

## DOSSIER SIMPLIFIÉ D'ACQUISITION PUBLIQUE

Immeuble situé 5 place Napoléon III à Plombières-les-Bains

Cadastré AB 361



*Dossier mis à disposition du public du 27 février 2023 au 31 mars 2023.*

## SOMMAIRE

### **I. Propos introductifs**

### **II. Procédure d'état d'abandon manifeste et procédure d'expropriation – cadre légal**

### **III. Plan de situation de la parcelle et périmètre**

- A. Au cœur du centre bourg, sur la place Napoléon III un bâtiment emblématique à l'abandon
- B. Les enjeux de revitalisation pour la commune

### **IV. Note explicative**

- A. Etat des lieux
- B. La mise en place de la procédure prévue aux articles L.22463-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT)
- C. Le projet envisagé : Réhabilitation avec cahier des charges de cet immeuble en centre bourg
- D. Modalités de réalisation de ce projet
- E. Evaluation sommaire des coûts

## I. Propos introductifs

---

Lors de la séance du conseil municipal en date du 22 février 2023, le conseil municipal a approuvé la poursuite de la procédure de bien en état manifeste d'abandon et la mise à disposition du présent dossier auprès du public pendant une durée d'un mois minimum.

- Ce dossier simplifié d'acquisition publique contenant l'évaluation sommaire de son coût, sera tenu à disposition du public aux horaires d'ouverture au public des locaux de la mairie (les lundis, mercredis et vendredis de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00 – les mardis et jeudi de 9h00 à 12h00).

Le dossier sera consultable en mairie **du 27 février 2023 au 31 mars 2023 inclus**.

- Un registre à feuillets non mobiles permettant de consigner les observations du public sera ouvert pendant toute la durée de mise à disposition du projet. De même, des courriels pourront être recueillis.
- Une version numérisée du dossier sera disponible sur le site internet de la commune.

Ce dossier d'acquisition publique vise ainsi à faire connaître la procédure ayant conduit la collectivité à décider le lancement d'une procédure d'expropriation en vue de l'acquisition de l'immeuble cadastré AC 115, situé 136 allée des deux augustins à Plombières les Bains, du fait de son état de dégradation (procédure dite d'abandon manifeste), le coût envisagé de cette acquisition et le projet envisagé sur le site.

## II. Procédure d'état d'abandon manifeste et procédure d'expropriation – cadre légal

---

*Les dispositions concernant la mise en déclaration de bien en état d'abandon sont codifiées aux articles L2243-1 à L2243-4 du Code général des collectivités territoriales<sup>1</sup>.*

Lorsque dans une commune, des immeubles, parties d'immeubles, voies privées assorties d'une servitude de passage public, installations et terrains sans occupant à titre habituel ne sont manifestement plus entretenus, le maire doit utiliser les pouvoirs de police qu'il détient en engageant la procédure de déclaration de la parcelle concernée en état d'abandon manifeste.

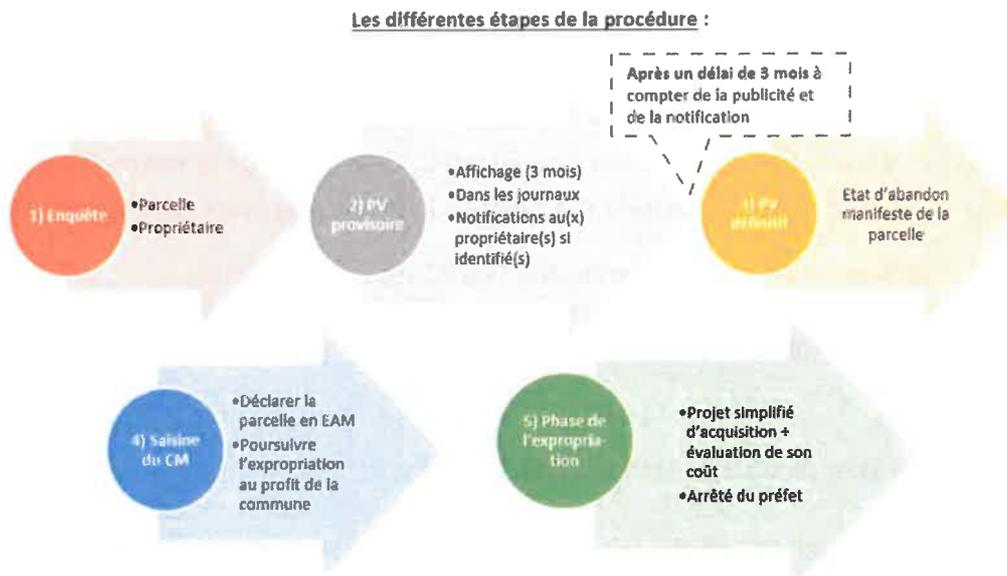
**Cette procédure aboutit à une expropriation dont l'objectif poursuivi doit être :**

- La construction ou réhabilitation d'un bien **aux fins d'habitat**,
- **Tout objet d'intérêt collectif** relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement.

---

<sup>1</sup> Cf annexe 1

Le schéma suivant résume les étapes de cette procédure.



A compter de l'affichage et de la notification du procès-verbal provisoire le propriétaire dispose d'un délai de 3 mois pour s'engager à réaliser les travaux. Un délai supplémentaire pour réaliser les travaux peut être prévu par le biais d'une convention. Lorsque le propriétaire a réalisé les travaux prescrits dans le délai prévu dans la convention c'est la fin de la procédure, à défaut, le conseil municipal peut être saisi pour déclarer la parcelle en état d'abandon manifeste et décider d'en poursuivre l'expropriation au profit de la commune ou d'un organisme y ayant vocation.

Une fois que la délibération est prise la commune dispose de 6 mois pour mettre en œuvre la phase d'expropriation. Elle doit constituer un dossier présentant le projet simplifié d'acquisition, ainsi que l'évaluation sommaire de son coût qui est mis à la disposition du public pendant un délai minimum d'un mois.

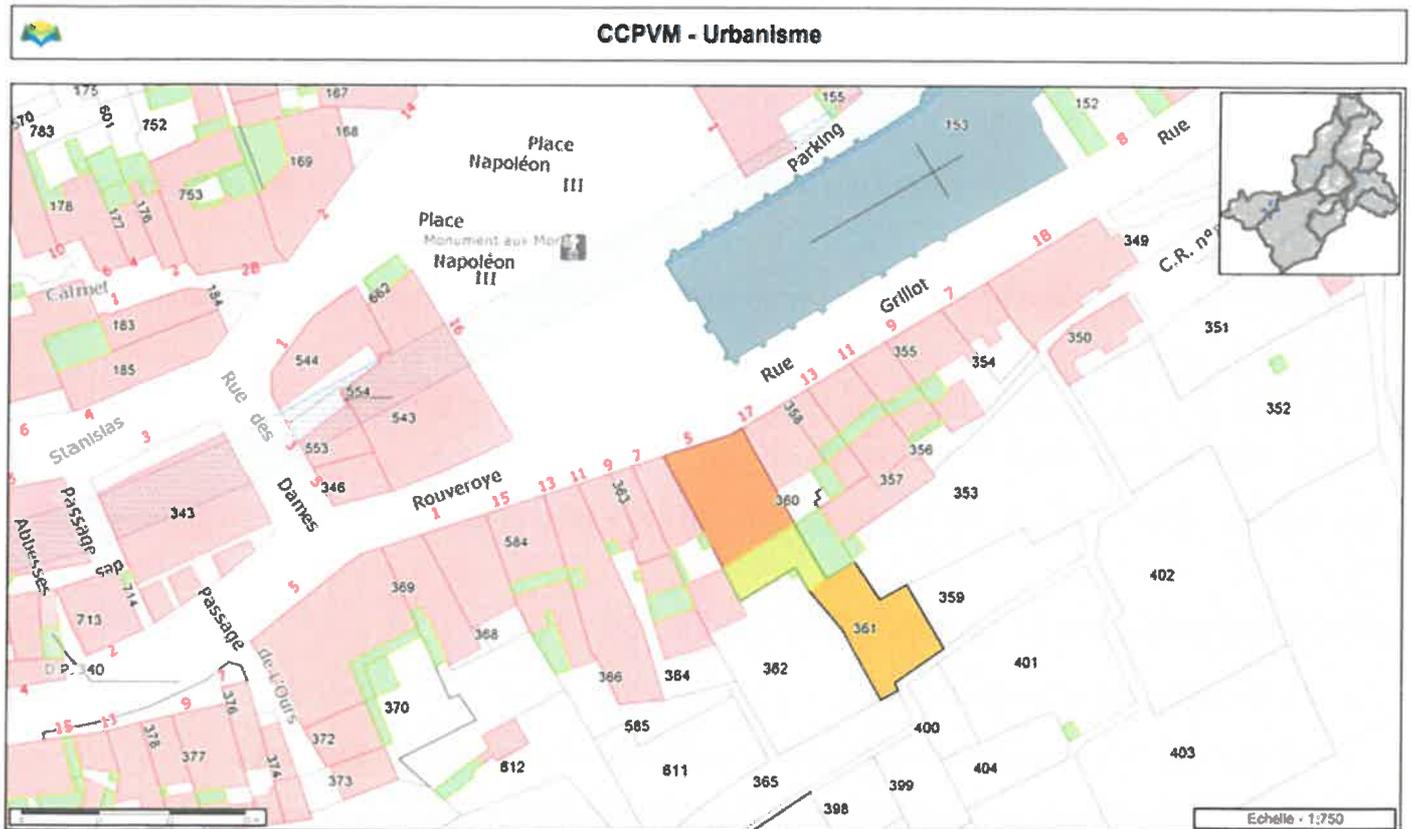
Ensuite ce dossier, ainsi que les observations du public, sont transmis au préfet.

