

Rapport du commissaire enquêteur Marc-Laurent BOUTIN

Désigné en qualité de commissaire enquêteur par ordonnance N° E14000030 / 69 du Tribunal Administratif de Lyon en date du 26 février 2014 au titre de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique relative au projet d'opérations de démolition-reconstruction et de réhabilitations de quatre immeubles d'habitation inscrits en emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements sociaux situés 17, rue de la Métallurgie à Lyon 3^e - 1, rue Verlet Hanus à Lyon 3^e - 10, rue Marignan à Lyon 3^e - 293, cours Lafayette à Lyon 6^e.



Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique relative au projet d'opérations de démolition-reconstruction et de réhabilitations de quatre immeubles d'habitation inscrits en emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements sociaux situés :

- ☞ **17, rue de la Métallurgie à Lyon 3^e ;**
- ☞ **1, rue Verlet Hanus à Lyon 3^e ;**
- ☞ **10, rue Marignan à Lyon 3^e ;**
- ☞ **293, cours Lafayette à Lyon 6^e.**

Rapport établi sur 24 pages recto-verso

Enquête publique ayant pour objet l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique relative au projet d'opérations de démolition-reconstruction et de réhabilitations de quatre immeubles d'habitation inscrits en emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements sociaux situés
17, rue de la Métallurgie à Lyon 3^e - 1, rue Verlet Hanus à Lyon 3^e
- 10, rue Marignan à Lyon 3^e - 293, cours Lafayette à Lyon 6^e.

SOMMAIRE

I) Généralités sur la procédure administrative	5
A) Le projet avant l'enquête	5
B) Cadre juridique – désignation	5
C) Autorité organisatrice	6
D) Objet de l'enquête.....	6
i) Bref rappel sur l'expropriation	6
ii) Caractéristiques du projet	7
a) 17, rue de la Métallurgie (Lyon 3 ^e)	7
1) Photographies.....	8
2) Caractéristique de l'ouvrage	8
3) Motif de l'Utilité Publique	9
b) 1, rue Verlet Hanus (Lyon 3 ^e).....	10
1) Photographies.....	10
2) Caractéristique de l'ouvrage	11
3) Motif de l'Utilité Publique	12
c) 10, rue Marignan (Lyon 3 ^e)	13
1) Photographies.....	13
2) Caractéristique de l'ouvrage	14
3) Motif de l'Utilité Publique	15
d) 293, cours Lafayette (Lyon 6 ^e)	16
1) Photographies.....	16
2) Le 6 ^e arrondissement de Lyon	17
3) Caractéristique de l'ouvrage	17
4) Motif de l'Utilité Publique	18
E) Cadre juridique et réglementaire	18
F) Composition du dossier (7 pages A4 et 109 pages A3)	19
II) Analyse des documents consultés	19

Rapport établi sur 24 pages recto-verso

Enquête publique ayant pour objet l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique relative au projet d'opérations de démolition-reconstruction et de réhabilitations de quatre immeubles d'habitation inscrits en emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements sociaux situés
17, rue de la Métallurgie à Lyon 3^e - 1, rue Verlet Hanus à Lyon 3^e
- 10, rue Marignan à Lyon 3^e - 293, cours Lafayette à Lyon 6^e.

i) Notice de présentation de l'opération	19
III) Organisation et déroulement de l'enquête	20
A) Modalités de désignation du commissaire enquêteur.....	20
B) Concertation préalable à la procédure d'enquête	20
C) Modalités de l'enquête	20
i) Préparation et organisation de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.....	20
ii) Entretien avec le maître d'ouvrage – visites des lieux.....	20
iii) Permanences	21
D) Information du public.....	21
i) État des publicités légales dans la presse	21
ii) Affichages en mairies	22
iii) Autres moyens de publicité (articles de presse, site internet, avis dans boîtes aux lettres, etc.).....	22
iv) Réunion publique	22
E) Déroulement de l'enquête	22
i) Climat afférent à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique	23
F) Paraphe et clôture des registres d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique	23
G) Appréciation de la participation	23
H) Récapitulation comptable des observations écrites reçues.....	24
IV) Présentation et analyse des observations, consultation et réponse du maître d'ouvrage	24
A) Présentation des types d'observations/questions	24
B) Position du maître d'ouvrage.....	24
C) Analyse du bien-fondé et position personnelle sur les observations, contre-propositions et réponses du maître d'ouvrage.....	24

SOMMAIRE DES PHOTOGRAPHIES

Photographie 1 : Vue générale du 17, rue de la Métallurgie (Lyon 3 ^e)	7
Photographie 2 : Quelques vues du 17 rue de la Métallurgie (Lyon 3 ^e).....	8
Photographie 3 : Vue générale du 1, rue Verlet Hanus (Lyon 3 ^e).....	10
Photographie 4 : Quelques vues du 1, rue Verlet Hanus (Lyon 3 ^e)	10
Photographie 5 : Quelques vues du 1, rue Verlet Hanus (Lyon 3 ^e) (suite)	11
Photographie 6 : Vue générale du 10, rue Marignan (Lyon 3 ^e).....	13
Photographie 7 : Quelques vues du 10, rue Marignan (Lyon 3 ^e)	13
Photographie 8 : Quelques vues du 10, rue Marignan (Lyon 3 ^e suite)	14
Photographie 9 : Vue générale du 293, cours Lafayette (Lyon 6 ^e)	16
Photographie 10 : Quelques vues du 293 Cours Lafayette (Lyon 6 ^e).....	16
Photographie 11 : Quelques vues du 293 Cours Lafayette (Lyon 6 ^e) (suite)	17

I) Généralités sur la procédure administrative

A) Le projet avant l'enquête

La décision d'engager la procédure d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et d'enquête parcellaire pour la réalisation des travaux d'aménagement de ces immeubles a été prise par décision du Bureau communautaire n° B-2013-4817 en date du 9 décembre 2013 :

DECIDE

1° - **Prononce** l'engagement de la procédure d'expropriation pour les projets d'opérations de démolitions-reconstructions et de réhabilitations de 4 immeubles d'habitation inscrits en emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements sociaux - 17, rue de la Métallurgie, Lyon 3° - 1, rue Verlet Hanus, Lyon 3° - 10, rue Marignan, Lyon 3° - 293, cours Lafayette, Lyon 6°.

