

**PREFECTURE DU NORD
VILLE DE LILLE
OPÉRATION DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE
NOUVEAU PROGRAMME NATIONAL DE RENOUVELLEMENT URBAIN
LILLE QUARTIERS ANCIENS
QUARTIER DE MOULINS**



**DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE
A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE DE TRAVAUX**

**ARRETE PREFECTORAL DU 3 AOUT 2023
ENQUETE PUBLIQUE DU 25 SEPTEMBRE AU 9 OCTOBRE 2023**

SECTEURS

JACQUES FEBVRIER VANHOENACKER

DOUAI THUMESNIL

PLAINE TREVISE

RAPPORT ET ANNEXES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1. Objet et contexte de l'enquête publique

1.1 Contexte territorial

1.2 Cadre réglementaire

1.3 Contexte du projet

1.3.1 Attractivité et continuité des politiques de l'habitat menées ces dernières années

1.3.2 La décision d'un action coercitive renforcée

1.3.3 OPAH : Opération programmée de l'habitat

1.3.4 Plan de situation

1.3.5 Choix des immeubles retenus

1.3.6 Mode de Sélection des immeubles sur le quartier Moulins

1.3.7 Listes des immeubles retenus et situation d'occupation

1.4 Le projet d'Opération de Restauration Immobilière

1.4.1 Objet de l'opération

1.4.2 Le programme global de travaux

1.4.2.1 Documents et règlements principaux à prendre en compte lors de l'engagement des travaux de restauration

1.4.2.2 Description des travaux sur les parties communes et parties privatives

1.4.2.3 Dispositions relatives aux parties communes

1.4.2.4 Dispositions relatives aux parties privatives

1.4.2.5 Programme global des travaux par immeuble

1.4.2.6 Obligation de déposer une demande de Permis de Construire

1.5 Coût des travaux

1.5.1 Estimation de la valeur des immeubles avant restauration

1.5.2 Estimation sommaire du coût des restaurations

1.5.3 Analyse par bâtiment

1.6 L'information et la concertation autour du projet d'ORI

1.6.1 Modalités de publicité et d'information du public

1.6.2 Modalités de mise à disposition du dossier

1.6.3 Modalités de participation

2. Organisation et déroulement de l'enquête

2.1 Organisation de l'enquête

2.1.1 Désignation du commissaire-enquêteur

2.1.2 Arrêté de prescription de l'enquête

2.1.3 Opérations préalables

2.1.4 Le dossier d'enquête

2.1.5 Les mesures de publicité et d'information du public

2.2 Déroulement de l'enquête

2.2.1 Les permanences

2.2.2 Les conditions d'accueil du public

2.2.3 Les éléments mis à disposition du public et les modalités de consultation du dossier

2.2.4 La clôture de l'enquête

2.3 La participation du public

2.3.1 Modalités de participation

2.3.2 Bilan de la participation et observations du public

2.3.3 Registre numérique

3. Analyse du commissaire enquêteur

3.1 Le contexte de la DUP

3.2 Intérêt général de l'ORI

3.3 Le calendrier des procédures

3.4 Consultations administratives

4. Conclusions

GLOSSAIRE

ORI	OPERATION DERESTAURATION IMMOBOILIERE	
DUP	DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE	
MEL	METROPOLE EUROPEENNE DE LILLE	
NPNRU	NOUVEAU PROGRAMME NATIONAL DE RENOUVELLEMNT URBAIN	
PSMV	PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR	
ANAH	AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT	
ANRU	AGENCE NATIONALE POUR LA RENOVATION URBAINE	
LQA	LILLE QUARTIERS ANCIENS	
OPAH	OPERATION PROGRAMME DE L'HABITAT	
PLUI	PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL	
CCH	CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION	
RSD		
IPAP	INVENTAIRE DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER	

ANNEXES

DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR 23 06 2023 par le Tribunal Administratif

Déclaration sur l'honneur du 26 juin 2023

Arrêté Préfectoral d'ouverture d'enquête 03 08 2023

Avis d'enquête publique

Publicité Voix du Nord et Nord Eclair

4 Certificats d'affichage

Exemple de lettre envoyée aux propriétaires

Copie tableau de transmission courrier-avis et retour aux propriétaires

Lettre aux propriétaires -information opérateur Urbanis

2 Scans du registre

Eléments remis par Monsieur Moualek verbalement après dépôt de sa contribution

1. Objet et contexte de l'enquête publique

1.1 Contexte territorial

La ville de LILLE compte 236234 habitants au dernier recensement 2020, Préfecture du département du Nord et chef-lieu de la Région Hauts-de-France. Lille est la 10 ème commune la plus peuplée de France, mais aussi la principale commune de la Métropole européenne de Lille (MEL), qui rassemble 94 autres communes et compte près de 1.2 millions d'habitants.

Lille se présente aujourd'hui comme une mosaïque de quartiers avec chacun une physionomie et un dynamisme propre. Aujourd'hui Lille compte 10 quartiers

Le quartier de MOULINS compte 20000 Habitants

1.2 Cadre réglementaire

L'autorité administrative de l'enquête publique est la Préfecture du Nord,
(Direction des Relations avec les Collectivités Territoriales).

