

Enquête publique



**Enquête publique parcellaire relative à l'opération de restauration  
immobilière à Lyon 3ème et Lyon 7ème quartier  
Moncey/Voltaire/Guillotière présentée par la métropole de Lyon**



Les 4 immeubles objet de l'ORI

Commissaire enquêteur: Jean-Marc VOSGIEN

# PROCES VERBAL

## Table des matières

PROCES VERBAL.....	2
1 Généralités.....	4
1.1 Objet de l'enquête.....	4
1.2 Cadre juridique.....	4
1.3 Autres documents pris en compte.....	5
1.4 Nature et caractéristiques du projet.....	5
1.5 Composition du dossier.....	6
2 Organisation et déroulement de l'enquête.....	7
2.1 Désignation du commissaire enquêteur.....	7
2.2 Modalité de l'enquête.....	7
2.3 Information effective du public.....	8
2.4 Les permanences:.....	10
2.5 Incidents relevés au cours de l'enquête.....	10
2.6 Climat de l'enquête.....	10
2.7 Clôture de l'enquête.....	10
2.8 Notification du procès-verbal des observations et mémoire en réponse.....	10
2.9 Relation comptable des observations.....	11
3 Eléments techniques du projet.....	11
3.1 Historique de la situation.....	11
3.2 Argumentaire technique.....	12
3.2.1 Immeuble au 225, rue de CREQUI, Lyon 3 :.....	12
3.2.2 Immeuble 59, rue Salomon REINARCH.....	14
3.2.3 immeubles au 29 et 31 rue Paul BERT Lyon 3.....	15
3.3 Nature des travaux préconisés pour l'enquête parcellaire.....	16
3.3.1 travaux au 225, rue de CREQUI.....	17
3.3.2 immeuble au 59, rue Salomon REINACH.....	18
3.3.2 immeuble au 59, rue Salomon REINACH.....	18
3.3.3 Travaux au 29 et 31 rue Paul BERT.....	20
3.4 Enjeux.....	22
3.5 incidences du projet et mesures compensatoires.....	22
3.6 Compatibilité avec les règles d'urbanisme.....	22
4 Analyse des observations.....	23
4.1 Observations sur site, contact avec des spécialistes techniques et remarques du commissaire enquêteur:.....	23
4.1.1 immeuble 225, rue CREQUI.....	23
4.1.2 immeuble au 59, rue Salomon REINACH.....	25
4.1.3 Immeubles du 29 et 31, rue Paul BERT.....	29
4.2 Observations portées sur les registres d'enquête publique et courriers reçus.....	29
5 Bilan de la concertation et réponse du pétitionnaire.....	35
Annexes :.....	36
CONCLUSION MOTIVEE ET AVIS.....	37

## 1 Généralités

### 1.1 Objet de l'enquête

Pétitionnaire: métropole de Lyon

Objet : enquête parcellaire relative à l'opération de restauration immobilière à Lyon 3ème arrondissement et Lyon 7ème arrondissement quartiers Moncey/Voltaire/Guillotière

### 1.2 Cadre juridique

Le cadre juridique du projet comprend:

- Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique articles R11-3 à R11-14 notamment.
- Code général des collectivités territoriales
- Code de l'urbanisme et notamment l'article L313-4 et suivants
- Code de la santé publique
- Code de la construction et de l'habitat
- Code civil article 1386 relatif à la responsabilité des propriétaires en cas d'accident de tous préjudices causés aux personnes et aux biens du fait de la vétusté ou du manque d'entretien de leur immeuble.
- Plan Local d'Urbanisme de la métropole de Lyon
- Convention relative au Programme d'Intérêt Général ("PIG") - immeubles sensibles habitat indigne - ("PIG-HI") signé le 2 novembre 2011 entre la communauté urbaine de Lyon, La ville de Lyon et l'Agence Nationale de l'Habitat.
- Arrêté préfectoral n°2013-145-0001 du 24 mai 2013 déclarant d'utilité publique l'opération de restauration immobilière à Lyon 3ème arrondissement et Lyon 7ème arrondissement, quartier Moncey/Voltaire/Guillotière réalisée par la communauté urbaine de Lyon
- Décision CP-2016-0724 du 8 février 2016 de la commission permanente de la métropole de Lyon approuvant le dossier d'enquête parcellaire relatif à l'opération de restauration immobilière en vue de l'organisation de l'enquête
- Courrier de la métropole de Lyon du 11 février 2016 demandant l'organisation d'une enquête parcellaire
- Décret n° 2015-1869 du 30 décembre 2015 relatif à l'affiliation au régime général de sécurité sociale des personnes participant de façon occasionnelle à des missions de service public
- Décret 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent (application de l'article 187 de la loi SRU du 13 décembre 2000)
- Règlement sanitaire départemental du Rhône approuvé par arrêté préfectoral le 10 avril 1980
- Réglementation thermique en vigueur;

Pour le 225 rue de CREQUI

- Arrêtés préfectoral d'insalubrité référence cadastrale AO97 du 4 novembre 2008 abrogé par une mainlevée préfectorale du 23 juin 2015 pour les lots: parties communes, lots 7 et 8, lots 9 et 10
- Arrêtés préfectoral d'insalubrité référence cadastrale AO97 du 4 novembre 2008 pour les lots 21 et 22

- Arrêté du Maire de Lyon n° 47 100 08 134 référence cadastrale AO97 de mise en demeure d'effectuer une réparation pour assurer la stabilité des planchers de parties communes des deuxièmes et troisième étage du bâtiment sur rue du 27 juin 2008 abrogé par une mainlevée le 30 juin 2014
- Dossier 14C137 procès verbal de constatation de location de logements interdits à la location pour cause d'insalubrité.
- Compte rendu n°2 de la réunion du 17 avril 2014 par l'expert judiciaire J-Louis MAHUET

Pour les 29 et 31 rue Paul BERT

- Arrêté du maire n° 47 100 14 092 de péril du 5 novembre 2014 pour les 29 et 31 rue Paul BERT
- Arrêté du maire n° 47 051 15 034 abrogeant l'arrêté 47 100 14 092
- Arrêté du président de la métropole lyonnaise de sécurité ordinaire n° 47 051 15 069 en date du 24 juin 2015 pour les 29 et 31 rue Paul BERT
- Arrêté Préfectoral: Déclaration d'insalubrité du logement situé au 6ème étage porte face de l'immeuble sis 29 rue Paul BERT à Lyon 3ème – parcelle AL50 du 10 mai 2012

### 1.3 Autres documents pris en compte

- Dossier d'enquête parcellaire présenté au public
- Dossier exhaustif et historique du projet communiqué au commissaire enquêteur

### 1.4 Nature et caractéristiques du projet

Il s'agit d'une enquête parcellaire faisant suite à une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) pour obliger des propriétaires d'appartements en location à réaliser des travaux dans le cadre d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI). L'enquête parcellaire vise des propriétaires en situation de carence sur l'exécution des travaux prescrits lors de la DUP.

A issue d'un nouveau délai précisé dans l'enquête parcellaire, la puissance publique pourra exproprier les immeubles ou droits réels immobiliers visé par l'ORI afin de faire réaliser les travaux prescrits.

Le cabinet URBANIS est chargé d'animer le Programme d'Intérêt Général (PIG) "Habitat Indigne"; il diagnostique les biens immobiliers et accompagne les propriétaires à la prise de décision pour la réalisation effective de travaux conformément à la DUP.

Il a été constaté une "absence de volonté réelle et apparente", de mettre en œuvre les travaux requis dans le cadre de l'ORI. Ce qui justifie l'ouverture de la présente enquête parcellaire portant sur les immeubles suivants:

Immeuble n°1:

31, rue Paul BERT 69003 LYON

Référence cadastrale AL49

8 logements

Délais pour réaliser les travaux: 18 mois

Immeuble n°2:

29, rue Paul BERT 69003 LYON  
Référence cadastrale AL50  
17 logements  
Délais pour réaliser les travaux: 18 mois

Les immeubles 1 et 2 sont mitoyens avec une entrée commune.

Immeuble :  
225, rue de CREQUI 69003 LYON  
Référence cadastrale AO97  
7 logements  
Délais pour réaliser les travaux: 10 mois

Immeuble :  
59, rue Salomon REINACH 69007 LYON  
Référence cadastrale AY18  
12 logements  
Délais pour réaliser les travaux: 18 mois

Le Préfet pourra prendre un arrêté de cessibilité à l'encontre propriétaires qui n'auront pas manifesté leur intention de réaliser les travaux dans le délais impartis à l'occasion de l'enquête parcellaire objet du présent rapport.

La métropole Lyonnaise a estimé à 3 583 500€ hors frais de notaire le coût total d'acquisition des immeubles en cas de cessions contraintes.

### 1.5 Composition du dossier

Un dossier original a été déposé en mairie du 3ème arrondissement, un en mairie du 7ème et un en mairie centrale

Les dossiers d'enquête mis à la disposition du public étaient composés des pièces suivantes

- Arrêté d'ouverture d'enquête parcellaire
- Extrait du registre des décisions de la commission permanente: décision du 8 février 2016 n° CP-2016-0724
- Un document par immeuble comportant
  - l'état parcellaire décrivant les lots et millièmes de chaque propriétaires
  - un plan parcellaire
  - une fiche de travaux format A3 décrivant le constat, la prescription de travaux et des suggestions de solutions qualifiante

Ce dossier a été mis à la disposition du public aux heures d'ouverture de la mairie durant toute la durée de l'enquête.

En outre chaque propriétaire a reçu le dossier propre à son immeuble.

## 2 Organisation et déroulement de l'enquête

### 2.1 Désignation du commissaire enquêteur

La Direction des libertés publiques et des affaires décentralisées (DLPAD) de la préfecture du Rhône m'a proposé de me désigner comme commissaire enquêteur pour l'enquête parcellaire de l'ORI le 2 mars 2016. N'étant lié ni à la métropole lyonnaise, ni au cabinet URBANIS, ni aux propriétaires ou occupants des immeubles visés par l'ORI, j'ai accepté de conduire cette enquête.

### 2.2 Modalité de l'enquête

Dès réception de sa désignation, le commissaire enquêteur a en concertation avec la préfecture

- déterminé la date de début et fin d'enquête: 4 avril 2016 au 6 mai 2016
- convenu des dates des 4 permanences de 2h dans les mairies du 3ème et 7ème arrondissements
- s'est rendu compte sur place de la localisation, de l'environnement et de l'aspect extérieur des 4 immeubles visés par l'ORI.
- pris contact avec la métropole Lyonnaise, pétitionnaire dans ce projet, afin d'organiser une réunion pour obtenir des informations approfondies sur le projet

Une réunion a été organisée le 31 mars dans les locaux de la métropole lyonnaise pour échanger sur le projet. Participants à cette réunion:

- Lucie MANISSIER, cabinet URBANIS
- Frédéric PERROT, cabinet URBANIS, juriste
- Aurélie JAYET, métropole de Lyon, négociatrice à la direction foncier immobilier
- Sabine CHATRIANT, métropole de Lyon, responsable de l'unité habitat, direction foncier immobilier
- Isabelle NARDOU-THIMONNET, ville de Lyon, mission quartiers anciens
- Marie MICHOT, métropole lyonnaise, juriste

Cette réunion a permis de retracer l'historique et les motivations de la métropole pour l'ORI. Il apparaît que la métropole n'a ni l'envie ni l'objectif de rentrer dans les copropriétés privées. La cession éventuelle d'immeuble est une forme coercitive pour obliger les propriétaires mettant sur le marché des appartement à la location, de fournir des logements dignes aux locataires. Une grille descriptive du logement digne a été fournie.

La mise en place d'un ORI répond parfaitement au code de l'urbanisme et le cas échéant au code de l'expropriation.

La société URBANIS a été missionnée pour la phase diagnostic et l'aide à la décision de travaux pour les propriétaires.

L'article L313-4-1-2 du code de l'urbanisme précise notamment: "Lors de l'enquête parcellaire (...) Si un des propriétaires fait connaître son intention de réaliser les travaux dont le détail lui a été notifié, son immeuble n'est pas compris dans l'arrêté de cessibilité". L'enquête parcellaire aura donc notamment pour objet de déterminer si l'état d'avancement des travaux et leur probabilité de réalisation effective.

En cas d'expropriation par la métropole lyonnaise, les logements acquis seront cédés à un bailleur social qui réalisera alors les travaux prescrits par l'ORI en vue de faire des logements sociaux.

Les logements étant situés dans des quartiers contribuant à l'identité de la ville de Lyon, n'est pas question de simplement démolir ces immeubles pour en faire des immeubles modernes. C'est la finalité même de l'ORI: restaurer les immeubles de caractères anciens.

Le choix s'est porté sur 4 immeubles dont le fonctionnement est défaillant par carence des propriétaires ou mécontentes de ceux-ci sur la réalisation des travaux. Seulement 4 immeubles sur les 13 immeubles de la DUP ont été retenus pour l'instant, pour des questions budgétaires; coût d'acquisition totale des immeubles en cas d'expropriation. Cette démarche est un peu "pilote" pour la métropole de Lyon. Les immeubles choisis présentent en commun une copropriété entièrement dédiée à la location où de nombreux dysfonctionnements ont été constatés. Les quatre immeubles offrent au total 44 logements.

La métropole précise que les baux commerciaux ne sont pas visés par l'ORI et que les copropriétés pourront être expropriées de façon partielle. C'est dire que dans une copropriété seuls les propriétaires défaillants seront visés par l'ORI.

