

GRANDLYON
communauté urbaine

EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DU BUREAU

Bureau du **10 mai 2012**

Décision n° **B-2012-3262**

commune (s) : Lyon 3° - Lyon 7°

objet : Opération de restauration immobilière - 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 Barral

Président : Monsieur Gérard Collomb

Date de convocation du Bureau : jeudi 3 mai 2012

Secrétaire élu : Madame Karine Dognin-Sauze

Compte-rendu affiché le : vendredi 11 mai 2012

Présents : MM. Collomb, Bret, Darne J., Da Passano, Mme Domenech Diana, MM. Buna, Charrier, Calvel, Mme Vullien, MM. Kimelfeld, Crimier, Philip, Mme Pédrini, MM. Abadie, Arrue, Mme David M., MM. Passi, Brachet, Colin, Sécheresse, Barral, Mme Dognin-Sauze, M. Crédoz, Mme Gelas, MM. Claisse, Bernard R., Blein, Mme Frih, MM. Rivalta, Assi, Julien-Laferrière.

Absents excusés : MM. Reppelin (pouvoir à Mme Vullien), Daclin (pouvoir à M. Philip), Mme Besson, MM. Desseigne (pouvoir à M. Abadie), Bouju (pouvoir à M. Buna), Mme Peytavin, MM. David G. (pouvoir à M. Crédoz), Sangalli.

Absents non excusés : Mme Guillemot, MM. Barge, Charles, Vesco, Lebuhotel.

Bureau du 10 mai 2012**Décision n° B-2012-3262**

commune (s) : Lyon 3° - Lyon 7°

objet : **Opération de restauration immobilière - 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 25 avril 2012, 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

Situé sur les 3° et 7° arrondissements de la rive gauche du Rhône, le secteur de la Guillotière regroupe les quartiers Moncey, Voltaire et Guillotière. Il bénéficie d'un positionnement géographique stratégique de centre-ville en articulation entre 2 centralités fortes : la Presqu'île, le centre historique et la Part-Dieu, le centre tertiaire. Datant du XVIIIe et du XIXe siècles. Ce secteur constitue un quartier ancien qui couvre 166 hectares (1,6 kilomètre carré) et totalise près de 10 % de la population lyonnaise.

Ces quartiers sont parmi les plus denses de la Commune : la densité en moyenne est de 30 % supérieure à celle du territoire communal et 5 fois plus importante qu'au niveau intercommunal.

Ce secteur Moncey/Voltaire/Guillotière concentre des difficultés sociales, urbaines et économiques importantes. Il fait aujourd'hui l'objet d'un projet partagé qui s'appuie sur une ambition forte : valoriser son positionnement stratégique en affirmant son identité historique et sociale.

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

Depuis plusieurs années, la Communauté urbaine de Lyon et la Ville de Lyon déploient sur ce secteur un ensemble d'actions ayant pour objectif de renforcer son positionnement stratégique, tant au plan urbain, économique ou patrimonial :

- la mise en œuvre d'une opération de revitalisation économique des rez-de-chaussée (FISAC),
- la réalisation de lignes fortes de transports en commun,
- les opérations d'aménagement (les ZAC Centre Liberté Péri et "Les portes de la Guillotière"),
- les actions de requalification d'espaces publics (aménagement des berges et des places Jutard/Raspail/Bahadourian/Voltaire, requalification de voiries),
- l'implantation d'équipements,
- la mise en œuvre de contrat urbain de cohésion sociale.

En parallèle, les secteurs visés ont tous bénéficié de dispositifs d'amélioration de l'habitat successifs. Ainsi, depuis 1981 le secteur a globalement bénéficié de 7 Opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) afin d'inciter à la requalification de l'habitat privé ancien.

Sur l'ensemble du secteur, la dynamique engagée depuis plus de 20 ans par les collectivités nécessite aujourd'hui d'être renforcée. En effet, au regard de l'importance des investissements publics effectués, les impacts bien que certains, sont restés limités dans leurs effets : notamment le phénomène de l'insalubrité et de l'indignité n'a pu être complètement enrayeré.

La dernière OPAH Habitat Indigne s'est inscrite dans la cadre d'un plan de lutte contre l'habitat indigne conduit par la Ville entre 2003 et 2009, déclinaison locale d'une démarche nationale (mise en œuvre du droit au logement et amélioration de la qualité de l'habitat privé et de lutte contre les situations d'habitat indigne portés par la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain du 13 décembre 2000).

Elle a permis une animation forte pendant une durée de 6 ans et un vaste repérage : près de 2000 logements visités, 817 logements identifiés comme indignes ou très inconfortables dont 60 % traités parmi les situations prioritaires (diffus ou immeuble). Un résultat largement positif mais cependant mitigé sur un certain nombre de situations les plus problématiques, notamment sur des immeubles entiers.

Les collectivités ont donc décidé en 2009 la poursuite des actions de lutte contre l'habitat indigne sur le territoire de la Ville de Lyon par la mise en place d'un programme d'intérêt général (PIG) Immeubles sensibles suite au précédent PLHI (plan de lutte contre l'habitat indigne).