Par arrêté le préfet :

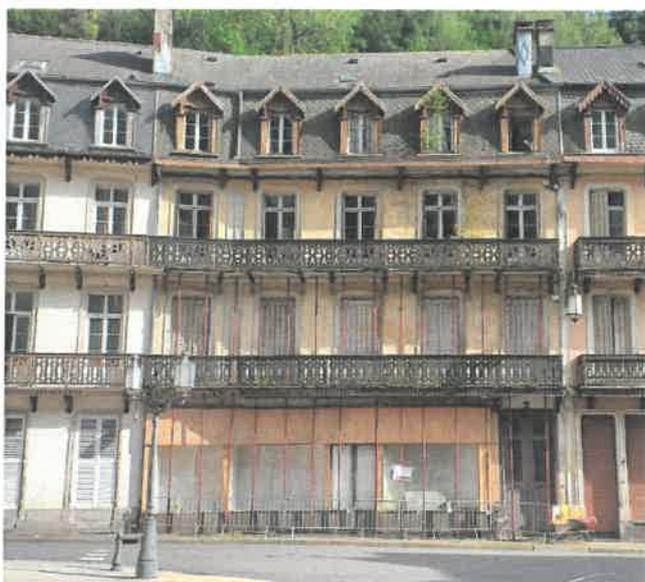
- Déclare l'utilité publique du projet et détermine la liste des biens à exproprier ainsi que l'identité des propriétaires ou titulaires de droits réels
- Déclare cessibles lesdits biens concernés
- Indique la collectivité publique ou l'organisme au profit duquel est poursuivie l'expropriation
- Fixe le montant de l'indemnité provisionnelle allouée aux propriétaires ou titulaires de droits réels immobiliers (ne pouvant être inférieur à l'évaluation effectuée par le service du Domaine)
- Fixe la date à laquelle il pourra être pris possession après paiement ou, en cas d'obstacle de paiement, après consignation de l'indemnité provisionnelle.

### III. Plan de situation de la parcelle et périmètre

5 place Napoléon III (parcelle AB 361)



Les informations contenues sur les cartes ne sont pas contractuelles, elles ne peuvent en aucun cas engager la responsabilité de la collectivité.



Vue depuis la Place Napoléon III



Vue arrière depuis le coteau

## **A. Un bâtiment emblématique à l'abandon au cœur du centre bourg, sur la place Napoléon III**

Le bien en question est surnommé « les anciens magasins réunis » par les plombinois car son rez de chaussée accueillait autrefois un commerce bien connu. Il est l'immeuble le plus visible de la place Napoléon III. Sa largeur le différencie des autres façades et ses balcons décorés en bois sont parmi les derniers de la rue Grillot et de la place Napoléon III.

Visible depuis la place et depuis le coteau des jardins en terrasses, ce bien est en état de dégradation très avancé.

L'image qu'il renvoie est négative et nuit aux perspectives de revitalisation souhaitée par la commune.

Cette place est le lieu de passage incontournable dans la commune. Elle fait le lien entre le centre bourg (place de l'église) et les hameaux du plateau (Ruaux, les Granges...). De ce fait cette position en fait un lieu incontournable dans le projet de revitalisation.

Des aménagements publics y seront réalisés dans les années à venir et le patrimoine bâti est surveillé de près.

Sur cette place notamment, les objectifs annoncés sont :

- La réduction de la place de la voiture,
- La mise en place d'équipements favorisant l'adaptation au changement climatique,
- Plus de place à la nature en ville, la désimperméabilisation des sols, les corridors verts, le lien à l'eau, à la rivière,
- La création de lieux adaptés aux modes de vies actuels (espaces publics plantés pour nouveaux usages, lieux de travail et culture, restauration).

## **B. Les enjeux de revitalisation pour la commune – Petite Ville de Demain (PVD)**

Dans le cadre du projet de revitalisation du bourg centre, la commune souhaite faire de ce bien abandonné depuis plus de 10 ans, une réalisation exemplaire symbole de la reconquête du bâti de cœur de ville par la municipalité. Le projet sera naturellement en cohérence avec le règlement du Site Patrimonial Remarquable.

Toute opération se fait en lien avec l'Architecte des Bâtiments de France. Tout projet même contemporain doit préserver l'esprit du SPR par les matériaux et les linéaires de façades.

En 2022, grâce à l'appui des services de l'Etat, des partenaires (Région, Département, Communauté de communes et organismes associés) et d'un bureau d'étude d'architectes, les habitants et forces vives du territoire ont été conviés à participer à la définition du projet de revitalisation.

Les grandes orientations sont celles-ci :

- Constat de rétrécissement du centre bourg lié à un taux de vacance très élevée et un niveau de vétusté et/ou dégradation important sur certains biens/secteurs, une nécessité de gérer ce rétrécissement plutôt que le subir.
- Besoin d'impulser un nouveau dynamisme axé avant tout sur le quotidien des habitants, le bien vivre ensemble ;
- L'impératif de valoriser la place Napoléon III (convergence centre bourg/plateau) ;
- La nécessité de développer d'autres sources d'économie complémentaire au thermalisme ;
- Créer du lien avec le plateau via l'agriculture locale et l'artisanat notamment.

Ainsi, une **fiche action « Requalification de la Place Napoléon III »** a été construite et annexée à la convention d'opération de revitalisation du territoire signée le 25/11/2022 par la Préfète des Vosges, le président du Département, la présidente de l'intercommunalité et les maires concernés. **Ce projet est par conséquent considéré comme d'intérêt public, prioritaire et avec un fort impact sur la fonction de centralité de la commune.**



### Actions à mettre en place :

- Urbanisme transitoire : un premier test d'espaces de rencontre et de convivialité sur les espaces publics existants avec propositions de programme sur la place

- Lancer une maîtrise d'œuvre sur la Place Napoléon III

- Réaliser les travaux

- Étude structurelle de l'église et ouvrage lié à l'Augronne canalisée.



### 1- Maîtrise d'œuvre pour la requalification de la Place Napoléon III

Lieu de passage obligé pour l'ensemble des plombinois et visiteurs

- Réhabilitation des logements
- Faire de la place un bel espace public de convivialité
- Valoriser les rez-de-chaussée commerciaux
- Réduire la place de la voiture
- Promouvoir le paysage urbain naturel et qualitatif (arbres, végétaux, bancs...)
- Donner une image renouvelée et lumineuse
- Raccorder aux terrasses existantes ou en devenir: valoriser la topographie
- Découvrir partiellement l'Augronne ou mettre en scène l'eau

## IV. Note explicative

---

### A. Etat des lieux

Le bâtiment visé par la procédure d'abandon manifeste est situé 5 place Napoléon III à Plombières les Bains sur la parcelle cadastrée : AB 361. Ce bien, inhabité et en déshérence depuis de nombreuses années, appartient au propriétaire suivant :

- Madame ZERHDOUD Chirihane née le 12/05/1983 et demeurant 1 rue Bisarra, 06000 NICE,

Cet immeuble délaissé depuis plusieurs années est en voie de dégradation constante et notable.

En effet depuis plusieurs années, le site n'est plus entretenu ni utilisé. Cet état d'abandon est caractérisé par des chutes de toitures, de plancher, de menuiseries...

En effet, une partie des planchers supérieurs des étages s'est littéralement effondré. Les débris du plancher intérieur jonchent le sol à l'intérieur. Sur l'arrière du bâtiment, des pans de toitures se sont effondrés laissant apparaître des trous béants. Le bâtiment ne se trouve de fait plus hors d'air et hors d'eau.

Pour ce qui est de l'extérieur, les balcons menacent de s'effondrer sur le domaine public. La végétation envahit les balcons et chenaux. Les fenêtres sont ouvertes, voire cassées sur la façade avant...

Force est de constater que le bâtiment a pris l'eau (infiltrations dégradant la façade) et que les bois sont altérés (notamment la charpente) entraînant la possible prolifération d'insectes ou de champignons xylophages. Cet état d'abandon représente un risque pour les riverains et les usagers de la voie publique. En outre, de par sa situation, il renvoie une image déplorable aux habitants et visiteurs.

