

2008/960 - DEMANDE AUPRES DE LA COMMUNAUTE URBAINE DE LYON D'INSTITUER UN DROIT DE PREEMPTION URBAIN « RENFORCE » POUR LES IMMEUBLES ET PARCELLES INSCRITS EN «RESERVE POUR REALISATION DE LOGEMENT SOCIAL » AU PLAN LOCAL D'URBANISME (DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT URBAIN)

Le Conseil Municipal,

Vu le rapport en date du 1 décembre 2008 par lequel M. le Maire expose ce qui suit :

« Afin de conforter une politique de développement du logement social active mise en œuvre sur le territoire de la Ville de Lyon depuis 2001, la Ville de Lyon a donné un avis favorable au projet de révision du Programme Local de l'Habitat (PLH) communautaire 2007-2012 par délibération du Conseil municipal du 19 juin 2006.

Le PLH en vigueur approuvé par le Conseil communautaire du 10 janvier 2007 définit notamment un objectif ambitieux de réalisation de logements sociaux sur le territoire de la Ville de Lyon : 1.000 logements sociaux par an dont 800 au titre du développement de l'offre locative sociale et 200 au titre de la reconstitution des opérations de renouvellement urbain.

Dans cet objectif et comme le permettent les dispositions législatives et réglementaires, la Ville de Lyon a souhaité se doter d'un outil complémentaire au service de la Politique de l'Habitat en instituant des « réserves pour réalisation de logement social » au sein du Plan Local d'Urbanisme.

La mise en œuvre de 31 « Réserves pour réalisation de logement social » au PLU

Cet outil vient compléter les actions développées pour la réalisation de logement social que sont notamment les déclarations d'intention d'aliéner, les acquisitions amiables, les VEFA dans le cadre des opérations mixtes, les opérations de logement social développées en ZAC, et les cessions foncières d'institutions ou collectivités publiques.

Suite à un travail d'identification de parcelles mutables, une première liste de 26 réserves au bénéfice du Grand Lyon a été instituée par la délibération du 16 octobre 2006 approuvant la modification n°1 du PLU :

- 12 réserves correspondent à des immeubles dégradés, à l'état d'abandon manifeste, ou hôtels meublés présentant des dysfonctionnements de gestion. Chacune de ces réserves fait l'objet d'une obligation de 100 % de logement social.

- 10 réserves correspondent à des terrains dont la superficie est inférieure à 2.000 m² et seront donc dévolues entièrement en logement social, en construction neuve.

- 4 réserves correspondent à des terrains supérieurs à 2.000 m² sur lesquels un minimum de 25 % de logement social est demandé, en construction neuve.

La modification n° 1 du PLU et ces 26 réserves pour réalisation de logement social sont opposables depuis le 2 mai 2007.

Par ailleurs, dans le cadre de la modification n° 5 du PLU pour laquelle le Conseil municipal du 20 octobre 2008 a donné un avis favorable, cette liste a été complétée par une proposition d'institution de 5 nouvelles réserves, toutes dévolues à la réalisation de 100 % de logement social. Ces 5 réserves seront opposables de façon prévisionnelle au printemps 2009 et en tout état de cause après que le Conseil de communauté urbaine ait approuvé, par délibération, cette procédure de modification n° 5 du PLU

La demande de mise en œuvre d'un droit de préemption renforcé

L'opposabilité des « réserves pour réalisation de logement social » s'applique à toute autorisation du droit des sols qui concernerait ces parcelles. Aussi pour compléter l'outil et pour veiller aux mutations sur ces parcelles, nous vous proposons de demander au Grand Lyon l'instauration sur ces adresses, d'un droit de préemption urbain renforcé.

Par délibération du Conseil de la Communauté Urbaine de Lyon en date du 28 septembre 1987, le Droit de Préemption Urbain a été institué sur l'ensemble des zones urbaines et des zones d'urbanisation futures situées sur le territoire de la Ville de Lyon.

Selon les dispositions de l'article L 211-4 du code de l'Urbanisme, le droit de préemption urbain n'est pas applicable à l'aliénation d'un ou plusieurs lots constitués soit par :

- un seul local à usage d'habitation, à usage professionnel ou à usage professionnel et habitation,
- un tel local et ses locaux accessoires,
- un local (ou plusieurs locaux) accessoire d'un tel local,

le tout compris dans un bâtiment soumis au régime de la copropriété depuis plus de dix ans, la date de publication du règlement de copropriété au bureau des hypothèques compétent constituant le point de départ de ce délai.

