

GRANDLYON
communauté urbaine

EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DU BUREAU

Bureau du **9 décembre 2013**

Décision n° **B-2013-4818**

commune (s) : Villeurbanne

objet : Résorption de l'habitat insalubre de l'immeuble situé 15, rue Francia - Engagement de la procédure de déclaration d'utilité publique et d'expropriation, dite loi Vivien

service : Délégation générale au développement économique et international - Direction des ressources et de la performance

Rapporteur : Monsieur le Vice-Président Barral

Président : Monsieur Jacky Darne

Date de convocation du Bureau : lundi 2 décembre 2013

Secrétaire élu : Madame Murielle Laurent

Compte-rendu affiché le : mercredi 11 décembre 2013

Présents : MM. Collomb, Bret, Darne J., Charrier, Calvel, Mmes Vullien, Pédrini, David M., MM. Barge, Passi, Brachet, Charles, Colin, Barral, Desseigne, Mme Dognin-Sauze, M. Crédoz, Mme Gelas, MM. Claisse, Bernard R., Bouju, Mme Laurent, MM. Rivalta, Assi, Julien-Laferrière, David G., Sangalli.

Absents excusés : MM. Reppelin (pouvoir à M. Colin), Da Passano (pouvoir à M. Barral), Mme Domenech Diana (pouvoir à M. Passi), M. Buna (pouvoir à M. Bouju), Mme Guillemot, MM. Kimelfeld (pouvoir à Mme Gelas), Crimier (pouvoir à M. Desseigne), Abadie (pouvoir à Mme Vullien), Mmes Besson (pouvoir à M. Charrier), Frih (pouvoir à M. Claisse).

Absents non excusés : MM. Daclin, Philip, Arrue, Sécheresse, Mme Peytavin, MM. Vesco, Lebuhotel.

Bureau du 9 décembre 2013**Décision n° B-2013-4818**

commune (s) : Villeurbanne

objet : **Résorption de l'habitat insalubre de l'immeuble situé 15, rue Francia - Engagement de la procédure de déclaration d'utilité publique et d'expropriation, dite loi Vivien**

service : Délégation générale au développement économique et international - Direction des ressources et de la performance

Le Bureau,

Vu le projet de décision du 27 novembre 2013, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

Le Conseil de communauté, par sa délibération n° 2008-0006 du 25 avril 2008 modifiée, a délégué au Bureau une partie de ses attributions. Le dossier présenté ci-après entre dans le cadre de cette délégation, selon l'article 1.7.

Contexte général de l'opération :

Dans le cadre de sa politique du logement, la Communauté urbaine de Lyon lutte contre l'habitat insalubre en vue de prévenir les dangers menaçant la santé publique et d'éradiquer les locations impropres à l'habitation.

L'immeuble situé 15, rue Francia est très dégradé et cette situation perdure depuis des années. Les copropriétaires sont au fait de l'état de leur immeuble depuis l'année 2001. Un rapport d'expertise a donné un premier avis sur les désordres et les travaux à réaliser en urgence. Or, aucun travaux n'a été réalisé par la copropriété accélérant ainsi le processus de dégradation de la structure du bâtiment.

En situation de péril persistant depuis plusieurs années, l'immeuble n'a fait l'objet d'aucune initiative franche de la part de ses propriétaires pour engager les travaux nécessaires.

Caractéristiques principales de l'immeuble :

L'immeuble situé 15, rue Francia à Villeurbanne, cadastré 28 BZ est exclusivement réservé à un usage d'habitat. Il comprend un niveau (R+1) et fait partie d'une copropriété de 3 bâtiments distincts intégrés à la même parcelle.

L'immeuble, construit dans les années 30, comprend 10 logements (lots n° 25 à 36) et 12 caves (lots 37 à 48). L'accès aux logements du 1er étage se fait par une coursive extérieure.

Cet immeuble regroupe 9 propriétaires.

Motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération :

Les premières visites ont été effectuées en mai 2009 par le service communal d'hygiène et de santé de la Ville de Villeurbanne suite à un dégât des eaux et à la présence de nuisibles dans un des logements. En février 2010, un dysfonctionnement du système d'évacuation des eaux usées de plusieurs logements est constaté. Au vu de ces désordres, des études techniques ont été réalisées mettant en avant des problèmes de structures conséquents.

Un premier arrêté préfectoral a alors été pris le 31 mars 2010 déclarant insalubre remédiable un logement situé au 1er étage (lot n° 35) valant interdiction temporaire d'habiter.

Suite à une fuite d'eau début 2012 dans un logement émettant un doute sérieux sur la stabilité et la solidité des planchers de l'immeuble, la Ville de Villeurbanne a mis en œuvre une procédure de péril imminent. Il s'agissait de vérifier la stabilité de l'immeuble et d'évaluer s'il y avait danger immédiat pour ses occupants. Le rapport de l'expert du Tribunal a conclu qu'il n'y avait pas de "péril grave et imminent" mais il a été souligné qu'un *"diagnostic général de l'immeuble doit être confié à un maître d'œuvre qui devra déterminer avec des ordres de priorité les interventions nécessaires et indispensables sur les parties communes du bâtiment de façon à arrêter tous les phénomènes de dégradation qui affectent le bâtiment et le conduisant à sa ruine si rien n'est fait"* et que *"le bâtiment nécessite d'importants sondages et travaux de mises aux normes d'habitabilité"*.

