

GRANDLYON
communauté urbaine

EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DU BUREAU

Bureau du **4 novembre 2013**

Décision n° **B-2013-4718**

commune (s) : Villeurbanne

objet : Opération de restauration immobilière des immeubles situés 91, rue des Charmettes et 5, cours Tolstoï - Engagement de la déclaration d'utilité publique (DUP) des travaux de restauration

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

Rapporteur : Monsieur le Vice-Président Barral

Président : Monsieur Gérard Collomb

Date de convocation du Bureau : lundi 28 octobre 2013

Secrétaire élu : Madame Dounia Besson

Compte-rendu affiché le : mardi 5 novembre 2013

Présents : MM. Collomb, Bret, Darne J., Da Passano, Mme Guillemot, MM. Charrier, Calvel, Mme Vullien, MM. Kimelfeld, Crimier, Abadie, Mmes Besson, David M., MM. Barge, Passi, Brachet, Colin, Barral, Desseigne, Crédoz, Mme Gelas, MM. Claisse, Bouju, Vesco, Rivalta, Julien-Laferrière, Sangalli.

Absents excusés : M. Reppelin (pouvoir à M. Abadie), Mme Domenech Diana (pouvoir à M. Passi), MM. Buna, Philip (pouvoir à Mme Besson), Mme Pédrini (pouvoir à M. Darne J.), MM. Arrue, Bernard R. (pouvoir à Mme Vullien), Mmes Peytavin (pouvoir à M. Charrier), Frih (pouvoir à M. Claisse).

Absents non excusés : MM. Daclin, Charles, Sécheresse, Mmes Dognin-Sauze, Laurent, MM. Assi, David G., Lebuhotel.

Bureau du 4 novembre 2013**Décision n° B-2013-4718**

commune (s) : Villeurbanne

objet : **Opération de restauration immobilière des immeubles situés 91, rue des Charmettes et 5, cours Tolstoï - Engagement de la déclaration d'utilité publique (DUP) des travaux de restauration**

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

Le Bureau,

Vu le projet de décision du 23 octobre 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 de l'opération

Villeurbanne constitue la dixième ville française avec plus de 145 000 habitants recensés en 2010. Elle se compose de 10 quartiers ayant leur identité propre et des enjeux urbains distincts :

- dotée au nord-ouest du parc de la Feyssine, espace naturel longeant le Rhône et connecté au complexe universitaire de la Doua et ses secteurs d'habitat récent ; le Tonkin, les Charpennes et les Buers,
- liée à l'ouest et au sud-ouest à la Ville de Lyon avec des quartiers à dominante d'habitat ancien et historique (Charmettes, Maisons Neuves et Grand Clément),
- étendue à l'est, en lien avec Vaulx en Velin et Décines Charpieu et sur des secteurs en devenir, Saint Jean, Les Brosses et la Soie sur lequel se développe un projet urbain ambitieux,
- enfin, au centre, le quartier des Gratte-Ciel représente le centre administratif et le nouveau centre historique de la commune avec son architecture fascinante d'avant-guerre, ce quartier continue d'évoluer aujourd'hui à travers la ZAC Gratte-ciel nord.

La Communauté urbaine et la Ville de Villeurbanne ont fait de l'amélioration de l'habitat une de leurs priorités. En effet, elles ont mis en œuvre, dans ces dernières années, des dispositifs opérationnels d'amélioration du parc d'habitat privé. L'opération de restauration immobilière (ORI) s'inscrit dans ce cadre.

Le secteur concerné par le projet, objet de la présente décision, est celui des Charmettes sur lequel le bâti ancien est fortement représenté. Une grande partie de ce patrimoine a été progressivement réhabilité et ce secteur est en cours de requalification. Mais certains immeubles n'ont pas participé à cette requalification, malgré de nombreuses incitations, notamment par le biais d'opérations successives d'amélioration de l'habitat (de type opérations programmées d'amélioration de l'habitat - OPAH - et programmes d'intérêts généraux - PIG -). Les immeubles concernés par ce projet sont dans ce cas.

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

La Communauté urbaine et la Ville de Villeurbanne ont mis en œuvre depuis plusieurs années un ensemble d'actions ayant pour objectif de réhabiliter le parc privé de logements. Ainsi, des PIG ont été précédés d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat dont la plus récente (2000-2003) a également permis de traiter un parc dégradé de logements.

Le dispositif de PIG mis en place par la Communauté urbaine, en accord avec la Ville de Villeurbanne, s'inscrit dans le plan local de l'habitat actualisé en 2011 dont les enjeux sont notamment de réunir les conditions d'un habitat digne pour tous en poursuivant la lutte contre l'habitat indigne et la diversification des outils d'intervention en direction du parc privé et des ménages mal logés. L'enjeu est également de favoriser un cadre de vie attractif, d'une part, par une démarche de sensibilisation à la requalification énergétique et, d'autre part, par l'accompagnement des copropriétés fragiles.

Afin de s'adapter au contexte villeurbannais, les opérations de lutte contre l'habitat indigne et très dégradé se sont intéressées, depuis 2005, à l'échelle de l'immeuble afin d'assurer un traitement global des problèmes. Ainsi, 2 PIG de lutte contre l'habitat indigne - nommés PIG immeubles sensibles - se sont succédés sur le périmètre communal. Ces PIG visent le traitement d'une liste d'immeubles repérés comme très dégradés.