La METROPOLE EUROPEENNE DE LILLE a confié à « La Fabrique des Quartiers-Métropole Européenne de Lille SPLA » une nouvelle concession d'aménagement pour la mise en œuvre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (« NPRU »)

Cette concession a pour but d'intervenir sur des secteurs prioritaires de renouvellement urbain dans les quartiers de Wazemmes et de Moulins à LILLE, notamment par la réalisation de réhabilitations sur des Lots prioritaires et des séquences à fort impact urbain, des restructurations urbaines lourdes sur certains Lots, des démolitions ou encore par la reconquête et revitalisation de linéaires commerciaux.

L'Opération de Restauration Immobilière (ORI) est une procédure définie par les articles L 313-4 et suivants ainsi que R 313-23 et suivants du Code de l'Urbanisme. Lorsque l'ORI est à l'initiative d'une personne publique, elle permet de prescrire aux propriétaires des immeubles concernés la réalisation de travaux préalablement définis. Dans le cas où l'ORI n'est pas prévue par un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), elle doit être déclarée d'utilité publique.

Elle a la particularité d'être à la fois incitative et coercitive.

Ce n'est que dans l'hypothèse où le propriétaire n'aurait pas réalisé les travaux dans les délais impartis que l'expropriation pourrait intervenir.

Dans le cas où il réalise les travaux, le propriétaire est tenu de respecter les droits et obligations des occupants, définis par les articles L 313-6 et L 314-1 à L 314-9 du Code de l'Urbanisme.

L'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) d'une Opération de Restauration Immobilière est organisée par le Préfet dans les formes prévues aux articles L 110-1 à L 112-1 et R 112-24 et suivants du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique

1.3 Contexte du projet

1.3.1 Attractivité et continuité des politiques de l'habitat menées ces dernières années

A Lille, la qualité du parc et son occupation par des populations modestes, ayant de grandes difficultés à l'entretenir, ont amené la Ville ainsi que la Métropole Européenne de Lille [MEL] à faire de la rénovation durable de l'habitat ancien l'un des cœurs de cible de l'action publique

Deux programmes ont ainsi été successivement engagés avec le soutien de l'Etat, de l'ANAH, de l'ANRU et De la Région, dont la société publique locale d'aménagement La fabrique des quartiers a été désignée aménageur

En parallèle, afin d'accroître la qualité résidentielle et développer la mixité sociale et fonctionnelle dans ces quartiers, les collectivités territoriales (Ville de Lille, Département du Nord) et la MEL ont réalisé des investissements majeurs et notamment :

- La création de nombreux équipements publics [centre culturel pour les arts urbains « Flow », collèges de Moulins et de Wazemmes)
- La requalification d'espaces publics [création du jardin Philippe de Comines et Place Fernig à Moulins...)

-La mise en place d'une politique de soutien et d'animation de la réhabilitation durable de ce patrimoine par ses propriétaires, incarnée au plus près des habitants avec la Maison de l'Habitat Durable à Wazemmes.

Lille-Moulins est en effet l'un des quartiers qui a subi le plus de transformations ces dernières années. Le quartier se présente aujourd'hui comme l'un des quartiers majeurs de Lille du fait de son attractivité, son dynamisme et sa mixité

Le quartier de Moulins reste marqué par des problématiques sociales et urbaines fortes

Le NPNRU LQA a vocation à remédier à ces problématiques par la mise en œuvre d'une stratégie d'intervention spécifique avec des axes multiples et complémentaires

Le quartier de MOULINS :

Jacques Febvrier

Douai-Thumesnil

Plaine-Trevisse

a été ciblé, concentrant des situations d'habitat dégradé et des difficultés sociales et urbaines complexes

1.3.2 La décision d'une action coercitive renforcée

On trouve la définition de l'ORI dans la documentation du CEREMA (Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement)

Enquête publique préalable à la DUP de l'ORI quartier MOULINS

L'ORI concerne des immeubles dégradés, vacants ou occupés

L'ORI consiste en des travaux et concernent : la remise en état, l'amélioration de l'habitat, comprenant l'aménagement, y compris par démolition l'accès aux services de secours ou l'évacuation des personnes au regard du risque incendie la modernisation ou la démolition du bâti.

Les travaux prescrits peuvent concerner l'intérieur et l'extérieur des bâtiments, L'ORI est un coercitif : dans le cas où les travaux prescrits ne sont pas réalisés par le propriétaire dans le délai, une procédure d'expropriation peut être engagée L'ORI est engagée à l'initiative des collectivités publiques Les textes de références de cette procédure sont principalement les articles L. 313-4 à L. 313-4-4 et R. 313-23 à R. 313-29 du code de l'urbanisme

Cette présente procédure d'ORI porte sur des immeubles qui ont été sélectionnés

Les Objectifs du NPNRU LQA sur ces trois secteurs visent à définir et amener un projet de requalification exemplaire à la fois sur le bâti et pour les espaces extérieurs

