

DEPARTEMENT DU RHONE

METROPOLE DE LYON

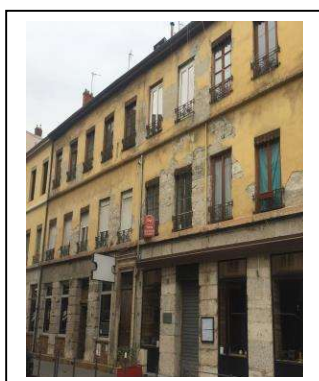
ENQUETE PARCELLAIRE COMPLEMENTAIRE

Opération de Restauration Immobilière

à Lyon 3^{ème} et 7^{ème} arrondissements

quartiers Moncey/Voltaire/Guillotière

Du lundi 7 novembre 2022 au mercredi 7 décembre 2022



PROCES-VERBAL

et

AVIS

Jean-Pierre BIONDA
COMMISSAIRE ENQUETEUR

Table des matières

1	<i>Première partie : PROCES-VERBAL DES OPERATIONS</i>	3
1.1	Présentation de l'enquête	4
1.1.1	Préambule.....	4
1.1.2	Objet de l'enquête	5
1.1.3	Enjeux	5
1.1.4	Cadre juridique.....	6
1.1.5	Rôle du commissaire enquêteur	7
1.1.6	Nature et caractéristiques du projet	7
1.1.7	Composition du dossier d'enquête	16
1.2	Déroulement de l'enquête	17
1.2.1	Phase préliminaire	17
1.2.2	Modalités de l'enquête	20
1.2.3	Information du public et recueil des observations.....	21
1.2.4	Climat de l'enquête	22
1.2.5	Clôture de l'enquête	22
1.2.6	Bilan comptable des contributions	23
1.2.7	Visite des lieux.....	27
1.3	Analyse des contributions et des informations	27
1.3.1	Immeuble du 200/202 rue de Créqui (Lyon 3ème)	27
1.3.2	Immeuble du 225 rue de Créqui (Lyon 3ème)	30
1.3.3	Immeuble du 59 rue Salomon Reinach (Lyon 7ème)	32
1.4	Les questions du commissaire enquêteur à la Métropole	42
2	<i>Deuxième Partie : AVIS</i>	45
2.1	pour l'immeuble sis au 200-202 rue de Créqui à Lyon 3^{ème} :	48
2.2	pour l'immeuble sis au 225 rue de Créqui à Lyon 3^{ème} :	49
2.3	pour l'immeuble sis au 59 rue Salomon Reinach à Lyon 7^{ème} :	50
	ANNEXES	53

1 Première partie : PROCES-VERBAL DES OPERATIONS

1.1 Présentation de l'enquête

1.1.1 Préambule

Les Opérations de Restauration Immobilière (ORI) permettent à une collectivité publique de faire réaliser des travaux importants de réhabilitation complète d'immeubles dans le cadre de politiques locales volontaristes d'amélioration de l'habitat ou de lutte contre l'habitat indigne.

La décision d'initier une ORI marque également le passage d'une politique d'incitation des propriétaires à améliorer leurs logements et immeubles à une politique plus contraignante. C'est un outil coercitif en ce sens que les travaux sont déclarés d'utilité publique après enquête publique et sont notifiés aux propriétaires lors de l'enquête parcellaire entraînant pour eux une obligation de faire sous peine d'expropriation.

L'expropriation des biens n'est pas l'objectif principal de cette procédure. Elle n'intervient que dans l'hypothèse où les propriétaires ne peuvent pas ou ne souhaitent pas engager les travaux nécessaires. En vue de l'expropriation le préfet peut ainsi prendre, à la demande de la collectivité, un arrêté de cessibilité à l'encontre des propriétaires en situation de carence sur l'exécution des travaux prescrits lors de la DUP et qui n'auront pas manifesté leur intention de réaliser les travaux dans le délai imparti à l'occasion de l'enquête parcellaire.

Engagées déjà depuis plusieurs années sur le territoire de la ville de Lyon, les collectivités (Etat, Ville de Lyon, Grand Lyon), avec l'ANAH, ont décidé en 2009 la poursuite d'actions de lutte contre l'habitat indigne par la mise en place d'un programme d'intérêt général (PIG) - Immeubles Sensibles- à la suite du précédent Plan de Lutte contre l'Habitat Indigne (PLHI).

Le PIG vise à mettre en œuvre des stratégies opérationnelles de manière partenariale, en agissant conjointement sur les plans technique, financier, juridique, immobilier et social afin d'aboutir à la réhabilitation complète d'immeubles et au maintien partiel ou total d'une fonction sociale des logements.

Un diagnostic réalisé en 2010 sur le secteur des 3^{ème} et 7^{ème} arrondissements de Lyon a permis de repérer une centaine d'immeubles comme potentiellement fragiles, en cumulant des difficultés de bâti, d'occupation et de fonctionnement. Pour une vingtaine d'entre eux, il avait alors été estimé que le seul volet incitatif ne pouvait suffire à engager une dynamique de projet et qu'une action publique forte était nécessaire pour enrayer le processus de dégradation, notamment en parties communes, et aboutir à une requalification pérenne par leurs propriétaires.

Ainsi, sur le quartier Moncey-Voltaire-Guillotière des 3^{ème} et 7^{ème} arrondissements de Lyon, la Communauté Urbaine de Lyon, devenue Métropole de Lyon, a engagé en 2012 une Opération de Restauration Immobilière (ORI) sur 13 immeubles repérés comme justifiant de mesures de lutte contre l'insalubrité et le péril.

Après enquête publique, l'ORI a été déclarée d'utilité publique par arrêté préfectoral du 24 mai 2013, prorogée par arrêté préfectoral du 27 Avril 2018 pour une durée de 5 ans. L'arrêté de DUP définit un programme de travaux qui porte sur de la reprise ou de la réfection d'éléments de bâtiments ainsi que sur de la mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité de logements.

Les enquêtes parcellaires qui découlent de la DUP ont été phasées dans le temps :

- Une première enquête parcellaire a eu lieu en 2016 (du 4 avril au 6 mai) et concernait 4 immeubles dont ceux du 225 rue de Créqui (dans le 3^{ème}) et du 59 rue Salomon Reinach (dans le 7^{ème}).
- Une deuxième enquête parcellaire, complémentaire, a eu lieu en 2018 (du 26 mars au 27 avril) et concernait 5 immeubles dont les deux précédents, l'ensemble des travaux prescrits par la DUP n'ayant pas été réalisés, ainsi que celui du 200-202 rue de Créqui (dans le 3^{ème}).
- Une troisième enquête parcellaire a eu lieu début 2022 (du 7 février au 7 mars), également complémentaire, et concernait 2 immeubles figurant déjà dans l'enquête de 2018.

1.1.2 Objet de l'enquête

La présente enquête parcellaire entre dans le même cadre de la Déclaration d'Utilité Publique du 24 mai 2013 de l'ORI à Lyon 3^{ème} et Lyon 7^{ème} quartiers Moncey/ Voltaire/ Guillotière, prorogée le 27 avril 2018, et concerne trois immeubles sis au :

- 200-202 rue de Créqui dans le 3^{ème} arrondissement de Lyon ;
- 225 rue de Créqui dans le 3^{ème} arrondissement de Lyon ;
- 59 rue Salomon Reinach dans le 7^{ème} arrondissement de Lyon.

Elle est complémentaire dans la mesure où trois enquêtes parcellaires ont déjà été conduites dans le cadre de la DUP et où les 3 immeubles concernés ont déjà figuré dans deux de ces enquêtes précédentes. Les immeubles situés au 225 rue de Créqui et au 59 rue Salomon Reinach ont déjà été concernés par les enquêtes de 2016 et 2018 ; l'immeuble situé au 200-202 rue de Créqui a été concerné par l'enquête de 2018.

Ces enquêtes précédentes avaient conduit à un arrêté de cessibilité en date du 19 avril 2021 portant sur le 59 rue Salomon Reinach mais aucun arrêté de cessibilité n'a été pris sur les deux autres adresses.

Les propriétaires concernés dans les trois immeubles de la présente enquête ont ainsi d'ores et déjà bénéficié de délais pour engager les démarches nécessaires à la bonne réalisation des travaux de l'ORI.

La préfecture du Rhône est l'autorité organisatrice de l'enquête. La Métropole de Lyon est le maître d'ouvrage de l'Opération de Restauration Immobilière. Elle est dénommée ci-après la Métropole.

1.1.3 Enjeux

L'objectif d'une enquête parcellaire relative à une ORI est de permettre aux propriétaires déjà identifiés, qui se sont vu notifier individuellement les travaux prévus dans la DUP qu'ils ont à effectuer dans leur immeuble, de s'expliquer sur la réalisation de ces travaux, justificatifs à l'appui.

Il ne s'agit pas d'une enquête parcellaire au sens classique du terme puisque le projet est une opération de restauration immobilière qui vise, dans un premier temps, à inciter les propriétaires à réaliser les travaux jugés nécessaires pour rendre digne l'habitat concerné. Un tel projet n'exige pas, a priori, d'expropriation pour sa réalisation. Il s'agit donc de considérer l'état d'avancement du programme et les perspectives de son achèvement dans le cadre de la procédure engagée, les propriétaires pouvant conserver leurs biens s'ils sont à jour par rapport aux obligations que leur fait l'ORI.

Dans cette nouvelle enquête parcellaire complémentaire il conviendra de tenir compte de l'avancée des travaux réalisés par certains propriétaires qui figurent dans l'arrêté de cessibilité du 19 avril 2021 et de permettre aux autres d'effectuer les travaux leur restant à réaliser, faute de quoi la procédure d'expropriation pourra être menée à son terme.

Trois étapes importantes dans le cadre d'une ORI sont à franchir par les propriétaires :

- la définition et l'obtention d'un permis de construire de réhabilitation globale de l'immeuble ;
- le vote des travaux correspondant et leur financement.
- La réalisation des travaux.

1.1.4 Cadre juridique

1.1.4.1 Contexte

L'arrêté préfectoral n°E-2022-474 du 10 octobre 2022 prescrivant l'ouverture de la présente enquête parcellaire en énonce le contexte et notamment :

- La convention relative au programme d'intérêt général « *immeubles sensibles habitat indigne dit PIG-HI* » du 2 novembre 2011 entre la Communauté urbaine de Lyon, désormais Métropole de Lyon, la Ville de Lyon et l'agence nationale de l'habitat ;
- L'arrêté préfectoral n°2013 145-0001 du 24 mai 2013 déclarant d'utilité publique l'opération de restauration immobilière à Lyon 3ème et Lyon 7ème quartiers Moncey/ Voltaire/ Guillotière réalisée par la Communauté urbaine de Lyon, désormais Métropole de Lyon ;
- L'arrêté préfectoral n° 69-2018-04-27-008 du 27 avril 2018 modifiant l'arrêté préfectoral n° 69-2018-04-19-001 du 19 avril 2018 prorogeant les effets de l'arrêté de DUP du 24 mai 2013.

1.1.4.1 Textes législatifs et réglementaires

Les opérations de restauration immobilière sont régies par le code de l'urbanisme et notamment par les articles L313-4 à L313-14.

L'enquête parcellaire est prévue par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment par les articles législatifs L1, L110-1 et L131-1 ainsi que par les articles réglementaires R131-1 à R131-14.

1.1.5 Rôle du commissaire enquêteur

Selon les termes de l'article R131-9 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique : « le commissaire enquêteur donne son avis sur l'emprise des ouvrages projetés » et selon les termes de l'article L313-4-2 du code de l'urbanisme : « si un propriétaire fait connaître son intention de réaliser les travaux dont le détail lui a été notifié, ou d'en confier la réalisation à l'organisme chargé de la restauration, son immeuble n'est pas compris dans l'arrêté de cessibilité ».

Compte-tenu du contexte particulier d'une enquête parcellaire relative à une ORI où les parcelles et les biens ainsi que les propriétaires sont clairement identifiés au préalable, il s'agit surtout pour le commissaire enquêteur :

- de recueillir les observations des propriétaires ou des ayants droits lors des permanences ou au travers de leurs écrits ;
- d'apprécier leur engagement individuel et collectif en faveur des travaux prescrits par l'ORI dans des délais compatibles avec l'achèvement de la procédure, au travers de leurs dires et documents ou de témoignages d'acteurs de la procédure ;
- d'analyser les éventuels décalages entre les prescriptions et les réalisations, tant en termes de prestations que de délai, pour autant qu'il puisse avoir les informations nécessaires.

En conséquence j'exprimerai un avis sur les perspectives d'aboutissement de la procédure par immeuble, en me fondant d'une part sur les informations relatives à leur état des lieux dont j'ai pu avoir connaissance, d'autre part sur les intentions de leurs propriétaires au regard du programme de travaux prescrits, sans pour autant me substituer à la Métropole et à ses prérogatives.

1.1.6 Nature et caractéristiques du projet

Il s'agit de prolonger les démarches pour achever l'Opération de Restauration Immobilière sur les immeubles situés dans les 3^{ème} et 7^{ème} arrondissements de Lyon du secteur Moncey-Voltaire-Guillotière. La mise en œuvre de cette enquête parcellaire complémentaire doit ainsi permettre la poursuite et l'achèvement des travaux de réhabilitation de 3 immeubles :

- deux immeubles du 3^{ème} arrondissement au :
 - 200-202 rue de Créqui, copropriété de 16 propriétaires ;
 - 225 rue de Créqui, copropriété de 3 propriétaires bailleurs.
- un immeuble du 7^{ème} arrondissement au :
 - 59 rue Salomon Reinach copropriété de 7 propriétaires bailleurs.

1.1.6.1 Les deux immeubles de la rue de Créqui

La rue de Créqui traverse les 3^{ème} et 6^{ème} arrondissements de Lyon depuis la Grande rue de la Guillotière au sud jusqu'au parc de la Tête d'Or au nord. Dans le secteur concerné par les deux immeubles impliqués dans la présente enquête, elle est caractérisée par une continuité de bâti ancien avec des immeubles des années 1900 de 3 ou 4 étages marqués par la présence de nombreux commerces en rez-de-chaussée, notamment des restaurants.

Ces deux immeubles, situés à proximité de la place Guichard et de la bourse du travail au nord et de la place Voltaire au sud, sont localisés dans un secteur très attractif du centre de Lyon, à proximité du centre d'affaires de la Part Dieu, mais aussi des nombreux services administratifs situés dans le quartier (Préfecture, Palais de justice, Mairie du 3ème, Métropole de Lyon).

L'immeuble du 200-202 rue de Créqui :

- **Caractéristiques :**

Cet immeuble constitue une copropriété R+2+combles, composée de 19 logements, globalement de petite taille (en moyenne 30 à 35 m²) et majoritairement destinés à la location.

Il compte 16 propriétaires : 1 occupant, 13 bailleurs et 2 propriétaires de locaux commerciaux. La Métropole est propriétaire de 9 lots acquis à l'amiable entre 2005 et 2019. Grand Lyon Habitat est preneur par bail emphytéotique de 4 lots. Ces lots sont actuellement vacants.

- **Historique de l'opération :**

Dans ce secteur un emplacement réservé était prévu dans le PLU afin de créer un espace public avec la démolition des bâtiments existants. C'est dans cet objectif que de nombreux lots ont été acquis par le Grand Lyon dans cette section de la rue de Créqui. Le PLU a été modifié et le projet de création d'espace public annulé.

L'immeuble était compris dans l'arrêté préfectoral du 24/05/2013 déclarant d'utilité publique les travaux de l'opération de restauration immobilière du secteur Moncey-Voltaire-Guillotière.

Il n'a pas fait partie du périmètre de l'enquête parcellaire initiale de 2016 car le syndicat des copropriétaires avait exprimé explicitement sa volonté de procéder à la réhabilitation complète de l'immeuble et à la mise en conformité des logements.

Toutefois la démission du syndic de cette copropriété en 2016 et l'inertie du nouveau syndic pendant plus de deux ans ont conduit à l'inscrire dans l'enquête parcellaire complémentaire de 2018. Le commissaire enquêteur d'alors n'était pas favorable à un arrêté de cessibilité excepté pour un lot du rez-de-chaussée (sous arrêté d'insalubrité irrémédiable), qui pourrait s'avérer utile aux parties communes (local poubelle) et préconisait une acquisition par la collectivité ou une expropriation si nécessaire selon les conclusions d'un diagnostic à engager sur la structure et selon le coût des travaux correspondants.

En 2019 la copropriété a connu quelques péripéties avec l'architecte ainsi que des problématiques de squats. Les copropriétaires ont ainsi désigné un nouvel architecte, toujours responsable du projet aujourd'hui, qui a fait effectuer la mise à jour du diagnostic technique et fait définir le programme de travaux de réhabilitation. La réalisation de sondages et de diagnostics de structure qui ont abouti à des préconisations des travaux ont également été validés.

En 2020 les copropriétaires ont décidé de prendre toutes les mesures nécessaires pour sécuriser l'accès à l'immeuble à la suite des problèmes récurrents de squats dans les parties communes et les lots situés en comble.

En 2021 les copropriétaires ont ratifié de nombreux travaux validés par le conseil syndical dans le cadre de l'opération de restauration immobilière et ont votés les travaux de sécurité relatifs à la structure (par suite d'affaissements de plancher). Dans le même temps ils ont refusé d'acquiescer à l'euro symbolique les lots 42, 43, 44 de la Métropole (les combles), l'objectif étant de rendre à ces lots impropres à l'habitation leur usage initial de grenier.

