

GRANDLYON
communauté urbaine

EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DU BUREAU

Bureau du **10 mai 2010**

Décision n° **B-2010-1561**

commune (s) : Lyon 1er - Lyon 2° - Lyon 3°

objet : Opérations de démolition-reconstruction et de réhabilitations de trois immeubles d'habitation inscrits en emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements sociaux situés 7, impasse Fernand Rey à Lyon 1er, 28, cours Charlemagne à Lyon 2° et 2/4, rue de la Ruche à Lyon 3°- 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 Barral

Président : Monsieur Gérard Collomb

Date de convocation du Bureau : 3 mai 2010

Compte-rendu affiché le : 11 mai 2010

Présents : MM. Collomb, Bret, Darne J., Reppelin, Da Passano, Mme Guillemot, MM. Charrier, Calvel, Mme Vullien, MM. Kimelfeld, Philip, Mme Pédrini, M. Arrue, Mmes Besson, David M., MM. Barge, Passi, Brachet, Charles, Colin, Barral, Mme Dognin-Sauze, M. Crédoz, Mme Gelas, MM. Claisse, Bernard R, Bouju, Mme Peytavin, M. Blein, Mme Frih, MM. Rivalta, Assi, David G., Imbert A.

Absents excusés : Mme Elmalan, MM. Buna (pouvoir à M. Charles), Daclin (pouvoir à M. Crédoz), Crimier (pouvoir à M. Da Passano), Abadie (pouvoir à Mme Vullien), Sécheresse, Desseigne (pouvoir à M. Imbert A), Lebuhotel, Sangalli (pouvoir à M. Reppelin).

Absents non excusés : MM. Vesco, Julien-Laferrière.

Bureau du 10 mai 2010

Décision n° B-2010-1561

commune (s) : Lyon 1er - Lyon 2° - Lyon 3°

objet : **Opérations de démolition-reconstruction et de réhabilitations de trois immeubles d'habitation inscrits en emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements sociaux situés 7, impasse Fernand Rey à Lyon 1er, 28, cours Charlemagne à Lyon 2° et 2/4, rue de la Ruche à Lyon 3°- 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 29 avril 2010, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Le conseil de Communauté, par sa délibération n° 2008-0006 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 des opérations

La compétence communautaire en matière d'habitat a été précisée, par délibération n° 2005-2847 du conseil de Communauté 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.

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

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.

Entre 2001 et 2008, le parc de logements sociaux sur le territoire de la ville de Lyon a augmenté de 4 114 logements sociaux. Le taux de logements sociaux préconisé par la 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.

C'est pourquoi il est envisagé de lancer une procédure d'expropriation portant sur trois immeubles d'habitation inscrits en emplacements réservés pour programme de logement sociaux au plan local d'urbanisme (PLU) de la Communauté urbaine de Lyon qui permettra la réalisation d'un programme de logements sociaux d'envergure, soit la création de 22 logements de type T1 sous la forme d'une pension de famille, 17 logements de type T2 à type T5 et 19 studios de type T1.

Ces réservations pour programme 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 suivants :

- 7, impasse Fernand Rey à Lyon 1er : ER n° 2, 100 % de logements aidés prêt locatif à usage social (PLUS), prêt locatif aidé d'insertion (PLAI) ou Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), au bénéfice de la Communauté urbaine de Lyon,
- 28, cours Charlemagne à Lyon 2° : ER n° 4, 100 % de logements aidés PLUS et PLAİ, au bénéfice de la Communauté urbaine de Lyon,
- 2/4, rue de la Ruche à Lyon 3° : ER n° 7, 100 % de logements aidés PLUS, PLAİ ou ANAH, au bénéfice de la Communauté urbaine de Lyon.
- 7, impasse Fernand Rey à Lyon 1er :

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

Le tissu urbain du 1er arrondissement est contraint et laisse peu de possibilités de constructions neuves. Le taux de logement social solidarité et renouvellement urbain (SRU) au 1er janvier 2008 est de 15,52 %. Le nombre de demandeurs de logement sociaux sur cet arrondissement est de 1871.

