

## Délibération au Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du vendredi 7 mai 2021

### **Extension du périmètre du Droit de Préemption Urbain Renforcé OPAH - copropriétés dégradées.**

**Numéro E-2021-375**

#### **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.

## **II. Extension du périmètre du droit de préemption urbain renforcé :**

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) Copropriétés Dégradées a été lancée par délibération du Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du 25 janvier 2019. L'OPAH vise à accompagner les copropriétés dégradées dans le traitement global de leurs difficultés : techniques, juridiques, sociales, financières et environnementales.

L'OPAH porte sur dix copropriétés dégradées, majoritairement situées dans les quartiers Politiques de la Ville et destinataires de la politique de renouvellement urbain de l'Eurométropole de Strasbourg et du NPNRU, nouveau programme national de renouvellement urbain. Elle vise au redressement global de ces copropriétés, à la réhabilitation de leur bâti et à l'amélioration du cadre de vie.

Dans ce cadre, l'OPAH Copropriétés Dégradées permet de répondre à plusieurs enjeux identifiés dans le volet Habitat du PLUi parmi lesquels l'amélioration du parc existant, la lutte contre l'habitat indigne et dégradé, l'adoption d'une stratégie foncière, le développement d'une offre locative sociale et d'une offre locative privée à loyers maîtrisés.

La proposition d'extension du périmètre du droit de préemption urbain renforcé porte sur les dix copropriétés dégradées accompagnées dans le cadre de l'OPAH :

- Les Marguerites (1-3 rue Kellermann à Schiltigheim) ;
- La Canardière bâtiment A (26,28 et 30 rue de Lorraine à Strasbourg, quartier Meinau) et bâtiment B (32 rue de Lorraine et 6 à 9 place de l'île de France à Strasbourg, quartier Meinau) ;
- Cronembourg – 3 copropriétés :
  - Bâtiment T (210 route de Mittelhausbergen à Strasbourg),
  - Bâtiment C (194, 196, 198, 200, 202, 204, 206 et 208 route de Mittelhausbergen à Strasbourg),
  - Bâtiment F (15, 17, 19 et 21 rue Curie à Strasbourg).
- Parc d'Ober (1 à 6, 8, 10, 12 et 14 rue Marivaux à Strasbourg, quartier Cronembourg)
- Léonard de Vinci (11,13, 15 et 17 rue Watteau et 16 à 19 place Nicolas Poussin à Strasbourg, quartier Elsau) ;
- Eléonore 1 (55 à 57 Place Pétrarque, 59 à 63 Boulevard La Fontaine à Strasbourg, quartier Hautepierre) ;
- Eléonore 2 (65 à 72, 74 à 77, 79 à 81 Boulevard La Fontaine à Strasbourg, quartier Hautepierre) ;
- Spender (40, 42 et 44 rue de Geroldsceck et 40-42 rue Herrade à Strasbourg, quartier Koenigshoffen).

Les conclusions des études pré-opérationnelles menées sur ces dix copropriétés ont permis d'identifier notamment des besoins en termes d'accompagnement à la résorption des impayés, de lutte contre les logements indignes, de réhabilitation des logements et de résidentialisation.

Pour répondre aux besoins identifiés, différentes actions sont à mettre en œuvre dans le cadre de l'OPAH et appellent la mise en place d'un droit de préemption urbain renforcé ; il s'agit notamment des actions de portage de lots par des bailleurs sociaux, d'une veille des transactions immobilières effectuées sur le périmètre de l'OPAH, de rachat de garages sources de nuisances pour les copropriétés (forte dégradation, stockage intempestif et dangereux).

Le droit de préemption urbain renforcé permettrait de se doter d'un outil qui permette un meilleur contrôle foncier et une meilleure connaissance du marché immobilier sur ces copropriétés, non soumises au droit de préemption urbain simple. Par ailleurs il permettrait de faciliter l'action de la métropole et viendrait en compléments des outils développés dans le cadre de l'OPAH. À ce titre la mise en œuvre de cet outil constituerait un levier essentiel pour mener l'OPAH à son terme.

