

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 09 JUIN 2020

ET/NS

N°24

OBJET : URBANISME

Démolition du bâtiment cadastré AK 296 concerné dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique type loi Vivien - désignation de l'EPFIF comme bénéficiaire de l'expropriation et opérateur de la démolition

L'an deux mil vingt, le **CONSEIL MUNICIPAL**, légalement convoqué le 03 juin 2020 pour le 09 juin 2020 à 18 heures s'est réuni à l'Espace Charles Vanel, sous la présidence de M. Jean-Paul MICHEL, Maire.

PRESENTS

Maire : M. MICHEL

Conseillers Municipaux : Mme FENZAR-RIZKI, M. AUGUSTIN, Mme BLANCHARD, M. JAHIER, Mme NEILZ, M. MONOT, Mme SAILLIER, M. ZOUAOUI, Mme CAMAJ, M. GIRARD, Mme POUILLAIN, Mme MARILLIER, Mme MOREAU, Mme BREYSE, M. GAUDEFROY, M. PINTO DA COSTA OLIVEIRA, M. BLAS, M. WACHOWIAK, M. CHAUVEAU, Mme MOKEDDEM, Mme BELBOUAB, Mme PUNTEL, Mme BRATUN, Mme DIKBAS, M. LEGEARD DAMILANO, M. MACHADO, M. HELFER, M. LOPEZ, Mme BESNARD, Mme CHAVANNE, M. ROULLE, Mme SOUDAIS, M. FAILLE.

Pouvoirs :

M. DURANCEAU

Mme MARILLIER

NOMBRE DE MEMBRES	
Afférents au Conseil Municipal	En exercice
35	35

Présents	Représenté
34	1

Ont pris part à la délibération
35 Membres

Secrétaire de séance : Mme MARILLIER a été désignée pour remplir cette fonction, qu'elle a acceptée.

Accusé de réception en préfecture
077-217702430-20200609-24-09-06-2020-DE
Date de télétransmission : 11/06/2020
Date de réception préfecture : 11/06/2020

N°24 URBANISME - Démolition du bâtiment cadastré AK 296 concerné dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique type loi Vivien - désignation de l'EPFIF comme bénéficiaire de l'expropriation et opérateur de la démolition.

M. le Maire donne la parole à Mme CAMAJ, Adjointe au Maire en charge de l'Urbanisme.

Mme CAMAJ précise que dans le cadre de la procédure de péril imminent concernant l'immeuble cadastré AK 296 et pour mettre fin à la dégradation extrême de cet immeuble, une demande de déclaration d'utilité publique (DUP) loi Vivien va être faite à M. le Préfet de Seine-et-Marne.

En effet, des désordres ont été constatés dans cette copropriété sise 30,34 rue Gambetta. Celle-ci comprend 17 logements et 2 locaux commerciaux en rez-de-chaussée. Elle est située dans le périmètre d'intervention de l'EPFIF.

Les désordres constatés sont de nature à porter atteinte à la sécurité des occupants, c'est pourquoi, plusieurs mesures d'urgence ont été prises par les pouvoirs publics :

- Un arrêté de péril ordinaire n° 2017/022 de la CAMG daté du 21 avril 2017 prescrivant des mesures conservatoires ;
- Un arrêté de péril ordinaire modificatif n° 2018/010 de la CAMG daté du 12 juillet 2018 suite à la réalisation partielle des mesures prescrites par l'arrêté du 21 avril 2017 ;
- Le Tribunal Administratif de Melun a été saisi par la CAMG à la suite de la généralisation des désordres. Un expert a été désigné par ordonnance en date du 5 novembre 2019. Le rapport présente un risque grave pour la sécurité des habitants au regard du risque d'effondrement à court et moyen terme de l'immeuble. Le risque s'étant aux bâtiments des 32 et 34 rue Gambetta, du fait de la proximité du 30 et de la solidarisation entre les bâtiments 32 et 34 ;
- Un arrêté de péril imminent (n° 2019/382) et un arrêté imminent modificatif de la CAMG (n°2019/388) avec interdiction d'habiter et démolition partielle de la copropriété datés respectivement du 19 et 21 novembre 2019 ;
- L'évacuation de tous les occupants de la copropriété sise 30, 34 rue Gambetta par la commune et mise en place d'un périmètre de sécurité sur la rue pour les passants ;
- Saisi du Tribunal de Grande Instance en vue d'obtenir une ordonnance de démolition totale de la copropriété compte-tenu des coûts exorbitants de la démolition partielle.

La loi du 10 juillet 1970, dite « loi Vivien » dont le dispositif a été étendu par la loi « ENL » (Engagement National pour le Logement) du 13 juillet 2006 a pour objectif de lutter contre l'habitat vétuste, insalubre et dangereux. Le dispositif consiste, lorsque les propriétaires (ou copropriétaires) n'ont pas mis fin à la dégradation extrême et à l'insalubrité généralisée de leur immeuble, à en prononcer l'interdiction définitive d'habiter et/ou la démolition puis à en acquérir la propriété pour cause d'utilité publique.

Les principales dérogations offertes par ce type de procédure sont l'exemption de l'enquête publique préalable à la DUP et la prise de possession anticipée des biens concernés.

Les arrêtés de péril imminent et modificatif du 19 et 21 novembre 2019 ont mis en demeure les copropriétaires de prendre les mesures nécessaires à la démolition de l'immeuble, ces dernières n'ont pas été diligentées, le TGI s'est donc vu saisi pour l'obtention d'une ordonnance de démolition complète de la copropriété. L'audience a dû être reportée à cause de la crise du Covid 19. La collectivité est en attente d'une nouvelle date.

