

Annexes au rapport du commissaire enquêteur Marc-Laurent BOUTIN

Désigné en qualité de commissaire enquêteur par ordonnance N° E14000030 / 69 du Tribunal Administratif de Lyon en date du 26 février 2014 au titre de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique relatives au projet d'opérations de démolition-reconstruction et de réhabilitations de quatre immeubles d'habitation inscrits en emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements sociaux situés 17, rue de la Métallurgie à Lyon 3^e - 1, rue Verlet Hanus à Lyon 3^e - 10, rue Marignan à Lyon 3^e - 293, cours Lafayette à Lyon 6^e.

SOMMAIRE

IV Annexes	2
IV.1 Synthèse des Observations/Questions du public et du commissaire enquêteur	2
IV.2 Réponse de la communauté urbaine de Lyon	12

ANNEXES

Annexes établies sur 18 pages recto-verso

Enquête publique ayant pour objet l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique relatives au projet d'opérations de démolition-reconstruction et de réhabilitations de quatre immeubles d'habitation inscrits en emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements sociaux situés 17, rue de la Métallurgie à Lyon 3^e - 1, rue Verlet Hanus à Lyon 3^e - 10, rue Marignan à Lyon 3^e - 293, cours Lafayette à Lyon 6^e.

IV Annexes

IV.1 Synthèse des Observations/Questions du public et du commissaire enquêteur

Annexes établies sur 18 pages recto-verso

Enquête publique ayant pour objet l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique relatives au projet d'opérations de démolition-reconstruction et de réhabilitations de quatre immeubles d'habitation inscrits en emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements sociaux situés 17, rue de la Métallurgie à Lyon 3^e - 1, rue Verlet Hanus à Lyon 3^e - 10, rue Marignan à Lyon 3^e - 293, cours Lafayette à Lyon 6^e.

Table des matières

Table des matières.....	1
1 Questions - observations du public.....	1
1.1 Observation 1.....	2
1.2 Observation 2.....	3
1.3 Observation 3.....	4
1.4 Observation 4.....	5
1.5 Observation 5.....	6
2 Observations/Questions du commissaire enquêteur	7
2.1 Généralités.....	7
2.2 Questions.....	8
3 Vos réponses	9

1 Questions - observations du public

Les questions - observations sont numérotées chronologiquement.

Chaque observation fait l'objet d'un tableau :

- ☞ **Qx** : Référence de la permanence en graphie *marron gras italique*.
Observation ou question N° x. Elle comprend souvent plusieurs parties numérotées 1), 2), etc. En graphie *vert gras italique* ;
- ☞ **CEx** : réponse du commissaire-enquêteur lors de la permanence en graphie bleu. Les recommandations du commissaire-enquêteur sont en graphie **marron gras** ;
- ☞ **Rx** : votre réponse attendue. Elle doit répondre à toutes les parties de l'observation et être rédigée en termes compréhensibles.

1.1 Observation 1

Q1	<p><i>Permanence N°2 le 19/06/2014 à la mairie du 6^e arrondissement.</i></p> <p><i>Monsieur PICHAT André, 3, rue Garibaldi 69006 LYON. Propriétaire de l'îlot 17, rue de la métallurgie 69003 Lyon.</i></p> <p><i>Par 2 fois, j'ai proposé de réaliser des logements sociaux. La première fois, quand j'ai voulu déposer le permis de construire on m'a dit que ce n'était pas possible. La seconde fois au milieu du projet il m'a été dit que ce n'était pas possible. Je n'ai jamais eu d'explication, pourquoi ?</i></p>
CE1	<p>Lors de la présentation du projet, le GrandLyon ne m'a pas parlé de ces 2 projets. Je vais leur poser la question.</p> <p>Merci de me faire un point précis sur cet îlot.</p> <p>Lors de la présentation du projet, vous nous avez conseillé de ne pas visiter cet îlot le propriétaire pouvant se montrer "dangereux" dans ses réactions.</p> <p>Nous l'avons rencontré en permanence et il nous a semblé parfaitement normal et correct dans ses propos et comportement. Ce monsieur est notaire retraité et ses anciennes fonctions sont tout à fait en phase avec ce que nous avons vu de cette personne.</p>
R1	<p>Vos réponses.</p>

