



GRANDLYON
communauté urbaine

EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DU BUREAU

Bureau du **10 juillet 2014**

Décision n° **B-2014-0230**

commune (s) : Lyon 3°

objet : Mesures pour lutter contre les difficultés exceptionnelles de logement - Engagement de la procédure de déclaration d'utilité publique et d'expropriation (DUP), dite carence - Copropriété située à l'angle des 45-47, rue Paul Bert et 237, rue Vendôme

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

Rapporteur : Monsieur le Vice-Président Crimier

Président : Monsieur Gérard Collomb

Date de convocation du Bureau : lundi 30 juin 2014

Secrétaire élu : Madame Murielle Laurent

Compte-rendu affiché le : vendredi 11 juillet 2014

Présents : MM. Collomb, Kimelfeld, Mme Vullien, MM. Bret, Da Passano, Abadie, Mme Picot, MM. Le Faou, Passi, Mme Dognin-Sauze, MM. Colin, Charles, Mme Le Franc, MM. Crimier, Barral, Mmes Frih, Laurent, M. Llung, Mmes Vessiller, Cardona, MM. Vesco, Vincent, Rousseau, Desbos, Gouverneyre.

Absents excusés : Mme Guillemot (pouvoir à M. Le Faou), M. Philip (pouvoir à M. Kimelfeld), Mme Geoffroy (pouvoir à Mme Laurent), MM. Galliano (pouvoir à M. Abadie), Brumm (pouvoir à M. Crimier), Brachet (pouvoir à Mme Cardona), Claisse (pouvoir à Mme Frih), Chabrier.

Absents non excusés : MM. Rivalta, Lebuhotel, Longueval.

Bureau du 10 juillet 2014**Décision n° B-2014-0230**

commune (s) : Lyon 3°

objet : **Mesures pour lutter contre les difficultés exceptionnelles de logement - Engagement de la procédure de déclaration d'utilité publique et d'expropriation (DUP), dite carence - Copropriété située à l'angle des 45-47, rue Paul Bert et 237, rue Vendôme**

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

Le Bureau,

Vu le projet de décision du 24 juin 2014, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

Le Conseil de communauté, par sa délibération n° 2014-0006 du 23 avril 2014, 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 prend des mesures pour lutter contre les difficultés exceptionnelles de logement.

En 2006, la Ville de Lyon a mis en demeure le syndic de l'immeuble situé 45-47, rue Paul Bert et 237, rue Vendôme à Lyon 3° (parcelle cadastrée AN 48) de faire réaliser les travaux nécessaires à la sécurité des personnes.

Depuis cette date, de nombreux échanges de courriers ont eu lieu entre la régie Nouvelle, syndic de l'immeuble à cette époque et la Communauté urbaine. Néanmoins, l'immeuble a continué à se dégrader mettant la sécurité des personnes en danger et obligeant la Communauté urbaine à engager une procédure de carence, conformément aux articles L. 615-6 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

Caractéristiques principales de l'immeuble :

Situé sur la commune de Lyon 3°, le bien est cadastré AN 48. Il s'agit d'un immeuble de 5 niveaux (R+4). L'immeuble situé à l'angle des rues Vendôme et Paul Bert est constitué d'un immeuble comprenant trois corps de bâtiment d'époques différentes desservis par un accès commun par l'allée située au 47, rue Paul Bert.

Il s'agit d'un seul et même immeuble en copropriété entre la Communauté urbaine, l'office public de l'habitat (OPH) du Rhône et 7 copropriétaires privés.

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

Suite à la mise en demeure du Syndicat des copropriétaires par la Ville de Lyon de faire réaliser les travaux le 12 octobre 2006, plusieurs actions sur les plans juridique et financier ont été menées à l'égard du Syndicat, afin qu'il réalise les travaux nécessaires sur les parties communes, en vue d'assurer la sécurité des personnes. Ainsi, entre 2006 et 2011, un constat a été fait des dégradations et de divers travaux au cours des assemblées générales de copropriétaires depuis 2006, par le biais de courriers, d'observations de la Ville de Lyon, ainsi que d'arrêtés municipaux (arrêté de sécurité du 19 juillet 2007, arrêté de péril du 31 janvier 2008, arrêté de péril non imminent du 16 octobre 2008, arrêté de mainlevée du 2 octobre 2009, nouvel arrêté municipal du 25 mars 2010, arrêté de mise en demeure du 28 février 2011, arrêtés de péril du 27 octobre et du 5 décembre 2011) et au vu des documents de la copropriété, dont la balance des comptes.