La copropriété est sous administration judiciaire depuis avril 2018, et n'a pas été en capacité financière d'assurer les travaux de confortement ni de démolition. La CAMG a ainsi dû se subsister à la copropriété dans le cadre de certaines mesures d'urgences dictées par l'expert du Tribunal Administratif. Cette copropriété est donc dans l'incapacité de répondre aux exigences de l'arrêté.

Il est à ajouter que dans son rapport d'expertise, le maître d'œuvre missionné par le Tribunal Administratif de Melun révèle l'état de dégradation avancée et le risque d'effondrement du 30 rue Gambetta. Il préconise que la seule mesure envisageable afin de mettre fin au péril imminent est de prescrire la déconstruction intégrale et en urgence de l'immeuble cadastré AK 296. La CAMG a chiffré les deux options possibles, à savoir la démolition partielle avec confortement et la démolition totale. La première est estimée à 800 000€, quant à la seconde à 520 000€. La seconde option est donc bien moins coûteuse.

Le terrain de la copropriété fait partie du périmètre « Centre-Ville » dans le cadre de la convention foncière tripartite entre l'EPFIF, la CAMG et la Commune. Aussi, dans le PLH en cours d'élaboration, il est stipulé que la CAMG envisage d'assister les communes dans les procédures de RHI (résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux) mais leur laisse l'initiative. C'est pourquoi, le Conseil Municipal de la Ville de Lagny-sur-Marne est appelé à délibérer sur l'opportunité de désigner l'EPFIF comme bénéficiaire de l'expropriation et la Communauté d'Agglomération Marne et Gondoire opérateur de la démolition.

La procédure d'expropriation pourra alors être initiée par l'EPFIF, qui finalisera le dossier de demande de DUP « loi Vivien ».

M. le Maire invite le Conseil Municipal à autoriser l'EPFIF à mener la procédure de déclaration d'utilité publique au titre de la loi Vivien, à autoriser l'EPFIF à mener à bien toute procédure administrative et judiciaire d'expropriation, en application de la déclaration d'utilité publique suscitée, en vue de l'acquisition de l'immeuble, à désigner la Communauté d'Agglomération Marne et Gondoire comme opérateur de la démolition du bâtiment 30 rue Gambetta ou du 30-34 rue Gambetta après la décision du tribunal judiciaire de Meaux et l'autoriser à accomplir les démarches et à signer tous les documents afférents à cette désignation.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

ENTENDU l'exposé du rapporteur,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme,

VU le Code de la Construction et de l'Habitation,

VU le Code de la Justice Administrative,

VU la loi Vivien du 10 juillet 1970, dont le dispositif a été étendu par la loi « ENL » du 13 juillet 2006,

VU l'arrêté de péril ordinaire n°2017/022 de la CAMG daté du 21 avril 2017,

VU l'arrêté de péril ordinaire modificatif n°2018/010 de la CAMG daté du 12 juillet 2018,

VU l'arrêté de péril imminent (n°2019/382) et l'arrêté imminent modificatif (n°2019/388) de la CAMG avec interdiction d'habiter et démolition partielle de la copropriété datés respectivement du 19 et 21 novembre 2019,

VU le courrier de l'administrateur judiciaire en date du 17/01/2020, en réponse aux arrêtés de périls imminents du 19 et 21 novembre 2019, indiquant que la copropriété ne pouvait pas assumer le coût des travaux faute de fonds disponibles et demandant à la CAMG de procéder aux travaux d'office,

Considérant, les conclusions de l'expert du Tribunal Administratif de Melun en date du 19 novembre 2019 demandant que le bâtiment 30, rue Gambetta soit démoli en urgence dans le cadre d'une procédure de péril,

Considérant qu'une ordonnance de démolition totale a été sollicitée du juge des référés du Tribunal Judiciaire de Meaux, mais que la décision a été décalée en raison de la crise du Covid 19. Si cette ordonnance est adoptée, alors la démolition pourra se faire sur l'ensemble de la copropriété à savoir au 30, 32, 34 rue Gambetta,

Considérant l'incapacité du syndicat des copropriétés du bâtiment 30-34 rue Gambetta de réaliser ces travaux et démolition.

Après en avoir délibéré,

AUTORISE l'EPPFIF à mener la procédure de déclaration d'utilité publique au titre de la loi Vivien,

AUTORISE l'EPPFIF à mener à bien toute procédure administrative et judiciaire d'expropriation, en application de la déclaration d'utilité publique suscitée, en vue de l'acquisition de l'immeuble,

DESIGNE la Communauté d'Agglomération Marne et Gondoire comme opérateur de la démolition du bâtiment 30 rue Gambetta ou du 30-34 rue Gambetta après la décision du tribunal judiciaire de Meaux,

AUTORISE M. le Maire à accomplir les démarches et à signer tous les documents afférents à cette désignation.

Adopté à l'unanimité

POUR EXTRAIT CONFORME,
Jean-Paul MICHEL



Maire de Lagny-sur-Marne

Certifiée exécutoire à la suite de sa transmission
en Sous-Préfecture le 11/06/2020
A son affichage le 12/06/2020
LAGNY-sur-MARNE, le 12/06/2020

Pour le Maire et par délégation,
Le Directeur Général des Services



Rémy PERES

Ménad CHENAF
Ingénieur ENP.
EXPERT PRÈS LA COUR D'APPEL DE PARIS
C-01.12. Bâtiment - Travaux publics (gros-œuvre, structure)

Pour le Maire et par délégation,
Le Directeur Général des Services



Rémy PERES

CSTB
84 avenue Jean Jaurès
Champs-sur-Marne
77447 Marne-la-Vallée CEDEX 2
✉ : menad.chenaf@gmail.com

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE MELUN

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ DU 05 novembre 2019 - N° 1909329.

**COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION MARNE ET
GONDOIRE**

C/

**SDC des 30-32-34 rue Gambetta, 77400 LAGNY-SUR-
MARNE.**

Adresse de l'examen de situation :

30-32-34 rue Gambetta, 77400 LAGNY-SUR-MARNE

APPRÉCIATION DE SITUATION DE PÉRIL IMMINENT

**RAPPORT D'EXPERTISE APRÈS CONSTATS ET
ANALYSE**

*Établi par Ménad CHENAF, requis en qualité
d'expert de justice.*

Clos le 19 novembre 2019

Le présent document comporte 42 pages (page de garde comprise)

SOMMAIRE

1. PRÉAMBULE	3
2. PARTIES EN CAUSE	3
3. MISSION DE L'EXPERT	3
4. OBJET DE LA MISSION DE L'EXPERT	3
5. INFORMATIONS GÉNÉRALES SUR LA PROCÉDURE.....	4
6. DILIGENCES DE L'EXPERT ET SITUATION DES BÂTIMENTS.....	4
7. CONSTATS EFFECTUÉS ET ÉLÉMENTS D'ANALYSE	5
8. COMMENTAIRES SUR LES PHOTOGRAPHIES (DONNÉES EN ANNEXE 2).....	6
9. ANALYSE DE LA SITUATION ET PROPOSITIONS.....	8
10. QUELQUES PRÉCAUTIONS EN MATIÈRE DE DÉCONSTRUCTION, POUR LE SITE CONCERNÉ.....	8
11. RÉPONSES AUX CHEFS DE MISSION FIGURANT DANS L'ORDONNANCE DU 05/11/2019	9
ANNEXE 1 : DOCUMENTS DE PROCÉDURE	10
Ordonnance du 5 novembre 2019 (n° 1909329) du Tribunal Administratif de Melun, rendue par Monsieur A. JARRIGE, Vice-Président.....	11
Requête de la Communauté d'Agglomération Marne et Gondoire, auprès du Tribunal Administratif de Melun.	14
ANNEXE 2 : ALBUM PHOTOGRAPHIQUE	15

1. PRÉAMBULE

La Communauté d'Agglomération Marne et Gondoire a demandé au Juge des référés du Tribunal Administratif de Melun de prescrire une expertise en vue d'apprécier une situation de péril imminent présentée par des constructions sises au 30, 32 et 34 rue Gambetta, à Lagny-sur-Marne (77400). Les constructions visées consistent en des immeubles d'habitation occupés en copropriétés, soit par les propriétaires eux-mêmes, soit par des locataires.

Par ordonnance de référé du 05 novembre 2019, le Tribunal Administratif de Melun a donné droit à la demande en ordonnant une mesure d'expertise, confiée à Ménad CHENAF, Expert près la Cour d'Appel de Paris, lequel a accepté la mission.

Le présent rapport fait suite aux diligences effectuées par l'expert et répond aux questions posées par l'Ordonnance du 05 novembre 2019.

2. PARTIES EN CAUSE

Ordonnance du 05/11/2019 – N° 1909329. Appréciation de situation de péril imminent.

QUALITÉ	NOM, ADRESSE
Demandeur	COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION MARNE ET GONDOIRE Domaine de Rentilly. 1, rue de l'Étang. CS20069 Bussy-Saint-Martin. 77603 Marne-la Vallée CEDEX 3
Défendeur	SDC des 30, 32 et 34 rue Gambetta. 77400 LAGNY-SUR-MARNE , représenté par l'administrateur provisoire Maître Florence TULIER POLGE , rue René Cassin. Immeuble le Mazière. 91000 EVRY

3. MISSION DE L'EXPERT

Origine : TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE MELUN. Ordonnance du 05 novembre 2019. N° 1909329. Appréciation de situation de péril imminent.

Expert désigné :

Ménad CHENAF

Expert près la Cour d'Appel de Paris.

CSTB. 84 avenue Jean Jaurès. Champs-sur-Marne. 77447 Marne-la-Vallée CEDEX 2.

4. OBJET DE LA MISSION DE L'EXPERT

La mission de l'expert s'inscrit dans le cadre des décisions du tribunal précitées qui en définissent clairement les contours en quatre chefs de mission :

- 1. examiner le bâtiment situé au 30-34 rue Gambetta à Lagny-sur-Marne (77400),***
- 2. en dresser constat et décrire la nature et l'étendue des désordres l'affectant,***
- 3. indiquer si les désordres constatés créent une situation de péril grave et imminent,***
- 4. proposer les mesures propres à mettre fin à l'état de péril éventuellement constaté.***

5. INFORMATIONS GÉNÉRALES SUR LA PROCÉDURE

- **05/11/2019** : Ordonnance (n° 1909329) du Tribunal Administratif de Melun, rendue par Monsieur Antoine JARRIGE, Vice-Président.
- **13/11/2019** : Acceptation de la mission et prestation de serment par l'expert.

6. DILIGENCES DE L'EXPERT ET SITUATION DES BÂTIMENTS

Liste des accredits et visites techniques sur le site en présence des parties :

- **14/11/2019** : Réunion sur le site pour constats en présence des parties régulièrement convoquées. La Communauté d'Agglomération Marne et Gondoire était représentée par Madame Toilhati AHMED et Madame Nadine BREYSSE. Deux copropriétaires étaient présents. Madame Polge TULIER, administrateur provisoire, était absente, bien que régulièrement convoquée par mes soins.