1.2 Observation 2

Q2	<p><i>Permanence N°4 le 26/06/2014 à la mairie du 6^e arrondissement.</i></p> <p><i>Madame HITIER Danielle, 72, rue Dedieu 69100 VILLEURBANNE. Représente ses neveux MM. CATRY Hervé & Philippe propriétaires indivis pour moitié de l'îlot 293, cours Lafayette 69006 Lyon.</i></p> <p><i>1) Que signifient les termes "désordres rencontrés" ?</i></p> <p><i>Complément par mail de Monsieur CATRY Hervé, 21 rue Michel Ange 75016 Paris. Propriétaires indivis pour un quart de l'îlot 293, cours Lafayette 69006 Lyon.</i></p> <p><i>2) Devenir des deux boutiques situées au rez-de-chaussée ?</i></p> <p><i>3) La servitude de passage entre la parcelle visée et celle du 22 rue Baraban est réciproque. La cour appartient au 22 Baraban qui doit la laisser libre pour que l'escalier extérieur du 293 puisse être accessible. Réciproquement, le couloir entre la rue et la cour doit être accessible aux habitants du 22 Baraban pour qu'ils puissent rejoindre leur cour.</i></p> <p><i>4) Que représentent les 149 k€ d'études et honoraires ?</i></p> <p><i>5) L'indemnité d'éviction du locataire Lafayette Meublés ne semble pas prévue. A combien est-elle estimée ?</i></p>
CE2	<p>Lors de la présentation du projet, le GrandLyon ne m'a pas donné d'explications sur ce problème. Je vais leur poser la question.</p> <p>Merci de m'expliquer de quels "désordres" il s'agit ? "Désordres" constatés de quelle façon ? Interventions des autorités ? Main courante ?</p> <p>Merci de répondre aux autres points en particulier la servitude de passage avec le 22 rue Baraban (point 3).</p>
R2	Vos réponses.

1.3 Observation 3

Q3	<p><i>Permanence N°4 le 26/06/2014 à la mairie du 6^e arrondissement.</i></p> <p><i>Monsieur BEAUCAMP Patrick, 40, rue de la Bannière 69003 LYON. Propriétaires des lots 27, 78, 86 et 88 de l'îlot 10, rue de Marignan 69003 Lyon (via la SCI B2B Margnan).</i></p> <p><i>1) Monsieur BEAUCAMP dit que l'insalubrité du bâtiment est en partie liée à la démarche du GrandLyon qui ne fait aucun entretien de ses biens. Il est troublant de lire que le GrandLyon procède à une opération immobilière après avoir laissé ce bien sans entretien depuis 10 ans.</i></p> <p><i>2) Monsieur BEAUCAMP a subi un dégât des eaux et n'a jamais pu entrer en contact avec le GrandLyon pour le faire constater.</i></p> <p><i>3) Monsieur BEAUCAMP a été en contact avec Madame FAURE depuis juin 2013 et n'a jamais reçu d'offre d'achat.</i></p>
CE3	<p>Je vais demander des explications au GrandLyon sur cette situation.</p> <p>Merci de répondre avec précision à ces 3 points.</p>
R3	<p>Vos réponses.</p>

1.4 Observation 4

Q4	<p><i>Permanence N°4 le 26/06/2014 à la mairie du 6^e arrondissement.</i></p> <p><i>Monsieur LALLEMENT Nicolas, 175, cours Lafayette 69006 LYON. Propriétaires des lots 9 et 47 de l'îlot 1, rue Verlet-Hanus 69003 Lyon.</i></p> <p><i>1) Monsieur LALLEMENT dit que l'immeuble a été rendu insalubre suite à l'abandon et à la mauvaise gestion des lots appartenant à la ville qui les a laissés squattés et tout cassés.</i></p> <p><i>2) Monsieur LALLEMENT, suite à une expertise d'une agence immobilière, a fait une offre de rachat à 60 000 euros. Une réponse, orale, a été de dire que France Domaine est "incompétente" en matière d'évaluation. Monsieur LALLEMENT se demande pourquoi il n'a jamais reçu de réponse depuis 6 mois ?</i></p>
CE4	<p>Je vais demander des explications au GrandLyon sur cette situation.</p> <p>Merci de répondre avec précision à ces 2 points. En particulier sur le point 2.</p> <p>Il est étonnant que vous ne m'ayez pas parlé de cette offre lors de la présentation du projet.</p>
R4	Vos réponses.

