

## COMPTE RENDU

### POINT DE SITUATION AVEC LES SINISTRES

#### suite à l'évacuation de 6 immeubles cours Victor Hugo, rue Buhan, rue Teulère

Lundi 30 août 2021 à 18h

Athénée municipal, place St Christoly

Etaient présents :

Amine Smihi, maire de quartier

Stéphane Pfeiffer, adjoint au maire en charge du logement

Barbara Lapéna, secrétaire générale de mairie de quartier

Sophie Lescure, direction de la prévention

Catherine Darlon, DGSC

Myriam Paniagua, CCAS

Gérald Ledouarin, CCAS

Tahar Kahar, CCAS

Elise Le Guiet, direction de l'habitat

60 riverains

M. Smihi, maire adjoint du quartier ouvre cette rencontre.

L'objet de cette réunion est de répondre aux interrogations des personnes sinistrées et de faire un point d'information sur la situation. La Mairie de quartier a souhaité organiser cette rencontre pour apporter une première réponse aux sinistrés au regard de la situation.

Le syndic par la suite convoquera les propriétaires pour décider de la suite à donner.

#### Rappel des faits

A la suite d'un signalement d'un riverain, le 26 août quant à l'état de dégradation extérieur de l'immeuble, la Ville de Bordeaux a fait procéder à la visite du 85 cours Victor Hugo le vendredi 27 août dans la matinée.

La visite a permis de confirmer la dégradation structurelle du bâtiment.

Au regard de cette situation, la Ville a pris la décision de demander au syndic Foncia d'évacuer l'intégralité de l'immeuble au 85 cours Victor Hugo, vendredi 27 août.

Par précaution, un périmètre de sécurité a été défini, incluant 5 immeubles, la rue Buhan et une voie du cours Victor Hugo (voie de bus dans le sens allant de la Porte de Bourgogne à la rue de Cursol).

Compte tenu de la période de congés d'été, un numéro de téléphone dédié a été mis en place durant le week-end pour joindre la mairie.

Il rappelle que le périmètre sécurisé est gardienné depuis vendredi 21h .

### **Point de situation**

Il donne la parole à M. Pfeiffer, Adjoint au maire en charge du logement

La Ville a demandé la nomination d'un expert par le tribunal administratif pour étudier en urgence le niveau de dangerosité du bâtiment, adapter le périmètre de sécurité en fonction et préconiser les travaux de sécurisation à mettre en œuvre.

L'expert a été désigné et a effectué sa visite ce lundi 30 août à 14h : il transmettra son rapport définitif dans la journée du 31 août, il confirme le danger imminent.

En revanche, il réduit le périmètre en excluant le 83 cours Victor Hugo.

Ainsi, sont concernés par un arrêté de péril imminent le 85 cours Victor Hugo et par un arrêté d'interdiction d'habitation les occupants des immeubles : 87 cours Victor Hugo, 35,36 à 44 rue Buhan, 7 et 18 rue St Eloi et le 22 rue Teulère.

De plus, il préconise un certain nombre de travaux de sécurisation d'urgence comme par exemple un étaieement des murs de façade côté rue Buhan, et un étaieement des murs de la cave et plancher de la cave sous la pharmacie.

Il sollicite également le syndic pour confier à un bureau d'études structures ou un architecte spécialisé un audit concernant la solidité de l'immeuble avec conclusions et préconisations de réparations.

Le syndic Foncia avait déjà sollicité un bureau d'étude et une entreprise, des travaux devant être réalisés.

La durée des travaux de mise en sécurité est d'environ 3 à 4 semaines.

L'expert va fixer un délai maximal de mise en œuvre avec une date butoir de démarrage (ex pour le sinistre de la Rousselle : les travaux devaient débuter sous 10 jours).

