

COMPTE RENDU

POINT DE SITUATION AVEC LES SINISTRES SUITE A L'EFFONDREMENT DES 2 IMMEUBLES RUE DE LA ROUSSELLE

Jeudi 15 juillet 2021 à 17h30
Athénée Municipal Place St Christoly

Etaient présents

Amine Smihi, Maire de quartier
Sthéphe Pfeiffer, Adjoint au maire en charge du logement
Jean Jacques Chautant, Directeur des bâtiments
Juliette Wingerter, Responsable du centre habitat insalubre et périls
Barbara Lapéna, Secrétaire Générale Mairie de quartier

55 riverains

M. Smihi, Maire adjoint du quartier ouvre cette rencontre et excuse M. le Maire qui ne pourra être présent.

L'objet de cette réunion est de répondre aux interrogations des personnes sinistrées et de faire un point d'information sur la situation.

Il rappelle que le périmètre sécurisé est gardienné et qu'il existe un risque réel d'effondrement par effet domino des immeubles voisins des 19 et 21.

L'objectif pour la ville est une réintégration des logements au plus tôt et en toute sécurité.

Cette situation est particulièrement complexe avec un champ juridique conséquent. Aussi toutes question sur la procédure pénale ou juridique ne seront pas abordées à l'occasion de cette réunion.

Il donne la parole à M. Chautant, Directeur des Bâtiments

La Ville n'a pu que constater, au terme du délai de 10 jours prescrit par l'expert pour engager les travaux de sécurisation, que les propriétaires n'ont pas été en mesure de s'organiser pour mettre en place une maîtrise d'œuvre et répondre aux exigences de sécurisation. Aussi, après avoir prévenu les propriétaires et émis les arrêtés nécessaires, la Ville se substitue aux propriétaires.

Ce chantier est exceptionnel, par sa dangerosité pour les équipes qui y interviennent. Le calendrier ne peut être organisé de la même manière que celui d'un chantier de démolition ou de construction traditionnel, en raison de la fragilité actuelle des bâtiments. Les professionnels, en fonction de leurs observations au fur et à mesure du chantier, peuvent avoir à changer de méthode ou à faire évoluer le calendrier (agencement des différentes étapes de sécurisation).

Phase 1 : Phase de sécurisation (5 à 7 semaines, sauf aléas de chantier) – 550 000 € environ

Depuis mardi 13 juillet, la ville a repris la maîtrise d'ouvrage du chantier et a missionné un maître d'œuvre, un coordonnateur SPS, un contrôleur technique et les entreprises Cazenave et Limousin.

L'objectif de la première phase est de sécuriser les façades des bâtiments encore à risque d'effondrement, notamment les n°17 et 23, et de poser un renfort côté impasse Fauré.

Avant toute intervention, les façades seront équipées de détecteurs de mouvement (pose en cours depuis mardi et jusqu'à la fin de la semaine). En parallèle, les entreprises préparent leurs interventions sur site (prises de mesure, etc.), montage de deux chevalets pour tenir les façades 17 et 23, structure en bois sur platelage tenue au sol avec une masse, et structure à l'arrière pour faire passer les engins en sécurité côté pair.

Concernant l'impasse Fauré, la tour de contreventement nécessaire à la stabilisation des murs entre le 25 et le 27 de la rue de la Rousselle est en cours de pose. Un tunnel piéton permettra le passage des ouvriers et des habitants tout en tenant les façades sur la hauteur. Les éléments sont posés en appuis sur les façades (butonnage) pour bloquer les mouvements éventuels.

Une fois les chevalets et la tour installée, :

Il sera procédé à l'étrésillonnement de l'ensemble des ouvertures (fenêtres, portes et portes de garage) des immeubles, côté impair et côté pair en dehors des façades impactées par les gravats.

L'installation d'étais entre les planchers / plafonds dans les bâtiments mitoyens des immeubles écroulés sera ensuite réalisée.

Chaque entrée des lieux fera l'objet d'un constat d'huissier car cela nécessite l'ouverture de l'appartement et les étais vont de poutre à poutre. Des démolitions partielles de plafonds seront alors vraisemblablement nécessaires.

Les ouvriers pousseront les meubles car les logements resteront en l'état.

Au cours de cette phase de sécurisation particulièrement risquée, personne n'est admis à entrer dans le périmètre de sécurité, hormis les équipes d'intervention professionnelles. Les lieux sont gardiennés nuit et jour.

