

| JUILLET 2024 |

ENQUETE PUBLIQUE

Projet d'extension de la maison de retraite de Piolenc

Référence :

*EP# E24000036/84 - Enquête préalable à la déclaration d'utilité
publique et à la cessibilité des parcelles nécessaires à l'opération*

RAPPORT RELATIF A LA CESSIBILITE DES PARCELLES NECESSAIRES A L'OPERATION

Commissaire enquêteur :

M. Joan ALPINI

 epvauclose@gmail.com

SOMMAIRE

1. Le projet.....	4
1.1 Contexte	4
1.2 Cadre règlementaire justifiant l'expropriation.....	4
2. Déroulement de l'enquête.....	6
2.1 Désignation du commissaire enquêteur.....	6
2.2 Publicité	6
2.3 Contenu du dossier ouvert au public.....	7
2.4 Organisation des permanences.....	7
3. Synthèse des observations	8
4. Recherches complémentaires.....	9
5. Annexes	11

1. Le projet

1.1 Contexte

Un établissement d'accompagnement des personnes âgées existe de longue date sur la commune de Piolenc. L'ancien prieuré clunisien a longtemps permis de recevoir les personnes en perte d'autonomie sur leur fin de vie. Le personnel étant à l'époque dévoué à sa cause spirituelle, le coût de ce service public est resté modéré tandis que la qualité des soins restait optimale.

Toutefois, les contraintes d'espace et les risques relatifs à la sécurité dans l'ancien bâtiment ne permettaient pas de développer le service. L'établissement a même failli fermer en 1997 lorsque les locaux sont apparus inadaptés au regard de l'évolution du cadre réglementaire relatif à l'accueil et aux soins de ce type.

Suite à cette crise, une solution a été trouvée au début des années 2000 avec l'achat d'un terrain qui a permis l'édification d'une maison de retraite adaptée comprenant **40 places** dans des **locaux neufs**.

Depuis, le vieillissement de la population s'est accéléré à Piolenc et ses alentours (comme partout ailleurs en France et en Europe d'ailleurs...). Ce processus démographique étant connu et anticipé de longue date (via les projections de l'INSEE), **dès son origine, le déplacement de la maison de retraite portait en germe l'idée d'une extension** à moyen terme.

1.2 Cadre réglementaire justifiant l'expropriation

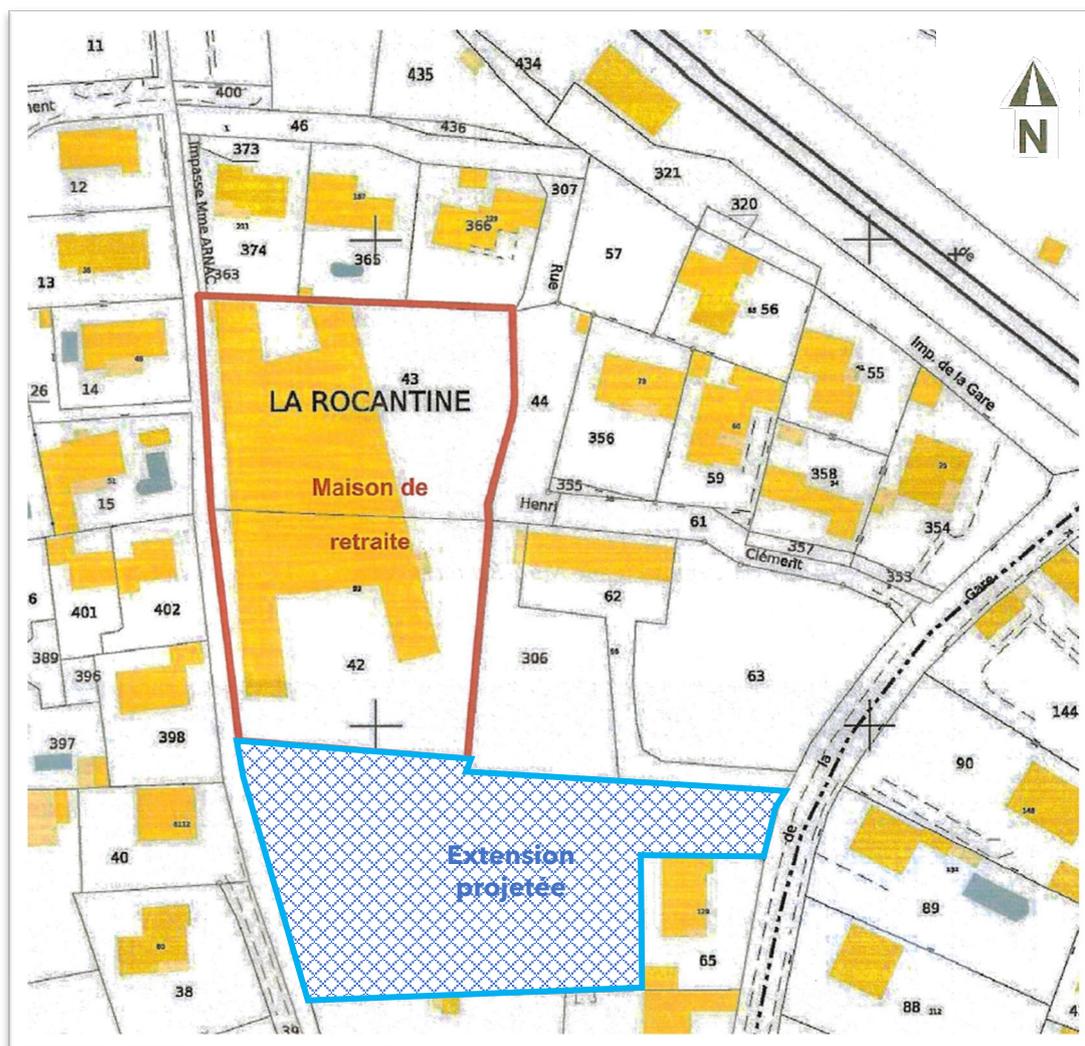
Ainsi, en 2009, au titre des 1^o ou 2^o de l'article L 151-41 du Code de l'urbanisme, la municipalité a classé une parcelle mitoyenne située au sud comme **emplacement réservé** au bénéfice de la commune afin de permettre « l'extension de la maison de retraite » et de l'adapter à une demande croissante.