Un arrêté de péril imminent a été pris le 15/12/2020. Une mise en demeure d'effectuer les travaux a été adressée au propriétaire le 29/12/2020.

En l'absence d'intervention du propriétaire, la commune a sécurisé la voirie publique, à l'aide de barrières de sécurité afin d'interdire l'accès au public aux trottoirs à l'avant du bâtiment. Des frais de sécurisation sont facturés mensuellement au propriétaire depuis cette date.

Le bien revêt un intérêt patrimonial fort : balcons bois, linéaire de façades importants, homogénéité des hauteurs de la hauteurs des constructions en R +3. L'ensemble de ces différents éléments sont consignés dans le règlement du site patrimonial remarquable.

Ce bien représente également une haute valeur symbolique car il abritait un commerce en rez de chaussée. La devanture de ce commerce était attractive et rassemblait de nombreux habitants venus y faire leurs achats.

### B. La mise en place de la procédure prévue aux articles L.22463-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT)

Rappel de la procédure :

Le 27 septembre 2022, un procès-verbal provisoire<sup>2</sup> n°02-2022 a été dressé puis envoyé le 06 octobre 2022 par courrier avec accusé de réception à Madame ZERDHOUD Chirihane;

---

<sup>2</sup> Cf Annexe 2 : procès-verbal provisoire

Aucune suite n'a été donnée par la propriétaire à notre procès-verbal provisoire pour remédier à l'état d'abandon manifeste de son bien situé 5 place Napoléon III à PLOMBIERES LES BAINS et cadastré section AB 361 dans le délai de 3 mois prévu par l'article L 2243-3 du Code Général des Collectivités territoriales ;

Ce procès-verbal provisoire a été affiché en mairie de Plombières les Bains du 10/10/2022 au 06/02/2023, publié aux Annonces Légales de Vosges Matin<sup>3</sup> et de l'Echo des Vosges<sup>4</sup> le 06/10/2022.

Considérant que les propriétaires ou intéressés n'ont pas effectué de travaux ni proposé de convention prévoyant la réalisation de travaux dans ce délai de trois mois.

Un procès-verbal définitif<sup>5</sup> a été dressé le 02/02/2023 et adressés aux mêmes propriétaires et intéressés.

Ce procès-verbal définitif a été affiché à la mairie de Plombières les Bains à compter du 02/02/2023.

Le 22 février 2023, le Conseil Municipal de Plombières les Bains, a délibéré pour décider la poursuite de la procédure d'abandon manifeste<sup>6</sup>.

Le Maire est ainsi autorisé à poursuivre la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique de l'immeuble susvisé dans les conditions prévues par les articles L. 2243-3 et L. 2243-4 du CGCT et par le code de l'expropriation.

Ce dossier « projet simplifié d'acquisition publique » est mis à disposition pendant une durée de 6 semaines aux jours et heures d'ouverture de la mairie. Un registre permettra de recueillir les éventuelles observations et remarques du public.

### **C. Le projet envisagé : Réhabilitation avec cahier des charges de cet immeuble en centre bourg**

Dans la continuité de la stratégie de revitalisation et afin de réhabiliter le bâti vétuste et vacant tout en dynamisant le commerce, la commune exproprie le propriétaire actuel défaillant.

Les enjeux pour le bien en question sont :

- contribuer à faire de Plombières les Bains une ville verte tournée vers le bien-être de ses habitants, fil conducteur du projet Plombières - Petite Ville de Demain,
- participer au projet urbain de reconquête du bâti dégradé dans les secteurs prioritaires du centre bourg,
- contribuer à faire de la place Napoléon III un bel espace public, donnée une image de Plombières renouvelée et lumineuse,
- redonner vie à un bâtiment délabré et dangereux au cœur de la place Napoléon III, identifié comme lieu de passage et de convergence pour l'ensemble des plombinois et des visiteurs,
- par sa remise sur le marché puis sa réhabilitation, mettre en valeur le paysage plombinois ainsi que le patrimoine architectural.

---

<sup>3</sup> Cf Annexe 3 : publication Vosges Matin

<sup>4</sup> Cf Annexe 4 : publication Echo des Vosges

<sup>5</sup> Cf Annexe 5 : Procès-verbal définitif

<sup>6</sup> Cf Annexe 6 : Délibération de déclaration d'immeuble en état d'abandon manifeste

- faire de cette rénovation un exemple de rénovation très qualitative du bâti patrimonial en s'appuyant sur les partenaires adéquats : UDAP, Fondation du patrimoine... en lien avec le projet de revitalisation de la commune.

#### **D. Modalités de réalisation de ce projet**

La commune se portera acquéreur du bien dans un premier temps et ce par voie d'expropriation par arrêté préfectoral.

En parallèle de cette procédure, elle s'attachera à rédiger un cahier des charges avec calendrier associé afin de lancer un appel à porteur de projet pour l'acquisition – réhabilitation de l'immeuble. Un avant-projet sommaire sera demandé aux porteurs de projet afin de s'assurer que le projet est conforme aux enjeux évoqués en partie C. Les compétences techniques et les savoir-faire seront évalués afin de sécuriser la réalisation du projet dans les temps impartis.

Après analyse des réponses, un choix sera fait : Il s'agira de sélectionner un projet solide répondant scrupuleusement aux exigences de la collectivité. Afin de s'assurer que le porteur de projet dispose des fonds nécessaires au projet, des garanties bancaires seront demandées à ce stade.

La commune cèdera le bien à un prix mis en concurrence avec les différents porteurs de projets potentiels, en lien avec le projet présenté et les coûts associés.

À compter de la signature de l'acte de vente, le propriétaire sera de fait responsable des travaux destinés à lever la procédure de péril imminent. La commune stipulera que la mise hors d'eau devra être réalisée au plus tôt et au maximum sous 1 an.

Avant tous travaux, le bien étant situé dans le périmètre SPR, les services de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) seront consultés, conformément au règlement du SPR. Tous travaux devant faire l'objet d'un accord préalable.

#### **E. Evaluation sommaire des coûts**

Les collectivités territoriales sont tenues de consulter les Domaines, service de l'Etat, pour connaître la valeur d'un bien préalablement à la réalisation de leurs opérations immobilières. Cette obligation est prévue par différentes dispositions du code général des collectivités territoriales.

Dans ce cadre, les Domaines doivent émettre un avis sur la valeur vénale du bien susceptible d'être acquis par la collectivité territoriale. La saisine de France Domaine est obligatoire pour les acquisitions par voie d'expropriation comme c'est le cas pour la procédure d'abandon manifeste.

Ainsi la commune de Plombières les Bains a saisi les Domaines. Dans une évaluation du 26/04/2021 France Domaine a estimé la valeur vénale du bien à 9 000 €. <sup>7</sup>

à ce stade les principaux postes de dépenses du projet sont les suivants :

- Acquisition : 9 000€
- Maitrise d'œuvre, gros œuvre & travaux de rénovation intérieur et extérieur : environ 750 000 €.

---

<sup>7</sup> Cf Annexe 7 - Evaluation des Domaines

## Liste des annexes

Annexe 1 : Articles L2243-1 à L2243-4 du Code général des collectivités territoriales

Annexe 2 : Procès-verbal provisoire du 27/09/2022

Annexe 3 : Publication Vosges Matin du 06/10/2022

Annexe 4 : Publication Echo des Vosges du 06/10/2022

Annexe 5 : Procès-verbal définitif du 02/02/2023

Annexe 6 : Délibération de déclaration d'immeuble en état d'abandon manifeste et de mise à disposition du public du 22/02/2023

Annexe 7 : Evaluation des Domaines en date du 26/04/2021

Annexe 8 : Fiche action « Maitrise d'œuvre pour la requalification de la Place Napoléon III » annexée à la convention Opération de Revitalisation du Territoire signée le 25/11/2022 par le Préfet, le Président du Département des Vosges, la Communauté de communes de la Porte des Vosges Méridionales et les 3 Maires PVD.

# ANNEXE 1

Articles L.2243-1 à L. 2243-4 du CGCT :

**CHAPITRE III : Déclaration de parcelle en état d'abandon (Articles L2243-1 à L2243-4)**

**Code général des collectivités territoriales**

Version en vigueur au 17 novembre 2008

Article L2243-1

**Modifié par Loi n°2005-157 du 23 février 2005 - art. 81 () JORF 24 février 2005**

Lorsque, dans une commune, des immeubles, parties d'immeubles, voies privées assorties d'une servitude de passage public, installations et terrains sans occupant à titre habituel ne sont manifestement plus entretenus, le maire, à la demande du conseil municipal, engage la procédure de déclaration de la parcelle concernée en état d'abandon manifeste. La procédure de déclaration en état d'abandon manifeste ne peut être mise en oeuvre qu'à l'intérieur du périmètre d'agglomération de la commune.

Loi 2005-157 2005-02-23 art. 95 : Spécificité d'application pour l'entrée en vigueur au 1er janvier 2006.