### **Relogement**

Dans le cadre d'un arrêté de mise en sécurité (85 cours Victor Hugo), les propriétaires ont l'obligation d'assurer l'hébergement temporaire des locataires (par exemple à l'hôtel), pendant les travaux et de les réintégrer dans le logement ensuite. Si le propriétaire est défaillant, le CCAS assure un relogement temporaire des locataires mais le coût sera répercuté sur les propriétaires, Il est conseillé aux propriétaires de se renseigner auprès de leurs assurances "Propriétaire non occupant" pour connaître les indemnisations possibles

Dans le cadre d'un arrêté d'interdiction d'habitation, d'usage, le relogement reste à la charge de l'occupant via son assurance éventuellement. Même si les immeubles sont dans le périmètre à risque ils ne présentent pas de défaut structurel et ne relèvent pas

d'un arrêté de mise en sécurité. Le CCAS se mobilise toutefois pour aider certains ménages pour trouver des solutions temporaires.

La ville via le CCAS continue de proposer un accompagnement au relogement tant pour les locataires que pour les propriétaires occupants.

CCAS - Cité municipale - 4 rue Claude Bonnier 05.57.89.38.50

Pour les entreprises et commerces, un arrêté d'interdiction d'exploitation sera pris pour tous. Ils peuvent se rapprocher de la cellule d'aide de Bordeaux Métropole par mail : [bordeaux@celluletp.e.fr](mailto:bordeaux@celluletp.e.fr)

### **Communication**

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

### **Questions / Réponses**

**Un signalement de cet immeuble a été effectué le 23 juin à la suite des effondrements de la Rousselle, pourquoi un tel délai ?**

- La ville a retravaillé son organisation afin de pouvoir traiter l'ensemble des signalements et demandé un renfort des équipes en charge de ces situations. La période estivale n'a pas permis de disposer de l'ensemble du personnel nécessaire pour effectuer les visites de contrôles.

**Qui doit payer le loyer ? La ville peut-elle se substituer au paiement des loyers ?**

- Dans le cadre d'un arrêté de mise en sécurité assorti d'une interdiction d'habiter, les locataires n'ont pas à payer de loyer à compter de la date de l'arrêté de péril pour les locaux concernés. Il revient au propriétaire de proposer un hébergement temporaire à ses frais. La Ville ne supporte pas ces loyers. En revanche, en cas de défaillance des propriétaires, elle peut reloger aux frais de ces derniers..

La ville via le CCAS continue de proposer un accompagnement au relogement tant pour les locataires que pour les propriétaires occupants. Elle ne peut se substituer au paiement des loyers.

**Qui pourra réintégrer à la fin des travaux de sécurisation ? Quels délais ?**

- A l'issue des travaux de sécurisation, une visite de l'expert confirmera la bonne exécution des travaux et prononcera la levée des interdictions pour chaque immeuble. Si des réserves persistent, il ne sera pas possible de réintégrer

- L'expert fixe une durée maximale pour la sécurisation à 21 jours, les travaux sont d'une durée de 3 à 4 semaines.

**Quelles sont les obligations légales du propriétaire envers ses locataires ? Existe-t-il des aides financières pour les frais induits par les travaux et les relogements ?**

Il est conseillé aux propriétaires de se renseigner auprès de leurs assurances.

A ce jour, il n'existe pas d'aides aux propriétaires pour effectuer les travaux relevant de leurs prérogatives.

**Les propriétaires doivent ils engager une procédure de dépôt plainte ?**

Comment peuvent-ils faire valoir leur droit dans une situation qui vous impacte alors que l'immeuble n'est pas concerné ?

- Le Maire applique son pouvoir de police dans le cadre d'une procédure de mise en sécurité. Il n'est pas dans ces prérogatives de conseiller une procédure. En revanche, rien n'empêche les sinistrés de prendre attache auprès d'un conseil juridique, de l'ADIL, pour connaître et faire valoir ses droits.

Contact de l'ADIL : Tél : 05.57.10.59.43 / mail : [contact@adil33.com](mailto:contact@adil33.com)

**Quelles sont les causes profondes de ces effondrements ?**

- A ce stade, il n'est possible que d'apporter une réponse partielle. Ces immeubles se situent dans un même secteur d'habitat historique ancien. La dégradation naturelle des habitations est une cause, des points communs à ces immeubles se distingue. Le manque d'entretien peut aussi être l'une des raisons de ces sinistres. On dénombre une 30aine de périls/ an.
- Un bureau d'études travaille sur le sujet de la qualité des sols et rendra ses conclusions prochainement.

