

GRANDLYON
communauté urbaine

EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS**DU BUREAU**Bureau du **9 décembre 2013**Décision n° **B-2013-4817**

commune (s) : Lyon 3° - Lyon 6°

objet : Opérations de démolitions-reconstructions et de réhabilitations de 4 immeubles d'habitation inscrits en emplacements réservés, en vue de la réalisation de programmes de logements sociaux : 17, rue de la Métallurgie à Lyon 3° - 1, rue Verlet Hanus à Lyon 3° - 10, rue Marignan à Lyon 3° - 293, cours Lafayette à Lyon 6° - Engagement de la procédure de déclaration d'utilité publique et d'expropriation (DUP)

service : Délégation générale au développement économique et international - Direction des ressources et de la performance

Rapporteur : Monsieur le Vice-Président Barral

Président : Monsieur Jacky Darne

Date de convocation du Bureau : lundi 2 décembre 2013

Secrétaire élu : Madame Murielle Laurent

Compte-rendu affiché le : mercredi 11 décembre 2013

Présents : MM. Collomb, Bret, Darne J., Charrier, Calvel, Mmes Vullien, Pédrini, David M., MM. Barge, Passi, Brachet, Charles, Colin, Barral, Desseigne, Mme Dognin-Sauze, M. Crédoz, Mme Gelas, MM. Claisse, Bernard R., Bouju, Mme Laurent, MM. Rivalta, Assi, Julien-Laferrière, David G., Sangalli.

Absents excusés : MM. Reppelin (pouvoir à M. Colin), Da Passano (pouvoir à M. Barral), Mme Domenech Diana (pouvoir à M. Passi), M. Buna (pouvoir à M. Bouju), Mme Guillemot, MM. Kimelfeld (pouvoir à Mme Gelas), Crimier (pouvoir à M. Desseigne), Abadie (pouvoir à Mme Vullien), Mmes Besson (pouvoir à M. Charrier), Frih (pouvoir à M. Claisse).

Absents non excusés : MM. Daclin, Philip, Arrue, Sécheresse, Mme Peytavin, MM. Vesco, Lebuhotel.

Bureau du 9 décembre 2013**Décision n° B-2013-4817**

commune (s) : Lyon 3° - Lyon 6°

objet : **Opérations de démolitions-reconstructions et de réhabilitations de 4 immeubles d'habitation inscrits en emplacements réservés, en vue de la réalisation de programmes de logements sociaux : 17, rue de la Métallurgie à Lyon 3° - 1, rue Verlet Hanus à Lyon 3° - 10, rue Marignan à Lyon 3° - 293, cours Lafayette à Lyon 6° - Engagement de la procédure de déclaration d'utilité publique et d'expropriation (DUP)**

service : Délégation générale au développement économique et international - Direction des ressources et de la performance

Le Bureau,

Vu le projet de décision du 27 novembre 2013, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

Le Conseil de communauté, par sa délibération n° 2008-0006 du 25 avril 2008 modifiée, a délégué au Bureau une partie de ses attributions. Le dossier présenté ci-après entre dans le cadre de cette délégation, selon l'article 1.7.

Contexte général des opérations

La compétence communautaire en matière d'habitat a été précisée par délibération n°2005-2847 du Conseil du 11 juillet 2005 et repose sur l'élaboration et l'animation du programme local de l'habitat (PLH). La politique du logement social, sa conduite, son financement, ses actions sont reconnus d'intérêt communautaire.

Prenant appui sur les obligations législatives et réglementaires de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU), une politique de développement du logement social active a été mise en œuvre sur le territoire de l'agglomération depuis 2001.

Pour répondre aux besoins démographiques de l'agglomération lyonnaise, qui compte 53 000 demandeurs de logements sociaux, le PLH fixe un objectif de production de 7 500 logements neufs par an.

Chaque année, environ 2 500 logements sociaux doivent être réalisés (objectif revu à la hausse depuis la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale, dite loi "DALO").