*Commentaire du commissaire enquêteur: il ne s'agit donc en aucun cas d'une stratégie d'acquisition immobilière au bénéfice de quelques promoteurs. Il s'agit bien d'une intention exprimée de lutter contre l'habitat qualifié d'indigne en obligeant les propriétaires à louer des biens répondant à des exigences minimales en terme de sécurité, confort et consommation d'énergie. Il est à noter que différentes compétences techniques et juridiques sont mobilisées par la métropole autour de ce projet. Il s'agit d'un véritable travail de fond pour prendre chaque immeuble dans sa globalité.*

### 2.3 Information effective du public

- L'avis au public d'enquête a été publié plus de 15 jours avant le début de l'enquête le 21 mars 2016
- Affichage en mairie du 3ème arrondissement huit jours au moins avant le début de l'enquête et du 23 mars au 6 mai 2016 (certificat fourni par la mairie et transmis avec ce rapport)
- La mairie du 7ème arrondissement n'a à ce jour pas satisfait à ses obligations nous fournir le certificat d'affichage
- La métropole a fourni un état des envois aux propriétaires ou locataires reporté page suivante:



«Titre_adresse»	«Titre_litre»	«Nom»	«Prénom»	«nom_jeune_fille»	«adresse_proprio»	«cp_proprio»	«Ville_proprio»	adresse du bien	Type	Date réception AR	Observations
<b>29 rue Paul Bert Lyon 3ème - parcelle cadastrée AL50</b>											
Monsieur	SCI IMMO 3			Représentée par Monsieur SCHULHOF Jean-Lou	12 rue du Gazomètre	69003	LYON	29 rue Paul Bert Lyon 3ème	Immeuble à usage d'habitation et de commerces, et la moitié de l'escalier commun avec le 31 rue Paul Bert	signifié par huissier le 21/04/2016 fact n°191388	affichage en mairie demandé en parallèle
Monsieur	SCI IMMO 3			Représentée par Monsieur SCHULHOF Jean-Lou	30 rue Paul Bert	69003	LYON	29 rue Paul Bert Lyon 3ème	Immeuble à usage d'habitation et de commerces, et la moitié de l'escalier commun avec le 31 rue Paul Bert		
Monsieur	ACHACHE	Abdelkrim		Commerçant	29 rue Paul Bert	69003	LYON	29 rue Paul Bert Lyon 3ème	commerce	22/03/2016	
<b>31 rue Paul Bert Lyon 3ème - parcelle cadastrée AL49</b>											
Monsieur	SCI Paul Bert			Représentée par Monsieur Yves SABY	192 rue Cuvier	69006	LYON	31 rue Paul Bert Lyon 3ème	Immeuble à usage d'habitation et de commerces, et la moitié de l'escalier commun avec le 29 rue Paul Bert	retour courrier boîte aux lettres pleine / ne pas renvoyer courrier reçu à son domicile	
Monsieur	SCI Paul Bert			Représentée par Monsieur Yves SABY	Chez Loca-Immo 33 rue de Brest	69002	LYON	31 rue Paul Bert Lyon 3ème	Immeuble à usage d'habitation et de commerces, et la moitié de l'escalier commun avec le 29 rue Paul Bert	22/03/2016	
Monsieur	Restaurant l'Oasis				31 rue Paul Bert	69003	LYON	31 rue Paul Bert Lyon 3ème	commerce	21/03/2016	
<b>225 rue de Créqui Lyon 3ème - parcelle cadastrée AO97</b>											
Monsieur	Monsieur	ELKOUBY	Armand		19 rue Paul Eluard	69200	VENISSIEUX	225 rue de Créqui Lyon 3ème	lots 2,3,6,7,8,9,10,13,14,15,16,17,18,19, 20, 22	19/03/2016	
Madame	Madame	ELKOUBY	Suzanne	Née KAKON	19 rue Paul Eluard	69200	VENISSIEUX	225 rue de Créqui Lyon 3ème	lots 2,3,6,7,8,9,10,13,14,15,16,17,18,19, 20, 22	19/03/2016	
Monsieur	Monsieur	ELKOUBY	Berjâmin		7 rue Georges Méliès	69100	VILLEURBANNE	225 rue de Créqui Lyon 3ème	lots 1 et 21	21/03/2016	
Monsieur	Monsieur	DE OLIVEIRA	Antonio		<del>47 Place des Basses Baroies -</del> 225 rue de Créqui	<del>69230</del> 69003	<del>SAINT-GENÈS-LAVAL</del> LYON	225 rue de Créqui Lyon 3ème	lots 4,11,5 et 12	Signifié par huissier le 21/04/16 facture n°191394	affichage en mairie demandé en parallèle
Monsieur	Syndic Régie Presqu'île			Syndicat des copropriétaires de l'immeuble 225 rue de Créqui Lyon 3ème	105 rue du Président Edouard Herriot	69002	LYON	225 rue de Créqui Lyon 3ème	parties communes générales	21/03/2016	
Monsieur	Restaurant Jardin du Bambou				225 rue de Créqui	69003	LYON	225 rue de Créqui Lyon 3ème	commerce	21/03/2016	
<b>59 rue Salomon Reinach Lyon 7ème - parcelle cadastrée AY18</b>											
Monsieur	Monsieur	MICHON	Noël Jean Joseph		<del>chez Mme BOUKILI Malika -</del> <del>24 rue Bonne Garde -</del> 12 rue de la Picherie	<del>44230</del> 44120	<del>Saint-Sébastien-de-Loire</del> VERTOU	59 rue Salomon Reinach Lyon 7ème	lots 14, 16, 17, 19, 20, 21, 22, 23 et 24	saisine huissier le 08/04/2016 - fact n°192348	affichage en mairie demandé en parallèle - en attente du certificat d'affichage
Madame	Madame	BOUKILI	Malika		24A rue Bonne Garde	44230	Saint Sébastien du Loire	59 rue Salomon Reinach Lyon 7ème	lots 14, 16, 17, 19, 20, 21, 22, 23 et 24	Distribué le 02/04 en attente AR - mail service courrier le 02/05	
Monsieur	Monsieur	BORY	Nicolas Jean François		60 Chemin du Chevronnet	69480	MORANCE	59 rue Salomon Reinach Lyon 7ème	lot 15	19/03/2016	
Madame	Madame	BORY	Stéphanie	Née BROSSARD	60 Chemin du Chevronnet	69480	MORANCE	59 rue Salomon Reinach Lyon 7ème	lot 15	19/03/2016	
Messieurs	SCI STRIOLI			Représentée par ses co-gérants Monsieur STRIBICK Stanislas et Monsieur OLIVIER Guillaume	3 rue François Ferroussat	69630	CHAPONOST	59 rue Salomon Reinach Lyon 7ème	lots 18 et 25	19/03/2016	
Madame	Madame	SCI IMMO 2		Représentée par Mme Claudette SCHULHOF	30 rue Paul Bert	69003	LYON	59 rue Salomon Reinach Lyon 7ème	lot 11	21/03/2016	
Madame	SCI IMMO 2			Représentée par Mme Claudette SCHULHOF	Chez Boutelle Foncia 140 rue Garibaldi	69006	LYON	59 rue Salomon Reinach Lyon 7ème	lot 11	21/03/2016	
Monsieur	Monsieur	SEBBAN	Haim Jacob		44 rue Greuze	69100	VILLEURBANNE	59 rue Salomon Reinach Lyon 7ème	lots 6, 7, 8, 26 et 27	22/03/2016	
Monsieur	SCI MOV			Représentée par Monsieur Olivier RENAUD	27 rue du Mail	69004	LYON	59 rue Salomon Reinach Lyon 7ème	lots 3, 4, 5, 9, 10 et 13	22/03/2016	
Monsieur	SCI MOV			Représentée par Monsieur Olivier RENAUD	Chez Confluence Consulting Europe 66 rue Chevreuil	69007	LYON	59 rue Salomon Reinach Lyon 7ème	lots 3, 4, 5, 9, 10 et 13	pas de saisine huissier reçu à une autre adresse	
Monsieur	Syndic Advance "Les Portes du Rhône"			Syndicat des copropriétaires de l'immeuble 59 rue Salomon Reinach Lyon 7ème	37 avenue du Général de Gaulle	69300	Caluire et Cuire	59 rue Salomon Reinach Lyon 7ème	parties communes générales	21/03/2016	

L'information du public a donc été réalisée conformément au cadre légal de cette enquête et de façon satisfaisante puisque chaque propriétaire ou exploitant d'un bail commercial ont été prévenu par lettre recommandée avec accusé de réception, à défaut par huissier de justice (la métropole précise les numéros de factures d'huissier).

#### 2.4 Les permanences:

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public à la mairie du IIIème et à la mairie du VIIème arrondissement de Lyon les:

- lundi 4 avril 2016 de 9h30 à 11h30 en mairie du IIIème
- samedi 16 avril 2016 de 9h30 à 11h30 en mairie du IIIème
- lundi 25 avril 2016 de 14h45 à 16h45 en mairie du VIIème
- vendredi 6 mai 2016 de 14h45 à 16h45 en mairie du VIIème

La clôture de l'enquête a été effectuée le 6 mai 2016.

Personnes reçues durant les permanences:

Monsieur SEBBAN, Madame et Monsieur BORY et Madame BOUKILI propriétaires de logements au 59, rue Salomon REINACH

Monsieur et Madame WANG gérants du restaurant Jardin du Bambou au rez-de-chaussée au 225, rue de CREQUI

Différents documents ont été remis ou envoyés par e-mail au commissaire enquêteur

#### 2.5 Incidents relevés au cours de l'enquête

N'ayant pu emmener le registre d'enquête en mairie du VIIème qui devait être clos par le Maire, j'ai scanné la seule remarque présente dans ce registre à la fin de l'enquête, celle du couple WANG.

Quand bien même le Maire du VIIème arrondissement n'a pas transmis le registre dans les délais impartis, cela ne compromet pas la qualité de l'enquête, en particulier la traçabilité des avis du public, puisque l'avis du public est reporté in extenso dans ce procès verbal.

#### 2.6 Climat de l'enquête

La relation avec le commissaire enquêteur est restée cordiale et comprise par les locataires qui ont accepté l'accès à leur logement

#### 2.7 Clôture de l'enquête

Les registres clôturés par les maires de IIIème ainsi que par la mairie centrale ont été envoyés par voie postale au commissaire enquêteur.

#### 2.8 Notification du procès-verbal des observations et mémoire en réponse

Le 19 mai 2016, j'ai participé à une réunion bilan avec le pétitionnaire. Cette réunion peut être qualifiée de concertation entre les différents acteurs et le commissaire enquêteur afin d'affiner dans un sens pragmatique les obligations pouvant être imposées à l'issue de l'enquête parcellaire aux propriétaires. Cette réunion a permis

également de préciser la situation juridique de plusieurs lots d'appartements et la volonté de la ville quant à leur destination.  
Pour atteindre l'objectif de supprimer l'habitat indigne il apparaît à l'issue de cette réunion qu'il est nécessaire de rendre un avis par immeuble.

## 2.9 Relation comptable des observations

Dans le cadre d'une enquête parcellaire susceptible de conduire à l'expropriation, nous ne classerons pas les avis comme favorables ou défavorables au projet.

- Nombre d'avis dans les registres d'enquête publique: 1

Autres documents introduisant des observations à prendre en compte pour la réalisation du projet:

- règlement de copropriété de 1986 du 59 rue Salomon REINARCH
- modification du règlement de copropriété du 59 rue Salomon REINARCH de 1990
- Valeur des immeubles selon les domaines

Observations directes du commissaire enquêteur sur place:

- 21 avril 2016: visite de l'immeuble 59, rue Salomon REINACH
- 4 mai 2016: visite de l'immeuble 225, rue CREQUI
- Les immeubles des 29 et 31, rue Paul BERT n'ont été observés que depuis la voie publique à défaut d'autorisation d'accès par les propriétaires ou locataires.

Dans un échange d'e-mail Lucie Manissier d'URBANIS précise: "Les travaux de l'ORI concernent uniquement les lots d'habitation, et non pas les locaux commerciaux". Cette remarque pose problème pour le cas des chambres meublées louées sous bail commercial dans l'immeuble rue Paul BERT et n'est pas formulée ainsi dans le code de l'urbanisme (articles L313-6 et L313-7)

## 3 Eléments techniques du projet

### 3.1 Historique de la situation

En 2011 la communauté urbaine de Lyon, la ville de Lyon et l'agence nationale de l'habitat ont signé une convention PIG-HI ; « Programme d'intérêt général – immeubles sensibles habitat indigne »

En 2012 la communauté urbaine de Lyon a décidé l'engagement d'une procédure d'expropriation et a approuvé le dossier de DUP ORI. L'enquête publique en DUP a été ouverte et a conduit à un avis du commissaire enquêteur.

Le 24 mai 2013 Le préfet du Rhône a déclaré d'utilité publique l'ORI avec une liste

de 13 immeubles et un programme de travaux. L'arrêté précise notamment à l'article 4, que les expropriations éventuellement nécessaires devront avoir lieu au plus tard le 24 mai 2018.

Constatant le peu d'avancée ou une mésentente entre copropriétaires et pour des raisons budgétaires la métropole lyonnaise a finalement retenu 4 immeubles pour l'enquête parcellaire.

### 3.2 Argumentaire technique

Nous reportons en annexe la grille de l'ANAH évaluant le niveau de dégradation d'immeubles ou logements en vue d'une demande de subvention ; Cette grille est un bon indicateur de la nécessité de mise en place de l'ORI.

La DUP a permis de mettre en place des obligation générales immeubles par immeuble.