Diligences de l'expert :

Date	Désignation
05/11/2019	Réception (<i>par courriel</i>) par l'expert du dossier de saisine.
05/11/2019	Convocation des parties à la réunion d'expertise sur site, pour le 14/11/2019
08/11/2019	Réception (<i>par courrier postal</i>) par l'expert de l'ordonnance et du formulaire de prestation de serment de la part du Tribunal Administratif de Melun. Acceptation de la mission et prestation de serment par l'expert.
14/11/2019	Réunion d'expertise sur site pour constats en présence des représentants de la Communauté d'Agglomération Marne et Gondoire, et de quelques copropriétaires.
19/11/2019	Envoi par courriel du rapport final après travaux au Tribunal Administratif de Melun, avec copies aux parties. Envoi papier transmis en deux exemplaires au Tribunal.

Plan de situation du bâtiment concerné



La parcelle concernée comporte trois bâtiments (30, 32 et 34 rue Gambetta).

7. CONSTATS EFFECTUÉS ET ÉLÉMENTS D'ANALYSE

Lors de la réunion du 14/11/2019, il a été procédé par mes soins aux constats des lieux de l'ensemble des trois immeubles, en intérieur et en extérieur. Un album photographique figure en annexe 2 du présent rapport. Les constats effectués permettent de dresser l'état général de la situation :

1. Le bâtiment du 30 rue Gambetta est dans un état de vétusté particulièrement avancé, comme en témoignent les très nombreux désordres l'affectant, montrés sur les photographies n°1 à 32 en annexe 2. Un tassement vers l'arrière du bâtiment a provoqué des fissures multiples et des fractures dans les murs porteurs. La cave est actuellement étayée par de nombreux étais, mesures de sécurisation qui avaient été disposées antérieurement à ma visite. La toiture est bâchée et les cheminées ont été renforcées suite à un précédent diagnostic effectué par un architecte. L'immeuble est dans un état de dégradation qui dénote un défaut total d'entretien depuis de nombreuses années. Les désorganisations constatées entre les murs, dus au tassement arrière, laissent craindre une séparation entre les murs de façades et les refends, ce qui conduirait à l'effondrement du bâtiment. Des travaux de reprise seraient eux-mêmes dangereux pour les ouvriers qui procéderaient à ces travaux. Compte tenu de l'état du bâtiment et la gravité des désordres l'affectant, une remise en état, si elle était envisagée, se révélerait économiquement injustifiée car, selon toute vraisemblance, les coûts de remise en état seraient du même ordre de grandeur, voire supérieurs au coût d'une reconstruction à neuf après déconstruction.
2. Le bâtiment du 32 rue Gambetta est accolé au 30 rue Gambetta. Son état général ne présente pas de désordres graves pouvant laisser craindre une situation de danger pour les occupants. Quelques désordres (fissures) y ont été notés mais ces désordres ne sont pas de nature à provoquer des désorganisations entre les éléments structuraux pouvant conduire à l'effondrement. La cave a été étayée suite à un diagnostic effectué antérieurement par un architecte. Bien qu'il n'ait pas été possible d'accéder à la cave du

fait de la densité des étais mis en place, rien de ce que j'ai pu voir ne dénote un état de dangerosité ou d'imminence de danger. Ceci étant dit, la proximité de l'immeuble du 30 rue Gambetta, comme décrit précédemment, constitue en soi un danger pour le bâtiment du 32 rue Gambetta car, en cas d'effondrement du bâtiment du 30, les dommages sur le bâtiment du 32 seraient importants. Même si le bâtiment du 30 n'est pas mécaniquement solidaire du bâtiment du 32 et lui est simplement accolé, il est en effet à craindre des désordres collatéraux partant du pignon Est du bâtiment du 32, en cas d'effondrement du bâtiment du 30 rue Gambetta.

3. Le bâtiment du **34 rue Gambetta** est dans un état comparable à celui du 32 rue Gambetta. Son état général ne présente pas de désordres graves pouvant laisser craindre une situation de danger pour les occupants. Comme pour le bâtiment du 32 rue Gambetta, la cave a été étayée suite à un diagnostic effectué antérieurement par un architecte et, bien qu'il n'ait pas été possible d'accéder à la cave du fait de la densité des étais mis en place, rien de ce que j'ai pu voir ne dénote un état de dangerosité ou d'imminence de danger. Néanmoins, ce bâtiment du 34 rue Gambetta est en fait dans la continuité du bâtiment du 32, sur le plan mécanique. C'est-à-dire que le 32 et le 34 ne forment qu'un seul et même bâtiment, aucun joint n'ayant été noté entre le 32 et le 34. Et cette particularité fait que le risque encouru par le bâtiment 32, en cas d'effondrement du 30, vise également le bâtiment du 34 rue Gambetta.

En résumé des constats effectués, il ressort que le risque central est présenté par le bâtiment du 30 rue Gambetta. Et ce risque s'étend également aux bâtiments des 32 et 34, du fait de la proximité au bâtiment du 30, et de la solidarisation entre les bâtiments 32 et 34. Le risque identifié concerne donc les 3 immeubles et est principalement causé par l'état du bâtiment du 30 rue Gambetta.

