

Direction des Affaires Juridiques et des Assemblées
Service Juridique Mutualisé

Le 22 JAN. 2026

**ARRÊTÉ MUNICIPAL N° 2025-Ville-2277
PORTANT MISE EN SÉCURITÉ D'URGENCE DES APPARTEMENTS DESSERVIS
PAR LES ENTRÉES 15 ET 19 DU BÂTIMENT B DE LA RÉSIDENCE LA LIBERTÉ,
19 RUE TROUSSEAU A LA ROCHE-SUR-YON**

Monsieur le Maire de la commune de La Roche-sur-Yon,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment les articles L 511-1 à L 521-4 et les articles R 511-1 et suivants,

VU la réunion d'expertise contradictoire organisée le 24 juillet 2025, en présence de Monsieur Cyril TOUVRON, expert Bâtiments Travaux Publics, mandaté par la commune de La Roche-sur-Yon aux fins d'identifier les désordres et de prescrire les mesures nécessaires pour préserver la sécurité des occupants et des tiers, suite à un incendie d'ampleur survenu le 22 juillet 2025 dans un appartement du 4^{ème} étage de cet immeuble,

VU l'arrêté municipal n° 2025-VILLE-1342 du 28 juillet 2025 portant mise en sécurité d'urgence des appartements desservis par les entrées 15 et 19 de la résidence La Liberté - Bâtiment B, situé 19 rue Trousseau à La Roche-sur-Yon,

VU l'intervention du bureau d'études Alteis, le 4 novembre 2025, missionné par VENDÉE HABITAT, propriétaire, pour réaliser un diagnostic structurel suite à l'incendie,

VU le rapport du bureau d'études Alteis, réceptionné le 5 décembre 2025, relevant les désordres suivants :

- Une poutre en béton armé (BA) transversale présente une déformation hors-plan et plusieurs fissures dues à cette déformation.
- Quelques fissures sont présentes sur certains éléments BA (un chaînage horizontal en façade, deux sous-faces de poutres transversales, et deux pieds de poteaux). À noter que plusieurs poutres et poteaux sont masqués par la charpente provisoire.
- Dans un couloir commun, un angle de mur est désolidarisé (fissure verticale à la jonction d'angle).
- Au niveau des murs de façades, quelques briques ont été dégradées.
- Concernant les réhausses encore présentes en tête de murs, les briques sont très dégradées (multiples fissures, nombreuses briques hors d'usage et instabilités d'ensemble).
- Désolidarisation entre les réhausses briques et les chaînages horizontaux (fissure longitudinale).
- Certains linteaux d'entrées d'appartements sont fissurés. Mais l'incendie n'en est pas la cause car des linteaux au R+3 (hors incendie) sont également fissurés.
- Avant l'incendie, les poteaux BA près des entrées d'appartements ont été retaillés pour faciliter le passage (armatures sectionnées sur un angle), et les linteaux dans les couloirs communs ont été retaillés.

- Des tasseaux de bardage extérieur sont encore présents et risquent de tomber sur la voie publique en cas de nouvelle tempête ou si les fixations se dégradent dans les prochaines années.
- Les réhausses en briques ont été conservées sur le long pan dont une partie n'est pas sécurisée.
- Un certain nombre de poutres BA transversales ne sont pas étayées, y compris la poutre déformée et fissurée.
- L'étalement mis en place au R+3 n'est pas toujours positionné à mi-travée des planchers (parfois complètement décalé à moins d'un mètre de l'appui).
- Les étrépillons des ouvertures ne sont pas fixés, mais seulement enfoncés en force.



- La charpente provisoire est maintenue en plusieurs endroits par des sangles sur les poutres BA transversales, ce qui peut entraîner des efforts de flexion en cas de soulèvement dû au vent. Ces poutres BA ne sont pas prévues pour supporter la charpente à l'origine. En effet, la charpente métallique de l'époque s'appuyait directement de mur à mur : les poutres transversales servent uniquement à rigidifier les murs.
- Les fixations de la charpente provisoire sont légères au niveau de plusieurs appuis sur le mur central pour les efforts de soulèvement : seulement deux vis entre la poutre bois et le potelet, et fixation asymétrique du potelet sur le mur (instable en cas de soulèvement). Certains appuis ont été renforcés par des sangles scellées dans le mur, mais plusieurs appuis ne sont pas sangles.
- L'une des poutres bois n'est pas fixée correctement au mur central, à cause d'un ancien sommier BA ne permettant pas d'appuyer un potelet bois.
- Les fixations des sabots sont variables et certains assemblages semblent légers pour retenir les efforts de soulèvement dû au vent.
- Au jour du diagnostic, le clos et couvert n'est pas encore finalisé, l'isolation thermique par l'extérieur (ITE) est exposée aux intempéries en plusieurs endroits en tête, ainsi qu'au niveau de zones dégradées aux étages inférieurs.