Constatant les graves difficultés financières et de gestion du Syndicat des copropriétaires, l'importance des travaux à mettre en œuvre pour sauver l'ouvrage et l'incapacité du Syndicat d'assurer la conservation de l'immeuble et la sécurité de ses occupants, le 18 novembre 2011, la Communauté urbaine a assigné par acte extrajudiciaire le Syndicat des copropriétaires devant le Tribunal de grande instance (TGI) de Lyon statuant comme en matière de référé.

A l'issue de cette assignation, le juge du TGI a désigné un expert ayant pour mission, outre de visiter l'immeuble, de constater la nature et le coût des travaux nécessaires à la conservation et à la sécurité de ses occupants, de vérifier la situation financière du Syndicat des copropriétaires, de donner les éléments permettant d'apprécier la capacité du Syndicat à réaliser les travaux et donner son avis sur les observations des parties.

Des réunions d'expertise se sont ainsi tenues en présence des parties les 1er février, 5, 9 et 14 mars 2012, aboutissant à un rapport définitif d'expertise du 3 août 2012 concluant notamment au fait que, de l'avis de l'expert, le Syndicat des copropriétaires n'était pas en mesure d'assurer la réalisation des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble et à sa sécurité.

Le 22 novembre 2012, la Communauté urbaine a de nouveau assigné par acte extrajudiciaire le Syndicat des copropriétaires devant le TGI de Lyon statuant comme en matière de référé afin que soit déclarée la carence du Syndicat des copropriétaires.

Ainsi, à l'issue de l'audience du 3 décembre 2012, le Juge a rendu une ordonnance de référé du 24 décembre 2012 déclarant l'état de carence du Syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé au 45/47, rue Paul Bert à Lyon 3°, en application de l'article L 625-6 du code de la construction et de l'habitation. Comme expliqué ci-avant, la copropriété fait l'angle avec le 237, rue Vendôme ;

Le 9 juillet 2013, la Ville de Lyon a pris un arrêté municipal d'interdiction définitive d'habiter l'immeuble.

Poursuite de la procédure :

Les négociations n'ont pu aboutir qu'avec une partie des co-propriétaires.

Pour mettre fin définitivement à l'insalubrité, lutter contre les difficultés exceptionnelles de logement 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 des articles L 615-6 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

Ainsi, le dossier soumis à l'approbation de la présente assemblée délibérante sera mis à la disposition du public durant 1 mois, dans des conditions précisées par arrêté du Maire, afin de recueillir des observations.

Ce dossier a été établi conformément au code de la construction et de l'habitation, à savoir qu'il est constitué de l'ordonnance de carence, les conclusions d'expertise, la notice explicative présentant le projet simplifié d'acquisition publique, une évaluation sommaire de son coût soit 841 000 € pour les acquisitions foncières comprenant les indemnités principales, de emploi et pour préjudices divers et 2 941 598 € TTC pour la réalisation du projet (estimation de France domaine, estimation de l'OPH et tableau des indemnités provisionnelles), mais aussi un plan de situation, un plan périmètre de déclaration d'utilité publique (DUP), un état et un plan parcellaires.

Le dossier ne contient pas de plan de relogement car l'immeuble n'a plus d'occupant. Les 4 activités en place (3 commerces et une activité professionnelle) seront quant à elles évincées et non transférées.

Un arrêté d'utilité publique valant cessibilité et mentionnant le montant de l'indemnité provisionnelle et la date de prise de possession, sera sollicité par la Communauté urbaine auprès de monsieur le Préfet du Rhône sur la base de ce dossier et des observations du public.

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.

Il est prévu qu'après cette acquisition, le terrain d'assiette entier sera mis à disposition de l'OPH du Rhône via un bail emphytéotique portant sur l'immeuble en copropriété situé à l'angle des 45/47, rue Paul Bert et 237, rue Vendôme ;

Vu ledit dossier ;

DECIDE

1° - Décide l'engagement de la procédure d'expropriation, en vue de lutter contre les difficultés exceptionnelles de logement de l'immeuble en copropriété situé à l'angle des 45-47, rue Paul Bert et 237, rue Vendôme à Lyon 3°.

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 valant cessibilité des emprises nécessaires pour lutter contre les difficultés exceptionnelles de logement,

b) - demander à monsieur le Préfet du Rhône l'application de l'article L 11-5-1 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° 0P14O2683, le 13 février 2012, pour un montant de 2 500 000 €

5° - Le montant à payer sera prélevé sur les crédits inscrits et à inscrire au budget principal - exercices 2014 et suivants - compte 2138 - fonction 824.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 11 juillet 2014.