#### 3.2.1 Immeuble au 225, rue de CREQUI, Lyon 3 :

L'immeuble est composé de deux bâtiments séparés par une cour en partie couverte. Le bâtiment coté rue comporte un pas de porte commercial et trois étages de logements. Le bâtiment coté cour comporte 2 étages de logements sur rez-de-chaussée.

Le rez-de-chaussée est occupée par un restaurant : bâtiment coté rue, cour couverte et bâtiment coté cour.

L'ensemble de l'immeuble hormis les appartements du 3ème étage sur rue appartient à Messieurs Armand et Benjamin EL KOUBY

Les appartements du 3ème étage de l'immeuble sur rue appartiennent à Monsieur DE OLIVEIRA.

Audit de 2010 :

Il s'agit d'un logement qui était au moment de la DUP considéré comme non entretenu avec des parties communes et des parties privatives en mauvais état : façade, menuiserie, toiture, réseaux, isolation ventilation, raccordement, plomb, structure, absence de local poubelle.

Un arrêté de péril sur les planchers (Arrêté du Maire de Lyon n° 47 100 08 134 de mise en demeure d'effectuer une réparation pour assurer la stabilité des planchers de parties communes des deuxièmes et troisième étage du bâtiment sur rue du 27 juin 2008 abrogé par une mainlevée le 30 juin 2014) , un arrêté d'insalubrité remédiable sur tous les logements et parties communes de l'immeuble coté rue ont été pris (Arrêté préfectoral d'insalubrité référence cadastrale AO97 du 4 novembre 2008 abrogé par une mainlevée préfectorale du 23 juin 2015) et un arrêté d'insalubrité pour les logements de l'immeuble coté cour ont été pris (Arrêtés préfectoral d'insalubrité référence cadastrale AO97 du 4 novembre 2008 pour les lots 21 et 22)

Trois arrêtés d'insalubrité portant sur les logements du 3 ème étage du bâtiment sur rue ont été pris par le préfet le 4 novembre 2008. Le 11 juillet 2014 le service de l'hygiène urbaine à la direction de l'écologie urbaine de la ville de Lyon a constaté la location et la présence de locataires malgré l'interdiction de louer ces logements insalubres. Pour information les loyers payés en argent liquides sont de 650€, un

autre bail pour un de ces logements mentionne la somme de 720€ comme loyer.

Sur décision de justice, l'expert près de la cour d'Appel de Lyon J-Louis MAHUET a pénétré dans les 3 appartements du troisième étage et s'est fait ouvrir un local technique de cet étage. Les anomalies suivantes ont été constatées :

- Occupation d'appartements classés insalubres
- Présence d'un tuyau PVC d'évacuation d'eau usée semi encastré par saignée de la dalle de compression collaborant bas sans atteinte a priori du treillis métallique. Ce tuyau gêne la libre circulation dans l'appartement mais semble pas compromettre la stabilité du plancher. La réalisation éventuelle d'une chape englobant le tuyau entraînerait une surcharge incompatible avec le dimensionnement des planchers.
- Encombrement d'un local technique commun d'accès aux combles de l'immeuble par 3 cumulus.
- Présence de piquage et d'exutoires non autorisés par la copropriété.

Suite à cette visite le service de sécurité civile construction et balmes de la direction de la sécurité et de la prévention de la ville de Lyon rappelle le 29 mai 2015 à Monsieur DE OLIVEIRA l'interdiction absolue de réaliser la chape envisagée par celui-ci.

*Commentaires du commissaire enquêteur : les logements de Monsieur DE OLIVEIRA sont loués malgré une interdiction de louer ces logements depuis 2008. Selon l'article 5 de l'arrêté d'insalubrité les loyers indûment perçus doivent être remboursés aux locataires. Selon l'article 7 du même arrêté, Monsieur DE OLIVEIRA est passible d'une peine de 3 ans de prisons et d'une amende de 100 000€.*

*L'arrêté de cession éventuel créerait une nouvelle règle sur l'habitat indigne, constatant de fait l'habitation, ce qui reviendrait à prendre acte que l'état n'est pas en mesure de faire respecter l'arrêté préfectoral interdisant au propriétaire de louer ses locaux.*

Dans le cadre de la DUP il est imposé aux deux propriétaires de réaliser les travaux suivants :

**Toitures :**

- Révision et reprise/réfection si nécessaire

**Façades :**

- Ravalement des façades
- Remplacement des menuiseries vétustes
- Mise en conformité des gardes-corps avec les exigences de sécurités

**Réseaux :**

- Mise aux normes avec effacement des anciens réseaux
- Mise en conformité des ventilations

**Circulations (hall, cage d'escalier, couloirs) :**

- Réfection avec élimination du risque d'exposition au plomb
- Mise en conformité des garde-corps de l'escalier et des coursives avec les exigences de sécurités
- Reprises des coursives

**Sécurité :**

- Vérification des planchers

**Autres :**

- Création d'un lieu de stockage des ordures ménagères clos et ventilé sauf en cas

d'incompatibilité technique attestée

- Débarrassage des caves

**Logements :**

Devront être mis aux normes de confort, d'habitabilité , de sécurité et de salubrité, en respectant la législation en vigueur

3.2.2 Immeuble 59, rue Salomon REINARCH

L'immeuble comporte une petite cour intérieure. L'accès aux logements au premier étage et au second se fait par un escalier ouvert et des coursives donnant sur la cour. Les logements du rez-de-chaussée sont d'anciens locaux commerciaux convertis en logements.

L'immeuble présente au total 7 logements répartis en 7 copropriétaires. Un des copropriétaires Madame BOUKILI et Monsieur MICHON sont majoritaires et représente plus de 500 tantièmes.

L'escalier en bois et les coursives ont fait l'objet d'un arrêté de péril à présent levé suite au remplacement de l'escalier et des coursives en bois par un équipement métallique. Cette structure métallique n'est pas achevée et présente notamment un risque de chute de hauteur.

L'un des logements, celui de la SCI MOV fait l'objet d'une décision judiciaire de novembre 2015 imposant la vente aux enchères de ce logement. A ce jour cette décision de justice n'est pas suivie d'effet.

*Commentaire du commissaire enquêteur : les dysfonctionnements dans la gestion de cet immeuble semble due à la mésentente entre propriétaires, des situations économiques difficiles de certains propriétaires et la lenteur de la réalisation de la décision judiciaire de vendre aux enchères l'appartement de la SCI MOV.*

Dans le cadre de la DUP il est imposé aux copropriétaires de réaliser les travaux suivants :

**Toitures :**

- Révision et reprise/réfection si nécessaire

**Façades :**

- Réfection y compris remplacement des fenêtres vétustes.

**Réseaux :**

- Mise aux normes avec effacement des anciens réseaux

**Circulations (hall, cage d'escalier, couloirs) :**

- Réfection avec élimination du risque d'exposition au plomb

**Sécurité :**

- Remplacement de l'escalier

- Reprise des ouvrages en maçonnerie

- Mise en conformité et consolidation des paliers si nécessaire

- Reprise des coursives et des gardes au corps et de leur scellement

**Autres :**

- Création d'un lieu de stockage des ordures ménagères

- Débarrassage et renforcement de la ventilation des caves

**Logements :**

Devront être mis aux normes de confort, d'habitabilité , de sécurité

### 3.3.3 immeubles au 29 et 31 rue Paul BERT Lyon 3

Immeubles d'habitations et d'activités commerciales

L'entrée et la cage d'escaliers est commune aux deux immeubles.

5 étages + combles + rez-de-chaussée

Les deux immeubles sont en monopropriété : SCI IMMO3 représentée par Monsieur Jean-Lou SCHULHOF pour le 29, et SCI Paul BERT représentée par Monsieur SABY.

Immeuble au 31 : restaurant au rez-de-chaussée + 8 logements dont 3 vacants

Immeuble au 29 : boutique au rez-de-chaussée + 4 logements occupés + un bail commercial exploité par Monsieur Abdelkrim ACHACHE pour 14 pièces et combles aménagées occupées en meublés (bail confirmé en justice en 2011 pour un montant de 50 000€ par an)

Arrêté préfectoral du 29 août 2002 obligeant la SCI IMMO 3 à supprimer l'accessibilité au plomb des peintures dégradées pour le logement sis 29, rue Paul BERT 2ème étage porte droite.

Arrêté municipal du 2 octobre 2009 déclassifiant en habitation l'ancien hôtel meublé type ERP à bail commercial mais en 2011 la gestion de type hôtelière (paiement à la nuitée) perdue.

Le bail commercial des chambres meublées a été reconduit judiciairement.

Arrêté Préfectoral: Déclaration d'insalubrité irrémédiable du logement situé au 6ème étage porte face de l'immeuble sis 29 rue Paul BERT à Lyon 3ème – parcelle AL50 du 10 mai 2012.

Cet arrêté a été attaqué en vain en justice administrative par Monsieur ACHACHE. Le tribunal administratif constate notamment que la chambre meublée était occupée par un couple avec un enfant de 3 ans pour un loyer de 500€ par mois. Le logement dispose de toilettes turques communes aux 4 chambres du 6ème non utilisées en raison du manque de propreté.

16 avril 2013 lancement d'une procédure d'insalubrité par l'ARS pour une chambre au 6ème étage du 29 rue Paul BERT.

Procédure ordinaire sur les équipements communs menaçant la sécurité publique de la ville de Lyon du 8 juillet 2014 pour les équipements suivant :

- Câbles accessibles sous tension dans l'allée et défaut de protection
- Travaux de réparation non achevés dans l'allée de l'immeuble
- Absence de capots de protection de certains coffrets de distribution sous tension dans les étages
- Séparation des circuits d'alimentation des logements et d'éclairage des circulations à contrôler.

Cette procédure a conduit à un arrêté de sécurité ordinaire n° 47 051 15 069 en date du 24 juin 2015

Arrêté municipal n° 47 100 14 092 de péril du 5 novembre 2014 pour « Fermeture des deux ouvrants de la façade du dernier niveau et du châssis de toiture, renforcement du limon central de l'escalier entre le 4ème et 5ème étage, purge de la sous-face de l'escalier, renforcement en sous-face de la volée d'escalier entre le

4ème et 5ème étage. » Cet arrêté a été abrogé le 12 mars 2015 après travaux.

Le 6 décembre 2014 un incendie s'est déclaré dans un des logements du meublé appartenant à Monsieur SCHULHOF

Vers le 22 juin 2015 : incendie

*Commentaires du commissaire enquêteur : selon le dossier nous sommes face à un immeuble très dégradé : mauvais état des parties communes (il faut totalement reprendre le hall, la montée d'escalier, les réseaux, l'isolation, la ventilation ; créer un local poubelles et il y a une forte suspicion de plomb). Les occupants sont socialement fragiles et devront être relogés. Certains logements sont en mauvais état. La gestion et l'entretien sont considérés mauvais. Ces travaux semblent réalisés sans les autorisations nécessaires. L'immeuble fait l'objet de recadrage réguliers par les différentes autorités. Le genre d'immeuble qui a toute sa place dans l'ORI et dans l'enquête parcellaire.*

Dans le cadre de la DUP il est imposé aux propriétaires de réaliser les travaux suivants :

**Toitures y compris souches et charpentes :**

- Révision et reprise/réfection si nécessaire

**Façades :**

- Réfection y compris remplacement des fenêtres vétustes.

**Réseaux :**

- Mise aux normes avec effacement des anciens réseaux

**Circulations (hall, cage d'escalier, couloirs) :**

- Réfection avec élimination du risque d'exposition au plomb

**Sécurité :**

- Reprise des fissurations dans les ouvrages de maçonnerie (extérieurs et intérieurs).

Mise en conformité des paliers si nécessaires.

- Mise en conformité des escaliers

- Mise en conformité des gardes-corps et reprise de leur scellement

**Autres :**

- Création d'un lieu de stockage des ordures ménagères

**Logements :**

Devront être mis aux normes de confort, d'habitabilité , de sécurité

### 3.3 Nature des travaux préconisés pour l'enquête parcellaire

Pour l'enquête parcellaire, une fiche de travaux a été établie afin de préciser concrètement les travaux prescrits par la DUP. Ces fiches de travaux ont été établies par URBANIS sur constat sur place de cette société missionnée par la métropole pour animer l'ORI, ce document est mis à jour en date de décembre 2015.

Le présent rapport devra donc émettre un avis sur ces travaux sachant que la non réalisation des travaux prescrits dans l'enquête parcellaire dans le délai imposé entraînera la cession des locaux.