2° - **Approuve** le dossier destiné à être soumis à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) 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° - **Les dépenses** correspondantes seront imputées sur l'autorisation de programme globale P14 - Soutien au logement social (y/c foncier), individualisée sur les opérations n° OP14O0118, le 17 octobre 2011 pour la somme de 12 000 000 € en dépenses et n° OP14O1764, le 14 janvier 2013 pour la somme de 14 235 000 €.

5° - **Le coût** de cette opération sera porté en dépenses au budget principal - exercice 2013 et suivants - comptes 2138, 2132 et 2111 pour un montant de 4 391 000 € pour les acquisitions foncières restant à réaliser et 50 000 € au titre des frais notariés - fonction 824 - opérations n° OP14O0118 et n° OP14O1764.

B) Cadre juridique – désignation

Par ordonnance n° E14000030/69 du 26 février 2014 le Président du Tribunal administratif de Lyon désigne :

☞ M. Marc-Laurent BOUTIN- retraité- Responsable hygiène, sécurité, environnement et qualité dans l'industrie, en qualité de commissaire enquêteur titulaire ;

☞ M. Didier GENEVE- retraité- Ingénieur agricole, en qualité de commissaire enquêteur suppléant

au titre de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Par arrêté préfectoral du 28 mars 2014 (Arrêté n° E-2014-149), le Préfet de la Région Rhône-Alpes, Préfet du Rhône prescrit l'ouverture d'une **enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et d'une enquête parcellaire pour le projet d'opérations de démolition-reconstruction et de réhabilitations de quatre immeubles d'habitation inscrits en emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements sociaux situés**

17, rue de la Métallurgie à Lyon 3^e - 1, rue Verlet Hanus à Lyon 3^e - 10, rue Marignan à Lyon 3^e - 293, cours Lafayette à Lyon 6^e.

L'arrêté précité, dans ses articles 1 à 9 inclus, définit les modalités de l'enquête.

C) Autorité organisatrice

Communauté Urbaine de LYON

Monsieur Gérard COLOMB, Président

Service DGU- DPPA Territoires et Planification

20 rue du Lac

69003 LYON

D) Objet de l'enquête

L'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) permet de présenter au public les opérations et les travaux envisagés et d'apporter ainsi des éléments d'information utiles à l'appréciation de l'utilité publique des projets.

Lorsque le maître d'ouvrage des travaux n'est pas assuré de la maîtrise des emprises foncières nécessaires à la réalisation des projets, la déclaration d'utilité publique permet le recours à la procédure d'expropriation.

La durée de l'enquête ne peut être inférieure à 15 jours.

La procédure d'expropriation peut être définie comme une prérogative de puissance publique qui permet à une personne morale de droit public de contraindre une personne à lui céder la propriété d'un immeuble ou d'un droit réel immobilier qui apparaît nécessaire à la réalisation d'un projet déclaré d'utilité publique, moyennant une juste et préalable indemnité.

i) Bref rappel sur l'expropriation

L'expropriation désigne une procédure administrative et judiciaire par laquelle l'administration utilise son pouvoir de contrainte pour obtenir la propriété d'un bien, en règle générale foncier ou immobilier, en vue de la réalisation d'un objet d'intérêt général.

L'expropriation se déroule en 2 temps : une 1^{ère} phase d'ouverture de la procédure d'expropriation servant à démontrer l'utilité publique du projet, et une 2^{ème} phase de réalisation de l'opération d'expropriation garantissant le transfert de propriété à l'expropriant et le paiement d'une indemnité à l'exproprié.

ii) Caractéristiques du projet

Le projet porte sur quatre îlots :

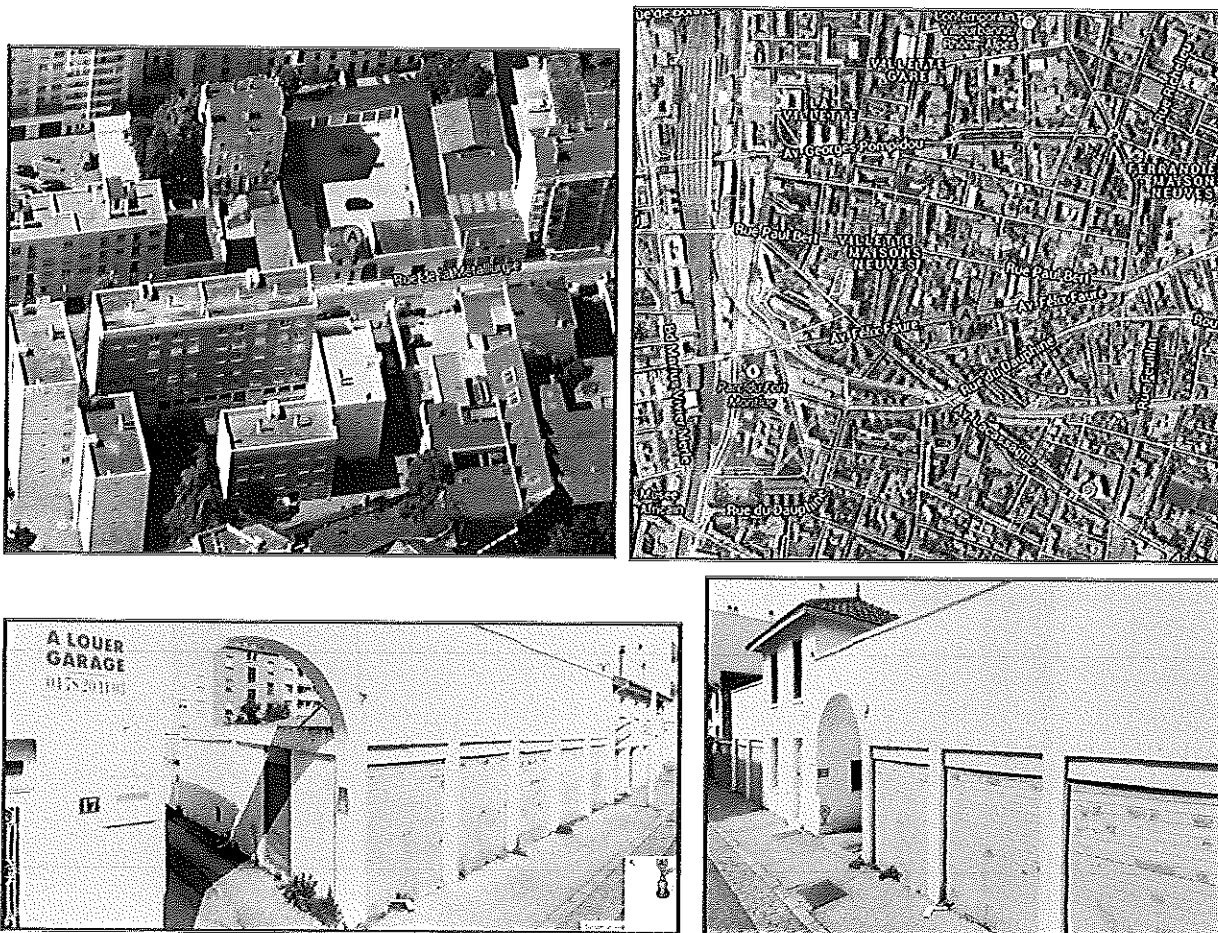
- ☞ 17, rue de la Métallurgie à Lyon 3^e ;
- ☞ 1, rue Verlet Hanus à Lyon 3^e ;
- ☞ 10, rue Marignan à Lyon 3^e ;
- ☞ 293, cours Lafayette à Lyon 6^e.

