

# ANNEXES

## Liste des documents annexés

**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 3ème arrondissement et Lyon 7ème arrondissement, quartiers Moncey/Voltaire/Guillotière, présentée par la Métropole de Lyon.

### **Documents remis en permanences ou reçus en mairies :**

#### **Immeuble du 200-202 rue de Créqui Lyon 3<sup>ème</sup> :**

- Un courrier du 15/11/2022 de Mme Pinelli Marie-Claude au commissaire enquêteur.
- Un courrier du 28/11/2022 de Mme Valensky Chantal au commissaire enquêteur.
- Un courrier du 02/12/2022 de M Benoit Alexis au maire du 3ème accompagné du courrier du 02/12/2022 cosigné des 12 copropriétaires au commissaire enquêteur avec sa pièce jointe.
- Un courrier du 02/12/2022 cosigné des 12 copropriétaires au commissaire enquêteur.

#### **Immeuble du 225 rue de Créqui Lyon 3<sup>ème</sup> :**

- Un bordereau de pièces et justificatifs de travaux réalisés dans l'immeuble, remis par M El Kouby au commissaire enquêteur.

#### **Immeuble du 59 rue Salomon Reinach Lyon 7<sup>ème</sup> :**

- Un courrier du 21/11/2020 de M Michon Noel au Grand Lyon.
- Un courrier du 30/11/2022 de M Durieux Yves, architecte de la copropriété, au commissaire enquêteur, accompagné d'un projet de descriptif pour les travaux des parties communes.
- Un courrier du 01/12/2022 de M Sebban Haim au commissaire enquêteur.
- Un courrier du 04/12/2022 de M et Mme Bory Nicolas et Stéphanie au commissaire enquêteur.
- Un courrier du 04/12/2022 de la SCI AMC (M Da Silva Joseph) au commissaire enquêteur, accompagné d'un courrier de son cabinet d'avocats (Société CadraJuris) du 06/12/2022.
- Un courrier du 05/12/2022 de Neowi Immobilier, syndic de la copropriété, au commissaire enquêteur avec le projet de convocation à l'assemblée générale du 16 janvier 2023 et son ordre du jour.
- Un courrier du 06/12/2022 du cabinet d'avocat : Société CadraJuris au commissaire enquêteur.
- Un courrier du 06/12/2022 de M Michon Noel au commissaire enquêteur, accompagné d'un mail de la Métropole du 1/12/2020 à lui-même et de deux contrats de locations pour locaux non meublés.

### **Autres documents :**

- Certificat d'affichage n°1 du maire de Lyon 7<sup>ème</sup>.
- Certificat d'affichage n°2 du maire de Lyon 7<sup>ème</sup>.
- Certificat d'affichage du maire de Lyon 3<sup>ème</sup>.
- Courrier de la Métropole du 19/12/2022 de réponses aux questions au commissaire enquêteur.



**PRÉFET  
DU RHÔNE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Préfecture

Direction des Affaires Juridiques  
et de l'Administration Locale

Bureau de l'urbanisme  
et de l'utilité publique

Affaire suivie par : Christelle KOME DIPOKO  
Tél : 04 72 61 64 71  
Courriel : [christelle.kome-dipoko@rhone.gouv.fr](mailto:christelle.kome-dipoko@rhone.gouv.fr)

**ARRÊTÉ PRÉFECTORAL**

Arrêté n° E-2022-474 du **10 OCT. 2022**

prescrivant l'ouverture d'une enquête parcellaire complémentaire relative à l'opération de restauration immobilière à Lyon 3<sup>ème</sup> arrondissement et Lyon 7<sup>ème</sup> arrondissement, quartiers Moncey/Voltaire/Guillotière, présentée par la métropole de Lyon.

Le Préfet de la région Auvergne-Rhône-Alpes,  
Préfet du Rhône,  
Officier de la Légion d'honneur,  
Commandeur de l'ordre national du Mérite,

Vu le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme ;

Vu la liste des commissaires enquêteurs du département du Rhône pour l'année 2022 ;

Vu la convention relative au programme d'intérêt général « *immeubles sensibles habitat indigne dit PIG-HI* » signée le 2 novembre 2011 entre la communauté urbaine de Lyon désormais métropole de Lyon, la Ville de Lyon et l'agence nationale de l'habitat ;

Vu la décision du 10 mai 2012 par laquelle le bureau de la Communauté urbaine de Lyon désormais métropole de Lyon décide l'engagement de la procédure d'expropriation, approuve le dossier destiné à être soumis à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et sollicite à l'issue des enquêtes la déclaration d'utilité publique des travaux nécessaires à la réalisation du projet ;

Vu l'arrêté préfectoral n° E-2012-300 du 25 juillet 2012 prescrivant l'ouverture d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique pour l'opération de restauration immobilière à Lyon 3<sup>ème</sup> arrondissement et Lyon 7<sup>ème</sup> arrondissement quartiers Moncey/Voltaire/Guillotière par la Communauté urbaine de Lyon désormais métropole de Lyon ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2013 145-0001 du 24 mai 2013 déclarant d'utilité publique l'opération de restauration immobilière à Lyon 3<sup>ème</sup> arrondissement et Lyon 7<sup>ème</sup> arrondissement, quartiers Moncey/Voltaire/Guillotière réalisée par la Communauté urbaine de Lyon désormais métropole de Lyon ;

Vu l'arrêté 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 n° 2013 – 145 – 0001 du 24 mai 2013 déclarant d'utilité publique l'opération de restauration immobilière à Lyon 3<sup>ème</sup> arrondissement et Lyon 7<sup>ème</sup> arrondissement quartiers Moncey/Voltaire/Guillotière présentée par la métropole de Lyon sur le territoire de la commune de Lyon ;

Vu le courrier du 1<sup>er</sup> septembre 2022 par lequel la métropole de Lyon demande l'organisation d'une enquête parcellaire complémentaire portant sur les immeubles sis 59 rue Salomon Reinach à Lyon 7<sup>ème</sup>, 200-202 rue de Créqui à Lyon 3<sup>ème</sup>, 225 rue de Créqui à Lyon 3<sup>ème</sup> ;

Vu les pièces du dossier d'enquête ;

Considérant que le commissaire enquêteur a été consulté sur les modalités de déroulement de l'enquête ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 69-2022-04-21-00004 du 21 avril 2022 portant délégation de signature à Mme Vanina NICOLI, préfète, secrétaire générale, préfète déléguée pour l'égalité des chances auprès du préfet de la région Auvergne-Rhône-Alpes, préfet de la zone de défense et de sécurité Sud-Est, préfet du Rhône ;

Sur proposition de la préfète, secrétaire générale de la préfecture du Rhône, préfète déléguée pour l'égalité des chances ;

### **A r r ê t e :**

Article 1<sup>er</sup> – L'opération de restauration immobilière à Lyon 3<sup>ème</sup> arrondissement et Lyon 7<sup>ème</sup> arrondissement, quartiers Moncey/Voltaire/Guillotière, présentée par la métropole de Lyon sera soumise à une enquête parcellaire complémentaire portant sur les immeubles sis 59 rue Salomon Reinach à Lyon 7<sup>ème</sup>, 200-202 rue de Créqui à Lyon 3<sup>ème</sup>, 225 rue de Créqui à Lyon 3<sup>ème</sup> dans les formes déterminées par le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

À cet effet, les pièces du dossier d'enquête parcellaire ainsi qu'un registre correspondant seront déposés en mairies de Lyon 3<sup>ème</sup> arrondissement et Lyon 7<sup>ème</sup> arrondissement pendant 31 jours consécutifs du lundi 7 novembre au mercredi 7 décembre 2022 inclus afin que chacun puisse en prendre connaissance aux jours et heures habituels d'ouverture au public, consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête parcellaire ou les adresser par écrit aux maires, qui les joindront au registre, ou au commissaire enquêteur en mairies de Lyon 3<sup>ème</sup> arrondissement et Lyon 7<sup>ème</sup> arrondissement.

Le registre d'enquête parcellaire établi sur feuillets non mobiles sera ouvert et paraphé par le maire concerné.

Article 2 – Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations comme suit :

- en mairie de Lyon 3<sup>ème</sup> arrondissement
  - le samedi 19 novembre 2022 de 9h30 à 11h30
  - le lundi 5 décembre 2022 de 9h30 à 11h30
- en mairie de Lyon 7<sup>ème</sup> arrondissement

le mardi 15 novembre 2022 de 14 h à 16h00  
le vendredi 25 novembre 2022 de 9h30 à 11h30

Article 3 – A l’expiration du délai d’enquête, le registre d’enquête sera clos et signé par le maire concerné et transmis dans les vingt-quatre heures avec le dossier d’enquête au commissaire enquêteur. Ce dernier donnera son avis, dans le délai de trente jours, sur l’emprise des ouvrages projetés et transmettra au préfet l’ensemble des pièces accompagné de son avis et du procès-verbal de l’opération.

Article 4 – La notification individuelle du dépôt du dossier d’enquête parcellaire en mairies sera faite par l’expropriant, sous pli recommandé avec accusé de réception, aux propriétaires dont la liste figure au dossier.

Ces propriétaires seront tenus de fournir les indications relatives à leur identité telles qu’elles sont énumérées par le décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ou, à défaut, de donner tous renseignements en leur possession sur l’identité du ou des propriétaires actuels.

En cas de domicile inconnu, la notification sera faite en double copie au maire concerné qui en fait afficher une et le cas échéant au locataire et preneur à bail rural.

Article 5 – Monsieur Jean-Pierre BIONDA, ingénieur en chef des ponts, des eaux et des forêts à la retraite, est désigné en qualité de commissaire enquêteur.

Pour l’accomplissement de cette mission, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule personnel, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d’assurance par la législation en vigueur.

Article 6 – Huit jours au moins avant l’ouverture de l’enquête et pendant toute la durée de celle-ci, un avis s’y rapportant sera publié par voie d’affiches et, éventuellement, par tous autres procédés, en mairies de Lyon 3<sup>ème</sup> arrondissement et Lyon 7<sup>ème</sup> arrondissement.

Cet avis sera, en outre, inséré par mes soins, en caractères apparents, huit jours au moins avant le début de l’enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans un journal diffusé dans le département.

Ces formalités devront être justifiées par un certificat des maires et un exemplaire de ces journaux.