Le travail de la Mairie est de s'assurer de mobiliser l'ensemble des services et de déterminer ce qui provoque ces effondrements.

En cas de doute sur votre immeuble , et si votre propriétaire ou syndic n'enclenche pas de travaux:

Immeubles très dégradés, avec risque d'effondrement :

[dgt.prevention.perils@bordeaux-metropole.fr](mailto:dgt.prevention.perils@bordeaux-metropole.fr)

Situations de mal logement et d'habitat indigne :

<https://www.bordeaux-metropole.fr/Formulaires/Signaler-une-situation-de-mal-logement>

**Si la municipalité actuelle n'est pas redevable du passé, une stratégie de prévention et contrôle de travaux est-elle développée ? L'ABF aujourd'hui ne contrôle plus les travaux, et quel est le rôle d'Incité ?**

- La Municipalité ne minore en aucun cas ces effondrements. Dès le mois de mai, M. Pfeiffer indique que dans sa feuille de route, la lutte contre l'habitat insalubre et indigne est l'une de ces actions principales. Il développera à l'occasion d'un prochain conseil de quartier les 3 points principaux que sont : la prévention et l'accès au droit – l'identification en cours des périmètre restreints d'habitat dégradé – l'action sur les loyers à développer avec In cité notamment.

Le plan de circulation peut-il être plus précis en particulier pour la rue Teulère et permettre aux riverains de circuler en sens inverse ?

- La circulation a été modifiée en urgence vendredi, une adaptation sera mise en œuvre dans la semaine. La rue Teulère est mise en impasse

**Où récupérer le courrier ?**

Carré entreprise de Mériadeck, 5 rue du père Dieuzaide.

Ouverture de 8h15 à 17h45 du lundi au vendredi et de 8h à 12h le samedi

Penser à modifier les adresses pour les autres livraisons attendues (Amazon par exemple)

**Un passage de l'expert est-il prévu dans les autres bâtiments ? La fissure sur la façade côté rue Buhan est présente depuis plus de 35 ans, plusieurs rapports ont été rédigés dont un en 2008, qui n'était pas alarmant.**

Il revient à chaque immeuble de solliciter auprès de son syndic un passage d'un bureau d'étude pour un diagnostic. Si toutefois des fissures ou autres éléments inquiètent les occupants, il convient de le signaler à la mairie de quartier [proximite.centre@mairie-bordeaux.fr](mailto:proximite.centre@mairie-bordeaux.fr)

M. Giroux, directeur général de Foncia indique que Foncia est syndic de 4 immeubles dans le secteur sur les 6 concernés : 85, 83 cours Victor Hugo, 22 rue Teulère et 6 rue Buhan et d'autres sur Bordeaux Centre dont la rue de la Rousselle.

Foncia est également gestionnaire d'une dizaine d'appartements et dans l'immédiat recherche des solutions de relogement pour les occupants.

Il indique qu'un recours est possible pour défaut d'entretien, mais des travaux étaient bien prévus et devaient débiter par suite de l'engagement des propriétaires. La réalisation de ces travaux représente une somme très importante pour la copropriété.

Il s'engage à ce que les travaux débutent le plus tôt possible.

### **Quel impact pour les commerces situés dans le périmètre ?**

Les commerces bénéficieront d'un arrêté d'interdiction d'exploitation qu'ils doivent adresser à leur assurance.

Une plateforme est disponible par mail pour les accompagner :

[bordeaux@celluletp.e.fr](mailto:bordeaux@celluletp.e.fr)

Les commerces notamment la pharmacie seront certainement impactés par les travaux de réparation à la suite des travaux de sécurisation.

### **30 logements sont concernés, la ville peut-elle communiquer les adresses des riverains / propriétaires pour mener une action de groupe ?**

La ville n'est pas autorisée à transmettre les coordonnées des personnes, mais pourra relayer le mail du collectif.

M. Smihi et M.Pfeiffer remercie les participants. Clôture de la séance à 20h.