Rajoutons au passage que les trois immeubles visés sont situés sur la rue Gambetta, qui est une rue à forte circulation. Les vibrations de toutes nature causées par cette circulation sont de nature à créer un risque supplémentaire sur les structures déjà fortement désorganisées du bâtiment du 30 rue Gambetta, et cela pourrait accélérer la survenance d'un effondrement de tout ou partie de ce bâtiment, ce qui aura un impact certain sur les deux bâtiments voisins, situés aux 32 et 34 rue Gambetta.

8. COMMENTAIRES SUR LES PHOTOGRAPHIES (DONNÉES EN ANNEXE 2)

Le tableau qui suit présente les commentaires et observations pouvant être formulées sur les photographies données en annexe 2 du présent rapport :

Numéro de photographie (voir annexe 2)	Descriptions, commentaires, observations
IMMEUBLE DU 30 RUE GAMBETTA	
1	Façade arrière : trumeau fissuré et déformé
2	Façade arrière : linteau de fenêtre dégradé
3	Façade arrière : tassement ayant désorganisé l'angle de murs
4	Façade arrière : trumeau fissuré et déformé
5	Façade arrière : défaut de planéité ; mur incliné
6	Descente vers la cave : marches dégradées
7	Descente vers la cave : linteau rompu
8	Descente vers la cave : mur d'échiffre rompu

Numéro de photographie (voir annexe 2)	Descriptions, commentaires, observations
9	Descente vers la cave : mur d'échiffre déformé
10	Pignon Est : fissure avec désaffleurl
11	Pignon Est : fissure interne sur mur
12	Pignon Est : fissures multiformes
13	Pignon Est : fracture en soubassement
14	Pignon Est : fracture de séparation entre pignon et mur de façade
15	
16	Pignon Est : fissure horizontale à l'angle
17	Entrée de l'immeuble : fracture de séparation entre façade et refend interne
18	
19	Entrée de l'immeuble : plancher haut du seuil d'entrée, poutres métalliques corrodées à nu
20	Hall d'entrée de l'immeuble : poutres du plancher haut dégradées (insectes xylophages, humidité)
21	
22	Mur du hall : fracture avec désaffleurl
23	
24	Mur d'échiffre : fissure ouverte
25	Palier du 1 ^{er} étage : poutres du plancher haut dégradées (insectes xylophages, humidité)
26	Mur d'échiffre : fissure ouverte
27	Volée d'escalier entre 1 ^{er} et 2 ^{ème} étage : structure de volée rompue
28	Mur d'échiffre : fissure ouverte
29	
30	Palier du 3 ^{ème} étage : structure de toit rompue
31	
32	Façade sur rue : fissures multiformes
IMMEUBLE DU 32 RUE GAMBETTA	
33	Façade sur rue : fissure en allège de fenêtre
34	
35	Façade sur rue : fissure en linteau de fenêtre
36	Entrée de l'immeuble : mur fracturé
37	
38	Mur d'échiffre : fissure en allège de fenêtre d'escalier
39	Descente vers la cave : étais de sécurisation ; pas de dégradations notables constatées
40	
41	
42	Descente vers la cave : bois de marches en bon état
43	
44	Façade arrière : fissures diverses ; fissures diagonales en rive de l'immeuble du 30 rue Gambetta, démontrant un affaissement de ce dernier.
45	Façade arrière : fissures diverses en trumeaux
46	

Numéro de photographie (voir annexe 2)	Descriptions, commentaires, observations
IMMEUBLE DU 34 RUE GAMBETTA	
47	Façade sur rue : fissures diverses ; fissure de rive démontrant un mouvement de tassement général vers l'arrière
48	Façade sur rue : fissures en allège de fenêtre
49	
50	Mur d'échiffre : fissure verticale
51	Mur d'échiffre : fissures et cloquage

9. ANALYSE DE LA SITUATION ET PROPOSITIONS

Les constats effectués dans le cadre de cette affaire ont montré une situation de vétusté et de dégradation critique du bâtiment du 30 rue Gambetta. Cet état de dégradation est tel qu'un effondrement peut survenir à court ou moyen terme.

La proximité de ce bâtiment à celui du 32 rue Gambetta (bâtiments accolés) qui lui-même est solidaire mécaniquement du bâtiment du 34 rue Gambetta, permet d'identifier l'existence d'un risque certain pour ces deux bâtiments, risque dû à l'état critique du bâtiment du 30 rue Gambetta.

En conséquence, la solution de sécurisation la plus indiquée dans le cas présent, pour la suppression du péril, est la déconstruction intégrale en urgence, du bâtiment du 30 rue Gambetta. Compte tenu de l'état constaté, tel que décrit ci-dessus, cette déconstruction devra être effectuée au plus tard dans un délai de deux mois.

Les bâtiments du 32 et 34 rue Gambetta pourront faire l'objet d'un programme de remise en état. Cette remise en état devra prévoir une reprise des fondations de ces deux immeubles, ou bien un traitement du sol de fondation. Les constats ont en effet montré un mouvement de tassement qui s'est opéré vers l'arrière (photographie n°47 de l'annexe 2).

10. QUELQUES PRÉCAUTIONS EN MATIÈRE DE DÉCONSTRUCTION, POUR LE SITE CONCERNÉ

La mission qui m'a été confiée par le Tribunal Administratif de Melun ne me confère pas le rôle de maître d'œuvre ni celui de bureau d'études. Les éléments de précautions que je donne ci-dessous le sont à titre purement indicatif, les intervenants gardant dans tous les cas l'habituelle responsabilité professionnelle de leurs décisions et de leurs interventions.