Ce terrain libre de **3994m²** (référence : BH 0064) est situé en **zone constructible** du PLU (approuvé suite à la dernière modification le 21/10/2020) dans un secteur classé UB à « vocation mixte d'habitat, d'équipements collectifs et d'activités de services ». Désigné comme « seul tènement non bâti en continuité de l'actuelle maison de retraite » dans le rapport de présentation du PLU, ce terrain dispose d'une **position stratégique** et été maintenu comme emplacement réservé n°4.

Le propriétaire a fait valoir son **droit délaissement** par courrier postal du 13/09/2021, suite à quoi la mairie a fait une offre de prix qui a été jugée comme trop basse par ce dernier. Le litige ne trouvant de solution, une **estimation du bien par les domaines** a été demandée par la mairie. Bien que favorable au projet d'extension de la maison de retraite, ce dernier considère que l'offre de prix reste trop basse au regard de la qualité de son terrain.

La démarche d'expropriation est alors envisagée comme outil de règlement du litige et fait l'objet d'une enquête publique distincte de la déclaration d'utilité publique pour le projet d'extension de la maison de retraite.

CARTE N°1 :
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL :



Source : Dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique – Cabinet Courbi géomètre expert (modifié par l'enquêteur public pour adaptation au présent rapport).

2. Déroulement de l'enquête

2.1 Désignation du commissaire enquêteur

J'ai eu l'honneur d'être désigné comme commissaire enquêteur par le Tribunal administratif de Nîmes le 28 mars 2024 pour animer deux enquêtes publiques conjointes liées à :

- La **déclaration d'utilité publique** du projet d'extension de la maison de retraite de Piolenc
- La **cessibilité du terrain** concerné par l'extension (démarche d'expropriation)

L'ouverture de cette enquête publique a été faite suite à l'arrêté préfectoral du 18 avril 2024 en lien avec la commune de Piolenc (courrier de M. le Préfet du 27/03/2024).

2.2 Publicité

2.2.1 Dans la presse locale :

Quinze jours avant le démarrage de l'enquête, 2 annonces ont été diffusées dans :

- Vaucluse Matin : annonce du 21 mai 2024
- La Provence : annonce du 23 mai 2024

Puis, au moment du démarrage effectif, 2 nouvelles parutions ont été faites dans les mêmes journaux (le 10 juin dans Vaucluse Matin et le 13 juin dans La Provence).

2.2.2 Sur le web :

Un article contenant les dates de permanence ainsi que l'arrêté préfectoral a été publié sur le site de la mairie : <https://mairie-piolenc.fr/maison-de-retraite-de-piolenc-enquete-publique-en-vue-dune-expropriation/>

2.2.3 Dans l'espace public :

Une affiche officielle a également été diffusée à l'accueil de la mairie mais le « bouche à oreille » a largement contribué aux échanges lors des consultations en mairie.

2.3 Contenu du dossier ouvert au public

Les documents ont été rassemblés dans plusieurs pochettes, dont 2 consultables à tout moment en mairie aux côtés des registres.