Article 7 – La publication de cet avis est faite notamment en vue de l’application de l’article L. 311-1 du Code de l’expropriation pour cause d’utilité publique, ci-après reproduit :

*En vue de la fixation des indemnités, l’expropriant notifie aux propriétaires et usufruitiers intéressés soit l’avis d’ouverture de l’enquête, soit l’acte déclarant l’utilité publique, soit l’arrêté de cessibilité, soit l’ordonnance d’expropriation.*

*Dans le délai d’un mois, fixé par l’article R. 311-1 du code précité, le propriétaire et l’usufruitier sont tenus d’appeler et de faire connaître à l’expropriant, les fermiers, les locataires, les personnes qui ont des droits d’emphytéose, d’habitation ou d’usage et celles qui peuvent réclamer des servitudes.*

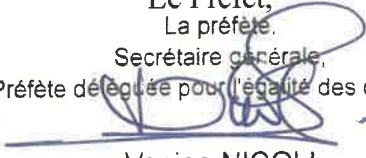
Les autres personnes intéressées sont tenues, dans un délai d’un mois, fixé par l’article R. 311-2 du code précité, de se faire connaître à l’expropriant, à défaut de quoi elles seront, en vertu des dispositions de l’article L. 311-3, déchues de tous droits à indemnité.

Article 8 – Au terme de l'enquête, le Préfet du Rhône est l'autorité compétente pour déterminer, par arrêté de cessibilité, la liste des parcelles ou des droits réels immobiliers à exproprier.

Article 9 – La Préfète, Secrétaire générale de la préfecture du Rhône, Préfète déléguée pour l'égalité des chances, le président de la métropole de Lyon, les maires des communes de Lyon 3<sup>ème</sup> et Lyon 7<sup>ème</sup> et le commissaire enquêteur sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Lyon, le 10 OCT. 2022

Le Préfet,  
La préfète,  
Secrétaire générale,  
Préfète déléguée pour l'égalité des chances

  
Vanina NICOLI

**Documents concernant l'immeuble du 200-202 rue de Créqui - Lyon 3<sup>ème</sup>**

Marie-Claude PINELLI  
Gérante - SCI MCP  
422 AVENUE DE BOURG  
HAUTEVILLE

01110 - PLATEAU D'HAUTEVILLE

le 15 novembre 2022

N°1

*Courrier reçu par mail  
à la mairie du 3<sup>e</sup> arrondissement  
de Lyon.*

Monsieur le président de la métropole de Lyon

A l'attention de Monsieur Jean Pierre RONDA  
Commissaire enquêteur

20 rue du lac – CS 33569

69505 LYON Cedex 03

Tél. 04 74 35 18 50  
06 88 37 18 07  
mc.pinelli01@gmail.com

Monsieur,

Suite aux courriers que j'ai reçus de la Métropole de Lyon m'indiquant l'identité du commissaire enquêteur et l'adresse pour envoi, je vous confirme que :

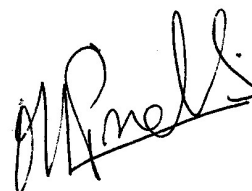
- je suis parfaitement informée de la procédure de restauration immobilière qui frappe l'immeuble 200 202 rue de Créqui dans lequel la SCI MCP est propriétaire d'un appartement (Lot n° 27)
- je suis favorable à la réhabilitation complète des parties communes et la mise aux normes d'habitabilité du logement cité précédemment.
- j'ai connaissance qu'un permis de construire a été déposé auprès du service d'urbanisme de la Ville de Lyon dont l'instruction est en cours et donc, j'attends la notification relative à l'instruction de ce permis pour engager les travaux en parties privatives, sans délai.

J'ai eu connaissance par l'opérateur missionné par la métropole – Urbanis - du lancement des consultations d'entreprises par le Bureau d'études VARIANCE. Et, qu'en cas d'instruction favorable, une Assemblée Générale aura lieu à laquelle je serai présente ou représentée.

- Je m'engage, comme je l'ai toujours fait, à voter favorablement au programme de réhabilitation en parties communes et financerai sans difficulté les quotes-parts travaux y afférentes.

Je ne sais pas encore si je pourrai me déplacer pour vous rencontrer, d'où ce courrier, en tout cas, je ferai tout mon possible pour le faire.

Je reste à votre disposition pour tous renseignements supplémentaires et vous prie de recevoir, Monsieur, mes respectueuses salutations.





Charles VALENSKY

1310 front de la Chapelle 5<sup>e</sup> arr

26350 MONTCEAUX

Tel 06 83 37 88 17

le 28/11/22

À Monsieur le Commissaire Enquêteur

Monsieur,

J'ai un bon à pour mon déplacement prévu à Lyon le 5/12/2022. Aussi, je procède par cette lettre A.R. au sujet de la rehabilitation du 200-202 rue de Créqui 69003 LYON

Je fais partie des personnes les plus impliqués dans cette opération. Je relèverai d'abord les obstacles que nous n'avons cessé de rencontrer depuis 2013 (et pour certains avant).

Nous avons dû recourir à plusieurs régies avant de pouvoir travailler avec l'actuelle qui effectue les mandats avec sérieux.

Nous avons subi de nombreuses avanies parmi lesquelles des squatts récurrents et des tentatives d'effraction régulières (elles continuent) dans les appartements vides du Grand Lyon Habitat. (GLH)

Nous avons dû trouver un terrain d'entente avec GLH et la Métropole de Lyon qui se contentaient de racheter les appartements et nous les reletaitaient pas. Depuis quelques années, les renouvellements du équipes, les changements de personnel et une autre perception des rapports de copropriété apportent une dynamique plus constructive.

Je ne m'attendais pas sur les copropriétaires qui - heureusement, ils ne sont plus très nombreux - continuaient de solutions à très court terme.

De surcroît, et ce bien que le projet soit encore fragile, je me sens plus en confiance face à la tâche à effectuer.

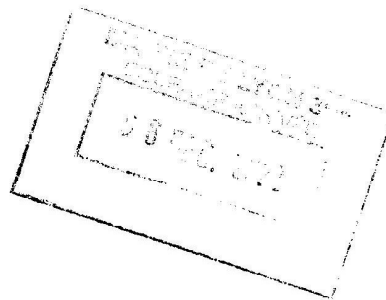
Ce, grâce au soutien de l'équipe Urbain et de son personnel, compétent et dévoué. Il arrive à nous traverser des écueils des procédures administratives et juridiques (permis de construire) qui se sont multipliés d'un en année.

Je suis très impatient de l'avancement des travaux. Je suis propriétaire du lot n° 3A et voudrais l'acquiescer en toute sérénité à mes proches <sup>dans</sup> un milieu se renoué un appartement en son état.

Je compte sur votre compréhension.

C. VALENSKY

Alexis BENOIT  
6 impasse de Nierme  
01100 OYONNAX



Mairie du 3e Arrondissement de Lyon  
18 Rue François Garcin  
69003 LYON

Lyon, le 2 décembre 2022

A l'attention de Monsieur le Maire.

Monsieur,

Suite à l'enquête parcellaire complémentaire concernant l'opération de restauration immobilière au 200-202 rue de Créqui à Lyon 3<sup>ème</sup>, nous les co-proprétaires avons rédigé un courrier à l'attention de Monsieur Bionda, Commissaire enquêteur.

Je vous remercie de bien vouloir joindre ce courrier au registre des requêtes.

Je vous prie d'agréer Monsieur le Maire, mes salutations distinguées.

Alexis BENOIT

P.J : Piece jointe : Planning prévisionnel des travaux

Lyon, le 2 décembre 2022

Mairie du 3e Arrondissement de Lyon  
18 Rue François Garcin  
69003 LYON

A l'attention de M le Commissaire enquêteur Bionda.

Monsieur,

Comme vous avez pu le constater lors de notre rencontre du 19/11/22 en mairie de Lyon 3, l'ensemble des propriétaires est mobilisé pour faire avancer et aboutir la rénovation de notre immeuble 200/202/ rue de Créqui Lyon 3.

Nous avons finalement obtenu le permis de construire, mi-novembre 2022 pour la rénovation de notre immeuble.

Vous pourrez retrouver les différentes étapes de 2013 à 2017 dans le rapport d'Urbanis de Juillet 2022.

Pour la suite et à votre demande nous vous avons fait un résumé de ce vaudeville :

**2017 :** En Janvier une réunion au syndic a lieu avec le conseil syndical et l'opérateur du PIG, afin de prévoir la mission du nouvel architecte.

Mandat a été donné au conseil Syndical pour missionner l'architecte.

Rien n'a été effectué par la régie Simonneau courant 2017, malgré la mobilisation du conseil et d'URBANIS.

La régie Simonneau (Proposé par le Grand Lyon) nommée un an plutôt ne répond plus, coupure de son...

Un propriétaire s'opposait à tout travaux et a fait démissionner l'ancien syndic ( Syndic Goffin). Cela a créé beaucoup de tensions, ce qui n'a pas favorisé l'avancement de la situation. Ce propriétaire a fini par vendre son bien.

**2018 :**

L'ancien conseil syndical a missionné un nouvel architecte ( sur les conseils du nouveau Syndic et de M Elkouby) pour l'élaboration du permis de construire.

Un nouveau conseil syndical a été missionné lors de l'AG du 06/2018.

En automne 2018 a eu lieu la rencontre entre l'architecte, le syndic et le conseil syndical pour constituer un cahier des charges.

Enquête parcellaire (26 mars- 27 avril 2018) :

Le commissaire enquêteur a été rencontré par l'équipe d'animation afin de lui présenter l'historique de l'adresse et les problématiques présentes.

Les propriétaires et les titulaires des baux commerciaux ont eu notification de l'enquête parcellaire.

Une bonne partie des propriétaires s'est mobilisée auprès du commissaire enquêteur lors des permanences.

L'avis du commissaire enquêteur sur l'adresse, remis en date du 28 mai 2016 à l'issue de l'enquête publique est le suivant :

- Avis défavorable à l'arrêté de cessibilité excepté pour le lot du rez-de-chaussée (sous arrêté d'insalubrité irrémédiable), qui pourrait s'avérer utile aux parties communes (local poubelle)
- Acquisition par la collectivité ou expropriation si nécessaire préconisées par le CE selon les **conclusions du diagnostic structure et coût des travaux à engager**

Le lot 22 concerné par un arrêté d'insalubrité irrémédiable : a été entièrement refait. Vous l'avez d'ailleurs visité lors de notre rencontre du 21/11/22.

#### **2019 :**

Les échanges avec le nouvel architecte désigné se sont tendus, sur le début de l'année 2019. Le cahier des charges remis par celui-ci n'était pas conforme aux attentes légitimes du syndicat des copropriétaires, après six mois de relance.