Le PIG immeubles sensibles repose sur un dispositif combinant un volet incitatif tel que des aides financières aux travaux et accompagnement des projets de réhabilitation, aides au relogement et un volet coercitif, en articulation avec les services compétents (traitement de l'habitat indigne (insalubrité/péril) et/ou acquisition (amiable ou sous contrainte).

La procédure d'opération de restauration immobilière (ORI) permet de passer de la simple incitation caractéristique des OPAH ou des PIG classiques à une contrainte plus forte nécessaire pour réaliser des programmes de réhabilitation durable.

Les programmes se caractérisent par la réalisation de travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour conséquence la transformation des conditions d'habitabilité des immeubles visés. Après diagnostic et édicition de prescriptions de travaux, ces derniers sont notifiés aux propriétaires qui ont obligation de les exécuter dans un délai fixé. A défaut de réalisation de ces travaux, la Communauté urbaine pourrait engager la procédure d'expropriation.

À l'issue du premier programme d'intérêt général (2005-2010), confirmé par des diagnostics d'immeubles menés en 2012 et 2013, 2 immeubles sont ressortis. Pour les 2 immeubles situés 91, rue des Charmettes et 5, cours Tolstoï, il a été estimé que le seul volet incitatif ne suffisait pas à engager une dynamique de projet. Une action publique forte est donc jugée nécessaire pour enrayer le processus de dégradation et de vacance, notamment sur les parties communes et aboutir à une requalification pérenne par leur propriétaire.

Les 2 immeubles ciblés ont donc été repérés dès 2007, cumulant des difficultés de bâti, d'occupation et de fonctionnement et se caractérisant par les points suivants :

- absence de sécurité et de salubrité des lieux,
- bâti en mauvais état sur les parties communes et/ou privatives,
- propriétaires en difficulté, hésitants et peu réactifs face à la réalisation de travaux.

Dans l'optique d'une déclaration d'utilité publique (DUP), le choix de mise en œuvre de cette procédure pour ces 2 immeubles est motivé plus particulièrement par :

- des dégradations importantes des parties communes présentes sur l'ensemble des 2 immeubles, notamment sur l'enveloppe, l'intérieur et les réseaux. Ces 2 immeubles présentent donc des risques sanitaires et de structure importants,
- des conditions d'habitation peu satisfaisantes dans un contexte de bâti parfois dangereux : en plus des désordres sur les parties communes s'ajoutent des problématiques sur les parties privatives dont les normes minimales d'habitabilité, de sécurité, et de salubrité ne sont pas respectées,
- un caractère vacant et/ou délaissé des 2 immeubles : 75 % de logements vacants pour le 91, rue des Charmettes et près de la moitié pour le 5, cours Tolstoï,
- des difficultés de mise en place des travaux de rénovation ayant pour source des propriétaires peu réactifs et pour la majorité rencontrant des difficultés sociales.

Caractéristiques principales des immeubles :

Adresses	Référence cadastrale	Surface cadastrale	Statut de propriété	Nature du bien
91, rue des Charmettes à Villeurbanne	BL 236	305 mètres carrés	propriétaires en indivision	immeuble bâti (2 bâtiments) : - 1 bâtiment sur rue (R+3, 8 logements) - 1 bâtiment sur cour (R+3, 8 logements) soit 16 logements (dont 12 vacants)
5, cours Tolstoï à Villeurbanne	BN 224	337 mètres carrés	propriétaire unique	immeuble bâti : 1 bâtiment d'angle sur 2 rues (R+4, 23 logements dont 11 vacants et 3 locaux commerciaux)

La Communauté urbaine doit donc, sur le fondement de l'article L 313-4 et suivants du code de l'urbanisme, solliciter auprès de monsieur le Préfet une déclaration d'utilité publique.

Un dossier a été établi, conformément à l'article R 313-24 du code de l'urbanisme, comprenant un plan de situation, la désignation des immeubles concernés, l'indication du caractère vacant ou occupé, une notice explicative présentant le programme global des travaux par bâtiment, une estimation de la valeur des immeubles avant restauration réalisée par France domaine et une estimation sommaire du coût des restaurations. France domaine fixe la valeur vénale de ces biens à une somme globale de 3 558 300 €, toutes indemnités comprises et confondues (valeur vénale de 1 120 000 € pour le 91, rue des Charmettes avec indemnité de 113 000 € et valeur vénale de 2 113 000 € pour le 5, cours Tolstoï avec indemnité de 212 300 €) et le coût global des dépenses de travaux a été estimé à 1 692 600 € HT ;

Vu ledit dossier ;

DECIDE

1° - Décide l'engagement de la procédure d'expropriation.

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

3° - Autorise monsieur le Président à :

- a) - solliciter de monsieur le Préfet du Rhône la déclaration d'utilité publique,
- b) - signer tous les actes liés à la procédure d'expropriation.

4° - Les dépenses correspondantes aux acquisitions foncières seront imputées sur l'autorisation de programme globale P14 - Soutien au logement social (y/c foncier), individualisée sur l'opération n° 0P14O0118, le 17 octobre 2011 pour la somme de 12 000 000 €.

5° - Le montant à payer sera prélevé sur les crédits à inscrire au budget principal - exercices 2014 et suivants - comptes 2011 et 2138 - fonction 824.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 5 novembre 2013.