Les entreprises pourraient être amenées à travailler le samedi.

Sous réserve d'aléas, la durée du chantier est estimée entre 5 à 7 semaines. Ce délai pourra être rallongé si les façades bougent. Cette première phase est particulièrement délicate et dangereuse.

Phase 2 : évacuation des gravats et sécurisation temporaire (immeubles côté pairs)

A l'issue de la première phase, il pourra être donné accès aux gravats pour les besoins de l'enquête judiciaire en cours visant à déterminer les responsabilités.

Le chantier pourra reprendre une fois l'autorisation obtenue des services judiciaires. Cette 2^e phase consistera à l'enlèvement des gravats dans la rue (délicate en raison du cône de gravats qui risque d'ébouler) et la fin de l'étrésillonnement des façades côté pair du périmètre de sécurité.

Le délai de cette phase est de quelques semaines mais il n'est pas possible de le déterminer à ce jour, car nous n'avons aucune information sur le délai de l'enquête judiciaire.

Phase 3 : Murs pignons des bâtiments mitoyens des immeubles effondrés

Cette phase consiste à sortir les gravats à l'intérieur des immeubles effondrés puis à consolider simultanément les murs pignons des immeubles mitoyens du 19 et du 21.

Cette dernière phase nécessite de connaître l'état des sols et planchers afin d'adapter la technique à retenir pour tenir la poussée au vide, soit par butonnage soit par chevalet.

QUESTIONS - REPONSES

Qu'en est il des murs qui sont encore soutenus par des mitoyens (en fonds de parcelle), ont-ils besoin d'être étayés ou butonnés ?

Il est possible que ces murs et les planchers / plafonds n'en aient pas besoin, cela sera confirmé au fur et à mesure de l'avancée du chantier.

Comment les ouvriers vont-ils pénétrer dans les logements ?

Les syndicats seront consultés pour fournir les clés et un constat d'huissiers sera réalisé.

Malheureusement les habitants ne seront pas autorisés à pénétrer dans les logements.

Pourquoi sauver les 17 et 23 alors qu'ils vont tomber ?

Démolir sera la solution extrême mais elle n'est pas concevable aujourd'hui. Il convient de rétablir la stabilité pour supprimer le risque d'effet domino.

A-t-on prévu de conserver les pierres pour une reconstruction ?

A ce jour il est trop tôt pour envisager une réutilisation.

La ville a-t-elle prévu de faire des diagnostics sur d'autres immeubles ?

M. Pfeiffer, Adjoint au Maire en charge du logement précise qu'il appartient aux propriétaires, copropriétaire et syndic de faire le nécessaire pour évaluer leur bien dont ils sont responsables et de faire intervenir les personnes compétentes (BE structure, artisans...).

Néanmoins, face à l'urgence et la gravité de la situation, la ville et la Métropole ont pris la décision d'inspecter un certain nombre d'immeubles se situant dans des quartiers à forte proportion de logements insalubres et peu réhabilités afin de répondre à un objectif commun de lutte contre le mal logement.

Sur la question des logements vacants, Bordeaux, depuis quelques semaines seulement est lauréate d'un appel à projet du Ministère, qui permet d'accéder au fichier des logements vacants. Une étude est en cours avec l'agence d'urbanisme pour calibrer l'action à mener, mais l'appel à projet nous permettra aussi de bénéficier d'outils que l'Etat met à disposition pour tenter de lutter contre la vacance.

Le propriétaire reste, cependant, maître de l'usage de son bien et nous ne pouvons pas l'obliger à l'occuper.

Bordeaux Métropole a délibéré pour instaurer des permis de louer/diviser, ce dispositif entrera en vigueur en 2022. C'est un outil supplémentaire pour limiter la location de biens en mauvais état, et compléter également notre connaissance des secteurs couverts par cette mesure.

Un accès au 3 et au 5 impasse Fauré pourrait il être envisagé car les logements ne donnent pas sur la partie mitoyenne ?

Une fois la tour posée et les étrésillonnements, cela pourra être envisagé sous réserve d'un accès aux fluides.

Coté pair de l'impasse Fauré, n'est pas dans le périmètre mais souhaite être informé car concerné par les travaux

Peut-on réintégrer un appartement Cours d'Alsace Lorraine en condamnant la chambre donnant sur al Rousselle à l'instar des commerces qui ont cloisonné leur local ?

Ce point est à étudier au cas par cas.

Sera-t-il possible de déménager après la phase 2 ?

