



N°8

VILLE DE BOULOGNE~BILLANCOURT
EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Objet mis en délibération : Immeubles 32, avenue Jean-Baptiste Clément et rue de la France Mutualiste - Diversité de l'habitat - Réalisation de logements sociaux - Modification du PLU - Approbation.

CONSEIL MUNICIPAL DU 16 NOVEMBRE 2006

L'an deux mille six, à dix neuf heures dix, les membres composant le Conseil Municipal de la ville de Boulogne-Billancourt se sont réunis à la Mairie, au nombre de quarante cinq sous la présidence de Monsieur Jean-Pierre FOURCADE, Maire, pour la séance pour laquelle ils ont été convoqués par le Maire, individuellement et par écrit, le 9 novembre 2006.

Le Maire ayant ouvert la séance, il a été procédé à l'appel nominal.

ETAIENT PRESENTS : 45

M. Jean-Pierre FOURCADE, Sénateur-Maire ; M. Gérard de VASSAL, Premier Maire-Adjoint ; Mmes PINEAU, BRUNEAU, BAUCHE, MM. GRANGER, SIRVEN-VIENOT, MONGINET, Mme LEBON, M. COHEN, Melle CARDETAS, MM. GALY, JALENQUES, SEBBAG, Maires-Adjoints ; Mme de TRENTINIAN, M. VINCENT, Mmes BOUÉE, PETIN, Melle METROT, Mme JUNG, M. FADIL, Mme des VALLIERES, M. AMAR, Mme QUENTIN-BRODER, MM. EMANUELLI, TELLINI, ROBIN, Mmes PHILIP, MORAT-VUONG, MOREL, M. ASKINAZI, Mmes POZZO di BORGIO, BARBÉ, MM. FRAY, COUDERC, JULIARD, Mmes ZAZZALI, AKEF-HAMIDA, CLAITTE, M. LESCOEUR, Mme VOUETTE, M. FUSINA, Mme GOITIA, MM. TISSEYRE, JUTIER Conseillers Municipaux.

EXCUSES REPRESENTES : 10

M. DUHAMEL	qui a donné procuration à M. de VASSAL
M. SORMAN	qui a donné procuration à Mme BARBÉ
Mme ALAIN	qui a donné procuration à M. FOURCADE
M. SOLERE	qui a donné procuration à M. MONGINET
Mme de PORTZAMPARC	qui a donné procuration à Mme de TRENTINIAN
Mme POLAILLON	qui a donné procuration à Mme BOUÉE
M. ISRAEL	qui a donné procuration à Mme LEBON
Mme MARTIN	qui a donné procuration à M. EMANUELLI
M. GABORIT	qui a donné procuration à Mme CLAITTE
M. RICHARD	qui a donné procuration à M. FUSINA



Arrivée de Mme de PORTZAMPARC à vingt heures trente, (avant l'examen du point n° 2) ; Arrivée de M. DUHAMEL à vingt heures quarante cinq, (avant l'examen du point n° 2).

Monsieur Jean-Michel TISSEYRE a été désigné en qualité de secrétaire de séance.

Madame Dorothee PINEAU, Maire-Adjoint rapporteur

« Mes chers Collègues,

Le Plan Local d'Urbanisme, approuvé en avril 2004 et modifié le 7 juillet 2005, comportait, en application de l'article L.123-2 b) du Code de l'Urbanisme, un emplacement réservé n° 367 pour la réalisation de programmes de logements contribuant à la mixité sociale, affectant les immeubles à usage d'habitation et de commerces situés rue de la France Mutualiste, 9, rue du Transvaal et 32 avenue Jen-Baptiste Clément. Cet emplacement réservé était défini comme portant sur 30% de la SHON existante, en vue de la réalisation de 295 logements sociaux.

Comme vous le savez les immeubles en cause ont été acquis par le groupe RESTAURA le 26 octobre 2004. Le propriétaire initial, la France Mutualiste, avait été informé des dispositions du PLU, et l'acquéreur a donc acquis l'immeuble en connaissance de cause.

Saisi le 20 octobre 2004 d'une requête présentée pour la France Mutualiste et tendant à obtenir l'annulation de la délibération d'avril 2004 du Conseil Municipal approuvant la révision du PLU et instituant deux servitudes d'urbanisme sur deux ensembles immobiliers lui appartenant, le Tribunal Administratif de Versailles a, dans un jugement du 22 novembre 2005, considéré :

- qu'il n'y avait pas lieu de statuer sur la servitude d'emplacement réservé n° 366 qui avait été supprimée lors de la modification du PLU approuvée le 7 juillet 2005,
- qu'une fin de non recevoir doit être opposée à la société GADEA RESTAURA qui entendait venir aux droits de la FRANCE MUTUALISTE,
- que la FRANCE MUTUALISTE n'était pas fondée à demander l'annulation totale de la délibération du 8 avril 2004,
- mais qu'elle était fondée à obtenir l'annulation partielle de cette délibération, pour l'emplacement réservé n° 367 concernant l'ensemble immobilier nord, dans la mesure où les emplacements réservés n'étaient pas définis avec une précision suffisante, ce moyen étant seul de nature à justifier ladite annulation partielle.