### 3.3.1 travaux au 225, rue de CREQUI Report du document URBANIS

Parties communes		Constat	Prescriptions de travaux relevant de la DUP	Suggestions de solutions qualifiantes
• Toitures (y compris souches et charpente)	Charpente	Vérification de l'état de la couverture et de ses éléments constitutifs	Vérification de l'état général de la charpente et reprise, si nécessaire des parties dégradées.	/
	Couverture		Refection complète de la couverture	Refection couverture avec isolation
	Zinguerie	Lors des dernières visites, la partie du bâtiment donnant sur la rue de Créqui avait été reprise	Reprise des éléments de zinguerie défectueux	/
	Autres (souches etc.)		Vérification de la stabilité des ouvrages, de leur étanchéité et reprise si nécessaire	/
• Façades	Ensemble des façades	Peinture des façades ternies	Ravalement de façade	Piquage des enduits existants et pose d'un enduit à la chaux
	Menuiseries (dont occultation)	Lambrequins bois vétustes. Menuiseries vétustes Lors des dernières visites, les menuiseries donnant sur la rue de Créqui ont été changées (disparité visible entre le dernier niveau et le 1er et 2ème étage)	Remplacement des menuiseries vétustes	Pose de menuiseries isolantes respectant l'architecture des façades + remise en place des lambrequins
	Garde-corps	Certains éléments sont cassés ou absent Lors des dernières visites, les gardes corps de la façade rue de Créqui ont été repris (une disparité est toujours visible entre le dernier niveau et le 1er et 2ème étage et deux baies du dernier niveau ne possèdent pas de garde-corps)	Mise en conformité des dispositifs de retenues de chute de personne	/
• Réseaux	Electricité	Compteurs et distributeurs à vérifier. Absence de séparation des réseaux courants fort et faible. Fils volants, éléments sous tensions accessibles Lors des dernières visites l'installation électrique avait été reprise dans le bâtiment donnant sur la rue de Créqui et les logements étaient en attente de pose de compteur par EDF	Refection complète de la colonne électrique	/
	Assainissement	Canalisations difficilement identifiables	Vérification du bon fonctionnement du système de reprise des eaux usées et eaux vannes	Identification et reprise des colonnes d'évacuation des eaux de l'immeuble afin d'assurer un raccordement fonctionnel de l'ensemble des lots et de pouvoir assurer l'entretien du réseau
	Eau potable	Peu de compteur visible, réseau difficilement identifiable Piquage en attente pour alimenter la partie sur cour	Vérification de l'ensemble du réseau et du schéma d'alimentation des différents lots	/
• Circulations (hall, cage d'escaliers, couloirs)	Revêtements	Fortement dégradés	Reprise des revêtements (sols, murs et plafonds) et élimination du risque d'exposition au plomb	/
	Couloirs, coursives	Planchers dégradés, planéité indiquant des déformations structurelles Lors des dernières visites, les planchers donnant sur la rue de Créqui ont été repris	Vérification du dimensionnement des ouvrages porteurs et reprise des planchers	/
• Sécurité		Hauteur insuffisante des garde corps, éléments manquants, scellement à revoir	Mise en conformité des dispositifs de retenus de chute de personne	Respect du dessin d'origine
• Local poubelle		Absence de local dédié	Création d'un lieu de stockage des ordures ménagères clos et ventilé	/

Parties privatives		Constat	Prescriptions de travaux relevant de la DUP	Suggestions de solutions qualifiantes
• Logements		Logements sous le coups d'une interdiction d'habiter en vertu des articles L.1331-26 et suivants du Code de la santé publique Lors des dernières visites les logements situés dans le bâtiment donnant sur la rue de Créqui ont fait l'objet de travaux, la levée de l'arrêté préfectoral d'insalubrité a été demandée par le propriétaire	Mise en conformité des logements avec les exigences minimales d'habitabilité et de confort	Réhabilitation globale des logements avec amélioration des performances thermiques et d'usage

### 3.3.2 immeuble au 59, rue Salomon REINACH

Report du document URBANIS :

Parties communes		Constat	Prescriptions de travaux relevant de la DUP	Suggestions de solutions qualifiantes
• Toitures	Charpente	RAS	/	/
	Couverture	Tuiles cassées, moraines à réviser	Révision et remplacement des tuiles cassées	/
	Zinguerie	Gouttières obstruées par des végétaux et des déchets	Entretien des gouttières de canalisation des eaux Pluviales	/
	Autres (souches etc.)	Souche de cheminée à reprendre	Souches de cheminées dégradées à rejoiner	/
• Façades	Ensemble des façades	Enduits de façades soufflés et faïencés	Ravalement de façade	Piquage des enduits existants et pose d'un enduit à la chaux couvert d'un badigeon
	Descentes	Dauphins corrodés et fuyards	Remplacement des dauphins	/
	Menuiseries (dont occultation)	Etat variable suivant les logements, isolation peu fonctionnelle	Remplacement des menuiseries défectueuses	Pose de menuiseries isolantes respectant l'architecture des façades. Lambrequins à reconstituer
	Garde-corps	Hauteurs d'allèges insuffisantes	Mise en conformité des dispositifs de retenues de chute de personne	/
• Réseaux	Gaz	Colonne gaz en plomb. Ne sert pas dans l'immeuble, à remettre aux normes si réutilisation.	/	Refection de la colonne gaz afin d'anticiper une facilité d'obtention des classes énergétiques les moins énergivores sur les logements de faible surface
	Electricité	Vétuste et dangereuse	Réfection complète des installations courants forts et faibles selon les normes en vigueur	/
	Assainissement	Reprise des eaux usées en jambette sur les eaux pluviales	Reprise des canalisations en mauvais état	Création d'une colonne de collecte des eaux usées et suppression des raccordements eaux usées/eaux pluviales
	Eau potable	RAS	/	/
• Circulations (hall, cage d'escaliers, couloirs)	Escaliers	Escaliers vétustes dont le maintien structurel nécessite un étaieement	Pose d'un escalier neuf	/
	Revêtements	Vétustes et dégradés (sols, murs et plafonds)	Reprise des revêtements avec élimination du risque d'exposition au plomb	/
	Coursives	Coursives en mauvais état, sécurité des garde-corps insuffisantes	Reprise des coursives avec création d'une reprise d'efforts (poutres et poteaux) ; pose de gardes-corps en conformité avec les exigences de sécurité	/
• Sécurité		Installation électrique, escaliers et coursives dangereux	cf champs "Electricité", "Escaliers", "Coursives" et mise à jour des diagnostics	/
• Cour		Absence de lieu de stockage des ordures ménagères	Création d'un lieu de stockage des ordures ménagères clos et ventilé	/
• Autre		Ventilations de caves obstruées	Débarrassage et renforcement de la ventilation des caves	Réouverture des lamiers et pose de grilles perforées

Parties privatives		Constat	Prescriptions de travaux relevant de la DUP	Suggestions de solutions qualifiantes
• Menuiseries	Portes palières	Portes palières vétustes ne possédant pas d'isolation thermique	Remplacement des menuiseries (isolantes) de façon homogène sur l'immeuble	/
	Fenêtres	Fenêtres bois à simple vitrage vétustes		/
	Garde-corps	Hauteur de garde-corps non conformes	Mise en conformité des gardes corps (cf champs "Façades")	/
• Réseaux	Electricité	Absence de protection différentielle 30 mA, mise à la terre du réseau à vérifier	Reprise de l'installation électrique après reprise de la colonne des parties communes	/
	Ventilation	Ventilation insuffisante ou inexistante des pièces de services	Création d'une aération/ventilation continue des pièces de services	/
	Isolation	Absence d'isolation thermique de l'ensembles des parois déperditives	/	Pose d'une isolation des parois déperditives
• Sécurité / normes d'habitabilité	Surface habitable	Le logement doit posséder une pièce principale d'au moins 9m2 sous 2,30m	Suppression des mezzanines entraînant un manquement à ces exigences minimales d'habitabilité	/
	Plomb	Absence de diagnostic plomb	Détecter et traiter les substrats plombés si leur présence est avérée	/
• Autre		Les accès aux mezzanines ainsi que les gardes corps ne sont pas suffisamment sécurisés	Mise en sécurité des gardes corps et des accès aux mezzanines existantes	/

### 3.3.3 Travaux au 29 et 31 rue Paul BERT

#### Report du document URBANIS 29, rue Paul BERT

Parties communes		Constat	Prescriptions de travaux relevant de la DUP	Suggestions de solutions qualifiantes
• Toitures (y compris souches et charpente)	Charpente	Pièces visibles dégradées par des infiltrations successives	Vérification de l'état général de la charpente et reprise, si nécessaire, des parties dégradées.	/
	Couverture	Infiltrations visibles depuis les parties communes	Refection complète de la couverture	Réfection couverture avec isolation
	Zinguerie	Vétuste (problème d'étanchéité)	Reprise des éléments de zinguerie défectueux	/
	Autres (souches etc.)	Non visible	Vérification de la stabilité des ouvrages, de leur étanchéité et reprise si nécessaire	/
• Structure	Murs	Nombreuses fissures descellées	Vérification de la stabilité structurelle de l'édifice et confortement/reprise si nécessaire	/
• Façades	Ensemble des façades	Décollements ponctuels d'enduit et de peinture. Enduits faïencés et fissurés sur la totalité de l'immeuble	Ravalement de façade	Piquage des enduits existants et pose d'un enduit à la chaux
	Descentes	Reprise d'eau usées dans les eaux pluviales en façade. Canalisation des eaux pluviales vétuste	Remplacement des descentes d'eaux pluviales	Suppression des raccordements des eaux usées sur les eaux pluviales
	Menuiseries (dont occultation)	Lambrequins bois vétustes ou manquants. Menuiseries vétustes	Remplacement des menuiseries vétustes	Pose de menuiseries isolantes respectant l'architecture des façades, remise en place des lambrequins
	Garde-corps	Certains éléments sont cassés ou absent	Mise en conformité des dispositifs de retenues de chute de personne	/
• Réseaux	Gaz	Absence de ventilation dédiée (ventilation assurée par le manque d'étanchéité du bâtiment)	Mise en sécurité des parties communes vis-à-vis de l'installation de gaz	/
	Electricité	Compteurs et distributeurs à vérifier. Absence de séparation des réseaux courants fort et faible. Fils volants, éléments sous tensions accessibles	Refection complète de la colonne électrique	/
	Assainissement	Canalisations difficilement identifiables	Vérification du bon fonctionnement du système de reprise des eaux usées et eaux vannes	Identification et reprise des colonnes d'évacuation des eaux de l'immeuble afin d'assurer un raccordement fonctionnel de l'ensemble des lots et de pouvoir assurer l'entretien du réseau. Suppression des raccordements eaux usées dans les eaux pluviales
	Eau potable	Peu de compteurs visibles, réseau difficilement identifiable	Vérification de l'ensemble du réseau et du schéma d'alimentation des différents lots	/
• Circulations (hall, cage d'escaliers, couloirs)	Escaliers	Instables et dégradés	Stabilisation de l'ouvrage	Remplacement de l'escalier bois
	Revêtements	Fortement dégradés	Reprise des revêtements (sols, murs et plafonds) et élimination du risque d'exposition au plomb	/
	Couloirs	Chemins compliqués, hauteurs variables, risque de chutes et difficultés d'évacuation	Amélioration des circulations et de la sécurité incendie	Réflexion à mener sur le regroupement de lots afin de supprimer des circulations complexes
• sécurité		Hauteur insuffisante des garde corps, éléments manquants, scellement à revoir	Mise en conformité des dispositifs de retenues de chute de personne	Respect du dessin d'origine
• Local poubelle		Absence de local dédié, dépôts de putrescible, odeur nauséabonde	Création d'un lieu de stockage des ordures ménagères clos et ventilé	/

Parties privatives		Constat	Prescriptions de travaux relevant de la DUP	Suggestions de solutions qualifiantes
• Menuiseries	Portes palières	Portes palières vétustes ne possédant pas d'isolation thermique	Remplacement des menuiseries (isolantes) de façon homogène sur l'immeuble	/
	Fenêtres	Fenêtres bois à simple vitrage vétustes		/
	Garde-corps	Hauteur de garde-corps non conformes	Mise en conformité des gardes corps (cf champs "Façades")	/
• Réseaux	Electricité	Absence de protection différentielle 30 mA, mise à la terre du réseau à vérifier	Reprise de l'installation électrique après reprise de la colonne des parties communes	/
	Eaux usées	Reprise des eaux usées extérieure dans les eaux pluviales	Suppression des raccordements en façade	Création de colonnes de reprise intérieures adaptées aux besoins de l'immeuble
• Habitabilité	Ventilation	Ventilation insuffisante ou inexistant des pièces de services	Création d'une aération/ventilation continue des pièces de services	/
	Isolation	Absence d'isolation thermique de l'ensemble des parois déperditives	/	Pose d'une isolation des parois déperditives
• Matériaux dangereux	Plomb	Absence de diagnostic plomb	Détecter et traiter les substrats plombés si leur présence est avérée	/
• Planchers		Flexibilité importante de certains plancher, planéité attestant de la présence de flèches au niveau des structures porteuses	Vérification du dimensionnement et de la stabilité de l'ouvrage vis-à-vis de l'aménagement des locaux	/