1.5 Observation 5

Q5	<p><i>Permanence N°5 le 26/06/2014 à la mairie du 3^e arrondissement.</i></p> <p><i>Madame Marie-Paule HAÏTAYAN & Monsieur SAIDI Mohamed-Taoufik, 14, rue Duguesclin 69006 LYON. Propriétaires indivis des lots 49 et 50, constituant un seul appartement, soit 34/1000^e au 4^e étage de l'îlot 10, rue de Marignan 69003 Lyon.</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <i>1) Madame HAÏTAYAN et Monsieur SAIDI ont acheté ces appartements en 2001 pour n'en faire qu'un et pouvoir l'habiter lors de leur retraite. Suite à une aide ANAH, cet appartement a été refait (achat de 53 000 € de matériaux mis en œuvre par Monsieur SAIDI, artisan du bâtiment). Cet appartement, conventionné APL, a été loué, comme prévu par l'aide, durant 9 ans avec un loyer plafonné de mars 2004 à mars 2013 (actuellement loué 400 €/mois TTC et géré par Régie Nouvelle HH).</i> <i>2) Madame HAÏTAYAN et Monsieur SAIDI pensent avoir contribué raisonnablement, au logement social. Ils souhaitent pouvoir à leur tour bénéficier de leurs efforts citoyens.</i> <i>3) Madame HAÏTAYAN et Monsieur SAIDI signalent qu'à l'achat, ils disposaient d'une cave qui n'apparaît pas sur l'état parcellaire.</i> <i>4) Madame HAÏTAYAN et Monsieur SAIDI demandent une expertise judiciaire pour évaluer la valeur réelle et actuelle de leur bien. Cela serait, pour eux, un premier point leur permettant de réfléchir plus avant.</i> <i>5) Madame HAÏTAYAN et Monsieur SAIDI signalent qu'ils possèdent, en copropriété, une loge située au-dessus du magasin. Des frais d'huissier et d'avocats ont été engagés pour récupérer les loyers impayés.</i>
CE5	<p>Je vais demander des explications au GrandLyon sur cette situation.</p> <p>Merci de répondre avec précision à ces points. En particulier sur les points 3 à 6.</p> <p>Il est étonnant que vous ne m'ayez pas fait parvenir les photographies réalisées par Madame FAURE lors de sa visite. J'ai été obligé de vous les demander. A ce jour, je n'ai reçu que 3 photographies alors que Madame CHATRIAN m'en a promis d'autres.</p>
R5	Vos réponses.

Fin des observations du public

Observations officielles du public, document établi sur 9 pages recto-verso (Version 01.0 du 18 septembre 2012)

Enquête publique ayant pour objet l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire relatives au projet d'opérations de démolition-reconstruction et réhabilitation de quatre immeubles d'habitation en vue de la réalisation de programmes de logements sociaux.

Annexes établies sur 18 pages recto-verso

Enquête publique ayant pour objet l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique relatives au projet d'opérations de démolition-reconstruction et de réhabilitations de quatre immeubles d'habitation inscrits en emplacements réservés

2 Observations/Questions du commissaire enquêteur

Les questions sont numérotées.

Chaque question fait l'objet d'un tableau :

- ☞ *QCEx* : Question N° x. Elle comprend souvent plusieurs parties numérotées 1), 2), etc. En graphie *vert gras italique* ;

Rx : votre réponse attendue. Elle doit répondre à toutes les parties de la question et être rédigée en termes compréhensibles.