Les motifs qui fondaient le principe de l'instauration d'un emplacement réservé n'étant pas mis en cause par la décision du Tribunal, nous sommes convenus, lors de notre réunion du 15 décembre 2005, dans le respect des objectifs de mixité sociale clairement poursuivis par la Ville, définis dans le PLU, et repris dans le programme local de l'habitat communautaire à l'époque en cours d'élaboration, de mettre notre document d'urbanisme en conformité avec ce jugement.

L'ensemble immobilier concerné comprend 863 appartements, et, après étude, il est apparu que les logements sociaux à réaliser pourraient se situer dans la zone la plus proche de l'avenue Jean-Baptiste Clément, de manière à constituer un ensemble homogène, plus facile à gérer par un organisme de logement social. La servitude touche les seules parties d'immeuble à usage d'habitation à l'exclusion des locaux commerciaux.

Il est possible de localiser de manière plus précise les logements auxquels il

convient de conférer le caractère de logement social, sans risquer d'affecter d'autres parties des immeubles.

Ainsi, les logements qui devront être affectés à du logement locatif social au sens du Code de la Construction et de l'Habitation sont situés aux adresses suivantes :

Adresses	Nombre de logements	Chambres et pièces isolées
32 avenue JB Clément	35 (13 T1, 12 T2, 7 T3, 2 T4, 1 T5)	0
1 rue de la France Mutualiste	38 (26 T1, 6 T2, 6 T3)	0
3 rue de la France Mutualiste	59 (27 T1, 31 T2, 1 T3)	1
2 rue de la France Mutualiste	22 (1 T1, 20 T2)	0
5 rue de la France Mutualiste	59 (18 T1, 39 T2, 2 T3)	4
7 rue de la France Mutualiste	57 (15 T1, 38 T2, 4 T3)	1
Total	286	6

Dans ces conditions, et pour répondre aux objectifs, énoncés dans le PLU et le PLH, d'assurer progressivement une meilleure mixité sociale, en rapprochant des ménages aux profils socio-démographiques diversifiés, et en augmentant sensiblement la proportion de logements sociaux disponibles au nord du territoire communal, nous avons lancé une enquête publique en vue de modifier le PLU, en localisant ainsi les biens immobiliers à transformer en logements sociaux.

Cette enquête s'est déroulée du 11 septembre au 12 octobre 2006. Les conclusions et l'avis favorable du commissaire-enquêteur viennent de nous parvenir.

Je vous rappelle que nous nous sommes prononcés lors de notre séance du 15 décembre 2005, sur l'ouverture d'une procédure d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique en vue de la constitution, conformément à la loi, d'une réserve foncière dans le cadre de la politique de l'habitat que nous avons définie : l'acquisition, le cas échéant après déclaration d'utilité publique, de ces biens immobiliers, nous permettra de constituer un ensemble homogène, approprié aux objectifs poursuivis.

Je vous propose donc, mes chers Collègues, d'approuver la modification du Plan Local d'Urbanisme afin d'instaurer un emplacement réservé précisément délimité en vue de la réalisation de logements sociaux sur les biens immobiliers décrits ci-dessus. »

LE CONSEIL,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu les délibérations du Conseil Municipal du 8 avril 2004 approuvant le Plan local d'Urbanisme, et du 7 juillet 2005 approuvant la modification n°1 du Plan local d'Urbanisme,

Vu la délibération du Conseil Communautaire du 19 octobre 2006, relative au Programme Local de l'Habitat,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 15 décembre 2005,

Vu l'avis du Commissaire-Enquêteur du 2 novembre 2006,

Vu l'avis de la Commission de l'Urbanisme et des Travaux du 13 novembre 2006,

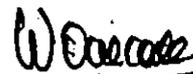
Sur l'exposé qui précède,

DÉLIBÈRE :

Article unique : La modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme afin d'instaurer un emplacement réservé précisément délimité en vue de la réalisation de logements sociaux sur les biens immobiliers décrits dans l'exposé des motifs, est approuvée,

Et ont les membres présents, signé au registre après lecture.

Pour copie conforme,



Jean-Pierre FOURCADE
Ancien Ministre
Sénateur Maire