## Report du document URBANIS 31, rue Paul BERT

Parties communes		Constat	Prescriptions de travaux relevant de la DUP	Suggestions de solutions qualifiantes
• Toitures (y compris souches et charpente)	Charpente	Pièces visibles dégradées par des infiltrations successives	Vérification de l'état général de la charpente et reprise, si nécessaire des parties dégradées.	/
	Couverture	Infiltrations visibles depuis les parties communes	Refection complète de la couverture	Réfection couverture avec isolation
	Zinguerie	Vétuste (problème étanchéité)	Reprise des éléments de zinguerie défectueux	/
	Autres (souches etc.)	Non visible	Vérification de la stabilité des ouvrages, de leur étanchéité et reprise si nécessaire	/
• Structure	Murs	Nombreuses fissures descellées	Vérification de la stabilité structurelle de l'édifice et confortement/reprise si nécessaire	/
• Façades	Ensemble des façades	Décollements ponctuels d'enduit et de peinture. Enduits faïencés et fissurés sur la totalité de l'immeuble	Ravalement de façade	Piquage des enduits existants et pose d'un enduit à la chaux
	Descentes	Reprise d'eau usées dans les eaux pluviales en façade. Canalisation des eaux pluviales vétuste	Remplacement des descentes d'eaux pluviales	Suppression des raccordements des eaux usées sur les eaux pluviales
	Menuiseries (dont occultation)	Lambrequins bois vétustes ou manquants. Menuiseries vétustes	Remplacement des menuiseries vétustes	Pose de menuiseries isolantes respectant l'architecture des façades, remise en place des lambrequins
	Garde-corps	Certains éléments sont cassés ou absent	Mise en conformité des dispositifs de retenues de chute de personne	/
• Réseaux	Gaz	Absence de ventilation dédiée (ventilation assurée par le manque d'étanchéité du bâtiment)	Mise en sécurité des parties communes vis-à-vis de l'installation de gaz	/
	Electricité	Compteurs et distributeurs à vérifier. Absence de séparation des réseaux courants fort et faible. Fils volants, éléments sous tensions accessibles	Refection complète de la colonne électrique	/
	Assainissement	Canalisations difficilement identifiables	Vérification du bon fonctionnement du système de reprise des eaux usées et eaux vannes	Identification et reprise des colonnes d'évacuation des eaux de l'immeuble afin d'assurer un raccordement fonctionnel de l'ensemble des lots et de pouvoir assurer l'entretien du réseau. Suppression des raccordements des eaux usées dans les eaux pluviales
	Eau potable	Peu de compteur visible, réseau difficilement identifiable	Vérification de l'ensemble du réseau et du schéma d'alimentation des différents lots	/
• Circulations (hall, cage d'escaliers, couloirs)	Escaliers	Instables et dégradés	Stabilisation de l'ouvrage	Remplacement de l'escalier bois
	Revêtements	Fortement dégradés	Reprise des revêtements (sols, murs et plafonds) et élimination du risque d'exposition au plomb	/
	Couloirs	Chemins compliqués, hauteurs variables, risque de chutes et difficultés d'évacuation	Amélioration des circulations et de la sécurité incendie	Reflexion à mener sur le regroupement de lots afin de supprimer des circulations complexes
• Sécurité		Hauteur insuffisante des garde corps, éléments manquants, scellement à revoir	Mise en conformité des dispositifs de retenues de chute de personne	Respect du dessin d'origine
• Local poubelle		Absence de local dédié, dépôts de putrescible, odeur nauséabonde	Création d'un lieu de stockage des ordures ménagères clos et ventilé	/

Parties privatives		Constat	Prescriptions de travaux relevant de la DUP	Suggestions de solutions qualifiantes
• Menuiseries	Portes palières	Portes palières vétustes ne possédant pas d'isolation thermique	Remplacement des menuiseries (isolantes) de façon homogène sur l'immeuble	/
	Fenêtres	Fenêtres bois à simple vitrage vétustes		/
	Garde-corps	Hauteur de garde-corps non conformes	Mise en conformité des gardes corps (cf champs "Façades")	/
• Réseaux	Electricité	Absence de protection différentielle 30 mA, mise à la terre du réseau à vérifier	Reprise de l'installation électrique après reprise de la colonne des parties communes	/
	Eaux usées	Reprise des eaux usées extérieure dans les eaux pluviales	Suppression des raccordements en façade	Création de colonnes de reprise intérieures adaptées aux besoins de l'immeuble
• Habitabilité	Ventilation	Ventilation insuffisante ou inexistante des pièces de services	Création d'une aération/ventilation continue des pièces de services	/
	Isolation	Absence d'isolation thermique de l'ensemble des parois déperditives	/	Pose d'une isolation des parois déperditives
• Matériaux dangereux	Plomb	Absence de diagnostic plomb	Détecter et traiter les substrats plombés si leur présence est avérée	/
• Planchers		Flexibilité importante de certains plancher, planéité attestant de la présence de flèches au niveau des structures porteuses	Vérification du dimensionnement et de la stabilité de l'ouvrage vis-à-vis de l'aménagement des locaux	/

### 3.4 Enjeux

Les enjeux sont communs à tous les immeubles et sont rappelés par la commission permanente du Grand Lyon :

Améliorer l'habitat dans le secteur de la Guillotière en luttant contre l'habitat indigne. La lutte contre l'habitat indigne passe par une approche coercitive afin d'obliger à réaliser les travaux déclarés d'utilité publique dans leur immeuble. A défaut de réalisation des travaux dans le délais impartis dans l'enquête parcellaire la cession des biens immobiliers sera décidée.

Le but de la cession contrainte étant de faire réaliser les travaux par un bailleur social et remettre les logements restaurés sur le marché de la location immobilière à des prix modérés.

Les quatre immeubles sélectionnés présentent une situation bloquée, la phase coercitive apparaît pertinente pour créer un intérêt commun entre les copropriétaires d'un même immeuble et créer ainsi une dynamique de remise à niveau des logements.

### 3.5 incidences du projet et mesures compensatoires

L'enquête parcellaire ayant pour finalité une atteinte à la propriété privée au cas où les propriétaires ne s'engageraient pas sur des travaux, nous indiquons ci-dessous le prix estimé par les domaines des immeubles en cas d'expropriation :

Les avis des Domaines portent sur la globalité de chaque immeuble :

- 225 rue de CREQUI à Lyon 3° : 590 000 € d'indemnité principale + 60 000 € d'indemnité de rempli + un montant d'indemnités diverses éventuelles
- 29/31 rue Paul BERT à Lyon 3° : 1 410 000 € d'indemnité principale + 142 000 € d'indemnité de rempli + un montant d'indemnités diverses éventuelles
- 59 rue S. REINACH à Lyon 7° : 865 000 € d'indemnité principale + 87 500 € d'indemnité de rempli + un montant d'indemnités diverses éventuelles

*Commentaire du commissaire enquêteur : la procédure de l'ORI prévoit la possibilité d'une cession partielle de l'immeuble. Pour la suite de l'enquête parcellaire nous envisagerons la cession par millième détenu par chaque propriétaire au sein d'un même immeuble ou par ensemble de lots cohérents détenu par un même propriétaire. En effet, lorsqu'un propriétaire se montre défaillant pour l'entretien des parties communes, c'est l'ensemble des logements qu'il possède au sein de la copropriété qui doit être l'objet de la session.*

### 3.6 Compatibilité avec les règles d'urbanisme

L'enquête parcellaire en vue de cession contrainte est conforme à l'utilité publique et aux différents textes cités en 1.2

Les travaux réalisés dans le cadre l'ORI sont soumis à un permis de construire global.

*Commentaire du commissaire enquêteur : Une question de droit s'est posée sur les logements du rez-de-chaussée du 59, rue Salomon REINARCH. J'ai demandé à la métropole et à la ville de Lyon d'arbitrer afin de clarifier la destination des locaux du rez-de-chaussée de cet immeuble.*

## **4 Analyse des observations**

### **4.1 Observations sur site, contact avec des spécialistes techniques et remarques du commissaire enquêteur:**

Lors des permanences nous avons rencontré des copropriétaires de l'immeuble du 59, rue Salomon REINARCH et un locataire du 225, rue de CREQUI. Cela nous a permis d'organiser une visite de ces deux immeubles les :

- 21 avril 2016: visite de l'immeuble 59, rue Salomon REINACH
- 4 mai 2016: visite de l'immeuble 225, rue CREQUI

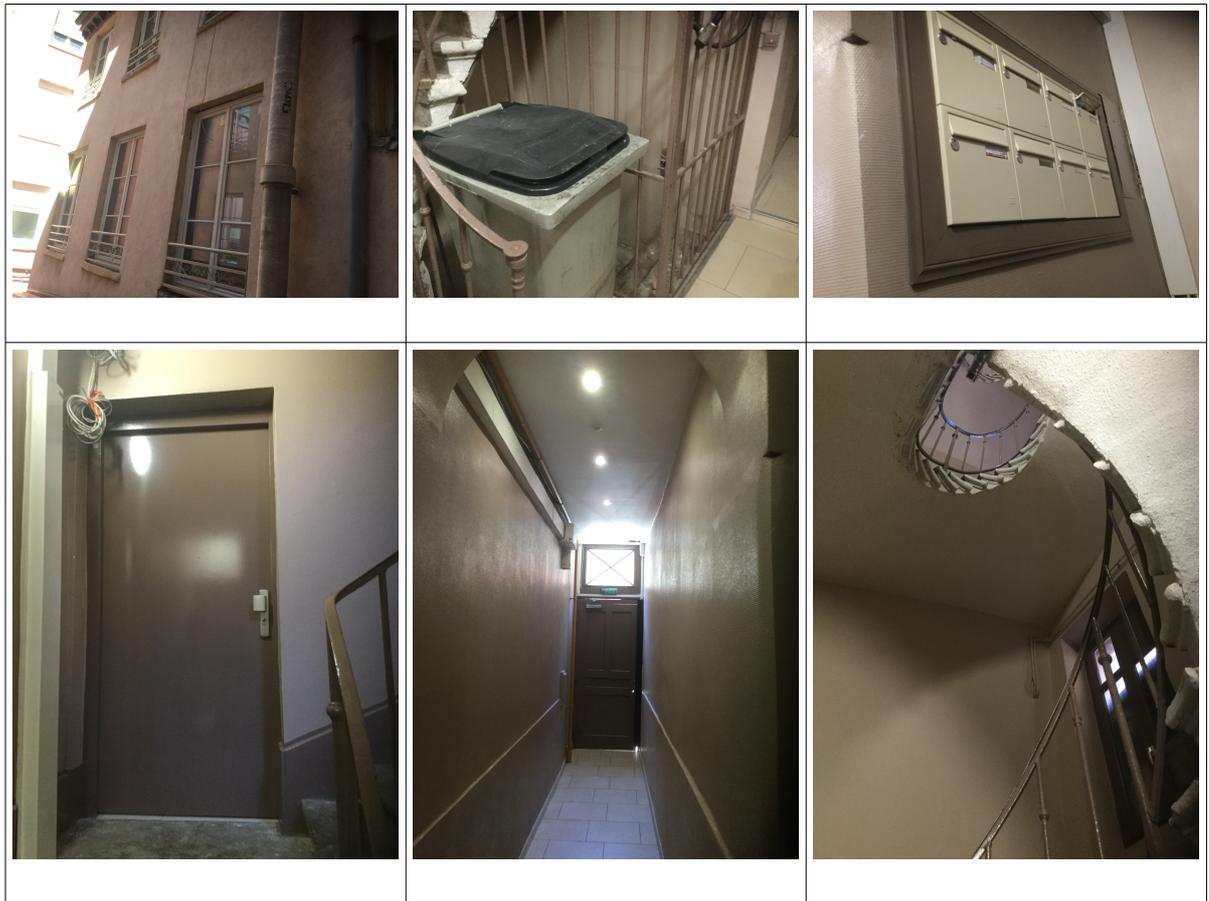
J'ai demandé à la métropole d'être assisté d'un conseiller technique en bâtiment pour ces visites. Monsieur Julien BAILLY du cabinet URBANIS m'a accompagné lors de la visite des parties privatives.

#### **4.1.1 immeuble 225, rue CREQUI**

Monsieur et Madame WANG, restaurateurs et titulaires d'un bail commercial pour le rez-de-chaussée des immeubles sont venus à la permanence inquiets des éventuelles perturbations pour le fonctionnement de leur entreprise qu'entraînerait une nouvelle phase de travaux dans l'immeuble. Ils signalent notamment des trous dans le plafond de la cuisine du restaurant laissant apparaître des poutres « pourries ».

Sur place, nous avons pu apprécier la configuration des lieux. Les cuisines du restaurants trouve en fait au rez-de-chaussée de l'immeuble sur cour. Les appartements aux étages de cette partie de l'immeuble sont vides, en travaux et inhabitables. On observe effectivement des dalles de faux plafond qui manquent et des trous dans le plancher entre le rez-de-chaussée et le premier étage. La cuisine n'est pas « étanche » ce qui n'est guère compatible avec les règles d'hygiène alimentaire.

Nous avons visité les parties communes de l'immeuble : des travaux de restauration de bonne qualité ont été réalisés, il n'y a plus rien « d'indigne » ou « indescent » dans les parties communes.



Monsieur Julien BAILLY me précise que les appartements sur rue du premier et deuxième étage ont également été restaurés très correctement.

Nous n'avons obtenu aucune réponse de la part des locataires du troisième étage lorsque nous avons frappé à leur porte. Selon le couple WANG ces appartements sont occupés.

Nous avons ensuite rencontré Monsieur Benjamin EL KOUBY, dans son atelier de design intérieur juste à coté du bâtiment. Monsieur EL KOUBY nous a précisé les points suivants :

- Pour le bail commercial du restaurant : c'est aux occupants de faire tout travaux de mise en conformité aux normes HACCP. Donc c'est à eux de rendre étanche leur cuisine.
- Pour les appartements en travaux coté cour, Monsieur EL KOUBY prévoit de rajouter un plancher suspendu et encastré dans les murs porteurs sans toucher au plancher actuel entre le restaurant et le premier étage. Ces travaux se feront sans étais et ne perturberont pas l'activité du restaurant. Monsieur EL KOUBY nous présente le système qu'il a prévu et nous explique que son chantier a pris du retard car il a dû faire fabriquer les éléments du plancher porteur de façon unitaire. Le plan présenté semble réalisé par un « homme de l'art ». Ce plancher en place permettra ensuite de déposer le plancher entre le premier et le deuxième étage où là il sera possible d'installer des étais dans le logement du premier.

J'ai demandé à Monsieur BAILLY de me commenter ce projet :

«La solution proposée par M Elkoubi semble pertinente compte tenu des besoins d'exploitation continue du local commercial situé en rez de

chaussée.

Le principe est de réaliser une dalle autoporteuse au dessus du plancher existant du 1er étage qui sera allégé (dépose du revêtement et des gravois).

Le mode mise en œuvre technique retenu permettra de ne pas utiliser de files d'étais lors de la réalisation de la dalle de compression sur une ossature poutrelles/hourdis.

La dalle du 2ème étage sera réalisée selon le même mode opératoire avec dépose préalable du plancher.”