En sus, cet architecte n'a jamais été en mesure de justifier d'une assurance responsabilité civile professionnelle et de son inscription à l'Ordre des architectes.

Après avoir pris des renseignements auprès de l'Ordre, il est apparu que cet architecte avait été radié bien avant sa désignation par l'assemblée générale.

Les copropriétaires ont décidé de rompre le contrat avec celui-ci et d'organiser une assemblée générale en vue d'en désigner un nouveau.

Lors de l'assemblée générale du 01/07/2019, les copropriétaires ont donc élu un nouvel architecte sur les conseils d'URBANIS qui est toujours responsable du projet, à ce jour. Il s'agit du cabinet NUSSLE familier des cas ORI.

Afin de compléter la mission de conception confiée à l'architecte, le conseil syndical a reçu une délégation de pouvoir pour le choix d'un bureau d'études pour définir le programme des travaux, la consultation des entreprises, le suivi et l'exécution des travaux en parties communes et privatives.

Le choix du bureau d'études s'est fait en assemblée générale, début 2020.

#### **2020 :**

Lors de l'assemblée générale du 21/02/2020, les copropriétaires ont choisi de confier une mission de maîtrise d'œuvre complète au cabinet VARIANCE (sur conseils d'URBANIS) afin de définir le programme des travaux, de consulter les entreprises et suivre l'exécution des travaux.

VARIANCE est également familier des cas ORI qu'il a menés à terme sur plusieurs immeubles de Lyon. Cela nous a été confirmé par URBANIS.

Ces dernières années, la copropriété a rencontré des problèmes récurrents de squats dans les parties communes et les lots situés en comble appartenant au GL.

Le GL ne s'occupant pas de ses biens, les squatters n'ont pas été délogés et ont empêché l'avancé des études par VARIANCE et NUSSLE qui n'avaient pas accès aux lots squattés. Pourtant il y a eu plusieurs troubles et bagarres avec effusion de sang entre squatteurs, mais également des fuites d'eau qui endommageaient les lots inférieurs.

Il a donc été demandé à maintes reprises au GL l'installation :

- D'un système de contrôle d'accès VIGIK et d'une fermeture par ventouse sur la porte d'entrée afin de sécuriser l'accès à l'immeuble.
- D'une porte a barreaux pour éviter l'accès des squatters au combles du GL.
- La suppression des velux du toit pour éviter l'accès des squatters au combles

Les propriétaires, en prenant des risques considérables ont dû déloger les squatters des combles devant l'inaction du GL.

Cela devenait invivable et représentait trop de risque pour les locataires de l'immeuble. Ce problème de squatters a suspendu durant une année l'avancée de notre projet.

Au cours de cette année 2020, les copropriétaires se sont réunis une seconde fois le 23/12/2020. Dans le cadre de la sécurisation de l'immeuble, il a été demandé avec insistance à la Métropole de Lyon d'installer un système de télésurveillance dans les parties communes au R+3 (sous combles) et d'installer une porte à barreaudage sur ces mêmes parties communes.

Les copropriétaires ont également validé la mission d'un Bureau d'Etudes Structure pour la réalisation de sondages et de diagnostic structure (BE VARIANCE) dont les rapports ont abouti à des préconisations de travaux notamment pour le reprise de deux planchers.

#### **2021 :**

Lors de l'assemblée générale du 16/11/2021, les copropriétaires ont ratifié de nombreux travaux validés par le conseil syndical dans le cadre de l'opération de restauration immobilière (reprise des abergements, purge des façades, etc.).

Ont été votés les travaux de structure à réaliser dans le cadre d'un affaissement de plancher lié à un dégât des eaux et ceux rendus nécessaires dans le cadre également d'un affaissement de planchers entre le restaurant l'Altitude et le lot 30 situé au-dessus. :

Lors de cette même assemblée, les copropriétaires ont validé à la majorité absolue l'acquisition pour 1€ des lots 42, 43, 44 de la Métropole de Lyon afin de les condamner et d'éviter les squatters.

Pour information, les montants investis par la copropriété dans le cadre de la rénovation de notre immeuble représentent déjà plusieurs dizaines de milliers € à ce jour.

#### **2022 :**

En janvier 2022, les travaux de structure ont commencé et sont partiellement terminés. Le plancher sinistré suite à un dégât des eaux a été complètement repris.

Lorsque les entreprises ont commencé les travaux de structure, des problèmes techniques ont été rencontrés sur le plancher haut du lot 30.

Les travaux ont été arrêtés par sécurité et ce lot étayé.

Lors de l'assemblée générale du 05/07/2022, les copropriétaires ont voté les travaux de structure rendus nécessaires sur le plancher haut du lot 30.

Ils ont été réalisés en septembre 2022 et seront prochainement réceptionnés. (lot que vous avez visité)

Sur les préconisations de l'Unité Péril de la Métropole de Lyon, les copropriétaires ont accepté (lors de cette même assemblée) la réalisation d'une étude structure complémentaire pour un budget de 12 000 € HT (sondages inclus).  
Tous les lots privatifs et les parties communes ont été une nouvelle fois visités pour l'établissement d'un nouveau plan de sondages. Cette visite s'est déroulée en présence de l'ingénieur structure de la copropriété (BE VARIANCE), de l'Unité Péril de la Métropole de Lyon, de l'opérateur et d'un représentant du conseil syndical.

Le permis de construire a été accepté le 15/11/22.

Les consultations des entreprises vont être lancées rapidement. (Vous trouverez en pièce jointe le planning prévisionnel des travaux)

Dès réceptions des devis, une AG extraordinaire sera programmée début 2023 pour le vote des travaux et modalités d'appels de fonds.

L'acquisition des combles ayant été validée à l'assemblée générale du 16/11/2021, plus rien ne nous bloque.

Comme vous avez pu le constater, l'ensemble des propriétaires sont impatients de voir la réalisation du projet.

Il n'y a pas de problème de solvabilité, l'ensemble des travaux votés ont été abondé et réalisé ou en passe de l'être.

Espérant vous avoir apporté les informations nécessaires à la justification du retard que nous avons pris malgré nous, dans la rénovation de notre bien.

Aujourd'hui plus rien ne nous empêche de commencer les travaux. Nous comptons sur votre bienveillance dans l'analyse de ce dossier et sur votre aide pour l'aboutissement de notre projet.

Veillez agréer Monsieur le commissaire, nos salutations distinguées.

Les co-propriétaires de la résidence de créqui - 69003 LYON :

Mme Pineli

Mme Valenski

M Gourru

M Evon (SCI ELIA)

M Antossian (SCI ANOUCHE)

M Vives (SCI SEQUOIA)

M Benoit

M Elkouby

M Ismail

M Rias

M Pascal

# VARIANCE

INGÉNIERIE

02042 - 200-202 rue de Créqui 69003 LYON  
 PLANNING PREVISIONNEL DES TRAVAUX

	2023												2024						
	avr-23	mai-23	juin-23	juil-23	août-23	sept-23	oct-23	nov-23	dec-23	janv-24	févr-24	mars-24	avr-24	mai-24	juin-24	juil-24	août-24	sept-24	oct-24
<b>Durée</b> (mois)	14	18	23	27	31	36	40	44	49	01	06	10	14	19	23	28	32	36	40
COUVERTURE		COU																	
CURAGE COMBLE		CLR																	
FLODAGE			FLO																
FACADE				FAC															
GROS CEUVRE					GRO														
MENUISERIES EXTERIEURES						MEX													
PARTIES COMMUNES							MEX												
APPARTEMENTS								MEX											

N°3

Lettre remise en main propre le 08/12/22 3 pages.

Stephane VIVRS

Lettre de 4 (4) pages jointe au commissaire enquêteur

par la représentation de 5/12/22 au titre de 300 JPBionda

P.J : Piece jointe : Planning prévisionnel des travaux

Lyon, le 2 décembre 2022

PREFECTURE DU RHÔNE  
NICOLI Vanina  
18, rue Bonnel  
69003 LYON

A l'attention de M le Commissaire enquêteur Bionda,

Monsieur,

Comme vous avez pu le constater lors de notre rencontre du 19/11/22 en mairie de Lyon 3, l'ensemble des propriétaires est mobilisé pour faire avancer et aboutir la rénovation de notre immeuble 200/202/ rue de Créqui Lyon 3.

Nous avons finalement obtenu le permis de construire, mi-novembre 2022 pour la rénovation de notre immeuble.

Vous pourrez retrouver les différentes étapes de 2013 à 2017 dans le rapport d'Urbanis de Juillet 2022.

Pour la suite et à votre demande nous vous avons fait un résumé de ce vaudeville :

**2017 :** En Janvier une réunion au syndic a lieu avec le conseil syndical et l'opérateur du PIG, afin de prévoir la mission du nouvel architecte.

Mandat a été donné au conseil Syndical pour missionner l'architecte.

Rien n'a été effectué par la régie Simonneau courant 2017, malgré la mobilisation du conseil et d'URBANIS.

La régie Simonneau (Proposé par le Grand Lyon) nommée un an plutôt ne répond plus, coupure de son...

Un propriétaire s'opposait à tout travaux et a fait démissionner l'ancien syndic ( Syndic Goffin). Cela a créé beaucoup de tensions, ce qui n'a pas favorisé l'avancement de la situation. Ce propriétaire a fini par vendre son bien.

**2018 :**

L'ancien conseil syndical a missionné un nouvel architecte ( sur les conseils du nouveau Syndic et de M Elkouby) pour l'élaboration du permis de construire.

Un nouveau conseil syndical a été missionné lors de l'AG du 06/2018.

En automne 2018 a eu lieu la rencontre entre l'architecte, le syndic et le conseil syndical pour constituer un cahier des charges.

Enquête parcellaire (26 mars- 27 avril 2018) :



Le commissaire enquêteur a été rencontré par l'équipe d'animation afin de lui présenter l'historique de l'adresse et les problématiques présentes.

Les propriétaires et les titulaires des baux commerciaux ont eu notification de l'enquête parcellaire.

Une bonne partie des propriétaires s'est mobilisée auprès du commissaire enquêteur lors des permanences.

