

# Bordeaux, la Mairie exproprie 33 propriétaires sauf à ce qu'ils fassent des travaux dont 30% de logements sociaux

écrit par François Jay | 20 mars 2021



A Bordeaux, une nouvelle Enquête d'Utilité Publique a été lancée par InCité. Elle concerne l'expropriation de 8 grands immeubles du Centre de Bordeaux. Cette enquête ne mobilise pas les foules puisque seules 5 personnes se sont déplacées, jusqu'à aujourd'hui. Personne, à part l'association « Vivre dans la Cité », n'a fait d'observation sur le registre. Même les 33 différents propriétaires qui vont être expropriés n'ont pas réagi. Ont-ils été sidérés par ce que leur fait le Maire de Bordeaux?

LE MAIRE TORD LE BRAS.

L'objectif de cette procédure, extrêmement lourde, est de contraindre les propriétaires à réaliser des travaux de rénovation sur leurs biens. Il s'agit de leur tordre le bras, comme le disait, en séance du Conseil Municipal, Madame Elisabeth Touton, adjointe d'Alain Juppé. Une méthode pour forcer des récalcitrants qui, le plus souvent, ignoraient que la puissance publique avaient des demandes les concernant. La Mairie de Bordeaux les force avant de leur avoir expliqué ce

qu'elle attendait d'eux...

### DES RÈGLES QUI SONT DES PIÈGES

Si, à priori, la plupart des victimes ne sont pas opposées à l'entretien de leurs biens immobiliers, elles sont moins favorables quand elles prennent connaissance de l'ampleur des exigences publiques. Quand InCité envoie son programme de travaux, qui ne sont que des copiés-collés pour chaque immeuble, les propriétaires sont effondrés. Ils n'en croient pas leurs yeux, tant les demandes peuvent être absurdes, exagérées, inadaptées, et leur volume impossible à réaliser, ne serait-ce que pour des raisons financières...

### EN DEHORS DES RÈGLES

Il est demandé par exemple de supprimer des appartements parce que considérés comme trop petits alors qu'ils respectent parfaitement les règles d'urbanisme ou sanitaires. Mais, arbitrairement, InCité considère que les petites surfaces doivent disparaître. Quand bien même il y ait pénurie de logements de ce type et que des étudiants sans logement aient organisé des campements de tentes, pour protester contre la pénurie ! En résumé, InCité veut décider, à la place des propriétaires, quels types de logements ils doivent avoir dans leur immeuble...

### UNE ENQUÊTE DE PURE FORME.

La première étape de la DUP, Déclaration d'Utilité Publique, consiste en une enquête officielle sur la base des dossiers établis par InCité. C'est cette enquête qui est en cours, en ce moment, pour 8 immeubles dont 2 cours d'Alsace Lorraine. Le Commissaire enquêteur, un gentil architecte à la retraite, assure 3 permanences de 2 heures et demi dans le hall de la Cité Municipale, étalées sur 15 jours. Il tient le registre (destiné aux remarques) qui accompagne un exemplaire papier d'un dossier de 1000 pages dont il ne donne pas de copies... En 2021, ce document n'est même pas disponible sous forme dématérialisée! Autant dire, compte tenu de la complexité de l'affaire, qu'il s'agit d'une enquête de pure forme. Comment

le commissaire peut-il se faire une idée objective sans voir les immeubles ?

#### UNE MACHINE A EXPROPRIER

A la suite de cette « enquête », le Préfet signe un arrêté d'expropriation. Les expropriés ne sont pas avertis, si ce n'est par la publication de cet arrêté sur le registre des actes officiels de la Préfecture. Cette publication est « publique », mais reste, de fait, confidentielle. Elle fait courir un délai de recours, de contestation de cette fameuse « utilité publique » par les victimes. Délai relativement court puisqu'il est de 2 mois. Les victimes n'étant pas averties pendant le délais légal, rares sont les contestations. Quand les expropriés reçoivent la lettre recommandée d'InCité, il est trop tard pour contester, ils sont forclos ! La machine à exproprier est bien huilée.

#### LA PLUPART SE LAISSENT DÉPOSSÉDER

Il reste aux victimes soit la possibilité de se coucher et d'accepter d'être dépossédées, soit de faire les travaux demandés. La plupart jettent l'éponge et cèdent tout de suite. « *Je ne vais pas faire un procès au maire de Bordeaux* » disent certains, d'autres expliquent qu'ils sont trop âgés, qu'ils ont des problèmes familiaux... L'indemnisation est en général faible, inférieure de 50% au prix du marché. Ceux qui contestent ces montants se retrouvent devant le juge. C'est lui qui fixe le prix en fonction de l'avis des « services des domaines », un service de l'Etat qui joue, en quelque sorte, le rôle de l'expert. Un expert assez particulier puisqu'il dépend de l'Etat. Il est, de fait, partie dans l'affaire. Ce sont des fonctionnaires qui sont amenés à fixer le prix auquel l'Etat achète... de force ! Nous sommes déjà dans une République bananière, même avant le réchauffement climatique qu'on nous annonce à son de trompettes.

#### LE COUTEAU SOUS LA GORGE

Pour les autres, pour les propriétaires qui choisissent de faire les travaux demandés par InCité, commence un parcours du

combattant. Cette Société d'Economie Mixte, qui agit par délégation du Maire de Bordeaux, exige que tout soit fait en même temps. Aucune programmation n'est acceptée. La victime doit présenter une demande de permis de construire global. Cette demande de permis permet aux services de la Mairie d'exiger tout ce qui est prévu dans le PLU (le plan local d'urbanisme) en matière de contraintes... surtout pour ce qui concerne la création de logements sociaux. Ce seront obligatoirement 30%. Même si la victime n'a aucune envie de gérer ce type de location... Et, en plus, les exigences prévues par le programme de travaux du dossier présenté à l'enquête publique seront confirmées. Même si elles n'ont aucune autre base légale, que l'arrêté du Préfet... autant dire que la facture est salée. C'est souvent, à ce stade, que les dernières victimes cèdent...

#### INCITÉ S'OPPOSE AUX TRAVAUX

Les propriétaires se retrouvent alors dans la situation de ceux qui ont refusé les travaux. Avec une petite différence, leur immeuble a perdu de sa valeur. D'abord parce qu'étant sous la menace d'une expropriation, beaucoup ont suspendu les travaux d'entretien. Et pour ceux qui auraient quand même voulu continuer à entretenir leur bien, InCité, s'oppose à tous les travaux. Aucune DP et aucun PC ne sont accordés par la Mairie à un immeuble « sous DUP ». Même en cas d'urgence ou de péril ! Dans ces conditions, l'état de l'immeuble ne peut que se dégrader. L'évaluation par les « Domaines » va s'en ressentir, pour le plus grand profit d'InCité. Mais c'était peut-être le but recherché aux oppositions systématiques de la Mairie aux Déclarations Préalables de travaux présentées par les propriétaires. InCité, clairement, dans ce contexte, ne cherche pas l'amélioration du patrimoine immobilier de Bordeaux, mais, tout simplement, à être dans une position plus favorable au moment de l'évaluation de l'indemnité d'expropriation... Une machine à spolier.

Ces « DUP travaux » sont un véritable piège diabolique et cynique.