

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DE LA COMMISSION PERMANENTE**

Commission permanente du 12 février 2024

Délibération n° CP-2024-3069

Commission pour avis : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Lyon 1er - Lyon 7ème

Objet : Opération de démolition-reconstruction et de réhabilitation de trois immeubles mixtes inscrits en emplacements réservés en vue de la réalisation de programme de logements sociaux - Procédure d'expropriation par déclaration d'utilité publique (DUP)

Service : Délégation Pilotage ingénierie administrative et financière - Direction Assemblées, affaires juridiques et assurances

Rapporteur : Madame Béatrice Vessiller

Président : Monsieur Bruno Bernard

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 64

Date de convocation de la Commission permanente : vendredi 26 janvier 2024

Secrétaire élu(e) : Madame Claire Brossaud

Présents : M. B. Artigny, Mme F. Asti-Lapperrière, M. P. Athanaze, M. B. Badouard, M. F. Bagnon, Mme É. Baume, M. Y. Ben Itah, Mme F. Benahmed, M. I. Benzeghiba, M. B. Bernard, M. P. Blanchard, Mme L. Boffet, Mme C. Brossaud, Mme V. Brunel, M. J. Bub, M. F-N. Buffet, M. J. Camus, Mme S. Chadier, M. P. Charmot, M. P. Cochet, Mme B. Collin, Mme D. Corsale, Mme C. Crespy, Mme L. Croizier, M. R. Debû, Mme H. Duvivier Dromain, Mme L. Fréty, Mme N. Frier, M. G. Gascon, Mme H. Geoffroy, M. C. Geourjon, M. M. Grivel, Mme A. Groperrin, M. F. Groult, M. P. Guelpa-Bonaro, Mme S. Hémain, Mme Z. Khelifi, M. D. Kimelfeld, M. J-C. Kohlhaas, M. L. Lassagne, M. J-M. Longueval, Mme V. Moreira, Mme D. Nachury, Mme C. Panassier, M. R. Payre, M. L. Pelaez, Mme I. Petiot, Mme M. Picard, Mme M. Picot, Mme C. Pouzergue, M. C. Quiniou, M. J-C. Ray, Mme S. Runel, Mme V. Sarselli, M. L. Seguin, Mme N. Sibeud, Mme L. Vacher, M. C. Van Styvendael, Mme B. Vessiller, M. M. Vincent.

Absents excusés : M. J-L. Da Passano (pouvoir à M. D. Kimelfeld), Mme N. Dehan (pouvoir à Mme C. Brossaud), Mme R-F. Fournillon (pouvoir à M. M. Grivel), M. R. Marion (pouvoir à Mme V. Brunel).

Commission permanente du 12 février 2024**Délibération n° CP-2024-3069**

Commission pour avis : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Lyon 1er - Lyon 7ème

Objet : Opération de démolition-reconstruction et de réhabilitation de trois immeubles mixtes inscrits en emplacements réservés en vue de la réalisation de programme de logements sociaux - Procédure d'expropriation par déclaration d'utilité publique (DUP)

Service : Délégation Pilotage ingénierie administrative et financière - Direction Assemblées, affaires juridiques et assurances

La Commission permanente,

Vu le rapport du 24 janvier 2024, exposant ce qui suit :

Le Conseil de la Métropole de Lyon, par délibération n° 2020-0125 du 27 juillet 2020, a délégué une partie de ses attributions à la Commission permanente, à l'exception de celles visées aux articles L 3631-6, L 3312-1 à L 3312-3 et L 1612-12 à L 1612-15 et L 3633-2 du code général des collectivités territoriales (CGCT).

I - Contexte

L'agglomération lyonnaise compte actuellement 78 351 demandeurs de logements sociaux (2022). Sur le territoire de la Ville de Lyon, la part est importante, avec 34 303 demandeurs en 2022, et représente 43 % de la demande globale.

En 2022, parmi les ménages lyonnais, 20 % ont des revenus qui leur permettraient de prétendre à un logement prêt locatif à usage social (PLUS) et 72 % disposent de revenus inférieurs au plafond prêt locatif aidé d'intégration (PLAI).

Ainsi, et prenant appui sur les obligations législatives et réglementaires issues de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, solidarité et renouvellement urbains (SRU) et de la loi n° 2022-17 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale, qui imposent une part de 25 % de logement social ainsi qu'un plan de rattrapage triennal pour les communes déficitaires, la Métropole compte, parmi les objectifs prioritaires de sa politique de l'habitat, la production de logements sociaux.