Entre 2001 et 2012, le parc de logements sociaux sur le territoire de la Ville de Lyon a augmenté de 7691 logements. Le taux de logements sociaux préconisé par la loi est ainsi passé de 17,72 % au 1er janvier 2001 à 19,26 % au 1er janvier 2012.

Néanmoins, cette augmentation n'a pas permis de rattraper le déficit en logements sociaux.

C'est pourquoi il est envisagé d'engager une procédure d'expropriation portant sur quatre immeubles d'habitation inscrits en emplacements réservés pour programmes de logements sociaux au plan local d'urbanisme (PLU) de la Communauté urbaine qui permettront, après démolition-reconstruction ou réhabilitation, la réalisation de programmes de logements sociaux d'envergure par la création de 78 logements. L'ensemble des biens acquis par la Communauté urbaine de Lyon dans le cadre de la DUP, seront par la suite cédés ou mis à disposition par bail à un opérateur de logement social, afin de réaliser les opérations projetées.

Ces réservations pour programmes de logements sociaux ont été instituées en application de l'article L 123-2 b du code de l'urbanisme aux termes duquel : "Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant (...) b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit".

Les immeubles visés sont ainsi concernés par les emplacements réservés (ER) suivants :

- 17, rue de la Métallurgie, Lyon 3° : ER n° 2, 100 % de logements aidés PLUS ou PLS, au bénéfice de la Communauté urbaine,

- 1, rue Verlet Hanus, Lyon 3° : ER n° 8, 100 % de la SHON globale en logements aidés PLUS, PLAI ou PLS au bénéfice de la Communauté urbaine,

- 10, rue Marignan, Lyon 3° : ER n° 9, 100 % de la SHON globale en logements aidés PLUS ou PLAI au bénéfice de la Communauté urbaine,

- 293, Cours Lafayette, Lyon 6° : ER n° 1, 100% de logements aidés PLUS, PLAI ou ANAH au bénéfice de la Communauté urbaine.

Opérations projetées sur le 3° arrondissement de Lyon

Le 3° arrondissement est l'arrondissement le plus peuplé de Lyon. Le taux de logement social SRU, au 1er janvier 2012 est de 15,96 %. Le nombre de demandeurs de logements sociaux sur cet arrondissement était de 6 712 en 2009.

L'enjeu principal identifié dans le cadre du PLH est d'accompagner la croissance démographique par un développement de la production d'habitat suffisamment abondante et diversifiée. L'objectif de production sur cet arrondissement est fixé à 310 logements sociaux par an.

- 17, rue de la Métallurgie, Lyon 3° :

. Motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération

Cette parcelle est inscrite avec la parcelle voisine du 21, rue de la Métallurgie en emplacement réservé pour programme de logement social au PLU depuis le 2 mai 2007.

La Communauté urbaine a acquis l'immeuble du 21, rue de la Métallurgie par arrêté de préemption du 11 décembre 2009. L'immeuble a par la suite été mis à disposition de la SA d'HLM Immobilière Rhône-Alpes (IRA).

L'objectif est de procéder au remembrement foncier des 2 parcelles de manière à réaliser un programme de logements neufs tout en disposant d'une constructibilité suffisante.

Cette parcelle constitue donc une réelle opportunité de réalisation de logements sociaux.

. Caractéristiques principales de l'ouvrage

Le tènement est situé au milieu de la rue de la Métallurgie et est actuellement occupé par des garages boxés et par un petit bâtiment à usage d'habitation. L'ensemble de ces bâtiments est destiné à être démoli dans le cadre du projet.

Située au cœur du troisième arrondissement, à proximité immédiate des transports en commun (lignes de tramway T3 et Rhônexpress, lignes de bus C11 et 69), services et équipements, l'opération de construction projetée bénéficiera d'une bonne localisation, tout en se préservant des grands axes de circulation (avenue Felix Faure et avenue Lacassagne).