*Commentaire du commissaire enquêteur :*

*Dans cet immeuble, je n'ai vu aucun habitat indigne :*

*Les parties communes sont en bon état, les appartements sur rue du premier et deuxième étage ont été refaits, les appartements de l'immeuble sur cour sont inoccupés et en travaux, les accès à ce chantier sont clos. Ces travaux seront validés lors la mainlevée d'insalubrité.*

*Les appartements de Monsieur DE OLIVEIRA n'ont pu être visités, mais sont censés être vides puisque interdits à la location par l'autorité préfectorale. Puisque les parties communes de l'immeuble sont désormais en bon état, c'est à la justice, pas à la métropole lyonnaise, de se saisir du problème de l'éventuelle location de logements frappés d'interdiction.*

*Monsieur EL KOUBY, quant à lui, n'a pas besoin de la contrainte d'un arrêté de cession pour réaliser les travaux de restauration de son immeuble. Une contrainte temporelle serait au contraire de nature à perturber l'activité du restaurant.*

#### 4.1.2 immeuble au 59, rue Salomon REINACH

Lors de cette visite outre Julien BAILLY, les services de la métropole lyonnaise, URBANIS, Franck DOLISY du syndic ADVANCE, et la société FONCIA mandataire immobilier pour le logement de la SCI IMMO 2 (Madame SCHULHOF) étaient présents.

Madame BOUKILI, Monsieur BORY, Madame SCHULHOF et Monsieur SEBBAN, les copropriétaires étaient également présents.

Nous avons visité les parties communes et la majorité des appartements avec l'autorisation des locataires appuyée par les propriétaires.

Extérieurement les peintures de l'immeuble sont écaillées, mais aucun péril ne semble apparent. Il y a des pas de portes d'anciens commerces plus ou moins transformés en portes fenêtres. Une armoire EDF ou téléphone s'appuie sur la façade coté rue CHALOPIN, cet équipement sur le trottoir obstrue partiellement une fenêtre du rez-de-chaussée. On note des raccordements d'évacuation d'eaux aux deux gouttières courant sur chacune des façades. Les étages ne comportent apparemment pas de volets.

Dans les parties communes, les travaux sont en cours, un escalier métallique a été posé mais n'est malheureusement pas achevé posant de grave problèmes de sécurité : risque de chute, notamment d'enfants. Monsieur DOLISY explique cette

situation par le non paiement de l'artisan. Le risque de chute de hauteur étant manifeste, la responsabilité pénale de l'artisan serait engagée quant bien même celui-ci n'a pas été totalement payé. On observe divers trous vers les appartements autour des passages de conduites dans la colonne technique. L'électricité de la partie commune a été refaite. Les revêtements présentent encore des peintures vétustes susceptibles de contenir du plomb. On note une seule fissure sur la droite de l'appartement occupé de Madame SCHULHOF. L'accès aux caves se fait par la cour intérieure par un escalier, mais les caves sont inaccessibles car elles servent de décharge.

Rez-de-chaussée :

Appartement occupé de Madame SCHULHOF :

L'appartement est propre et bien tenu par une seule locataire. Un lit est posé sur une mezzanine, l'armoire électrique est neuve. Le seule observation : l'évacuation de l'humidité de la salle d'eau se fait au moyen d'un tuyau armé souple horizontal sans VMC.

L'occupante n'a pas pu ou voulu nous expliquer les défauts éventuels de cet appartement.

Appartement vide de Madame SCHULHOF :

L'appartement présente une cuisine séparée en bon état, une salle assez vaste avec une faible hauteur sous plafond et une mezzanine au-dessus de cette salle. La mezzanine comporte une salle d'eau. L'appartement est propre et en bon état. Le compteur ERDF neuf est surmonté de disjoncteurs.

Dans cet appartement, les points les plus choquants sont le décaissement de l'appartement avec 3 marches descendantes dangereuses pour accéder à l'appartement. De la même façon les échelles très pentues pour descendre de la mezzanine sont très dangereuses. La hauteur de la porte d'entrée est trop basse. Le convecteur électrique semble minuscule par rapport au volume de la pièce.

Cet appartement pose beaucoup de questions en terme d'habitabilité. Mais il est difficile de parler d'habitat indigne, puisqu'au moment de notre visite cet appartement n'est justement pas habité.

Appartement de Monsieur SEBBAN accessible uniquement depuis la rue CHALOPIN sans passer par les parties communes.

L'entrée est un ancien pas de porte commercial. L'appartement est propre et bon état. Il y a une ventilation mécanique dans la salle de bain.

La seule réserve pour cet appartement est l'entrée porte fenêtre : vitre fendues tenant avec de l'adhésif, porte passoire à courant d'air ;

Les deux locataires présentes lors de la visite ne se sont pas exprimées

Le second appartement de Monsieur SEBBAN donnant sur le couloir n'a pas pu être visité : refus d'ouvrir par les deux locataires.

Appartement de Monsieur RENAUD accessible par le couloir face à l'appartement de Monsieur SEBBAN :

La locataire Mademoiselle ZBEREANU a accepté que je visite seul son appartement. L'appartement est composé d'un petit hall d'entrée surmonté d'une mezzanine servant de lit, en face une salle de bain, à gauche un coin cuisine. Le hall donne sur un salon. La seule fenêtre est la porte fenêtre ancien pas de porte commercial donnant sur la rue REINARCH.

L'appartement est propre bien tenu mais le lavabo fracassé non réparé témoigne d'une rare violence dans ce local et d'une forte précarité de la locataire.

La seule véritable réserve pour cet appartement est la porte-fenêtre qui n'isole pas thermiquement l'appartement.

Premier étage :

Appartement de Monsieur BORY occupé par un couple.

L'appartement est en parfait état à part un léger dégât des eaux dans le plafond du couloir. Le tableau électrique est neuf. La fenêtre récente.

La seule réserve à émettre sur cet appartement est l'absence de VMC ; il y a bien une bouche d'aération sur l'imposte en verre dans la cuisine et une bouche d'aération dans la salle de bain.

Appartement de la SCI STRIOLI (Messieurs STRIBICK et OLIVIER) :

Occupé par un couple.

Compteur ERDF neuf, disjoncteurs plus anciens.

Appartement propre et bien tenu avec une cuisine et une salle principal.

Mais les locataires nous expliquent que l'appartement est envahi par les souris et les rats qui rentrent apparemment par l'arrière du meuble de cuisine, au point que les locataires ont mis en place une barrière physique au niveau de la porte de la cuisine pour empêcher les rongeurs de rentrer dans la pièce à vivre.

La locataire nous montre aussi un trou dans la cloison murale à coté d'un lit : un coup de coude malheureux a perforé la peinture sous laquelle en guise de cloison il y a une sorte de sable gris

Appartement de Monsieur MICHON

Occupé par Monsieur JURIN et Madame ??

L'appartement est propre et bien tenu. L'entrée et la cuisine sont carrelés, le carrelage semble posé sur le parquet en bois avec une différence de niveau de 2 cm environ avec le parquet dans la pièce de vie. Le parquet du sol de la pièce à vivre est nettement incurvé avec des boiseries de surface en bon état ; visuellement il est impossible de dire si cette incurvation résulte d'un défaut de construction depuis 150 ans ou s'il s'agit d'une faiblesse structurelle. Une expertise est nécessaire pour déterminer la cause de cette absence nette de planéité.

La fenêtre a été indiquée comme « neuve » aux locataires : elle ne ferme pas correctement et la menuiserie apparaît très fatiguée.

Le compteur ERDF est récent, les fusibles sont anciens.

Des fils électriques courent le long des plinthes, l'installation électrique n'apparaît pas aux normes.

Appartement de Madame BOUKILI

Occupé par Soufiane

Appartement propre et bien tenu

Compte ERDF neuf fusibles anciens

Fils courant le long des plinthes

Convecteur inefficace, Soufiane nous précise que l'hiver dernier il a eu jusque 12 à 14°C dans son logement.

J'ai demandé à Monsieur Julien BAILLY de commenter cette visite :

“En complément des éléments techniques déjà transmis concernant l'immeuble au 59 rue Salomon REINARCH, vous trouverez ci-dessous comme demandé une synthèse des points de dégradation relevés lors de notre visite du 21 avril dernier.

Concernant les parties communes, des travaux de mises en sécurité liés au péril ont été réalisés (mise aux normes de l'installation électrique, remplacement de l'escalier, reprise des courives). Des travaux globaux de réhabilitation restent néanmoins à prévoir :

- Sécuriser rampes et garde-corps de la cage d'escalier dans l'attente de l'achèvement des travaux
- Entretien de la couverture, souche de cheminée dégradée à rejointoyer (cf diagnostic BET)
- Remplacement des dauphins corrodés
- Enduit façade dégradé > Ravalement de façade compte tenu des enduits dégradés
- Reprise des canalisations en mauvais état
- Revêtements murs et sols des parties communes à rénover
- Certaines peintures susceptibles de contenir du plomb > suppression de l'accessibilité aux substrats plombés si leur présence est avérée
- Création d'un local poubelle clos et ventilé
- Cave encombrée et système de ventilation insuffisant > Désencombrer, nettoyer les caves et installer un système de ventilation suffisant afin d'assainir les caves
- Boîtes aux lettres hétéroclites et des portillons cassés > Remplacement du bloc boîte aux lettres respectant les normes en vigueur

Concernant les parties privatives, l'état des logements est hétérogène :

- Installation électrique à sécuriser dans de nombreux logements (absence de mise à la terre, absence de protection différentielle 30mA,...)
- Ventilation absente ou insuffisante pour quasiment l'ensemble des logements visités > système de ventilation efficace à installer pour ces logements
- Affaissement de certains planchers, s'assurer que la structure soit saine avant reprise des revêtements abîmés et des équipements dans les logements. Des dégâts des eaux réguliers ont pu impacter sur la structure du bâtiment (encastrement de poutres et solives),
- Des menuiseries en mauvais état (fermeture qui ne fonctionne plus, vitrage cassé) ou menuiseries en simple vitrage, à remplacer
- Portes d'entrées vétustes et peu isolantes à remplacer
- Pose de garde-corps aux fenêtres en conformité avec les exigences de sécurité
- Isolation phonique entre les logements à améliorer
- Isolation thermique inexistante, à réaliser
- Présence de peintures anciennes susceptibles de contenir du plomb, suppression de l'accessibilité aux substrats plombés si leur présence est avérée
- Mezzanine ne permettant pas d'avoir une pièce principale de 9m<sup>2</sup> sous 2,30, mise en conformité avec les règles minimales d'habitabilité fixée par le Règlement Sanitaire Départemental

Nous avons également pu constater la problématique de présence de rongeurs qui a été soulevée par de nombreux locataires concernant à la fois les parties communes et privatives.”

*Commentaires du commissaire enquêteur :*

*A ce jour, les parties communes présentent des travaux achevés à 80 %, il n'y a aucun habitat indigne, indigent ou insalubre contrairement à l'objet même de l'ORI. Il y a quelques améliorations à réaliser dans les parties privatives : VMC, chauffage, mise aux normes électriques, fenêtres...*

*Le ravalement de façade éventuel ne présente absolument aucun caractère d'urgence. Une amélioration de l'isolation, notamment par l'extérieur pourra être envisagée à ce moment.*

*Rien n'indique que l'affaissement des plancher présentent un caractère dangereux ou que les peintures contiennent du plomb ; seule une expertise pourra le dire.*

*Seul le logement vacant de Madame SCHULHOF pose un vrai problème d'habitabilité, mais il est vide, difficile dans ce cas de parler d'habitat indigne.*

*Des travaux ont été réalisés dans le cadre de l'ORI, mais en l'absence de tout permis de construire.*

#### 4.1.3 Immeubles du 29 et 31, rue Paul BERT

*Commentaire du commissaire enquêteur : En l'absence de tout contact avec les propriétaires ou locataires de ces immeubles au cours de l'enquête parcellaire, nous n'avons aucune légitimité pour visiter « de force » ces bâtiments. Nous nous en tiendrons aux informations communiquées dans le dossier, en particulier la fiche de travaux élaborées par URBANIS qui se sont avérées pertinentes dans le cas des immeubles au 59 rue REINARCH et au 225, rue de CREQUI.*

## 4.2 Observations portées sur les registres d'enquête publique et courriers reçus

Registre déposé en Mairie centrale : aucune observation

Registre déposé en Mairie du 3ème arrondissement : aucune observation

Registre déposé en Mairie du 7ème arrondissement :

Seul le couple WANG, restaurateur a porté une observation qui a déclenché notre visite dans leur établissement puis dans les parties communes de l'immeuble au 225, rue de CREQUI.

00

Observations du public

On a eu le problème avec mon propriétaire depuis tout début ouverture du restaurant. l'année 2008, on a eu un dégât des eaux sur le première étage. le propriétaire il n'a pas réparé. Après 2009, il a met 18 ~~les~~ piliers dans mon restaurant pendant 18 mois. Ça nous gêne beaucoup. Du coup on n'a supporté plus cette situation, on a chercher un avocat. Après notre restaurant est fermé complètement depuis Juillet 2011 à cause de travaux du ~~restaurant~~ bâtiment. Notre chiffre d'affaire s'est beaucoup. On ne veut pas envisager cette situation encore une fois.

Aujourd'hui si mon propriétaire refait encore une fois de travaux. Il y a des charpentes pour, peut-être on doit fermer encore le restaurant. Comme ~~il y a~~ les charpentes se trouvent en haut de cuisine. (planché)

On a un procédure avec le syndicat et le régime presqu'île. Il va le résultat. le septembre 2016.