À Lyon, entre 2014 et 2022, et en application des dispositions de la loi SRU, le parc de logements sociaux a augmenté de 10 270 logements. Ainsi, le taux de logement social imposé par cette loi est passé de 19,76 % au 1^{er} janvier 2014 à 22,99 % au 1^{er} janvier 2022.

Depuis 2014, pour la Ville de Lyon, ce sont 14 869 logements sociaux qui ont été agréés, soit 1 652 logements par an. Pour pouvoir atteindre le taux de 25 % de logements sociaux, il est donc nécessaire de poursuivre la production.

La Métropole a conduit de nombreuses actions foncières, notamment à travers l'exercice du droit de préemption urbain, et mobilisé divers outils de planification dont l'inscription, au plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLU-H), d'emplacements réservés pour la production de logements, en application de l'article L 151-41 alinéa 4 du code de l'urbanisme pour favoriser la production de logements sociaux ou abordables dans un souci de mixité sociale.

Actuellement, sur le territoire de la ville de Lyon, une soixantaine de bâtiments font l'objet d'emplacements réservés, en application de l'article précité, dans l'objectif de favoriser la production de logements sociaux en raison de l'opportunité de développement dans des secteurs très constitués mais aussi au regard de l'état de dégradation des biens concernés.

Si les actions conduites précédemment ont permis de développer des programmes de logements sociaux, elles n'ont, néanmoins, pas permis de rattraper le déficit de logements sociaux exigés par la loi.

Après étude comparative des potentialités offertes par les différents emplacements réservés inscrits au PLU-H, la Métropole a décidé, pour assurer la réalisation effective de programmes de logement social sur certains de ces emplacements réservés et après des démarches infructueuses de négociation à l'amiable avec les propriétaires, d'engager une procédure d'expropriation par DUP portant sur deux adresses :

- au 1 rue de Crimée/112 boulevard de la Croix-Rousse à Lyon 1er (parcelles AE 195 et AE 196). Il s'agit d'un ensemble immobilier composé de deux immeubles en monopropriété de 14 logements et deux locaux commerciaux, suivi dans le cadre du programme d'intérêt général habitat indigne de Lyon pour des problématiques importantes de dégradation et d'insalubrité du bâti. La programmation définie par l'emplacement réservé est 100 % en PLUS ainsi qu'en PLAI,

- au 21 rue Louis Dansard à Lyon 7ème (parcelle AC 17). Il s'agit d'un immeuble en monopropriété de 17 logements et deux locaux commerciaux présentant un état moyen du bâti. La programmation définie par l'emplacement réservé est 100 % en PLUS ainsi qu'en PLAI.

II - Objectifs poursuivis et modalités de réalisation de l'opération

Les objectifs de la Métropole pour le présent projet sont les suivants :

- la poursuite de la production de logements sociaux afin d'atteindre le taux réglementaire de 25 % fixé par la loi SRU, en lien avec les besoins des résidents de l'agglomération lyonnaise,

- une réponse aux enjeux liés au parcours résidentiel, tout en tenant compte des capacités de développement de Lyon 7ème et de Lyon 1er en matière de foncier, d'équipements, de services et de transports, tout en conservant les qualités patrimoniales et architecturales des quartiers,

- le renforcement du vivre-ensemble et de la mixité sociale et fonctionnelle dans des secteurs qui se gentrifient progressivement, tout en proposant des logements adaptés pour des ménages plus précaires et en situation d'exclusion,

- une réponse à la lutte contre l'habitat indigne et au traitement d'un parc privé vieillissant et dégradé, en solutionnant les situations d'insalubrité et en rétablissant des conditions de vie saines pour les résidents,

- une réponse aux attentes institutionnelles sur les nouvelles dispositions réglementaires visant la performance énergétique de l'habitat.

Le bien, situé 1 rue de Crimée/112 boulevard de la Croix-Rousse à Lyon 1er, fera l'objet d'une réhabilitation complète avec la réalisation de 10 logements après travaux de mise à nu et de réorganisation des niveaux. Les garages box seront démolis et les espaces seront redistribués afin de créer deux locaux à vélos et un local à poubelles ; une végétalisation des espaces communs de la cour sera également opérée. Les commerces en rez-de-chaussée seront maintenus.

Le bien, situé 21 rue Louis Dansard à Lyon 7ème, s'inscrira dans une démarche d'habitat participatif où les futurs résidents pourront s'engager activement dans la transformation du site : de la conception à la rénovation des espaces adaptés à leurs besoins. Le projet prévoit la réalisation de huit logements après travaux de mise à nu et de réorganisation des niveaux ; un espace collectif sera également créé. Les commerces en rez-de-chaussée seront maintenus.