1.3.3 OPAH : Opération programmée de l'habitat

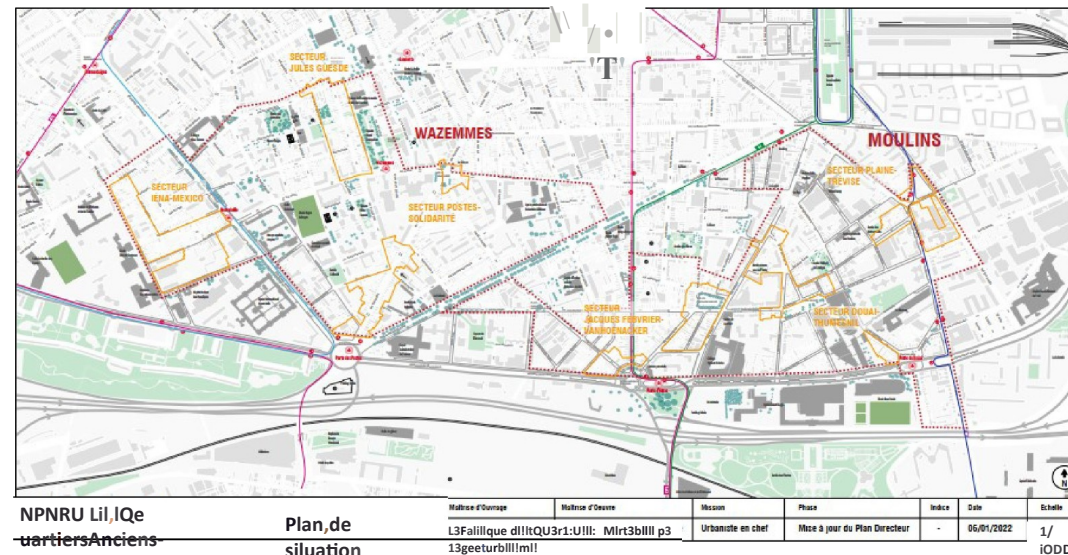
Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat est un dispositif proposé par l'Agence nationale de l'habitat [Anah). Elle a pour objectif de favoriser le développement d'un territoire par la requalification de son parc privé ancien.

L'intérêt d'une OPAH est d'assurer la présence d'une conduite de projet, d'un accompagnement des propriétaires et des occupants et de financements des travaux en amélioration de l'habitat

Les immeubles qui font l'objet de l'ORI seront éligibles aux aides financières renforcées de l'OPAH qui faciliteront la faisabilité des opérations

Les procédures OPAH et ORI s'articulent toutefois complètement dans leur mise en œuvre opérationnelle

1.3.4 Plan de situation



1.3.5 Choix des immeubles retenues

Les immeubles objets du présent dossier sont au nombre de 16, situés de manière diffuse au sein des secteurs d'intervention prioritaires du NPNRU sur le quartier de Lille Moulins, à savoir :

- Secteur Jacques Febvrier : 5 immeubles
- Secteur Douai-Thumesnil : 10 immeubles
- Secteur Plaine-Trévisse : 1 immeuble

1.3.6 Mode de sélection des immeubles sur le quartier MOULINS

L'étude pré-opérationnelle menée par La Fabrique des Quartiers en 2018 et a permis de faire un repérage de l'ensemble des immeubles situés au sein des secteurs d'intervention au titre du NPNRU LQA

Pour cette première phase d'ORI, il a été décidé de ne pas inclure d'immeuble en copropriété, ni occupé par leur propriétaire

La Ville de Lille a envoyé un courrier à chaque propriétaire identifié pour solliciter une visite de l'immeuble en vue de son inclusion éventuelle à l'ORI

1.3.7 Liste des immeubles retenus et situation d'occupation

Secteur	Referencés cadastrales	N° et voirie	Contenance cadastrale (m2)	Statut d'occupation	Nombre de logements	Nombre de logements occupés	Nombre de commerces	Visite
Douai - Thumesnil	MP 1q2	12 RUE DE MULHUSE	126	occupe	q	NC	1 [en activite]	non
	MP1qq, 1q5,							

Douai - Thumesnil	1q7, 1q8, 1q9, 15□, 151, 152	16 RUE DE MULHOUSE	113	occupe	13	NC	1 [en activite]	non
Douai - Thumesnil	MP 156	20 RUE DE MULHOUSE	290	libre	2	D	1 (libre]	non
Douai - Thumesnil	MO 99	7 RUE FROISSART	90	occupe	6	NC	1 [en activite]	non
Douai - Thumesnil	MO 100	9 RUE FROISSART	7q	occupe	1	1	1 [en activite]	non
Douai - Thumesnil	OX 179	127 RUE □'ARRAS	65	occupe	5	3	D	oui
Douai - Thumesnil	OX 180	129 RUE □'ARRAS	97	libre	1	D	D	non
Douai - Thumesnil	MO 291	6 RUE FENELON	33	occupe	q	q	D	oui
Plaine - Trevisé	MO 189	71 RUE PHILIPPE DE COMINES	83	occupe	q	3	D	oui
Jacques Febvrier	MR 87	11 RUE LOUIS BERGOT	15q	occupe	5	1	1 (libre]	oui
Jacques Febvrier	DY 383	2 RUE DE CONDE	88	occupe	5	3	D	oui
Jacques Febvrier	MR 131	22LJ RUE □'ARRAS	293	occupe	12	NC	q [en partie loues]	non
Jacques Febvrier	OX 1	6 PLACE VANHOENACKER	98	occupe	3	NC	1 (libre]	non
Jacques Febvrier	MS q1□	83 RUE DE LYON	51	libre	3	D	D	oui

1.4 Le projet d'Opération de Restauration Immobilière

1.4.1. Objet de l'opération

Le territoire lillois présente des besoins très importants en rénovation de logements anciens : 10% du parc potentiellement indigne français est localisé sur le territoire de la Métropole Européenne de Lille (MEL) dont ¼ à Lille intra-muros

Le quartier de Moulins reste marqué par des problématiques sociales et urbaines fortes.