Le dossier était constitué de :

- Un **plan de situation** contenant des images aériennes et des extraits cadastraux
- Une **notice explicative** de 11 pages
- **2 annexes** comprenant l'avis du domaine sur la vente vénale et un état parcellaire

2.4 Organisation des permanences

Nous avons fait le choix d'organiser 3 dates selon des créneaux complémentaires le :

- Lundi 10 juin 2024 de 09h00 à 12h00
- Mercredi 26 juin de 09h00 à 12h00
- Mardi 09 juillet de 14h00 à 17h00

2.4.1 Permanence d'ouverture :

Les personnes reçues ce jour se sont exprimées sur le projet global d'extension. Aucune remarque particulière n'a été enregistrée sur la question du parcellaire qui fait l'objet du présent rapport.

2.4.2 Permanence intermédiaire :

1 visite d'un voisin sur la partie foncière du projet.

2.4.3 Permanence de clôture :

1 visite du propriétaire de la parcelle concernée.

3. Synthèse des observations

On compte au total **4 personnes** qui **se sont exprimées à l'écrit ou à l'oral** pendant la période d'enquête publique du juin au 09 juillet 2024.

Les questions relatives à l'utilité publique du projet ou à l'aspect foncier ont été abordées lors des mêmes entretiens. La présente synthèse cible uniquement le sujet de la cessibilité des parcelles nécessaires à l'opération d'extension de la maison de retraite de Piolenc (la partie « Déclaration d'Utilité Publique (DPU) » fait l'objet d'un rapport et d'un avis séparé).

2 visites seulement ont été enregistrées sur ce sujet mais le registre comporte davantage de notes écrites. Les échanges peuvent être résumés autour des axes suivants :

1. Le prix du terrain

Ce sujet fait débat puisque le prix de 42€/m² proposé par la mairie (qui s'appuie sur une évaluation des domaines datant du 28 juillet 2023) semble correct à certaines personnes (au nombre de 4 selon le registre et les entretiens réalisés), tandis que d'autres le considèrent comme trop bas (1 personne en plus du propriétaire lui-même qui m'a laissé une copie d'estimation à 218€ le m²).

2. La méthode

Le propriétaire de la parcelle exprime son sentiment d'incompréhension et de surprise car sa famille « a depuis toujours arrangé la mairie », cela se faisant selon lui dans l'échange et à prix d'ami pour soutenir des projets municipaux.

Pour cette extension, il a l'impression que les choses se font « brutalement », par courriers, sans discussions préalables.

3. La légitimité de l'expropriation

Un habitant proche de l'EHPAD s'étonne sur le registre qu'une procédure d'expropriation ait lieu pour l'extension de la maison de retraite alors que l'hôpital d'Orange serait selon lui au bord de la faillite et « obligé de licencier pour éviter la mise sous tutelle ».

Il pose donc ouvertement la question de savoir s'il est « raisonnable » d'engager de telles procédures dans un contexte aussi incertain et fragile.

4. Autres points

Dans le chapitre I.II, page 4, la surface de la parcelle est de 2994m² (contre 3994m² dans le reste du document)

4. Recherches complémentaires

→ A propos de la valeur de la parcelle :

Les observations enregistrées au cours de l'enquête font apparaître une opposition dans l'appréciation du prix du terrain tel qu'il a été estimé par les domaines. N'étant pas un expert, j'ai néanmoins essayé de me faire ma propre idée en effectuant des recherches complémentaires sur le sujet.

Les divers sites immobilier offrant des outils d'évaluations de biens en ligne (*Immo data, Solvimo, meilleursagents.com, etc...*) alimentent l'idée que le prix de 42€/m² est trop bas. Une offre à 218€ le m² a même été faite au propriétaire de la parcelle BH 0064 ([→ voir annexe 1](#)), mais ces sources ne ciblent que les transactions « classiques » entre privés pour la construction de résidences principales ou secondaires.

La base de données **Demandes de Valeurs Foncières** (DVF) issue des transactions officielles enregistrées par les notaires permet d'avoir une vue plus neutre et détaillée. Les données relatives à la **section cadastrale BH** dans laquelle se trouve le terrain visé pour l'extension de la maison de retraite fait apparaître un prix moyen de **148€/m²**

Cette valeur paraît conforme à une évaluation similaire faite par les domaines le 29 mars 2024 pour deux autres terrains (situés à 520m au sud-est dans la section BC). La valeur de ces terrains a finalement été minorée de 90% à cause de sa position en zone inondable, mais la base retenue est la même que pour la parcelle qui nous intéresse ([→ voir annexe 2](#)).

Celle-ci étant située dans une zone protégée des risques naturels, jouissant même d'un « *emplacement privilégié* » selon l'analyse des domaines (chapitre 8.2 de la note jointe au dossier de consultation), il apparaît assez peu compréhensible que la valeur retenue soit finalement 3 fois inférieure à la moyenne des « termes de références ».