a) 17, rue de la Métallurgie (Lyon 3^e)



Photographie 1 : Vue générale du 17, rue de la Métallurgie (Lyon 3^e)

1) Photographies



Photographie 2 : Quelques vues du 17 rue de la Métallurgie (Lyon 3^e)

2) Caractéristique de l'ouvrage

Le tènement est situé au milieu de la rue de la Métallurgie et est actuellement occupé par des garages boxés et par un petit bâtiment à usage d'habitation. L'ensemble de ces bâtiments est destiné à être démoli dans le cadre du projet.

Située au cœur du troisième arrondissement, à proximité immédiate des transports en commun (lignes de tramway T3 et Rhônexpress, lignes de bus C11 et 69), services et équipements, l'opération de construction projetée bénéficiera d'une bonne localisation, tout en se préservant des grands axes de circulation (avenue Félix Faure et avenue Lacassagne).

Les travaux sous maîtrise d'ouvrage de la SA d'HLM Immobilière Rhône-Alpes (IRA¹) consisteront en la **réalisation de 36 logements de type T1 à T5** dans le cadre d'une opération de démolition-reconstruction. Ils seront financés en **PLUS²** et en **PLAI³** sous la forme d'une résidence de logements locatifs familiaux.

3) Motif de l'Utilité Publique

Cette parcelle est inscrite avec la parcelle voisine du 21 rue de la Métallurgie en emplacement réservé pour programme de logement social au PLU depuis le 2 mai 2007. ER⁴ no 2, 100% de logements aidés PLUS ou PLS, au bénéfice de la communauté urbaine de Lyon⁵.

La communauté urbaine a acquis l'immeuble du 21 rue de la Métallurgie par arrêté de préemption du 11 décembre 2009. L'immeuble a, par la suite, été mis à disposition de l'IRA¹.

L'objectif est de procéder au **remembrement foncier des deux parcelles** de manière à réaliser un programme de logements neufs tout en disposant d'une constructibilité suffisante.

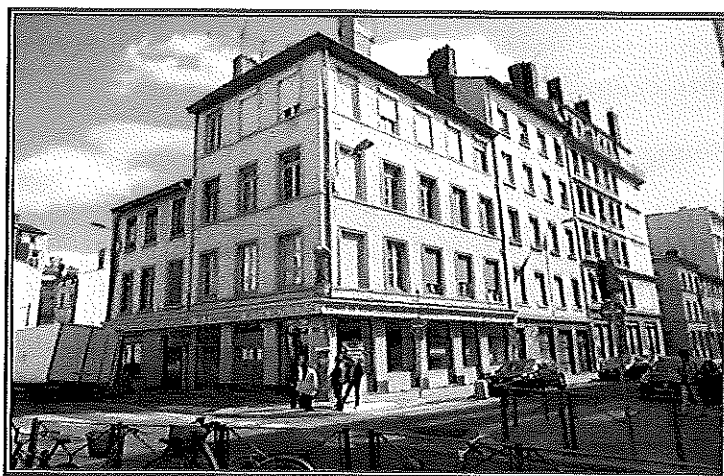
¹ SA d'HLM Immobilière Rhône-Alpes.

² Prêt Locatif à Usage Social.

³ Prêt Locatif Aidé à l'Intégration.

⁴ Emplacement Réservé.

⁵ Voir PLAN LOCAL D'URBANISME Lyon 3^e arrondissement, Règlement, Servitudes d'urbanisme particulières, Modification n°10 2013, page 9 (LYON3E-SERV_PART.pdf).