La mise en œuvre opérationnelle du NPRU Lille Quartiers Anciens vise à intervenir au sein du quartier de Moulins en conjuguant les interventions sur l'habitat dégradé avec la requalification des espaces publics et le redéploiement des activités de proximité. Les situations sont particulièrement préoccupantes dans ces quartiers avec une concentration des phénomènes de surdivision et de mal logement dans des immeubles dégradés

Pour enrayer ces problématiques, le NPNRU LQA a vocation à remédier à ces problématiques par la mise en œuvre d'une stratégie d'intervention spécifique.

Ses axes d'intervention sont multiples et complémentaires :

- Requalification d'îlots d'habitat dégradé (acquisition/relogement/libération recyclage foncier)

- Réhabilitation du parc de logements privés (actions incitatives et coercitives, notamment au travers d'ORI)

- Réalisation de diagnostics multicritères sur des copropriétés identifiées comme potentiellement en difficulté, et requalification de copropriétés par des actions préventives, des actions curatives et/ou des actions coercitives

- Production de logements sociaux publics et privés et diversification de l'offre immobilière (dont accession à la propriété)

- Aménagement d'espaces publics de proximité, squares, places, voiries internes permettant d'aérer le tissu souvent dense

- Requalification d'espaces publics existants, de places et de voiries

- Requalification ou développement d'une offre de services et de commerces de proximité.

1.4.2. Le programme global de travaux

Les opérations de restauration immobilière visent à la réhabilitation des bâtiments et des logements, au regard des objectifs de transformation des conditions d'habitabilité et de mise en valeur du patrimoine.

Dès lors que les travaux de restauration immobilière sont prescrits par arrêté préfectoral de Déclaration d'utilité Publique, ils deviennent obligatoires pour les propriétaires concernés

Un programme global des travaux est fixé pour chaque immeuble. Ces travaux devront respecter :

- La réglementation en vigueur
- Les dispositions relatives aux parties communes
- Les dispositions relatives aux parties privatives
- Le programme global de travaux par immeuble
- L'obligation de déposer une demande de permis de construire

Dans le cas où les travaux prescrits ne sont pas réalisés par les propriétaires dans le délai précisé, une procédure d'expropriation peut être engagée. La personne morale qui mène la procédure se substitue alors au propriétaire pour réaliser ou faire réaliser les travaux de restauration

1.4.2.1 Documents et règlements principaux à prendre en compte lors de l'engagement des travaux de restauration

Les travaux à réaliser sur les immeubles faisant l'objet de la Déclaration d'Utilité Publique devront respecter les contraintes de législation et de réglementation applicables, notamment les suivantes :

Documents cadres :

- Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) approuvé au Conseil du 12 décembre 2019, notamment les dispositions particulières relatives aux tissus mixtes denses - UCM2.1.1 de Lille
- Programme Local de l'Habitat (PLH) approuvé en 2012, en cours de révision
- Code de la Construction et de l'habitation (CCH)
- Règlement sanitaire départemental du 12 avril 1979, modifié par arrêtés préfectoraux des 12 octobre 1981, 20 octobre 1982, 8 novembre 1984, 14 février 1985
- Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, précisant les obligations du bailleur ; « *Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé* »

Habitabilité et décence :

- Décret n° 87-149 du 6 Mars 1987 fixant les conditions minimales de confort et d'habitabilité auxquelles doivent répondre les locaux mis en location.
- Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent (application de l'article 187 de la loi SRU du 13 Décembre 2000).
- Règlement sanitaire départemental (RSD) du Nord du 12 avril 1979 modifié par arrêtés préfectoraux des 12 octobre 1981, 20 octobre 1982, 8 novembre 1984, 14 février 1985. Le RSD peut prévoir des prescriptions spécifiques à l'entretien, l'utilisation et l'aménagement des locaux d'habitation qu'il devra respecter. Etant précisé que les règles du règlement sanitaire prévalent lorsqu'elles sont plus strictes que celles du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002.
- Arrêté du 24 mars 1982 et la circulaire n°82-52 du 7 juin 1982, relatifs à l'aération des logements

Amiante et plomb :

- Articles L. 1334-1 et suivants et R. 1334-1 et suivants du CSP sur la lutte contre la présence de plomb ou d'amiante.

Sécurité incendie :

- Arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation
- Arrêté du 25 juin 1980 portant approbation des dispositions générales du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public (ERP) prévoyant notamment le désenfumage des locaux en cas d'incendie et la non-propagation du feu et des fumées par les installations de VMC. En cas de surface type ERP en rez-de-chaussée, il y a lieu de prévoir un isolement au feu réglementaire (coupe-feu 1 heure minimum) et de solliciter l'avis de la commission de sécurité compétente.
- Articles R129-12 à R129-15 du CCH et arrêté du 5 février 2013: chaque logement doit être équipé d'au moins un détecteur de fumée normalisé. Le détecteur doit être alimenté par piles ou fonctionner à partir de l'alimentation électrique du logement, sous réserve dans ce cas qu'il soit équipé d'une alimentation de secours susceptible de prendre le relais en cas de dysfonctionnement électrique (loi n°2010-238 du 9 mars 2010)

Performances énergétiques :

- Articles R111-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.
- Décret n°2007-363 du 19 mars 2007 relatif aux études de faisabilité des approvisionnements en énergie, aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants et à l'affichage du diagnostic de performance énergétique.

- La réglementation thermique définie dans l'arrêté du 3 mai 2007, modifié par l'arrêté du 22 mars 2017, relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants.