Notre chiffre d'affaire est 95,000 mille

00

03

à l'année 2014.

Notre restaurant est recommandé par le  
petit pommé deux fois 2010 et 2011.

Si les travaux touchent la structure du  
bâtiment, c'est mieux qu'en fin de bail  
commercial sur 25, rue de Créqui, le propriétaire  
nous rembourse notre chiffre d'affaire. On  
déplace notre restaurant ailleurs.

Notre avocat : Maître Moinecaut

21, avenue Jean Jaures

69007 Lyon

Tel : 0437 286000

Restaurant Jardin du Bambou

Gérante Jie WANG

Tel : 0620822336

Commentaire du commissaire enquêteur :

*La pérennité de l'entreprise est incompatible avec tout nouveaux travaux impactant le restaurant notamment tout travaux au niveau des cuisines nécessitant la pose d'étais. La contrainte temporelle imposée par l'enquête parcellaire est susceptible d'inciter le propriétaire, pour aller plus vite, de réaliser la pose d'étais. En l'absence de logement occupé au-dessus et contenu de l'engagement oral pris par Monsieur EL KOUBY il n'apparaît pas utile de poursuivre la procédure de logement indigne à l'encontre de ce propriétaire.*

Autres personnes venues à la permanence :

Il s'agit exclusivement de trois copropriétaires au 59, rue Salomon REINACH

Monsieur SEBBAN propriétaire de deux logements au rez-de-chaussée :

S'inquiète de la procédure et demande le montant reçu en cas de vente forcée de ses appartement. [réponse : pour l'ensemble de l'immeuble 865 000 € d'indemnité principale + 87 500 € d'indemnité de remploi + un montant d'indemnités diverses éventuelles]

Monsieur et Madame BORY propriétaires d'un T1 :

Ont acheté leur logement il y a une dizaine d'année pour un montant de 70 000€, depuis ils estiment avoir fait pour 5000€ de travaux. Le logement est en parfait état et s'indigne du qualificatif « d'habitat indigne » pour leur logement. En outre le loyer pour un T1 de 24 m<sup>2</sup> dans Lyon est jugé par eux plutôt modeste et stable depuis des années : 480€ par mois + 5€ de charge. Les loyers de ce logement leur servent à financer un prêt qu'ils ont contracté par ailleurs. Le coût des travaux de restauration de l'immeuble supportés jusqu'à présent est de 8300€.

Ramener à leurs millièmes de copropriété, la cession contrainte de l'immeuble leur rapporterait le prix de l'appartement acheté il y a 10 ans, ce qui est nettement insuffisant pour eux.

Un seul appartement de l'immeuble entraîne des problèmes de sécurité : drogue, tentative de meurtre...

Le couple se sent abandonné.

Madame BOUKILI copropriétaire majoritaire (>500/1000)

Après notre visite de l'immeuble, j'ai eu un entretien téléphonique avec Madame BOUKILI puis elle est venu à la dernière permanence en mairie.

Madame BOUKILI m'a précisé sa situation personnelle, en particulier qu'elle est en procédure de divorce depuis 8 ans avec Monsieur MICHON. Le partage des appartements n'est pas encore totalement acté.

Madame BOUKILI indique avoir déjà engagé 120 000 € pour les travaux dans l'immeuble. Pour restaurer l'immeuble elle doit emprunter, mais les banques ne suivent pas forcément à hauteur des besoins exprimés dans l'ORI.

Madame BOUKILI m'a remis une dizaine d'e-mail s'étalant de 2011 à 2015 tendant à démontrer son implication dans la gestion de l'immeuble et le manque de réactivité du syndic de l'immeuble (notamment absence d'implication vis à vis de la

société de nettoyage) qui l'a obligé à prendre en charge elle-même les travaux : problème d'éclairage, demande de travaux, coordonnées d'entreprises, porte d'entrée, changement de serrure de porte d'entrée, fracture de la serrure de porte d'entrée, encombrants, main courante, caves squattées, problèmes.

Madame BOUKILI intervient personnellement face aux dealers qui pénètrent dans l'immeuble du fait de la serrure d'entrée régulièrement fracturée.

Outre le syndic, la locataire de Monsieur RENAUD Mademoiselle Elena Diana ZBEREANU est également citée comme à l'origine des problèmes de l'immeuble : bagarres, cris etc...

Madame BOUKILI fournit également le projet d'assemblée générale du syndic devant se tenir le 23 ou 24 mai 2016 avec un certain nombre de travaux prévus (traitement des rats, débarrasage de la cave, porte d'entrée). On note dans ce document que la SCI MOV a été condamnée par jugement du tribunal d'intense en novembre 2015 à la vente forcée de son lot pour absence de règlement [NDLR : des charges de copropriété?]

Madame BOUKILI m'a remis une lettre confirmant son intention de réaliser les travaux mais sollicite un allongement du délais :

Mme Boukili Malika  
24A rue bonne garde  
44230 Saint Sébastien Sur Loire  
Tél. : 06.68.96.72.62  
[malikamimoun11@yahoo.fr](mailto:malikamimoun11@yahoo.fr)

Monsieur Vosgien,

Suite à notre conversation téléphonique, je vous confirme mon intention de réaliser les travaux suite à l'arrêté publique en date du 24 mai 2013 déclarant d'utilité publique un programme de travaux de restauration immobilière sur 13 immeubles situés dans le périmètre du PIG Habitat Indigne, l'immeuble dont je suis copropriétaire va faire l'objet d'une enquête parcellaire en application des articles L.313-4-2 et R 313-26 du code de l'urbanisme.

Comme vous pourrez le constater dans mes échanges avec la régie ADVANCE, je sollicite des travaux depuis plusieurs années et notamment souhaite les exécuter dès 2011. Dès cette date je prends également contact avec le cabinet URBANIS pour obtenir des informations sur les possibilités de subventions.

Aussi, je tenais à vous préciser par la présente que des travaux ont été exécutés et comme vous avez pu le constater par vous-même en date du jeudi 21 avril dernier des travaux dans les parties communes ont été réalisés dans le cours de l'année 2015 et sont actuellement encore en cours. (escalier, réfection de la colonne d'eau dans les parties communes et parties privatives, réfection de la colonne électrique et changement de tous les tableaux électriques dans les parties privatives, toiture).

De plus, une fiche détaillée du programme des travaux sur le bâtiment et son terrain d'assiette m'a été adressée en date du 17 mars 2016 m'indiquant de réaliser lesdits travaux dans un délai de 18 mois.

Je souhaitais savoir si un délai plus long pour l'exécution des travaux pouvait m'être accordé ayant pour ma part contracté un crédit bancaire pour les travaux en cours.

Enfin, une assemblée générale est prévue le 23/24 mai prochain (jour précis à confirmer) où nous allons transiger sur les travaux à effectuer en priorité.

Je vous prie d'agréer, Monsieur Vosgien, l'expression de mes sentiments distingués.



M. BOUKILI

*Commentaire du commissaire enquêteur : les défaillances encore présentes dans cet immeuble sont imputables selon certains propriétaires : au syndic, la SCI MOV (Monsieur RENAUD) et aux locataires du rez-de-chaussée en particulier la locataire de Monsieur RENAUD selon les copropriétaires. L'accomplissement du jugement du tribunal (vente forcée de l'appartement de la SCI MOV) résoudra beaucoup de problèmes de fonctionnement de cet immeuble.*

## 5 Bilan de la concertation et réponse du pétitionnaire

A l'issue de l'enquête publique, le 19 mai j'ai présenté au pétitionnaire et aux acteurs de ce dossier (Ville de Lyon, URBANIS) le bilan de la concertation :

- Absence de contact pour les 29 et 31 rue Paul BERT
- Difficultés posés pour le restaurant de la 225 rue de CREQUI en cas de travaux invasif et constat de l'absence d'habitat indigne dans cet immeuble
- Forte implication et bonne volonté affichée des copropriétaires du 59 rue REINARCH

J'ai interpellé le pétitionnaire sur le statut exact des logements du rez-de-chaussée du 59, rue Salomon REINARCH ; il s'agit à l'évidence d'anciens commerces transformés avec plus ou moins de bonheur en logements. Les propriétaires prétendent avoir acheté des logements, alors que le règlement de copropriété et les service des hypothèques indique des commerces.

Réponse de Marie MICHOT juriste de La Métropole Lyonnaise :

“Suite à notre discussion relative à la nature des locaux sis en rdc du 59 rue S. Reinach, voici les éléments trouvés par Aurélie JAYET, opérateur foncier terrain.

Le règlement de copropriété et certains actes font ressortir qu'à l'origine, ces locaux étaient des commerces que le modificatif du règlement de copropriété a transformé en « toutes activités – professionnel, artisanal, habitation ».

Au regard de son acte, monsieur SEBBAN a acquis des locaux d'habitation. La SCI MOV a quant à elle acheté un « local » sans précision d'affectation. Nous n'avons pas remis la main sur l'acte de la SCI Immo 2.

Au plan local d'urbanisme, il n'y a pas de linéaire « toutes activités », ce qui oblige la présence d'activités commerciales ou professionnelles. Dès lors, il est préférable que ces lots restent à destination de logements s'ils répondent aux normes d'habitabilité.”

*Commentaires du commissaire enquêteur : les locaux du rez-de-chaussée du 59, rue Salomon REINARCH seront donc définitivement considérés comme des logements s'ils répondent aux normes d'habitabilité.*

*J'attire l'attention de la métropole et du Préfet pour la rédaction de l'arrêté sur la difficulté juridique que pourrait poser le bail commercial exploité par Monsieur Abdelkrim ACHACHE pour la location de ses chambres meublées rue Paul BERT : le code de l'urbanisme précise dans ses articles L313-6 et -7 un certains nombre de contraintes en terme de délais et report de bail sur un autre local pour les baux commerciaux. L'élimination du plomb dans l'immeuble nécessitera l'évacuation de cet immeuble. Le bail commercial sera-t-il pérenne en cas de cession contrainte de l'immeuble ?*

## **Annexes :**

- Critères ANAH d'état de dégradation
- Parutions légales
- **Certificats d'affichage**

## **CONCLUSION MOTIVEE ET AVIS**

### Rappel de l'objet de l'enquête:

Enquête parcellaire relative à l'opération de restauration immobilière à Lyon 3ème arrondissement et Lyon 7ème arrondissement quartiers Moncey/Voltaire/Guillotière demandée par la métropole Lyonnaise en vue d'établir un arrêté préfectoral de cession de l'immeuble en l'absence de réalisation des travaux prescrits.

### Rappel des besoins:

Le quartier de la Guillotière à Lyon est concerné par la présence d'habitat indigne ou insalubre persistant malgré les mesures incitatives. La métropole a lancé un programme de lutte contre l'habitat indigne avec un volet incitatif : Programme d'intérêt général – immeubles sensibles habitat indigne qui apporte une aide technique et financière aux propriétaires en difficultés avec la gestion de leur immeuble à des fins locatives. Ce programme a été lancé il y a 5 ans.

13 immeubles ont été identifiés comme « sensibles », c'est à dire que le volet incitatif ne suffit pas à résorber l'habitat indigne. Le code de l'urbanisme prévoit dans ses articles L313-une phase coercitive: l'ORI, opération de restauration immobilière. Cet ORI est un acte d'utilité publique rappelant aux propriétaires les remises en états requises pour leur immeubles.

Malgré cet ORI, il a été identifié notamment 4 immeubles marqués par une absence de réalisation des travaux considérés comme d'utilité publique. La métropole peut dès lors entamer une phase coercitive, qui est en fait une mise en demeure de réaliser tous les travaux prescrits dans un délais impartis sous peine d'expropriation.

Une liste d'immeubles avec leur état parcellaire, leur localisation cadastrale, une liste de travaux et un délais sont établis pour les dossier d'enquête parcellaire. Le commissaire enquêteur donne son avis sur l'emprise des ouvrages projetés (En droit administratif, l'emprise est le fait pour l'Administration de déposséder un particulier d'un bien immobilier, légalement ou illégalement, à titre temporaire ou définitif, à son profit ou au profit d'un tiers), afin que l'autorité compétente détermine par arrêté de cessibilité, la liste des parcelles ou des droits réels immobiliers à exproprier.

Date d'ouverture de l'enquête: le 4 avril 2016

Date de clôture de l'enquête: le 6 mai 2016 inclus

## Motivations de l'avis

### **Pour le 225, rue de CREQUI**

- La partie commune de l'immeuble a été restaurée de façon soignée et ne présente plus de dysfonctionnement majeur
- Les logements des premiers et deuxième étage coté rue ont été restaurés de façon soignées, les arrêtés de péril et d'insalubrité ont été abrogés
- Les logements sur cour sont en travaux, vides et inhabitables ; il ne s'agit donc pas d'habitat indigne
- Pour les logements de l'immeuble sur cour, le propriétaire nous a présenté un projet de remise en état des planchers non invasif pour le restaurant du dessous jugé pertinent par le conseiller technique de l'organisme missionné par la métropole lyonnaise.
- Le propriétaire n'a pas formulé par écrit ces travaux malgré nos demandes, néanmoins compte tenu de la qualité de la réalisation des travaux pour le reste de l'immeuble, je suis confiant quant à leur réalisation. En outre ces logements inoccupés sont encore sous le coup d'un arrêté d'insalubrité qui ne pourra être abrogé que si le chantier est mené à bien correctement.
- La contrainte de temps de 10 mois prévue par l'enquête parcellaire pourrait être de nature à rendre intrusif dans le restaurant les travaux spontanément prévus par le propriétaire.
- Les logements du 3ème étage coté rue sont interdits d'habiter depuis 2008, ils sont donc censés être vides. Imposer des contraintes réglementaires liées à l'habitat indigne serait de nature à reconnaître de fait l'habitation de ces logements, donc créer un nouveau droit se substituant à l'interdiction de louer ces biens.
- D'après les témoignages et le dossier remis au commissaire enquêteur les logements du 3ème étage coté rue sont régulièrement habités en infraction avec l'arrêté préfectoral. C'est à l'autorité de justice compétente de se saisir de cas, l'ORI portant sur l'habitat indigne ne peut permettre intervenir que sur des logements légalement habités.
- L'enquête parcellaire a été réalisée conformément aux prescriptions légales.

