées 9, rue de la Perrière - commune de Flayat ;

VU la délibération n° 2023-05 du conseil municipal de Flayat en date du 3 février 2023 autorisant le Monsieur le maire à mettre à la disposition du public le dossier comportant le projet de jardin public ainsi qu'un recueil des observations ;

VU l'insertion de l'avis de consultation citoyenne paru dans le journal « La Montagne Creuse » du 15 février 2023 ;

VU le dossier du projet simplifié d'acquisition publique, sa mise régulière à la disposition du public durant un mois du jeudi 9 février au jeudi 9 mars 2023 inclus en mairie de Flayat,

VU les observations exprimées par le public pendant la période de consultation ;

VU le courrier de M. le maire de Flayat en date du 4 avril 2023, sollicitant auprès de Mme la préfète de la Creuse l'expropriation des parcelles cadastrées B 1017 - sur laquelle se trouve un ancien immeuble d'habitation - et parcelle B 1018 sises 9, rue de la Perrière – 23260 FLAYAT ;

Considérant que Monsieur Léon WILKIN n'a pas donné suite aux sollicitations de la mairie et n'a pas entamé de démarche pour remédier à l'état d'abandon manifeste de ses biens précités dont un immeuble d'habitation menaçant ruine;

Considérant que la procédure de déclaration d'abandon telle que prévue par les articles L. 2243-1 à L-2243-4 du code général des collectivités territoriales, a été respectée et qu'il se dégage de la consultation une très large adhésion au projet envisagé par le conseil municipal ;

Considérant que cette acquisition permettrait la réalisation d'un jardin public composé notamment d'une aire de jeux et d'un terrain d'accueil pour les enfants de l'école en y associant les différentes associations et les habitants de la commune concernée ;

SUR PROPOSITION de Monsieur le Secrétaire général de la Préfecture de la Creuse ;

ARRÊTE

ARTICLE 1^{ER}: Afin de faire cesser leur état d'abandon manifeste, est déclarée d'utilité publique l'acquisition par la commune de Flayat, des parcelles cadastrées B 1017 et B 1018 d'une superficie respective de 526 m² et de 110 m², sises 9, rue de la Perrière, appartenant, comme l'atteste le relevé de propriété joint en annexe 1 au présent arrêté, à Monsieur Léon WILKIN, domicilié en Grande-Bretagne au 70 Goat Lane – Enfield- Middle Sex – EN1.4UB, et ce afin d'y créer un jardin public.

ARTICLE 2 : Sont déclarées cessibles immédiatement et en totalité, au bénéfice de la commune de Flayat, les dites parcelles cadastrées B 1017 et B 1018 selon l'état parcellaire joint en annexe 2 au présent arrêté.

ARTICLE 3 : Conformément à l'évaluation de la direction départementale des finances publiques de Haute-Vienne susmentionnée et jointe en annexe 3 au présent arrêté, le montant de l'indemnité provisionnelle susceptible d'être allouée au propriétaire est fixé à 2 300 €

ARTICLE 4 : Il pourra être pris possession des biens après paiement ou, en cas d'obstacle au paiement, après consignation de l'indemnité provisionnelle mentionnée à l'article 3. Cette prise de possession doit être postérieure au moins deux mois à compter de la date de publication du présent arrêté au recueil des actes administratifs des services de l'État.

ARTICLE 5 : Dans le mois qui suit la prise de possession, la commune de Flayat est tenue de poursuivre la procédure d'expropriation dans les conditions prévues par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

ARTICLE 6 : Le présent arrêté sera affiché en mairie de Flayat, pendant une durée minimum d'un mois. Pour constater l'accomplissement de cette formalité, un certificat d'affichage sera établi par le maire à l'issue de cette période

ARTICLE 7 : Le présent arrêté peut être déféré au tribunal administratif de Limoges, 2, cours Bugeaud, CS 40410, 87011 LIMOGES cedex (y compris via l'application Télérecours citoyens accessible sur le site www.telerecours.fr) dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.

Dans le même délai, il peut également faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Mme la préfète de la Creuse. En l'absence de réponse dans un délai de deux mois à compter de sa réception, un tel recours gracieux serait réputé rejeté. Cette décision implicite de rejet pourrait alors faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Limoges dans un délai de deux mois.

ARTICLE 8 : Le secrétaire général de la préfecture de la Creuse, le sous-préfet d'Aubusson et le maire de Flayat sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté sera également notifié à Monsieur Léon WILKIN, sous pli recommandé avec avis de réception. En outre, il sera inséré au recueil des actes administratifs de la préfecture de la Creuse et mis en ligne sur le site des service de l'État en Creuse.