En 2022 les travaux de structure ont été entamés et ont été arrêtés par sécurité à la suite de problèmes techniques. Un plancher sinistré à la suite d'un dégât des eaux a en particulier été complètement repris.

Le permis de construire portant sur la réhabilitation complète de l'immeuble a été accordé récemment par la ville de Lyon le 8 novembre 2022.

- **Commentaires et appréciations du commissaire enquêteur :**

Cet immeuble de 16 copropriétaires, qui a connu de nombreuses péripéties : syndic défaillant, architecte illégitime, nombreux squatteurs, dégâts des eaux, a fait l'objet de travaux liés à l'ORI, tant en parties communes que privatives.

Le commissaire enquêteur de l'enquête parcellaire complémentaire de 2018 n'était pas favorable à un arrêté de cessibilité pour l'immeuble (excepté pour le lot du rez-de-chaussée, sous arrêté d'insalubrité irrémédiable).

Force est de constater que, malgré le fort investissement des propriétaires, 4 ans et demi après l'enquête parcellaire complémentaire, les travaux n'ont pas tous été réalisés.

Toutefois, le permis de construire pour la réhabilitation globale de l'immeuble selon les prescriptions de l'ORI vient d'être accordé par la ville de Lyon (le 8 novembre 2022).

L'immeuble du 225 rue de Créqui :

- **Caractéristiques :**

L'immeuble constitue une copropriété R+3 de deux bâtiments (un sur rue et un sur cour), composée de 7 locaux d'habitation, globalement de petite taille (de 20 à 35 m²) et destinés à la location, ainsi que de 3 locaux commerciaux, 1 local annexe et de 11 caves.

Il compte 3 propriétaires bailleurs. Ils sont de la même famille (hors Grand Lyon Habitat).

- **Historique de l'opération :**

A la suite de l'arrêté préfectoral du 24/05/2013 déclarant d'utilité publique les travaux de l'opération de restauration immobilière du secteur Moncey-Voltaire-Guillotière, des travaux ont été réalisés en parties communes et privatives de l'immeuble, conformément à un permis de construire déposé par deux copropriétaires (M et Mme El Kouby Armand et Suzanne) et accordé en septembre 2015 (portant sur les parties communes de l'immeuble, les logements du 1er, 2e étage et du bâtiment sur cour).

Plusieurs arrêtés d'insalubrité et de péril portant sur l'immeuble ont pu être levés à la suite de ces travaux.

L'immeuble était compris dans l'enquête parcellaire initiale de 2016 ainsi que dans l'enquête parcellaire complémentaire de 2018. L'avis du commissaire enquêteur de l'enquête de 2018 précisait : *« cet immeuble sera globalement exonéré d'expropriation excepté les locaux du 3eme étage sur rue (lots 11 et 12), durablement insalubres et inoccupés, sans réelle perspective d'amélioration dans la situation présente. Cette expropriation pourra avoir lieu après un délai de 6 mois laissé au copropriétaire pour qu'il se mette en règle. »*

Ces 2 locaux d'habitation du 3eme étage sur rue (lots 11 et 12), qui de fait constituent 3 logements, sont toujours concernés par une procédure d'interdiction d'habiter (arrêtés de 2008) et appartiennent désormais à Grand Lyon Habitat.

Il en est de même pour le lot 21 situé au 1er étage sur cour, toujours frappé d'un arrêté d'insalubrité réparable avec interdiction temporaire d'habiter (arrêté de 2008) sans que le propriétaire ne justifie avoir procédé à sa réhabilitation complète en demandant notamment la levée dudit arrêté.

Une visite technique de l'immeuble en mars 2021 réalisée sur la base de constats visuels et sans sondage par Urbanis, l'opérateur de l'ORI pour le compte de la Métropole, en présence d'un copropriétaire a conduit à la synthèse des constats 2013/2021 suivants :

Synthèse des constats 2013 / 2021 et prescriptions de travaux

Parties communes		Constats 2013	Prescriptions de travaux relevant de la DUP	Constats mars 2021
Toitures (y compris souches et charpent e)	charpente	Vérification de l'état de la couverture et de ses éléments constitutifs Lors des dernières visites, la partie du bâtiment donnant sur la rue de Créqui avait été reprise	Vérification de l'état général de la charpente et reprise, si nécessaire des parties dégradées.	Absence de justificatif précisant les interventions réalisées
	couverture		Réfection complète de la couverture	Réfection toiture côté cour - non constaté côté rue. Absence de justificatif précisant les interventions réalisées
	zinguerie		Reprise des éléments de zinguerie défectueux	Quelques éléments détériorés
	autres (souches etc...)		Vérification de la stabilité des ouvrages, de leur étanchéité et reprise si nécessaire	Absence de justificatif précisant les interventions réalisées
Façades	ensemble des façades	Peinture des façades ternies	Ravalement de façade	Pas de travaux réalisés sur les revêtements
	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	Côté rue de Créqui : menuiseries renouvelées mais aspect non homogène, fenêtres des logements côté coursives renouvelées. Bâtiment principal côté cour : non vu.
	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	Il manque un garde-corps côté rue Créqui au 1er étage.

Réseaux	électricité	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	Réfection complète de la colonne électrique	Réfection de la colonne dans la montée d'escalier Travaux en caves : NON VUS Absence de justificatif précisant les travaux réalisés
	assainissement	Canalisations difficilement identifiables	Vérification du bon fonctionnement du système de reprise des eaux usées et eaux vannes	Absence de justificatif précisant les interventions réalisées
	eau potable	Peu de compteur visible, réseau difficilement identifiable Piquage en attente pour alimenter la partie sur cour du bâtiment	Vérification de l'ensemble du réseau et du schéma d'alimentation des différents lots	Interventions réalisées sur les colonnes. Absence de justificatif précisant les interventions réalisées
Circulations (hall, cage d'escaliers, couloirs)	Revêtements	Fortements dégradés	Reprise des revêtements (sols, murs et plafonds) et élimination du risque d'exposition au plomb	toile peinte dans la montée - bon état
	Couloirs, coursives	Plancher 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	Travaux sur planchers réalisés. Absence de justificatif précisant les interventions réalisées
sécurité		Hauteur insuffisante des garde corps, éléments manquants, scellement à revoir	Mise en conformité des dispositifs de retenus de chute de personne	Voir ci-dessus façade
Local poubelle		Absence de local dédié	Création d'un lieu de stockage des ordures ménagères clos et ventilé	Pas de local créé

Parties privatives	Constat	Prescriptions de travaux relevant de la DUP	Constats mars 2021
Logements	Logements sous le coups d'une interdiction d'habiter en vertu des articles L1331-26 et suivants du CSP 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'AP d'insalubrité a été demandée par le propriétaire	Mise en conformité des logements avec les exigences minimales d'habitabilité et de confort	Logement 1er étage - couloir porte face = totalement rénové Logement 2ème étage coursive = totalement rénové Logement 1er étage coursive = en chantier.

Ces constats font état à la fois de travaux réalisés en parties commune et dans les logements (dont certains entièrement rénovés) et de l'absence de justificatifs quant à certains travaux et interventions effectués.

La Métropole a acquis par ailleurs le 30/11/2021 les 3 logements du 3^{ème} étage (lots 11 et 12) et les caves (lots 4 et 5) et les a mis à bail emphytéotique par un acte du 18/01/2022 au bénéfice de Grand Lyon Habitat qui est aujourd'hui responsable de leur réhabilitation (une étude de faisabilité et de conception est en cours).

L'avancement de l'opération sur l'immeuble nécessite la réalisation de la conformité partielle vis-à-vis du permis de construire partiel, accordé en septembre 2015 aux époux El Kouby Armand (et non pas à la copropriété), lesquels ont décliné tout rendez-vous de conformité jusqu'à maintenant, ainsi que le dépôt d'un permis de construire modificatif pour le compléter avec l'ensemble des travaux à réaliser.

- **Commentaires et appréciations du commissaire enquêteur :**

Cet immeuble de 3 copropriétaires qui constituent une famille (en dehors du Grand Lyon) a longtemps souffert du comportement du propriétaire des appartements du 3^{ème} étage maintenant acquis par le Grand Lyon. Un permis de construire partiel, accordé en septembre 2015 à deux d'entre eux (et non pas à la copropriété), a permis la réalisation de travaux tant en parties communes que privées qui sont en voie d'achèvement.

Des constats visuels effectués par l'opérateur de la Métropole en mars 2021 font état à la fois de travaux réalisés en parties communes et dans les logements (dont certains entièrement rénovés) et de l'absence de justificatifs quant à certains travaux et interventions effectués.

La conformité de ces travaux avec ceux prescrits de l'ORI reste toutefois à réaliser ainsi que leur complément au moyen d'un permis de construire modificatif ou global.

1.1.6.2 L'immeuble du 59 rue Salomon Reinach

- **Caractéristiques :**

L'immeuble est situé à l'angle de la rue Salomon Reinach et de la rue Chalopin, au cœur du quartier ancien de la Guillotière, en pleine mutation, non loin de la place Mazgran.

Ancien faubourg et voie d'entrée historique de la ville, le quartier de la Guillotière est caractérisé par la présence de commerces en rez-de-chaussée des immeubles, et notamment dans le secteur en question par des bars associatifs ou commerces de type épicerie de quartier.

L'immeuble, bâti en R+2 sous combles de toiture et sur sous-sol enterré, se présente sous la forme d'un L depuis chacune des rues avec une cour intérieure ; il est accessible depuis la rue Salomon Reinach par un couloir qui dessert les niveaux.

La copropriété est constituée de 15 logements (5 lots par niveaux) de petites et moyennes surfaces (studio, T1 et T2). Les logements situés au 1^{er} et 2^{ème} étage sont desservis par un escalier en encorbellement sur la cour.

- **Historique de l'opération :**

Entre les années 2013 et 2018, à la suite de l'arrêté préfectoral du 24/05/2013 déclarant d'utilité publique les travaux de l'opération de restauration immobilière du secteur Moncey-Voltaire-Guillotière, de nombreux contacts avec les propriétaires ont eu lieu et de nombreux courriers

leur ont été envoyés, tant de la part de la ville de Lyon et de la Métropole que de leur opérateur : Urbanis, sur les modalités de mise en œuvre des travaux dans l'immeuble.

Des travaux de sécurité ont été réalisés (réfection de l'escalier et de la colonne électrique, renforcement des coursives) mais au coup par coup et en dehors d'un projet global sur l'immeuble permettant de répondre aux prescriptions de la DUP, toujours refusé par les propriétaires.

La mise en œuvre de l'enquête parcellaire de 2016 aurait dû permettre de contraindre plus fortement les copropriétaires à réaliser l'opération de réhabilitation dans sa globalité.

Toutefois, des difficultés, liées à la fois à un syndic absent, à de nombreux impayés au niveau de la copropriété et à des problématiques de squats réguliers n'ont pas permis d'avancer dans les travaux édictés par le commissaire enquêteur à l'issue de l'enquête parcellaire.

En raison d'un problème de forme sur le déroulé de cette enquête de 2016, l'immeuble a été intégré au sein de la seconde enquête parcellaire de 2018. Dans son rapport d'enquête le commissaire enquêteur a notamment prescrit à la copropriété de voter lors d'une Assemblée Générale Extraordinaire un programme pluriannuel de travaux conformes à la DUP incluant le dépôt d'un permis de construire, ce qu'elle a refusé de faire lors des différentes assemblées de copropriété, notamment lors de celle du 8/01/2018.

Fin 2019, après différents échanges entre les copropriétaires et les services de la Métropole relatifs aux travaux de structure à la suite de désordres constatés, les copropriétaires décident de réaliser à l'unanimité des travaux de reprise de structure et des travaux annexes et désignent un architecte pour déposer un permis de construire dans le cadre de la procédure ORI.

Après plusieurs atermoiements (deux refus successifs du permis déposé pour la première fois en juillet 2020) le permis de construire a été accordé par la ville de Lyon le 8 juillet 2022.

Dans le même temps, compte-tenu notamment des travaux non réalisés et d'échanges infructueux entre la Métropole et son opérateur avec le syndic et son architecte, ont été pris à la demande de la Métropole :

- un arrêté de cessibilité en date du 19 avril 2021 au profit de la Métropole concernant l'ensemble de l'immeuble.

Il a fait l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Lyon pour excès de pouvoir par les propriétaires suivants :

- M. Haïm Sebban (lots 6,7,8,26,27)
- Mme Nicolas Bory & Mme Bory Brossard Stéphanie (lot 15)
- M. Noël Michon & - Mme Malika Boukili (lots 20,23,14,19,21,22,24)
- SCI AMC (lots 3, 4,5,9,10,13)
- SCI TRIOLI (lots 18, 25).

A la suite du refus du juge de délivrer l'ordonnance d'expropriation à la suite de cet arrêté de cessibilité, la Métropole et la préfecture du Rhône se sont pourvues en cassation.

- un référé expertise conduit sur l'immeuble afin d'avoir une étude approfondie de l'état de l'immeuble après presque 10 ans de procédure. Il a donné lieu à l'établissement du rapport d'expertise du 30 juin 2022.

Ce rapport dans ses missions n° 8 et 9 a exprimé les éléments suivants :

8. Dire si les travaux ont été réalisés depuis l'arrêté préfectoral du 24 mai 2013 dans les parties communes ou privatives, si des travaux sont en cours de réalisation et des travaux sont programmés depuis l'arrêté préfectoral du 24 mai 2013, le cas échéant, les décrire et dire s'ils sont compatibles avec le programme de travaux défini par ledit arrêté ;

• **Parties communes**

Travaux suivis par le Bet SAVLE économiste et MOExe et le BET COGECI pour la structure.

Escalier métallique	Neuf
Coursives d'accès aux logements abritée :	Pose de consoles métalliques de renfort
	Dalles de béton refaites
	Garde-corps neufs
Couverture tuile oméga 10 et zinguerie	refaite à neuf il y a 11 ans
Porte d'allée	neuve
Boîtes aux lettres	neuves
Colonnes montantes eau, elec, cf, EU, EP	neuves
Pose d'agrafes sur certains murs	fait par Citinea Vinci
Consolidation d'une voute de cave	fait

Les enduits extérieurs et intérieurs restent à réaliser
Un abri sur cour pour les poubelles

ils dépendent de l'obtention du PC
reste à faire suivant descriptif PC

• **Parties privatives**

Tous les logements ont un chauffage électrique, le gaz a été totalement supprimé de l'immeuble.

Tous les logements ont été visités.

Les parties ont convenu que le tableau Excel produit par M° Buttin en pièce n°27 serait utilisé pour formaliser les constats contradictoires des visites dont le résumé synthétique est le suivant :

• **2° ÉTAGE :**

<u>Logt n° 23 : M MICHON Noel</u>	Logement en état d'usage	<i>renovation complète prévue au PC</i> <i>Création d'une mezzanine dans les combles</i>
<u>Logt n° 22 : Mme BOUKILI</u>	Logement refait entièrement à neuf	RAS
<u>Logt n° 21 : Mme BOUKILI</u>	Logement refait entièrement à neuf	RAS
<u>Logt n° 20 : M MICHON Noel</u>	logement en état d'usage	<i>renovation complète prévue au PC</i> <i>Création d'une mezzanine dans les combles</i>
<u>Logt n° 19 : Mme BOUKILI</u>	Logement en bon état général	RAS

• **1° ÉTAGE :**

<u>Logt n° 18 : M STRIBICK</u>	Logement en état d'usage avancé	
<u>Logt n° 17 : M MICHON Noel</u>	logement refait entièrement à neuf en 2018	RAS
<u>Logt n° 16 : M MICHON Noel</u>	logement refait entièrement à neuf en 2018	RAS
<u>Logt n° 15 : M BORY</u>	Logement en état d'usage	
<u>Logt n° 14 : Mme BOUKILI</u>	Logement en bon état général	RAS

• **RDC :**

<u>LOGT N° 13 : SCI AMC M DASILVA</u>	plancher haut renforcé, local à l'état brut	
<u>Logt n° 12 a : M SEBBAN Hassim</u>	Logement communiquant avec le 12a dans son état d'origine très vétuste	<i>Renovation complète prévue avec le PC</i>
<u>Logt n° 12 b : M SEBBAN Hassim</u>	Cloison sur couloir neuve	<i>Renovation complète prévue avec le PC</i>
<u>Logt n° 11 a : SCI IMMO 2</u>	Logement communiquant avec le 12a dans son état d'origine très vétuste	<i>Renovation complète prévue avec le PC</i>
<u>Logt n° 11 b : SCI IMMO 2</u>	Cloison sur couloir neuve	<i>Renovation complète prévue avec le PC</i>
	Logement en « sous-plex » dans son état d'origine de 2013	<i>Renovation complète prévue avec le PC</i>
	Logement en « sous-plex » dans son état d'origine de 2013	<i>Renovation complète prévue avec le PC</i>

9. Dire sur les travaux déjà réalisés, en cours ou programmés sont suffisants pour assurer la sécurité des personnes et des biens.

Les travaux déjà réalisés ou en cours pour les parties privatives et communes sont suffisants pour assurer la sécurité des personnes et des biens.

Les travaux programmés dans le cadre du PC en cours d'instruction nécessitent pour certains des refontes importantes de distribution (logts du RDC inhabitables en l'état actuel notamment) mais ne présentent pas pour autant de danger identifié.