2.1 Généralités

- ☞ Format peu lisible qui n'apporte rien par rapport à un A4 portrait ;
- ☞ Ce document ne sembla pas avoir été relu car il contient de nombreuses fautes d'orthographe ;
- ☞ La ponctuation n'est pas homogène voire fautive (un signe de ponctuation composé de deux éléments entraîne deux espaces, une avant et une après [exemple : " ! ", " ? ", " ; ", etc.]. Un signe de ponctuation composé d'un élément entraîne une espace après [exemple : ". ", " ", etc.]). La ponctuation des listes est à revoir ;
- ☞ Les règles françaises de typographie proscrivent le soulignement et suggèrent, plutôt, la modification de la graisse ;
- ☞ Pour une meilleure compréhension du texte, il serait préférable d'utiliser "etc." en lieu et place de n'importe quel nombre de points (".." à "....."), en particulier en milieu de phrase ;
- ☞ Utiliser la même police de caractère pour une meilleure lisibilité ;
- ☞ Revoir la façon de désigner les points cardinaux ;
- ☞ Les renvois aux pages afférentes seraient un plus appréciable ;
- ☞ Il manque un glossaire des termes utilisés.

2.2 Questions

QCE1	<i>Les sommes liées aux "Études / Honoraires" sont importantes (résumé page 89).</i>
RCE1	Merci de me fournir le détail de ces frais ainsi que leurs bénéficiaires.

Fin des observations du commissaire-enquêteur.

3 Vos réponses

Elles sont à me fournir sous forme de mémoire informatique sous quinze jours soit avant le vendredi quatre juillet deux mille quatorze au soir.

Représentant GrandLyon

Marc-Laurent BOUTIN

Commissaire-enquêteur

Lyon le vingt-trois juin deux mille quatorze

Fin de la synthèse afférente à l'enquête publique ayant pour objet l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire relatives au projet d'opérations de démolition-reconstruction et réhabilitation de quatre immeubles d'habitation en vue de la réalisation de programmes de logements sociaux à Lyon 3^e et 6^e.

IV.2 Réponse de la communauté urbaine de Lyon

Annexes établies sur 18 pages recto-verso

Enquête publique ayant pour objet l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique relatives au projet d'opérations de démolition-reconstruction et de réhabilitations de quatre immeubles d'habitation inscrits en emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements sociaux situés 17, rue de la Métallurgie à Lyon 3^e - 1, rue Verlet Hanus à Lyon 3^e - 10, rue Marignan à Lyon 3^e - 293, cours Lafayette à Lyon 6^e.

direction ressources et performance
service juridique et commande publique

Lyon, le 4 juillet 2014

Votre interlocuteur :

Vincent Villemain
☎ +4 26 99 39 01 - 📠 +4 78 63 49 75
vvillemain@grandlyon.org

M. Marc-Laurent BOUTIN
Commissaire enquêteur

Objet DUP Opérations de démolition-reconstruction et de réhabilitations de quatre immeubles d'habitation inscrits en emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements sociaux - Réponses aux observations du public et du commissaire enquêteur.

Nos Ref.
Vos Ref.
PJ

Monsieur,

Comme convenu lors de notre entrevue du 23 juin dernier, vous trouverez ci-dessous les réponses que souhaite apporter la communauté urbaine de Lyon aux observations formulées par le public et vous-même lors des enquêtes préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire menées dans le cadre du dossier cité en objet.

R1 - Observations de M.Pichat - immeuble 17 rue de la Metallurgie, Lyon 3:

M.Pichat indique avoir présenté par deux fois, en 2006 puis en 2008, un projet de construction de logements sur la parcelle DO74.

En ce qui concerne le premier projet élaboré avec un promoteur privé (programme libre intégrant une partie de logements sociaux) pour lequel un permis de construire était sur le point d'être déposé en 2007, les services de la Ville de Lyon nous ont confirmé qu'au moment du dépôt dudit permis (juin 2007), la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) instaurant l'emplacement réservé pour programme de logements sociaux était devenue opposable (procédure de modification n° 1, approuvée le 2 mai 2007 et opposable le 1^{er} juin 2007).

Cet emplacement réservé instaurant une servitude 100% logements aidés PLUS et PLS, le programme présenté par M.Pichat n'apparaissait donc pas conforme aux règles imposées par le PLU.