Guéret, le 04 MAI 2023

La Préfète

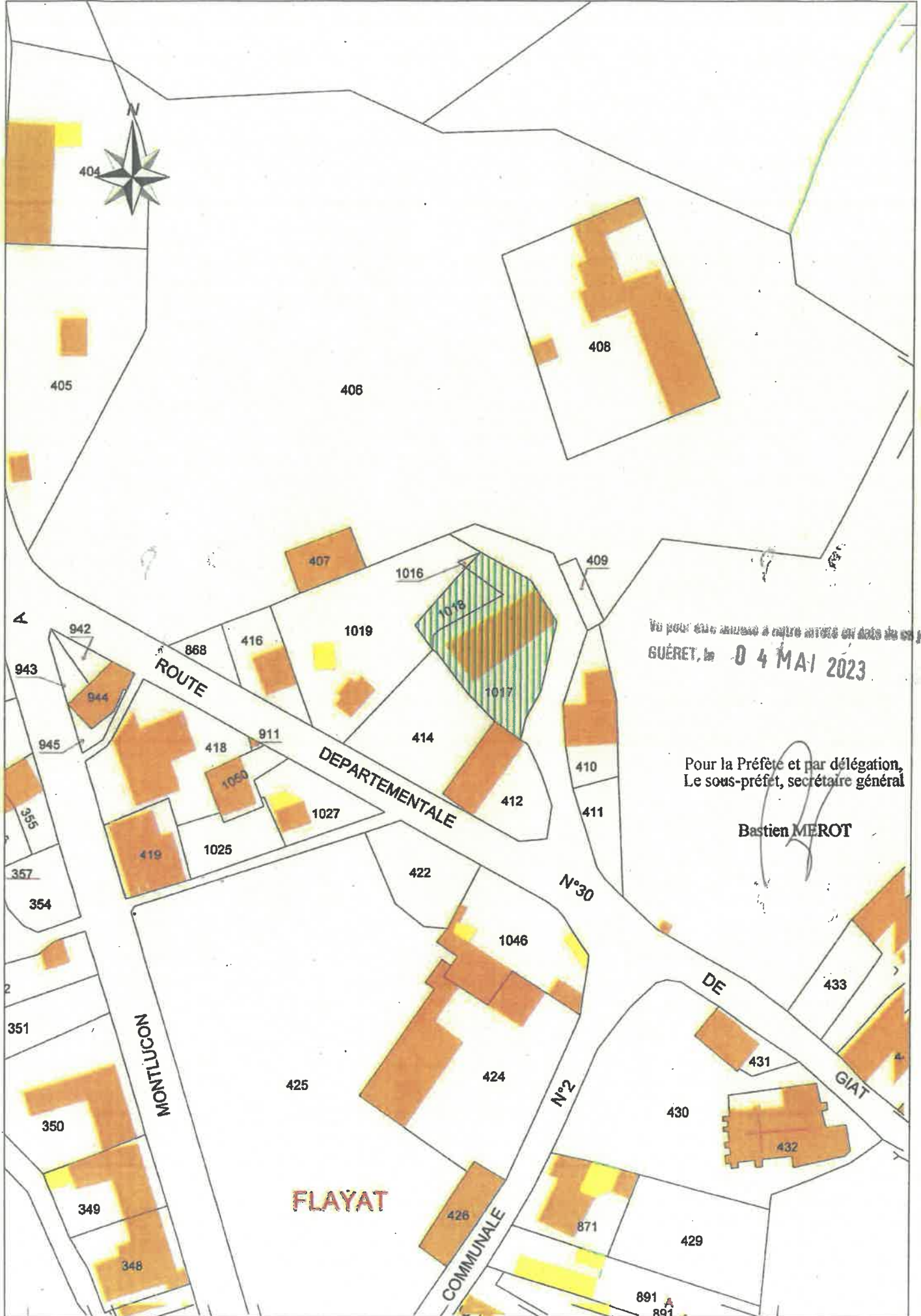
Pour la Préfète et par délégation,
Le sous-préfet, secrétaire général