Article L2243-2

**Création Loi 96-142 1996-02-21 jorf 24 février 1996**

Le maire constate, par procès-verbal provisoire, l'abandon manifeste d'une parcelle, après qu'il a été procédé à la détermination de celle-ci ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres intéressés. Ce procès-verbal détermine la nature des travaux indispensables pour faire cesser l'état d'abandon. Le procès-verbal provisoire d'abandon manifeste est affiché pendant trois mois à la mairie et sur les lieux concernés ; il fait l'objet d'une insertion dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département. En outre, le procès-verbal provisoire d'abandon manifeste est notifié aux propriétaires, aux titulaires de droits réels et aux autres intéressés ; à peine de nullité, cette notification reproduit intégralement les termes des articles L. 2243-1 à L. 2243-4. Si l'un des propriétaires, titulaires de droits réels ou autres intéressés n'a pu être identifié ou si son domicile n'est pas connu, la notification le concernant est valablement faite à la mairie.

Article L2243-3

**Modifié par Loi n°96-1236 du 30 décembre 1996 - art. 45 ()**

A l'issue d'un délai de six mois à compter de l'exécution des mesures de publicité et des notifications prévues à l'article L. 2243-2, le maire constate par un procès-verbal définitif l'état d'abandon manifeste de la parcelle ; ce procès-verbal est tenu à la disposition du public. Le maire saisit le conseil municipal qui décide s'il y a lieu de déclarer la parcelle en état d'abandon manifeste et d'en poursuivre l'expropriation au profit de la commune, pour une destination qu'il détermine. La procédure tendant à la déclaration d'état d'abandon manifeste ne peut être poursuivie si, pendant le délai mentionné à l'alinéa précédent, les propriétaires ont mis fin à l'état d'abandon ou ont manifesté leur intention d'y mettre fin soit en commençant des travaux, soit en s'engageant à les réaliser dans un délai fixé en accord avec le maire. La procédure tendant à la déclaration d'état d'abandon manifeste peut être reprise si les travaux n'ont pas été réalisés dans le délai prévu. Dans ce cas, le procès-verbal définitif d'abandon manifeste intervient soit à l'expiration du délai mentionné au premier alinéa, soit, si elle est postérieure, dès la date à laquelle les travaux auraient dû être réalisés.

Article L2243-4

**Modifié par Loi n°2005-157 du 23 février 2005 - art. 81 () JORF 24 février 2005**

L'expropriation des immeubles, parties d'immeubles, voies privées assorties d'une servitude de passage public, installations et terrains ayant fait l'objet d'une déclaration d'état d'abandon manifeste peut être poursuivie au profit d'une commune dans les conditions prévues par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. L'expropriation doit avoir pour but soit la construction de logements, soit tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement.

Loi 2005-157 2005-02-23 art. 95 : Spécificité d'application pour l'entrée en vigueur au 1er janvier 2006.



République Française

Département des Vosges  
Mairie de Plombières les Bains

PLOMBIERES LES BAINS, le 27 septembre 2022

Procès-verbal N° 2/2022

**PROCES VERBAL PROVISOIRE DE L'ETAT D'ABANDON MANIFESTE**

Vu les articles L 2243-1 à L 2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales,  
Vu l'article 71 de la loi ALUR du 24 mars 2014,

Vu le courrier adressé à Madame ZERHDOUD Chirihane, propriétaire du bâtiment sis  
5 place Napoléon III à Plombières les Bains parcelle cadastrée AB 361 en date du 17/08/2020

Vu les correspondances suivantes adressées à Madame ZERHDOUD Chirihane du  
17/08/2020, puis du 19/10/2020, puis du 29/12/2020 l'informant de l'arrêt de péril imminent,

Vu le rapport d'expert daté du 30 novembre 2020, faisant suite à la saisine du tribunal  
administratif par la Commune en date du 33/11/2020 et ayant donné lieu à la visite de l'expert  
le 16/11/2020,

Vu l'arrêt de péril imminent n°97/20 en date du 15/12/2020 et notifié au propriétaire  
et ayant droit le 14/01/2021,

Vu le courrier demandant l'accès à l'immeuble en date du 22/01/2022,

Considérant l'absence de réponse / de réaction du propriétaire et des ayants droits

Nous, soussignée Lydie BARBAUX, Maire de la commune de PLOMBIERES LES  
BAINS

Nous sommes rendus le mardi 27 septembre 2022 en compagnie de Madame  
LINDNER Patricia, agent de police municipale, Monsieur CORNU Yanis adjoint délégué aux  
travaux et Madame JAILLET Claudie, chef de projet en charge de la revitalisation du bourg  
centre, au 5 place Napoléon III à PLOMBIERES LES BAINS (cadastré AB 361), sur le  
bâtiment appartenant à :

- Madame ZERHDOUD Chirihane née le 12/05/1983 demeurant 1 rue Biscarra 06000 NICE.

Nous avons constaté que ledit immeuble n'abrite effectivement aucun occupant à titre  
habituel et n'est manifestement plus entretenu depuis de longues années.

Nous avons pu constater ce jour que l'ensemble des désordres visés par le rapport d'expert, et  
ayant donné lieu à l'arrêt de péril imminent, est toujours en vigueur. Aucune réparation n'a  
en effet été entreprise par le propriétaire et/ou les ayants droit.

1

L'état d'abandon manifeste du bâtiment sis 5 Place Napoléon III à Plombières les Bains, cadastré AB361, se traduit notamment par les désordres suivants :

- Façade Nord :

Nous avons observé sur la façade Nord des traces anormales de ruissellement du haut en bas de la façade, signe d'un défaut d'étanchéité de la couverture. Ces ruissellements ont détérioré les enduits, dalles de balcons et leurs consoles métalliques. Les consoles sont très altérées par la corrosion. Les façades sont vétustes et sans entretien, les persiennes sont corrodées et les bois de menuiseries sont à nu et exposés aux intempéries. Les dalles des balcons sont recouvertes de mousse favorisant la rétention d'eau et leur porosité, aggravant la corrosion qui les supportent. Les angles des dalles se dégradent.

- Pan de couverture Nord :

Sur le pan Nord de la couverture, nous avons constaté des déformations de la couverture en surface du débord de toit dues au pourrissement du voligeage. Les lucarnes du brisis sont vétustes et privées d'entretien depuis de nombreuses années. Le bois des menuiseries et de la charpente est exposé aux intempéries, il est observé le développement de végétation sur les lucarnes. En bas de pente du terrasson, nous avons observé un affaissement et une contre pente sur la couverture occasionnant de façon certaine des infiltrations d'eau. En surface du terrasson, des déformations caractéristiques d'affaissement du voligeage et des ruptures d'éléments de charpente. La toiture du pan Nord dans son ensemble n'est plus étanche. Les structures de charpente sont dégradées, le processus de détérioration des bois est bien avancé.

- Façade Sud côté cour :

Nous avons observé une dégradation des enduits d'étanchéité de la façade sur son coté Est, au droit d'une ancienne infiltration provenant de la couverture, aujourd'hui partiellement effondrée. Des éléments de couverture en pierre de lave et des moellons sont en équilibre instable en bord de façade et menacent de tomber sur la parcelle AB 361 et en partie sur la parcelle AB 360. Des éléments de zinguerie sont suspendus à la charpente, également prêts à tomber en partie sur la parcelle AB 360. Les volets battants sont maintenus ouverts et exposés aux intempéries, ils tomberont à court terme en partie sur la parcelle AB 360.

- Pan de couverture Sud :

Une fuite de longue date non traitée a provoqué les désordres décrits ci avant sur la façade Sud et l'effondrement partiel de la couverture en bas de pente dans l'angle Sud Est, lequel a aggravé les désordres. Nous avons observé le glissement et le désalignement des tuiles et des défauts d'étanchéité au faitage dus aux glissements. La couverture est déformée et globalement vétuste, elle n'est plus étanche, les structures de charpente sont détériorées par les infiltrations au travers de celles-ci.

- Aile Ouest :

L'aile Ouest de la parcelle AB 361 est vétuste, inhabitée et non close. Les fenêtres sont ouvertes, les menuiseries vétustes, l'enduit de la façade se détache en de nombreux endroits.

- **Immeuble secondaire et cour :**

L'immeuble secondaire sur cour est vétuste, inhabité et inaccessible, la parcelle étant close. Sur la dalle on observe des débris de couverture provenant de l'immeuble principal et secondaire.

La couverture de l'immeuble secondaire est totalement bâchée depuis de nombreuses années, les deux bâches mises en œuvre ne sont plus tendues, elles sont inefficaces et forment des rétentions qui canalisent l'eau sur les planchers de l'ouvrage. On constate un effondrement partiel du chevonnage et des structures de charpente. La structure en bois des planchers de l'immeuble secondaire est inévitablement détériorée et partiellement effondrée au vu de l'inefficacité de l'étanchéité provisoire de la couverture.

