

GRANDLYON
communauté urbaine

EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DU BUREAU

Bureau du **30 novembre 2009**

Décision n° **B-2009-1302**

commune (s) : Lyon 2°

objet : Construction d'un immeuble de logements sociaux et d'un commerce - Engagement de la procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) et d'expropriation

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

Rapporteur : Monsieur Barral

Président : Monsieur Gérard Collomb

Date de convocation du Bureau : 23 novembre 2009

Compte-rendu affiché le : 1er décembre 2009

Présents : MM. Collomb, Bret, Reppelin, Da Passano, Mme Elmalan, MM. Calvel, Kimelfeld, Crimier, Philip, Mme Pédrini, MM. Abadie, Arrue, Mme David M., MM. Passi, Brachet, Charles, Colin, Barral, Desseigne, Crédoz, Mme Gelas, MM. Claisse, Bouju, Mmes Peytavin, Frih, MM. Assi, Julien-Laferrière, Sangalli.

Absents excusés : MM. Darne J. (pouvoir à M. Bret), Buna, Mme Guillemot (pouvoir à Mme Pédrini), MM. Charrier, Daclin (pouvoir à M. Kimelfeld), Mmes Vullien (pouvoir à M. Colin), Besson, Dognin-Sauze (pouvoir à M. Philip), MM. Bernard R (pouvoir à Mme Peytavin), Blein, Imbert A (pouvoir à M. Desseigne).

Absents non excusés : MM. Barge, Sécheresse, Vesco, Rivalta, David G., Lebuhotel.

Bureau du 30 novembre 2009**Décision n° B-2009-1302**

commune (s) : Lyon 2°

objet : **Construction d'un immeuble de logements sociaux et d'un commerce - Engagement de la procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) et d'expropriation**

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

Le Bureau,

Vu le projet de décision du 19 novembre 2009, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Le conseil de Communauté, par sa délibération n° 2008-0006 en date du 25 avril 2008, 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

La compétence communautaire en matière d'habitat a été précisée par délibération n° 2005-2847 du conseil de Communauté en date du 11 juillet 2005 et repose sur l'élaboration et l'animation du programme local de l'habitat en date du 10 janvier 2007. La politique du logement social, sa conduite, son financement, ses actions sont reconnues d'intérêt communautaire.

Pour répondre aux besoins démographiques de l'agglomération, qui compte 45 000 demandeurs de logements sociaux, le programme local de l'habitat fixe un objectif de production de 7 000 logements neufs d'ici 2012. Ainsi, chaque année, 2 498 logements sociaux doivent être réalisés.

La ville de Lyon a, quant à elle, accueilli lors du précédent recensement Insee, entre 1990 et 1999, 114 500 nouveaux ménages, ce qui nécessite le développement d'une offre de logements suffisamment diversifiée et adaptée aux besoins. Parmi les ménages lyonnais, 71 % ont des revenus qui leur permettraient de prétendre à un logement PLUS (prêt locatif à usage social) et 44 % disposent de revenus inférieurs au plafond PLAI (prêt locatif aidé d'intégration).

Le programme local de l'habitat actuel estime les besoins en logements sociaux à 1000 par an au moins, dont 800 au titre du développement de l'offre locative sociale et 200 au titre de la reconstitution des opérations de renouvellement urbain. La demande de logement social sur la ville de Lyon est forte et atteint 24 000 demandeurs en 2008.

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 la Ville depuis 2001.

Entre 2001 et 2008, le parc de logements sociaux sur le territoire de la ville de Lyon a augmenté de 4 114 logements sociaux, correspondant à la loi SRU. Le taux de logements sociaux préconisé par cette loi est ainsi passé de 17,72 % au 1er janvier 2001 à 18,74 % au 1er janvier 2008. Néanmoins, cette augmentation n'a pas permis de rattraper le déficit en logements sociaux.

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

Le 2^o arrondissement de Lyon est l'un des arrondissements où le taux de logements sociaux exigé par la loi SRU est le plus déficitaire. En effet, le taux de logement social au 1^{er} janvier 2008 est de 9,14 %, et le nombre de demandeurs de logements sociaux sur cet arrondissement est de 811.

L'enjeu relevé dans le programme local de l'habitat sur cet arrondissement est donc d'accroître ce segment de l'offre de logement social par la production de 80 logements sociaux financés par an.

