

# **DOSSIER DE MISE A DISPOSITION DU PUBLIC**

## **PROJET SIMPLIFIÉ D'ACQUISITION PUBLIQUE**

**dans le cadre d'une**

## **PROCEDURE DE DECLARATION D'UNE PARCELLE EN ETAT**

### **D'ABANDON MANIFESTE**

**Parcelle E351 – 42 rue Louis Blanc-Pinget**

**73250 SAINT-PIERRE D'ALBIGNY**

## **TABLE DES MATIERES**

### **Introduction**

- 1- Contexte de l'opération**
- 2- Situation de l'immeuble**
- 3- Descriptif de l'immeuble**
- 4- Délimitation de la DUP**
- 5- Propriétaires indivis (éléments cadastraux)**
- 6- Estimation sommaire de l'acquisition à réaliser**
- 7- Vocation future de l'opération**

## INTRODUCTION

La procédure de déclaration de parcelle en état d'abandon est prévue par les articles L2243-1 et suivants du Code Général des Collectivité Territoriales (CGCT). Elle permet à la commune de déclarer comme tels les immeubles, installations et terrains situés sur le territoire de la commune, lorsque ceux-ci n'ont pas d'occupant habituel et se trouvent en état d'abandon. Le but de cette procédure est d'amener le propriétaire à faire cesser cet état. De plus la collectivité doit agir afin que sa responsabilité ne soit pas engagée en cas de dommages causés aux tiers par un de ces biens.

En l'absence de réponse et/ou de mobilisation du/des propriétaire(s) lors des phases de constat d'abandon (procès-verbal provisoire puis définitif), **l'article L2243-4 du CGCT** prévoit la possibilité de mener une procédure d'expropriation simplifiée qui peut être menée par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat dont la commune est membre.

A la demande de la commune de Saint-Pierre d'Albigny, la Communauté de communes Cœur de Savoie est ainsi amenée à constituer le présent dossier **« *présentant le projet simplifié d'acquisition publique, ainsi que l'évaluation sommaire de son coût, qui est mis à la disposition du public, pendant une durée minimale d'un mois, appelé à formuler ses observations dans des conditions précisées par la délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale* »**.

Ce dossier 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 la propriété sis au 42 rue Louis Blanc-Pinget, 73250 Saint Pierre d'Albigny, parcelle E351.

### 1- CONTEXTE DE L'OPERATION

La mise en sécurité des bâtiments dangereux est l'une des obligations de la Communauté de communes dans la cadre des pouvoirs de police transférés liés à la compétence Logement et Cadre de Vie (Habitat).

En novembre 2022, la Mairie de Saint-Pierre d'Albigny alerte la Communauté de communes sur la dangerosité de l'immeuble situé 42 rue Louis Blanc Pinget 73250 - ST PIERRE D'ALBIGNY, parcelle cadastrée en section E351. L'immeuble est inoccupé et à l'abandon depuis de nombreuses années.

Une procédure de mise en sécurité est alors menée par la Communauté de communes au cours de laquelle la recherche des propriétaires s'avère incomplète et peu fiable. Le dernier propriétaire occupant (M. Gaétan BARINI) est décédé en 1998, sa succession n'a pas aboutie. Par ailleurs, les 5 autres propriétaires indivis mentionnés au cadastre sont soit décédés, soit introuvables, soit sans aucune connaissance ni intérêt pour la maison.

Mairie et Communauté de communes doivent faire face à la situation désastreuse et dangereuse de l'immeuble (risque d'effondrement). La Communauté de communes procède alors à des travaux d'urgence et d'office pour un montant de 56 212,66 € TTC qui stabilisent la situation de l'immeuble. L'intérieur de celui-ci nécessite néanmoins une réhabilitation lourde et complète.

Une procédure de bien en état d'abandon manifeste est alors initiée par la Mairie de Saint-Pierre d'Albigny conformément aux articles L2243-1 à L2243-3 du CGCT : constat provisoire d'abandon en date du 24/10/2025, puis procès-verbal définitif d'état d'abandon manifeste le 24/03/2026.