Deux enjeux importants ont été définis dans le cadre du plan local à l'habitat (PLH) :

- un enjeu de maintien d'un rôle d'accueil et de diversité de l'habitat, notamment à destination des populations modestes et à revenus intermédiaires.

Le développement de l'offre de logement social se fait en partie à partir d'opérations d'acquisition-amélioration.

- un enjeu de requalification du parc privé. C'est un des arrondissements de Lyon où la part des logements inconfortables reste importante.

L'objectif de production de logement social est de 80 logements par an.

Situé dans un îlot ne regroupant que 14,61% de logements sociaux, l'immeuble du 7, impasse Fernand Rey est un hôtel meublé composé de 41 chambres. Il constitue une réelle opportunité de logement social.

Cet immeuble a été repéré depuis plusieurs années par les services de la Ville (direction de l'écologie urbaine et direction prévention sécurité) ainsi que dans le cadre du plan de lutte contre l'habitat indigne.

La réalisation d'un projet de logement social permettra d'améliorer les normes d'habitabilité et de salubrité des logements tout en contribuant au développement d'une offre de logements sociaux spécifiques.

Caractéristiques principales de l'ouvrage

L'impasse Fernand Rey est localisée au cœur du premier arrondissement de Lyon, sur les pentes de la Croix-Rousse, et à proximité de la mairie du 1er arrondissement (place Sathonay).

Par sa localisation en impasse, le bâtiment est bien isolé des nuisances sonores urbaines mais son accessibilité est relativement contrainte. En terme d'accès par les transports en commun, le site est très bien desservi notamment, par les lignes de métro A et C, et le bus C3.

Les travaux sous maîtrise d'ouvrage d'Adoma consisteront en la réalisation de 22 logements de type T1 dans le cadre d'une opération d'acquisition-amélioration et financés en prêt locatif aidé à l'intégration (PLAI) sous la forme d'une pension de famille.

Les pensions de famille offrent une alternative de logements pour des hommes et des femmes en forte situation d'isolement et d'exclusion, et sont gérées par un hôte ou une hôtesse qui assure une présence continue.

- 28, cours Charlemagne à Lyon 2° :

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

Dans le 2° arrondissement de Lyon, le taux de logements sociaux SRU est de 9,14 %.

Le 28, cours Charlemagne se situe dans un îlot ne regroupant que 3,67 % de logements sociaux. Le nombre de demandeurs de logements sociaux sur cet arrondissement s'élève à 811 demandeurs.

L'Office Public de l'Habitat (OPH) Grand Lyon Habitat a entrepris une étude d'ensemble de l'îlot du 24 au 42, cours Charlemagne. De cette étude, un diagnostic architectural a été élaboré, permettant de classer les bâtiments en fonction de leur vétusté, de leur possibilité à être démolis ou réhabilités.

La maîtrise de cet immeuble s'inscrit dans le projet global de requalification de l'îlot, étudié par l'OPH Grand Lyon Habitat, en lien avec l'Architecte des Bâtiments de France.

La Communauté urbaine de Lyon est propriétaire des terrains situés 5 et 7, rue Seguin et 26, cours Charlemagne. La captation de la parcelle située au 28, cours Charlemagne permettra la réalisation d'un programme neuf d'une vingtaine de logements, apportant ainsi une offre nouvelle dans ce secteur.

Caractéristiques principales de l'ouvrage

Le projet s'organisera entre le cours Charlemagne et la rue Seguin, sur le site de Perrache. Ce dernier est un pôle multimodal important du centre-ville, lié au quartier Sainte-Blandine qui présente un caractère de centre urbain dense en transports (métro A, tramway T1), services, commerces et espaces publics.

L'immeuble qui sera érigé sur le cours Charlemagne revêtira une ambiance urbaine forte confirmée par le linéaire commercial.