Une étude complète sur l'immeuble a donc été réalisée aux frais de la Ville de Villeurbanne après mise en demeure des copropriétaires et du syndic. Cette étude a amené à la prise d'un arrêté de péril ordinaire le 29 janvier 2013 en parallèle de la prise d'autres arrêtés d'interdiction temporaire d'habiter pris les 17 et 19 décembre 2012 et 29 janvier 2013 concernant les lots n° 25, 26, 27, 32 et 34.

De plus, les négociations avec les propriétaires n'ont pu aboutir et, bien que la copropriété ait connaissance du mauvais état du bâti depuis 2001, aucun programme de travaux complet n'a été voté ou décidé. Depuis cette date, la copropriété a connu 3 syndics, dont un administrateur judiciaire, sollicité pour redresser la copropriété endettée sur ses charges courantes. Les travaux à réaliser en urgence n'ont pas pu être honorés faute de trésorerie. En 2012, avec la procédure de péril, la Ville de Villeurbanne a dû prendre à sa charge l'étude structure et les travaux de consolidation car la copropriété ne pouvait pas répondre positivement, également faute de trésorerie.

L'arrêté de péril ordinaire n° 001/13B du 29 janvier 2013 faisant référence aux désordres sur le bâtiment a donc engagé la procédure de péril en raison de la gravité de la situation et de la persistance des désordres. L'arrêté met ainsi en demeure le syndic de copropriété ainsi que les copropriétaires de l'immeuble d'effectuer une liste de travaux dans les délais imposés par l'arrêté et les informe de la possibilité pour la Ville de réaliser les travaux d'office.

Aucun travaux n'ayant été réalisé jusqu'à présent, aucune mainlevée de l'arrêté n'a pu être prononcée.

En dernier lieu, au vu de ces éléments et suite à l'avis du Conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques du 20 juin 2013 concluant à la réalité de l'insalubrité des locaux, un arrêté préfectoral d'insalubrité irrémédiable a été pris le 18 juillet 2013 interdisant définitivement à l'habitation et à toute utilisation la totalité des locaux.

Pour mettre fin définitivement à l'insalubrité et permettre à la collectivité d'accéder à une totale maîtrise foncière, il est nécessaire de recourir à la procédure d'expropriation sous le régime dérogatoire de la loi n° 70-612 du 10 juillet 1970 modifiée tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre (dite loi Vivien), notamment ses articles 13 et suivants.

Il est prévu qu'après cette acquisition, le terrain d'assiette sera rétrocédé à un organisme d'habitat social.

La Communauté urbaine de Lyon, doit donc, sur le fondement de l'article 14 de la loi n° 70-612 du 10 juillet 1970 modifiée, solliciter auprès de monsieur le Préfet une déclaration d'utilité publique.

La limite du périmètre de déclaration d'utilité publique affecte par endroits des emprises soumises au régime de la copropriété. La déclaration d'utilité publique pourra ainsi prévoir que les emprises expropriées seront retirées de la propriété initiale, conformément à l'article L 11-5-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Un dossier a été établi conformément à la loi n° 70-612 du 10 juillet 1970 modifiée, à savoir : l'arrêté préfectoral de déclaration d'insalubrité irrémédiable assorti d'une interdiction définitive d'habiter du 18 juillet 2013, une notice explicative, un plan de situation, un plan avec périmètre d'utilité publique et parcellaire, un état parcellaire, l'estimation du service France domaine et le tableau des indemnités provisionnelles. La valeur vénale du terrain nu est estimée à 572 000 €, auquel il faudra déduire le coût de démolition estimé à 170 000 € pour les propriétaires non occupants. A cette somme, s'ajouteront les indemnités de emploi estimées à 58 200 €. Les coûts de démolition seront pris en charge par l'Office public de l'habitat (OPH) Villeurbanne est habitat ;

Vu ledit dossier ;

DECIDE

1° - Décide l'engagement de la procédure d'expropriation en vue de la résorption de l'état insalubre de l'immeuble situé 15, rue Francia à Villeurbanne.

2° - Approuve le dossier destiné à être soumis aux services de l'Etat.

3° - Autorise monsieur le Président à :

a) - solliciter de monsieur le Préfet du Rhône, l'arrêté de déclaration d'utilité publique (DUP) valant cessibilité des emprises nécessaires à la résorption de l'habitat insalubre,

b) - demander à monsieur le Préfet du Rhône l'application de l'article L11-5-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,

c) - signer tous les actes liés à la procédure d'expropriation.

4° - La dépense correspondante sera imputée sur l'autorisation de programme globale P14 - Soutien au logement social (y/c foncier), individualisée sur l'opération n° OP14O0118, le 17 octobre 2011 pour 12 000 000 €.

5° - Le montant à payer en 2014 sera imputé sur les crédits inscrits au budget principal - compte 2138 - fonction 824 - opération n° OP14O0118, à hauteur de 572 000 € au titre de l'acquisition auxquels s'ajouteront 58 200 € au titre de l'indemnité de emploi et 15 000 € au titre des frais estimés d'acte notarié.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 11 décembre 2013.