C'est la raison pour laquelle les services de la Ville de Lyon ont indiqué à M.Pichat de renoncer au dépôt de sa demande d'autorisation qui n'aurait, en tout état de cause, pu faire que l'objet d'une décision de refus.

En ce qui concerne le second projet évoqué par M.Pichat, force est de constater, après recherches, que ce dernier n'a jamais fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire auprès des services de la Ville de Lyon.

Dans ces conditions, ni la Ville de Lyon ni la communauté urbaine ne pouvaient être informées de ce second projet qui n'a jamais été porté officiellement à notre connaissance.

Tout le courrier doit être adressé à :
Monsieur le Président de la communauté urbaine de Lyon
Délégation Générale au Développement
Economique et International

Annexes établies sur 18 pages recto-verso 20, rue du Lac - BP 3103 - 69399 Lyon cedex 03

Enquête publique ayant pour objet l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique relatives au projet d'opérations de démolition-reconstruction et de réhabilitations de quatre immeubles d'habitation inscrits en emplacements réservés

R2 - Observations de Mme Hitier et de M. Catry - immeuble 293 Cours Lafayette, Lyon 6:

1) Les termes « *désordres rencontrés* » employés dans le dossier d'enquête préalable à la DUP renvoient à la situation de vétusté de l'immeuble qui fait l'objet d'une mise à bail pour une activité d'hôtel meublé.

En effet, cet immeuble comporte des installations sanitaires communes (un seul WC par étage, une seule douche commune en fonctionnement pour tout l'immeuble) très vétustes. Comme indiqué dans le dossier d'enquête, les conditions d'habitabilité de l'immeuble sont déplorables, hormis de rares chambres qui ont été réhabilitées et qui sont pourvues d'une salle d'eau.

Cet immeuble fait d'ailleurs l'objet d'un suivi par l'état et les collectivités, depuis plusieurs années maintenant, dans le cadre du dispositif partenarial « MOUS meublés ». Ce dispositif de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale, mis en place par la communauté urbaine de Lyon, a pour objectif de repérer les hôtels meublés dégradés sur le territoire, d'assurer une veille sur leur gestion, sur l'état du bâti, et sur le sort réservé aux locataires.

2) En ce qui concerne le devenir des deux boutiques situées au rez-de-chaussée de l'immeuble, d'après les informations que nous avons pu recueillir, un des deux locaux est actuellement vacant et la procédure d'expropriation n'aura donc pas d'incidences particulières sur le devenir de ce commerce.

Le second local est, quant à lui, actuellement loué par bail précaire dont le terme est fixé au mois de novembre 2014. Passé cette date, le local sera vacant et la procédure d'expropriation n'aura donc pas, là encore, d'incidences particulières sur le devenir du commerce.

3) L'existence de la servitude de passage instituée au profit de l'immeuble du 22 rue Baraban est connue de la communauté urbaine puisque mentionnée dans le titre de propriété de l'immeuble du 293 Cours Lafayette.

Cette servitude sera maintenue dans le cadre de la réalisation du projet de réhabilitation envisagé par Grand Lyon Habitat (GLH).

4) La somme de 149 000€ d'études et honoraires indiquée dans le tableau de l'estimation sommaire et globale des dépenses relative à l'opération projetée sur cet immeuble correspond à l'ensemble des frais qui seront exposés par Grand Lyon Habitat pour le règlement des honoraires de l'équipe de maîtrise d'œuvre, des différents bureaux d'études missionnés et de la conduite d'opération du projet de réhabilitation. Ce poste de dépenses inclut également les primes d'assurances obligatoires dans le cadre du chantier et le coût des attestations nécessaires à l'obtention des certifications demandées par l'Etat et la communauté urbaine de Lyon pour atteindre un niveau satisfaisant de performance énergétique des bâtiments (ces niveaux de performances conditionnent en effet le versement des subventions nécessaires à la réalisation de l'opération de réhabilitation).