Compte tenu de la situation constatée, l'entreprise qui sera retenue pour procéder à la déconstruction du bâtiment du 30 rue Gambetta devra observer certaines précautions :

- Les déconstructions se feront du haut vers le bas, **sans vibrations** (BRH à proscrire), compte tenu du fait que l'on est proche de constructions existantes. Les engins à privilégier seront la pince croqueuse et/ou la pelle mécanique **sans chocs**.
- Les murs seront déconstruits de haut en bas et les murs seront démembrés une fois la toiture enlevée et la partie supérieure des murs déconstruite.

- Les gravats seront évacués au fur et à mesure de manière à ce que les engins puissent accéder en toute sécurité sur la parcelle.
- L'entreprise veillera à sécuriser les murs avant démolition, afin d'éviter tout basculement vers les constructions voisines ou vers la rue.

11. RÉPONSES AUX CHEFS DE MISSION FIGURANT DANS L'ORDONNANCE DU 05/11/2019

Chef de mission n°1 : examiner le bâtiment situé au 30-34 rue Gambetta à Lagny-sur-Marne (77400).

L'ensemble des ouvrages situés au 30, 32 et 34 rue Gambetta, à Lagny-sur-Marne a été examiné lors de la visite que j'ai effectuée le 14/11/2019. La description en est donnée au sein du présent rapport, notamment aux paragraphes 7 et 8.

Chef de mission n°2 : en dresser constat et décrire la nature et l'étendue des désordres l'affectant.

Les constats effectués sont précisément décrits et commentés aux paragraphes 7 et 8 du présent rapport. Cinquante-et-une photographies, données en annexe 2 du présent rapport, complètent la description.

Chef de mission n°3 : indiquer si les désordres constatés créent une situation de péril grave et imminent

Compte tenu des constats effectués et des analyses qui en ont découlés, il ressort de l'ensemble des éléments que les bâtiments situés aux 30, 32 et 34 rue Gambetta à Lagny-sur-Marne (77400) sont dans **une situation de péril grave et imminent** sur et aux alentours de la parcelle du bâtiment du 30 rue Gambetta.

Chef de mission n°4 : proposer les mesures propres à mettre fin à l'état de péril éventuellement constaté

Comme développé au sein du présent rapport (voir paragraphe 9), la solution de sécurisation du site à retenir est la **déconstruction intégrale en urgence du bâtiment du 30 rue Gambetta**. Compte tenu de l'état constaté, tel que décrit ci-dessus, cette déconstruction devra être effectuée au plus tard dans un délai de **deux mois**.

Les bâtiments du 32 et 34 rue Gambetta pourront ensuite faire l'objet d'un programme de remise en état. Cette remise en état devra prévoir une reprise des fondations de ces deux immeubles, ou une consolidation du sol de fondations, les constats ayant montré un mouvement de tassement à l'arrière (photographie n°47 de l'annexe 2).

En foi de quoi, j'ai rédigé, clos et signé le présent rapport, certifiant avoir procédé moi-même, de bonne foi, en toute indépendance et avec diligence, aux opérations d'expertise qui m'ont été ordonnées par le Tribunal, pour servir ce que de droit.



ANNEXE 1 :

DOCUMENTS DE PROCÉDURE

Ordonnance du 5 novembre 2019 (n° 1909329) du Tribunal Administratif de Melun, rendue par Monsieur A. JARRIGE, Vice-Président.

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE MELUN**

KC

N° 1909329

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

**COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
MARNE ET GONDOIRE**

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Ordonnance du 5 novembre 2019

Le juge des référés

Vu la procédure suivante :

Par une requête enregistrée le 11 octobre 2019, le président de la communauté d'agglomération Marne et Gondoire demande au juge des référés de nommer un expert en application des dispositions de l'article L. 511-3 du code de la construction et de l'habitation aux fins d'examiner l'état de l'immeuble situé au 30-34 rue Gambetta à Lagny-sur-Marne (77400).

Il soutient que :

- le bâtiment situé au 30-34 rue Gambetta à Lagny-sur-Marne n'offre plus les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique ;
- il a été constaté une instabilité des fondations et le mouvement de bascule de l'ensemble immobilier vers la cour se poursuit notamment côté du n° 34 de la rue Gambetta où de nouvelles fissures sont apparues ;
- en raison du danger grave que présente ce bâtiment, il a averti Me Florence Tulier Polge, administrateur provisoire depuis le 12 juillet 2019, de son intention de mettre en œuvre la procédure de péril imminent ;
- dans ces conditions, il demande au juge des référés de désigner, en application des dispositions de l'article L. 511-3 du code de la construction et de l'habitation, un expert chargé d'indiquer si les désordres constatés créent une situation de péril grave et imminent, et, le cas échéant, de proposer les mesures propres à mettre fin à l'état de péril éventuellement constaté.

Vu :

- le code de la construction et de l'habitation,
- le code général des collectivités territoriales,
- le code de justice administrative.

La présidente du tribunal administratif a désigné M. Antoine Jarrige, vice-président, pour statuer sur les requêtes introduites en application du Livre V du code de justice administrative.