Un diagnostic réalisé en 2010 sur ce secteur a permis de repérer une centaine d'immeubles comme potentiellement fragiles. Ces immeubles cumulent des difficultés de bâti, d'occupation et de fonctionnement et se caractérisent par les points suivants :

- le parc social de fait,
- le bâti en mauvais état sur les parties communes et/ou privatives,
- les propriétaires en difficulté, hésitants voire réfractaires à la réalisation de travaux ou copropriétés bloquées.

Pour une vingtaine d'immeubles, il a été estimé que le seul volet incitatif ne pouvait suffire à engager une dynamique de projet. Une action publique forte est nécessaire pour enrayer le processus de dégradation, notamment en parties communes et aboutir à une requalification pérenne par leur propriétaire.

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 engagés par ce type de procédure 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 édicton de prescriptions de travaux, ces derniers sont notifiés aux propriétaires qui ont obligation de les exécuter dans un délai fixé.

Ce n'est que dans l'hypothèse d'un refus d'obtempérer que la procédure d'expropriation serait poursuivie.

La demande de déclaration d'utilité publique (DUP) de ces travaux de restauration, ciblée sur les adresses les plus critiques, est motivée par :

- le constat de la dégradation des parties communes présent sur l'ensemble des immeubles,
- des conditions d'habitation insatisfaisantes dans un contexte de bâti souvent dangereux,
- le caractère vacant et/ou délaissé de certains immeubles,
- l'absence de réalisation de travaux pendant les précédentes OPAH,
- des propriétaires peu réactifs ou des copropriétés paralysées.

Identification et caractéristiques principales des immeubles

À l'issue d'une étude préalable à la mise en œuvre de l'ORI, réalisée en 2009/2010 par le Cabinet Urbanis et sur proposition du Comité de Pilotage réuni le 17 janvier 2011, 13 immeubles ont été identifiés :

Adresses	Référence cadastrale	Statut de propriété	Nature du bien
31, rue Paul Bert - Lyon 3°	AL49	propriété unique	Immeuble bâti - 1 bâtiment (R+5) - 8 logements - 1 local d'activités
29, rue Paul Bert - Lyon 3°	AL50	propriété unique	Immeuble bâti - 1 bâtiment (R+5 + combles aménagés) - 4 logements et 14 pièces d'habitation - 1 local d'activités
26, rue Moncey - Lyon 3°	AL150	copropriété	Immeuble bâti sur cour (fond de parcelle) - 1 bâtiment ciblé (R+3), 10 logements - 2 locaux
225, rue de Créqui - Lyon 3°	AO97	copropriété	Immeuble bâti - 2 bâtiments (R+2 et R+3) - 7 logements - 1 local d'activités
198 b, rue de Créqui - Lyon 3°	AO104	copropriété	Immeuble bâti - 1 bâtiment (R+3) - 13 logements
200/202, rue de Créqui - Lyon 3°	AO105	copropriété	Immeuble bâti - 1 bâtiment (R+2+combles aménagés), 19 logements ; 2 locaux d'activité
208, rue de Créqui - Lyon 3°	AO108	copropriété	Immeuble bâti - 1 bâtiment (R+4+combles aménagés), 9 logements ; 2 locaux d'activité
13, rue Claude Boyer - Lyon 7°	AL5	copropriété	Immeuble bâti - 1 bâtiment (R+2+c), 8 logements - 3 lots d'activités
12, rue Montesquieu - Lyon 7°	AO8	propriété unique	Immeuble bâti - 1 bâtiment (R+2), 4 logements - 1 local d'activités
90, rue Béchevelin - Lyon 7°	AW101	copropriété	Immeuble bâti - 1 bâtiment (R+5+c), 12 logements - 1 local d'activités
92, rue Béchevelin - Lyon 7°	AW102	copropriété	Immeuble bâti - 2 bâtiments (R+5+combles aménagés, R+1) - 16 logements - 2 locaux
6, rue de la Thibaudière - Lyon 7°	AY8	copropriété	Immeuble bâti - 1 bâtiment (R+2) - 11 logements - 1 local d'activités
59, rue Salomon Reinach - Lyon 7°	AY18	copropriété	Immeuble bâti - 1 bâtiment (R+2) - 13 logements - 1 local

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, à savoir un plan de situation, la désignation des immeubles concernés, l'indication du caractère vacant ou occupé, une notice explicative et une estimation de la valeur des immeubles avant restauration et du coût des restaurations ;

Vu ledit dossier ;

DECIDE

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

2° - Approuve le dossier destiné à être soumis aux services de l'Etat.

3° - Autorise monsieur le Président à :

- a) - solliciter auprès de monsieur le Préfet du Rhône la déclaration d'utilité publique (DUP),
- 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, individualisée sur l'opération n° OP1402683 pour la somme de 2 500 000 € en dépenses.

5° - Le montant à payer sera prélevé sur les crédits inscrits au budget principal - exercices 2012 et suivants - compte 2132 - fonction 824.

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

Reçu au contrôle de légalité le : 11 mai 2012.