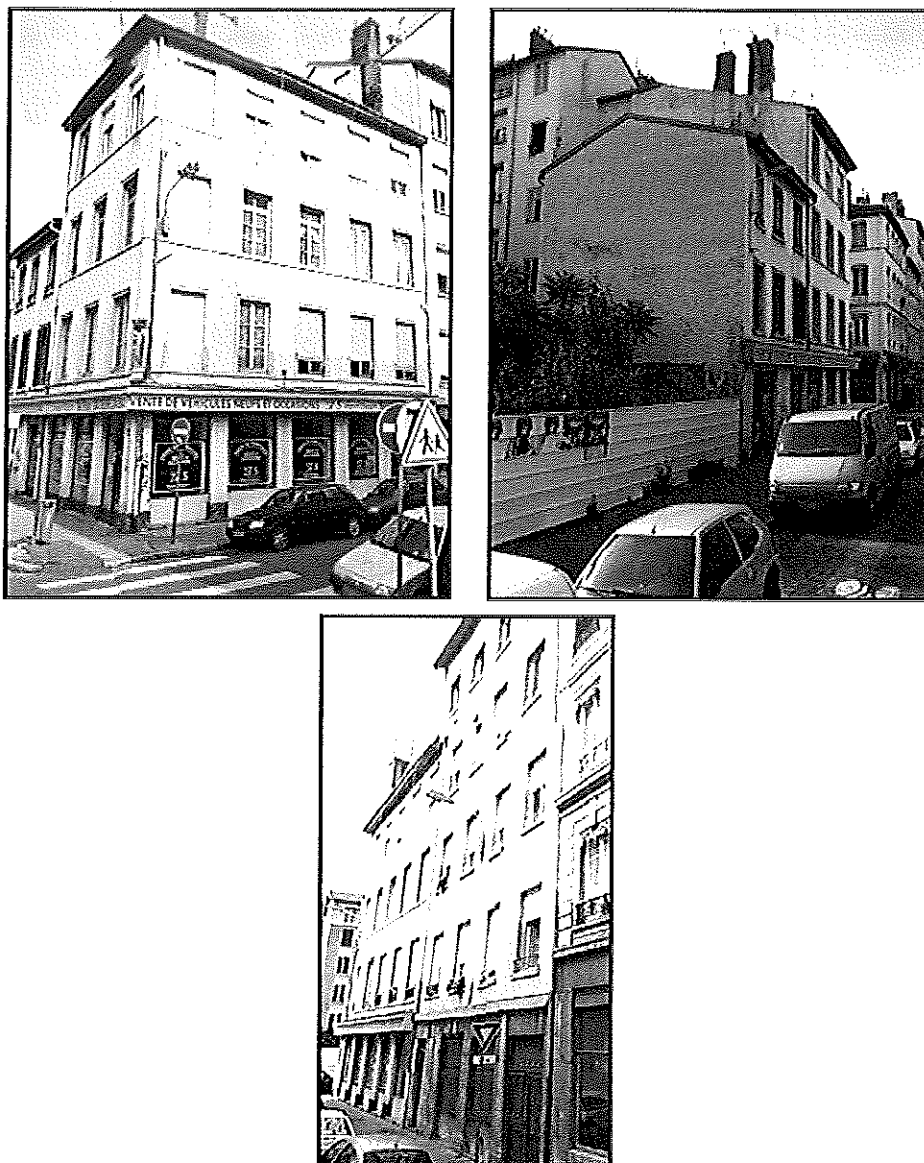
b) 1, rue Verlet Hanus (Lyon 3^e)Photographie 3 : Vue générale du 1, rue Verlet Hanus (Lyon 3^e)

1) Photographies

Photographie 4 : Quelques vues du 1, rue Verlet Hanus (Lyon 3^e)

Rapport établi sur 24 pages recto-verso

Enquête publique ayant pour objet l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique relative au projet d'opérations de démolition-reconstruction et de réhabilitations de quatre immeubles d'habitation inscrits en emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements sociaux situés
17, rue de la Métallurgie à Lyon 3^e - 1, rue Verlet Hanus à Lyon 3^e
- 10, rue Marignan à Lyon 3^e - 293, cours Lafayette à Lyon 6^e.



Photographie 5 : Quelques vues du 1, rue Verlet Hanus (Lyon 3^e) (suite)

2) Caractéristique de l'ouvrage

Situé à l'ouest du 3^{ème} arrondissement, l'ensemble bâti bénéficie d'une localisation privilégiée, aussi bien par la proximité du centre-ville et de la Part-Dieu avec ses commerces, services et équipements, que par la proximité immédiate avec les transports en commun (Métro Place Guichard).

La configuration actuelle du tissu urbain environnant favorise le rôle de l'espace public à l'image de la place Guichard et de son marché. Elle a permis également ces dernières années, la création

Rapport établi sur 24 pages recto-verso

Enquête publique ayant pour objet l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique relative au projet d'opérations de démolition-reconstruction et de réhabilitations de quatre immeubles d'habitation inscrits en emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements sociaux situés
17, rue de la Métallurgie à Lyon 3^e - 1, rue Verlet Hanus à Lyon 3^e
- 10, rue Marignan à Lyon 3^e - 293, cours Lafayette à Lyon 6^e.

de nouveaux espaces publics avec la démolition d'immeubles, à l'image des nouveaux terrains de sports et de jeux au Nord de la parcelle.

L'ensemble se définit par trois constructions (R+4, R+3 et R+2) constituant trois volumes bâtis, d'une superficie totale au sol de 339 m².

Les travaux réalisés sous maîtrise d'ouvrage de l'Office Public de l'Habitat "Grand Lyon Habitat" consisteront en la réhabilitation de l'ensemble immobilier actuel, dans le respect du style d'origine de la construction.

Le programme consistera en la **réalisation de 10 logements locatifs sociaux de type T2 à T4**, soit 3 logements financés en **PLAI**³, 7 logements financés en **PLUS**² et 2 activités commerciales en rez-de-chaussée du bâtiment.

3) Motif de l'Utilité Publique

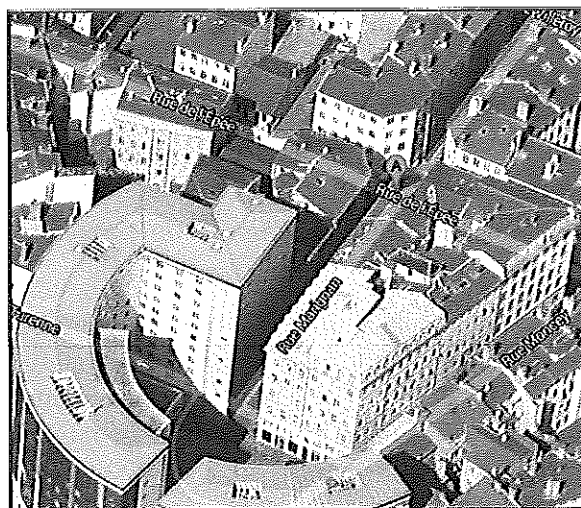
Cet immeuble était initialement inscrit au PLU en emplacement réservé pour espace vert public et terrain de jeux. Ce projet ayant été réalisé dans une configuration différente de celle imaginée au départ, le Conseil municipal de la Ville de Lyon a décidé, par délibération du 15 février 2011, d'inscrire cet immeuble en emplacement réservé pour programme de logements sociaux au PLU de la Communauté urbaine de Lyon. Emplacement réservé : ER⁴ no 8, 100% de la SHON⁶ globale en logements aidés **PLUS**², **PLAI**³ ou **Prêt Locatif Social (PLS)**⁷ au bénéfice de la communauté urbaine de Lyon.