Au vu de ces constatations, les travaux suivants s'avèrent nécessaires pour faire cesser l'état d'abandon :

**Pour l'immeuble principal :**

- Réaliser les demandes administratives d'autorisation de travaux de démolition.
- Réaliser un diagnostic amiante avant travaux.
- Echafauder les façades Nord et Sud et bâcher l'échafaudage
- Mettre en place des dispositifs de sécurité sur la chaussée.
- Réaliser si nécessaire un étayement provisoire des structures intérieures, du haut en bas de l'immeuble afin d'éviter tout effondrement intempestif des structures.
- Le cas échéant, procéder au désamiantage de la couverture de l'immeuble.
- Déposer tous les volets et menuiseries extérieures des lucarnes
- Déposer le cas échéant toute l'installation de plomberie et d'électricité des combles.
- Déposer la totalité de la couverture, de la zinguerie, de la charpente, des menuiseries, des planchers et cloisons des combles.
- Consolider toutes les arases des murs, façonner une pente sur celles-ci avec un enduit étanche.
- Purger le bâtiment de tous ses bois putréfiés et traiter tout développement de champignons lignivores.
- Reprendre les rives d'étanchéité des couvertures mitoyennes
- Confectionner une charpente provisoire en fermettes industrielles et poser une couverture en bacs métalliques ventilés, suffisamment débordante et équipée de gouttières raccordées aux descentes existantes.
- Traiter l'étanchéité des bacs au droit des murs pignons.
- Poser des arrêts neiges sur les bacs du pan Nord côté rue.
- Clore les persiennes et volets de tous les niveaux des 2 façades, afin d'éviter toutes projections de débris sur le domaine public et les propriétés voisines en cas d'effondrement de planchers

**Pour l'immeuble secondaire et la cour :**

- Réaliser les demandes administratives d'autorisation de travaux de démolition.
- Réaliser un diagnostic amiante avant travaux.
- Echafauder les façades Nord et Sud.
- Le cas échéant, procéder au désamiantage de l'immeuble.
- Déposer tous les volets et menuiseries extérieures.
- Déposer le cas échéant toute l'installation de plomberie et d'électricité.

- Déposer la totalité de la couverture, de la zinguerie, de la charpente, des planchers, des menuiseries et des cloisons de tous les niveaux.
- Consolider toutes les arases des murs, façonner une pente sur celles-ci avec un enduit étanche.
- Purger le bâtiment de tous ses bois putréfiés et traiter tout développement de champignons lignivores.
- Clore toutes les ouvertures de 2 premiers niveaux au moyen de panneaux de coffrage bakélinés, fixés sur une ossature confectionnée en bastaing de bois.
- Une porte d'accès sera maintenue close, infranchissable et convenablement verrouillée, elle sera couverte d'un panneau sur lequel il sera mentionné « Danger chantier interdit au public ».

**Au vu de nos constatations, les travaux listés ci-avant s'avèrent nécessaires et indispensables pour faire cesser l'état d'abandon.**

Le présent procès-verbal sera notifié aux propriétaires, aux titulaires de droits réels et autres intéressés. Il sera affiché en mairie et sur la parcelle, et fera l'objet d'une insertion dans deux journaux régionaux Vosges Matin et L'écho des Vosges.

A l'issue d'un délai de trois mois à compter de la notification et de la publication du présent procès-verbal, si la propriétaire n'a pas fait en sorte que cesse l'état d'abandon Madame le Maire dressera un procès-verbal définitif d'état d'abandon manifeste et le Conseil Municipal pourra décider de poursuivre l'expropriation de la parcelle au profit de la commune.

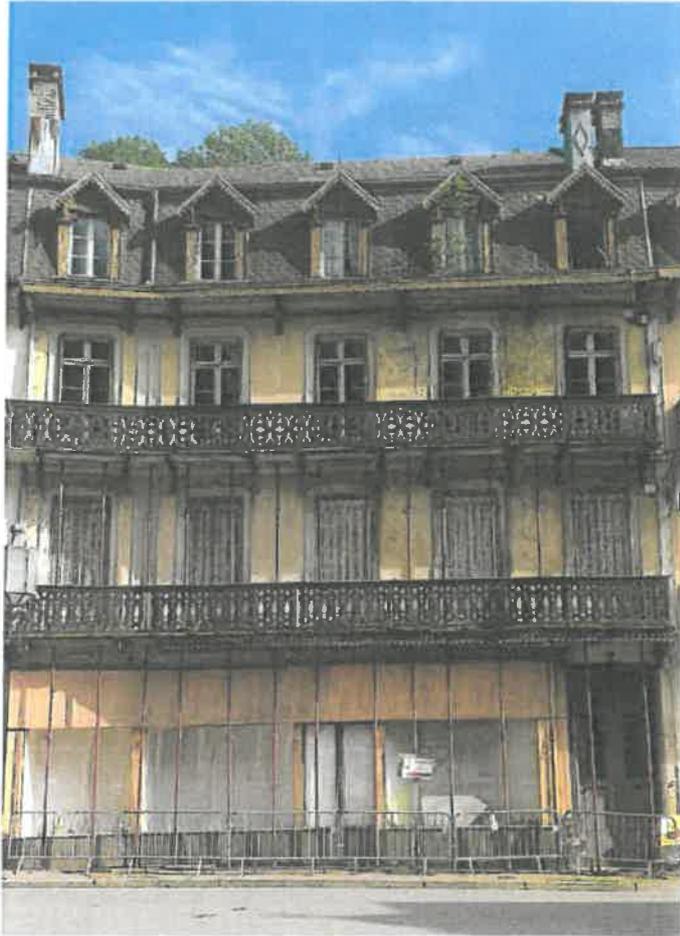
De quoi nous avons dressé le présent procès-verbal qui a été clos le 27 septembre 2022 à 11h00, heures légales et avons signé.

Fait à PLOMBIERES LES BAINS le 27 septembre 2022

**Le Maire**  
**Lydie BARBAUX**



**Annexes : Photographies**



**Photographie prise après étaieement des balcons par la commune de Plombières les Bains en Juin 2021, suite à l'arrêté de péril notifié le 14/01/2021**



Métal oxydé et effeuillé, l'extrémité de la dalle ne repose plus sur la console.

Corrosion chronique des consoles situées dans l'emprise des ruissellements d'eau provenant d'un défaut d'étanchéité de la couverture. Les consoles métalliques assurent la tenue des dalles de pierre.

Pourrissement et dislocation généralisé des habillages en bois posés autour des consoles.

Exemple de console et dalle entretenues en bon état de conservation sur la parcelle AB360.

Défaut d'entretien des lucarnes, les bois sont exposés aux intempéries, on y observe des développements organiques et la pousse de végétaux.



Affaissements du voilage sous bardeaux bitumés dus à des infiltrations au travers de ceux-ci.

Déformations chroniques de la couverture du terrasson du pan Nord, occasionnant de façon certaine des infiltrations d'eau et la dégradation des éléments de charpente.



Appuis des lucarnes en pierre sur lesquels les bois sont exposés aux intempéries, on y observe un développement de végétaux.

Affaissements du voilage sous bardeaux bituminés dus à des rétentions d'eau et à des infiltrations au travers de ceux-ci.



Gouttières encombrées et rétention d'eau.

Balcon du 2<sup>ème</sup> étage encombré de mousses.



Tuiles en pierres de lave en équilibre instable, en bordure de la façade Sud, au droit de la limite avec la parcelle AB360.

Dégradation des enduits de la façade Sud de la parcelle AB361, suite à une infiltration d'eau et aggravée par l'effondrement partiel de la couverture. La paroi n'est plus étanche.

Dégradation des enduits de la façade Sud de la parcelle AB360, suite à une infiltration d'eau et aggravée par l'effondrement partiel de la couverture de la parcelle AB361. La paroi n'est plus étanche.

Élément de zinguerie dangereux, suspendu à la charpente suite à l'effondrement d'une partie de la couverture sur lequel sont accrochées des tuiles en pierre de lave.

Volets battants non tenus et exposés aux vents et intempéries.

Traces d'infiltrations dans le mur du haut en bas de la paroi.

Vue en contre-plongée depuis la parcelle AB360, montrant la dangerosité des tuiles en pierres de lave en équilibre instable, en bordure de la façade Sud, au droit de la limite avec la parcelle AB360.



Tuiles du pan Sud, on relève sur la photographie 2 types de tuiles en terre cuite, un type de tuiles en béton, des tuiles en pierre de lave en bas de pente, ainsi que des tuiles en zinc pour étancher les raccordements entre tuiles différentes.

Effondrement partiel de la toiture, suite à une ancienne infiltration au travers de la couverture de l'immeuble de la parcelle AB361.

