

Délibération au Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du vendredi 24 mars 2023

Extension du périmètre du Droit de Prémption Urbain Renforcé OPAH Renouvellement Urbain - Quartier de Koenigshoffen.

Numéro E-2023-231

I. Contexte

Sur le fondement de l'article L.211-1 du Code de l'Urbanisme, les communes dotées d'un PLU approuvé, peuvent par délibération instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines ou d'urbanisation future délimitées par ce plan. En application de l'article L. 211-2 du même code, la compétence des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre en matière d'élaboration de Plan local d'urbanisme, telles que les métropoles, emporte leur compétence de plein droit pour instituer le droit de préemption urbain.

Le droit de préemption urbain est un outil de politique foncière et d'aménagement sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg permettant à la collectivité d'acquérir en priorité un bien immobilier mis en vente par une personne physique ou morale. Il permet ainsi notamment la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction pour la mise en œuvre des orientations du PLU et en particulier du Programme local de l'habitat (PLH). Il permet également la constitution de réserves foncières sur les zones urbaines et d'urbanisation future en vue de la mise en œuvre de la politique de la collectivité :

- en matière d'habitat (Orientation d'aménagement et de programmation, Programme d'orientations et d'actions Habitat du PLU intercommunal),
- en matière de développement et d'attractivité économique, en permettant notamment l'organisation du maintien, de l'extension ou de l'accueil des activités économiques ;
- en matière de réalisations d'équipements et d'aménagements publics ou d'intérêt collectif,
- en matière de mesures de compensations environnementales.

Par délibérations du 16 décembre 2016, l'Eurométropole de Strasbourg a adopté d'une part, le PLU intercommunal et, d'autre part, a instauré le droit de préemption urbain (DPU) ainsi qu'un droit de préemption urbain renforcé sur le secteur sauvegardé de Strasbourg.

Par délibération du 3 mars 2017, le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg a prescrit la première révision du PLU visant notamment à intégrer les communes de l'ancienne Communauté de communes des Châteaux. Cette révision a été adoptée par délibération du 27 septembre 2019. Cette délibération avait également vocation à étendre le droit de préemption urbain renforcé au secteur patrimonial remarquable de Strasbourg qui reste applicable sur le même périmètre.

Par délibération du 7 mai 2021, le Conseil de l'Eurométropole a également étendu le périmètre du droit de préemption urbain renforcé sur les dix copropriétés dégradées accompagnées dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) Copropriétés Dégradées.

II. Extension du périmètre du droit de préemption urbain renforcé

Par délibération du 28 juin 2022, le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg a validé le lancement d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH RU) sur le quartier de Koenigshoffen pour 5 ans.

Cet outil opérationnel permet une intervention globale de requalification du secteur ciblé qui cumule des difficultés et dysfonctionnements. Une OPAH RU intervient sur l'amélioration de l'habitat privé et vise en priorité, le traitement de l'habitat indigne, insalubre et/ou dégradé, la rénovation énergétique des logements, la lutte contre la vacance, l'adaptation des logements à l'âge et au handicap et l'accompagnement des copropriétés fragiles.

Au sein d'un périmètre large de 5 600 logements privés environ, dont les problématiques et enjeux relevés sont diffus, l'OPAH RU à Koenigshoffen vise l'amélioration des conditions de vie dans 1 000 logements sur 5 ans.

L'intervention sera priorisée au niveau de la route des Romains et de 6 secteurs cumulant des problématiques de facteurs de dégradation, de faible engagement des propriétaires, etc. (voir plan du périmètre de l'OPAH RU en annexe).

Sur le volet volontariste de l'opération, des aides financières et un accompagnement gratuit par un prestataire externe sont proposés aux propriétaires privés du secteur.

En cas d'échec des moyens incitatifs, il est possible de mettre en œuvre des moyens d'interventions coercitifs, afin de provoquer et/ou de maîtriser les suites à donner sur un logement/un bâtiment, en mobilisant par exemple une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et /ou des mécanismes de portage spécifiques.

Le droit de préemption urbain actuellement en place a bien été identifié comme un outil de veille et de contrôle foncier permettant le déploiement d'actions stratégiques de l'OPAH RU (en particulier sur les volets fonciers et immobilier de l'opération).