Considérant ce qui suit :

1. Aux termes de l'article L. 511-3 du code de la construction et de l'habitation : « *En cas*

de péril imminent, le maire, après avertissement adressé au propriétaire, demande à la juridiction administrative compétente la nomination d'un expert qui, dans les vingt-quatre heures qui suivent sa nomination, examine les bâtiments, dresse constat de l'état des bâtiments mitoyens et propose des mesures de nature à mettre fin à l'imminence du péril s'il la constate. / Si le rapport de l'expert conclut à l'existence d'un péril grave et imminent, le maire ordonne les mesures provisoires nécessaires pour garantir la sécurité, notamment, l'évacuation de l'immeuble. / Dans le cas où ces mesures n'auraient pas été exécutées dans le délai imparti, le maire les fait exécuter d'office. En ce cas, le maire agit en lieu et place des propriétaires, pour leur compte et à leurs frais. / Si les mesures ont à la fois conjuré l'imminence du danger et mis fin durablement au péril, le maire, sur le rapport d'un homme de l'art, prend acte de leur et de leur date d'achèvement. / Si elles n'ont pas mis fin durablement au péril, le maire poursuit la procédure dans les conditions prévues à l'article L. 511-2 ».

2. Aux termes de l'article R. 556-1 du code de justice administrative : « Lorsque le juge administratif est saisi par le maire, sur le fondement de l'article L. 129-3 du code de la construction et de l'habitation ou de l'article L. 511-3 du même code, d'une demande tendant à la désignation d'un expert, il est statué suivant la procédure de référé prévue à l'article R. 531-1 ».

3. Aux termes de l'article L. 5211-9-2 du code général des collectivités territoriales : « (...) Sans préjudice de l'article L. 2212-2 du présent code, les maires des communes membres d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre compétent en matière d'habitat transfèrent au président de cet établissement les prérogatives qu'ils détiennent en application des articles L. 123-3, L. 129-1 à L. 129-6, L. 511-1 à L. 511-4, L. 511-5 et L. 511-6 du code de la construction et de l'habitation(...) ».

4. Aux termes de l'article R. 531-1 du code de justice administrative : « S'il n'est rien demandé de plus que la constatation des faits, le juge des référés peut, sur simple requête qui peut être présentée sans ministère d'avocat et même en l'absence d'une décision administrative préalable, désigner un expert pour constater sans délai les faits qui seraient susceptibles de donner lieu à un litige devant la juridiction. / Avis en est donné immédiatement aux défendeurs éventuels. / Par dérogation aux dispositions des articles R. 832-2 et R. 832-3, le délai pour former tierce opposition est de quinze jours ».

5. Le président de la communauté d'agglomération Marne et Gondoire fait valoir que l'immeuble situé au 30-34 rue Gambetta à Lagny-sur-Marne présente un péril pour la sécurité publique. Il résulte de l'instruction qu'il a avisé Me Tulier Polge, désignée en qualité d'administrateur depuis le 12 juillet 2019, de ce qu'il saisissait le tribunal. Par suite, il y a lieu de procéder à la désignation d'un expert et de fixer la mission de l'expert comme il est précisé à l'article 1^{er} de la présente ordonnance.

ORDONNE :

Article 1^{er} : M. Ménad Chenaf est désigné en qualité d'expert en vue de procéder aux constatations suivantes :

- examiner le bâtiment situé au 30-34 rue Gambetta à Lagny-sur-Marne (77400),
- en dresser constat et décrire la nature et l'étendue des désordres l'affectant,

- indiquer si les désordres constatés créent une situation de péril grave et imminent,
- proposer les mesures propres à mettre fin à l'état de péril éventuellement constaté.

Article 2 : Préalablement à toute opération, l'expert prêtera serment dans les formes prévues à l'article R. 621-3 du code de justice administrative.

Article 3 : L'expert avertira le maire de la commune et les propriétaires par tous moyens utiles des jours et heures de la visite de constat de l'immeuble prévue à l'article 1^{er}.

Article 4 : L'expert, qui accomplira sa mission dans les conditions prévues aux articles R. 621-2 à R. 621-14 du code de justice administrative, déposera son rapport en deux exemplaires, dont un pourra être rendu sous une forme numérisée, au greffe du tribunal dans les plus brefs délais à compter de la notification de la présente ordonnance. Conformément à l'article R. 621-9 dans sa rédaction issue des dispositions du décret n° 2010-164 du 22 février 2010, des copies seront notifiées par l'expert aux parties intéressées. Avec leur accord, cette notification pourra s'opérer sous forme électronique.

Article 5 : Les frais et honoraires de l'expert seront mis à la charge de la personne ou des personnes désignées dans l'ordonnance par laquelle le président du tribunal procédera à leur liquidation et taxation.

Article 6 : La présente ordonnance sera notifiée à la communauté d'agglomération Marne et Gondoire et à M. Ménad Chenaf, expert.

Copie en sera adressée, pour avis, à Me Florence Tulier Polge.

Le juge des référés,

A. JARRIGE

La République mande et ordonne à la préfète de Seine-et-Marne en ce qui la concerne ou à tous huissiers de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente ordonnance.

Pour expédition conforme,
le greffier,

K. CHARIFINE

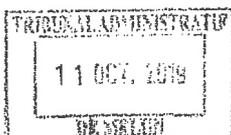
Requête de la Communauté d'Agglomération Marne et Gondoire,
auprès du Tribunal Administratif de Melun.



Exp. Michel

199329

MARNE et GONDOIRE
communauté d'agglomération



Tribunal Administratif de Melun
A l'attention de Monsieur le Président
43 rue du Général de Gaulle
77000 Melun

A Bussy-Saint Martin, le 09 Octobre 2019

Pôle proximité et service à la population
Service logement/ Habitat
Affaire suivie TOLLHATI AHMED
tollhati.ahmed@marneetgondoire.fr
Réf: JPM-MS-NB-TA / 2019

LRAR n° : 1A 162 056 9845 4
Objet : Demande de nomination d'expert

Monsieur le Président

En raison de l'état de péril, dans lequel se trouve la copropriété 30-34 rue Gambetta située à Lagny-sur-Marne dont la gestion est assurée par Maître Florence TULIER POLGE désignée en qualité d'administrateur provisoire depuis le 12 juillet 2019 il y a urgence à ce que des mesures provisoires puissent être prises pour garantir la sécurité des riverains et des occupants.