Par délibération en date du 12 Mai 2026, la commune de Saint-Pierre d'Albigny valide le fait de demander à la Communauté de communes, compétente en matière d'habitat, de poursuivre la procédure en phase d'expropriation telle que prévue à l'article L2243-4 du CGCT.

Par délibération n°116-2026 du 04 juin 2026, la Communauté de communes décide de poursuivre l'expropriation aux fins de mettre un terme à tout risque inhérent à l'immeuble abandonné et prévoir sa réhabilitation par tous moyens appropriés.

En conséquence, la Communauté de communes peut demander à Monsieur le Préfet d'engager une procédure de déclaration d'utilité publique en vue de l'expropriation des propriétaires de la parcelle E351 située 42 rue Louis Blanc Pinget, 73250 – Saint-Pierre d'Albigny, au profit de la Communauté de communes Cœur de Savoie.

**Par cette action, la Communauté de communes entend mettre un terme à la situation de dangerosité et d'insalubrité de cet immeuble et permettre un projet de réhabilitation approprié : projet d'habitat avec, de préférence, un commerce au rez-de-chaussée.**

## 2- SITUATION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble est situé en centre bourg de Saint-Pierre d'Albigny, dans l'une des principales rues commerçantes.



## 3- DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Il s'agit d'un immeuble situé au centre du village, construit sur quatre niveaux avant 1800.

L'immeuble se décompose de la manière suivante :

- au rez-de chaussée : deux pièces et deux caves,
- au premier étage : deux pièces en enfilade dont une donne accès à une minuscule cour avec un abri bois de la largeur d'un sanitaire extérieur, une pièce centrale avec un escalier en bois,
- au second étage : deux pièces dont une avec plancher et plafond pourris,
- des combles aménageables, accessibles par l'escalier de distribution.

La toiture a été refaite. A chaque niveau, des étais maintiennent les planchers dans l'attente de travaux de confortement définitifs.

L'ensemble est insalubre, vide d'occupation et inhabitable en l'état.