Le présent projet porte sur deux parcelles, notamment la parcelle AX 68 inscrite en 2006, au plan local de l'urbanisme (PLU), en servitude pour réserve de logements en faveur de la diversité de l'habitat (article L 322-2 du code de l'urbanisme). Elle présente donc un intérêt du fait de sa mutabilité foncière, et compte tenu de la préemption de l'hôtel de Nice (parcelle AX 67) réalisée par la Communauté urbaine en avril 2003. L'acquisition de la parcelle AX 68 est donc immédiatement perçue comme un potentiel permettant d'augmenter d'un tiers la capacité constructive du site et indispensable à la requalification de cet angle.

En outre, l'hôtel de Nice (parcelle AX 67) et la parcelle de garages AX 68 se situent dans un îlot où le pourcentage de logement social est de 3,63 %.

Le projet retenu permettra de réaliser une vingtaine de logements familiaux en PLUS-PLAI, soit un quart environ de la production annuelle à réaliser sur cet arrondissement. Les logements sociaux PLUS (prêt locatif à usage social) et PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) sont des logements permettant aux locataires d'obtenir, selon des critères de revenus, des financements et des niveaux de loyers différents.

Caractéristiques principales de l'ouvrage

Situé dans la commune de Lyon 2^o, en plein centre ville, le terrain de l'opération est encadré, au sud, par le cours de Verdun et le centre d'échanges de Perrache, à l'ouest, par la place Carnot, prolongement naturel de la rue Auguste Comte.

Ces deux voies de circulation sont particulièrement fréquentées. Le cours de Verdun (est-ouest), supporte les trafics du tramway, des bus et des voitures. La rue sur la place Carnot supporte le trafic d'arrivée d'un des tunnels autoroutiers de Perrache, le trafic des voitures et un transfert important de piétons. Elle est bordée, en face du terrain de l'opération, par une zone de stationnement.

A l'exception d'un hôtel plus récent sur son pignon nord, sur ses mitoyens nord et "est", le terrain jouxte des immeubles du XVIII^e siècle de bonne facture architecturale.

Enfin, la localisation du terrain et sa configuration en angle confèrent une position particulièrement visible à l'immeuble qui y sera réalisé.

Les travaux sous maîtrise d'ouvrage de l'organisme Habitations Modernes et Familiales (HMF) comporteront la démolition des constructions existantes et la construction d'un nouvel immeuble comprenant :

- 20 logements locatifs sociaux environ, soit quatre logements en financement PLAI et 16 logements en financement PLUS. Ces logements sont destinés à des familles,
- un local d'activité en rez-de-chaussée, ouvert sur la place Carnot.

Une acquisition foncière est nécessaire pour mener à bien cette opération. Les négociations avec la propriétaire de la parcelle n'ayant pu aboutir, il est nécessaire de recourir à la procédure d'expropriation.

La Communauté urbaine, doit, 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.

Un dossier d'enquêtes conjointes, préalable à la déclaration d'utilité publique et 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 :

Nature des dépenses		Montant en €
foncier	acquisition + frais (démolition, taxes diverses, travaux de voirie et réseaux divers, branchements, géomètres, etc.)	726 000 €
études	architectes, bureau de contrôle, concours de maîtrise d'œuvre, bilans environnement et qualité, etc.	599 000 €
travaux	construction	2 695 000 €
total TTC		4 020 000 €

Pour information, le montant des acquisitions déjà réalisées en 2004 s'élève à 1 138 500 € (immeuble situé 23, cours de Verdun et 18, place Carnot, Lyon 2°) ;

Vu ledit dossier ;

DECIDE

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

2° - **Approuve** le dossier destiné à être soumis à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique 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° - **La dépense** correspondante sera imputée sur l'autorisation de programme individualisée n° 1761 à ouvrir sur l'exercice 2010.

5° - **Le montant** à payer en 2010 sera imputé sur les crédits à inscrire au budget principal de la Communauté urbaine - compte 213 200 - fonction 824 - opération 1761, à hauteur de 260 000 € pour l'acquisition et de 3 800 € pour les frais d'actes notariés.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme,
le président,
pour le président,

Reçu au contrôle de légalité le : 1 décembre 2009.