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  
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 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*

*approuve*

- *l'extension du périmètre du droit de préemption urbain renforcé sur les dix copropriétés dégradées accompagnées dans le cadre de l'OPAH :*
- *Les Marguerites (1-3 rue Kellermann à Schiltigheim) ;*
- *La Canardière bâtiment A (26,28 et 30 rue de Lorraine à Strasbourg, quartier Meinau) et bâtiment B (32 rue de Lorraine et 6 à 9 place de l'île de France à Strasbourg, quartier Meinau) ;*
- *Cronembourg – 3 copropriétés :*
  - *Bâtiment T (210 route de Mittelhausbergen à Strasbourg) ;*
  - *Bâtiment C (194, 196, 198, 200, 202, 204, 206 et 208 route de Mittelhausbergen à Strasbourg) ;*
  - *Bâtiment F (15, 17, 19 et 21 rue Curie à Strasbourg).*
- *Parc d'Ober (1 à 6, 8, 10, 12 et 14 rue Marivaux à Strasbourg, quartier Cronembourg) ;*
- *Léonard de Vinci (11,13, 15 et 17 rue Watteau et 16 à 19 place Nicolas Poussin à Strasbourg, quartier Elsau) ;*
- *Eléonore 1 (55 à 57 Place Pétrarque, 59 à 63 Boulevard La Fontaine à Strasbourg, quartier HautePierre) ;*
- *Eléonore 2 (65 à 72, 74 à 77, 79 à 81 Boulevard La Fontaine à Strasbourg, quartier HautePierre) ;*
- *Spender (40, 42 et 44 rue de Geroldsceck et 40-42 rue Herrade à Strasbourg, quartier Koenigshoffen).*

*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 7 mai 2021**  
**par le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg**

**Rendu exécutoire après**  
**transmission au Contrôle de Légalité préfectoral Le 17 mai 2021**  
(Accusé de réception N°067-246700488-20210507-129815A-  
DE-1-1)