L'avis du commissaire enquêteur sur l'adresse, remis en date du 28 mai 2016 à l'issue de l'enquête publique est le suivant :

- Avis défavorable à l'arrêté de cessibilité excepté pour le lot du rez-de-chaussée (sous arrêté d'insalubrité irrémédiable), qui pourrait s'avérer utile aux parties communes (local poubelle)
- Acquisition par la collectivité ou expropriation si nécessaire préconisées par le CE selon les **conclusions du diagnostic structure et coût des travaux à engager**

Le lot 22 concerné par un arrêté d'insalubrité irrémédiable : a été entièrement refait. Vous l'avez d'ailleurs visité lors de notre rencontre du 21/11/22.

#### **2019 :**

Les échanges avec le nouvel architecte désigné se sont tendus, sur le début de l'année 2019. Le cahier des charges remis par celui-ci n'était pas conforme aux attentes légitimes du syndicat des copropriétaires, après six mois de relance.

En sus, cet architecte n'a jamais été en mesure de justifier d'une assurance responsabilité civile professionnelle et de son inscription à l'Ordre des architectes.

Après avoir pris des renseignements auprès de l'Ordre, il est apparu que cet architecte avait été radié bien avant sa désignation par l'assemblée générale.

Les copropriétaires ont décidé de rompre le contrat avec celui-ci et d'organiser une assemblée générale en vue d'en désigner un nouveau.

Lors de l'assemblée générale du 01/07/2019, les copropriétaires ont donc élu un nouvel architecte sur les conseils d'URBANIS qui est toujours responsable du projet, à ce jour. Il s'agit du cabinet NUSSLE familier des cas ORI.

Afin de compléter la mission de conception confiée à l'architecte, le conseil syndical a reçu une délégation de pouvoir pour le choix d'un bureau d'études pour définir le programme des travaux, la consultation des entreprises, le suivi et l'exécution des travaux en parties communes et privatives.

Le choix du bureau d'études s'est fait en assemblée générale, début 2020.

#### **2020 :**

Lors de l'assemblée générale du 21/02/2020, les copropriétaires ont choisi de confier une mission de maîtrise d'œuvre complète au cabinet VARIANCE (sur conseils d'URBANIS) afin de définir le programme des travaux, de consulter les entreprises et suivre l'exécution des travaux.

VARIANCE est également familier des cas ORI qu'il a menés à terme sur plusieurs immeubles de Lyon. Cela nous a été confirmé par URBANIS.

Ces dernières années, la copropriété a rencontré des problèmes récurrents de squats dans les parties communes et les lots situés en comble appartenant au GL.

Le GL ne s'occupant pas de ses biens, les squatters n'ont pas été délogés et ont empêché l'avancé des études par VARIANCE et NUSSLE qui n'avaient pas accès aux lots squattés. Pourtant il y a eu plusieurs troubles et bagarres avec effusion de sang entre squatteurs, mais également des fuites d'eau qui endommageaient les lots inférieurs.

Il a donc été demandé à maintes reprises au GL l'installation :

- D'un système de contrôle d'accès VIGIK et d'une fermeture par ventouse sur la porte d'entrée afin de sécuriser l'accès à l'immeuble.
- D'une porte a barreaux pour éviter l'accès des squatters au combles du GL.
- La suppression des velux du toit pour éviter l'accès des squatters au combles

Les propriétaires, en prenant des risques considérables ont dû déloger les squatteurs des combles devant l'inaction du GL.

Cela devenait invivable et représentait trop de risqué pour les locataires de l'immeuble.

Ce problème de squatteurs a suspendu durant une année l'avancée de notre projet.

Au cours de cette année 2020, les copropriétaires se sont réunis une seconde fois le 23/12/2020. Dans le cadre de la sécurisation de l'immeuble, il a été demandé avec insistance à la Métropole de Lyon d'installer un système de télésurveillance dans les parties communes au R+3 (sous combles) et d'installer une porte à barreudage sur ces mêmes parties communes.

Les copropriétaires ont également validé la mission d'un Bureau d'Etudes Structure pour la réalisation de sondages et de diagnostic structure (BE VARIANCE) dont les rapports ont abouti à des préconisations de travaux notamment pour le reprise de deux planchers.

#### **2021 :**

Lors de l'assemblée générale du 16/11/2021, les copropriétaires ont ratifié de nombreux travaux validés par le conseil syndical dans le cadre de l'opération de restauration immobilière (reprise des abergements, purge des façades, etc.).

Ont été votés les travaux de structure à réaliser dans le cadre d'un affaissement de plancher lié à un dégât des eaux et ceux rendus nécessaires dans le cadre également d'un affaissement de planchers entre le restaurant l'Altitude et le lot 30 situé au-dessus. :

Lors de cette même assemblée, les copropriétaires ont validé à la majorité absolue l'acquisition pour 1€ des lots 42, 43, 44 de la Métropole de Lyon afin de les condamner et d'éviter les squatters.

Pour information, les montants investis par la copropriété dans le cadre de la rénovation de notre immeuble représentent déjà plusieurs dizaines de milliers € à ce jour.

#### **2022 :**

En janvier 2022, les travaux de structure ont commencé et sont partiellement terminés. Le plancher sinistré suite à un dégât des eaux a été complètement repris.

Lorsque les entreprises ont commencé les travaux de structure, des problèmes techniques ont été rencontrés sur le plancher haut du lot 30.

Les travaux ont été arrêtés par sécurité et ce lot étayé.

Lors de l'assemblée générale du 05/07/2022, les copropriétaires ont voté les travaux de structure rendus nécessaires sur le plancher haut du lot 30.

Ils ont été réalisés en septembre 2022 et seront prochainement réceptionnés. (lot que vous avez visité)

Sur les préconisations de l'Unité Péril de la Métropole de Lyon, les copropriétaires ont accepté (lors de cette même assemblée) la réalisation d'une étude structure complémentaire pour un budget de 12 000 € HT (sondages inclus).

Tous les lots privatifs et les parties communes ont été une nouvelle fois visités pour l'établissement d'un nouveau plan de sondages. Cette visite s'est déroulée en présence de l'ingénieur structure de la copropriété (BE VARIANCE), de l'Unité Péril de la Métropole de Lyon, de l'opérateur et d'un représentant du conseil syndical.

Le permis de construire a été accepté le 15/11/22.

Les consultations des entreprises vont être lancées rapidement. (Vous trouverez en pièce jointe le planning prévisionnel des travaux)

Dès réceptions des devis, une AG extraordinaire sera programmée début 2023 pour le vote des travaux et modalités d'appels de fonds.

L'acquisition des combles ayant été validée à l'assemblée générale du 16/11/2021, plus rien ne nous bloque.

Comme vous avez pu le constater, l'ensemble des propriétaires sont impatients de voir la réalisation du projet.

Il n'y a pas de problème de solvabilité, l'ensemble des travaux votés ont été abondé et réalisé ou en passe de l'être.

Espérant vous avoir apporté les informations nécessaires à la justification du retard que nous avons pris malgré nous, dans la rénovation de notre bien.

Aujourd'hui plus rien ne nous empêche de commencer les travaux. Nous comptons sur votre bienveillance dans l'analyse de ce dossier et sur votre aide pour l'aboutissement de notre projet.

Veillez agréer Monsieur le commissaire, nos salutations distinguées.

Les co-proprétaires (résidence de créqui - 69003 LYON) :

Mme Pineli

Mme Valenski

M Gourru

M Evon (SCI Et...)

M Antossian (SCI ANOUCHE)

M Vives (SCI SEQUOIA)

M Benoit

M Elkouby

M Ismail

M Rias

M Pascal

Elkouby Benjamin  
Pour le compte de  
ET SUCESSEUR  
ELKOUBY.

Lors de l'assemblée générale du 05/07/2022, les copropriétaires ont voté les travaux de structure rendus nécessaires sur le plancher haut du lot 30.  
Ils ont été réalisés en septembre 2022 et seront prochainement réceptionnés. (lot que vous avez visité)

Sur les préconisations de l'Unité Péril de la Métropole de Lyon, les copropriétaires ont accepté (lors de cette même assemblée) la réalisation d'une étude structure complémentaire

pour un budget de 12 000 € HT (sondages inclus).

Tous les lots privatifs et les parties communes ont été une nouvelle fois visités pour l'établissement d'un nouveau plan de sondages. Cette visite s'est déroulée en présence de l'ingénieur structure de la copropriété (BE VARIANCE), de l'Unité Péril de la Métropole de Lyon, de l'opérateur et d'un représentant du conseil syndical.

Le permis de construire a été accepté le 15/11/22.

Les consultations des entreprises vont être lancées rapidement. (vous trouverez en pièce jointe le planning prévisionnel des travaux)

Dès réceptions des devis, une AG extraordinaire sera programmée début 2023 pour le vote des travaux et modalités d'appels de fonds.

L'acquisition des combles ayant été validée à l'assemblée générale du 16/11/2021, plus rien ne nous bloque.

Comme vous avez pu le constater, l'ensemble des propriétaires sont impatients de voir la réalisation du projet.

Il n'y a pas de problème de solvabilité, l'ensemble des travaux votés ont été abondés et réalisés ou en passe de l'être.

Espérant vous avoir apporté les informations nécessaires à la justification du retard que nous avons pris malgré nous, dans la rénovation de notre bien.

Aujourd'hui plus rien ne nous empêche de commencer les travaux. Nous comptons sur votre bienveillance dans l'analyse de ce dossier et sur votre aide pour l'aboutissement de notre projet.

Veillez agréer Monsieur le commissaire, nos salutations distinguées.