Cet immeuble se situe dans le secteur Moncey-Voltaire sur lequel la communauté urbaine conduit actuellement une stratégie habitat en lien avec la Ville de Lyon. La Ville de Lyon est déjà propriétaire de la majorité des lots dans cet immeuble en copropriété, lots qui sont utilisés, notamment, pour assurer l'hébergement temporaire de ménages, soit au titre de l'urgence sociale, soit au titre de la lutte contre l'habitat indigne.

L'objectif est de **requalifier** ce foncier comme **facteur de dynamisation et de réhabilitation du parc privé dégradé**. Cette opération doit également favoriser le maintien du caractère populaire du quartier en permettant à des ménages modestes de s'y maintenir.

⁶ Surface Hors Oeuvre Nette. La SHON est égale à la somme des surfaces des planchers de chaque niveau moins tout ce qui n'est pas aménageable (sous-sols et combles non aménageables, toitures terrasses, balcons, loggias, surfaces non closes du rez-de-chaussée et garages).

⁷ Prêt Locatif Social.

c) 10, rue Marignan (Lyon 3^e)Photographie 6 : Vue générale du 10, rue Marignan (Lyon 3^e)**1) Photographies**Photographie 7 : Quelques vues du 10, rue Marignan (Lyon 3^e)

Rapport établi sur 24 pages recto-verso

Enquête publique ayant pour objet l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique relative au projet d'opérations de démolition-reconstruction et de réhabilitations de quatre immeubles d'habitation inscrits en emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements sociaux situés

17, rue de la Métallurgie à Lyon 3^e - 1, rue Verlet Hanus à Lyon 3^e
- 10, rue Marignan à Lyon 3^e - 293, cours Lafayette à Lyon 6^e.



Photographie 8 : Quelques vues du 10, rue Marignan (Lyon 3^e suite)

2) Caractéristique de l'ouvrage

Situé à l'Ouest du 3^e arrondissement, l'immeuble bénéficie d'une localisation privilégiée, aussi bien par la proximité du centre-ville (Bellecour) que par l'animation locale avec ses commerces, services et équipements de proximité. A cela s'ajoute la bonne desserte en transports en commun (métro, tramway, bus).

L'opération de réhabilitation est située dans le secteur le plus ancien du quartier, dans le quartier très dense délimité par la rue Paul Bert au Sud, la rue Villeroy au Nord et le cours de la Liberté à l'Ouest. Cette configuration sous forme d'îlots compacts et rues étroites favorise le rôle des espaces publics de proximité et leurs usages à l'image de la place Bahadourian avec ses commerces et son marché.

L'immeuble en angle d'îlot présente une façade octogonale imposante (R+4). Le bâtiment est constitué de 4 étages sur rez-de-chaussée avec entresol, comprenant des caves en sous-sol et des greniers en combles.

Les travaux réalisés sous maîtrise d'ouvrage de l'Office Public de l'Habitat "Grand Lyon Habitat" consisteront en la **réhabilitation de l'ensemble immobilier** actuel, dans le respect du style d'origine de la construction.

Le programme consistera en une opération de réhabilitation comportant **20 logements locatifs sociaux du T1 au T4**, dont 6 logements financés en **PLAI³**, 14 logements financés en **PLUS²** ainsi que 3 locaux commerciaux en rez-de-chaussée, bénéficiant de l'entresol.

Rapport établi sur 24 pages recto-verso

Enquête publique ayant pour objet l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique relative au projet d'opérations de démolition-reconstruction et de réhabilitations de quatre immeubles d'habitation inscrits en emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements sociaux situés
17, rue de la Métallurgie à Lyon 3^e - 1, rue Verlet Hanus à Lyon 3^e
- 10, rue Marignan à Lyon 3^e - 293, cours Lafayette à Lyon 6^e.

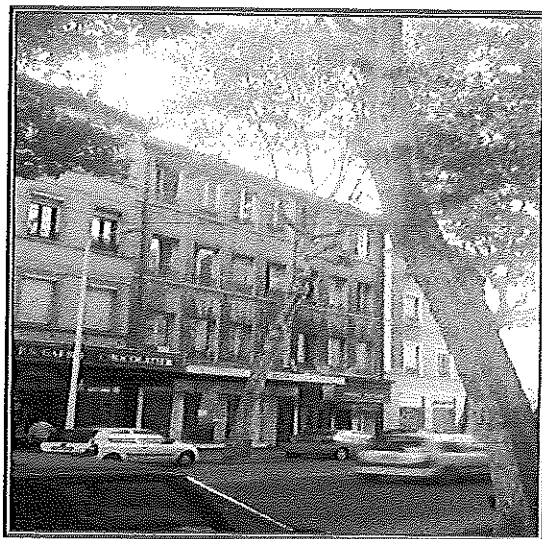
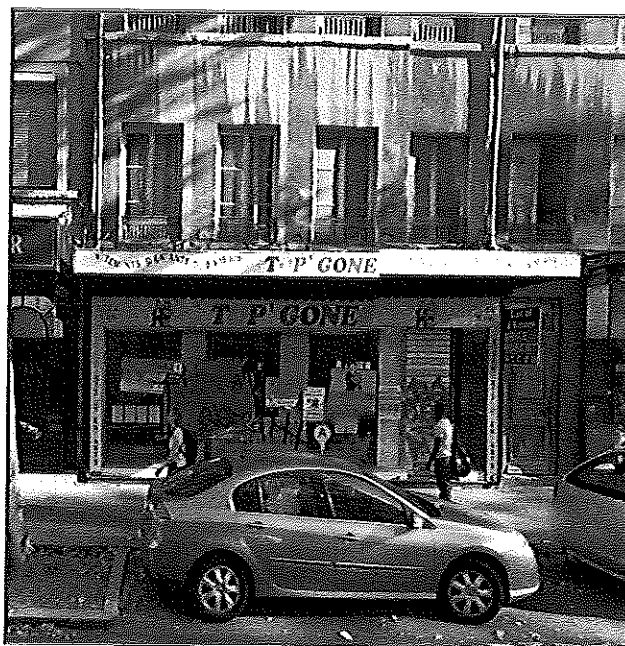
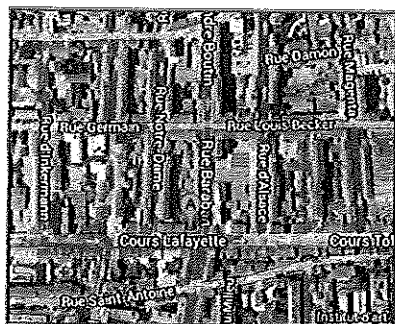
3) Motif de l'Utilité Publique