Dès lors que l'ensemble des immeubles aura été inspecté et ne présentera pas de risque il sera possible d'entrer dans les logements.

Est-il possible que les pompiers refassent un passage ?

M. Smihi s'engage à leur demander, mais il redoute une réponse négative car les équipes seraient en danger. Un passage est à envisager une fois les travaux de stabilisation réalisés.

Est-il possible d'être présent pendant la récupération des gravats au 19 pour tenter de récupérer des biens ?

Au regard du risque, il sera possible que des éléments supplémentaires soient démolis car ils sont en équilibre et présentent un danger pour les ouvriers. A ce stade il n'est pas possible de donner une réponse.

L'étrésillonnage se fait il par l'extérieur ou l'intérieur des logements ?

Les interventions se réalisent de l'extérieur sur les encadrements. S'il s'avère nécessaire d'entrer dans les logements, le syndic sera avisé pour les clés.

Les portes de garage seront-elles condamnées ?

L'étrésillonage prend appuis sur les murs qui entourent les ouvertures et dans la mesure du possible les accès seront maintenus.

A quoi servent les travaux, coté pair ?

L'effondrement des bâtiments coté impair a pu toucher la structure coté pair, une expertise devra être menée car l'expert mandaté n'a pas visité ces logements.

Quand les 12, 16 et 18 Cours Alsace Lorraine pourront ils être alimentés en eau ?

Bordeaux Eau n'a pas reçu la validation de l'expert pour utiliser un brise roche coté cours d'Alsace Lorraine. Elle recherche une solution et nous la mettrons en œuvre dès que possible.

Qui finance tous ces travaux ?

La ville se substitue et va donc prendre en charge l'avance financière de ces travaux.

Ils seront par la suite répercutés à chaque immeuble via les syndicats et les copropriétaires. Charge à eux, à la suite de l'enquête de se tourner vers le/les mis en causes.

Les devis ont été réalisés rapidement et l'ensemble des locaux n'a pas pu être visité, des ajustements à la hausse comme à la baisse seront nécessaires. La ville contrôle les quantités et sera vigilante car elle n'a aucun intérêt à payer plus.

Jusqu'où la ville se substitue ?

La substitution se déroulera jusqu'à la disparition du risque d'effondrement.

Un travail est cours avec les syndicats pour la répartition des frais des phases 2 et 3.

Les sinistrés sont donc payeurs, n'y a-t-il pas une solidarité ? Un fonds de solidarité pourrait-il être envisagé ? certains ne sont pas assurés pour effondrement et n'ayant plus de logement, la banque ne finance pas de prêts. Les assureurs ont posé des limites de garanties et il est certain que beaucoup ne seront pas remboursés à hauteur des préjudices subis (psychologique, matériels, immobilier, etc.)

Il s'agit de propositions à étudier comme d'autres pistes de financement.

Pour information, Mme Wargon, ministre du Logement s'est rendue à Bordeaux et une idée de l'ANAH pourrait être envisagée.

Une exonération des taxes (foncière, habitation, Ordures ménagères, etc.) est elle envisageable ?

La question sera soulevée avec les services de l'Etat.

Une exonération des parkings est-elle possible ?

Certains ne peuvent utiliser leur garage et sont contraints de prendre des abonnements dans les parkings en ouvrage.

La ville propose de délivrer des abonnements au tarif résident pour le stationnement en surface.

Quelle différence entre péril et mise en sécurité ?

Le terme a changé depuis le 1^{er} janvier 2021, le mot « péril » a été remplacé par mise en sécurité.

Relogement

Dans le cadre d'un arrêté de mise en sécurité, le CCAS assure un relogement temporaire des locataires mais le coût sera répercuté sur les propriétaires, si les propriétaires peuvent assumer ce relogement il convient de le faire.

La ville via le CCAS continue de proposer un accompagnement au relogement.

Qu'en est il des propriétaires ?

Le CCAS les accompagne, la re-facturation de ce relogement sera étudiée au cas par cas.

Que devient le promoteur du 21 qui brille par son absence ? Des visites des experts avaient elles eu lieu avant pour le 21 ? Cet immeuble racheté par In cité a-t-il fait l'objet d'un péril ?

Toutes ces questions relèvent de l'enquête judiciaire.

Les riverains présents demandent une nette amélioration de la communication.

Une new letter leur sera adressée par mail et relayé sur l'ensemble des canaux de communication du quartier (Bordeaux.fr, facebook du quartier)