Les co-proprétaires du 200/202 rue de Créqui - 69003 LYON :

Mme Pinelli

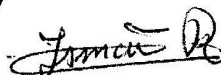
M Benoit

Mme Valensky

M Elkouby

M Gourru

M Ismail



M Evon (SCI EMA)

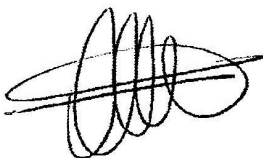
M Sarvido

M Antossian (SCI ANOUCHE)

M Rias

M Vives (SCI SEQUOIA)

M Pascal



4

**Documents concernant l'immeuble du 225 rue de Créqui - Lyon 3<sup>ème</sup>**

Reçu en cours de apertou le 31/12/2022  
 M. D. El Kady Bayarini

N°6

**Bordereau de remise de pièces et justificatifs de travaux réalisés au sis 225 rue de CREQUI  
 69003 LYON - SDC Régie PRESQUILE 25, rue du plat 69002 LYON**

Résolution AG 2014	Numéro de pièces	Date d'émission	Libellé	Montant TTC	Pointage
R N° 17	FACTURE N° 248	15/12/2010	Travaux démolition privative ALVES DEOLIVERA	7 015.75 €	
R N° 20	FACTURE N° 130110/002	26/09/2013	STRUCTURE BA BAT A SUR R+3	109 068.02 €	
R N° 23	FACTURE N° 130610/002	06/10/2013	COLONNE MONTANTE EDF	19 706.72 €	
Résolution AG 2018					
R N° 33	FACTURE N° 2016/001 DEVIS N° 2015/027	05/02/2016  15/12/2015	Remplacement contrôle d'accès visiophone	4 290.00 €	
R N° 37	FACTURE N° 2017/01/04 DEVIS N° 2016/010	03/01/2017  30/06/2016	Fourniture et pose de fenêtre de toit sur cour	4 676.98 €	
R N° 38	FACTURE N° 2017/01/02 DEVIS N° 2016/008	02/01/2017  03/06/2016	Couverture / charpente/ zinguerie BAT B sur cour	22 251.72 €	
R N° 39	FACTURE N° 2017/01/03 DEVIS N° 2016/009	03/01/2017	Couverture / charpente/ zinguerie BAT B sur coursives	3 025.18 €	
R N° 34	FACTURE N° 2016/13 DEVIS N° 2016/007	27/06/2016  30/05/2016	Matériaux poutrelles béton et hourdis/bois + aciers Réalisation du R+1 ET R+2	11 510.50 €  17 265.75 € 28 776.26 €	
R N° 35	DEVIS N° 2021-10-34 annule et remplace DEVIS N° 2017/11/02	15/10/2021	Ravalement de façade Bâtiment A sur rue et sur cour	17 605.50 €	
R N° 36	DEVIS N° 2021-10-33	15/10/2021	Réfection de façade Bâtiment C sur cour	11 849.92 €	
Piece complémentaires	FACTURE N° 2017/01/05	03/01/2017	Réalisation d'une mezzanine au R+2	8 965.00 €	
INTERVENTION D'URGENCE	FACTURE N° 2019/08/025	30/08/2019	Fourniture et pose d'une porte « anti squat » au R+3	2 616.90 €	

**Documents concernant l'immeuble du 59 rue Salomon Reinach - Lyon 7<sup>ème</sup>**

N°1 :

Grand merci pour M. Michon  
à la promesse du 25/11/2022

1/2



Mr MICHON Noël  
Rue de la Picherie

44120 VERTOU

Tél : 0628826366

[michonnoel@gmail.com](mailto:michonnoel@gmail.com)

Immeuble : 59 rue Salomon Reinach LYON 7

Copropriétaire des lots n° 16 – 17 – 20 – 23

Objet : Rénovation des lot n° 20 et 23 au 2<sup>e</sup> étage

L.R.A.R

GRAND LYON

Mr Thomas Voydie

le 21 novembre 2020

Madame, Monsieur,

Je suis copropriétaire dans l'immeuble situé au 59 rue Salomon Reinach LYON 7, des lots n° 16 et 17 au 1<sup>er</sup> étage et des lots n°20 et 23 situés au 2<sup>e</sup> étage de cet immeuble.

Les lots n° 16 et 17 du 1<sup>er</sup> étage ont été refaits à neuf courant 2018 ( ci-joint les photos après rénovation ). Les installations électriques ont été validées par le consuel.

Le lot n° 23 est actuellement occupé par un jeune locataire ( Mr Ismaël BAHROUNE depuis le 28 Janvier 2017, voilà bientôt 4 ans ).

Il n'a pas été possible de réhabiliter ce logement pendant cette période d'occupation.

Mr Ismaël BAHROUNE a été malheureusement licencié au début du 1<sup>e</sup> confinement en mars 2020. Depuis, il n'a pas retrouvé d'emploi.

J'ai reçu sa lettre de préavis de départ de son appartement ( lot n° 23 ) le 3 novembre 2020, il m'annonce qu'il quittera l'appartement le 30 novembre 2020 .

Je peux à présent réhabiliter cet appartement. ( lot n° 23 )

D'autre part, le lot n° 20 situé au 2<sup>e</sup> étage également est loué à Mlle Amandine DA SILVA . Elle m'a donné son accord pour que son appartement soit réhabilité à la suite de la rénovation du lot n° 23 qu'elle habiterait pendant la durée des travaux réalisés dans le sien.

Compte tenu du 1<sup>er</sup> confinement passé et du second qui est en cours, vous n'êtes pas sans savoir que les agendas des entreprises et artisans ont été chamboulés.

Le permis de construire en cours d'études prévoit la transformation des combles en mezzanine dans ces 2 lots ( n° 20 et 23 )



Je sollicite votre accord pour la rénovation de ces 2 lot ( n° 20 et 23 ) comme prévu au permis de construire. A défaut d'accord pour la création des mezzanines, la rénovation ne portera que sur les niveaux existants .

Compte tenu des conditions sanitaires exceptionnelles que nous connaissons, des longs délais pour trouver une entreprise disponible, et du départ imminent du locataire, je sollicite auprès de vous une réponse favorable et rapide à ma demande.

Je vous prie de croire Madame, Monsieur, l'assurance de mes salutations distinguées .

Noël MICHON  


- Copie URBANIS - Mme GRARD
- Mairie LYON 7° ( service permis de construire )
- DAJCP / Service Affaires juridiques - Mme VERNOUX

Pièces jointes :

- Bail de location de Mr i=Ismaël BAHROUNE
- Photos des lots n° 16 et 17 après rénovation
- Lettre de préavis de Mr Ismaël BAHROUNE
- Bail de location de Mlle Amandine DA SILVA )
- Mail de Mlle DA SILVA

# ACYD

**Mairie de Lyon 7°  
Place Jean Macé  
69 007 LYON**

à l'attention de  
monsieur Jean Pierre Biondi  
Commissaire enquêteur

Rillieux-la-Pape, le 30 novembre 2022

Ref : copropriété 59 rue Salomon Reinach Lyon7

Objet : note de contexte

Monsieur le commissaire enquêteur,

Une mission nous a été accordée par les copropriétaires en fin d'année 2019.  
En début d'année 2020, un état des lieux des parties communes et de chacun des logements a été fait.  
Pour le plus grand nombre des logements, un membre du cabinet Urbanis nous accompagna.  
Nous avons été surpris que des renseignements soient recherchés auprès des locataires présent.es, et que quelques fois, le représentant d'Urbanis discuta avec eux ou elles, de re-logement.

Nous avons établi des :

- . documents graphiques de l'existant, tant en plans de niveaux, qu'en élévations sur rues et sur cour.
- . des fiches par logement décrivant l'état existant et ce qui devait évoluer.

Les services de la Métropole de Lyon, les représentants du cabinet Urbanis ont eu ainsi, connaissance ou confirmation des travaux que la copropriété avait conduit sur les parties communes.

Ces travaux comprenaient la réfection de la couverture haute avec reprise des souches de cheminées, la réalisation d'une nouvelle desserte verticale et la reprise des coursives, la dépose des compteurs gaz, la réalisation d'une nouvelle colonne électrique avec distribution de chaque logement, la réfection de la colonne et la distribution de l'eau potable. Ces travaux avaient réalisé avant 2013 pour la couverture et entre 2013 et 2015 pour les autres prestations.

Malheureusement ces travaux n'ont pas fait l'objet d'une demande d'autorisation à construire.

En outre les copropriétaires avaient remplacé les menuiseries extérieures et parfois posé des volets roulants.  
Malheureusement ces travaux n'ont pas fait l'objet d'une demande d'autorisation à construire.

Le logement 13 en rez de chaussée sur la rue Reinach faisait exception, car son propriétaire l'acquiesça après et a dû assumer l'éviction d'une occupation illicite.

**Yves DURIEUX**

Architecte d.p.l.g  
386, Route de Strasbourg  
69140 RILLIEUX LA PAPE

*Membre d'une association de gestion agréée. Le règlement des honoraires par chèque ou virement bancaire est accepté*

Tél : 04.78.08.13.46

Mail : durieux\_corporation@yahoo.fr

Numéro intracommunautaire - SIRET

FR 3282 609 771 00014

Les services de la Métropole de Lyon, les représentants du cabinet Urbanis ont également eu connaissance des travaux que quelques copropriétaires avaient réalisé au sein de chacun des logements.

Après discussion avec les représentants de la Métropole de Lyon, du cabinet Urbanis et le représentant du syndicat de copropriété, nous avons engagé un dossier de demande de permis de construire.

A aucun moment, les représentants de la Métropole de Lyon et du cabinet Urbanis nous ont fait part de saisine faite à chaque copropriétaire, fixant un délai de dépôt de demande de permis de construire. C'est une indication au sein du document de monsieur Jean Dalmais, architecte dplg, expert près le Cour d'Appel et Juridictions Administratives de Lyon, qui nous l'apprit.

Le 10 juin 2020, nous avons déposé un pré-dossier à monsieur l'Architecte du Patrimoine et de l'Architecture du Rhône et de la Métropole de Lyon, pour discussion préalable.

Sans réponse au bout de près de 2 mois, une demande d'autorisation à construire, sous forme de permis de construire a été déposée le 23 juillet 2020 auprès de la Direction de l'Urbanisme Appliqué de la ville de Lyon.

Le cabinet Urbanis exigea au cours du mois d'août, la remise d'un exemplaire du dossier.

Nous n'avons jamais eu communication d'une observation de l'autorité du cabinet Urbanis.

L'instruction du dossier de la demande d'autorisation à construire a saisi le mandataire des copropriétaires d'observations critiques de :

- . La Mission Quartiers Anciens Lyon, via une note du 15 septembre qui a été reçu par le maître d'ouvrage (ABCR Neowi) le 5 octobre.

Le responsable de Mission Quartiers Anciens saisi d'un courrier, reconnut un souci à comprendre la complétude entre pièces graphiques et pièces écrites.

- . La direction de l'Ecologie Urbaine, Service de l'Hygiène et de la Santé, via une note du 16 septembre qui a été reçu par le maître d'ouvrage (ABCR Neowi) le 6 octobre.

La Mission Ecologie saisie d'un courrier ne nous répondit que le 4 novembre, en nous conviant sèchement à comprendre la qualité de ses demandes, sans autre considération et explication.

- . La direction de l'Aménagement Urbain, Service Habitat, via une note du 30 septembre qui a été reçu par le maître d'ouvrage (ABCR Néowi) le 19 octobre.

Nos demandes de rencontres des services n'ont pas obtenu d'accords.

Les observations défavorables ont chacune été présentées hors de délai.