Hormis les nombreuses péripéties administratives et sanitaires passées, l'expert constate que les travaux concernant la sécurité des parties communes ont été réalisés, que les travaux de façade sont à reprendre suite aux exigences de l'ABF et sont pris en compte dans le PC en cours d'instruction, que plusieurs logements ont été entièrement rénovés et que la volonté des co-propriétaires est bien de terminer la rénovation de leur patrimoine immobilier sous la maîtrise d'œuvre complète de M Durieux architecte, missionné en AG par le syndic pour suivre l'ensemble des travaux conformément aux demandes d'Urbanis.

L'expert ne peut qu'encourager la copropriété à poursuivre dans cette voie qui est bien engagée.

Il est à noter que l'arrêté de cessibilité du 19 avril 2021 comprend l'ensemble des lots de l'immeuble alors que dans la présente enquête parcellaire tous les lots de l'immeuble sont concernés à l'exception des lots n°16 et n°17 appartenant à Monsieur Noel Michon.

- **Commentaires et appréciations du commissaire enquêteur :**

Cet immeuble de 7 copropriétaires a fait l'objet de travaux de rénovation au coup par coup, en dehors d'un projet global sur l'immeuble permettant de répondre aux prescriptions de l'ORI, initialement refusé par les propriétaires.

Il a été concerné par les enquêtes parcellaires de 2016 et 2018 qui n'ont pas entraîné pour autant la mise en œuvre d'une solution globale de réhabilitation de l'immeuble.

A l'appui de ce constat, des éléments de conclusion du commissaire enquêteur de 2018 et après des échanges infructueux avec le syndic, la Métropole a fait prendre un arrêté de cessibilité en date du 19 avril 2021 à son profit concernant l'ensemble de l'immeuble, qui a été porté devant le tribunal administratif de Lyon par 6 copropriétaires (action toujours en cours).

Un permis de construire portant sur la réhabilitation globale de l'immeuble en conformité avec les prescriptions de l'OR a finalement été obtenu le 8 juillet 2022

La Métropole a également introduit un référé expertise afin d'avoir une étude approfondie de l'état de l'immeuble qui a donné lieu à l'établissement d'un rapport d'expertise du 30 juin 2022 et a notamment permis d'exclure les lots n° 16 et 17 de M Michon de la présente enquête.

Ce rapport fait état des travaux déjà réalisés tant en parties communes que privatives et conclut que ces travaux et ceux en cours sont suffisants pour assurer la sécurité des personnes et des biens. Il précise aussi que la volonté des copropriétaires est bien de terminer la rénovation de leur patrimoine immobilier sous la maîtrise d'œuvre complète de M Durieux architecte, missionné en Assemblée Générale par le syndic pour suivre l'ensemble des travaux conformément aux demandes d'Urbanis.

Au moment de l'écriture du présent document, quelques travaux restent à réaliser sur les parties communes, notamment pour répondre aux exigences de l'Architecte des Bâtiments de France et sur les logements, essentiellement ceux du rez-de-chaussée.

1.1.7 Composition du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête mis à la disposition du public dans les deux mairies des 3^{ème} et 7^{ème} arrondissements est composé de trois sous-dossiers, chacun d'entre eux étant relatif à un des immeubles.

1.1.7.1 Pièces communes :

Les deux pièces suivantes sont toutefois identiques dans les 3 sous dossiers :

- L'attestation d'affichage de la Métropole en date du 29 juillet 2022 relative à ses 3 arrêtés n° 2022-07-19-R-0594 à n° 2022-07-19-R-0596 du 19 juillet 2022 fixant le programme des travaux à réaliser dans chaque immeuble.
- Une fiche récapitulative de l'ensemble de la procédure ORI sur les 13 immeubles situés dans les 3^{ème} et 7^{ème} arrondissements, détaillée sur les 3 immeubles concernés par la présente enquête et plus synthétique sur les 10 autres.

Pour le reste la composition de chaque sous-dossier est la suivante :

1.1.7.2 200-202 rue de Créqui (Lyon 3^{ème}) :

- L'arrêté du président de la Métropole de Lyon n°2022-07-19-R-0595 du 19 juillet 2022 fixant le programme des travaux ;
- Une fiche de 4 pages d'Urbanis de juillet 2021 sur l'historique ;
- Une note projet de 6 pages d'Urbanis de juillet 2022 ;
- Une fiche immeuble synthétique de 3 pages non datée ;
- L'état parcellaire relatif à l'immeuble ;
- Le plan parcellaire correspondant.

1.1.7.3 225 rue de Créqui (Lyon 3^{ème}) :

- L'arrêté du président de la Métropole de Lyon n°2022-07-19-R-0596 du 19 juillet 2022 fixant le programme des travaux ;
- Une fiche de 4 pages non datée sur l'historique du processus ;
- Une fiche immeuble synthétique de 3 pages d'Urbanis de novembre 2011, mise à jour en juillet 2015, et un compte-rendu d'avril 2021 de visite de l'immeuble accompagné d'un tableau de synthèse des constats 2013/2021 et de prescriptions de travaux ;
- L'état parcellaire relatif à l'immeuble ;
- Le plan parcellaire correspondant.

1.1.7.4 59 rue Salomon Reinach :

- L'arrêté du président de la Métropole de Lyon n°2022-07-19-R-0594 du 19 juillet 2022 fixant le programme des travaux ;
- Une fiche de 16 pages d'Urbanis de juillet 2020 sur l'historique du suivi-animation ;
- Une fiche immeuble synthétique de 2 pages d'Urbanis de juin 2022 ;
- L'état parcellaire relatif à l'immeuble ;
- Le plan parcellaire correspondant.

1.1.7.5 Commentaires et appréciation du commissaire enquêteur :

Le dossier d'enquête parcellaire composé de trois sous-dossiers relatifs à chacun des trois immeubles concernés est conforme à la réglementation, notamment à l'article R131-3 du code de l'expropriation, complet et détaillé.

Je peux seulement regretter que les dates de conception des pièces relatives à l'historique du processus dans chaque immeuble et à l'état d'avancement des travaux n'aient pas été homogènes et actuelles et qu'ainsi leur contenu n'ait pas été actualisé et plus précis quant à l'avancement des travaux déjà réalisés par immeuble et à leur appréciation.

Questionné par mes soins sur ce point (cf chapitre 1.4) la Métropole a indiqué que : « *Les travaux listés sont ceux pour lesquels la Métropole de Lyon n'a pas reçu de preuves de réalisation et reste en attente d'éléments objectifs. En effet, il appartient aux propriétaires concernés par l'enquête parcellaire complémentaire d'apporter à la Métropole de Lyon toute preuve allant dans le sens de la réalisation des travaux déjà réalisés.* »

1.2 Dérroulement de l'enquête

1.2.1 Phase préliminaire

1.2.1.1 Désignation du commissaire enquêteur

La direction des affaires juridiques et de l'administration locale de la Préfecture du Rhône m'a proposé de me désigner comme commissaire enquêteur pour prendre en charge cette enquête parcellaire complémentaire présentée par la Métropole. Je l'ai acceptée dans la mesure où je ne suis lié ni à la Métropole, ni au cabinet Urbanis, ni aux copropriétaires des immeubles concernés par l'ORI.

L'arrêté du préfet du Rhône n°E-2022-474 du 10 octobre 2022 qui prescrit l'ouverture de cette enquête parcellaire m'a ainsi nommé commissaire enquêteur.

1.2.1.2 Contacts préalables :

J'ai rencontré Mme Kome-Dipoko de la préfecture du Rhône le 4 octobre 2022 afin de connaître la teneur de cette enquête, d'en fixer la période précise, de déterminer le nombre de permanences ainsi que leurs dates et horaires.

J'ai pris contact avec l'interlocutrice chargée de la coordination du projet au sein de la Métropole : Mme Tiffanie Marsal en vue d'une réunion pour obtenir des informations approfondies sur le projet.

Elle a été organisée dans les locaux de la Métropole le 27 octobre 2022 avec les participants suivants :

- Sylvie Dubost : Responsable de service (DAAJA/AJ/Urba Aménagement Immobilier)
- Tiffanie Marsal : Juriste territorial (DAAJA/AJ/Urba Aménagement Immobilier)
- Vanessa Tursic : Adjoint au responsable de service (DHL/QPE/Habitat indigne péril)
- Sabine Chatriant : Responsable d'unité habitat (DFI/PAF/Habitat)

- Elodie Ricci : Operateur foncier (DFI/PAF/Habitat)
- Pierre Descamps : Chef de projet chez Urbanis.

Cette réunion a permis de retracer l'historique de l'ORI, de préciser les motivations de la Métropole et les objectifs de cette nouvelle enquête parcellaire, et de détailler le processus pour chacun des 3 immeubles concernés.

1.2.1.3 Information des propriétaires et ayants-droits :

Une enquête parcellaire n'est pas une enquête publique stricto sensu. Elle est destinée aux propriétaires ou à leurs ayants-droits qui sont informés individuellement de la tenue de l'enquête par un courrier envoyé en recommandé avec accusé de réception. Dans le cas particulier d'une enquête parcellaire complémentaire relative à une ORI les propriétaires sont connus avant le début de l'enquête. Ils sont donc les seuls appelés à s'exprimer (avec leurs ayants droit éventuels).

Ainsi l'accessibilité à tout public différencie l'enquête publique des enquêtes parcellaires qui ne sont pas fermées à tout public, en ce sens où celui-ci ne serait pas admis à se présenter aux permanences ou à consulter le dossier, mais pour lesquelles une information spécifique est faite aux seuls propriétaires et leurs ayants-droits sous forme d'une lettre avec accusé de réception.

En conséquence au-delà de la publicité règlementaire de l'enquête à destination de tout public, la notification individuelle aux propriétaires et à leurs ayants-droits est fondamentale dans une enquête parcellaire.

L'article L313-4-2 du code de l'urbanisme indique que : « lors de l'enquête parcellaire, la collectivité notifie à chaque propriétaire ou copropriétaire le programme des travaux qui lui incombent. Lorsque le programme de travaux concerne des bâtiments soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, le programme portant sur les parties communes est également notifié au syndicat des copropriétaires, pris en la personne du syndic. »

Quant à l'article R131-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, il précise qu'une : « notification individuelle du dépôt du dossier à la mairie est faite par l'expropriant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, aux propriétaires figurant sur la liste établie conformément à l'article R. 131-3, lorsque leur domicile est connu d'après les renseignements recueillis par l'expropriant ou à leurs mandataires, gérants, administrateurs ou syndics. »

Ainsi, et comme le spécifie l'article 4 de l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2022 prescrivant l'ouverture de l'enquête parcellaire complémentaire, l'ensemble des propriétaires et copropriétaires concernés ainsi que les syndics a été informé par notification individuelle sous forme de lettre recommandée avec accusé de réception de la procédure en cours, des dates de l'enquête parcellaire ainsi que des dates et lieux de consultation du dossier d'enquête.

A la lettre étaient joints l'arrêté du 10 octobre 2022, l'avis informant le public de l'enquête ainsi que le programme des travaux à réaliser par le propriétaire.

Dans certains cas cette lettre a été adressée à deux adresses d'un même propriétaire. Elle a également été signifiée par huissier pour un propriétaire.

Les services de la Métropole ont ainsi adressé, le 31/10/2022, **38 courriers en Recommandé avec Accusé de Réception** aux propriétaires et gestionnaires de ces immeubles :

- 32 ont été distribués entre le 2/11/2022 et le 10/11/2022 (avec le retour des AR) ;
- 4 ont été disponibles en point de retrait à la poste correspondante ;
- les 2 autres ont été retournés à la Métropole avec la mention « NPAI » ; l'un concerne un bien acquis par la Métropole et l'autre qui concerne un propriétaire important d'une adresse a été signifié par huissier.

Ce courrier à chaque propriétaire :

- lui rappelle la nature et la localisation du bien concerné, sa localisation dans le périmètre de l'ORI, la DUP en vigueur ainsi que le PIG qui s'y applique ;
- lui signale la poursuite de la procédure à travers la présente enquête parcellaire; dans la mesure où les prescriptions antérieures de travaux non pas été entièrement réalisées ;
- lui détaille les modalités de l'enquête : période, lieux de dépôt du dossier et modalités de consultation, dates et lieux des permanences du commissaire enquêteur ;
- lui spécifie de faire part au commissaire enquêteur des démarches engagées pour permettre la réalisation des travaux avec un échéancier prévisionnel et un délai maximal d'exécution des travaux qui ne peut être supérieur au nouveau délai imposé par la Métropole , faute de quoi il peut y avoir expropriation ;
- lui rappelle quelques obligations du propriétaire ainsi que l'assistance possible du cabinet Urbanis en charge de l'animation de l'ORI ;
- lui fait parvenir l'arrêté détaillé du programme de travaux à réaliser sur le bâtiment et son terrain d'assiette, avant le 31 décembre 2022.

1.2.1.4 Commentaires et appréciations du commissaire enquêteur :

Dans une enquête parcellaire, qui n'est pas une enquête publique stricto sensu dans la mesure où seuls les propriétaires et leurs ayants-droits sont appelés à s'exprimer, la notification individuelle de la procédure est primordiale.

Je constate que les notifications effectuées par la Métropole aux copropriétaires dans les trois immeubles concernés par la présente enquête et à leur syndics, complétées par une signification par huissier à l'un d'entre eux, ont été effectuées de manière conforme à la réglementation, en temps pertinent- avant le début de l'enquête- et qu'elles étaient de nature à informer parfaitement et efficacement les propriétaires et ayants-droits concernés par l'enquête parcellaire.

1.2.2 Modalités de l'enquête

1.2.2.1 Description

Les modalités de l'enquête ont été fixées en concertation entre les services de la Préfecture et moi-même et concrétisées dans l'arrêté du préfet du Rhône n°E-2022-474 du 10 octobre 2022 prescrivant l'ouverture d'une enquête parcellaire complémentaire relative à l'opération de restauration immobilière à Lyon 3^{ème} arrondissement et Lyon 7^{ème} arrondissement, quartiers Moncey/Voltaire/Guillotière, présentée par la Métropole de Lyon (arrêté joint en annexe).

L'arrêté prévoit :

- la durée de l'enquête: 31 consécutifs et sa période : du 7 novembre 2022 au 7 décembre 2022 ;
- les lieux et périodes de mise à la disposition du public du dossier d'enquête et d'un registre d'enquête (ouvert et paraphé par chaque maire) : les mairies des 3^{ème} et 7^{ème} arrondissements, pendant la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture au public ;
- les modalités de participation du public à l'enquête : consignation d'observations sur le registre ou envoi de courrier ;
- mes permanences : quatre de deux heures chacune :
 - deux en mairie du 3^{ème} arrondissement, le samedi 19 novembre 2022 de 9h30 à 11h30 et le lundi 5 décembre 2022 de 9h30 à 11h30;
 - deux en mairie du 7^{ème} arrondissement, le mardi 15 novembre 2022 de 14h à 16h et le vendredi 25 novembre 2022 de 9h30 à 11h30.
- une durée de trente jours à l'expiration du délai d'enquête pour la remise de mon procès-verbal de l'opération accompagné de mon avis.

1.2.2.2 Constat

J'ai constaté, au premier tiers de l'enquête, qu'à la suite d'une erreur matérielle, trois exemplaires du même sous-dossier avaient été déposés dans chacune des deux mairies avec le registre « papier » (le sous-dossier du 225 rue de Créqui dans la mairie du 3^{ème} et le sous-dossier du 59 rue Reinach dans la mairie du 7^{ème}) au lieu d'un exemplaire de chacun des trois sous-dossiers.

J'ai fait immédiatement corriger l'erreur auprès des mairies et ainsi pour les deux-tiers restants de l'enquête les trois sous-dossiers de chaque immeuble figuraient bien en place en mairie.

Il se trouve que dans chacune des deux mairies concernées personne n'est venu, pendant le laps de temps de l'erreur, ni consulter le dossier ni contribuer dans le registre. Ainsi l'erreur matérielle de dépôt des dossiers en mairies sur un tiers du temps de l'enquête n'a nullement nui à la bonne information du public.

Par ailleurs lors de ma première permanence dans la mairie du 3^{ème} j'ai communiqué directement aux propriétaires présents les éléments du sous-dossier qui les concernait (200-202 rue de Créqui).

Enfin je rappelle que tous les copropriétaires dans les trois immeubles et leurs syndicats ont été individuellement informés de la procédure d'enquête au moyen d'une lettre recommandée avec accusé de réception.

1.2.2.3 Commentaires et appréciations du commissaire enquêteur :

Les conditions d'accueil du public dans chaque mairie, tant pour l'accès au dossier et sa consultation que pour l'utilisation du registre, étaient satisfaisantes.

J'ai pu tenir mes permanences dans des conditions tout à fait correctes :

- en mairie du 7^{ème} dans un bureau situé au rez-de-chaussée à droite de l'accueil ;
- en mairie du 3^{ème} dans un bureau situé au 2^{ème} étage avec accès par ascenseur et dans une grande salle au 2^{ème} étage pour la réception d'une dizaine de copropriétaires lors de la première permanence.

Je considère que l'erreur matérielle de composition des dossiers en mairies sur un tiers du temps de l'enquête n'a nullement nui à la bonne information du public (personne n'a consulté le dossier d'enquête pendant le temps de l'erreur), ni à la possibilité pour lui de s'exprimer (personne n'a contribué dans le registre pendant le temps de l'erreur) d'autant plus que les copropriétaires concernés dans les immeubles visés par l'enquête parcellaire ont tous été individuellement informés de la procédure par lettre recommandée avec accusé de réception.