Bastien MEROT

ANNEE DE MAJ 2021				DIR 23				COM 081				FLAYAT				RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ D'UN COMPTE				NUMERO COMMUNAL W00003			
PROPRIETAIRES MBLCBW M WILKIN FREDERICK LEON FORTY HILL ENFIELD 70 GOAT LANE ROYAUME-UNI MIDDLESEX EN1 4UB MBLCBV MME SHEAD MARILYN EDNA EP WILKIN FORTY HILL ENFIELD 70 GOAT LANE ROYAUME-UNI MIDDLESEX EN1 4UB NE(E) LE 17/07/1945 A 99 ROYAUME-UNI(CAISTOR) NE(E) LE 14/11/1948 A 99 ROYAUME-UNI(STOKE NEWINGTON)																							
PROPRIETES BATIES IDENTIFICATION DU LOCAL N° DE PORTE 0810034825 S M A C H AP INVARIANT NUMERO 0810034825 CLE TARIF EVAL F A C H AP CAT B REV CADASTRAL COMMUNAL 214 NAT EXON RET AN DEB AN RET FRACTION RC EXO % EXO TX OM COEF P EVALUATION DU LOCAL R EXO 0€ R IMP 214€ DEP 0€ R IMP 214€ COM R EXO 0€ R IMP 214€																							
PROPRIETES NON BATIES IDENTIFICATION DU LOCAL N° DE PORTE 0810034825 S M A C H AP INVARIANT NUMERO 0810034825 CLE TARIF EVAL F A C H AP CAT B REV CADASTRAL COMMUNAL 214 NAT EXON RET AN DEB AN RET FRACTION RC EXO % EXO TX OM COEF P EVALUATION DU LOCAL R EXO 0€ R IMP 214€ DEP 0€ R IMP 214€ COM R EXO 0€ R IMP 214€																							
DESIGNATION DES PROPRIETES DESIGNATION DES PROPRIETES ADRESSE LE BOURG CODE RIVOLI B030 N° PLAN VOIRIE 5013 C P N° PLAN VOIRIE 5013 C P N° PARC PRIM D413 D415 SUF A A GR/SS GR S S CLASSE NAT CULT HA A CA 5 26 1 10 CONTEANCE HA A CA 5 26 1 10 REVENU CADASTRAL 0,00 0,00 COL EXO RET NAT AN EXO RET FRACTION RC EXO % EXO TC HA A CA 6 36 REV IMPOSABLE 0€ COM R EXO 0€ R IMP 0€																							

Vu pour être annexé à notre arrêté en date du ce jour
 GUÉRET, le 04 MAI 2023

Pour la Préfète et par délégation,
 Le sous-préfet, secrétaire/général
 Bastien MEROT



Vu pour être annexé à l'ordre arrêté en date du ce jour
 GUÉRET, le 04 MAI 2023

Pour la Préfète et par délégation,
 Le sous-préfet, secrétaire général

Bastien MEROT

FLAYAT

**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction départementale des Finances publiques de Haute-Vienne

Le 13/12/2022

Pôle d'évaluation domaniale

30 rue Cruveilhier
BP 61003 87050 LIMOGES CEDEX 2

La Directrice départementale des Finances
publiques de Haute-Vienne

téléphone : 05 55 45 59 00

mél. : ddfip87.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

à

Monsieur le Maire de la commune de Flayat

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Vincent MARTAGEIX

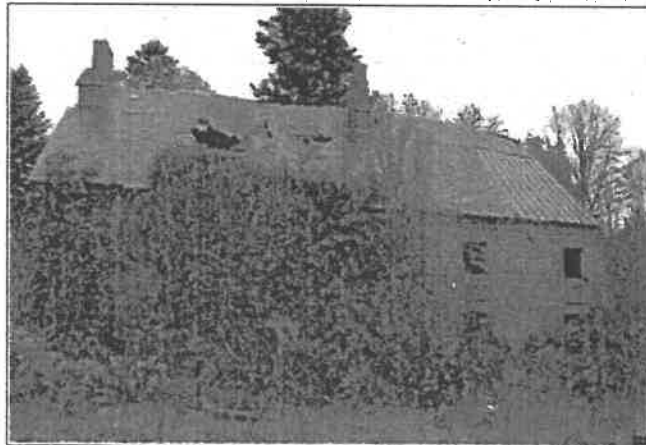
téléphone : 05 55 45 58 12

courriel : vincent.martageix@dgfip.finances.gouv.fr

Réf OSE : 2022-23081-87714

RAPPORT D'ÉVALUATION 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



Vu pour être annexé à notre arrêté en date du 04
GUÉRET, le 04 MAI 2023

Pour la Préfète et par délégation,
Le sous-préfet, secrétaire général

Bastien MEROT

Désignation du bien : Immeuble en état de ruine
Adresse du bien : 9 rue de la Perrière
Commune : 23260 Flayat
Département : Creuse (23)
Valeur : 2 300 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

Il est rappelé aux consultants que cet avis de valeur ne leur interdit pas de réaliser une cession à un prix plus élevé ou une acquisition (ou une prise à bail) à un prix plus bas.