Face aux circonstances, aux observations souvent injustifiées et à l'impossibilité d'obtenir des arguments valables le représentant des copropriétaires a fait déposer le 19 octobre 2020 un nouveau dossier de demande d'autorisation de Permis de construire auprès de la Direction de l'Urbanisme Appliqué de la ville de Lyon. Ce document a été qualifié de PC n°2.

Un imbroglio fit suite avec

- . la saisine tardive du rejet de la demande d'autorisation à construire du 23 juillet, fors de l'avis négatif caricatural de l'architecte du Patrimoine et de l'Architecture du Rhône et de la Métropole de Lyon.

Cette saisine était datée du 24 novembre, soit à 4 mois et un jour du dépôt. Cette saisine fut reçue le 14 décembre par le mandataire des copropriétaires.

- . l'attribution hésitante d'une référence au nouveau dossier déposé. Nous avons dû nous justifier pour obtenir celle-ci, face à qui ressemble à une confusion des services de la ville de Lyon.

En temps nous avons fait un point d'ordre le 12 octobre avec Monsieur Voydie et madame Chatriant de la Métropole de Lyon, mesdames Gard, Vovan et monsieur Descamps du bureau Urbanis.

Toutefois hâtivement, le 2 décembre la Métropole de Lyon présenta une note d'expropriation à chacun des copropriétaires.

Le nouveau dossier du 19 novembre 2020 avait évolué en fonction des observations, tant de la mission Habitat Ancien, que de la mission Ecologie Urbaine, que du service du Patrimoine et de l'Architecture du Rhône.

Il était composé de la même façon, avec toutefois :

- . une fiche descriptive qui se voulait plus claire pour chaque logement avec :
  - . descriptif technique sommaire de l'existant
  - . prestations proposées pour l'ORI
- . une notice présentation avec :
  - . une présentation succincte de l'immeuble et des prescriptions requises par l'ORI
  - . la description sommaire des travaux réalisés sur les parties communes,
  - . la description sommaire des travaux réalisés par la copropriété sur des parties privatives
  - . un détail des prestations restant à réaliser suite à l'obtention du permis de construire
  - . une notice pour le périmètre d'Intérêt Patrimonial.

Le 29 décembre 2020, l'instruction de la ville de Lyon fit suivre un avis défavorable sévère en date du 21 décembre de l'unité départementale de l'Architecture et du patrimoine du Rhône.

Le 4 janvier 2021 le Service Régional de l'Archéologie confirma que le projet ne donnait pas lieu à une prescription d'archéologie préventive. Il n'avait pas sans doute pas été consulté pour le PC n°1. Le mandataire des copropriétaires a reçu l'avis le 7 janvier 2021.

Le 25 janvier 2021 l'instruction de la ville de Lyon a fait suivre un avis défavorable en 5 points en date du 15 janvier du Service Habitat de la DUA. Le mandataire des copropriétaires a reçu l'avis le 1<sup>er</sup> février 2021.

L'une des observations concernait :

- . le logement 11a pour
  - . l'évacuation des EU-EV de la cuisine (le correspondant que nous avons pu joindre au téléphone s'interrogeait simplement)
  - . l'aération naturelle,
- . la surface éclairante de la menuiserie sur rue
  - . le logement 12b pour surface insuffisante pour prétendre à un T2
  - . le logement 13 pour association du volume potentiel aménageable en sous-sol
  - . le logement 19 pour un escalier peu accessible et la conformité des garde-corps
  - . le logement 20 prétextant un manque d'isolation des combles aménagés

Cette liste de course arrive tardivement, à plus de 1 mois ½ du dépôt du nouveau dossier.

Cette liste de course méconnaît les éléments des pièces complémentaires déposées.

Mais la diffusion de cette liste de course est troublante.

Pour le sujet de l'évacuation EU-EV le correspondant joint nous fit part qu'il n'avait pas émis de réserve, mais s'interrogeait simplement de l'état des choses.

Il est à noter qu'aucune de ses observations n'avait été émise lors de l'instruction du PC n°1, pourtant les éléments entre les deux dossiers sont identiques.

Le 9 février un dossier de pièces complémentaires tentant de répondre aux observations portant avis défavorables

Ce dossier comprenait :

- . une notice de présentation de précisions et réponses aux observations du service Habitat de la ville de Lyon, avec re-écriture des fiches descriptives, et reprises adaptées des documents graphiques revus ou complétés pour le projet des logements 11a, 12b, 13, 19 et 20

. une notice de précisions du contexte de la co-visibilité avec le garage Citroën, objet du Périmètre d'Intérêt Patrimonial, et des propositions pour la qualité de chacune des façades sur rues Reinach et Chalopin, avec nouveaux documents graphiques et fiches de choix de teintes.

Le 12 février 2021 l'instruction de la ville de Lyon a fait suivre une substitution du délai d'instruction, reportant l'échéance au 9 juin 2021. Le mandataire des copropriétaires a reçu l'avis le 16 janvier 2021.

L'avis négatif de Monsieur l'architecte du Patrimoine et de l'Architecture étant maintenu, à force d'insistance et de persévérance remarquables, les copropriétaires obtiennent un rendez-vous sur site. Ce rendez-vous est tenu le 17 mai.

Monsieur l'architecte du Patrimoine et de l'Architecture rejette l'intelligence de la notice de présentation constatant l'état des traitements des façades et des menuiseries extérieures entre la rue d'Anvers et la rue de Marseille qui longe le bâtiment remarquable de l'ancien garage Citroën. Cette notice constate également l'absence réelle de co-visibilité entre la copropriété et le bâtiment remarquable.

Monsieur l'architecte du Patrimoine et de l'Architecture apprécie plus favorablement les propositions de calepinage d'enduit de façades, de qualité et modénature des menuiseries extérieures tant en rez de chaussée, qu'en étages, sur rues et cour.

Les pièces ajustées à cet accord, ont été déposées le 23 mai 2021, en pièces complémentaires, auprès des services de la ville de Lyon.

Sans avis de l'instruction et des services de la ville de Lyon, les copropriétaires ont pu croire à un accord tacite de l'autorisation. Le mandataire des copropriétaires a fait afficher un panneau d'accord tacite. Il fit constater cela par un huissier et transmis cet état à monsieur le maire de Lyon.

La ville de Lyon fit connaître tardivement un refus à l'autorisation à construire, hors de l'avis négatif antérieur de monsieur l'architecte du Patrimoine et de l'Architecture.

Malheureusement les services de la ville de Lyon n'avaient pas transmis les nouvelles pièces, ni sollicité le nouvel avis de monsieur l'architecte du Patrimoine et de l'Architecture.

A la suite de cet incroyable imbroglio, le 3 mars 2022, un nouveau dossier a été déposé auprès des services de la ville de Lyon.

C'est le PC n°3.

Le 17 mars une nouvelle demande de pièces a été adressée au mandataire des copropriétaires. Ces demandes sont nouvelles à l'ensemble de ce celles qui furent opposées précédemment.

Les éléments répondant à ces nouvelles demandes ont été déposés le 30 mars auprès des services de la ville de Lyon.

Aucun nouveau délai à la délivrance de l'autorisation à construire fut opposé.

Le 8 juillet 2022, monsieur l'Adjoint au Maire en délégation, informa de l'accord à la demande d'autorisation à construire. L'accord a été reçu le 18 juillet 2022 par le mandataire des copropriétaires.

L'accord aurait pu être délivré avant, tant tous les avis favorables avaient été collectés dont

. celui de monsieur l'architecte du Patrimoine et de l'Architecture, au 9 mai 2022

. celui suspicieux du service Santé Environnement, au 19 mai 2022

. celui surprenant, car inutile, du service Assainissement de la Métropole de Lyon, au 13 juin

2022.

J'ai connu des instructions sévères, mais d'aussi velléitaires à nuire à un pétitionnaire.

Le mandataire des copropriétaires a fait apposer l'affichage réglementaire en termes visibles depuis le domaine public, le 29 juillet.

Le mandataire des copropriétaires a fait constater cet affichage par un huissier.

Les délais contrariant de l'instruction des demandes d'autorisation à construire, conduisent à être prudents de tout engagement pour l'avenir, dont celui à engager les travaux.

Différer une autorisation à début juillet est ironique sinon incompatible avec les dispositions qu'usuellement les entreprises prennent pour l'été et que les fournisseurs contraignent.

Les devis descriptifs quantitatifs ont été établis à fin août 2022, pour des prestations de Maçonnerie, d'enduit de Façades, de Charpente bois-Isolation-couverture-zinguerie, de Menuiseries extérieures-Occultations. Les prestations décrites et quantifiées complètent celles réalisées auparavant sur les parties communes.

Des consultations d'entreprises ont été engagées pour chacun des 4 lots, avec visites sur site.

Le contexte économique en cours contrarie l'obtention des devis recherchés.

Une attestation d'engagement des travaux a été établie et présentée à la ville de Lyon.

Le mandataire des copropriétaires organise une Assemblée Générale pour le début d'année 2023, entre autres pour :

- . valider les commandes de travaux sur les parties communes, et ainsi permettre l'organisation et l'exécution des ceux-ci
- . faire confirmer les devoirs de chaque propriétaire au sein des logements,

Il est à relever que les prescriptions de l'ORI ne prévoyaient pas

- . la réfection des enduits de façades
- . les renforcements de planchers

Il est à noter que depuis la saisine de l'ORI, les copropriétaires ont fait :

- . reprendre la couverture tuiles de la toiture haute
- . reprendre les souches de cheminée émergeant de la toiture
- . construire une nouvelle desserte verticale des niveaux et reprendre les coursives des logements

sur cour

- . supprimer les alimentations gaz de chaque logement
- . rénover les installations électriques des communs et l'alimentation électrique de chaque

logement

- . installer un éclairage sur détecteur de présence des parties communes
- . rénover la distribution d'eau potable de chaque logement
- . installer une porte palière d'entrée avec digicode et ferme-porte
- . conforter le plancher haut du logement 15
- . conforter et traiter contre l'incendie le plancher haut du logement 13
- . rénover la division entre les logements 12 et la circulation commune avec garanties de tenue au feu et d'isolation thermique

surfaces des logements

- . consolider le plancher haut des caves
- . refaire les parements verticaux des parties communes
- . fait faire les faux-plafonds avec garanties de tenue au feu et d'isolation thermique sous les

surfaces des logements

- . installer un nouveau bloc de boîtes aux lettres aux normes
- . ont fait confirmer les diagnostics de non-présence d'amiante et de plomb

Il est à noter que les propriétaires ont fait remplacer les menuiseries extérieures principalement sur rues, hormis un lot acquis après coup et qui a dû se défaire d'un squat.