J'estime en conséquence que l'enquête parcellaire s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes, que le public, en l'espèce les propriétaires et leurs ayants-droits, ont pu, sans difficultés, avoir accès au dossier et au registre, me rencontrer lors des permanences dans des conditions de confort et discrétion suffisantes et s'exprimer en toute connaissance de cause.

1.2.3 Information du public et recueil des observations

1.2.3.1 Information du public :

Les modalités d'information du public prévues dans l'arrêté du 10 octobre 2022 prescrivant l'ouverture de l'enquête étaient habituelles :

- Affichage d'un avis d'enquête, 8 jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, dans chacune des deux mairies des 3^{ème} et 7^{ème} arrondissements.
 - La mairie du 7^{ème} arrondissement a produit deux certificats d'affichage (N°1 et N°2 joints en annexe) attestant de l'affichage en mairie de l'avis d'enquête du 28/10/2022 au 07/12/2022 inclus. Elle a, de plus, inséré un encart sur son site internet informant de l'enquête parcellaire et des dates des permanences en mairie du 7^{ème}.
 - La mairie du 3^{ème} arrondissement a produit un certificat d'affichage (joint en annexe) attestant de l'affichage en mairie de l'arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête (plus complet que l'avis) du 17/10/2022 au 07/12/2022.

J'ai pu vérifier à l'occasion de mes permanences dans chaque mairie la réalité des affichages.

- Insertion de cet avis dans un journal départemental 8 jours au moins avant le début de l'enquête et réinsertion de cet avis dans ce même journal au cours des 8 premiers jours de l'enquête. Cette publication a été réalisée dans le Progrès du Rhône les lundis 17 octobre 2022 et 7 novembre 2022 dont les copies m'ont été adressées.

A ces modalités s'ajoutent celles relatives à l'information des propriétaires et ayants-droits décrites au paragraphe 1.2.1.3.

1.2.3.2 Recueil des observations :

Le recueil des observations du public s'est fait selon les termes de l'arrêté d'ouverture de l'enquête pendant toute sa durée :

- au moyen du registre papier ouvert dans chaque mairie ;
- par courriers adressés aux maires du 3^{ème} ou du 7^{ème} (qui les joignent au registre) ou adressés à moi-même.

Aucun autre mode de dépôt d'observation (ou de consultation du dossier) notamment sous forme dématérialisée sur les sites internet de la préfecture du Rhône ou de la Métropole n'a été prévu.

1.2.3.3 Commentaires et appréciations du commissaire enquêteur :

L'organisation de l'enquête publique s'est faite en concertation entre les services de la préfecture et moi-même.

La publicité réglementaire (parution dans les journaux et affichage de l'avis d'enquête ou de l'arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête) a été réalisée en concordance avec les dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et dans les délais. La mairie du 7^{ème} a en outre mis sur son site internet un encart d'information relatif à l'enquête parcellaire.

J'ai pu constater la réalité des affichages pendant la durée de l'enquête lors de chacune de mes permanences dans les deux mairies.

1.2.4 Climat de l'enquête

Aucun incident notable ne s'est produit pendant le déroulement de l'enquête. Les relations avec les copropriétaires que j'ai reçus en permanence ont été cordiales.

1.2.5 Clôture de l'enquête

A l'expiration du délai d'enquête (dernier jour d'enquête : le 7/12/2022), les registres d'enquête ont été clos et signés par les maires des deux arrondissements conformément à l'article R131-9 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et m'ont été remis avec les dossiers d'enquête le 8 décembre 2022.

Une réunion bilan a été organisée par la Métropole dans ses locaux le 9 décembre 2022 avec les participants suivants :

- pour la Métropole : Mmes Tiffanie Marsal, Vanessa Tursic, Elodie Ricci, Aurélia Capeau, Odile Fournier, Sylvie Dubost et M Jocelyn Prudhon ;
- pour Urbanis : Mmes Lucie Grard et Trieu Vovan.

J'ai participé à cette réunion qui a permis de faire le point sur l'enquête, sur les démarches récentes engagées par immeuble par la Métropole et son opérateur ainsi que de connaître les éléments de réponse à mes questions adressées à la Métropole le 05/12/2022 (cf chapitre 1.4).

La réponse écrite m'a été adressée par courrier du 19/12/2022 du Service Urbanisme, Aménagement, Immobilier de la Métropole (joint en annexe).

1.2.6 Bilan comptable des contributions

Les quatre permanences se sont déroulées comme l'arrêté d'ouverture d'enquête le prévoyait, deux d'entre elles ont dû être prolongées : celle du 25/11/2022 en mairie du 7^{ème} d'une demi-heure et celle du 5/12/2022 en mairie du 3^{ème} d'une heure. Il est à noter qu'aucune observation n'a été inscrite par le public sur le registre déposé dans chacune des mairies des 3^{ème} et 7^{ème}.

1.2.6.1 Bilan par permanence :

Mairie du 3^{ème} arrondissement :

- **Samedi 19 novembre 2022 de 9h30 à 11h30 :**

J'ai reçu au cours de cette permanence :

- M Da Silva Joseph (SCI AMC), propriétaire des lots 3, 4, 5, 9, 10, 13 au 59 rue Salomon Reinach (Lyon 7^{ème}), accompagné de son architecte : M Durieux Yves qui est aussi celui de la copropriété. Il m'a remis 3 pièces : un mail du 01/12/2020 adressé par la Métropole de Lyon à M Michon ; un devis de l'entreprise Merat Construction du 14/11/2019 adressé à la SCI AMC et une attestation de la banque Rhône-Alpes du 17/03/2022 pour le blocage d'une somme de 20 000€ au profit de la SCI AMC. J'ai intégré ces 3 pièces au registre de la mairie du 3^{ème} (N°2, N°2bis et N°2 ter).
- 8 copropriétaires au 200-202 rue de Créqui (Lyon 3^{ème}) : M Antossian Charles (SCI Anouche) (lots 12,13,14,16,17,18,19,20,21 et 22) ; M Benoit Alexis et son épouse (lots 10,36) ; M Evon Antoine (SCI EMA) (lot 38) ; M Gourru Fabrice (lots 5,28) ; M Ismail Rachid (lot 33) ; Mme Pinelli Marie-Claude (SCI MCP) (lots 1,27) ; M Sanvido Alain et son épouse -usufruitiers-(lots 32,7) ; M Vives Stéphane (SCI Sequoia) (lots 2,34). Mme Pinelli m'a également adressé un courrier du 15/11/2022 que j'ai intégré au registre de la mairie du 3^{ème}(N°1).

- **lundi 5 décembre 2022 de 9h30 à 12h30 :**

J'ai reçu au cours de cette permanence :

- M Rias Claude propriétaire du lot 37 au 200-202 rue de Créqui (Lyon 3^{ème}).
- Mme Boukili Malika accompagnée de l'architecte : M Durieux Yves et propriétaire des lots 14,19,21,22 et 24 au 59 rue Salomon Reinach (Lyon 7^{ème}).
- Mme Bory Stéphanie, propriétaire, avec son mari, du lot 15 au 59 rue Salomon Reinach (Lyon 7^{ème}). Elle m'a remis un courrier du 04/12/2022 de M et Mme Bory qui m'est adressé et que j'ai intégré au registre de la mairie du 3^{ème} (N°5).
- M Pascal Dominique, propriétaire du lot 31 au 200-202 rue de Créqui (Lyon 3^{ème}).
- M El Kouby Benjamin propriétaire des lots 21 et 1 au 225 rue de Créqui (Lyon 3^{ème}), ses parents étant propriétaires des lots 23 et 24 au 200-202 rue de Créqui (Lyon 3^{ème}) ainsi que des lots 2,3,6,7,8,9,10,13,14,15,16,17,18,19,20 et 22 au 225 rue de Créqui (Lyon 3^{ème}). Il m'a remis un bordereau de pièces et justificatifs de travaux réalisés au 225 rue de Créqui destiné à la régie Presqu'île, que j'ai intégré au registre de la mairie du 3^{ème} (N°6).

Par ailleurs sont passés à la permanence du 05/12/2022 :

- M Sebban Haim pour me remettre 7 documents : un courrier du 01/12/2022 de sa part qui m'est adressé, un devis de l'entreprise SASU MA DECOS du 24/11/2022 adressé à lui-même, un mail du cabinet d'avocats Pinet du 01/12/2022 adressé à lui-même avec un projet d'assignation en référé, le procès-verbal de l'Assemblée Générale du 06/01/2022 de la copropriété du 59 rue Salomon Reinach (Lyon 7ème), un courrier de Neowi immobilier du 21/01/2020 adressé à lui-même, un mail du 05/01/2021 de M Durieux Yves, architecte, adressé à lui-même et un courrier du 14/07/2021 de sa part à Neowi immobilier ; j'ai intégré ces documents au registre de la mairie du 3^{ème} (N°4, N°4 bis, N°4 ter, N°4 quater, N°4 quinquies, N°4 sexies et N°4 septies).
- M Vives Stéphane pour me remettre un courrier du 02/12/2022 cosigné des 12 copropriétaires du 200-202 rue de Créqui -Lyon 3^{ème} (la 12^{ème} signature étant sur une page à part) que j'ai intégré au registre de la mairie du 3^{ème} (N°3).

La durée initiale de la permanence a été prolongée d'une heure (soit jusqu'à 12h30).

Enfin par un courrier du 02/12/2022, M Benoit Alexis a adressé au maire du 3^{ème} le courrier du 02/12/2022 cosigné par les copropriétaires du 200-202 rue de Créqui. Il s'agit du même courrier remis par M Vives mais avec la pièce jointe annoncée (planning prévisionnel des travaux omis précédemment). Bien que reçu le 8/12/2022, soit le lendemain de la date de clôture de l'enquête, j'ai pris en compte ce courrier.

Mairie du 7ème arrondissement :

- **Mardi 15 novembre 2022 de 14h à 16h :**

J'ai reçu au cours de cette permanence :

- M Sebban Haim, propriétaire des lots 6,7,8,26,27 au 59 rue Salomon Reinach (Lyon 7ème)

- **Vendredi 25 novembre 2022 de 9h30 à 12h :**

J'ai reçu au cours de cette permanence :

- M Michon Noel, propriétaire des lots 16,17,20,23 au 59 rue Salomon Reinach (Lyon 7ème). Il m'a remis un courrier du 21/11/2020 adressé par lui au Grand Lyon (M Thomas Voydie) ainsi qu'un mail du 01/12/2020 de la Métropole de Lyon à lui-même (le même que celui remis par M Da Silva), que j'ai intégrés au registre de la mairie du 7^{ème} (N°1 et N°1 bis).
- M Bonnefoy Florian (accompagné de sa collaboratrice Mme Just Perrine) syndic (Presqu'île Galys) des deux immeubles de la rue de Créqui (Lyon 3^{ème}). Il m'a remis 5 procès-verbaux d'Assemblées Générales de la copropriété du 200-202 rue de Créqui du 30/06/2016, 28/06/2018, 01/07/2019, 16/11/2021 et 05/07/2022, que j'ai intégrés au registre de la mairie du 7^{ème} (N°2, N°2 bis, N°2 ter, N°2 quater et N°2 quinquies).
- M Dolisy Franck, syndic (Neowi) de l'immeuble du 59 rue Salomon Reinach (Lyon 7ème).

La durée initiale de la permanence a été prolongée d'une demi-heure (soit jusqu'à 12h).

Quatre courriers qui me sont adressés ont été reçus à la mairie du 7^{ème} dans les derniers jours de l'enquête :

- un courrier du 04/12/2022 de la SCI AMC (M Da Silva) accompagné d'un courrier du cabinet d'avocats : Société CadraJuris du 06/12/2022 (fait au nom de Mme Boukili, de M Michon, de M et Mme Bory, de la SCI AMC et de la SCI STRIOLI) ;
- un courrier du 05/12/2022 du cabinet d'avocats : Société CadraJuris (fait au nom de Mme Boukili, de M Bichon, de M et Mme Bory, de la SCI AMC et de la SCI STRIOLI, de même contenu que celui cité juste ci-dessus, à part la date et le nom de M Michon) ;
- un courrier de Neowi Immobilier du 05/12/2022 avec 5 pièces jointes : 4 procès-verbaux d'Assemblées Générales de la copropriété du 59 rue Salomon Reinach (Lyon 7ème) (des 19/12/2019, 04/02/2021, 25/05/2021 et 06/01/2022) ainsi que le projet de convocation à l'assemblée générale du 16 janvier 2023 avec l'ordre du jour ;
- un courrier du 30/11/2022 de M Durieux Yves, architecte, accompagné d'un projet de descriptif pour les travaux des parties communes de l'immeuble du 59 rue Salomon Reinach (Lyon 7ème).

Deux courriers (en RAR) ont été reçus à la mairie du 7^{ème} le 9/11/2022, soit 2 jours après la clôture de l'enquête, mais ont été expédiés le 7/11/2022 soit le dernier jour de l'enquête ; je les ai donc pris en compte.

- un courrier du 06/12/2022 du cabinet d'avocat : Société CadraJuris (fait au nom de Mme Boukili, de M Michon, de M et Mme Bory, de la SCI AMC et de la SCI STRIOLI, de même contenu que ceux cités ci-dessus de ce cabinet) ;
- un courrier du 06/12/2022 de M Michon Noel accompagné d'un mail de la Métropole du 1/12/2020 (déjà remis par lui) et de deux contrats de locations pour locaux non meublés (en cours).

Enfin un courrier de Mme Valensky du 28/11/2022, qui m'est adressé, a été reçu à la Métropole qui me l'a transmis par mail du 05/12/2022.

1.2.6.2 Bilan par immeuble :

Immeuble du 200-202 rue de Créqui (Lyon 3ème) :

11 copropriétaires se sont présentés aux permanences sur les 12 de la copropriété (hors Métropole et Grand Lyon), ce qui représente plus de 90% des copropriétaires qui se sont manifestés physiquement au cours de l'enquête.

Trois courriers m'ont été adressés ou remis au cours de l'enquête :

- un courrier du 02/12/2022 cosigné des 12 copropriétaires de l'immeuble (joint en annexe) ;
- un courrier du 15/11/2022 de Mme Pinelli (joint en annexe) ;
- un courrier du 28/11/2022 de Mme Valensky (joint en annexe).

Un courrier du 02/12/2022 de M Benoit Alexis a été adressé au maire du 3^{ème} accompagné du courrier du 02/12/2022 cosigné par tous les copropriétaires avec la pièce jointe annoncée (joint en annexe).

Immeuble du 225 rue de Créqui (Lyon 3ème) :

Un copropriétaire (M El Kouby Benjamin) s'est présenté en permanence et compte-tenu du fait que les deux autres (hors Grand Lyon) sont ses parents, on peut considérer que la totalité des copropriétaires de cet immeuble se sont manifestés au cours de l'enquête.

Il m'a remis un bordereau de pièces et justificatifs de travaux réalisés au 225 rue de Créqui destiné à la régie Presqu'île, syndic de l'immeuble (joint en annexe).

Immeuble du 59 rue Salomon Reinach (Lyon 7ème) :

5 copropriétaires se sont présentés aux permanences sur les 7 de la copropriété, ce qui représente plus de 70% des copropriétaires qui se sont manifestés physiquement au cours de l'enquête.

Huit courriers m'ont été adressés ou remis au cours de l'enquête (avec des doublons) :

- un courrier du 04/12/2022 de M et Mme Bory (joint en annexe) ;
- un courrier du 01/12/2022 de M Sebban (joint en annexe);
- un courrier du 05/12/2022 du cabinet d'avocat : Société CadraJuris au nom de Mme Boukili, M Bichon, M et Mme Bory, la SCI AMC et la SCI TRIOLI ;
- un courrier du 04/12/2022 de la SCI AMC (M Da Silva) accompagné d'un courrier de son cabinet d'avocats (Société CadraJuris) du 06/12/2022 (le même que celui cité ci-dessus mais daté du 06/12/2022 et le nom de Bichon rectifié en Michon) (joint en annexe) ;
- un courrier du 30/11/2022 de M Durieux Yves, architecte, accompagné d'un projet de descriptif pour les travaux des parties communes (joint en annexe) ;
- un courrier de Neowi Immobilier du 05/12/2022 avec 5 pièces jointes : 4 procès-verbaux d'Assemblées Générales de la copropriété (des 19/12/2019, 04/02/2021, 25/05/2021 et 06/01/2022) ainsi que le projet de convocation à l'assemblée générale du 16 janvier 2023 avec son ordre du jour (joint en annexe sans les PV d'AG) ;
- un courrier du 06/12/2022 du cabinet d'avocat : Société CadraJuris (le même que ceux de ce cabinet cités ci-dessus) (joint en annexe) ;
- un courrier de M Michon du 06/12/2022 accompagné d'un mail de la Métropole du 01/12/2020 à lui-même et de deux contrats de locations pour locaux non meublés (en cours) (joint en annexe).

Un courrier de M Michon du 21/11/2020 a été adressé au Grand Lyon (joint en annexe).

Les syndics de chaque immeuble se sont présentés aux permanences de l'enquête.

1.2.6.3 Commentaires et appréciations du commissaire enquêteur :

Une forte mobilisation des copropriétaires dans les trois immeubles s'est révélée au cours de cette enquête parcellaire puisque j'ai reçu au cours de mes permanences plus de 70% d'entre eux en moyenne (hors Métropole et Grand Lyon), avec plus de 90% pour le 200-202 rue de Créqui. J'ai également reçu en permanences les syndics de chaque immeuble.