Les travaux sous maîtrise d'ouvrage d'IRA consisteront en la réalisation de 36 logements de type T1 à T5 dans le cadre d'une opération de démolition-reconstruction. Ils seront financés en prêt locatif à usage social (PLUS) et en prêt locatif aidé à l'intégration (PLAI) sous la forme d'une résidence de logements locatifs familiaux.

- 1, rue Verlet Hanus, Lyon 3° :

. Motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération

Cet immeuble était initialement inscrit au PLU en emplacement réservé pour espace vert public et terrain de jeux. Ce projet ayant été réalisé dans une configuration différente de celle imaginée au départ, le Conseil municipal de la Ville de Lyon a décidé, par délibération du 15 février 2011, d'inscrire cet immeuble en emplacement réservé pour programme de logements sociaux au PLU de la Communauté urbaine.

Cet immeuble se situe dans le secteur Moncey-Voltaire sur lequel la Communauté urbaine conduit actuellement une stratégie habitat en lien avec la Ville de Lyon. La Ville de Lyon est déjà propriétaire de la majorité des lots dans cet immeuble en copropriété, lots qui sont utilisés, notamment, pour assurer l'hébergement temporaire de ménages, soit au titre de l'urgence sociale, soit au titre de la lutte contre l'habitat indigne.

L'objectif est de requalifier ce foncier comme facteur de dynamisation et de réhabilitation du parc privé dégradé. Cette opération doit également favoriser le maintien du caractère populaire du quartier en permettant à des ménages modestes de s'y maintenir.

Caractéristiques principales de l'ouvrage

Situé à l'ouest du 3^e arrondissement, l'ensemble bâti bénéficie d'une localisation privilégiée, aussi bien par la proximité du centre-ville et de la Part-Dieu avec ses commerces, services et équipements, que par la proximité immédiate avec les transports en commun (Métro Place Guichard).

La configuration actuelle du tissu urbain environnant favorise le rôle de l'espace public à l'image de la place Guichard et de son marché. Elle a permis également ces dernières années, la création de nouveaux espaces publics avec la démolition d'immeubles, à l'image des nouveaux terrains de sports et de jeux au Nord de la parcelle.

L'ensemble se définit par 3 constructions (R+4, R+3 et R+2) constituant 3 volumes bâtis, d'une superficie totale au sol de 339 mètres carrés

Les travaux réalisés sous maîtrise d'ouvrage de l'office public de l'habitat (OPH) Grand Lyon Habitat consisteront en la réhabilitation de l'ensemble immobilier actuel, dans le respect du style d'origine de la construction.

Le programme consistera en la réalisation de 10 logements locatifs sociaux de type T2 à T4, soit 3 logements financés en Prêt Locatif Aidé à l'Intégration (PLAI) et 7 logements en Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) ; ainsi que deux activités commerciales en rez-de-chaussée du bâtiment.

- 10, rue Marignan, Lyon 3^e :

. Motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération

Tout comme l'adresse précédente, cet immeuble se situe dans le secteur Moncey-Voltaire sur lequel la Communauté urbaine conduit actuellement une stratégie habitat en lien avec la Ville de Lyon.

L'objectif est de requalifier ce foncier comme facteur de dynamisation et de réhabilitation du parc privé dégradé et de permettre le maintien du caractère populaire du quartier en permettant à des ménages modestes de s'y maintenir.

La Communauté urbaine est actuellement propriétaire de la majorité des lots dans cet immeuble en copropriété, ces acquisitions ayant été réalisées au fur et à mesure des mutations, par voie de préemption notamment.

La DUP permettrait d'aboutir à la maîtrise globale de l'immeuble et de procéder à sa réhabilitation en vue de proposer une offre nouvelle de logements.

. Caractéristiques principales de l'ouvrage

Situé à l'ouest du 3^e arrondissement, l'immeuble bénéficie d'une localisation privilégiée, aussi bien par la proximité du centre ville (Bellecour) que par l'animation locale avec ses commerces, services et équipements de proximité. A cela s'ajoute la bonne desserte en transports en commun (métro, tramway bus).

