



31 rue Moulinié à Bordeaux

Sortie d'insalubrité grâce à la Loi Vivien

Dans le cadre de la Concession d'aménagement, inCité est missionnée pour traiter l'habitat indigne et produire une nouvelle offre de logement. En plus de 20 ans, inCité a pu utiliser la procédure express de la Loi Vivien sur 4 immeubles.

Il aura fallu presque 20 ans pour traiter la situation de cet immeuble finalement devenu propriété d'inCité puis revendu au bailleur social Mésolia avec un cahier des charges prescrivant un programme de réhabilitation globale.

Localisation urbaine • Quartier Victoire

Secteur réglementaire • PLU zone UP1

Outils d'intervention • Insalubrité / Loi Vivien

Opérateurs immobiliers • inCité, Mésolia



HISTORIQUE DE L'OPÉRATION

- **2004** : signalement des locataires et visite du SSE
- **2005** : arrêté d'insalubrité réparable
- **2008** : mission d'étude confiée des propriétaires au PACT HD 33 pour faisabilité travaux, sans suite
- **2014** : visite de contrôle du SSE ; arrêté non suivi d'effet, aucun travaux réalisés par les propriétaires
- **2015** : mise en demeure de réaliser les travaux
- **Mars 2016** : arrêté préfectoral d'insalubrité irrémédiable
- **Avril 2018** : arrêté de DUP valant cessibilité Loi Vivien
- **Mai 2018** : ordonnance d'expropriation
- **août 2019** : jugement fixant l'indemnité d'expropriation
- **Février 2020** : PV de carence signé chez le notaire
- **Mai 2021** : expulsion du squatt par force publique
- **2021** : travaux de sécurisation et cession à Mésolia
- **2021/2022** : réhabilitation complète par Mésolia
- **Été 2023** : livraison de l'immeuble



ENJEUX

- **Sortie d'insalubrité irrémédiable**
- **Production d'une nouvelle offre de logement social**
- **Amélioration des conditions d'habitat par curetage**



RETOUR D'EXPERIENCE

- **Délai pour engager et faire aboutir la procédure sur immeuble** : 12 ans pour aboutir à la prise d'un arrêté
- **Délais excessifs laissés au propriétaire + absence de vérification de la situation de l'immeuble une fois l'arrêté pris**
- **Méconnaissance de la Cour d'appel des conséquences d'une expropriation Loi Vivien**
- **Une procédure trop peu utilisée** qui permet pourtant une acquisition à un coût supportable



PROGRAMME

- **Réhabilitation globale pour créer 3 logements sociaux et des locaux communs, 1 T1 PLAI de 28 m² (loyer : 221 €/mois), 2 T2 PLUS de 37,7 m² (loyer : 295 €/mois).**
- **Curetage et restructuration complète de la cour**