Cet immeuble se situe dans le secteur Moncey-Voltaire sur lequel la Communauté urbaine conduit actuellement une stratégie habitat en lien avec la Ville de Lyon, ER⁴ N° 9, 100 % de la SHON⁶ globale en logements aidés **PLUS**² ou **PLAI**³ au bénéfice de la communauté urbaine de Lyon⁵.

L'objectif est de requalifier ce foncier comme facteur de dynamisation et de réhabilitation du parc privé dégradé et de permettre le maintien du caractère populaire du quartier en permettant à des ménages modestes de s'y maintenir.

La communauté urbaine de Lyon est actuellement propriétaire de la majorité des lots dans cet immeuble en copropriété, ces acquisitions ayant été réalisées au fur et à mesure des mutations, par voie de préemption notamment.

La déclaration d'utilité publique permettrait d'aboutir à la maîtrise globale de l'immeuble et de procéder à sa réhabilitation en vue de proposer une offre nouvelle de logements.

d) 293, cours Lafayette (Lyon 6^e)**Photographie 9 : Vue générale du 293, cours Lafayette (Lyon 6^e)****1) Photographies****Photographie 10 : Quelques vues du 293 Cours Lafayette (Lyon 6^e)**

Rapport établi sur 24 pages recto-verso

Enquête publique ayant pour objet l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique relative au projet d'opérations de démolition-reconstruction et de réhabilitations de quatre immeubles d'habitation inscrits en emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements sociaux situés
17, rue de la Métallurgie à Lyon 3^e - 1, rue Verlet Hanus à Lyon 3^e
- 10, rue Marignan à Lyon 3^e - 293, cours Lafayette à Lyon 6^e.



Photographie 11 : Quelques vues du 293 Cours Lafayette (Lyon 6^e) (suite)

2) Le 6^e arrondissement de Lyon

Le 6^e arrondissement de Lyon est un des arrondissements sur lequel les efforts à réaliser en termes de développement de l'offre de logements sociaux sont parmi les plus conséquents. Le taux de logement social au titre de la loi SRU⁸ était de 10,2 % au 1er janvier 2012, c'est l'arrondissement comptabilisant le plus faible taux de logements sociaux sur Lyon. Le nombre de demandeurs de logements sociaux était de 1 474 en 2009.

Les faibles disponibilités foncières sur cet arrondissement où les constructions sont denses, limitent les capacités de constructions neuves. L'enjeu principal identifié dans le cadre du PLH est de maintenir l'accueil des populations modestes et intermédiaires. L'objectif de production sur cet arrondissement est de 130 logements sociaux par an.

3) Caractéristique de l'ouvrage

La parcelle se situe sur le Cours Lafayette, à proximité de la rue Baraban. Le tènement est occupé à 95% par une construction en R+3.

Le tènement est situé en limite de Lyon et de Villeurbanne et à proximité immédiate des transports en commun, services, commerces et équipements. L'opération projetée bénéficiera d'une bonne localisation (polarité autour de l'arrêt de bus C3).

Le bâtiment a vocation à être réhabilité étant donné la vétusté générale des aménagements et une certaine faiblesse des planchers.

Les travaux, sous maîtrise d'ouvrage de l'Office Public de l'Habitat "Grand Lyon Habitat" et sous gestion globale d'Aralis⁹, consisteront en une opération de réhabilitation lourde permettant la réalisation d'une résidence sociale de 12 logements de type T1 et T1bis financés en Prêt Locatif Aidé à l'Intégration (PLAI) et de 2 locaux commerciaux en rez-de-chaussée.

⁸ Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains.

⁹ Association Rhône-Alpes pour le Logement et l'Insertion Sociale, créée en 1951 (loi 1901).

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 ou qui ont un besoin temporaire de logement.

4) Motif de l'Utilité Publique

Situé dans un îlot regroupant 18.70% de logements sociaux, l'immeuble du 293 Cours Lafayette, comptant 20 chambres meublées, constitue une réelle opportunité de logement social (pourquoi ?).

Cet immeuble qui fait office d'hôtel meublé a été repéré depuis plusieurs années dans le cadre de la Maîtrise d'œuvre Urbaine Sociale meublés. ER n° 1, 100% de logements aidés Prêt Locatif à Usage Social (PLUS), Prêt Locatif Aidé à l'Intégration (PLAI) ou l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) au bénéfice de la communauté urbaine de Lyon¹⁰.

Il s'agit d'un immeuble traditionnel dont les installations communes sont très vétustes (photos, rapport ?).

Les conditions d'habitabilité sont médiocres hormis de rares chambres réhabilitées et pourvues d'une salle d'eau.

La réalisation d'un programme de logements sociaux permettrait de faire cesser les désordres rencontrés (rapport ?), de maintenir la vocation sociale de cet immeuble et de pérenniser l'offre de logements spécifiques.

E) Cadre juridique et réglementaire

L'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique a pour objet de présenter au public, pour avis et observations :

- ☞ La décision du Bureau communautaire n°B-2013-4817 en date du 9 décembre 2013 ;
- ☞ La notice de présentation de l'opération.