5) L'indemnité déviction du locataire « Lafayette Meublés » n'est effectivement pas prévue dans le tableau de l'estimation sommaire et globale des dépenses qui ne doit indiquer, conformément au code de l'expropriation, que les montants prévisionnels des dépenses relatives aux acquisitions foncières.

L'offre d'indemnité sera déterminée ultérieurement, après que la communauté urbaine soit entrée en possession de l'immeuble, et fera l'objet, préalablement à sa notification au preneur, d'une demande d'évaluation auprès du service des domaines.

A noter enfin qu'il est actuellement impossible pour la communauté urbaine de déterminer son montant prévisionnel, cette dernière étant calculée sur la base des documents comptables de la société titulaire du bail dont nous n'avons pas, à l'heure actuelle, connaissance.

R3 - Observations de M. Beaucamp - Immeuble 10 rue Marignan, Lyon 3 :

1) Il est inexact d'affirmer que l'état d'insalubrité de l'immeuble serait, ne serait-ce qu'en partie, lié à la prétendue absence d'entretien, par la communauté urbaine, des lots de copropriété acquis par cette dernière dans cet immeuble.

En effet, d'une part, la communauté urbaine n'est qu'un copropriétaire parmi d'autres au sein de cet immeuble et ne peut dès lors être tenue responsable, en tout état de cause pas plus que les autres copropriétaires, de l'état de dégradation du bâtiment.

D'autre part, la communauté urbaine participe activement à la vie de cette copropriété par sa participation ou sa représentation systématique à l'ensemble des assemblées générales de copropriétaires organisées par le syndic la SAS Simmoneau.

Enfin, la communauté urbaine a toujours acquitté ses charges de copropriété, participe financièrement aux charges d'entretien de l'immeuble et n'a jamais voté contre les travaux décidés par l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble.

2) Le service patrimoine de la direction du foncier et de l'immobilier de la communauté urbaine n'a jamais été informé, ni par la SAS Simmoneau, ni par M.Beaucamp lui-même, du dégât des eaux dont ce dernier fait état.

3) L'opérateur foncier en charge de ce dossier a en effet eu des contacts avec M. Beaucamp en vue d'une acquisition amiable des lots appartenant à la SCI B2B Marignan. Cependant, pour pouvoir proposer une offre d'acquisition à M.Beaucamp, des éléments complémentaires avaient été sollicités que ce dernier n'a jamais transmis à la communauté urbaine.

Enfin, lorsque la communauté urbaine a souhaité, récemment, reprendre contact avec M.Beaucamp, ce dernier a indiqué par mail qu'il n'était plus vendeur, ce qui a mis fin aux négociations amiables et a conduit à l'engagement de la procédure à l'encontre de ce dernier.

R4 - Observations de M. Lallement - Immeuble 1 rue Verlet Hanus, Lyon 3 :

1) S'agissant de lots appartenant à la Ville de Lyon et pour lesquels la communauté urbaine n'a pas d'éléments d'information relative à leur gestion, la communauté urbaine ne s'estime pas compétente pour répondre à l'observation de M. Lallement qui ne concerne pas son patrimoine propre.

2) La communauté urbaine a effectivement été destinataire d'une offre de vente formulée par M. Lallement par courrier du 14 mars 2014.

Cependant, un arrêté de péril imminent avec interdiction définitive d'habiter a été pris par la mairie de Lyon pour cet immeuble le 17 mars 2014, soit 3 jours après la réception de la proposition de M. Lallement.

Compte tenu de cette situation, le service des domaines, sollicité pour obtenir une évaluation des biens appartenant à M. Lallement, a indiqué ne pas pouvoir se prononcer sur l'évaluation des lots 9 et 47 en l'absence d'éléments sur le coût des travaux de réhabilitation prescrits dans l'arrêté de péril susvisé.

Or, le coût de ces travaux ne peut pas être déterminé par la communauté urbaine de Lyon car ils relèvent des démarches entreprises par les copropriétaires en ce qui concerne leurs lots privatifs et par le syndic Foncia Jacobin en ce qui concerne les parties communes de l'immeuble.