CONSIDÉRANT qu'il résulte de ces constatations que des mesures conservatoires complémentaires sont nécessaires afin de mettre les lieux en sécurité dans l'attente de la réalisation de travaux de reprise ;

CONSIDÉRANT que les actions recommandées par le bureau d'études Alteïs dans le cadre des travaux de reprise sont nécessaires pour mettre fin de manière pérenne au danger ;

CONSIDÉRANT que cet immeuble n'offre pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité de ses occupants et des tiers ;

CONSIDÉRANT qu'il y a lieu de maintenir la procédure d'urgence de mise en sécurité ;

ARRÊTE

ARTICLE 1 : ABROGATION DE L'ARRÊTÉ DU 28 JUILLET 2025

L'arrêté municipal n° 2025-VILLE-1342 du 28 juillet 2025 est abrogé.

ARTICLE 2 : INTERDICTION D'ACCÉDER À L'IMMEUBLE

En application de l'article L 511-19 du Code de la Construction et de l'Habitation, il est ordonné l'interdiction d'habiter, d'utiliser ou d'accéder aux appartements et aux caves desservis par les entrées 15 et 19 de l'immeuble situé sur la parcelle cadastrée AX 588, sis 19 rue TROUSSEAU à La Roche-sur-Yon appartenant à la société VENDÉE HABITAT, dès la notification du présent arrêté et ce, jusqu'à sa mainlevée totale.

ARTICLE 3 : DÉROGATIONS À L'INTERDICTION D'ACCÉDER À DANS L'IMMEUBLE

Par dérogation à l'article 2, sous réserve de respecter les prescriptions de sécurité nécessaires sont autorisés à pénétrer dans ce périmètre ou à accéder à l'immeuble :

- les professionnels du bâtiment dans le cadre de la mise en sécurité des lieux et des travaux mentionnés aux articles 4 et 5 du présent arrêté,
- les professionnels dans le cadre de leurs missions d'expertise.

Il appartiendra à chaque expert d'assurance et à tout intervenant, sur la base du rapport de diagnostic d'Alteïs, d'apprécier d'une part le niveau de risque présenté par l'appartement assuré, et d'autre part l'impérieuse nécessité de pénétrer dans l'immeuble pour les besoins de leur mission.

Toute entrée dans les lieux ne pourra alors se faire qu'en revêtant les équipements de protection adaptés aux risques relevés dans le rapport du bureau d'études Alteïs.

Enfin, après réalisation des mesures conservatoires mentionnées à l'article 4 ayant donné lieu à une mainlevée partielle prononcée par arrêté municipal dans les conditions fixées par l'article 6, et dûment affiché à la porte de l'immeuble, VENDÉE HABITAT pourra autoriser les anciens locataires des appartements concernés à pénétrer dans l'immeuble, dans le seul but de récupérer leurs effets personnels non encombrants.

La mise en œuvre de cette dérogation devra être organisée par VENDÉE HABITAT en limitant au strict nécessaire les allées et venues dans l'immeuble. En ce sens, le temps alloué à chaque ancien locataire ne pourra s'étendre sur plus d'une journée.

ARTICLE 4 : MESURES CONSERVATOIRES

La société VENDEE HABITAT, domiciliée 28 rue Benjamin Franklin, propriétaire de l'immeuble situé sur la parcelle cadastrée AX 588, est mise en demeure de réaliser, dans un délai de deux mois suivant la notification du présent arrêté, les travaux suivants :

- vérifier l'état des éléments qui n'ont pas pu être observés par Alteïs du fait de l'installation de la charpente provisoire, et prendre, le cas échéant, les mesures nécessaires à leur sécurisation,
- retirer l'ensemble des éléments pouvant chuter sur la voie publique (tasseaux de bardage, etc.),
- sécuriser sur toute la longueur du long pan la réhausse en brique désolidarisée,
- étayer l'ensemble des poutres BA transversales, y compris la poutre déformée et fissurée (maintien horizontal à prévoir également),
- repositionner les étais du R+3 à mi-travée des planchers,
- fixer correctement les étrépillons à la structure :
 - revoir les fixations de la charpente provisoire : éviter les sangles sur les poutres transversales qui ne sont pas prévues pour travailler en flexion,
 - renforcer les fixations sur le mur central (certains appuis n'ont pas été sangelés),
 - pour l'appui central inexistant au droit d'un sommier BA, fixer un potelet en applique contre le chaînage horizontal,
 - renforcer les fixations variables des sabots pour les efforts de soulèvement,
- finaliser le clos et couvert au niveau de l'isolation thermique par l'extérieur (ITE).