#### **4- DELIMITATION DE LA DUP**

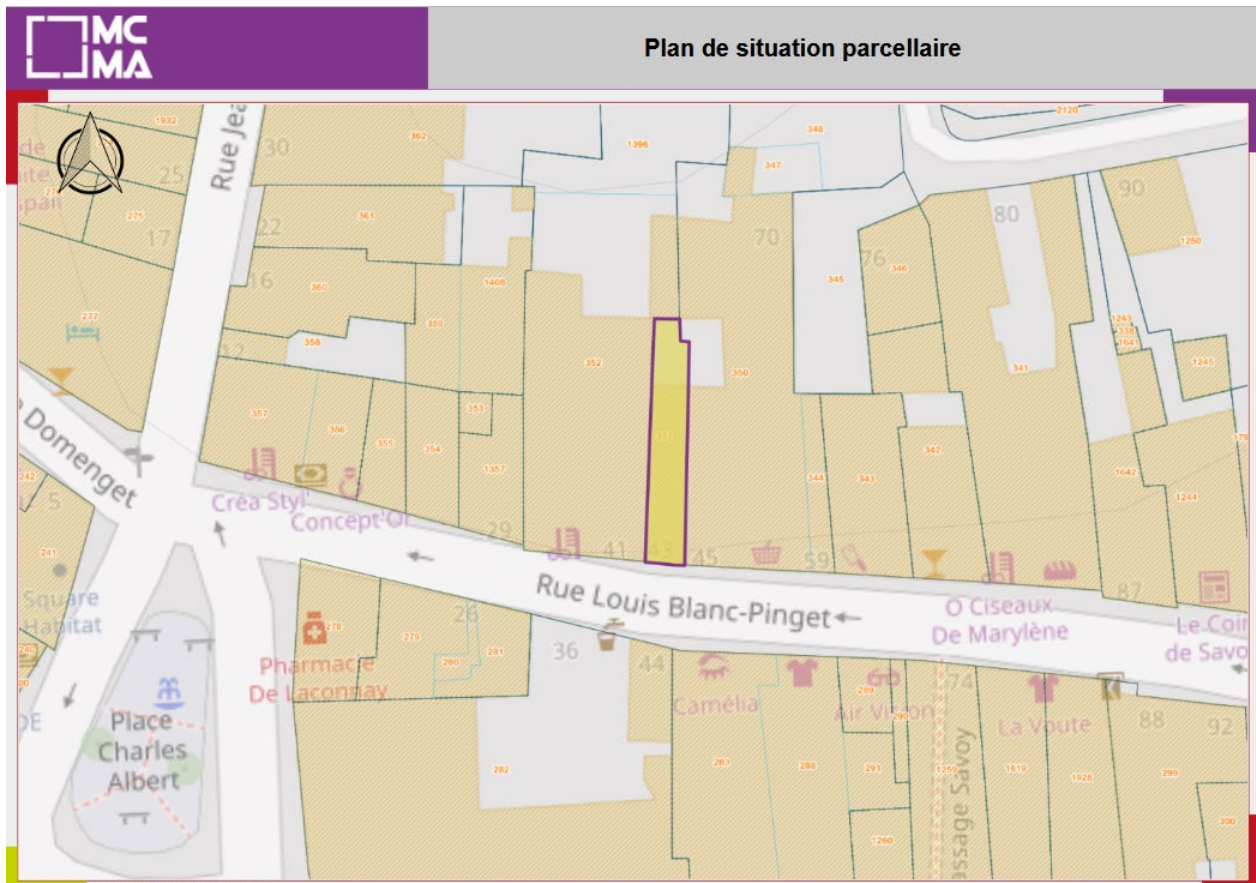
L'immeuble est situé en parcelle E351 d'une superficie de 75 m<sup>2</sup>, correspondant au périmètre d'expropriation demandé.

Il est mitoyen par 2 côtés, accessible uniquement par la rue Louis Blanc-Pinget. Une très petite cour fermée est située à l'arrière.

La superficie totale des locaux d'habitation est de 142 m<sup>2</sup> (reconstitution faite par le service des Domaines d'après les données de l'application « Cadastre »).

L'immeuble figure au cadastre sous la référence suivante :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
SAINT-PIERRE D'ALBIGNY	E 351	42 Rue Louis BLANC- PINGET	75ca	Immeuble d'habitation non habitable en l'état
TOTAL			75ca	



 Périamètre de DUP (parcelle E351)

## 5- PROPRIETAIRES INDIVIS

Noms	Dates et lieux de naissance	Adresse	Informations recueillies
M. BARINI Gaétan Louis	05/04/2021 à Bonifacio (20)	BP 7 73250 Saint-Pierre d'Albigny	Décédé le 7/11/1998 à Chambéry
OLIVETTO René Honoré	26/03/1947 à La Rochette (73)	Le Bois joli Rte de la Branche 59229 TETEGHEM COUDEKERQUE VILLA	Décédé le 7/03/1999 à Zuydcoote Avait renoncé à la succession (non enregistré au service de publicité foncière)
TURCO Rizieri	07/11/1927 à Tarcento (Italie)	34 rue de Houdain 7000 MONS (Belgique)	Décédé (date inconnue)
TURCO Oscar	25/01/1949 à Charleroi (Belgique)	59 Chaussée de Chatelet 6060 GILLY (Belgique)	Déclaration de renonciation à la succession 16/02/2024 (non enregistrée au cadastre)
TURCO Giancarlo Sebastiano Onorio	19/02/1952 à Mons (Belgique)	55 A Chaussée du Roulx 7000 MONS (Belgique)	N'habite pas à l'adresse indiquée
TURCO Marco Dorino	20/09/1955 à Cuesmes (Belgique)	27 résidence de la Bascule 7000 MONS (Belgique)	N'habite pas à l'adresse indiquée

## 6- ESTIMATION SOMMAIRE DE L'ACQUISITION A REALISER

Au 26 décembre 2024, la valeur vénale de la propriété a été estimée par les Domaines pour un montant de 23 000 € HT. Cette estimation a été réévaluée le 2/04/2026 à un montant de 28 400 € HT.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 31 200 € (arrondie). Une indemnité de remploi est également estimée à hauteur de 3 840 €

Le montant des travaux d'office et frais de procédure engagés par la Communauté de Communes se sont élevés à 56 212,66 € TTC.