Par ailleurs un nombre important de documents ou de courriers m'ont été remis ou adressés.

Cette mobilisation m'a permis d'appréhender à la fois des éléments de contexte et la volonté des copropriétaires.

1.2.7 Visite des lieux

J'ai pu visiter les lieux et ainsi prendre connaissance de problématiques particulières des immeubles concernés par l'enquête :

- Le lundi 21 novembre au 200-202 rue de Créqui (de 8h à 12h) à l'occasion d'une réunion organisée par Urbanis (Mmes Grard et Vovan) en présence de la Métropole (Mme Abel Colomb), du cabinet Variance (M Prugnière) et de copropriétaires, dont l'objet était de faire un état des lieux des planchers hauts de tous les appartements en vue d'établir un plan de sondages complémentaires de la structure.
- Le mardi 22 novembre 2022 au 59 rue Salomon Reinach (de 9h à 10h30) : visite de 2 appartements du rez-de-chaussée (de MM Sebban et Da Silva) avec leurs propriétaires et d'une partie des parties communes avec M Durieux architecte de la copropriété.
- Le mercredi 7 décembre 2022 au 225 rue de Créqui (de 10h30 à 11h30) : visite de 2 appartements du bâtiment sur cour (lot 21 en travaux et le T4 entièrement rénové) avec M El Kouby Benjamin.

1.3 Analyse des contributions et des informations

L'analyse est établie par immeuble à partir de l'historique des opérations, des rapports des commissaires enquêteurs relatifs aux enquêtes parcellaires antérieures, des contributions orales recueillies auprès des copropriétaires et gestionnaires qui se sont rendus à mes permanences, des courriers reçus au cours de l'enquête ainsi que de l'ensemble des informations obtenues des acteurs de l'ORI.

1.3.1 Immeuble du 200/202 rue de Créqui (Lyon 3ème)

1.3.1.1 Historique

L'immeuble a fait partie de l'enquête parcellaire de 2018. Dans son avis rendu à l'issue de cette enquête le commissaire enquêteur « *ne préconisait pas de recours à l'expropriation excepté pour le lot insalubre du rez-de-chaussée (n°22) dont la surface est inférieure à 9 m² et qui pourrait s'avérer utile aux parties communes réaménagées* » mais il précisait aussi que « *s'il s'avérait que des travaux de structure importants concernant les planchers du 1er et 2eme étage dissuadent les copropriétaires par leur coût et/ou leur ampleur, rien ne s'opposait à ce que la collectivité publique poursuive au cas par cas sa politique d'acquisition, le cas échéant après expropriation.* »

L'arrêté d'insalubrité relatif au lot n°22 a été abrogé et le lot a bénéficié, en 2019, d'un changement d'usage de local d'habitation en local commercial.

A partir de 2019, après quelques péripéties avec un architecte, les copropriétaires ont choisi un nouvel architecte qui a fait effectuer la mise à jour du diagnostic technique de l'immeuble et fait définir le programme de travaux de réhabilitation.

Ils ont fait réaliser, à la suite de sondages, des travaux de sécurité relatifs à la structure qui ont été stoppés début 2022 à cause de problèmes techniques et ont pris toutes les mesures

nécessaires pour sécuriser l'accès à l'immeuble à la suite des problèmes récurrents de squats dans les parties communes et les lots situés en comble.

Dans le même temps ils ont déposé un permis de construire auprès des services de la ville de Lyon pour la réhabilitation de l'ensemble de l'immeuble, permis qui a été récemment accordé : le 8 novembre 2022.

1.3.1.2 Contributions des propriétaires et ayants droits

J'ai reçu au cours des quatre permanences que j'ai tenues (deux en mairie du 3^{ème} et deux en mairies du 7^{ème}) :

- **8 copropriétaires M Antossian Charles** (SCI Anouche) ; **M Benoit Alexis** et son épouse ; **M Evon Antoine** (SCI EMA) ; **M Gourru Fabrice** ; **M Ismail Rachid** ; **Mme Pinelli Marie-Claude** (SCI MCP) ; **M Sanvido Alain** et son épouse -usufruitiers et **M Vives Stéphane** (SCI Sequoia), le 19/11/2022 :

Ils m'ont retracé l'historique des travaux dans l'immeuble tout en indiquant ceux déjà réalisés (notamment les travaux sur la structure, les travaux de sécurisation des accès à l'immeuble et aux combles) et en précisant leur volonté forte de l'intégration de ces travaux dans une démarche de pérennité.

Ils m'ont expliqué que la lenteur de l'avancement des travaux s'explique par plusieurs facteurs :

- des difficultés avec des syndic successifs : la démission de l'un pourtant volontariste et l'absence d'un autre pendant plus d'un an, ainsi qu'avec un architecte.
- des problèmes récurrents de squats dans les parties communes et les lots situés en comble. Ce sont eux-mêmes qui se sont donnés les moyens de les déloger notamment des combles.
- des problèmes techniques rencontrés lors de la réalisation des travaux sur la structure

et m'ont précisé que certains d'entre eux ont refait intégralement leurs appartements.

Ils m'ont exposé la politique évolutive d'acquisition de lots par la Métropole.

Ils m'ont détaillé cet historique des opérations dans un courrier (joint en annexe) cosigné par les 12 copropriétaires (soit la totalité d'entre eux en dehors de la Métropole et du Grand Lyon), remis par M Vives, dans lequel :

- ils précisent qu'ils ont déjà investi plusieurs dizaines de milliers d'euros dans le cadre de la rénovation de l'immeuble et notamment pour des travaux de structure.
- ils indiquent le calendrier prévisionnel des opérations à venir : lancement rapide des consultations d'entreprises, programmation d'une Assemblée Générale des copropriétaires début janvier 2023, dès réception des devis, pour voter les travaux et les modalités d'appel de fonds.
- ils réitèrent leur forte volonté d'aller au bout de la réhabilitation en spécifiant que plus rien ne s'y oppose désormais.

Un planning des travaux est joint au courrier qui étale leur déroulement d'avril 2023 à août 2024.

De plus deux des 12 copropriétaires m'ont adressé un courrier individuel dans lequel :

- **Mme Pinelli** précise qu'elle est favorable à la réhabilitation complète des parties communes et à la mise aux normes d'habitabilité de son appartement (lot n°27) et qu'elle s'engage à voter les travaux correspondants (courrier du 15/11/2022 joint en annexe).
- **Mme Valensky**, après avoir rappelé les obstacles successifs à la rénovation de l'immeuble et indiqué l'évolution favorable de la relation des copropriétaires avec la Métropole, souligne sa confiance sur les tâches à effectuer et son impatience à la réalisation des travaux y compris dans son appartement (lot n°39) (courrier du 28/11/2022 joint en annexe).
- **M Rias Claude** le 5/12/2002, propriétaire du lot d'habitation n°37 :
Il m'a déclaré qu'il est propriétaire de cet appartement depuis 1997, qu'il l'a entièrement restructuré et isolé. Il précise que l'ensemble des copropriétaires est d'accord pour la réhabilitation complète de l'immeuble.
- **M Pascal Dominique** le 5/12/2002, propriétaire du lot d'habitation n°31 depuis 20 ans qu'il a alors entièrement rénové et entretenu depuis. Il est favorable à la réhabilitation complète de l'immeuble et votera les travaux correspondants.
- **M Bonnefoy Florian** (accompagné de sa collaboratrice Mme Just Perrine), le 25/11/2022, syndic des deux immeubles de la rue de Créqui :
Il m'a détaillé l'historique des travaux dans l'immeuble du 200-202 en énonçant les causes essentielles du retard rejoignant ainsi les copropriétaires. Il m'a signalé que les échanges entre lui-même, l'opérateur Urbanis et le syndicat des copropriétaires, animé par 3-4 d'entre eux, étaient nombreux et fructueux.

Il m'a indiqué que tout est prêt pour lancer le processus de réalisation des travaux sur l'immeuble dès l'obtention du permis :

- les consultations d'entreprises ont été lancées ;
- l'assemblée générale pour voter les travaux se fera en début d'année 2023 ;
- les travaux seront phasés pour éviter des pertes de loyers aux copropriétaires et pourraient débuter en mai ;
- la capacité financière des copropriétaires devrait être suffisante pour autofinancer les travaux.

Il m'a remis les procès-verbaux de 5 Assemblées Générales de la copropriété (de 2016 à 2022). Les résolutions votées lors de ces AG montrent à la fois les difficultés auxquelles les copropriétaires ont dû faire face (vis-à-vis de syndics, d'un architecte...), avec parfois pour conséquences la nécessité d'ester en justice, ainsi que leurs actions en faveur de la réhabilitation de l'immeuble (réalisation de travaux de structure, étude complémentaire de la structure, alimentation du fonds de travaux, désignation d'un architecte assisté d'un maître d'œuvre, dépôt du permis de construire...).

Enfin, **M Benoit Alexis** a adressé au maire du 3^{ème} arrondissement un courrier du 2/12/2002 (joint en annexe) avec lequel il transmet le courrier cosigné par tous les copropriétaires de l'immeuble.

La visite de l'immeuble du 21 novembre 2022 par le maître d'œuvre avec l'équipe d'animation de la procédure ORI (Cabinet Urbanis), à laquelle j'ai pu assister, dont l'objet était de faire un état des lieux des planchers hauts de tous les appartements en vue d'établir un nouveau plan de sondages de la structure, laisse présager la nécessité de travaux complémentaires dans la structure.

1.3.1.3 Commentaires et appréciations du commissaire enquêteur :

Mon sentiment est que les copropriétaires sont particulièrement investis dans la rénovation complète de l'immeuble et qu'ils manifestent une forte volonté d'aboutir. Le délai important qui s'est écoulé depuis la DUP (arrêté préfectoral du 24 mai 2013 prorogé par arrêté du 27 avril 2018) s'explique par de nombreux déboires auxquels ils ont dû faire face, autant administratifs et techniques qu'humains : syndics défaillants, architecte illégitime, nombreux squatteurs, dégâts des eaux, assimilation du processus de réhabilitation dans le cadre d'une ORI.

Ils ont déjà traduit cette volonté par des actions concrètes : rénovations d'appartements ; travaux dans la structure de l'immeuble, sondages complémentaires de la structure visant à améliorer le diagnostic, dépôt et obtention du permis de construire global pour la rénovation de l'immeuble en conformité avec la DUP (j'ai appris en fin d'enquête que le permis de construire a été obtenu le 8 novembre 2022).

Il conviendra maintenant que cette volonté se poursuive dans les faits en votant rapidement les travaux liés au permis de construire ainsi que leur financement, en planifiant leur réalisation en y intégrant les travaux de renforcement de structure.

1.3.2 Immeuble du 225 rue de Créqui (Lyon 3ème)

1.3.2.1 Historique

Cet immeuble constitué de deux bâtiments (un sur la rue Créqui et un sur cour) comprend 5 appartements et un restaurant qui appartiennent à 3 propriétaires d'une même famille : M et Mme El Kouby Armand et Suzanne ; M El Kouby Benjamin, leur fils ; les autres appartements appartiennent à Grand Lyon Habitat.

Les travaux réalisés dans l'immeuble à la suite d'un permis de construire partiel délivré en 2015 à M et Mme El Kouby Armand ont permis de lever les arrêtés d'insalubrité et de péril portant sur les parties communes et certaines parties privatives de l'immeuble.

Seuls les deux lots d'habitation n°11 et 12 situés au 3^{ème} étage sur rue et le lot n°21 situé au 1^{er} étage sur cour sont encore concernés par des interdictions d'habiter (et arrêté d'insalubrité réparable).

Par ailleurs l'immeuble a fait partie des deux enquêtes parcellaires de 2016 et 2018 et dans son avis rendu à l'issue de l'enquête de 2018 le commissaire enquêteur ne préconisait pas l'expropriation pour l'immeuble (excepté pour les lots n°11 et 12 du 3eme étage sur rue).

Les lots 11 et 12 appartiennent désormais à Grand Lyon Habitat, responsable de leur réhabilitation, et une étude de faisabilité et de conception en cours.

Le lot 21 appartient à M El Kouby Benjamin et celui-ci a demandé récemment à la Métropole une visite des lieux en vue de la levée de l'arrêté d'insalubrité remédiable (visite prévue le 16/12/2022).

De plus, à la suite d'une visite technique de l'immeuble réalisée le 8 mars 2021 par Urbanis en présence d'un représentant du syndic et de M El Kouby Benjamin, Urbanis a dressé un compte-rendu réalisé sur la base de constats visuels et sans sondage.

Dans ce compte-rendu figure un tableau énumérant les constats faits par nature de travaux pour les parties communes en référence aux prescriptions de travaux de la DUP (cf chapitre 1.1.6.1 du présent rapport). Il y est le plus souvent noté l'absence de justificatifs relatifs aux travaux réalisés ainsi que l'absence de travaux de ravalement des façades ; il y est également mentionné les rénovations réalisées : réfection toiture côté cour ; menuiseries et fenêtres des logements côté coursives rénovées (sur la rue de Créqui) ; réfection de la colonne d'électricité dans la montée d'escalier ; interventions sur les colonnes d'eau ; travaux sur planchers.

Par ailleurs le constat fait dans ce compte-rendu pour les logements est le suivant :

- logement 1er étage - couloir porte face : totalement rénové ;
- logement 2ème étage coursive : totalement rénové ;
- logement 1er étage coursive : en chantier.

Ainsi, même si l'essentiel des prescriptions de la DUP dans les parties communes ont été mises en œuvre (rapport du commissaire enquêteur Michel Legrand de mai 2018), confirmé par les constats susvisés, les travaux prescrits par la DUP ne sont pas tous entièrement réalisés et le contrôle de la conformité avec la DUP de ceux déjà réalisés à la suite du permis de construire de 2015 n'a pas été effectuée.

1.3.2.2 Contributions des propriétaires et ayants droits

J'ai reçu M El Kouby Benjamin à la permanence du 5 décembre 2022. Il m'a expliqué les péripéties survenues au cours de la rénovation de l'immeuble, essentiellement liées aux lots du 3ème étage et à son propriétaire.

Des infiltrations d'eau en provenance de ces lots du 3ème étage ont engendré des désordres de structure et leur propriétaire n'a jamais voulu répondre favorablement aux appels de fonds. M El Kouby a pris à sa charge lui-même l'ensemble des travaux de structure ainsi que ceux réalisés dans le cadre du permis partiel de 2015 (travaux sur les parties communes sur les logements du 1er et 2ème étage du bâtiment sur rue et sur ceux du bâtiment sur cour), moyennant un crédit important sur plusieurs années. Il est en train de réaliser les travaux du lot 21 du 1er étage sur cour qui seront terminés avant la fin de l'année, ce qui ne lui avait pas permis jusqu'alors ni de procéder à la conformité du permis partiel, ni de demander la levée de l'arrêté d'insalubrité du lot 21.

Les étapes restant à franchir : « clôturer le permis en cours », en déposer un autre pour les travaux de ravalement des façades et pour les travaux dans les lots du 3^{ème} étage (de Grand Lyon Habitat), avec la désignation d'un architecte pour ce faire, seront, selon lui, franchies rapidement en visant une Assemblée Générale de validation en janvier 2023. Il me précise qu'il a convenu d'une rencontre avec Grand Lyon Habitat pour la préparer.

Il me remet un bordereau de remise à la régie Presqu'île de pièces et justificatifs des travaux réalisés au 225 rue de Créqui entre 2010 et 2019 (joint en annexe), qu'il a adressé la régie (avec les pièces correspondantes) en vue de cette Assemblée Générale. Ce bordereau répertorie dix factures, datées de 2010 à 2109, pour un montant de près de 200 000€ et deux devis d'octobre 2021 de ravalements de façade pour un montant de près de 30 000€.

Le syndic de cette copropriété, venu à la permanence du 25/11/2022, m'a déclaré avoir une certaine difficulté dans la gestion de celle-ci avec les propriétaires, d'autant plus que ses archives « papier » ont été détruites par une inondation sur son ancien site.

Des relations pas toujours simples avec le propriétaire représentatif m'ont également été signalées par le cabinet Urbanis, notamment pour la présentation des pièces justificatives des travaux et interventions réalisées.

Enfin la Métropole m'a fait connaître, par mail du 20/12/2022, que la visite du 16/12/2022 du lot n°21 (1^{er} étage, bâtiment sur cour) au 225 rue de Créqui entre les services de la Métropole, de la Ville de Lyon, Urbanis et le propriétaire, dont l'objet était de lever l'arrêté d'insalubrité du 4/11/2008 pris sur ce lot, ne s'est pas avérée concluante, compte-tenu de l'insuffisance des travaux réalisés.

1.3.2.3 Commentaires et appréciations du commissaire enquêteur :

Mon sentiment est que les difficultés de rénovation complète de cet immeuble sont consécutives au fait que le propriétaire le plus présent de cette copropriété, lui-même entrepreneur de travaux de bâtiment et réalisateur dans l'immeuble, n'a pas intégré entièrement l'idée que les travaux entraînent dans le cadre d'un processus - celui de l'ORI – avec ses exigences et ses délais. Les travaux sont néanmoins réalisés mais à un rythme qui ne satisfait pas à ses exigences et ledit propriétaire ne se soumet pas avec empressement aux implications administratives.