Cet article précise dans son dernier alinéa, que ces cessions peuvent être soumises au droit de préemption urbain si le titulaire décide de l'appliquer par délibération motivée.

Nous vous proposons l'instauration d'un droit de préemption urbain renforcé selon les termes de l'article L 211-4 du Code de l'Urbanisme

pour les 31 adresses suivantes, inscrites ou en cours d'inscription en « réserves pour réalisation de logement social » au PLU :

1	1-3-5 rue Raymond	Uap	641	3	AL3-AL5-AL6
1	23 rue de Flesselles	Uap	480	1	AH35
1	28 rue de l'Annonciade et 7 impasse Fernand Rey	Uap	286	3	AI69-AI70-AI71
1	2 rue Pierre Blanc	Uap	384	1	AH36
1	47 rue des Tables Claudiennes	Uap	225	1	AO176
2	7 rue Clothilde Bizolon	UA	211	1	AP67
2	25 cours de Verdun	UB	152	1	AX68
2	25 rue Marc Antoine Petit	UB	445	1	AZ30
2	28 cours Charlemagne	UB	181	1	AZ75
3	17-21 rue de la Métallurgie	URM	1363	2	DO74-DO86
3	2 et 4 rue de la Ruche	URM	198	1	DM98-DM99
3	44-46 rue Jeanne d'Arc	URM	3137	1	DI10
3	46 rue Saint Isidore	URM	3457	1	DH11
3	61 rue Léon Jouhaux	UB	1314	1	AV28
3	4 rue Fiol	URM	3204	1	BK42
3	47-49 rue du Lac	UB	593	2	AX60-AX59
4	5 place Tabareau	UB	227	1	AN132
4	27 rue d'Ivry	UC	203	1	AW215
4	6 rue Philibert Roussy	UB	243	1	AH35
4	2bis rue Janin	UCP et UC	396	2	AX224 et AX225
5	74 rue Joliot curie	UR	11720	1	BC10
5	79 avenue du Point du jour	UC	1793	2	BO211-BO212
6	293 cours Lafayette	URM	303	1	AX143
7	120 rue Bollier 11 rue Malot	URM	1375	2	BW13-BW14
7	12 rue Montesquieu	UB	145	1	AO8
7	10 rue de Marseille	UB	316	1	AB37
7	23 rue Saint Jérôme	UB	193	1	AX33

8	23-25-27 rue saint Nestor	URM	676	3	BP40-BP42-BP42
8	39 rue Stéphane Coignet	UR	897	1	AZ213
9	15 rue de Saint Cyr	UC	333	1	DB 61
9	32 rue Saint Pierre de Vaise	UC	509	1	BS10

L'instauration du droit de préemption renforcé permettra de connaître les décisions de vente par lots en l'absence desquelles les acquisitions foncières sont parfois impossibles. Il vise à permettre la reprise de ces logements par un bailleur social afin de participer aux objectifs de développement du parc social locatif sur le territoire de la Ville de Lyon en lien avec le Programme Local de l'Habitat en vigueur. »

Vu le Code de l'urbanisme et en particulier l'article L-211-4 ;

Vu la délibération du Conseil de la Communauté Urbaine de Lyon en date du 28 septembre 1987 ;

Vu la délibération du Conseil municipal du 19 juin 2006 donnant un avis favorable au projet de révision du PLH 2007-2012 ;

Vu la délibération du Conseil communautaire approuvant le PLH (2007-2012) du 10 janvier 2007 ;

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 16 octobre 2006, donnant un avis favorable à la modification n° 1 du PLU ;

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 20 octobre 2008, donnant un avis favorable à la modification n° 5 du PLU ;

Vu les avis émis par les 9 Conseils d'arrondissement ;

Oùï l'avis de sa Commission Urbanisme – Développement Durable – Cadre de Vie et Environnement ;

DELIBERE

M. le Maire est autorisé à demander à la Communauté Urbaine de Lyon l'institution d'un Droit de Préemption Urbain « renforcé » sur les immeubles et parcelles sus-indiqués, selon les dispositions de l'article L 211-4 du Code de l'Urbanisme.

(Et ont signé les membres présents)
Pour extrait conforme,
Pour le Maire, l'Adjoint délégué,

G. BUNA