Cette copropriété a fait l'objet d'un premier arrêté de péril en date du 21/04/2017, les travaux prescrits ont été réalisés partiellement (travaux provisoires).

Du fait de l'instabilité des fondations causé par l'enfouissement, le mouvement de bascule de l'ensemble immobilier vers la cour se poursuit notamment côté du n° 34 où de nouvelles fissures sont apparues.

L'immeuble connaissant un affaissement du terrain ainsi que plusieurs autres désordres techniques, j'ai décidé de mettre en œuvre la procédure de **péril imminent** visée à l'article L 511-3 du Code de la construction et de l'habitation.

En application des dispositions du code de la construction et de l'habitation, je vous sollicite afin que soit désigné, en urgence, un expert aux fins de constater les désordres affectant le bâtiment, de préciser les mesures provisoires et immédiates nécessaires pour mettre fin à l'imminence du péril. Pour toute information complémentaire, je vous invite à contacter le service Habitat au 01 64 77 36 09.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments distingués.

Jean Paul MICHEL



Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire

Domaine de Rentilly • 1 rue de l'Étang • CS 20069 Bussy-Saint-Martin • 77603 MARNE-la-VALLEE FRANCE
Tél. (01 60 35 43 50 • Fax 01 60 35 43 63 • courriel : accueil@marneetgondoire.fr

Bussy-Saint-Georges • Bussy-Saint-Martin • Comblain • Chailfert • Châteaubleau-en-Brie • Collégien • Conches sur Gondoire • Lagny-sur-Marne • Lagny-sur-Marne
Guarmanles • Jublincq • Lussigny • Lagny-sur-Marne • Lesches • Montevrain • Pompanne • Port-caré • Saint-Thibault-des-Vignes • Thoiry-sur-Marne

ANNEXE 2 : ALBUM PHOTOGRAPHIQUE



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18



19



20



21



22



23



24



25



26



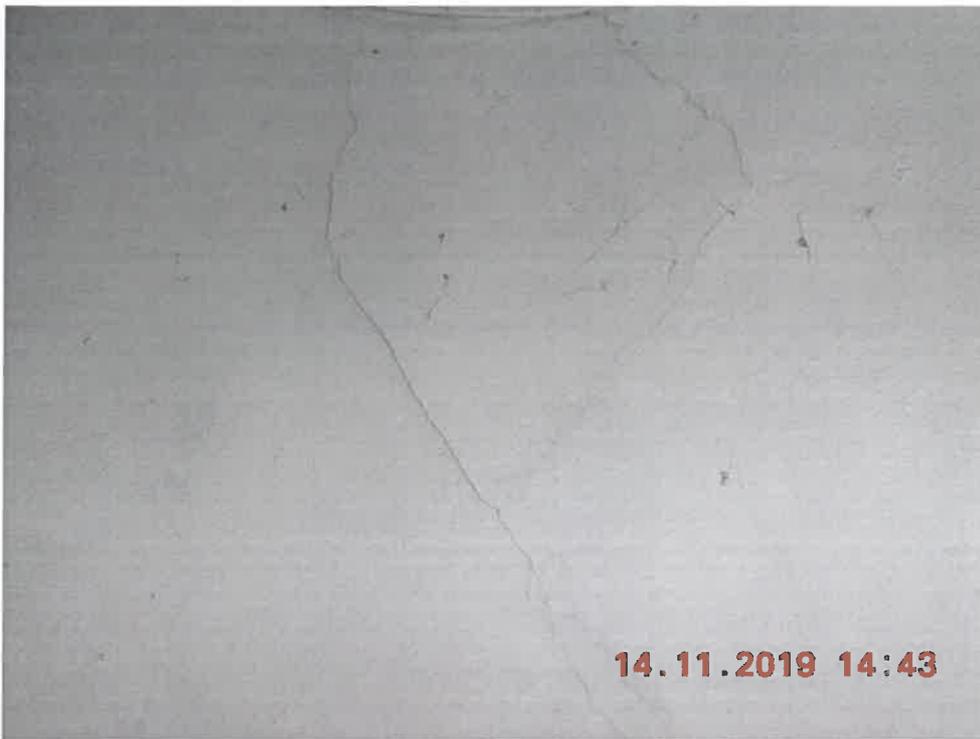
14.11.2019 14:43

27



14.11.2019 14:43

28



14.11.2019 14:43

29



14.11.2019 14:44

30



31



32



33



34



35



36



37



38



39



40



41



42



43



44



45



46



47



48



49



50



Fin du document

Destinataire du présent rapport (2 exemplaires):

<p>Tribunal Administratif de Melun 43 rue du Général de Gaulle Case postale 8630 77008 MELUN CEDEX</p>

Copies (aux parties en cause) :

QUALITÉ	NOM, ADRESSE
Demandeur	COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION MARNE ET GONDOIRE Domaine de Rentilly. 1, rue de l'Étang. CS20069 Bussy-Saint-Martin. 77603 Marne-la Vallée CEDEX 3
Défendeur	SDC des 30, 32 et 34 rue Gambetta. 77400 LAGNY-SUR-MARNE , représenté par l'administrateur provisoire Maître Florence TULIER POLGE , rue René Cassin. Immeuble le Mazière. 91000 EVRY