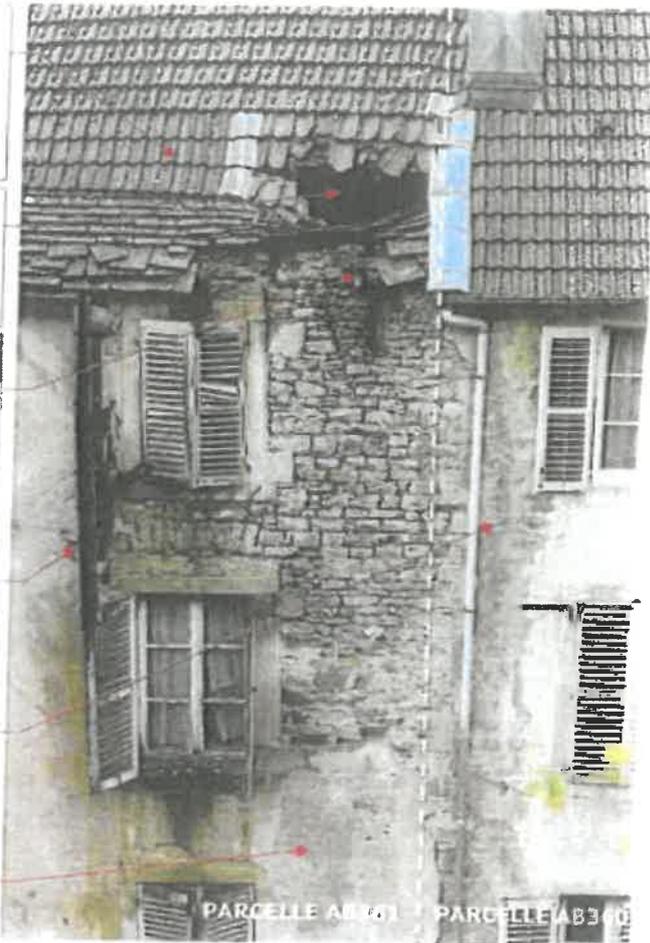
Tuiles en pierres de lave en équilibre instable, en bordure de la façade Sud, au droit de la limite avec la parcelle AB360.

Nous avons également observé des pierres d'arases descellées, susceptibles de tomber lors de l'effondrement de la charpente.

Élément de zinguerie dangereux, suspendu à la charpente suite à l'effondrement d'une partie de la couverture.

Dégradation des enduits de la façade Sud de la parcelle AB360, suite à une infiltration d'eau et aggravée par l'effondrement partiel de la couverture de la parcelle AB361. La paroi n'est plus étanche.

Traces d'infiltrations dans le mur du haut en bas de la paroi.



Bâchage jeune affaissé et inefficace, posé sur la couverture de l'immeuble secondaire, on remarque l'affaissement de la charpente.

Bâchage noir totalement affaissé et inefficace, posé en partie sur la couverture de l'immeuble secondaire au droit de l'aile Ouest.



Anciennes tuiles de lave en partie effondrées

RAMBERVILLERS

## Des conseils écocitoyens pour l'entretien du jardin en hiver

Le Syndicat intercommunal de collecte et de valorisation des déchets ménagers (Sicovad), représenté par Pierrick Taillotte, et l'association Aladin, par Jean-Michel Roux, ont mis sur pied une animation sur le thème « que peut-on faire en automne ? ». Elle est programmée le vendredi 14 octobre de 11 h à 15 h dans les locaux et jardin d'Aladin à La Familiale, 30, rue Clemenceau.

Le but étant de donner des conseils pour la préparation du jardin pour l'hiver, notamment l'enrichissement de la terre qui permet de ne plus bêcher au printemps, le tout en préservant l'environnement.

Pierrick Taillotte et Jean-Michel Roux ont rencontré Christophe Lemesle, président de la communauté de communes de la Région de Rambervillers (2C2R), pour lui demander son soutien, notamment dans la motivation de la population du territoire en matière d'environnement.

En parallèle de cette animation, se tiendra une vente de compost pour les personnes intéressées. L'entrée est libre.

Il est conseillé de s'inscrire en appelant Aladin au 06 01 47 28 34 ou par mail : aladin88700laposte.net



Pierrick Taillotte pour le Sicovad et Jean-Michel Roux pour Aladin encadreront cette animation programmée le 14 octobre.

### ST-BENOÎT Nécrologie

Anne Janot-Keys nous a quittés



Anne Keys s'est éteinte ce mardi 4 octobre à son domicile, à l'âge de 73 ans, après avoir lutté courageusement pendant huit ans contre une maladie implacable.

Née Janot à Saint-Benoît-la-Chippotte, le 28 mars 1949, fille aînée de Cécile et Gabriel Janot, elle avait quatre frères et sœurs Christian, Marie-Thérèse, Bernadette et André. Professeur de français et d'anglais puis manager en restauration, une grande partie de sa vie s'est déroulée en Angleterre, et c'est là qu'elle a connu Gary Keys qui devint son époux en 2003. Revenue au village en 2007, elle s'est engagée dans la vie publique en exerçant un mandat de première adjointe, puis en tant que conseillère municipale et porte-drapeau jusqu'à aujourd'hui. L'optimisme, l'esprit familial et associatif, l'amitié, les animaux, la nature étaient les moteurs de sa vie.

Ses obsèques seront célébrées le vendredi 7 octobre à 10 h 30, en l'église de Saint-Benoît-la-Chippotte, suivies d'une crémation. Nos condoléances.

RAMBERVILLERS

## Les jeunes footballeurs sensibilisés au don du sang



Dirigeants du club de foot et donneurs de sang bénévoles ont agi de concert.

Dans le cadre de l'opération Défi-foot, les membres de l'amicale des donneurs de sang bénévoles de Rambervillers sont allés à la rencontre de jeunes footballeurs, dans le cadre d'un Défi-foot. Il s'agissait de sensibiliser les jeunes joueurs débutants au don de sang.

Cent cinquante joueurs et garçons venus de Rambervillers, Aydoilles, Brû, Charmes, Nomexy, Padoux, Portieux et Thaon étaient présents au stade Lucien-Nicolas pour une rencontre sportive et conviviale. Des petits matchs

de 10 minutes occupaient la pelouse, et les donneurs de sang bénévoles ont profité de ce rassemblement pour distribuer de petites bandes dessinées. *Espoir et Une goutte de sang vaut mille amis* ont été remises aux jeunes joueurs ainsi qu'une carte « Jouons Collectif » à destination de leurs parents, afin qu'ils découvrent l'intérêt et la nécessité de donner leur sang.

Cent cinquante filles et garçons venus de Rambervillers, Aydoilles, Brû, Charmes, Nomexy, Padoux, Portieux et Thaon étaient présents au stade Lucien-Nicolas pour une rencontre sportive et conviviale. Des petits matchs

de 10 minutes occupaient la pelouse, et les donneurs de sang bénévoles ont profité de ce rassemblement pour distribuer de petites bandes dessinées. *Espoir et Une goutte de sang vaut mille amis* ont été remises aux jeunes joueurs ainsi qu'une carte « Jouons Collectif » à destination de leurs parents, afin qu'ils découvrent l'intérêt et la nécessité de donner leur sang.

Cerise sur le gâteau, chaque donneur qui présente cette carte lors d'une collecte recevra un cadeau.

## ANNONCES LÉGALES

### Avis publics

#### PLOMBIÈRES LES BAINS

##### Parcelle en l'état d'abandon manifeste procès-verbal provisoire

Par un procès-verbal provisoire n°2 du 27 septembre 2022, il a été constaté l'état d'abandon manifeste de l'immeuble situé 6 place Napoléon III à Plombières les Bains, références cadastrales AB 361. Propriétaires connus : Madame ZERHDOUD Chirihane née le 12/05/1983 demeurant 1 rue Biscarra 06000 NICE et ce au sens des articles L. 2243-1 à L. 2243-4 du code général des collectivités territoriales. Ce procès-verbal peut être consulté en mairie dans les conditions suivantes : sur le site internet de la mairie : [www.plombieres-les-bains.fr](http://www.plombieres-les-bains.fr) (rubrique Vie quotidienne, Urbanisme), sur le tableau d'affichage extérieur ou à l'accueil de la mairie les lundis, mercredis et vendredis de 9h à 12h et de 14h à 17h, et les mardis et jeudis de 9h à 12h.

Fait à Plombières les Bains, Le 28 septembre 2022  
Le Maire Lydie BARBAUX

323453300

### Vie des sociétés

#### Constitutions de sociétés

#### LRDPB SAINT-DIE

SAS au capital de 1 000 €  
Siège social : 136, rue d'Alsace,  
88100 ST DIE DES VOSGES RCS Épinal

Aux termes d'un ASSP en date du 30/09/2022, il a été constitué une SAS ayant les caractéristiques suivantes :  
Dénomination sociale : LRDPB SAINT-DIE  
Objet social : L'activité de vente, pose et réparation de pare-brise, vitrages, optiques, toits ouvrants et accessoires automobiles.  
Siège social : 136, rue d'Alsace, 88100 ST DIE DES VOSGES.  
Capital initial : 1 000 €  
Durée : 99 ans à compter de son immatriculation au RCS ÉPINAL.  
Président : SCHNEIDER Evelyne, demeurant 38, rue Maréchal Joffre, 68920 WINTZENHEIM FRANCE.  
Admission aux assemblées et droits de votes : Chaque associé a

le droit de participer aux décisions collectives par lui-même ou par son mandataire.  
Clause d'agrément : Les statuts contiennent une clause d'agrément des cessions de parts.