Les travaux réalisés sous maîtrise d'ouvrage de Grand Lyon Habitat, comporteront la démolition des constructions existantes et la construction d'un nouvel ensemble immobilier.

Le programme consistera en la réalisation de 17 logements locatifs sociaux de type T2 à T5, soit 5 logements financés en prêt locatif aidé à l'intégration (PLAI) et 12 logements en prêt locatif à usage social (PLUS) ainsi qu'une activité commerciale en rez-de-chaussée du bâtiment.

- 2/4, rue de la Ruche - Lyon 3° :

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

Le 3° arrondissement est l'arrondissement le plus peuplé de Lyon. Le taux de logement social SRU, au 1er janvier 2008 est de 14,94 %. Le nombre de demandeurs de logement sociaux sur cet arrondissement est de 6 799.

L'enjeu principal identifié dans le cadre du Programme local de l'habitat (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 200 logements sociaux par an.

Situé dans un îlot ne regroupant que 15,17 % de logements sociaux, l'immeuble du 2/4, rue de la Ruche est un hôtel meublé composé de 35 chambres. Il constitue une réelle opportunité de logement social.

Cet immeuble a été repéré depuis plusieurs années dans le cadre de la maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) Meublés. Les conditions d'habitabilité sont vétustes. L'immeuble a fait l'objet d'un arrêté de péril imminent, le 17 octobre 2008, concernant des désordres électriques et d'un arrêté concernant la sécurité des équipements, le 21 juillet 2009.

La réalisation d'un projet de logement social permettrait de faire cesser les désordres rencontrés et de contribuer au développement de l'offre de logements sociaux spécifiques.

Caractéristiques principales de l'ouvrage

Situé au cœur du 3^e arrondissement et à proximité immédiate des transports en commun (T3, Bus 69), services et équipements, le site bénéficie d'une bonne localisation tout en se préservant des grands axes de circulation.

Le projet prendra la forme d'une opération d'acquisition-amélioration sous maîtrise d'ouvrage de l'OPH Grand Lyon Habitat et d'une gestion globale assurée par Aralis. Il consistera en la réalisation d'une résidence sociale de 19 studios de type T1.

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.

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.

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 :

Adresses Nature des dépenses	7, impasse Fernand Rey - Lyon 1 ^{er}		28, cours Charlemagne - Lyon 2 ^e		2/4, rue de la Ruche - Lyon 3 ^e	
	(en € HT)	(en € TTC)	(en € HT)	(en € TTC)	(en € HT)	(en € TTC)
études/honoraires	302 600	319 200	450 700	476 900	176 500	186 700
travaux	1 119 000	1 180 600	2 119 900	2 243 200	821 900	869 800
Sous-Total	1 421 600	1 499 800	2 570 600	2 720 100	998 400	1 056 500
acquisitions foncières : - déjà réalisées - restant à réaliser (estimation des domaines)	1 010 000 €		400 000 € 875 000 €		615 000 €	
frais divers liés au foncier	45 200 €		209 700 €		62 400 €	
Total par opération	2 476 800	2 555 000	4 055 300	4 204 800	1 675 800	1 733 900
Total en € HT	8 207 900					
Total en € TTC	8 493 700					

Vu ledit dossier ;

DECIDE

1° - Décide l'engagement de la procédure d'expropriation portant sur trois immeubles d'habitation inscrits en emplacements réservés, en vue de la réalisation de programmes de logements sociaux au 7, impasse Fernand Rey à Lyon 1er, 28, cours Charlemagne à Lyon 2° et 2/4, rue de la Ruche à Lyon 3°.

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 globale B2 - Promouvoir une politique du logement équilibrée, individualisée sur l'opération n° 1762.

5° - Le coût de cette opération sera porté en dépenses au budget principal de la Communauté urbaine de Lyon - exercice 2011 - opération 1762 - fonction 824 - compte 213 200, pour un montant de 2 500 000 € pour les acquisitions et de 31 500 € 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 : 11 mai 2010.