L'ensemble des biens acquis par la Métropole dans le cadre de cette DUP seront, par la suite, mis à disposition par bail emphytéotique à un organisme de logement social. Les projets ainsi développés devraient permettre la création de 15 à 18 logements sociaux permettant ainsi de contribuer à répondre aux objectifs susvisés.

III - Acquisitions foncières et procédure de déclaration publique

L'opération précitée se situe sur des emprises qui ne sont pas la propriété de la Métropole. Sa réalisation nécessite donc de procéder à des acquisitions foncières. Ces dernières n'ont pas pu être réalisées à l'amiable faute d'un accord des propriétaires.

La Métropole doit donc, sur le fondement de l'article L 1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, solliciter une DUP auprès de madame la Préfète de la Région Auvergne-Rhône-Alpes, Préfète du Rhône.

Conformément à la législation, l'enquête préalable à la DUP pour cette opération se déroulera selon la procédure prévue aux articles L 110-1 et suivants, ainsi qu'aux articles R 111-1 à R 112-24 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, du fait de l'absence de nécessité d'une étude d'impact et de mise en compatibilité du PLU-H. Le dossier d'enquête préalable à la DUP est joint à la présente délibération.

En effet, le projet d'aménagement n'entre pas dans le cadre des catégories d'aménagement soumises à l'enquête publique régie par l'article L 123-1 du code de l'environnement. L'opération ne fait pas partie de la liste des aménagements, ouvrages ou travaux définie à l'annexe I de l'article R 123-1 du code de l'environnement (opérations susceptibles d'affecter l'environnement en raison de leur nature, de leur consistance ou du caractère des zones concernées).

Par ailleurs, les travaux, objet de la présente enquête, sont compatibles avec les dispositions du PLU-H en vigueur de la Métropole et ne nécessitent donc pas de procédure de mise en compatibilité.

L'enquête publique est donc menée selon la procédure de droit commun. Elle est réalisée conformément aux articles L 110-1 et suivants ainsi que R 111-1 à R 112-24 du code de l'expropriation.

Les parcelles à exproprier étant déterminées et les propriétaires identifiés, l'enquête parcellaire qui concerne les parcelles nécessaires à la réalisation du projet sera donc menée conjointement à l'enquête publique préalable à la DUP du projet comme le permet l'article R 131-14 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Le dossier d'enquête publique comporte une estimation sommaire et globale des dépenses se décomposant comme suit :

Nature des dépenses pour la réalisation du projet		Montant (en € TTC)
acquisitions foncières	acquisitions à réaliser (direction de l'immobilier de l'État sollicitée) y compris indemnité de emploi, indemnités accessoires, frais de notaire inclus	8 706 000
études et travaux	études et frais de maîtrise d'œuvre et maîtrise d'ouvrage	120 000
	travaux et aménagements (voirie, réseaux, espaces publics, parc, etc.) y compris préparatoires et/ou d'accompagnement	2 850 000
Total		11 676 000

Vu les termes de l'avis de la direction de l'immobilier de l'État du 20 juin 2023, joint au dossier ;

Vu ledit dossier ;

Où l'avis de sa commission urbanisme, habitat, logement et politique de la ville ;

DELIBERE

1° - Prononce l'engagement de la procédure d'expropriation pour l'opération de démolition-reconstruction et de réhabilitation de trois immeubles mixtes inscrits en emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements sociaux 112 boulevard de la Croix-Rousse/1 rue de Crimée à Lyon 1er et 21 rue Louis Dansard à Lyon 7ème.

2° - Approuve les dossiers destinés à être soumis conjointement à enquête préalable à la DUP et à enquête parcellaire.

3° - Autorise le Président de la Métropole à :

a) - signer tous les actes liés à la procédure d'expropriation et à prendre de toute mesure nécessaire à l'exécution de la présente délibération,

b) - solliciter auprès de madame la Préfète de la Région Auvergne-Rhône-Alpes, Préfète du Rhône, à l'issue de ces enquêtes, la DUP et la cessibilité des emprises nécessaires à la réalisation du projet.

4° - La dépense correspondante aux acquisitions foncières sera imputée sur l'autorisation de programme globale P15 - Logement parc privé individualisée le 25 septembre 2023 pour un montant de 7 800 000 € en dépenses à la charge du budget principal sur l'opération n° OP15O8408.

5° - La somme à payer sera imputée sur les crédits inscrits et à inscrire au budget principal - exercices 2024 et suivants - chapitre 21, pour un montant de 7 800 000 €.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Publié le : 13 février 2024

Accusé de réception en préfecture : 069-200046977-20240212-316135-DE-1-1 Date de télétransmission : 13 février 2024 Date de réception préfecture : 13 février 2024