L'opération de réhabilitation est située dans le secteur le plus ancien du quartier, dans le quartier très dense délimité par la rue Paul Bert au sud, la rue Villeroy au nord et le cours de la Liberté à l'Ouest. Cette configuration sous forme d'îlots compacts et rues étroites favorise le rôle des espaces publics de proximité et leurs usages à l'image de la place Bahadourian avec ses commerces et son marché.

L'immeuble en angle d'îlot présente une façade octogonale imposante (R+4). Le bâtiment est constitué de 4 étages sur rez-de-chaussée avec entre-sol, comprenant des caves en sous-sol et des greniers en combles.

Les travaux réalisés sous maîtrise d'ouvrage de l'office public de l'habitat (OPH) Grand Lyon habitat consisteront en la réhabilitation de l'ensemble immobilier actuel, dans le respect du style d'origine de la construction.

Le programme consistera en une opération de réhabilitation comportant 20 logements locatifs sociaux du T1 au T4, dont 6 logements financés en PLAI et 14 logements financés en PLUS ainsi que 3 locaux commerciaux en rez-de-chaussée, bénéficiant de l'entre-sol.

Opération projetée sur le 6° arrondissement de Lyon :

Le 6° arrondissement de Lyon est un des arrondissements sur lequel l'effort à réaliser en termes de développement de l'offre de logements sociaux est parmi les plus conséquents. Le taux de logement social au titre de la loi SRU était de 10,19 % au 1er janvier 2012, c'est donc l'arrondissement comptabilisant le plus faible taux de logements sociaux sur Lyon. Le nombre de demandeurs de logements sociaux était de 1474 en 2009.

Les faibles disponibilités foncières sur cet arrondissement où les constructions sont denses, limitent les capacités de constructions neuves. L'enjeu principal identifié dans le cadre du PLH est de maintenir l'accueil des populations modestes et intermédiaires. L'objectif de production sur cet arrondissement est de 130 logements sociaux par an.

- 293, Cours Lafayette, Lyon 6° :

. Motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération

Situé dans un îlot regroupant 18,70 % de logements sociaux, l'immeuble du 293, Cours Lafayette, comptant 20 chambres meublées, constitue une réelle opportunité de logement social.

Cet immeuble qui fait office d'hôtel meublé a été repéré depuis plusieurs années dans le cadre de la maîtrise d'œuvre urbaine sociale meublés. Il s'agit d'un immeuble traditionnel dont les installations communes sont très vétustes.

Les conditions d'habitabilité sont médiocres hormis de rares chambres réhabilitées et pourvues d'une salle d'eau.

La réalisation d'un programme de logements sociaux permettrait de faire cesser les désordres rencontrés, de maintenir la vocation sociale de cet immeuble et de pérenniser l'offre de logements spécifiques.

. Caractéristiques principales de l'ouvrage

La parcelle se situe sur le cours Lafayette, à proximité de la rue Baraban. Le tènement est occupé à 95 % par une construction en R+3.

Située en limite de Lyon et de Villeurbanne et à proximité immédiate des transports en commun, services, commerces et équipements, l'opération projetée bénéficiera d'une bonne localisation (polarité autour de l'arrêt de bus C3).

Le bâtiment a vocation à être réhabilité étant donné la vétusté générale des aménagements et une certaine faiblesse des planchers.

Les travaux, sous maîtrise d'ouvrage de l'office public de l'habitat (OPH) Grand Lyon habitat et sous gestion globale d'Aralis, consisteront en une opération de réhabilitation lourde permettant la réalisation d'une résidence sociale de 12 logements de type T1 et T1 bis financés en PLAI et de 2 locaux commerciaux en rez-de-chaussée.

La résidence sociale est destinée à accueillir temporairement, dans un habitat de qualité, les personnes ou les ménages qui disposent de faibles ressources et qui rencontrent des difficultés particulières pour accéder à un logement ou qui ont un besoin temporaire de logement.