Annexes établies sur 18 pages recto-verso

Enquête publique ayant pour objet l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique relatives au projet d'opérations de démolition-reconstruction et de réhabilitations de quatre immeubles d'habitation inscrits en emplacements réservés

C'est la raison pour laquelle une réponse n'a pas pu encore être formulée à M.Lallement.

R5 - Observations de M. Saidi et Mme Haïtayan - immeuble 10 rue Marignan, Lyon 3 :

1) et 2) Ces observations n'appellent pas de réponse de la part de la communauté urbaine de Lyon.

3) Après vérification effectuée par nos services, aucune cave n'est mentionnée dans le titre de propriété de M. Saidi et Mme Haïtayan (Vente Walczak/Bellot/Le Henaff - Saidi/Haitayan du 24 octobre 2001).

Ces derniers ne sont donc propriétaires que des lots 49 et 50 de la copropriété du 10 rue Marignan, conformément aux éléments indiqués dans l'état parcellaire du dossier d'enquête parcellaire.

4) M. et Mme Haïtayan peuvent dès à présent, s'ils le souhaitent, solliciter, une évaluation de leur bien auprès d'un expert judiciaire mais, en ce cas, à leurs frais exclusifs.

Si la procédure d'expropriation devait se poursuivre jusqu'à son terme vis-à-vis de ces personnes, il convient de noter qu'en cas de refus par ces derniers de l'offre d'indemnisation qui leur sera notifiée par la communauté urbaine et de saisine du juge de l'expropriation en vue de la fixation judiciaire des indemnités, ces derniers pourront solliciter de Monsieur le juge qu'il diligente une expertise judiciaire pour la détermination de la valeur vénale de leur bien.

5) La loge dont font état M. Saidi et Mme Haïtayan est identifiée dans le règlement de copropriété de l'immeuble (Règlement de copropriété - état descriptif de division du 22 février 1952 modifié par actes des 22 février 1988 et 13 décembre 2004) comme une partie commune de copropriété appartenant à ce titre à l'ensemble des copropriétaires en indivision.

Cette loge fera donc l'objet d'une offre d'indemnisation au titre de l'expropriation des parties communes de l'immeuble, offre qui sera notifiée au syndic de copropriété en sa qualité de représentant légal du syndicat des copropriétaires.

L'acceptation ou le refus de cette offre sera soumis au vote des copropriétaires à l'occasion d'une assemblée générale (ordinaire ou extraordinaire).

L'indemnité, une fois acceptée par la copropriété ou fixée par le juge de l'expropriation, sera par la suite répartie entre tous les copropriétaires à proportion de la quote-part de parties communes attachée à leur(s) lot(s).

RCE1 - Question du commissaire enquêteur concernant les postes de dépenses « études et honoraires » indiqués dans l'estimation sommaire et globale des dépenses du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique :

Comme indiqué dans la réponse R2 4), ces montants correspondent à l'ensemble des frais qui seront exposés par les maîtres d'ouvrages des opérations envisagées pour le règlement des honoraires des équipes de maîtrise d'œuvre, des différents bureaux d'études missionnés et de la conduite d'opération des projets.

Ces postes de dépenses incluent également les primes d'assurances obligatoires dans le cadre des chantiers et le coût des attestations nécessaires à l'obtention des certifications demandées par l'Etat et la communauté urbaine de Lyon pour atteindre un niveau satisfaisant de performance énergétique des bâtiments (ces niveaux de performances conditionnent en effet le versement des subventions nécessaires à la réalisation des opérations).

Espérant avoir répondu à vos attentes, je vous prie d'agréer, monsieur, l'assurance de ma considération distinguée.

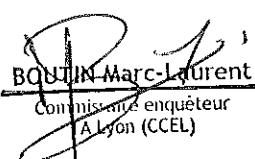
La responsable de l'Unité
Habitat

Sabine Chatriant



commune d'urbaine
GRANDLYON

Fait à Lyon, le neuf juillet 2014.


BOUTIN Marc-Laurent
Commissaire enquêteur
à Lyon (CCEL)

**Le commissaire enquêteur
Marc-Laurent BOUTIN**

Fin des annexes du rapport de Marc-Laurent BOUTIN