Installations électriques :

- Norme NF C 15-100 porte sur la protection de l'installation électrique et des personnes, ainsi que sur le confort de gestion, d'usage et l'évolutivité de l'installation.
- Arrêté du 3 août 2016 portant réglementation des installations électriques des bâtiments d'habitation

Installations gaz :

- Arrêté du 23 février 2018 relatif aux règles techniques et de sécurité applicables aux installations de gaz combustible des bâtiments d'habitation individuelle ou collective, y compris les parties communes
- Norme NF DTU 61.1 : rassemble les éléments permettant la conception et la mise en œuvre d'une installation avec un générateur fonctionnant au gaz naturel (de la ligne gaz à l'évacuation des produits de combustion)

1.4.2.2 Description des travaux sur les parties communes et parties privatives

Les travaux prescrits devront prévoir d'une manière générale la correction des dégradations et problématiques qui ont pu être constatées, et donc inclure notamment :

- l'étanchéité générale de l'immeuble (traitement de la toiture, des façades, des sous-sols),
- l'isolation et la ventilation de l'immeuble,
- la remise aux normes complète des installations de chauffage, sanitaires et électriques,
- le traitement de la façade
- la réunion de plusieurs logements
- la restructuration lourde du bâti engendrant le plus souvent une redistribution des cloisons de distribution et la modification des trémies et des escaliers, ainsi que la recherche de la planéité des planchers,
- le traitement des sols et des murs (revêtement de sols et peintures),
- l'éradication du plomb.

Les prescriptions générales portent donc sur l'immeuble dans sa globalité (intérieur et extérieur), et sont édictées aussi bien pour les parties communes que pour les parties privatives.

1.4.2.3 Dispositions relatives aux parties communes

Les parties communes concernent :

-Façade, menuiseries, ferronneries : il est précisé si un ravalement ou des reprises doivent être envisagés sur la façade

-Toitures : il est précisé si la réfection complète de la toiture doit être prévue ou si une révision globale suffira. Dans tous les cas, la toiture doit à terme devenir complètement étanche et ventilée. Les chéneaux et les descentes d'eau de pluie seront traités par restauration ou remplacement.

-Autres : dans le cas où un élément des parties communes très précis est à revoir, il est explicité dans la fiche immeuble

- 1.4.2.4 Dispositions relatives aux parties privatives

Les parties privatives concernent :

-Mise aux normes d'habitabilité, de confort et de sécurité : les travaux qui auront pour but l'amélioration du confort des logements ou autres locaux, ainsi que leur mise aux normes de sécurité et d'hygiène.

-Elles concerneront également la rationalisation des circulations verticales notamment dans les immeubles divisés, et la redistribution des cloisonnements dans les volumes existants

- ***1.4.2.5 Programme global des travaux par immeuble***

Les travaux de restauration qui seront notifiés aux propriétaires devront répondre aux prescriptions générales des travaux détaillées dans le dossier d'enquête publique et au programme global défini par bâtiment, qui distinguent :

Les prescriptions générales, qui portent sur :

- La restauration des parties communes et des parties privatives,
 - La mise aux normes d'habitabilité, d'hygiène, de confort et de sécurité des différents locaux.
- Les prescriptions particulières, qui répondent aux spécificités de chacun des immeubles. Elles peuvent porter sur les parties communes, sur les parties privatives, sur les commerces, les annexes et porter sur la restauration, la transformation ou la démolition (curetage...).

1.4.2.6 Obligation de déposer une demande de Permis de Construire

Avant d'entreprendre les travaux prescrits, les propriétaires doivent déposer en Mairie une demande de permis de construire, conformément à l'article R 421-14 d) du code de l'urbanisme

1.5. Le coût des travaux

1.5.1 Estimation de la valeur des immeubles avant restauration

En application de l'article R 313-24 du Code de l'Urbanisme, la valeur des immeubles avant restauration a été estimée par la Direction Immobilière de l'Etat en date du 20 décembre 2022 à 5.628.000 euros dont 4.690.000 euros correspondant aux indemnités principales (valeur vénale des immeubles). La réalisation des travaux déclarés d'utilité publique est l'objectif principal de la procédure

1.5.2 Estimation sommaire du coût des restaurations

Le coût des travaux n'est donné qu'à titre indicatif. Aucun texte ne précise les limites exactes des travaux susceptibles d'être prescrits, mais le code de l'urbanisme, dans sa définition de la procédure de restauration immobilière, indique qu'il s'agit de « travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles. »

Le coût global des travaux devant être réalisés au titre des prescriptions s'élèverait à 2.261.340 €

1.5.3 Analyse par bâtiment

Chaque immeuble fait l'objet d'un programme de travaux déclarés d'utilité publique et détaille :

- *Les caractéristiques générales de l'immeuble et son adresse*
- *La typologie du bâti*
- *Les références cadastrales*
- *Si l'immeuble est à usage d'habitation ou/et de commerce*
- *Le statut juridique : monopropriété ou copropriété*
- *S'il y a un arrêté d'insalubrité*
- *Si l'immeuble est inscrit à l'I.P.A.P. (Inventaire du Patrimoine Architectural et Paysager)*
- *Les prescriptions générales des parties communes, privatives et particulières*
- *Le rappel de l'obligation de déposer un permis de construire préalable à l'réalisation des travaux, dès l'obtention de l'arrêté de DUP*

1.6. L'information et la concertation autour du projet

1.6.1 Modalités de publicité et d'information du public

Les modalités de concertation s'inscrivent dans la mise en œuvre et/ou la continuité de la délibération n° 17 C 0515 du Conseil métropolitain du 1er juin 2017. Elles ont donc comprises :