L'examen de conformité des travaux réalisés dans le cadre du permis de construire accordé en 2015 doit se faire rapidement de même que la tenue d'une Assemblée Générale pour valider le dépôt d'un permis de construire complémentaire de celui accordé en 2015 en cas de conformité des travaux de ce dernier avec la DUP ou sinon global pour l'immeuble, avec la désignation d'un architecte pour sa formalisation.

1.3.3 Immeuble du 59 rue Salomon Reinach (Lyon 7^{ème})

1.3.3.1 Historique

L'immeuble a fait partie des deux enquêtes parcellaires de 2016 et 2018. Dans son avis rendu à l'issue de l'enquête de 2018 le commissaire enquêteur indiquait notamment :

« Les travaux en parties communes se limitent à l'indispensable et sont réalisés au coup par coup. Une majorité se dégage au sein de la copropriété pour poursuivre les travaux à ce rythme

choisi, lent, conditionné par les moyens disponibles, et sans coordination d'ensemble. Les prescriptions et la méthodologie de l'ORI, ses objectifs mêmes sont perdus de vue, rejetés en assemblée générale...

En fait depuis deux ans rien n'a vraiment changé dans la façon d'aborder collectivement les obligations et prescriptions portant notamment sur les parties communes, et l'attitude qui consiste à laisser passer l'orage pour continuer comme d'habitude a fait son temps. »

Et il concluait de la manière suivante :

« En conséquence, et dans un délai de 6 mois la copropriété aura à mettre à l'ordre du jour d'une AGE et à approuver un programme pluriannuel de travaux conformes à la DUP de 2013, la désignation d'un maître d'œuvre, le dépôt d'un permis de construire. Faute de quoi la Métropole de Lyon en charge de l'ORI sera fondée à prescrire des expropriations au sein de cet immeuble.

En son sein les copropriétaires ayant déclaré adhérer aux objectifs de l'ORI dans le cadre de la présente enquête parcellaire sont la propriétaire des lots d'habitation n° 14, 19, 21, 22 et du lot cave n° 24 ainsi que le propriétaire du lot n° 13, ex local commercial et lots caves n° 3, 4, 5, 9, 10. Ils pourront le cas échéant être exclus de l'arrêté de cession. »

Au cours de l'année 2019 le cabinet Urbanis a rappelé au gestionnaire de la copropriété les tenants et aboutissants de la procédure ORI en cours sur l'immeuble, la Métropole a adressé une demande d'actions au représentant légal de la copropriété, restée vaine, et a engagé une phase préalable à la prise d'un arrêté de péril ordinaire afin de remédier aux désordres dans la structure.

Urbanis et la Métropole (Unité habitat-Unité péril) ont organisé trois visites techniques de l'immeuble dans l'année et la Métropole a proposé par courrier à l'ensemble des copropriétaires l'acquisition amiable de leur lot en précisant qu'à défaut un arrêté de cessibilité sera pris pour non-respect des prescriptions ORI.

En fin d'année 2019 les copropriétaires décident de réaliser à l'unanimité des travaux de reprise de structure et des travaux annexes et désignent un architecte pour déposer un permis de construire dans le cadre de la procédure ORI.

Des difficultés de compréhension entre l'architecte et Urbanis ont émergé sur les attentes lors du dépôt du permis de construire ; puis des difficultés de complétude du dossier du permis ont entraîné des échanges sur une longue période entre l'architecte et les service instructeurs du permis qui a finalement été obtenu le 8 juillet 2022.

Néanmoins des travaux ont été réalisés depuis la DUP (réseaux, escalier, mur porteur du rez-de-chaussée...) mais au coup par coup, suivant les moyens des copropriétaires, sans programme d'ensemble, ni permis de construire, ni maître d'œuvre.

En parallèle, à la suite des demandes de la Métropole restées vaines, l'ensemble de l'immeuble a fait l'objet d'un arrêté de cessibilité au profit de celle-ci en date du 29 avril 2021, à la suite duquel le juge a refusé de prendre l'ordonnance d'expropriation au motif d'un défaut de publication de l'avis d'information de l'enquête parcellaire dans deux journaux différents. Ces deux éléments ont fait l'objet de recours.

Deux affaires sont ainsi pendantes devant la justice :

- L'arrêté de cessibilité du 29/04/2021 a fait l'objet de 6 recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Lyon (par M Haïm Sebban ; M Nicolas Bory & Mme Bory Brossard Stéphanie ; M. Noël Michon & Mme Malika Bouliki ; la SCI AMC et la SCI TRIOLI).
- La Métropole et la préfecture du Rhône se sont pourvues en cassation à la suite du refus de la prise de l'ordonnance d'expropriation.

Au moment de la rédaction du présent document le jugement du tribunal administratif de Lyon et l'arrêt de la Cour de cassation n'ont pas été rendus.

Il est à noter que, dans une affaire similaire sur le territoire de la métropole, la Cour de cassation, dans son arrêt n° 583 F-D en date du 13 juillet 2022, a reconnu le fait que l'insertion de l'avis d'enquête est à faire dans l'un des journaux diffusés dans le département et non dans deux journaux différents.

En parallèle également, à la demande de la Métropole dans le but d'avoir une connaissance approfondie de l'état de l'immeuble, une ordonnance de référé expertise a été prononcée par le tribunal judiciaire de Lyon le 12 octobre 2021 qui a donné lieu à l'établissement du rapport d'expertise du 30 juin 2022.

Au cours de cette expertise, l'expert a visité intégralement les lieux et a dressé, dans son rapport, la chronologie des travaux réalisés depuis 2013 dans les parties communes et privatives. Il précise qu'il n'a pas constaté de désordre particulier ou significatif qui ne serait pas pris en compte par les travaux à venir et que les travaux effectués sur la structure, sur la stabilité de l'escalier et sur les colonnes montantes des réseaux sont neufs ou considérés comme tels.

Concernant les parties privatives, il indique que :

- sur les 10 logements situés au 1^{er} et 2^{ème} étages (5 par niveau) 4 ont été refaits entièrement à neuf, 2 sont en bon état général, 3 sont en état d'usage et 1 en état d'usage avancé ;
- les logements du rez-de-chaussée sont soit à l'état brut, soit dans leur état d'origine très vétuste, mais que leur rénovation complète est prévue avec le permis de construire.

Il conclut que « *les travaux déjà réalisés ou en cours pour les parties privatives et communes sont suffisants pour assurer la sécurité des personnes et des biens* » et que « *les travaux concernant la sécurité des parties communes ont été réalisés, que les travaux de façades sont à reprendre suite aux exigences de l'ABF et sont pris en compte dans le PC en cours d'instruction, que plusieurs logements ont été entièrement rénovés et que la volonté des copropriétaires est bien de terminer la rénovation de leur patrimoine immobilier sous la maîtrise d'œuvre complète de M Durieux architecte, missionné en AG par le syndic pour suivre l'ensemble des travaux conformément aux demandes d'Urbanis.* »

1.3.3.2 Contributions des propriétaires et ayants droits

J'ai reçu au cours de mes permanences :

- Deux copropriétaires des appartements du rez-de-chaussée : **M Haim Sebban** (lots d'habitation 12a et 12b) à la permanence du 15/11/2022 et **M Joseph Da Silva** (SCI AMC lot d'habitation 13) à la permanence du 19/11/2022 et j'ai pu ensuite visiter (le même jour : le 22/11/2022 avec l'architecte de la copropriété :M Durieux) les appartements de M Sebban

qui sont très vétustes et dans leur état d'origine et celui de M Da Silva qui est à l'état brut (tous les éléments internes ont été démolis).

- **M Sebban** m'a fait l'historique de ses relations avec la Métropole et le syndic, notamment pour la reconstruction du mur porteur du rez-de-chaussée qui est mitoyen avec ses deux appartements et dont les travaux ont nécessité que ceux-ci soient libérés des locataires et ont entraîné des dommages dans ses appartements. Il se déclare prêt à effectuer les travaux de leur rénovation avant la fin de l'année 2022 et précise que, s'il ne les a pas faits avant, c'est parce qu'il attendait l'issue du recours judiciaire.

Il m'a remis un courrier du 01/012/2022 (joint en annexe) dans lequel il précise les éléments de son attitude vis-à-vis des travaux au regard de la procédure, il indique qu'il a commencé à entreprendre les travaux dans ses appartements avec une fin au 25 décembre 2022 et signale qu'il projette d'assigner devant le tribunal judiciaire le syndic de la copropriété pour réclamer une indemnisation compte-tenu des dommages causés à ses appartements lors de la réalisation des travaux du mur mitoyen avec le couloir.

Il a joint à ce courrier :

- un devis de l'entreprise SASU MA DECOS du 24/11/2022 accepté de sa part ;
 - un projet d'assignation en référé du syndic de la copropriété ;
 - le procès-verbal de l'AG des copropriétaires du 6 janvier 2022 ;
 - un courrier du syndic de la copropriété (Neowwi) du 21/01/2020 lui demandant de libérer ses appartements des locataires avant le début des travaux du mur mitoyen ;
 - un courrier de sa part au syndic du 14 juillet 2021 demandant une indemnisation pour les dommages causés ;
 - un mail de l'architecte de la copropriété :M Durieux sur les prestations à réaliser dans le cadre de la libération de ses logements.
- **M Da Silva** m'a fait l'historique de ses interventions dans l'immeuble depuis l'acquisition aux enchères de son appartement en 2017. Il a dû faire évacuer un squatteur de son appartement ; il a été d'accord et moteur pour faire effectuer les travaux de structure nécessaires pour l'immeuble notamment le mur porteur du rez-de-chaussée (lors de la réalisation de ces travaux qui empêchait l'accès à l'immeuble par l'entrée habituelle, l'accès se faisait au travers de son appartement). Il n'a pas réalisé les travaux dans son appartement d'abord parce que des travaux de structure ont été nécessaires sur le plancher haut et ensuite parce qu'il attendait l'issue des procédures judiciaires.

Il m'a remis 3 pièces :

- un mail du 01/12/2020 adressé par la Métropole à M Michon dans lequel celle-ci déconseille d'entreprendre des travaux dans ses lots 20 et 23 compte-tenu de la procédure d'expropriation en cours ;
- un devis de l'entreprise Merat Construction du 14/11/2019 adressé à la SCI AMC ;
- une attestation de la banque Rhône-Alpes du 17/03/2022 pour le blocage d'une somme de 20 000€ au profit de la SCI AMC.

Il m'a également adressé un courrier du 04/12/2022 (joint en annexe) dans lequel il indique avoir commencé les travaux à l'intérieur de son appartement et qu'il fera le maximum pour avancer sans pouvoir tenir le délai fixé par la Métropole ; il a joint le courrier du cabinet d'avocats Cadrajuris du 06/12/2022 déjà reçu par ailleurs.

- **M Michon Noel** le 25/11/2022, propriétaire des lots d'habitation n°16 et 17 au 1^{er} étage et n°20 et 23 au 2^{ème} étage :

Il m'a signalé que pratiquement tous les travaux en parties communes ont été réalisés (toiture, escalier, coursives, électricité) à l'exception du ravalement des façades et du changement de fenêtres (exigence de fenêtres en bois de la part de l'Architecte des Bâtiments de France lors de l'instruction du permis de construire). Il précise qu'il a refait les logements des lots 16 et 17 sans attendre le permis. Pour ce qui concerne ses logements du 2^{ème} étage ce ne sont que des travaux de confort (réalisation de mezzanines conseillée par l'architecte) qui restent à réaliser et qui sont intégrés au permis. Tout en exprimant sa bonne volonté de mener à terme la rénovation de l'ensemble de l'immeuble, il ne comprend pas pourquoi la réalisation des mezzanines est assujettie au délai de réalisation des travaux liés à l'ORI.

Il me remet un courrier du 21/11/2020 de sa part au Grand Lyon (joint en annexe) dans lequel il précise avoir refait à neuf ses deux lots n°16 et 17 du 1^{er} étage courant 2018 et demande leur accord pour la rénovation des deux lots n° 20 et 23 du 2^{ème} étage.

Il m'a aussi adressé un courrier du 06/12/2022 (également joint en annexe) dans lequel il précise que son avocat m'a envoyé un courrier dans le cadre de l'enquête et il joint le mail du 01/12/2020 du Grand Lyon qui lui déconseille d'entreprendre des travaux dans ses lots 20 et 23 compte-tenu de la procédure d'expropriation en cours (en réponse à son courrier du 21/11/2020) ; les baux des locations en cours pour ses deux appartements sont aussi joints au courrier.

Questionnée par mes soins sur le sujet de la mezzanine (cf chapitre 1.4) évoqué par M Michon, la Métropole a apporté les précisions suivantes : « *Les travaux exigibles sont ceux permettant que les logements répondent aux normes minimales d'habitabilité, de confort et de sécurité (au titre du Règlement sanitaire départemental -RSD- et du décret décence). Aussi, si le logement ne comporte pas au moins une pièce de 9m² ayant une hauteur sous plafond au moins égale à 2m20 (règle la moins contraignante selon les textes précédemment cités), il contrevient au règlement sanitaire départemental en vigueur - selon la configuration de l'appartement, une mezzanine peut faire obstacle au respect de cette norme.*

Les simples travaux de confort qui ne seraient pas compris dans l'arrêté déclarant l'opération d'utilité publique et qui ne contreviennent pas à la réalisation de ceux-ci ne sont pas à réaliser dans le délai visé par l'arrêté du 19 juillet 2022.

Les travaux réalisés doivent correspondre au permis de construire délivré (lequel est accordé sous réserve du droit des tiers) et être réalisés sous réserve d'obtenir les éventuelles autorisations du syndicat des copropriétaires qui seraient nécessaires à la faisabilité du projet et aux règles de l'art. Ces travaux doivent ensuite faire l'objet d'une vérification dans le cadre

d'une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux, déposée à l'échelle de l'immeuble. »

- Mme Boukili Malika le 5/11/12 (accompagné de l'architecte de la copropriété : M Durieux), propriétaire des lots d'habitation 14, 19 21 et 22 (copropriétaire majoritaire dans l'immeuble) :

Elle exprime sa constante volonté dans le temps de réalisation des travaux sur l'ensemble de l'immeuble en précisant que des travaux ont déjà été réalisés sur factures dans l'immeuble pour un montant de 215 720 € dont 120 000€ pour elle (factures dont elle dispose).

Elle indique qu'une Assemblée Générale des copropriétaires va avoir lieu en janvier 2023 (le 16 janvier étant la date pressentie) pour le vote des travaux restants à réaliser en conformité avec la DUP.

Elle explique qu'elle ne comprend pas pourquoi dans la liste des travaux à réaliser qui lui a été spécifiée avec l'annonce de cette enquête parcellaire la totalité des travaux de la DUP y figure alors que certains d'entre eux ont déjà été effectués. Elle cite, en appui, un extrait du rapport du commissaire enquêteur : JM Vosgien (de l'enquête parcellaire de 2016) : *« au moment de l'enquête parcellaire, les travaux considérés d'utilité publique dans l'ORI sont réalisés à environ 80 % »*. Elle trouve que le délai exigé pour cette réalisation est qui plus est très réduit (fin décembre 2022 alors que la lettre d'annonce est du 28 octobre 2022) et qu'un délai supplémentaire est nécessaire.

Elle ne comprend pas non plus pourquoi ses lots sont dans l'enquête parcellaire et cite, en appui, un extrait de l'avis du commissaire enquêteur : M Legrand (de l'enquête parcellaire de 2018) : *« En conséquence, et dans un délai de 6 mois la copropriété aura à mettre à l'ordre du jour d'une AGE et à approuver un programme pluriannuel de travaux conformes à la DUP de 2013, la désignation d'un maître d'œuvre, le dépôt d'un permis de construire. Faute de quoi la Métropole de Lyon en charge de l'ORI sera fondée à prescrire des expropriations au sein de cet immeuble. En son sein les copropriétaires ayant déclaré adhérer aux objectifs de l'ORI dans le cadre de la présente enquête parcellaire sont la propriétaire des lots d'habitation n° 14, 19, 21, 22 et du lot cave n° 24 ainsi que le propriétaire du lot n° 13, ex local commercial et lots caves n° 3, 4, 5, 9, 10. Ils pourront le cas échéant être exclus de l'arrêté de cession »*

Elle expose que les copropriétaires ne sont pas suffisamment accompagnés par l'opérateur Urbanis et qu'en particulier ceux-ci n'avaient pas compris la nécessité d'un permis global.

Elle réitère sa volonté de voir se tenir une Assemblée Générale pour faire voter les travaux du permis de construire à mi-janvier au plus tard. M Durieux précise que c'est compatible avec la consultation des entreprises qui a été entamée dès septembre et que le fait que les appartements soient loués n'apportera pas de contrainte dans la réalisation des travaux à effectuer.

- **Mme Bory Stéphanie** le 5/12/12, propriétaire avec son mari du lot d'habitation n°15 :

Elle déclare être très surprise de cette nouvelle enquête parcellaire et trouve le délai du 31 décembre 2022 indiqué dans le courrier d'octobre 2022 d'annonce de l'enquête et de définition des travaux à effectuer, impossible à tenir.

Elle ne comprend pas la politique d'acquisition de la Métropole qui n'a par exemple pas préempté lors de l'achat de l'appartement aux enchères par M Da Silva et qui ne lui a jamais fait d'offre chiffrée pour le sien.

Elle fait état d'incompréhension entre les copropriétaires avec la Métropole et son opérateur notamment sur l'état des travaux réalisés et de ceux restant à faire. Du coup elle déclare être satisfaite de l'expertise réalisée qui leur a été imposée mais qui met les choses au clair.