Faute pour la propriétaire de s'être exécutée dans le délai sus-indiqué, le Maire fera procéder d'office à l'exécution de ces travaux et ce, aux frais de l'intéressée, conformément à l'article L 511-20 du Code de la Construction et de l'Habitation.

ARTICLE 5 : TRAVAUX DE REPRISE

La société VENDEE HABITAT, domiciliée 28 rue Benjamin Franklin, propriétaire de l'immeuble situé sur la parcelle cadastrée AX 588, est mise en demeure de réaliser, dans un délai de 18 mois suivant la notification du présent arrêté, les travaux suivants :

- remplacer les poutres BA transversales dégradées par des profilés type IPE fixés dans les chaînages horizontaux existants avec scellements chimiques,
- ces IPE travailleront en traction/compression (stabilisation des façades) et leurs fixations seront adaptées en conséquence,



- traiter les aciers visibles des quelques poteaux et chaînages horizontaux concernés (détourage des armatures, passivation rigoureuse et rebouchage au mortier de réparation),
- agraffer l'angle de mur désolidarisé dans le couloir commun,
- purger les quelques briques dégradées dans les appartements et reboucher les cavités au mortier,
- déposer les réhausses en briques (multiples dégradations et instabilité d'ensemble),
- limiter le poids sur le plancher (qui reste un ouvrage d'époque) : Interdire le stockage lourd pendant les travaux et réaliser des cloisons légères,
- recréer une charpente en bois ou en métal, portant de mur à mur, et en tenant compte notamment des efforts de soulèvement et de poussée dus au vent,
- prévoir un contreventement dans le plan de la toiture,
- remplacer les linteaux fissurés des entrées d'appartements et les linteaux retailés des couloirs communs (scelllements chimiques dans l'existant).

Faute pour la propriétaire de s'être exécutée dans le délai sus-indiqué, le Maire pourra, par décision motivée faire procéder d'office à l'exécution de ces travaux et ce, aux frais de l'intéressée, conformément à l'article L 511-16 du Code de la Construction et de l'Habitation.

ARTICLE 6 : MAINLEVÉE

La propriétaire adressera sans délai au Maire de la commune de La Roche-sur-Yon un rapport d'un bureau de contrôle attestant de la parfaite réalisation des travaux mentionnés aux articles 4 et 5.

La mainlevée totale ou partielle du présent arrêté ne pourra être prononcée qu'après constatation que les travaux réalisés sont conformes à ceux qui ont été prescrits et ont mis fin à tout danger pour les occupants de l'immeuble.

ARTICLE 7 : TRANSFERT DE RESPONSABILITÉ

La propriétaire tenue d'exécuter les mesures prévues aux articles 4 et 5 peut s'affranchir de son obligation par la conclusion d'un bail à réhabilitation ou d'un bail emphytéotique. Elle peut également conclure sur le bien concerné un contrat de vente moyennant paiement d'une rente viagère, à charge pour le preneur ou le débirentier d'exécuter les travaux prescrits.

En cas de vente du bien, les travaux prescrits aux articles 4 et 5 et non réalisés à la date de la cession seront à la charge du nouveau propriétaire tel qu'il figure au fichier immobilier.

ARTICLE 8 : SANCTIONS

Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles de sanctions pénales prévues l'article L 511-22 du Code de la Construction et de l'Habitation, lequel prévoit que le refus délibéré et sans motif légitime d'exécuter les travaux et mesures prescrits par un arrêté de mise en sécurité est puni d'un an d'emprisonnement et d'une amende de 50 000 €.

ARTICLE 9 : NOTIFICATIONS ET AFFICHAGE

Le présent arrêté sera notifié à VENDÉE HABITAT et affiché sur site.

ARTICLE 10 : INFORMATION

Le présent arrêté est transmis à Monsieur le Préfet de la Vendée.

ARTICLE 11 : EXÉCUTION

Madame la Directrice Générale des Services et Monsieur le Directeur Départemental de la Sécurité Publique sont chargés de la mise en œuvre du présent arrêté.

SLOW

ARTICLE 12 : VOIES ET DÉLAIS DE RECOURS

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux adressé à Monsieur le Maire dans un délai de deux mois à compter de sa notification. L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Un recours contentieux peut également être déposé auprès du Tribunal Administratif de Nantes dans le délai de deux mois à compter de la notification du présent arrêté ou dans le délai de deux mois à compter de la décision explicite ou implicite de l'administration si un recours gracieux a été formé (la juridiction administrative compétente peut être saisie par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr).

Luc BOUARD,
Maire de La Roche-sur-Yon



Annexes :

- articles L 511-1 à L 521-4 et R 511-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation
- rapport du bureau d'études Alteïs.