- mise en ligne d'une page internet sur le site de la MEL relative à la concertation :

<https://participation.lillemetropole.fr/processes/concertationlillequartiersanciens>,

- Publication d'une annonce légale le 28 août 2021 dans la Voix du Nord et Nord Eclair,
- Affichage annonçant l'ouverture de la concertation à la MEL, à la Mairie de Lille et en mairies de quartier de Wazemmes et Moulins
- 2 réunions publiques les 9 et 23 septembre 2021
- Présentations aux Conseils de quartier de Moulins (le 8 juin 2021) et Wazemmes (le 10 juin 2021)

1.6.2. Modalités de mise à disposition du dossier

1 dossier pour chacun des quartiers, en format papier, a été mis à la disposition du public à la MEL, ainsi qu'en Mairie centrale et Mairies de Quartier de Wazemmes et Moulins.

Ces dossiers ont également été mis à disposition sur le site de la plateforme citoyenne de la MEL :

<https://participation.lillemetropole.fr/processes/concertationlillequartiersanciens>.

Ces dossiers sont composés de 5 parties :

1. Préambule

2. Présentation du projet : stratégie et enjeux

3. Le programme d'habitat et les outils d'intervention de recyclage immobilier

4. Le programme de requalification des espaces publics

5. Les prochaines étapes de concertation

1.6.3. Modalités de Participation

Les habitants ont pu participer à cette concertation à l'aide :

- Des registres papier disponibles en mairie centrale de Lille, en mairies de quartier de Wazemmes, de Moulins et à la MEL,
- Du registre en ligne disponible sur le site de la plate-forme citoyenne de la MEL :

<https://participation.lillemetropole.fr/processes/concertationlillequartiersanciens>.

Les réunions publiques des 9 et 23 septembre 2021, ainsi que les réunions des conseils de quartier, ont également pu permettre aux citoyens de s'exprimer

2. Organisation et déroulement de l'enquête

2.1 Organisation de l'enquête

2.1.1 Désignation du commissaire-enquêteur

Suivant sa décision N° E23000088/59 en date du 21 juin 2023, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lille nous a désigné comme commissaire enquêteur, pour conduire l'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique relative à l'opération de restauration immobilière du quartier MOULINS sur le territoire de la Ville de Lille

2.1.2 Arrêté de prescription de l'enquête

Par arrêté du 3 Août 2023 Mr le Préfet du Nord a prescrit l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique, relative à l'opération de restauration immobilière-Lille Quartiers anciens-quartier de Moulins, situé sur le territoire de la Ville de Lille

Cet arrêté précise :

La durée de l'enquête : 15 jours

- La période de l'enquête : du lundi 25 septembre 2023 au lundi 9 octobre 2023
- Les dates de permanence - Lundi 25 septembre 2023 de 14 h à 17 h (ouverture de l'enquête)
 - Mercredi 4 octobre 2023 de 9 h à 12 h
 - Lundi 9 octobre 2023 de 14 h à 17 h (clôture de l'enquête)

2.1.3 Opérations préalables

Rencontre des services

Après avoir été désigné par Monsieur le Président du Tribunal Administratif le 21 juin 2023, j'ai reçu le dossier d'enquête publique le 21 juin 2023

J'ai souhaité avoir une réunion avec les services à la mairie de quartier de Moulins qui a eu lieu le 12 septembre 2023, avec :

Monsieur DUFOUR Guillaume, responsable programme « LA FABRIQUE DES QUARTIERS »

Madame ROSALES Emilie, Chargée de Mission Foncier « LA FABRIQUE DES QUARTIERS »

Madame LECUCQ Sandrine, Chargée de Mission Foncier « LA FABRIQUE DES QUARTIERS »

Madame SUSTRAC Nathalie, Chargée de Mission Foncier « LA FABRIQUE DES QUARTIERS »

Madame DELELIS Cécile, Adjointe au Directeur, Mairie de quartier Moulins

Monsieur DJANFFAR Soilihi, Directeur, Mairie de quartier Moulins

Madame VERVACKE Cécile, Ville de Lille-Mission Rénovation Urbaine

Madame PORCHERON Anaïs, Ville de Lille, Service Habitat Ancien

Cette réunion avec les services concernés par des opérations de renouvellement urbain a permis de cerner les actions pour lutter contre l'habitat dégradé et le mal logement, l'accompagnement des propriétaires privés dans la réhabilitation de leur patrimoine, l'intervention de manière plus volontaire sur des périmètres restreints J'ai été destinataire d'une copie des lettres envoyées aux propriétaires concernés par l'ouverture de l'enquête publique

Après cette réunion, je me suis rendu sur les divers endroits concernés par l'enquête publique :

- places Jacques Febvrier -Vanhoenacker
- secteur Douai Thumesnil
- secteur Plaine Trévisse

2.1.4 Le dossier d'enquête comporte :

- REGISTRE D'ENQUETE PUBLIQUE**
- DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE**
- PLANS DE SITUATION**
- DESIGNATION ET STATUT D'OCCUPATION DES IMMEUBLES**
- NOTICE EXPLICATIVE**
- FICHES TRAVAUX PAR IMMEUBLE**
- ESTIMATION DES COUTS**