D'autres rapports publiés récemment par les domaines ont été consultés dans les alentours de Piolenc afin de croiser plusieurs sources. Une telle analyse permet toutefois de déduire que cette valeur de 42€/m², qui semble à priori très faible, correspond approximativement au centre de la fourchette de prix habituelle fournie par les domaines.

Ainsi est clos le rapport relatif à la cessibilité des parcelles nécessaires à l'opération d'extension de la maison de retraite de Piolenc

Fait à : Bédoin

Le : 22 juillet 2024



5. Annexes

Annexe I

Extrait du registre des observations : évaluation immobilière de la parcelle

Annexe II

Extraits d'un rapport récent des domaines pour une parcelle géographiquement proche

Annexe III

Carte de localisation des parcelles comparées

TAGERIM
L'immobilier par excellence

TAGERIMPROMOSUD
327, boulevard Michelet - 13009 MARSEILLE
Téléphone : 04 91 30 36 60 - Télécopie : 04 91 22 03 61
Internet : www.tagerim.fr - E-mail : marseille.promotion@tagerim.fr

COPIE

Office notarial de Piolenc
Maître Delphine PANAYE
42 bis Avenue de Provence
BP 17
84420 PIOLENC

Marseille, le 17 Avril 2007

Cher Maître,

Nous avons le plaisir de faire suite à nos différents entretiens concernant le projet de construction sis :

Avenue de la Gare
84420-PIOLENC

Dont vous êtes le conseil.

Nous vous confirmons tout l'intérêt que porte le groupe TAGERIM PROMOTION à la réalisation d'un projet immobilier sur ce site.

L'examen du P.O.S fait apparaître que la construction d'un programme immobilier d'habitation qui pourrait atteindre 2056 m² de SHON administrative est envisageable sur les parcelles cadastrées section BH numéro 64 conformément à l'extrait du plan de cadastre.

Voici les conditions essentielles dans lesquelles nous nous proposons d'acquérir votre tènement :

Sur la base d'une SHON de 2056 m² à obtenir sur l'ensemble de la parcelle cadastrée section BH numéro 64, le prix d'acquisition pour votre parcelle est proposé à 218 € le m² de SHON, soit :

450 000 EUROS
QUATRE CENT CINQUANTE MILLE EUROS

Les frais d'acquisition et la TVA sont à notre charge.
Ce prix est net vendeur, payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique ;

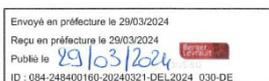
Ce prix ne comprend pas de programme en logements sociaux.

BP *DP*


TAGERIMPROMOSUD est une société du Groupe TAGERIM

Siège social : 4, avenue Raymond Naves - 31500 TOULOUSE
S.A.R.L. au capital de 20 000 Euros - 489 358 374 RCS Toulouse - Code APE 741J

Extrait page de garde :



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



Extrait page 4 :

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources et critères de recherche – Termes de référence

Critères : Terrain à bâtir sur la commune de Piolenc d'une superficie de plus de 600 m², dans un rayon de 500 mètres autour des parcelles BC 15 et 154 sur une période de recherche comprise entre janvier 2021 et janvier 2024.

N°	Ref. enregistrement	Ref. Cadastre	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Zone PPRI
1	8404P31 2021P02639	91//BC/286//	LE PUVIER SUD OUEST	27/05/2021	791	127 000 €	161 €	Verte
2	8404P01 2022P25891	91//AP/370//	AV HENRI FABRE	16/11/2022	1584	193 128 €	122 €	Verte
3	8404P01 2022P27822	91//AP/360//	AV HENRI FABRE	14/12/2022	619	119 000 €	192 €	Verte
4	8404P01 2023P08154	91//BC/415//	AV CHARLES DE GAULLE	31/03/2023	600	79 500 €	133 €	Verte
5	8404P01 2023P15037	91//AP/356//	AV HENRI FABRE	24/07/2023	626	117 500 €	188 €	Verte
6	8404P01 2023P19895	91//BC/416//	AV CHARLES DE GAULLE	20/09/2023	600	65 000 €	108 €	Verte

Prix moyen	151 €
Prix médian	147 €

Extrait page 5 :

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Les terrains à évaluer sont situés sur des secteurs soumis à des risques importants d'inondation. La réglementation en vigueur du PPRI de l'Aygues interdit toute nouvelle construction sur le zonage orange et limite fortement celle sur le zonage rouge hachuré.

Les termes de comparaisons sont quant à eux des bien situés en zone verte du PPRI.

Il est retenu la valeur du terme n° 2 au regard de sa superficie se rapprochant le plus du bien à évaluer, sur lequel est appliqué un abattement à hauteur de 90 % de sa valeur, soit un prix final de 12,2 €/m².