Réglementation :

- ☞ Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique (articles L.11-1, L.11-1-1 et L.11-1-2, articles R.11-4 à R.11-14) ;
- ☞ Code de l'environnement (dispositions du chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement) ;
- ☞ Code général des collectivités territoriales ;
- ☞ Code de l'urbanisme ;

¹⁰ Voir PLAN LOCAL D'URBANISME Lyon4e et 6e arrondissements, Règlement, Servitudes d'urbanisme particulières, Modification n°10 2013, page 5 (LYON6E-SERV_PART.pdf).

- ☞ Plan local d'urbanisme de la Communauté Urbaine de Lyon.

F) Composition du dossier (7 pages A4 et 109 pages A3)

- ☞ Décision du Bureau communautaire n°B-2013-4817 en date du 9 décembre 2013 (7 pages) ;
- ☞ Notice de présentation de l'opération (109 pages A3).

II) Analyse des documents consultés

i) Notice de présentation de l'opération

- ☞ Format peu lisible qui n'apporte rien par rapport à un A4 portrait ;
- ☞ Ce document ne semble pas avoir été relu car il contient de nombreuses fautes d'orthographe ;
- ☞ La ponctuation n'est pas homogène voire fautive (un signe de ponctuation composé de deux éléments entraîne deux espaces, une avant et une après [exemple : " ! ", " ? ", " ; ", etc.]. Un signe de ponctuation composé d'un élément entraîne une espace après [exemple : ". ", " ", etc.]). La ponctuation des listes est à revoir ;
- ☞ Les règles françaises de typographie proscrirent le soulignement et suggèrent, plutôt, la modification de la graisse ;
- ☞ Pour une meilleure compréhension du texte, il serait préférable d'utiliser "etc." en lieu et place de n'importe quel nombre de points (".." à "....."), en particulier en milieu de phrase ;
- ☞ Utiliser la même police de caractère pour une meilleure lisibilité ;
- ☞ Revoir la façon de désigner les points cardinaux ;
- ☞ Les renvois aux pages afférentes seraient un plus appréciable ;
- ☞ Référence à un document inexistant "Délibération du 15 février 2011 du Conseil municipal de la Ville de Lyon" (page 31 de la notice de présentation) ;
- ☞ Il manque un glossaire des termes utilisés.

Le dossier d'enquête comprend, pour chaque îlot concerné :

- ☞ **Une notice explicative ;**
- ☞ **Les plans de situation ;**
- ☞ **Les périmètres délimitant les immeubles à exproprier ;**
- ☞ **L'estimation sommaire des acquisitions à réaliser.**

La notice explicative indique l'objet de l'opération et les raisons

pour lesquelles, notamment du point de vue de l'insertion dans l'environnement, parmi les partis envisagés, le projet soumis à l'enquête a été retenu conformément à la législation : article R11-3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

III) Organisation et déroulement de l'enquête

A) Modalités de désignation du commissaire enquêteur

Voir article I)B) page 5.

B) Concertation préalable à la procédure d'enquête

Des échanges téléphoniques et par courriels ont eu lieu entre le commissaire enquêteur, la mairie centrale de Lyon, les mairies du 3^e, du 6^e arrondissement et la préfecture relativement aux jours et heures des permanences.

C) Modalités de l'enquête

i) Préparation et organisation de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique

Le commissaire enquêteur a rencontré la personne en charge du projet à la préfecture afin de prendre possession du dossier et ensuite parapher¹¹ les 3 registres mis à disposition du public.

Les dossiers d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, accompagnés des registres d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, ont été mis à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique :

- ☞ Mairie centrale de Lyon ;
- ☞ Mairie du 3^e arrondissement de Lyon ;
- ☞ Mairie du 6^e arrondissement de Lyon.

Pendant les permanences, un bureau et toutes les facilités de photocopie (hormis dans le 3^e où la photocopieuse n'était plus accessible à 11h58) étaient mis à disposition du commissaire enquêteur.

ii) Entretien avec le maître d'ouvrage – visites des lieux

Le 18 mars 2014, le commissaire enquêteur a rencontré :

BOUTIN Marc-Laurent
Commissaire enquêteur
TA Lyon (CCEL)

¹¹ La préfecture a refusé l'utilisation du timbre habituellement utilisé par le commissaire :
paraphe à la main recto-verso !

La préfecture a imposé un

Communauté Urbaine de LYON

Madame Muriel FAURE et Monsieur Vincent VILLEMIN

Service DGU- DPPA Territoires et Planification

20 rue du Lac

69003 LYON

Le projet a été présenté et une visite, partielle, des lieux a été réalisée par Madame FAURE. Il nous a été vivement recommandé de ne pas s'approcher des îlots rue de la métallurgie, Lyon 3^e (propriétaire pouvant avoir des réactions violentes) ni du 293 cours Lafayette, Lyon 6^e (propriété louée en totalité à une société avec accès impossible).

iii) Permanences

L'arrêté préfectoral du 28 mars 2014 (Arrêté n° E-2014-149) fixe la durée de l'enquête à 31 jours du 12 mai au 13 juin 2014 inclus.

Les permanences ont été assurées, conformément à l'arrêté :

- ☞ Lundi 12 mai 2014 de 9h00 à 12h00 en mairie centrale de Lyon ;
- ☞ Lundi 19 mai 2014 de 13h45 à 16h45 en mairie du 6^e arrondissement ;
- ☞ Mercredi 21 mai 2014 de 13h45 à 16h45 en mairie du 3^e arrondissement ;
- ☞ Lundi 26 mai 2014 de 13h45 à 16h45 en mairie du 6^e arrondissement ;
- ☞ Vendredi 6 juin 2014 de 9h à 12h00 en mairie du 3^e arrondissement ;
- ☞ Vendredi 13 juin 2014 de 13h45 à 16h45 en mairie centrale de Lyon.

Mairie centrale de Lyon - Direction de l'Aménagement Urbain - 198, avenue Jean Jaurès, 69007 Lyon.

Mairie du 3^e arrondissement de Lyon - 20, rue François-Garcin, 69003 Lyon.

Mairie du 6^e arrondissement de Lyon - 58, rue de Sèze, 69006 Lyon.