### **Pour le 59, rue REINARCH :**

- Au moment de l'enquête parcellaire, les travaux considérés d'utilité publique dans l'ORI sont réalisés à environ 80 %. En l'état l'habitat dans cet immeuble ne peut plus être considéré comme indigne. Néanmoins la sortie de l'arrêt de cet immeuble entraînera l'arrêt des travaux et donc la persistance de situations dangereuses.
- Les propriétaires les plus impliqués dans la gestion de l'immeuble attendent beaucoup de l'obligation créée par l'enquête parcellaire pour pousser les propriétaires les plus réfractaires à réaliser les travaux.
- L'immeuble comporte 7 copropriétaires dont 3 au rez-de-chaussée en désaccord chronique sur la réalisation ou le paiement des travaux de restauration ou d'entretien de l'immeuble

- L'immeuble pose à ce jour des problèmes de sécurité du fait de l'occupation d'un logement générant des troubles de voisinages et des troubles à l'ordre public. Le propriétaire de logement ne représentant que 62/1000ème est totalement défaillant dans le paiement de ses charges de copropriétés. L'exécution du jugement de mise aux enchères de l'appartement concerné devrait résoudre ce problème sans la contrainte l'ORI ou l'arrêté de cession.
- Les copropriétaires ont entamé les travaux sans aucun permis de construire, ce qui est contraire à la pratique légale pour l'Opération de Restauration Immobilière.
- Les propriétaires réalisent uniquement les travaux les plus urgents relatifs à la sécurité pariant sur le fait qu'ils sera pas pertinent de les exproprier pour les travaux cosmétiques (par exemple peinture des façades).
- Un escalier et des coursives métallique a été posé, néanmoins le fournisseur n'ayant pas été payé intégralement, celui-ci a délibérément laissé des situations dangereuses pouvant entraîner des chutes de hauteur (mauvais raccordement de coursives à l'escalier, trous dans les parties basses de garde-corps...). Il est donc nécessaire de maintenir la contrainte sur les propriétaires pour garantir l'achèvement de cet escalier.
- La bonne volonté ou les moyens financiers des propriétaires pour réaliser les travaux prescrits étant variables, il serait pertinent que si une cession s'avérait nécessaire de la réaliser uniquement sur les propriétaires défaillants, c'est à dire que la métropole entrerait dans l'immeuble comme copropriétaire.
- La métropole a confirmé sa volonté de maintenir le statut de logement pour les locaux du rez-de-chaussée.
- Le couple de copropriétaire disposant de plus de 500/1000ème de la copropriété est instance de divorce avec des difficultés économique et des problèmes de répartition des biens entre chacun des membres du couple. Une prescription trop contraignante de travaux irréalistes économiquement aggraverait la situation personnelle de ces propriétaires et les difficultés de la copropriété qui perdrait son leader.
- Le lot 11 représentant 126/1000ème a été divisé en deux : un logement habitable et habité et un logement mal conçu avec une mezzanine centrale réduisant la hauteur sous plafond, ce logement est vacant actuellement et échappe ainsi à la classification d'habitat indigne. Il m'apparaît pertinent de rassembler ce lot 11 en un seul logement, c'est à dire d'interdire la division du lot 11 dans le cadre de l'obligation de travaux
- L'immeuble présente dans ses parties privatives et commune des dysfonctionnements inacceptables qui doivent être résolus de façon prioritaire sans attendre le terme prévu par l'enquête parcellaire : chauffages défaillants dans certains logements, présence de souris et rats dans certains logements du fait de l'encombrement des caves.
- A l'inverse certains travaux ne présentent pas de caractère urgent : plomb dans les peintures (il n'y a pas d'enfants dans cet immeuble), solidité des planchers en l'absence de toute expertise.
- Certains travaux cosmétiques nécessaires ne créent pas d'indignité au niveau de l'habitat : peinture de la façade. L'état des plafonds au deuxième étage est correct ; rien n'indique la présence de problèmes de toiture.

- Seule une copropriétaire du couple de copropriétaires majoritaire s'est engagée à faire les travaux, ce qui serait de nature à sortir ses logements de l'arrêt de cession, sauf qu'à ce jour la répartition des logements entre elle et son ex-mari n'est pas connue.
- Certains propriétaires ne sont pas en mesure d'obtenir de leur banque le prêt complet qui serait nécessaire pour satisfaire l'ensemble des obligations de l'ORI.
- La réunion de concertation post enquête avec le pétitionnaire et ses supports techniques a permis de convenir d'une approche réaliste pour cet immeuble conforme à la prescription initiale reconnue d'utilité publique.
- La métropole ne souhaite pas abuser de la puissance publique qui conduirait à avoir des exigences disproportionnées par rapport à l'indignité : elle a donc décidé l'abandon de la demande de ravalement de façade pour cet immeuble et considère que c'est aux copropriétaires de prouver l'absence de plomb dans les peintures et la solidité des planchers lorsque ceux-ci ne sont pas plans.
- La démarche ORI pour la métropole Lyonnaise présente un caractère innovant. Sachant qu'il y a d'autres immeubles susceptibles d'être soumis à enquête parcellaire, il est important pour la métropole de « réussir » de ce dossier. « Réussir » pour la métropole, c'est éliminer l'habitat indigne en contraignant les propriétaires. Les résidus d'indignité dans le cas de cet immeuble ne pourront être éliminés qu'en respectant les moyens que peuvent allouer les propriétaires.
- A part les problèmes de chauffage, des souris et rats et d'insécurité lié à la locataire du rez-de-chaussée, les locataires que j'ai personnellement interrogés, n'ont pas le sentiment de vivre actuellement dans des logements indignes. Les loyers autour de 500€ par mois pour un T1 demandés par les propriétaires ne me semblent pas disproportionnés ; ces propriétaires ne sont en aucun cas de « marchands de sommeil ». La cession contrainte des logements, sauf mauvaise volonté manifeste de certains propriétaires, générerait surtout des difficultés financières importantes pour ces propriétaires modestes.
- Je n'ai visité dans cet immeuble que des logements propres et bien tenus bien loin de toute notion d'indignité, hormis le logement vacant du lot 11 qui bien que très propre me semble difficilement habitable. Néanmoins il apparaît nécessaire « d'accompagner » cet immeuble pour garantir à terme la totale salubrité des logements de cet immeuble.

#### **Pour les 29 et 31, rue Paul BERT**

- Le dossier d'enquête parcellaire est précis sur les ouvrages à réaliser et établi sur des visites antérieures.
- Les deux immeubles posent des problèmes récurrents de sécurités
- La situation semble bloquée
- L'enquête parcellaire n'a pas permis de vérifier si les travaux prescrits pour l'utilité publique ont été réalisés ; en tout état de cause la façade donnant sur la voie publique est toujours aussi dégradée.
- Aucun propriétaire ne nous a transmis une intention de réaliser les travaux prescrits dans

## l'enquête parcellaire

- L'enquête parcellaire confirme le désintérêt des propriétaires pour la gestion de leur immeuble ; en l'absence d'action coercitive forte des pouvoirs publics, il est probable que l'immeuble va continuer à se dégrader.
- Cet ensemble d'immeuble apparaît parfaitement dans la cible de l'ORI pour mettre un terme de façon contraignante à l'habitat indigne

## Avis

J'émet un **avis défavorable** pour inclure l'immeuble du 225, rue de CREQUI à LYON dans l'arrêté de cession

J'émet un **avis favorable** pour inclure les immeubles au 59, rue Salomon REINARCH, 29 et 31 rue Paul BERT dans l'arrêté de session **avec la réserve** suivante uniquement pour l'immeuble 59, rue Salomon REINARCH :

### **Modifier l'ouvrage projeté (prescriptions de travaux + délais) comme suit:**

Selon descriptif page suivante

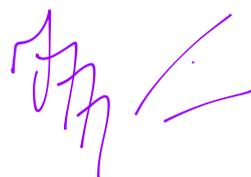
Délais pour les travaux en rouge : 6 mois

Délais pour les travaux en jaune : 18 mois

Délais pour les travaux en blanc : 36 mois à défaut délais maximum de l'ORI

Le 28 mai 2016

**JM VOSGIEN, commissaire enquêteur**





Parties communes		Constat lors de l'enquête parcellaire	Prescriptions de travaux relevant de la DUP	Prescription retenues suite à l'enquête parcellaire
• Toitures	Charpente	Absence de trace de manque d'étanchéité dans les logements du dernier étage	/	néant
	Couverture		Révision et remplacement des tuiles cassées	néant
	Zinguerie		Entretien des gouttières de canalisation des eaux Pluviales	néant
	Autres (souches etc.)		Souches de cheminées dégradées à rejoiner	néant
• Façades	Ensemble des façades	Enduits de façades soufflés et faiencés	Ravalement de façade	néant
	Descentes		Remplacement des dauphins	néant
	Menuiseries (dont occultation)	Etat variable suivant les logements, isolation peu fonctionnelle	Remplacements des menuiseries défectueuses	Remplacement des fenêtres et portes fenêtres âgées de plus de 10 ans de façon harmonieuse sur l'ensemble du bâtiment
	Garde-corps	Hauteurs d'allèges insuffisantes	Mise en conformité des dispositifs de retenues de chute de personne	Rajouter une barre d'allège à l'occasion du remplacement des fenêtres
• Réseaux	Gaz	Colonne gaz en plomb (déposée?). Ne sert pas dans l'immeuble	/	néant
	Electricité	Electricité refaite dans les parties communes	Réfection complète des installations courants forts et faibles selon les normes en vigueur	néant
	Assainissement	Reprise des eaux usées en jambette sur les eaux pluviales	Reprise des canalisations en mauvais état	Création d'une colonne de collecte des eaux usées et suppression des raccordements eaux usées/eaux pluviales
	Eau potable	RAS	/	néant
• Circulations (hall, cage d'escaliers, couloirs)	Escaliers	Escalier neuf en acier partiellement achevé	Pose d'un escalier neuf	Achever l'escalier pour éviter tout risque de chute
	Revêtements	Vétustes et dégradés (sols, murs et plafonds)	Reprise des revêtements avec élimination du risque d'exposition au plomb	Démonstration par les copropriétaires de l'absence de plomb accessible
	Coursives	Coursives en mauvais état, sécurité des garde-corps insuffisantes	Reprise des coursives avec création d'une reprise d'efforts (poutres et poteaux) ; pose de garde-corps en conformité avec les exigences de sécurité	Achever les gardes-corps, supprimer tout risque de chute de hauteur
• Sécurité		Accès porte principale de l'immeuble défaillant	cf champs "Electricité", "Escaliers", "Coursives" et mise à jour des diagnostics	A réparer
• Cour		Absence de lieu de stockage des ordures ménagères	Création d'un lieu de stockage des ordures ménagères clos et ventilé	/
• Autre		Ventilations de caves obstruées, caves encombrées de déchets générant la présence de rats et souris	Débarrassage et renforcement de la ventilation des caves	Réouverture des larmiers et pose de grilles perforées. Déblaiement et condamnation de l'accès de caves aux locataire. Traitement des trous dans les murs au niveau des passages de canalisation et réseaux vers les appartements. Dératization
		Travaux sans permis de construire	Déposer un permis de construire global	Déposer un permis de construire global pour l'ensemble des travaux déjà réalisés dans le cadre de l'ORI

Parties privatives		Constat lors de l'enquête parcellaire	Prescriptions de travaux relevant de la DUP	Prescription retenues suite à l'enquête parcellaire
• Menuiseries	Portes palières	Présence de portes palières en bon état	Remplacement des menuiseries (isolantes) de façon homogène sur l'immeuble	néant
				/
• Réseaux	Electricité	Absence de protection différentielle 30 mA dans certains logements, mise à la terre du réseau à vérifier, câbles électriques non gainés	Reprise de l'installation électrique après reprise de la colonne des parties communes	Remise aux normes électriques des appartements
	Ventilation	Ventilation insuffisante ou inexistante des pièces de services	Création d'une aération/ventilation continue des pièces de services	Mise en place d'une VMC commune dans les colonnes techniques
	Isolation	Absence d'isolation thermique de l'ensembles des parois déperditives. Convecteurs électriques défaillants ou inadaptés au volume	/	Pose de systèmes de chauffages modernes, opérationnels et économiques adaptés au volume des pièces.
• Sécurité / normes d'habitabilité	Surface habitable	Le logement doit posséder une pièce principale d'au moins 9m <sup>2</sup> sous 2,30m	Suppression des mezzanines entrainant un manquement à ces exigences minimales d'habitabilité	Interdire la division du lot 11
	Plomb	Absence de diagnostic plomb, mais la plus part des logements présentent des peintures récentes	Détecter et traiter les substrats plombés si leur présence est avérée	/
• Autre		Les accès aux mezzanines ainsi que les gardes corps ne sont pas suffisamment sécurisés	Mise en sécurité des gardes corps et des accès aux mezzanines existantes	Sécuriser l'accès aux mezzanines
		Certains planchers sont incurvés		Démonstration par les copropriétaire concernés de la solidité des planchers