Au final, les frais engagés par la collectivité pour mettre l'immeuble en sécurité sont supérieurs à la valeur vénale de la propriété (les frais de démolitions auraient été encore bien supérieurs : ils ont été estimés à 154 940 €). Ces frais ne pourront pas être recouverts.

En conséquence, il n'est proposé aucun frais supplémentaire pour la collectivité pour l'acquisition de ce bien.

## 7- VOCATION FUTURE DE L'OPERATION

L'article L2243-4 du CGCT mentionne que l'expropriation ne pourra être menée que si elle a pour but soit la reconstruction ou la réhabilitation aux fins d'habitat, soit tout autre objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement.

Si la collectivité a en principe l'obligation de réaliser elle-même le projet pour lequel elle a décidé de procéder à l'expropriation, elle a toutefois la possibilité de céder les biens à la condition que l'acquéreur les utilise aux fins prescrites : l'article L411-1 du code de l'expropriation dispose que : *« Peuvent être cédés de gré à gré ou concédés temporairement à des personnes de droit privé ou de droit public, à la condition qu'elles les utilisent aux fins prescrites par le cahier des charges annexé à l'acte de cession ou de concession temporaire : [...] 3° Les immeubles en état manifeste d'abandon expropriés en application de l'article L. 2243-4 du code général des collectivités territoriales. »*

**Dans ce cadre, la Communauté de communes envisage l'acquisition du bien en vue de sa revente pour un projet d'habitat couplé de préférence à une activité commerciale :**

Pour ce faire, un appel à projet sera lancé sur la base d'un cahier des charges établi en lien avec la commune de Saint-Pierre d'Albigny et le programme « Petite Ville de Demain ».

Les projets réceptionnés seront examinés selon l'ordre préférentiel suivant :

- Porteur de projet s'engageant dans une réhabilitation de l'immeuble associant une surface commerciale en rez-de -chaussée et un logement à l'étage ;
- Bailleur social en vue de la réhabilitation de l'immeuble et sa remise sur le marché de la location ;
- Propriétaire occupant aux ressources modestes en vue de la réhabilitation de l'immeuble en résidence principale. Les aides de l'ANAH et de la collectivité, afférentes au programme de Pacte territorial Cœur de Savoie pourront éventuellement être sollicitées en ce sens ;
- Propriétaire bailleur s'engageant à conventionner le logement. Les aides de l'ANAH et de la collectivité, afférentes au programme de Pacte territorial Cœur de Savoie pourront éventuellement être sollicitées en ce sens ;
- A défaut, à tout propriétaire privé s'engageant à rénover l'immeuble en créant, à minima, un logement occupé en résidence principale.

## **8- LISTE DES PIÈCES JOINTES AU PRÉSENT DOSSIER :**

- Relevé de propriété cadastrale
- Arrêtés de mise en sécurité urgents (22/11/2022 et 15/12/2022) et ordinaire (05/02/2024)
- Rapport d'expertise Immeuble menaçant ruine du 13/12/2022
- Constat provisoire d'abandon manifeste en date du 24/10/2025
- Procès-verbal définitif d'état d'abandon manifeste du 24/03/2026.
- Estimation des Domaines en date du 4 avril 2026
- Délibération n°54 du 12 Mai 2026 de la Commune de Saint-Pierre d'Albigny
- Délibération du conseil communautaire n°116-2026 en date du 4 juin 2026