Il est proposé l'extension du périmètre du droit de préemption urbain renforcé dans le cadre du périmètre de l'OPAH RU à Koenigshoffen, défini conformément au plan en annexe.

Le droit de préemption urbain renforcé permet de se doter, dans le périmètre de l'OPAH RU de Koenigshoffen, d'un outil qui permette un meilleur contrôle foncier et une meilleure connaissance du marché immobilier dans ce périmètre et ce, notamment, sur des biens qui ne seraient pas soumis au droit de préemption urbain simple. Il permet ainsi d'étendre le champ d'action de cet outil aux lots de copropriété du secteur non soumis au droit de préemption urbain simple.

Il permet également de consolider les moyens d'interventions de l'opération par une veille plus approfondie sur des adresses identifiées par l'OPAH RU dans lesquelles les problématiques sont la suspicion de division abusive ou encore les logements indignes ou dégradés.

Cet outil permet enfin de renseigner le travail de l'opérateur sur le terrain et de faciliter l'intervention de la métropole sur cette opération notamment au niveau des 6 secteurs stratégiques sur lesquels des actions coercitives et opérationnelles sont envisagées. Il constitue un levier essentiel pour mener les actions de cette OPAH RU sur l'ensemble du volet foncier et immobilier.

Je vous demande de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant :

*Le Conseil
sur proposition de la Commission plénière
vu le Code de l'urbanisme, notamment les articles L. 210-1 et L. 211-1 et suivants
vu le Code général des collectivités territoriales,
notamment ses articles L.5217-1 et L.5217-2, I
vu la délibération du 27 septembre 2019 du Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg
vu la délibération du 28 juin 2022 du lancement de l'OPAH RU
après en avoir délibéré*

dit que

- *conformément à l'article R. 151-52, 7° du Code de l'urbanisme, le périmètre d'application du DPU figure en annexe au PLU,*
- *conformément à l'article L. 213-13 du Code de l'urbanisme, toutes les acquisitions réalisées par exercice ou par délégation du Droit de préemption urbain (DPU) sur les zones U et AU inscrites au PLU ainsi que l'utilisation effective des biens ainsi acquis, seront inscrites sur le registre ouvert à l'Eurométropole de Strasbourg et mis à la disposition du public,*

précise que

- *le DPU renforcé instauré sur le secteur du Patrimoine remarquable de Strasbourg reste applicable dans son périmètre défini par délibérations du Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du 16 décembre 2016 et du 27 septembre 2019,*

- le DPU renforcé instauré sur les dix copropriétés dégradées accompagnées dans le cadre de l'OPAH reste applicable dans son périmètre défini par délibération du Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du 7 mai 2021 ;

approuve

l'extension du périmètre du droit de préemption urbain renforcé dans le cadre du périmètre de l'OPAH RU à Koenigshoffen, défini conformément au plan en annexe,

la présente délibération :

- *fera l'objet, conformément à l'article R. 211-2 du Code de l'urbanisme, d'un affichage dans chaque mairie de l'Eurométropole de Strasbourg et au siège de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg durant un mois, d'une mention dans deux journaux diffusés dans le département et sera publiée au recueil des actes administratifs de l'Eurométropole de Strasbourg ;*
- *sera exécutoire après l'accomplissement des mesures de publicité ;*
- *sera adressée aux organismes et services mentionnés à l'article R. 211-3 du Code de l'urbanisme.*

charge

la Présidente ou son-sa représentant-e de l'exécution de la présente délibération.

**Adopté le 24 mars 2023
par le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg**

**Rendu exécutoire après
transmission au contrôle de légalité préfectoral
le 30 mars 2023**


(Accusé de réception N°067-246700488-20230324-155708-DE-1-1)


**et publication sur le site Internet www.strasbourg.eu
le 30 mars 2023**

KOENIGSHOFFEN

Date de décision : 16/10/2020

ÉCHELLE : 1:10000

 périmètre de l'OPAH-RU sur le quartier de Koenigshoffen (2023 - 2027)

 6 secteurs prioritaires