Le propriétaire de ce lot a fait place nette du volume et installer une porte palière conforme.

Il est à noter que des propriétaires ont engagé quelques travaux au sein des logements loués.

Il est à noter également que la plupart des logements sont décents à accueillir des locataires, que les mezzanines ont un charme et un usage ? même si elles ne sont pas recevables au titre d'un document administratif.

Si les copropriétaires valident les propositions des entreprises de chacun des 4 lots pour les parties communes, lors de l'assemblée générale, les travaux peuvent être à priori conclus en 3 mois hors période de préparations et de commandes de fournitures.

Chaque propriétaire dispose d'un plan de l'existant, d'un plan du projet, d'une fiche décrivant succinctement les prestations à devoir, pour les logements dont il dispose.

Je dispose d'une mission pour accorder un visa aux devis que le propriétaire aura recherché pour tel ou tel logement et d'une mission de réception des travaux pour chacun des logements.

Hors de cela l'attestation d'achèvement des travaux ne pourrait être délivrée en conscience par mes soins.

Pour les logements 13, 18, 20 et 23, l'engagement des travaux de rénovation a été contrarié par les aléas fâcheux de l'instruction de l'autorisation à construire. Trois de ces 4 logements ont faire perdurer l'accueil de locataires.

Je joins le descriptif sommaire des prestations à traiter pour les parties communes. Il était une partie du dossier de demande d'autorisation.

Pour faire et valoir ce que de droit

Cordialement

Yves DURIEUX



**Copropriété de logements  
59 rue Salomon Reinach  
69 007 Lyon**

**Projet sur parties communes**

**Toitures**

Suppression du chien assis avec reprise de la couverture et du couvert dans le rampant

Création d'un nouvel accès en sécurité par un châssis de toiture à vantail pivotant latéralement sur la couverture  
Installation d'une échelle aluminium d'accès en façade est sur cour entre logements 19 et 20

Installation de crochets de sécurité sur chaque versant et sur la tranche de la trémie d'accès

Garnissage des joints entre briques pleines en souches des cheminées  
Dépose d'équipements obsolètes fixés sur souches  
Reprise des scellements des mitrons en couronnement de cheminée

Déclassement des combles sur les lots 20 et 23  
Isolation thermique soufflée sur emprises des logements 21 et 22 et du palier d'accès

**Façades sur rues**

Suppression des manchons d'évacuation EU-EV des lots 17 et 22 sur descente EP de la rue S Reinach avec  
garnissage du percement de la maçonnerie de façade  
manchonnage de la descente zinc  
reprise de l'évacuation sur le réseau collectif

Dépose des vestiges de manchon d'évacuation des lots 15 et 20 sur descente EP de la rue Chalopin avec  
garnissage du percement de la maçonnerie de façade  
manchonnage de la descente zinc

Dépose des volets roulants à coffre de tôle laquée et tablier de lames pvc  
Dépose des menuiseries pvc.  
Dépose des menuiseries bois trop endommagée et sans qualité thermique.  
Dépose des lambrequins bois



## Nouvelle composition des menuiseries extérieures

### rez de chaussée

Les menuiseries seront en bois peint, avec recompositions en unité générale, avec :

- . hauteur d'allège pleine.
- . vantaux battants avec une protection par volets de type persienne ou de panneaux de type bâtard en métal laqué.
- . imposte de vantaux battants ou abattants depuis doucine sur châssis avec protection par des lisses métalliques de section ronde, fixées entre tableaux.
- . petits bois des surfaces vitrées.

Garnissages des percements.

### étages

Pose en chaque trémie de lambrequins de tôle laquée avec traitement festonné de la rive basse.

Pose de stores en tôle laquée à lames orientables, de profil bombé, avec tablier guidé escamotable dans la hauteur des lambrequins.

Peinture des façades de garde-corps ouvragé en métal.

## Surfaces pleines enduites

### sur rue

Nettoyage, décapage, peinture de la hauteur de soubassement

Piquage des enduits existants

Brossage, bouchardage, reprises des arêtes des tableaux et linteaux des trémies de façades

Reprise du fond selon l'état du support en fonction du piquage

Réalisation d'un enduit projeté à la chaux grasse avec surfaçage en deux hauteurs distinctes

- . Surface basse entre soubassement et plancher 1<sup>er</sup> étage, en finition lisse.
- . Surface haute entre plancher 1<sup>er</sup> étage et dépassée de toiture, en finition lisse.

Avec une coquille en zinc fixée en lisse horizontale pour masquer les fileries existantes et à venir, et une transition entre les enduits bas et haut.

Réfection des peintures des dépassées de toiture (caisson en sous-face et planche de rive)

### sur cour

Réfection de la peinture des dépassées de toiture

Remplacement trappe d'accès aux combles par châssis à abattant vitré de glaces claires

Changement des bloc-portes d'accès aux logements avec cadre dur et panneaux pleins sous efficacité thermique et protection envers l'effraction.

Changements des menuiseries extérieures indépendantes en bois peint avec vitrages de glaces claires et façon de petit bois en hauteur d'imposte.

Réalisation d'un abri pour bacs de tri entre le nez de la coursive du 1<sup>er</sup> étage et le mur de division des cours entre propriétés, avec refends élévations légères sous une couverture végétalisée.

Reprise de la toiture de l'appentis aménagé en cuisine du logement 11a avec une toiture plate en finition végétalisée, compris rehausse de façade, reprises réseaux et abergements. Changement de la menuiserie extérieure par un bloc-porte à 2 vantaux battants dans une trémie élargie et d'allège déposée, avec une protection par un volet métal laqué de type persienne.

Réfection de l'enduit autour des volées de l'escalier avec piquage de l'existant, rejointoiement, réalisation d'un support sain et une finition lisse teintée.

Nettoyage de la façade est sur cour et de l'élévation du mur mitoyen sur cour et enduit de type plyolite.  
Piquage de l'enduit de façade des lots 13, 18,23 et du retour sur mitoyenneté  
Purge et garnissage des joints de la façade des lots 13, 18, 23 avec protection et traitement des pièces de bois

Reprise de l'adossement en talon des coursives sur la limite de propriété  
Réfection du coffret bois protégeant la commande des services généraux d'électricité

#### Pour les paliers

Dépose des revêtements de sol

Reprise du fond de forme des sols et d'une finition uniforme avec forme de pente

#### Caves

Modification du bloc-porte en pied de la volée d'escalier avec huisserie bois dur, vantail à âme pleine, imposte ajourée à petite maille, serrure 3 points.

Réalisation d'une amenée d'air neuf en plafond de la surface des caves avec bouches sur aplombs à la rue Reinach et à la rue Salomon, près de l'angle

**Yves** **DURIEUX**  
architecte dplg  
04.78.08.13.46  
06.27.63.46.76  
durieux\_corporation@yahoo.fr

(N°4)

Reçu en commissariat expertises des de la parution de 5/12/2022  
en mairie de 3<sup>ème</sup> JPBionda

SEBBAN Haim  
44 rue Greuze  
69100 Villeurbanne

Mr Jean-Pierre BIONDA

Lyon, le 01/12/2022

Monsieur,

Comme convenu par téléphone je vous écris suite à notre rendez-vous à la mairie du 7<sup>ème</sup> puis suite à votre visite sur place dans nos appartements, j'ai commencé à entreprendre les travaux avec la SASU MA DECOS dont je vous joins le Kbis et l'attestation d'assurance ainsi que le devis accepté et signé par les soins. J'ai quand même fait venir Mr Yves DURIEUX l'architecte mandaté par la Régie et la Métropole de Lyon pour une visite de chantier préalable aux travaux et avoir son accord.

Je vous précise que si j'ai attendu aussi tardivement pour le commencement des travaux c'est tout simplement car nous n'avions aucune réponse prévu de la métropole de Lyon concernant l'annulation de l'expropriation.

J'ai reçu une LRAR de la métropole en novembre 2022 pour nous dire que si fin décembre 2022 les travaux n'était pas terminés l'expropriation sera définitive, chose que je ne veux pas du tout.

Cependant entre le montant des travaux et le montant donné par la métropole pour le rachat de mes studios (prix des domaines au mètre carré) je serai en perte totale et les travaux à payer ne couvriront même pas le prix que la métropole me proposerait. C'est pour cela que j'ai du attendre ce fameux recommandé de novembre 2022.

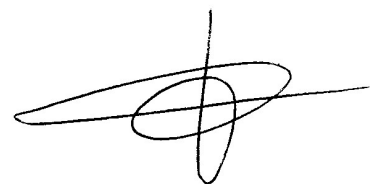
Par ailleurs les studios ont du être vide de tout locataire au 1<sup>er</sup> janvier 2020 pour l'avancement des travaux de l'immeuble pour ne pas que celui-ci soit exproprié car un mur porteur commun entre mes studios et celui de l'entrée principale de l'immeuble pouvait s'effondrer. Le problème c'est que les travaux prévu pour 6 mois ont duré plus de 18 mois et que mes appartements ont été saccagés notamment carrelages, dépose de compteur électrique, dépose des toilettes douches et cumulus pour pouvoir refaire ce mur porteur commun et aujourd'hui j'ai un avocat payé par ma protection juridique qui s'occupe d'assigner la Régie pour une indemnisation (perte de loyers et réfection des dommages causés).

Pour finir nous avons pris toutes les dispositions légales demandées par la métropole dans les règles de l'art pour la réalisation de mes deux studios avec la SASU MA DECOS avec une fin de travaux au maximum prévu pour le 25 décembre 2022 pour que je puisse jouir de mes deux studios et pouvoir les relouer dans les plus brefs délais en trouvant de nouveaux locataires.

Je reste à votre disposition pour venir contrôler les travaux effectués.

Je vous prie Monsieur de bien vouloir agréer à l'expression de mes salutations les plus respectueuses.