**et affichage au Centre Administratif le 14/05/21**

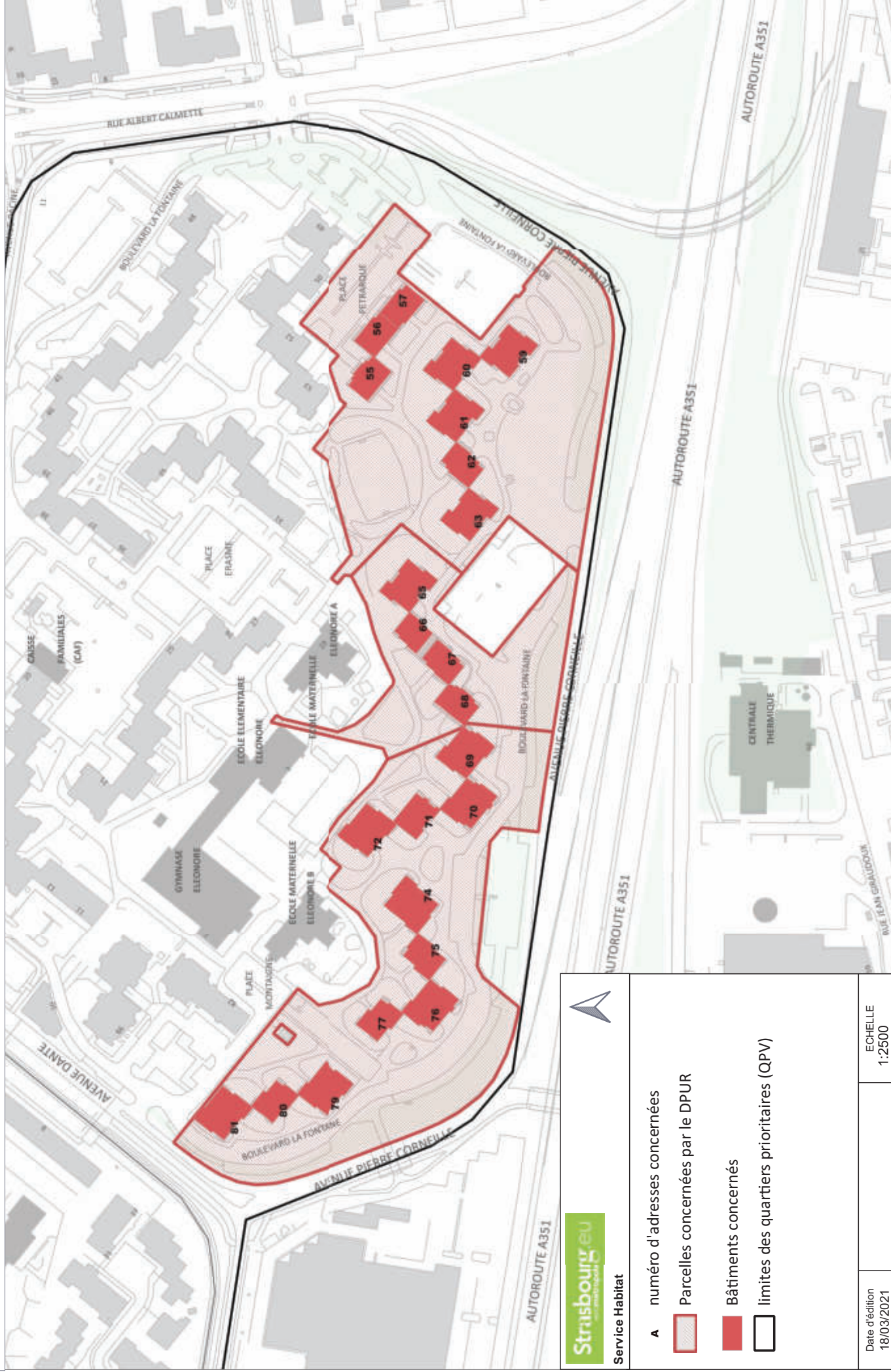











# Strasbourg - Eléonore 1, 2



- A** numéro d'adresses concernées
-  Parcelles concernées par le DPUR
-  Bâtiments concernés
-  limites des quartiers prioritaires (QPV)

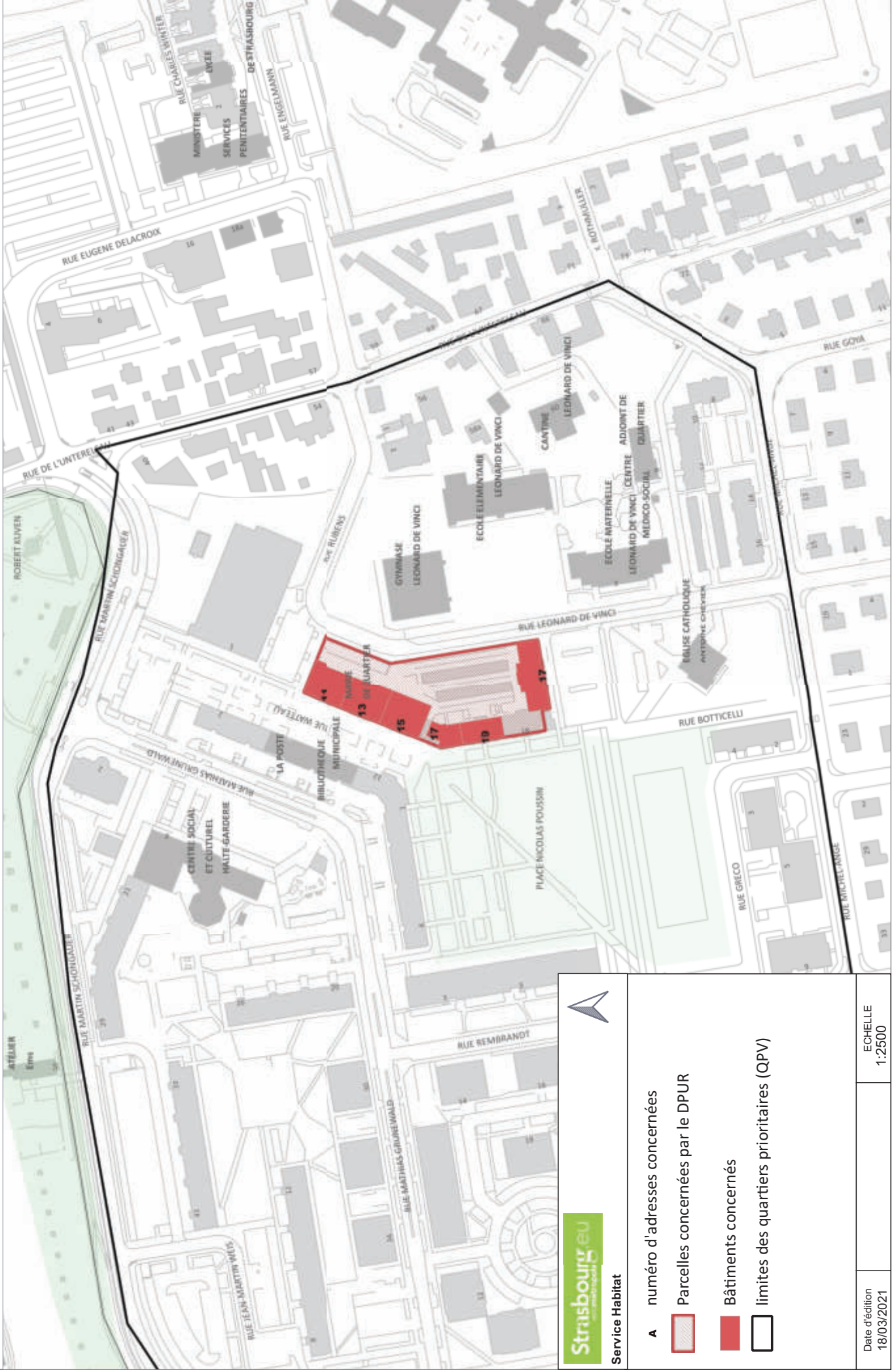
Date d'édition 18/03/2021	Echelle 1:2500
------------------------------	-------------------