Des acquisitions foncières sont nécessaires pour mener à bien ces opérations. Les négociations avec les propriétaires n'ayant pu aboutir, il est nécessaire de recourir à la procédure d'expropriation.

La Communauté urbaine, doit donc, sur le fondement de l'article L 11-1 du code de l'expropriation, solliciter auprès de monsieur le Préfet une déclaration d'utilité publique.

La limite du périmètre de déclaration d'utilité publique affecte par endroits des emprises soumises au régime de la copropriété. La déclaration d'utilité publique pourra prévoir que les emprises expropriées seront retirées de la propriété initiale, conformément à l'article L 11-5-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Un dossier d'enquêtes conjointes, préalable à la déclaration d'utilité publique et d'enquête parcellaire, a été établi.

Le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique comporte une estimation sommaire et globale des dépenses se décomposant comme suit :

| | 17, rue de la Métallurgie Lyon 3° | | 1, Verlet Hanus Lyon 3° | | 10, rue Marignan Lyon 3° | | 293, cours Lafayette Lyon 6° | |
|---|--------------------------------------|-----------|-------------------------|-----------|-----------------------------|-----------|---------------------------------|-----------|
| | En € HT | En € TTC | En € HT | En € TTC | En € HT | En € TTC | En € HT | En € TTC |
| Etudes/ honoraires | 841 000 | 899 000 | 303 000 | 316 000 | 369 000 | 386 000 | 143 000 | 149 000 |
| Travaux | 3 140 000 | 3 360 000 | 1 295 000 | 1 352 000 | 1 592 000 | 1 668 000 | 546 000 | 570 000 |
| Sous-total | 3 981 000 | 4 259 000 | 1 598 000 | 1 668 000 | 1 961 000 | 2 054 000 | 689 000 | 719 000 |
| Acquisitions foncières déjà réalisées | 450 000 | | 433 000 | | 1 346 000 | | 0 | |
| Acquisitions foncières restant à réaliser (estimation des domaines) | 1 576 000 | | 1 100 000 | | 1 340 000 | | 375 000 | |
| Frais divers liés au foncier | 495 000 | | 43 000 | | 71 000 | | 17 000 | |
| Total par opération | 6502 000 | 6 780 000 | 3 174 000 | 3 244 000 | 4 718 000 | 4 811 000 | 1 081 000 | 1 111 000 |
| Total en € HT | 15 475 000 | | | | | | | |
| Total en € TTC | 15 946 000 | | | | | | | |

Vu ledit dossier ;

DECIDE

1° - Prononce l'engagement de la procédure d'expropriation pour les projets d'opérations de démolitions-reconstructions et de réhabilitations de 4 immeubles d'habitation inscrits en emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements sociaux - 17, rue de la Métallurgie, Lyon 3° - 1, rue Verlet Hanus, Lyon 3° - 10, rue Marignan, Lyon 3° - 293, cours Lafayette, Lyon 6°.

2° - Approuve le dossier destiné à être soumis à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) et à l'enquête parcellaire.

3° - Autorise monsieur le Président à :

a) - solliciter de monsieur le Préfet du Rhône, à l'issue des enquêtes, la déclaration d'utilité publique des travaux, puis la cessibilité des emprises nécessaires à la réalisation du projet ;

b) - signer tous les actes liés à la procédure d'expropriation.

4° - Les dépenses correspondantes seront imputées sur l'autorisation de programme globale P14 - Soutien au logement social (y/c foncier), individualisée sur les opérations n° OP14O0118, le 17 octobre 2011 pour la somme de 12 000 000 € en dépenses et n° OP14O1764, le 14 janvier 2013 pour la somme de 14 235 000 €.

5° - Le coût de cette opération sera porté en dépenses au budget principal - exercice 2013 et suivants - comptes 2138, 2132 et 2111 pour un montant de 4 391 000 € pour les acquisitions foncières restant à réaliser et 50 000 € au titre des frais notariés - fonction 824 - opérations n° OP14O0118 et n° OP14O1764.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 11 décembre 2013.