Le Président

324278500

#### Dissolutions

#### VM TRADING SOLUTION

74 rue de l'église 88170 Dommartin-sur-Vraine

SASU au capital de 100,0€, Siège social : 74 rue de l'église 88170 Dommartin-sur-Vraine. 898444559 RCS EPINAL.  
Le 01/09/2022, l'associé unique a décidé la dissolution anticipée de la société, nommée liquidateur la société VM HOLDING COMPANY, SASU, immatriculée à Epinal, Numéro Siren 835 059 114, siège social au 74 rue de l'église 88170 Dommartin-sur-Vraine et dûment représentée par Valentin MARANDE, et fixé le siège de liquidation et l'adresse de correspondance à l'adresse suivante : 295 rue Lecourbe 75015 Paris. Modification au RCS de EPINAL.

320767000

#### Transferts de siège social

#### LA FROMAGERIE DE MANU

SAS au capital de 7 500 €  
Siège : 84 chemin des Champs Bernard  
88400 XONRUPT-LONGEMER  
880 814 959 RCS EPINAL

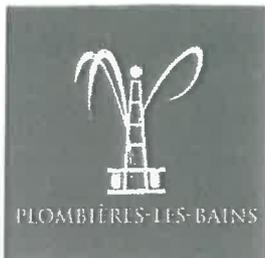
Par décision de l'associé unique du 29/09/2022, il a été décidé de transférer le siège social au 78 chemin des Champs Bernard 88400 XONRUPT-LONGEMER à compter du 01/10/2022  
Modification au RCS d'EPINAL

324102800

Lisez  
nos petites annonces  
classées







**République Française**

Département des Vosges  
Mairie de Plombières les bains  
L'Agent de Police Municipale

PLOMBIERES LES BAINS, le 02 février 2023

Procès-verbal N° 1/2023  
Feuillet N° 1/1

**PROCES VERBAL DEFINITIF DE L'ETAT D'ABANDON MANIFESTE**

Nous soussigné Lydie BARBAUX, Maire de la commune de PLOMBIERES LES BAINS

Vu les articles L 2243-1 à L 2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales,  
Vu l'article 71 de la loi ALUR du 24 mars 2014,

Vu le procès-verbal provisoire d'abandon manifeste n° 002-2022 du 27 septembre 2022 relatif à l'immeuble cadastrée AB361 situé 5 place Napoléon III à PLOMBIERES LES BAINS,

Vu la publication du procès-verbal provisoire du 27 septembre 2022 dans le journal Vosges Matin du jeudi 06 octobre 2022 et dans le journal L'écho des Vosges du jeudi 06 octobre 2022, ainsi que son affichage en Mairie et sur l'immeuble concerné du 06 octobre 2022 au 06 janvier 2023;

Vu la notification de réception du procès-verbal provisoire d'abandon manifeste reçue du 17 octobre 2022 par Madame ZERHDOUD Chirihane,

Considérant qu'aucune suite n'a été donnée par Madame ZERHDOUD Chirihane à notre procès-verbal provisoire n°002-2022 du 27 septembre 2022 pour remédier à l'état d'abandon manifeste de son bien situé 5 place Napoléon III à PLOMBIERES LES BAINS et cadastré section AB 361 dans le délai de 3 mois prévu par l'article L 2243-3 du Code Général des Collectivités territoriales ;

Considérant que les propriétaires n'ont effectué aucun travaux ni proposé de convention prévoyant la réalisation de travaux dans ce délai de trois mois;

Constatons l'état d'abandon manifeste de l'immeuble situé 5 place Napoléon III à PLOMBIERES LES BAINS cadastré section AB 361.

En foi de quoi nous avons dressé le présent procès-verbal qui a été clos le 12 janvier 2023 à 09h00, qui restera en mairie à la disposition du public après sa notification aux intéressés, et avons signé.

**Fait a PLOMBIERES LES BAINS, le 02 février 2023.**

**Le maire  
Lydie BARBAUX**





## **CONSEIL MUNICIPAL**

### **Du mercredi 22 février 2023 à 20h00**

Effectif Légal : 19 / En exercice	19
Présents à la Séance :	13
Absents :	6
Votants (dont 5 procurations) :	18

Le Conseil Municipal de la Commune de PLOMBIÈRES-LES-BAINS -convocation et affichage effectués le 17 février 2023- s'est réuni le **mercredi 22 février à 20 heures 00** en Mairie de PLOMBIÈRES-LES-BAINS sous la présidence de Madame BARBAUX, Maire.

Le Conseil Municipal désigne Monsieur Guy MANSUY comme secrétaire de séance.

MEMBRES DU CONSEIL MUNICIPAL	PRÉSENT	ABSENT	EXCUSÉ	POUVOIR A
1. Mme BARBAUX Lydie, Maire	X			
2. M. MANSUY Guy, 1 <sup>er</sup> Adjoint	X			
3. M <sup>me</sup> RENAULD Martine, 2 <sup>e</sup> Adjoint	X			
4. M. CORNU Yanis, 3 <sup>e</sup> Adjoint	X			
5. M <sup>me</sup> FERRANDO Nicole, Conseillère Municipale	X			
6. M <sup>me</sup> LAMBERT Christiane, Conseillère Municipale	X			
7. M. BARON Dominique, Conseiller Municipal	X			
8. M. SUARDI Jean-Marie, Conseiller Municipal	X			
9. M <sup>me</sup> DIDELOT Marie-Jocelyne, Conseillère Municipale			X	L. BARBAUX
10. M. ROMARY Benoît, Conseiller Municipal			X	J.M. SUARDI
11. Mme HAXAIRE Anne, Conseillère Municipale	X			
12. M. NOEL Jean-Baptiste, Conseiller Municipal	X			
13. M. THOUVENOT Philippe, Conseiller Municipal			X	
14. Mme BARON Amandine, Conseillère Municipale			X	D. BARON
15. M. VIRY Cyril, Conseiller Municipal	X			
16. Mme BAZIN Catherine, Conseillère Municipale	X			
17. M. BALANDIER Stéphane, Conseiller Municipal			X	C. BAZIN
18. Mme BELLO Mathilde, Conseillère Municipale			X	N. ANTOINE
19. M. ANTOINE Nicolas, Conseiller Municipal	X			

### **DÉLIBÉRATION N°18/2023**

### **PROCEDURE « BIEN EN ETAT MANIFESTE D'ABANDON » - 5 PLACE NAPOLEON III**

Madame le Maire prend la parole.

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment l'article L. 2243-1 et suivants,

Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,

Vu l'état d'abandon de la propriété cadastrée section AB 361 (immeuble dit des magasins réunis)

Vu la procédure de péril en cours depuis le 15/12/2020 concernant l'immeuble cadastré AB 361 et l'absence de suite donnée dans le délai imparti par le propriétaire,

Vu la notification provisoire de l'état d'abandon manifeste adressé à la propriétaire de la parcelle cadastrée section AB 361 en date du 06/10/2022 (Courrier N° 16-2022-CJ),

Vu la notification définitive de l'état d'abandon manifeste adressé à la propriétaire de la parcelle cadastrée section AB 361 en date du 06/02/2023,

Vu l'absence de travaux réalisés sur ce bâtiment depuis ces dates, et l'état d'abandon manifeste de cet immeuble depuis de nombreuses années,

Considérant l'intérêt public pour la commune de mettre fin à l'état d'abandon de ce bien emblématique de la Place Napoléon III :

Il est demandé d'autoriser le Maire de Plombières-les-Bains à lancer la procédure prévue par les articles L 2243-1 à L 2243-4 du code général des collectivités territoriales dite « de déclaration de parcelle en état d'abandon manifeste » pour la parcelle suivante :

- Parcelle située 5 place Napoléon III à Plombières-les-Bains cadastrée AB 361. Cette parcelle est constituée d'un immeuble principal de 4 niveaux avec une cour arrière et d'un immeuble secondaire à flanc de coteau. L'état abandon général est très visible depuis la rue et a été signalé à de nombreuses reprises.

L'actuel propriétaire est Madame ZERHDOUD Chirihane, domicilié 1 rue Biscarra - 06000 NICE.

La propriétaire citée ci-dessus laisse ses biens inhabités et inexploités depuis de longues années, sans projet particulier, aucune demande d'autorisation de travaux ou de ravalement n'ayant été déposée.