# Strasbourg - Léonard De Vinci



Service Habitat

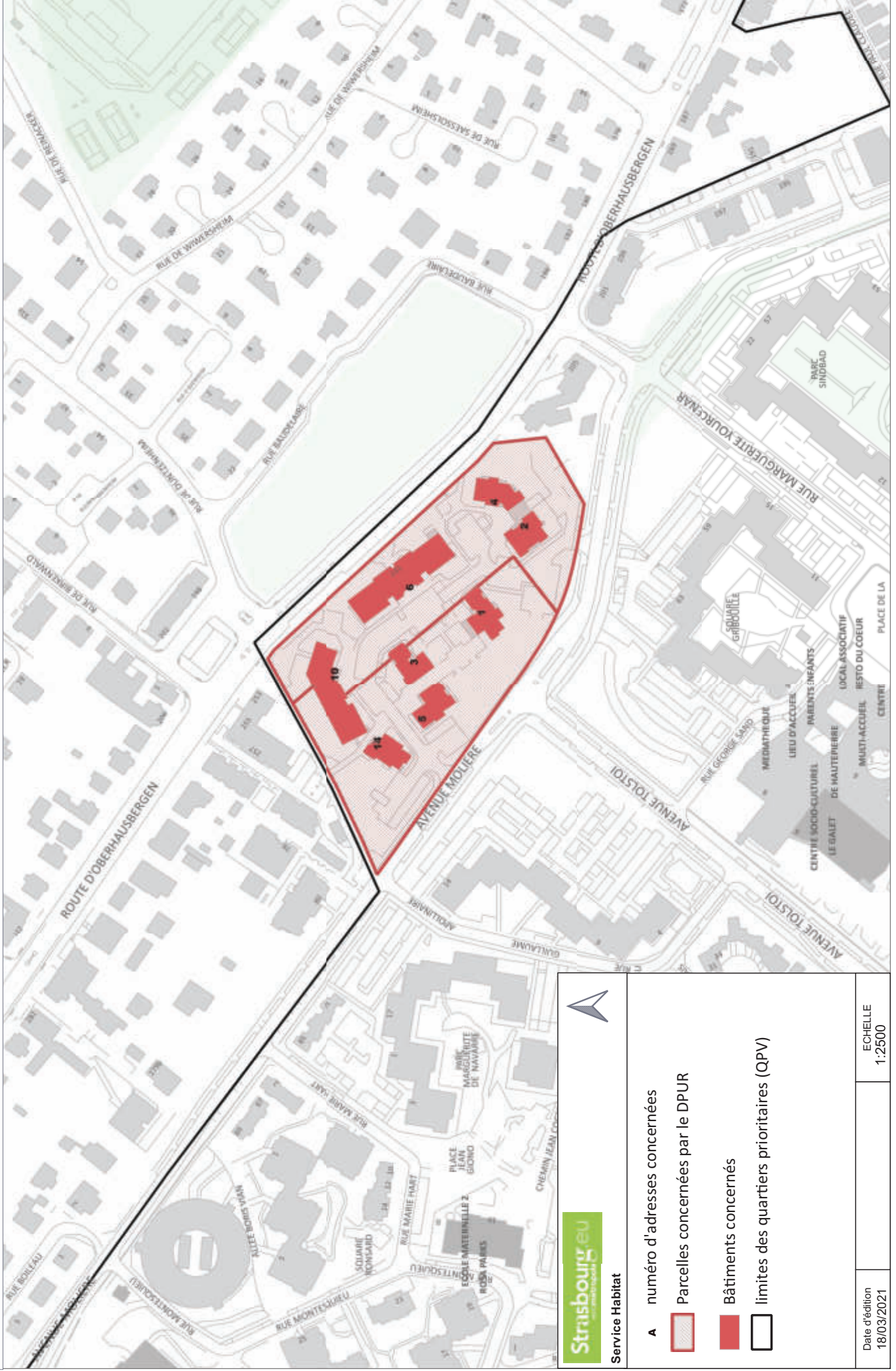
- A** numéro d'adresses concernées
-  Parcelles concernées par le DPUR
-  Bâtiments concernés
-  limites des quartiers prioritaires (QPV)

Date d'édition  
18/03/2021




ECHELLE  
1:2500



# Strasbourg - Parc d'Ober



Service Habitat

- A** numéro d'adresses concernées
-  Parcelles concernées par le DPUR
-  Bâtimens concernés
-  limites des quartiers prioritaires (QPV)

Date d'édition  
18/03/2021

ECHELLE  
1:2500