-ANNEXES

- DECISION MEL D'ENGAGER UNE ORI**
- BILAN DE LA CONCERTATION PREALABLE**
- HABILITATION DE LA FABRIOUE DES QUARTIERS
POUR VISITER LES IMMEUBLES ET COURRIER TYPE
DE DEMANDE DEVISITE**
- AVIS DU DOMAINE EVALUATION SOMMAIRE ET GLOBALE**
- AVIS DU SDIS**
- AVIS DE LA DDTM**
- AVIS DE LA MAIRIE DE LILLE**
- ARRETE PREFECTORAL DU 2 AOUT 2023**
- AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE DU 7 AOUT 2023**

2.1.5 Les mesures de publicité et d'information du public

L'affichage légal a été effectué :

- en mairie de quartier, 215 rue d'Arras à Lille
- à l'Hôtel de Ville de Lille, place Augustin Laurent
- à la Fabrique des Quartiers, 8 allée de la Filature à Lille
- au siège de la Métropole européenne, 2 boulevard des Cités unies à Lille

Nous avons reçu les certificats d'affichage correspondants

La publicité par voie de presse

L'Avis d'enquête publique est paru :

- Sur la VOIX du NORD et NORDECLAIR LE 8 Septembre 2023
- Sur la VOIX du NORD et NORDECLAIR LE 26 Septembre 2023

2.2 Déroulement de l'enquête

2.2.1 Les permanences

Rappel des dates de permanence :

- Lundi 25 septembre 2023 de 14 h à 17 h
- Mercredi 4 octobre 2023 de 9 h à 12 h
- Lundi 9 octobre 2023 de 14 h à 17 h

- Un propriétaire s'est déplacé et a déposé une observation sur le registre papier
- Un étudiant a déposé une observation sur le registre papier. Il est opposé à toutes destructions et préconise une restauration avec des techniques anciennes. Il souhaite intégrer comme bénévole à la restauration des bâtiments

2.2.2 Les conditions d'accueil du public

Les permanences ont eu lieu dans un endroit près de l'accueil, où le public pouvait à la fois consulter le dossier et s'entretenir avec le commissaire enquêteur. En dehors des permanences du commissaire enquêteur, le dossier d'enquête était à la disposition du public à l'accueil

2.2.3 Les éléments mis à disposition du public et les modalités de consultation du dossier

Le dossier mis à la disposition du public

- Le dossier d'enquête (cf 2.1.4)

Le dossier était consultable

-en version papier à la mairie de quartier, 215, rue d'Arras

-sur le site internet à l'adresse suivante :

<https://participation.proxiterritoires.fr/orilqa-moulins>

Lettre aux propriétaires

Chaque propriétaire avait été informé par un **courrier** daté du **5 septembre 2023** de l'organisation de la présente enquête publique. L'avis d'ouverture de l'enquête publique d'ORI était joint au présent courrier

2.2.4 La clôture de l'enquête

L'enquête publique a été clôturée le Lundi 9 Octobre 2023 à 17 h 30 par moi-même. J'ai, à cette occasion procédé à la signature du registre d'enquête publique dans lequel figurait deux observations

2.3 La participation du public

2.3.1 Modalités de participation

Conformément à l'Arrêté Préfectoral d'ouverture de l'enquête publique, le public pouvait déposer ses observations ou propositions :

- En les consignant par écrit sur le registre d'enquête ouvert à cet effet pendant toute la durée de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie de Quartier de Lille MOULINS
- Soit par courriel à l'adresse électronique suivante : ori-lqa-moulins@mail.proxiterritoires.fr

- Soit par courrier postal à l'adresse suivante : Mairie de quartier de Lille-Moulins-à l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur-Opération de restauration immobilière du quartier de Moulins-215 rue d'Arras-59000 Lille

2.3.2 Bilan de la participation et observations du public

Deux observations ont été déposées sur le registre papier :

-Monsieur Moualek-ACYM, 215 rue d'Arras à Lille qui précise qu'il a obtenu l'autorisation de la mairie de Lille pour effectuer des travaux, que ces travaux ont débuté, et qu'il est à la recherche d'artisans pour reprendre les travaux

Commissaire Enquêteur

Monsieur Moualek a engagé des travaux et a reçu de la Fabrique des Quartiers le 2 octobre 2023, avant la fin de l'enquête prévue le 9 octobre, un courrier ainsi que tous les propriétaires leur indiquant que l'opérateur désigné par la MEL est URBANIS qui est chargé d'expliquer les travaux à réaliser et les aides auxquelles il peut prétendre. Le commissaire Enquêteur lui a rappelé qu'il était important de contacter URBANIS

- Monsieur WAGER Romain est opposé à toute destruction et préconise une restauration avec des techniques anciennes. Il souhaite intégrer comme bénévole à la restauration des bâtiments

Commissaire Enquêteur

Monsieur WAGER est étudiant et n'est pas connu comme propriétaire dans le projet d'enquête publique. C'est tout en son honneur de vouloir participer bénévolement lors de son temps libre à la restauration des immeubles concernés par l'enquête publique

2.3.3 Registre numérique

Il y a eu 19 téléchargements et 11 visualisations de documents au cours de l'enquête publique. Aucune Observation n'a été enregistrée.

3. Analyse du commissaire enquêteur

3.1 Le contexte de la DUP

La Ville de Lille et la MEL ont engagé depuis de nombreuses années des actions de réhabilitation du parc de logements anciens, notamment dans les quartiers d'habitat dense. Le bilan des actions passées révèle de belles réalisations, mais qui restent encore insuffisantes pour entraîner un effet

levier à l'échelle de l'ensemble des secteurs. C'est pourquoi la MEL et la Ville de Lille ont décidé de poursuivre leurs interventions dans le cadre du nouveau programme de renouvellement urbain (NPRU) et de mener des actions transversales, en multipliant les outils d'interventions à la fois coercitifs ou incitatifs ;

Le NPRU des quartiers anciens de Lille porte une action d'incitation forte et d'encadrement volontariste des propriétaires à la rénovation de leur logement par la mise en place d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat.