Mr SEBBAN HAIM



N°5

M et Mme Bory  
60 chemin du Chevronnet  
69480 Morancé  
boryniko@yahoo.fr  
06 86 37 25 86

Morancé, le 4 décembre 2022

A l'attention de Monsieur  
Jean Pierre Bionda  
Commissaire Enquêteur

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Nous souhaitons attirer votre attention sur plusieurs points :

1) Sur la validité de l'ORI

Rappelons au préalable les objectifs de cette opération :

- L'article L 313-4 du code de l'urbanisme précise que « *les opérations de restauration immobilière consistent en des travaux de remise en état, d'amélioration de l'habitat, comprenant l'aménagement, y compris par démolition, d'accès aux services de secours ou d'évacuation des personnes au regard du risque incendie, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles.* »

Reprenons ces objectifs un par un :

- Sur la sécurité : le rapport de l'expert judiciaire Monsieur Dalmais est très clair sur ce point (page 7 du rapport) : « *L'expert n'a pas constaté de désordre particulier ou significatif qui ne serait pas pris en compte* » et page 8 du rapport « **Les travaux déjà réalisés ou en cours pour les parties privatives et communes sont suffisants pour assurer la sécurité des personnes et des biens** ». Il n'y a donc pas de problème de sécurité dans l'immeuble du 59 rue Salomon Reinach.
- Sur la remise en état, Monsieur l'expert, page 7 de son rapport, dresse la liste de tous les travaux réalisés ou prévus par le permis de construire.
- Sur l'habitabilité : le rapport de Monsieur l'expert est là aussi très clair (page 8) : « *Logt n°15 M Bory - logement en état d'usage* ». Et comme le spécifie notre avocat Maître Flynn dans son dire du 17 juin 2022 annexé au rapport d'expertise : « *Vous avez constaté que le tableau électrique était récent et aux normes, que les sols, murs et plafonds étaient en bon état, que la salle de bain avait été refaite : faïence, robinetterie, peinture des murs, mécanisme WC, que le chauffe-eau était récent dans la cuisine.* » Notre logement est en état d'habitabilité.

Nous avons répondu aux objectifs de l'ORI. Notre immeuble est sûr et aux normes d'habitabilité. Alors pourquoi poursuivre la procédure d'expropriation ? Elle n'a plus lieu d'être.

## 2) Sur la liste des travaux prescrits

Reprenons en détail la liste des travaux imposés par l'ORI :

Pour les parties communes :

- Toitures (y compris souches et charpente) : révision et reprise/réfection si nécessaire
- La restauration de la toiture a été réalisée. L'expertise judiciaire ne souligne aucun problème sur la toiture (page 7 du rapport) : « aucune fuite n'a été signalée ni identifiée au cours des visites. Les parties visibles depuis la coursive du dernier étage indiquent qu'elle est en bon état et n'appelle pas de remarque de l'expert. » La révision et reprise/réfection n'est donc pas nécessaire.
- Façades : réfection y compris remplacement des fenêtres vétustes
- Le Permis de Construire a été obtenu en juin 2022. Il prévoit le ravalement des façades et le remplacement des fenêtres vétustes qui ne pouvaient pas être mis en œuvre sans ce PC. Ces travaux sont prévus. Ils seront votés en AG de copropriété début 2023 et seront réalisés à la suite. L'expert indique (page 7) « les enduits extérieurs, ..., restent à réaliser, ils dépendent de l'obtention du PC ».
- Réseaux : mise aux normes avec effacement des anciens réseaux
- Tous les réseaux ont été mis aux normes et les anciens réseaux ont été déposés. Page 7 de son rapport, l'expert indique « les colonnes montantes AEP, ELEC, EU réalisées en 2014 sont neuves ».
- Circulations (hall, cage d'escalier, couloirs) : réfection avec élimination du risque plomb le cas échéant
- Le hall a été restauré. Avec le PC obtenu, la cage d'escalier va pouvoir être restaurée. L'expert indique (page 7) « les enduits, ..., intérieurs restent à réaliser, ils dépendent de l'obtention du PC ».
- Sécurité : remplacement de l'escalier, reprise des ouvrages de maçonnerie, mise en conformité et consolidation des paliers si nécessaire, reprise des coursives et des garde-corps et de leur scellement
- Tout a été réalisé : l'escalier a été entièrement remplacé, les ouvrages de maçonnerie ont été repris et sécurisés, les paliers ont été consolidés, les coursives ont été restaurées et les garde-corps sécurisés et leurs scellements vérifiés et repris. L'expert indique page 7 : « Les travaux portant sur la structure et la stabilité de l'escalier et ses coursives sont terminés depuis 2013. Ils peuvent être considérés comme neufs, ils ne représentent aucun désordre et n'appellent pas de remarque de la part de l'expert ».
- Création d'un lieu de stockage des ordures ménagères, débarrassage et renforcement de la ventilation des caves.
- Avec le PC obtenu, le lieu de stockage des OM sera réalisé. Les caves ont été débarrassées et la ventilation a été renforcée.

Pour les parties privatives :

- Logements : mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité.
- Notre logement est aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité. Comme vu auparavant, l'expertise a confirmé cet état.

Tous les travaux entrepris tant sur les parties communes que sur les parties privatives l'ont été sous le contrôle d'hommes de l'art : bureaux d'études spécialisés y compris en matière de structure,

architecte. L'architecte de la copropriété M Yves Durieux a d'ailleurs une mission complète d'étude, de diagnostics, d'établissement des devis et de suivi de tous les travaux.

Malheureusement, la covid, les grèves répétées chez Enedis, le refus d'un premier PC par la mairie de Lyon, ont décalé à plusieurs reprises la fin des travaux.

Le rapport d'expertise de Monsieur Dalmais reprend toute la chronologie des travaux réalisés depuis 2013 dans les parties communes et privatives (page 5 du rapport). Grâce à cette chronologie très détaillée, il est simple de constater 1) tout ce que la copropriété a mis en œuvre depuis bientôt 10 ans pour mener à bien les travaux ; 2) les nombreuses difficultés auxquelles nous avons été confrontés.

### 3) Sur notre volonté de réaliser les travaux prescrits

- Depuis l'acquisition de notre appartement en 2007, nous avons toujours participé aux AG de copropriété et nous avons toujours voté tous les travaux. La copropriété a ainsi financé pour plus de 215 000 euros depuis 2013.
- Depuis son acquisition, nous avons mis plus de 20 000 euros de travaux dans notre appartement dont 15 000 pour les parties communes.

Nous réaffirmons une nouvelle fois notre souhait de réaliser les travaux imposés par l'ORI. Le calendrier de réalisation dépend de l'ensemble de la copropriété. Nous souhaitons personnellement que ses travaux soient réalisés dans les meilleurs délais.

Une prochaine AG est d'ores et déjà prévue le 16 janvier prochain. Elle devrait permettre aux copropriétaires de voter les budgets correspondant aux derniers travaux.

Monsieur l'expert, page 8 de son rapport, indique « *Hormis les nombreuses péripéties administratives et sanitaires passées, l'expert constate que les travaux concernant la sécurité de l'immeuble ont été réalisés, que les travaux de façade sont à reprendre suite aux exigences de l'ABF et sont prises en compte dans le PC en cours d'instruction (NB délivré depuis),... 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... ».*

### 4) Sur le fait de vendre notre appartement

Nous ne sommes pas contre le fait de vendre notre appartement à la métropole mais à condition que ce soit au prix du marché. La somme fixée par la Métropole pour racheter la totalité de l'immeuble est dérisoire et cela reviendrait à revendre notre appartement à son prix d'achat. Or premièrement, le prix de l'immobilier à Lyon n'a jamais cessé de monter depuis 2007, deuxièmement nous avons grandement amélioré l'état de cet appartement et plus globalement de l'immeuble en effectuant des travaux donc nous avons accru la valeur de l'immeuble. Le prix de rachat devrait donc tenir compte du prix du marché et de l'état de l'appartement.

Mais à aucun moment, la métropole ne nous a adressé une proposition chiffrée de rachat de notre appartement. Ceci est d'ailleurs totalement contraire à l'article L 311-4 du code de l'expropriation qui précise : « l'expropriant notifie le montant de ses offres et invite les expropriés à faire connaître le montant de leur demande. »

Nous avons toujours indiqué à la métropole que nous n'étions pas contre le fait de lui vendre notre appartement mais au prix du marché et pas au rabais. Pourquoi n'avons-nous jamais eu de

proposition de rachat ? La métropole veut nous spolier en rachetant notre immeuble à un prix très nettement inférieur au marché. Ce n'est donc pas la non-réalisation des travaux qui la motive pour cette ORI mais le fait de racheter un immeuble très bien situé à un prix très bas en expropriant les propriétaires.

#### 5) Sur l'acharnement de la Métropole sur notre copropriété

Depuis 2012 la Métropole s'acharne sur notre copropriété.

Il s'agit de la 3<sup>ème</sup> ou 4<sup>ème</sup> enquête publique sur ce dossier.

Le juge de l'expropriation a d'ailleurs refusé de prononcer l'expropriation en septembre 2021.

Pas moins de 3 procédures sont en cours :

- Recours contre la DUP
- Expertise judiciaire terminée qui a conclu au bon état de l'immeuble
- Cassation

Il serait impensable que la copropriété soit expropriée parce que le ravalement de façade n'est pas fait ou bien parce que le local pour les poubelles n'est pas encore réalisé.

Malgré nos très nombreuses demandes, nous n'avons jamais obtenu de rendez-vous avec les élus en charge de ce dossier à la métropole. Aucun élu n'est venu sur place pour constater le bon état de l'immeuble et des logements. L'expert mandaté par la justice à la demande de la Métropole a, comme nous l'avons expliqué, constaté la réalisation de la très grande partie des travaux prescrits et le bon état de l'immeuble. Alors pourquoi continuer à s'acharner sur notre copropriété ? Pourquoi poursuivre l'expropriation ?

#### Conclusion

Au vu de l'ensemble de ces éléments, nous vous demandons, Monsieur le Commissaire Enquêteur :

- de bien vouloir émettre un avis défavorable ou de nous accorder un nouveau délai d'une année nous permettant de poursuivre les derniers travaux.
- De ne pas inclure notre appartement dans l'arrêté de cessibilité puisque nous avons manifesté notre volonté affirmée de terminer les travaux. En effet, l'article L 313-4-2 du code de l'urbanisme prévoit que « *si un propriétaire ou copropriétaire fait connaître son intention de réaliser les travaux dont le détail lui a été notifié pour information, ou d'en confier la réalisation à l'organisme chargé de la restauration, son immeuble n'est pas compris dans l'arrêté de cessibilité.* »

Après tous les efforts consentis par la copropriété tant au niveau du temps, de l'énergie et des finances, nous sommes dans la dernière ligne droite et nous sollicitons un peu de bienveillance afin de clore ce dossier et rester propriétaires de notre bien.

Veillez recevoir, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'assurance de nos salutations les meilleures.

Nicolas et Stéphanie BORY