Par ailleurs, les collectivités territoriales et leurs établissements peuvent, sur délibération motivée, s'écarter de la valeur de ce présent avis pour céder à un prix inférieur ou acheter (ou prendre à bail) à un prix supérieur.

1 - SERVICE CONSULTANT

Commune de Flayat

affaire suivie par : M Patrick MOUNAUD, mairie.flayat@orange.fr

vos références : /

2 - DATE

de consultation : 24/11/2022

de réception : 24/11/2022

de visite : Non visité

de dossier en état : 24/11/2022

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE - DESCRIPTION DU PROJET - PRIX ENVISAGÉ**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"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	Procédure d'abandon manifesté

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Évaluation d'un bâtiment habitation/grange en très mauvais état, dans le cadre d'une procédure de biens en état d'abandon manifeste.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

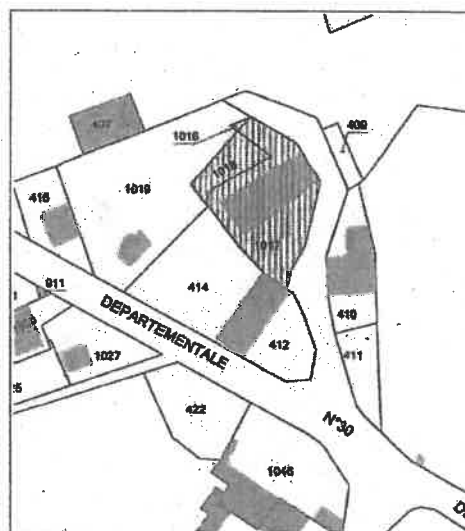
4.1. Situation générale

Bien situé à Flayat, commune limitrophe du Puy-de-Dôme, Sud-Est de la Creuse, hors aire d'attraction urbaine. 300 habitants environ.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau (joindre les plans)

Site situé en zone urbaine, en bord d'îlot dédié aux activités et à l'implantation de la Gendarmerie mais faisant face à une zone résidentielle. Réseaux présents.

4.3. Références Cadastres



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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Flayat	B 1017	Le Bourg	526	Sols
Flayat	B 1018	Le Bourg	110	Jardin
TOTAL			636	

4.4. Descriptif

Immeuble en état de ruine.

Toitures absentes ou éventrées, huisseries arrachées. Risques d'effondrement. Bien probablement destiné à la démolition.

Décision définitive d'abandon manifeste par délibération du conseil municipal en date du 21/11/2022.

Jardin sur l'arrière.

4.5. Surfaces du bâti (applications foncières)

105m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

M Frederick WILKIN et Mme Marilyn WILKIN-SHEAD

5.2. Conditions d'occupation actuelles

/

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

RNU, zone constructible

6.2. Date de référence et règles applicables

/

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

7.1 Principes

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

7.2 Déclinaison

Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources et critères de recherche – Termes de référence

1/ La recherche des termes de comparaison a été effectuée pour de cessions de maisons en très mauvais état, secteurs proches de Flayat, 2019-2022.

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Dept	Commune	Adresse	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m² (surf. utile)
2304P01 2021P00881	67//AB/192//	23	LA COURTINE	10 RUE DE LA LIBERTE	107	127	5 000	39
2304P01 2020P05647	67//AD/63//	23	LA COURTINE	11 RUE DE LA LIBERTE	280	91	4 000	44
1904P01 2022P02650	11A//A/485//	19	LIGNAREIX	5043 LE SUGUET	1155	85	5 000	59
2304P01 2020P01302	182//AB/99//	23	SAINT AVIT DE TARDES	2 PRON DE SAGNE	510	98	4 500	46
2304P01 2021P05027	127//AB/39/42/51	23	MAUTES	10 RTE DE MERINCHAL	962	148	5 000	34
2304P01 2020P03830	158//AV/75//	23	POUSSANGÈS	5055 PIERREFITTE	145	110	2 462	22
							Prix moyen	40

8.1.2. Autres sources

/

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Au regard de l'état actuel du bien et de sa dégradation rapide, le terme le plus faible de l'étude est retenu, soit 22 €/m².

$$105 \text{ m}^2 \times 22 \text{ €/m}^2 = 2\,310 \text{ €}$$

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

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 estimée à 2 300 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

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 18 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.

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.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

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 la Directrice départementale des Finances publiques
et par délégation*

Vincent MARTAGEIX
Inspecteur des Finances Publiques