La procédure, objet de la présente délibération se déroule en 3 étapes :

Dans un premier temps, la commune a constaté, par un procès-verbal provisoire, l'abandon de la parcelle et de déterminer la nature des travaux indispensables pour mettre fin à cet état d'abandon. Ce procès-verbal a été notifié aux propriétaires, titulaires de droits réels et autres intéressés. Ce PV a été également affichés pendant 3 mois en mairie et sur les lieux concernés et diffusés par voie de presse (Echos des Vosges du 06/10/2022 et Vosges Matin du 06/10/2022).

A l'issue d'un délai de 3 mois à partir de l'exécution des mesures de publicité et des notifications prévues, l'état d'abandon manifeste est constaté par un procès-verbal définitif tenu à la disposition du public.

Ensuite, le conseil municipal est saisi pour déclarer l'état d'abandon manifeste du bien, décider de la poursuite de l'expropriation de la parcelle et fixer les modalités de consultation du dossier.

Cette expropriation doit avoir pour but, soit de la construction ou de la réhabilitation aux fins d'habitat, soit de tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement. Toutefois, si le propriétaire, pendant la procédure, met fin à l'état d'abandon ou s'est engagé à effectuer les travaux propres à y mettre fin et définis par convention avec le maire, la procédure peut être suspendue.

Après délibération du conseil municipal, un dossier simplifié d'acquisition publique est mis à la disposition du public. Il contient le descriptif synthétique et l'évaluation sommaire du coût du projet. Il sera tenu à disposition du public aux horaires d'ouverture au public des locaux de la mairie (les lundis, mercredis et vendredis de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00 – les mardis et jeudi de 9h00 à 12h00).

Le dossier sera consultable en mairie du 27 février 2023 au 31 mars 2023 inclus.

- Un registre à feuillets non mobiles permettant de consigner les observations du public sera ouvert pendant toute la durée de mise à disposition du projet. De même, des courriels pourront être recueillis.
- Une version numérisée du dossier sera disponible sur le site internet de la commune.

Le Conseil Municipal, après délibération,

à la majorité,

Moins les abstentions : Mathilde BELLO et Stéphane BALANDIER

**APPROUVE** la déclaration d'abandon manifeste de la parcelle cadastrée section AB 361.

**DECIDE** la poursuite de l'expropriation de cette parcelle,

**FIXE** les modalités ci-dessus de consultation du dossier,

**AUTORISE** Madame le Maire à signer tout document concernant cette affaire.

**POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME**

**Le Maire,  
Lydie BARBAUX**



LYDIE BARBAUX  
2023.02.27 08:28:46 +0100  
Ref:20230224\_160002\_1-1-O  
Signature numérique  
le Maire

Lydie BARBAUX



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

**Direction Générale Des Finances Publiques**

Le 26/04/2021

**Direction départementale des Finances Publiques des  
VOSGES**

Pôle d'évaluation domaniale

25, Rue Antoine Hurault

88060 ÉPINAL

mél. : ddfip88.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances  
publiques

à

**POUR NOUS JOINDRE**

Madame Le Maire

Affaire suivie par : Alain GARBIT

téléphone : 03 29 69 25 43

courriel : alain.garbit@dgfip.finances.gouv.fr

Mairie

Place Beaumarchais

88370 PLOMBIÈRES-LES-BAINS

Réf. DS:3865784

Réf LIDO/OSE : 2021-88 351-16596

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien :

Immeuble cadastré AB 361 et deux  
parcelles cadastrées AB 401 et AB 407.

Adresse du bien :

5, Place Napoléon III à PLOMBIÈRES-LES-  
BAINS.

Département :

88

Valeur vénale :

**9 000 €.**

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

## **1 - SERVICE CONSULTANT**

Commune de PLOMBIÈRES-LES-BAINS.

affaire suivie par : Madame Lydie BARBAUX (Maire) et Monsieur Yanis CORNU (Adjoint aux travaux).

## **2 - DATE**

de consultation :16/03/2021

de réception :16/03/2021

de visite : 13/04/2021

de dossier en état :16/03/2021

## **3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ**

La commune de PLOMBIÈRES-LES-BAINS sollicite le PED des VOSGES afin d'établir la valeur vénale d'un immeuble à usage d'habitation et professionnel dans un but d'acquisition.

Immeuble faisant l'objet d'une procédure de péril imminent.

## **4 - DESCRIPTION DU BIEN**

Il s'agit d'un immeuble édifié en 1850, cadastré AB 361, d'une surface habitable théorique de 364 m<sup>2</sup>, de catégorie cadastrale 6 (information issues de VisuDgfiip).

Immeuble élevé en R+4 (rez-de chaussée + 2 étages et le 3e étage correspond au niveau des combles) avec anciens locaux de commerce au rez-de-chaussée et 2 appartements.

Immeuble dont chaque étage a une surface d'environ 90 m<sup>2</sup>.

Cependant le toit présente un trou important qui a provoqué (ruissellement, pourrissement de la charpente, des planchers) un effondrement d'une partie du plancher de chaque étage.

Le dernier étage correspondant à des combles aménagées.

Immeuble typique de l'architecture de PLOMBIÈRES-LES-BAINS avec balcon .

Ce bâtiment est en état de vétusté important.

Les façades sont dans un très mauvais état, sans entretien depuis de nombreuses années, avec des traces de ruissellement. Les balcons ont vu leurs dalles béton et consoles métalliques détériorés par les ruissellements avec une corrosion importante.

À l'intérieur, l'immeuble est très vétuste, très dégradé le plancher du local commercial du sous-sol est très dégradé avec risque de passer au travers. Une partie du plancher du 1<sup>er</sup> étage s'est effondré a provoqué un trou béant dans le plafond du rez-de-chaussée avec amas de gravats importants. Les autres étages sont dans un état de dégradation tout aussi avancé .

Tout est à refaire : aussi bien le gros œuvre quant à la solidité même de la structure de l'immeuble, le toit, les façades ainsi que l'intégralité de l'intérieur de l'immeuble.

Un rapport d'expertise établie suite à la requête effectuée par la commune de PLOMBIÈRES-LES-BAINS auprès du TA de Nancy démontre l'état de vétusté avancé du bâtiment et indique que l'effondrement des toitures, des balcons est inéluctable et que celui-ci présente un état de dangerosité avéré tant pour les personnes qui y pénètrent que pour les riverains.

- Un immeuble secondaire situé en fond de parcelle, accessible depuis le toit terrasse se trouvant au niveau du 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble principal.  
Inhabitable ; inaccessible et dangereux également pour les propriétés voisines.

**Au total compte tenu de l'état de dégradation avancée du bâtiment, de sa dangerosité, de l'absence d'une partie du plancher à chaque étage, seule la 1/2 de la surface sera retenue soit environ 180 m<sup>2</sup>.**

- Et à l'arrière du bâtiment 2 parcelles de terrain cadastrées AB 401 (462 m<sup>2</sup>) et AB 407 (89 m<sup>2</sup>).

## **5 - SITUATION JURIDIQUE**

Nom du propriétaire : Madame Chirihane ZERHDOUD.

## **6 - URBANISME - RÉSEAUX**

Bien situé sur une commune disposant d'un PLU, Zone UA et Zone N

L'immeuble est raccordable mais non raccordé au réseau d'eau potable, raccordé au réseau d'assainissement.

## **7 - DATE DE RÉFÉRENCE**

## **8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE**

Méthode par comparaison.

La valeur vénale est fixée à **9000 €**.

## **9 - DURÉE DE VALIDITÉ**

Un an.

## **10 - OBSERVATIONS**

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

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 ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques  
et par délégation,

Alain GARBIT  
Inspecteur des Finances Publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.



# 06

## Action 06 : Maîtrise d'oeuvre pour la requalification de la Place Napoléon III.

### A. Une ville verte

Action n°06 : Place Napoléon III

Action n°16 : 17 Avenue Louis Français

### Conduite de projet :

#### > Partenaires :

DDT - CD 88 - Région Grand Est - CAUE - UDAP - CCPVM - Office du Tourisme - associations locales - agence de l'eau - Etat- Anah

#### > Calendrier :

Étude de maîtrise d'oeuvre de l'aménagement 6 mois à partir de 2027

Travaux 6 mois

#### Mise en service des aménagements 2026

TOTAL : 12 mois environ

#### > Financements à rechercher :

DETR - CD 88 - Région Grand Est- Feder - Agence de l'eau - CCPVM

### Dépenses prévisionnelles.

> Dépenses prévisionnelles (ht) :

Requalification de la Place Napoléon III  
650 000,00 € HT

les honoraires techniques pour 65 000,00 € HT.

Soit un total d'environ **715 000,00 € HT**

### Conséquence sur la fonction de centralité

La Place Napoléon III fait partie des deux piliers de la revitalisation avec l'Espace Berlioz. Ce projet a été identifié comme «la charnière, le lieu de passages», pour le territoire.

Durablement, la ville portera encore les stigmates du temps qui passe et des bâtiments dégradés. Cependant, grâce à cet aménagement rayonnant et qualitatif, la ville pourra prétendre au changement et à une image renouvelée.