Elle me remet un courrier de son mari et d'elle-même du 4 décembre 2022 (joint en annexe) dans lequel des arguments détaillés sont présentés sur plusieurs points :

- Sur la validité de l'ORI : ils concluent que l'expropriation n'a plus lieu d'être dans la mesure où l'immeuble est aux normes de sécurité et d'habitabilité, en s'appuyant sur les éléments du rapport d'expertise judiciaire ;
- Sur la liste des travaux prescrits : ils reprennent en détail les travaux prescrits par l'ORI sur les parties communes et privatives et concluent que la copropriété a mis en œuvre beaucoup de choses pour mener à bien les travaux tout en étant confrontée à de nombreuses difficultés, là encore en s'appuyant sur les éléments du rapport d'expertise judiciaire ;
- Sur leur volonté de réaliser les travaux prescrits : ils réaffirment leur souhait de réaliser les travaux prescrits par l'ORI en rappelant qu'ils ont participé à toutes les AG, voté tous les travaux, la copropriété ayant d'ores et déjà financés des travaux depuis 2013 à hauteur de 215 000€ (dont 20 000€ pour eux) ;
- Sur le fait de vendre leur appartement : ils rappellent qu'ils ne sont pas contre le fait de vendre leur appartement à la Métropole mais au prix du marché et non pas au rabais et en tenant compte des améliorations apportées (la Métropole ne leur ayant jamais fait de proposition chiffrée) ;
- Sur l'acharnement de la Métropole sur la copropriété : ils soulignent l'acharnement au travers des éléments suivants : 3^{ème} enquête parcellaire sur l'immeuble, 3 procédures judiciaires (recours contre la DUP, expertise judiciaire, recours en cassation) ainsi que sur le fait de ne pas avoir obtenu de rendez-vous avec les élus en charge du dossier.
- En conclusion ils me demandent d'émettre un avis défavorable ou d'accorder un nouveau délai d'une année pour permettre la poursuite des travaux et de ne pas inclure leur appartement dans l'arrêté de cessibilité puisqu'ils ont manifesté leur volonté affirmée de terminer les travaux conformément à l'article L313-4-2 du code de l'urbanisme.

- **M Durieux Yves** architecte de la copropriété et de certains copropriétaires, venu à deux permanences en accompagnement de copropriétaires (le 19/11/2022 avec M Da Silva et le 5/12/2022 avec Mme Boukili) et en appui et complément de leurs dires.

Il m'a également adressé un courrier du 30/11/2022 très détaillé (6 pages – joint en annexe), accompagné d'un projet de descriptif des travaux sur les parties communes, courrier dans lequel il fait état des actions qu'il a entrepris dans le cadre de sa mission d'architecte de la copropriété, notamment lors de l'instruction du permis de construire.

Il y précise en particulier :

- qu'en début d'année 2020 un état des lieux des parties communes et de chacun des logements a été fait, le plus souvent avec un membre du cabinet Urbanis, ce qui a conduit à l'établissement de documents graphiques de l'existant et de fiches par logement (décrivant l'existant et les évolutions nécessaires) et a permis à la Métropole et son opérateur d'avoir connaissance des travaux déjà effectués ;
- que ces travaux réalisés avant 2013 ou entre 2013 et 2015 (reprise des coursives, des souches de cheminée, réalisation ou réfection des colonnes des réseaux : électricité – eau potable, remplacement de menuiseries extérieures) l'ont été sans demande d'autorisation à construire ;
- les nombreuses péripéties dans l'instruction du permis de construire liées à l'intervention de plusieurs services de la ville de Lyon, du service régional de l'archéologie, de l'Architecte des Bâtiments de France présentant tous des observations et/ou des demandes de complément de dossier et aboutissant à des avis défavorables, ce qui a conduit à plusieurs dépôts de dossiers successifs, et ainsi au délai important entre la date de demande initiale (23 juillet 2020) et la date d'obtention (8 juillet 2022) soit près de deux années ;
- les démarches postérieures à l'obtention du permis (consultation d'entreprises pour les différentes prestations), l'annonce d'une Assemblée Générale des copropriétaires en début d'année 2023 pour valider les commandes de travaux sur les parties communes et faire confirmer les devoirs de chaque copropriétaire pour son logement ;
- l'indication que les travaux peuvent être réalisés en trois mois ;
- le détail des travaux effectués par les copropriétaires depuis le début de l'ORI et le fait que chacun dispose des éléments de travaux à faire propres à son logement ;
- la nature de sa mission, globale pour la copropriété et au cas par cas pour chacun des copropriétaires (complète ou allégée).

Il est à remarquer que le ton de ce courrier dépasse celui d'un courrier administratif venant d'un professionnel, en ce sens qu'il comporte des appréciations personnelles et des jugements de valeur.

- **M Dolisy Franck** le 25/11/12, syndic de l'immeuble :

Il expose les travaux à faire inclus dans le permis de construire : essentiellement le ravalement des façades, le changement des fenêtres, la création d'un local pour les poubelles et des éléments sur la colonne d'eau potable.

Il précise que l'essentiel des retards à la réalisation des travaux de rénovation est consécutif au refus initial des copropriétaires de passer par un architecte ainsi qu'aux difficultés d'échanges avec la Métropole et son opérateur ; cette situation a notamment conduit au lancement du processus d'expropriation, ce qui a renforcé l'incompréhension.

Il compte réunir une Assemblée Générale de la copropriété en début d'année 2023 pour voter la réalisation des travaux à la suite de l'obtention du permis.

Il explique que les copropriétaires n'ont pas admis un cadre administratif subi, fait de règles parfois incompréhensibles pour eux ; il donne pour exemple l'exigence de fenêtres en bois dans un quartier qui n'en comporte pratiquement pas.

Il m'a adressé un courrier du 05/12/2022 (joint en annexe), qui fait suite à l'entrevue, dans lequel il précise que :

- les copropriétaires ne se sont jamais opposés à la réalisation des travaux de rénovation mais ils ont parfois omis de les inscrire dans le cadre administratif imposé par la procédure ORI ;
- la copropriété a entamé depuis 2006 des travaux de rénovation des parties communes (toiture, colonne d'alimentation d'eau, escalier, évacuation, coursives, balustrades, caves, alimentation électriques, éclairages, structures, hall...) et les copropriétaires dans leur logement ;
- au lancement de la procédure ORI les copropriétaires ont poursuivi les travaux de rénovation de l'immeuble mais sans passer par un permis de construire ni par un architecte, ce qu'ils ont fait ensuite ;
- l'attitude des copropriétaires avec leur propre délai de réaction, la longue instruction du permis de construire (avec des motifs de refus intermédiaires pas toujours compris), les périodes de confinement liées à l'épidémie de covid 19 ont généré des retards dans l'exécution complète des travaux.
- une Assemblée Générale est prévue le 16/01/2023 pour soumettre les travaux à réaliser au vote des copropriétaires et l'indication que leur financement se fera par souscription d'un crédit copropriété pour permettre un lancement des travaux dès le premier trimestre 2023.

Il a joint à son courrier copies des procès-verbaux des Assemblées Générales des copropriétaires des 19/12/2019, 04/02/2021, 25/05/2021 et 06/01/2022 ainsi que le projet de courrier de convocation à l'Assemblée Générale ordinaire du 16/01/2023 avec son ordre du jour (le projet de convocation avec l'ordre du jour est aussi joint en annexe).

Les résolutions votées lors de ces AG sont symptomatiques de l'évolution de l'état d'esprit des copropriétaires vis-à-vis de la réhabilitation globale de l'immeuble, d'abord hostiles (par exemple : refus du diagnostic technique global préalable à la programmation pluriannuel de travaux) puis plutôt favorables avec la désignation d'un architecte pour étudier et chiffrer les travaux dans le cadre de la procédure ORI avec dans l'intervalle le

vote de travaux d'urgence sur la structure (plancher haut de cave et mur-cloison du rez-de-chaussée) ;

Le projet d'ordre du jour de l'Assemblée Générale du 16/01/2023 comprend le vote des travaux liés au permis de construire sur tous les postes, de la répartition de leur coût selon les millièmes et de l'autorisation de procéder à l'appel des fonds correspondants ainsi que la confirmation de la mission de suivi de la réalisation par l'architecte tant en parties communes que privatives.

- Par ailleurs le cabinet d'avocats Cadrajuris m'a adressé un courrier du 06/12/2022 (joint en annexe) au nom des copropriétaires suivants : Mme Malika Boukili, M Noel Michon, M et Mme Nicolas et Stéphanie Bory, la SCI AMC et la SCI TRIOLI dans lequel :
 - il précise le caractère irréalisable du délai de justification du programme de travaux à réaliser sur le bâtiment conformément aux préconisations de la DUP : avant le 31 décembre 2022, alors que l'arrêté (sur le programme de travaux) a été notifié le 28 octobre 2022 ;
 - il considère que l'arrêté a nécessairement pour effet de provoquer une défaillance des copropriétaires pour justifier l'expropriation par la collectivité ;
 - il cite les extraits du rapport de l'expertise judiciaire sur les parties communes aboutissant au constat que la quasi-totalité des travaux sur les parties communes ont été réalisés à l'exception des travaux de rénovation extérieure qui sont prévus en 2023 ;
 - il indique que beaucoup de travaux ont été réalisés par les propriétaires dans leurs lots alors que la DUP ne dresse pas une liste précise des travaux à réaliser mais se contente de demander une mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité ;
 - il cite les extraits les extraits du rapport de l'expertise judiciaire sur les logements en précisant qu'à aucun moment l'expert ne relève un quelconque état d'insalubrité de ceux-ci ;
 - il cite la conclusion de l'expertise sur la suffisance des travaux réalisés ou en cours pour les parties privatives pour assurer la sécurité des personnes et des biens ;
 - il conclut sur l'impossibilité de justifier la présence de l'immeuble dans le périmètre de l'expropriation et sur l'engagement de ses clients à la réalisation des travaux prévus par le permis de construire du 8 juillet 2022 sous réserve que l'arrêté de cessibilité à intervenir ne maintienne plus l'immeuble dans le périmètre de l'ORI, l'Assemblée Générale fixée au 16 janvier 2023 devant concrétiser cet engagement par le vote des travaux ;
 - il me demande, considérant que l'expropriation de l'immeuble, alors que les travaux listés par la DUP ont quasiment tous été réalisés, serait disproportionnée, d'émettre un avis défavorable à ce que l'immeuble soit encore inclus dans le périmètre de l'opération.

Ce courrier m'a également été transmis par d'autres voies, ce qui fait que je l'ai reçu trois fois.

Enfin il y a deux locaux d'habitation sur lesquels je n'ai eu aucune visibilité ni reçu d'éléments des copropriétaires : ce sont les lots du rez-de-chaussée de la SCI IMMO 2 et le lot n°18 au 1^{er} étage de la SCI STRIOLI.

1.3.3.3 Commentaires et appréciations du commissaire enquêteur :

Mon sentiment est que le dialogue entre la Métropole avec son opérateur et les copropriétaires est difficile à instaurer, que la communication de la Métropole vis-à-vis de ceux-ci, devant leur absence de réactions, se fait surtout par courrier (avec des injonctions) puis par des actes procéduriers (arrêté de péril, arrêté de cessibilité) et que la réaction des copropriétaires n'a lieu que sous cette pression et par des interventions de travaux ponctuelles sans vision ni planification globale et finalement par des recours en justice.

Je constate néanmoins notamment au vu du rapport d'expertise du 30 juin 2022 que les travaux en parties communes sont en grande partie réalisés ainsi que ceux dans les appartements à l'exception de ceux du rez-de-chaussée. Toutefois deux propriétaires de lots de ce rez-de-chaussée (sur trois) ont démarré les travaux dans leurs appartements fin novembre 2022.

Je note que les nombreux courriers reçus font aussi état des travaux réalisés tant en parties communes que dans les logements.

Je constate que les copropriétaires et leur architecte se sont particulièrement mobilisés à l'occasion de cette enquête (5 copropriétaires sur les 7 que comptent la copropriété sont venus me voir en permanence ainsi que l'architecte et le syndic ; de nombreux courriers m'ont été adressés). Ils l'ont également été dans leur action en justice qui semble les avoir soudés à nouveau.

Mon sentiment est qu'ils conservent toutefois une méfiance vis-à-vis de la Métropole et de son opérateur ainsi que de l'incompréhension vis-à-vis des exigences de la procédure, ce qui se traduit par un certain manque de volonté dans le travail partenarial et dans une dynamique de travail global.

Néanmoins la désignation d'un architecte ainsi que le dépôt et l'obtention d'un permis de construire portant sur la réhabilitation globale de l'immeuble (délivré en juillet 2022) en conformité avec les prescriptions de l'ORI, conjuguée à l'effet moteur de certains copropriétaires, majoritaires pour la prise de décision, est de nature à envisager une bonne probabilité de vote des travaux restant à réaliser d'autant plus qu'ils ne sont pas trop importants.

Il conviendra néanmoins de le traduire dans les faits tout en tenant compte de l'issue des actions en justice.

1.4 Les questions du commissaire enquêteur à la Métropole

Le recueil des observations et informations obtenues pendant mes permanences auprès des copropriétaires visés par l'enquête parcellaire a engendré des questionnements de ma part à la Métropole de Lyon, adressés par mail du 05/12/2022. Ses réponses (courrier du 19/12/2022 du Service Urbanisme, Aménagement, Immobilier de la Métropole joint en annexe) ont permis

d'améliorer la compréhension sur les sujets évoqués et m'ont procuré des éléments d'appui pour l'élaboration de mon avis.

1. La Métropole s'est portée acquéreur d'appartements dans deux (ceux de la rue de Créqui) des trois immeubles concernés par l'enquête parcellaire. Quels sont les principes sur lesquels repose cette politique d'acquisition et quelle en est sa finalité ? Quelles sont les échéances pour la réhabilitation des appartements concernés dans les deux immeubles ?

Réponse de la Métropole :

La Métropole de Lyon se porte régulièrement acquéreur d'appartements par la voie de la préemption ou par la voie amiable. Il s'agit là de la mise en œuvre de la politique foncière de la Métropole de Lyon, dans le cadre de la poursuite du développement de l'offre de logements sociaux en secteur tendu. Dans le cas présent, il est prévu que les biens préemptés fassent l'objet d'une mise à disposition par bail emphytéotique au profit de l'OPH Grand Lyon habitat.

2. Si l'expropriation des biens n'est pas l'objectif principal d'une procédure d'ORI, qui n'intervient que dans la mesure où les propriétaires n'ont pas engagé les travaux nécessaires, force est de constater que, pour les trois immeubles, il s'agit de la 2ème ou 3ème enquête parcellaire alors qu'un seul arrêté de cessibilité, étape importante dans le processus d'expropriation, a été pris (pour le 59 rue Salomon Reinach). Ainsi, quelles sont les raisons qui l'expliquent et le justifient ?

Réponse de la Métropole :

L'immeuble du 225 rue de Créqui a été compris dans les enquêtes parcellaires organisées en 2016 et 2018. A l'occasion de ces deux enquêtes, les commissaires enquêteurs ont estimé que les propriétaires visés par l'enquête en cours pouvaient réaliser les travaux sans la contrainte d'arrêtés de cessibilité. Il a donc été décidé par la Métropole de Lyon de ne pas solliciter les arrêtés de cessibilités correspondant à ces deux dates de la procédure ORI.

L'immeuble du 200-202 rue de Créqui a été compris dans l'enquête parcellaire complémentaire de 2018. A l'occasion du rapport faisant suite à la tenue de l'enquête, le commissaire enquêteur a émis l'avis suivant : « Mon avis est qu'il vaut mieux laisser cette copropriété se ressaisir comme elle semble vouloir le faire. » (etc. extrait du rapport du 23 mai 2018, pages 28 et 291). Aussi, la Métropole de Lyon a décidé de ne pas solliciter d'arrêté de cessibilité en 2018 et a continué à accompagner étroitement les propriétaires pour les soutenir dans chacune de leurs démarches liées à la procédure ORI, via le dispositif d'accompagnement co-financé depuis plusieurs années par la Métropole de Lyon, la Ville de Lyon et l'Agence nationale de l'habitat (Anah) - le Programme d'intérêt général (PIG) Habitat indigne et dégradé de Lyon.

L'ordonnance d'expropriation éventuelle devant être prise sur la base d'un arrêté de cessibilité définitif, ne pas les avoir sollicités à ces dates permet de laisser le temps aux propriétaires de réaliser les travaux prescrits.

3. Pour quelles raisons les trois arrêtés du 19 juillet 2022 définissant la liste des travaux à réaliser sur chacun des trois immeubles ne tiennent pas compte des travaux déjà réalisés dans chaque immeuble, la liste des travaux étant ainsi quasi-identique au programme de travaux déclarés d'utilité publique dans l'arrêté du 24 mai 2013 ?

Réponse de la Métropole :

Les travaux listés sont ceux pour lesquels la Métropole de Lyon n'a pas reçu de preuves de réalisation et reste en attente d'éléments objectifs. En effet, il appartient aux propriétaires

concernés par l'enquête parcellaire complémentaire d'apporter à la Métropole de Lyon toute preuve allant dans le sens de la réalisation des travaux déjà réalisés.