D) Information du public

i) État des publicités légales dans la presse

L'information du public a été conforme à l'arrêté. La publicité a été faite aux annonces légales :

- ☞ "Le Progrès" page 9, 23/04/2014, N° 552012800 ;
- ☞ "Tout Lyon, Annonces judiciaires et légales" page 62, 26/04 au 02/05/2014, N° TL060019 ;
- ☞ "Le Progrès" page 10, 14/05/2014, N° 552012800 ;
- ☞ "Tout Lyon, Annonces judiciaires et légales" page 59, 17 au 23/05/2014, N° TL060019 ;

ii) Affichages en mairies

Le commissaire enquêteur a vérifié l'affichage en mairie de l'avis au public relatif à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et à l'enquête parcellaire concernant le projet d'opérations de démolition-reconstruction et de réhabilitations de quatre immeubles d'habitation inscrits en emplacements réservés, en vue de la réalisation de programmes de logements sociaux situés 17, rue de la Métallurgie à Lyon 3^e - 1, rue Verlet Hanus à Lyon 3^e - 10, rue Marignan à Lyon 3^e - 293, cours Lafayette à Lyon 6^e, prescrites par arrêté préfectoral n° E-2014-149 du 28 mars 2014.

iii) Autres moyens de publicité (articles de presse, site internet, avis dans boîtes aux lettres, etc.)

Le commissaire enquêteur n'a pas eu connaissance d'autre publicité.

iv) Réunion publique

Vu le faible nombre de personnes s'étant manifestées et les questions posées, le commissaire enquêteur n'a pas jugé nécessaire la tenue d'une réunion publique.

E) Déroulement de l'enquête

- Le 17 février 2014, M. le Préfet du Rhône demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire relatives au projet d'opérations de démolition-reconstruction et réhabilitation de quatre immeubles d'habitation en vue de la réalisation de programmes de logements sociaux ;
- Le 26 février 2014, le président du tribunal administratif de Lyon désigne M. Boutin Marc-Laurent en qualité de commissaire enquêteur ;
- Le 28 mars 2014, M. le Préfet de la région Rhône-Alpes, Préfet du Rhône publie l'arrêté portant ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique ;
- L'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique se déroule du 12 mai au 13 juin 2014 inclus ;
- Le 23 juin 2014, le commissaire enquêteur communique à la Communauté Urbaine de LYON, Service DGU- DPPA Territoires et Planification les observations du public ainsi que les siennes ;
- Le 04 juillet 2014 le commissaire enquêteur reçoit les réponses aux observations du public ainsi qu'aux siennes ;
- Le 10 juillet 2014, le commissaire enquêteur transmet au Préfet du Rhône les trois registres d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique déposés dans les communes, ainsi que les dossiers d'enquête, accompagnés de son rapport

d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, des annexes et de ses conclusions motivées.

i) Climat afférent à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique

L'enquête s'est déroulée en toute sérénité. Aucun incident n'a émaillé le bon déroulement de l'enquête.

Noter les éléments défavorables suivants :

- ☞ La communauté urbaine de Lyon nous a donné de fausses informations sur le caractère du propriétaire d'un îlot ;
- ☞ La communauté urbaine de Lyon a toujours attendu les demandes d'information sans anticiper ;
- ☞ La communauté urbaine de Lyon argumente sur des documents inexistantes.

F) Paraphe et clôture des registres d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique

Les registres d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique ont été :

- ☞ Paraphés par le commissaire enquêteur dans les locaux de la préfecture avant envoi aux mairies ;
- ☞ Paraphés, complétés et vérifiés par le commissaire enquêteur :
 - Paraphé le 16 juin 2014 par Loïc GRABER adjoint au maire de Lyon délégué aux enquêtes publiques. Complété et vérifié par le commissaire enquêteur à réception le 19 juin 2014 pour le registre de la mairie centrale de Lyon ;
 - Paraphé le 16 juin 2014 par Pascal BLACHE maire du 6^e arrondissement de Lyon. Complété et vérifié par le commissaire enquêteur à réception le 20 juin 2014 pour le registre de la mairie du 6^e arrondissement de Lyon ;
 - Paraphé le 13 juin 2014 par Thierry PHILIP maire du 3^e arrondissement de Lyon. Complété et vérifié par le commissaire enquêteur à réception le 27 juin 2014 pour le registre de la mairie du 3^e arrondissement de Lyon.

Les dossiers déposés en mairie ont été paraphés sur toutes les pages lors de la première permanence dans la mairie concernée. La vérification des paraphes a été réalisée à chaque permanence.

G) Appréciation de la participation

La participation a été moyenne. Pas de curieux.

H) Récapitulation comptable des observations écrites reçues

Le projet a fait l'objet de quinze observations/questions. Trois documents, dont un courriel, remis ou adressés au commissaire enquêteur ont été annexés aux registres respectifs.

IV) Présentation et analyse des observations, consultation et réponse du maître d'ouvrage

A) Présentation des types d'observations/questions

Les quinze observations/questions du public et une question du commissaire enquêteur ont fait l'objet d'une synthèse remise à la communauté urbaine de Lyon le lundi 23 juin 2014¹² :

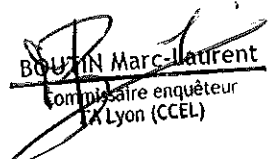
B) Position du maître d'ouvrage

Les réponses ont été envoyées, dans les temps, le 04 juillet 2014¹³ au commissaire enquêteur par courrier informatique.

C) Analyse du bien-fondé et position personnelle sur les observations, contre-propositions et réponses du maître d'ouvrage

Pour 81 % les réponses de la communauté urbaine sont satisfaisantes.

Fait à Lyon, le neuf juillet 2014.


BOUTIN Marc-Laurent
Commissaire enquêteur
à Lyon (CECL)

Le commissaire enquêteur
Marc-Laurent BOUTIN

Fin du rapport de Marc-Laurent BOUTIN

¹² La synthèse constitue l'annexe IV.1 (pages 3 à 11).

¹³ Les réponses constituent l'annexe IV.2 (pages 13 à 17).