4. Pour quelles raisons les fiches synthétiques sur l'historique par immeuble ou les fiches immeubles figurant dans le dossier d'enquête n'ont pas toutes été actualisées à 2022, leur datation allant de 2015 pour l'immeuble du 225 rue de Créqui (fiche immeuble actualisée en juillet 2015 avec un CR de visite de 2021) à 2021-2022 pour l'immeuble du 200/202 rue de Créqui 2015 (fiche sur l'historique de juillet 2021 et note projet de juillet 2022) et à 2020-2022 pour l'immeuble du 59 rue Salomon Reinach (fiche sur l'historique de juillet 2020 et fiche immeuble de juin 2022) ?

Réponse de la Métropole :

Les fiches immeubles sont réalisées par le bureau d'études URBANIS dans le cadre du PIG habitat indigne et dégradé de Lyon, concernant 56 immeubles entre 2018 et 2022 (dont les 13 en ORI). Les actualisations se font au gré des visites d'immeubles et des évolutions de la situation, ce qui explique qu'il y a plusieurs documents différents (fiche immeuble, comptes rendus de visites...). En cas d'absence d'évolutions sur les immeubles (ce qui est notamment le cas pour les 3 immeubles inscrits dans l'enquête parcellaire), les actualisations ne peuvent être annuelles.

5. Les travaux exigibles dans les logements dans le cadre de la DUP sont notamment relatifs à des exigences minimales de confort. Est-ce que la réalisation d'une mezzanine fait partie de ces exigences ? Si non, est-elle concernée par le délai imposé dans les arrêtés du 19 juillet 2022 ?

Réponse de la Métropole :

Les travaux exigibles sont ceux permettant que les logements répondent aux normes minimales d'habitabilité, de confort et de sécurité (au titre du Règlement sanitaire départemental -RSD- et du décret décence). Aussi, si le logement ne comporte pas au moins une pièce de 9m² ayant une hauteur sous plafond au moins égale à 2m20 (règle la moins contraignante selon les textes précédemment cités), il contrevient au règlement sanitaire départemental en vigueur - selon la configuration de l'appartement, une mezzanine peut faire obstacle au respect de cette norme.

Les simples travaux de confort qui ne seraient pas compris dans l'arrêté déclarant l'opération d'utilité publique et qui ne contreviennent pas à la réalisation de ceux-ci ne sont pas à réaliser dans le délai visé par l'arrêté du 19 juillet 2022.

Les travaux réalisés doivent correspondre au permis de construire délivré (lequel est accordé sous réserve du droit des tiers) et être réalisés sous réserve d'obtenir les éventuelles autorisations du syndicat des copropriétaires qui seraient nécessaires à la faisabilité du projet et aux règles de l'art. Ces travaux doivent ensuite faire l'objet d'une vérification dans le cadre d'une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux, déposée à l'échelle de l'immeuble.

2 Deuxième Partie : AVIS

Les attendus

Après avoir pris contact, pour appréhender les attendus de cette enquête, avec les services de la préfecture du Rhône, autorité organisatrice de la présente enquête parcellaire relative à l'opération de restauration immobilière (ORI) à Lyon 3^{ème} et 7^{ème} arrondissements, quartiers Moncey/Voltaire/Guillotière et concernant les trois immeubles situés au 200-202 rue de Créqui (Lyon 3^{ème}), au 225 rue de Créqui (Lyon 3^{ème}) et au 59 rue Salomon Reinach (Lyon 7^{ème}) ;

Après avoir vérifié que la composition du dossier d'enquête, décrite au chapitre 1.1.7 du présent document, est conforme à la réglementation et avoir étudié attentivement l'ensemble de ses pièces ;

Après être entré en relation avec la Métropole de Lyon, maître d'ouvrage de l'ORI, et avoir rencontré les principaux services impliqués, pour connaître l'historique de la situation et les démarches entreprises ;

Après avoir constaté que la liste des propriétaires concernés avait été dressée en conformité avec les obligations réglementaires et que chacun d'entre eux avait été personnellement informé par courrier adressé à son domicile et en avait accusé réception ;

Après m'être enquis que la démarche spécifique réclamant l'intervention d'huissier pour l'information de M. Benjamin EL Kouby, propriétaire au 225 rue de Créqui - Lyon 3^{ème} avait bien été accomplie,

Après m'être rendu dans les trois immeubles concernés par cette enquête pour visualiser les lieux et visiter certains lots ;

Après avoir participé à une visite du 200-202 rue de Créqui organisée par la Métropole et son opérateur ayant pour objet de faire un état des lieux des planchers hauts de tous les appartements en vue d'établir un plan de sondages complémentaires de la structure ;

Après avoir entendu les personnes qui se sont déplacées lors des quatre permanences que j'ai assurées en mairies des 3^{ème} et 7^{ème} arrondissements et avoir pris connaissance des pièces qu'elles m'ont remises ;

Après avoir examiné tous les courriers qui m'ont été adressés dans le cadre de cette enquête ;

Après avoir analysé l'ensemble des observations émises et des documents reçus et exprimé mon sentiment par immeuble concerné par la présente enquête,

J'ai rédigé le présent procès-verbal des opérations.

L'avis

Considérant,

au vu des commentaires faits et des appréciations données dans le présent document sur la composition et l'analyse du dossier d'enquête, sur l'information des propriétaires et ayants-droits concernés, sur le déroulement de l'enquête et sur l'analyse des observations et des documents,

pour les trois immeubles concernés par cette enquête parcellaire :

- que le but de l'enquête parcellaire est essentiellement d'entendre les avis et observations des copropriétaires et ayants-droits concernés par l'opération de restauration immobilière (ORI), procédure utilisée comme mesure incitative à améliorer la qualité des logements dans le cadre d'une opération déclarée d'utilité publique.
- que des moyens suffisants ont été mis en œuvre par la Métropole pour permettre au public et notamment aux propriétaires concernés d'être individuellement et pleinement informés de l'enquête parcellaire complémentaire, de son fondement, de ses exigences et de ses conséquences, par lettre recommandée du 28/10/2022 avec accusé de réception ;
- que les dispositions légales relatives à la publicité liée à cette enquête ont été prises ;
- que le dossier soumis à l'enquête publique est clair, conforme à la réglementation en vigueur et que l'erreur matérielle de sa composition dans les mairies des 3^{ème} et 7^{ème} arrondissements survenue sur le premier tiers du temps de l'enquête n'a nullement nui à la bonne information du public (personne n'a consulté le dossier d'enquête pendant le temps de l'erreur), ni à la possibilité pour lui de s'exprimer (personne n'a contribué dans le registre pendant le temps de l'erreur) et qu'elle a été rectifiée sans délai ;
- que les conditions d'accueil du public dans chacune des deux mairies des 3^{ème} et 7^{ème} arrondissements, tant pour l'accès au dossier et sa consultation que pour l'utilisation du registre et pour sa réception lors des permanences, étaient satisfaisantes ;
- que l'enquête, qui s'est déroulée du 7 novembre 2022 au 7 décembre 2022 inclus, s'est tenue dans un climat serein et propice aux échanges et qu'il n'a pas été utile de la prolonger ;
- que cette enquête parcellaire n'est qu'une suite administrative de la procédure de déclaration d'utilité publique ayant abouti à l'arrêté préfectoral de DUP du 24 mai 2013 prorogé par l'arrêté préfectoral du 27 avril 2018 ;
- que les trois immeubles concernés par cette enquête l'avaient déjà été lors des enquêtes parcellaires complémentaires antérieures ;
- que les trois étapes importantes pour les propriétaires dans le cadre d'une procédure ORI déclarée d'utilité publique sont d'une part l'obtention d'un permis de construire global intégrant les travaux dans les parties communes et privatives en conformité avec la DUP, d'autre part le vote en assemblée générale de la mise en œuvre de ces travaux et de leur financement et enfin la réalisation des travaux.

2.1 pour l'immeuble sis au 200-202 rue de Créqui à Lyon 3^{ème} :

- que l'immeuble était déjà concerné par l'enquête parcellaire complémentaire de 2018 et que l'avis du commissaire enquêteur rendu le 24 mai 2018 était de ne pas recourir à l'expropriation excepté pour le lot insalubre du rez-de-chaussée(n°22) et qu'au cas où les travaux de structure importants concernant les planchers du 1er et 2eme étage dissuadent les copropriétaires par leur coût et/ou leur ampleur, rien ne s'opposait à ce que la collectivité publique poursuive au cas par cas sa politique d'acquisition, le cas échéant après expropriation ;
- que l'arrêté d'insalubrité relatif au lot n°22 a été abrogé ;
- que les travaux sur la structure ont été partiellement réalisés et que seul un incident technique n'a pas permis leur complète réalisation ;
- la forte volonté manifestée par l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble d'aboutir à la rénovation complète de l'immeuble, déjà concrétisée par des actions concrètes tant en parties communes que privatives ;
- les difficultés auxquelles les copropriétaires ont dû faire face, autant d'ordre administratif et technique qu'humain ;
- le franchissement de l'une des étapes importantes par les copropriétaires avec l'obtention récente du permis de construire global pour la rénovation de l'immeuble en conformité avec la DUP (le 8 novembre 2022)

En conséquence je ne préconise pas, en l'état, l'expropriation et les copropriétaires devront tenir une Assemblée Générale Extraordinaire en vue d'approuver les travaux liés au permis de construire global pour la rénovation de l'immeuble en conformité avec la DUP ainsi que les travaux de structure complémentaires éventuellement nécessaires, de voter leur financement, de planifier leur réalisation dans un délai maximum de 18 mois en intégrant les travaux de structure, et ce avant la fin du mois de janvier 2023, faute de quoi la Métropole sera fondée à poursuivre la procédure ORI.

2.2 pour l'immeuble sis au 225 rue de Créqui à Lyon 3^{ème} :

- que l'immeuble était déjà concerné par les enquêtes parcellaires complémentaires de 2016 et de 2018, qu'aucun des deux enquêteurs concernés n'ont préconisé de prise d'arrêté de cessibilité et que l'avis du commissaire enquêteur du 24 mai 2018 était que cet immeuble sera globalement exonéré d'expropriation excepté les locaux du 3^{ème} étage sur rue (lots 11 et 12), durablement insalubres et inoccupés, sans réelle perspective d'amélioration dans la situation présente, cette expropriation pouvant avoir lieu après un délai de 6 mois laissé au copropriétaire pour qu'il se mette en règle ;
- que les lots 11 et 12 appartiennent désormais à Grand Lyon Habitat, responsable de leur réhabilitation ;
- qu'un permis de construire partiel a été obtenu en 2015 et a permis la réalisation de travaux tant en parties communes que privatives ;
- que les travaux sur le lot n°21 situé au 1^{er} étage sur cour, toujours frappé d'un arrêté d'insalubrité réparable avec interdiction temporaire d'habiter, sont bien entamés et qu'ils permettront d'achever les travaux liés au permis partiel accordé en 2015 ;
- que la visite du 16/12/2022 de ce lot n°21 entre les services de la Métropole, de la Ville de Lyon, Urbanis et le propriétaire, dont l'objet était de lever l'arrêté d'insalubrité sur ce lot, ne s'est néanmoins pas avérée concluante, compte-tenu de l'insuffisance des travaux réalisés ;
- les constats réalisés par Urbanis en mars 2021 montrant que des travaux ont été réalisés tant en parties communes que dans les logements ;
- que le copropriétaire le plus présent, lui-même entrepreneur et réalisateur des travaux dans l'immeuble, a pris en charge les travaux tant en parties communes que dans les logements mais ne met pas d'empressement à satisfaire les exigences dues à la procédure ORI.

En conséquence je ne préconise pas, en l'état, l'expropriation mais :

- les copropriétaires familiaux devront rapidement obtenir un nouveau rendez-vous de conformité pour les travaux du permis partiel de 2015 (en présentant tous les justificatifs nécessaires) et demander la levée de l'arrêté d'insalubrité existant sur le lot n°21 situé au 1^{er} étage sur cour ;
- l'ensemble des copropriétaires devra tenir rapidement tenir une Assemblée Générale Extraordinaire (AGE) pour valider le choix d'un architecte, œuvrer sur le dépôt d'un permis de construire modificatif afin de compléter celui existant ou d'un permis de construire global et dans la foulée réaliser les travaux correspondants ;

Le rendez-vous de conformité et la tenue de l'AGE devront se faire avant la fin du mois de janvier 2023, faute de quoi la Métropole sera fondée à poursuivre la procédure ORI.

2.3 pour l'immeuble sis au 59 rue Salomon Reinach à Lyon 7^{ème} :

- que l'immeuble était déjà concerné par les enquêtes parcellaires complémentaires de 2016 et de 2018 et que l'avis du commissaire enquêteur du 24 mai 2018 était que dans un délai de 6 mois la copropriété aura à mettre à l'ordre du jour d'une Assemblée Générale Extraordinaire et à approuver un programme pluriannuel de travaux conformes à la DUP de 2013, la désignation d'un maître d'œuvre, le dépôt d'un permis de construire, que faute de quoi la Métropole de Lyon en charge de l'ORI sera fondée à prescrire des expropriations au sein de cet immeuble et qu'en son sein les copropriétaires ayant déclaré adhérer aux objectifs de l'ORI dans le cadre de la présente enquête parcellaire qui sont la propriétaire des lots d'habitation n° 14, 19, 21, 22 et du lot cave n° 24 ainsi que le propriétaire du lot n° 13, ex local commercial et lots caves n° 3, 4, 5, 9, 10, pourront le cas échéant être exclus de l'arrêté de cession ;
- qu'un architecte a été désigné et que le permis de construire portant sur la réhabilitation globale de l'immeuble en conformité avec les prescriptions de l'ORI a été obtenu (en juillet 2022) et qu'ainsi la première étape importante pour les copropriétaires concernés par l'ORI a été franchie ;
- qu'un arrêté de cessibilité au profit de la Métropole portant sur l'ensemble de l'immeuble a été pris le 29/04/2021 et a fait l'objet de recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Lyon de la part de six copropriétaires ;
- que le refus de la délivrance de l'ordonnance d'expropriation correspondante par le juge a été porté devant la cour de cassation par la Métropole et la préfecture du Rhône ;
- que ni le jugement du tribunal administratif de Lyon ni l'arrêt de la cour de cassation n'ont été rendus au moment de la rédaction du présent document ;
- que, dans son rapport d'expertise rendu le 30 juin 2022 suite au référé introduit par la Métropole, l'expert a constaté :
 - que les travaux effectués sur la structure, sur la stabilité de l'escalier et sur les colonnes montantes des réseaux sont neufs ou considérés comme tels et n'a pas constaté de désordre particulier ou significatif non pris en compte par les travaux à venir ;
 - que sur les 10 logements situés au 1er et 2ème étages 4 ont été refaits entièrement à neuf, 2 sont en bon état général, 3 sont en état d'usage et 1 en état d'usage avancé et que ceux du rez-de-chaussée sont à l'état brut mais que leur rénovation complète est prévue avec le permis de construire ;
 - que, hormis les nombreuses péripéties administratives et sanitaires passées, les travaux concernant la sécurité des parties communes ont été réalisés, que les travaux de façades sont à reprendre suite aux exigences de l'Architecte des Bâtiments de France et sont pris en compte dans le permis de construire en cours d'instruction, que plusieurs logements ont été entièrement rénovés et que la volonté des copropriétaires est bien de terminer la rénovation de leur patrimoine immobilier sous

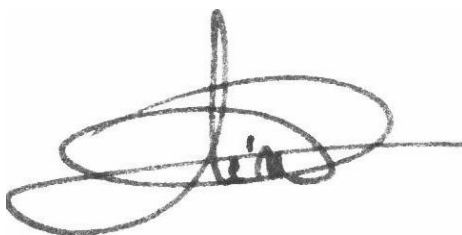
la maîtrise d'œuvre complète de M Durieux architecte, missionné en Assemblée Générale par le syndic pour suivre l'ensemble des travaux conformément aux demandes d'Urbanis ;

et qu'il conclut que les travaux déjà réalisés ou en cours pour les parties privatives et communes sont suffisants pour assurer la sécurité des personnes et des biens ;

- que les travaux dans les lots du rez-de-chaussée de M Sebban (12a et 12b) et d'AMC (13) ont été entamés par les copropriétaires correspondants fin novembre 2022 ;
- que je n'ai eu aucune information de la part des propriétaires concernant les lots des SCI IMMO 2 et STRIOLI et que le rapport d'expertise estime que les lots 11a et 11b (de la SCI IMMO 2) sont dans leur état d'origine de 2013 (mais que leur rénovation complète est prévue avec le permis de construire) et que le lot 18 (de la SCI STRIOLI) est dans un état d'usage avancé ;
- qu'une Assemblée Générale ordinaire est projetée le 16/01/2023 avec à l'ordre du jour le vote des travaux liés au permis de construire de réhabilitation globale de l'immeuble et de leur financement ainsi que le vote de la mission de suivi de leur réalisation par l'architecte tant en parties communes que privatives.

En conséquence je ne préconise pas, en l'état, l'expropriation mais les copropriétaires devront impérativement voter lors de l'Assemblée Générale ordinaire prévue le 16/01/2023 le programme des travaux de réhabilitation globale de l'immeuble inscrits dans le permis de construire (de juillet 2022) en conformité avec la DUP, leur financement et le suivi de leur mise en œuvre par l'architecte de la copropriété (les travaux étant réalisés sous trois mois), faute de quoi la Métropole sera fondée à poursuivre la procédure ORI, tout en prenant en compte l'issue des actions en justice.

Fait en trois exemplaires remis à M le préfet du Rhône
A Lyon le 2 janvier 2023

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jean-Pierre Bionda', with a large, stylized flourish extending to the right.

Le commissaire enquêteur
Jean-Pierre BIONDA