Les enjeux stratégiques du projet se déclinent ainsi :

- développer une approche transversale : habitat, aménagement, commerces, sécurité en veillant aux enjeux de gestion transitoire et de prévention situationnelle ;
- agir sur l'ensemble des leviers de manière conjointe pour changer l'image et inscrire durablement ces quartiers dans les dynamiques de la centralité (séquence commerciale/séquence urbaine, animations, continuité de la qualité des espaces publics) ;
- développer les outils d'intervention adéquats aux problématiques habitat qui n'ont pas pu être traitées dans le précédent programme (immeubles surdivisés et copropriétés) ;
- développer les outils permettant d'enrayer la résurgence des problématiques, de massifier les interventions et de réduire les délais.

L'intervention sur le Quartier MOULINS

- l'accès Nord du quartier est traité à l'issue des démolitions sur le secteur Plaine Trévisse pour assurer le lien vers le vaste projet urbain Saint-Sauveur. Les emprises libérées permettent la création d'un square qui permettra également de développer les aménités résidentielles ;

- l'accès principal que constitue la place Jacques Fébvrier, au Sud, est traité dans une logique d'ensemble qui vise à développer des aménagements qui accompagnent la réappropriation des locaux d'activité et le traitement de l'habitat. Ces derniers visent à préfigurer un aménagement de plus grande envergure, à l'échelle de la Porte d'Arras, à l'issue du NPRU ;
- la place Vanhoenacker est requalifiée pour lui redonner son statut de centralité de quartier, accompagner le commerce et les activités. Le traitement de la rue Bergot qui la relie à la place Jacques Fébvrier participe de cet effort et de l'affirmation d'un axe structurant du quartier ;
- la place Déliot est requalifiée afin de lui conférer un rôle de polarité secondaire et soutenir sa fonction commerciale d'appui, au pied de l'université
- Sur cette base, le projet urbain s'appuie sur un principe d'intervention à l'échelle de secteurs stratégiques

- 3.2 Intérêt général de l'ORI

L'ORI s'incère normalement dans un processus,

- de revitalisation d'un quartier ou une portion de territoire dans un délai précis
- de donner aux propriétaires la possibilité de bénéficier des aides de l'ANAH
- de donner aux propriétaires la possibilité de réaliser les travaux déclarés d'utilité publique dans le délai qui leur aura été donné

3.3 Le calendrier des procédures

La ville de Lille et la Métropole ont engagé de longue date un travail de rénovation de l'habitat ancien dégradé et de résorption de l'habitat insalubre.

Deux programmes ont ainsi été successivement engagés avec le soutien de l'Etat, de l'ANAH, de l'ANRU et de la Région :

- la convention « Quartiers Anciens » (Lille Quartiers Anciens) signée en décembre 2007, portant sur les quartiers de Moulins, Wazemmes et Fives ;
- la convention « Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés » signée en février 2012, portant sur le secteur lillois de Simons à Lille-Sud
- La MEL et la Ville de Lille ont élaboré la stratégie d'intervention et sa déclinaison programmatique sur les secteurs Moulins et Wazemmes et l'ont présenté à l'ANRU dans le cadre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (projet d'intérêt national).
- La réalisation de cette opération a été confiée à la SPLA La Fabrique des Quartiers via une concession d'aménagement attribuée au conseil du 28 juin 2019 (n°19C0401).

Conformément à la délibération n°20 C 0387 du 18 décembre 2020, la mise en œuvre de la concertation s'est déroulée du 1er septembre au 10 octobre 2021 inclus.

Le calendrier des procédures traduit la volonté de la municipalité d'avancer rapidement sur la requalification des quartiers anciens et l'intervention sur le quartier Moulins

3.4 Consultations administratives

Trois services ont émis un avis joint au dossier d'enquête publique :

***La Mairie de Lille** œuvrant depuis plusieurs années contre l'habitat indigne en mobilisant et actionnant plusieurs dispositifs existants, s'est engagée dans un nouveau programme de rénovation urbaine en quartiers anciens en mettant en œuvre plusieurs procédures qu'elle soutient et émet un avis favorable au dossier de DUP Travaux

***Le Service Départemental d'Incendie et de Secours** -Bureau de l'urbanisme et maîtrise foncière détaille les travaux de restauration immobilière des immeubles concernés, rappelle les normes de sécurité et les articles R 129-12 à R 129-15 du Code de la Construction et la loi n° 2010-238 du 9 mars 2010

***La Direction Départementale des Territoires et de la Mer** souligne que la SPLA développe suffisamment le cadre de l'intervention publique, les objectifs du projet de renouvellement urbain et la méthode de sélection des immeubles, mais souhaite que certains éléments doivent pouvoir être étayés et/ou complétés en donnant les précisions à apporter au dossier

4.Conclusions

L'enquête publique s'est déroulée dans d'excellentes conditions, conformément à la réglementation et aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 3 Août 2023

La publicité réglementaire a été respectée

Les rapports avec les responsables, chargés de mission de la Fabrique des Quartiers, de la mairie de quartier Moulins, de la Ville de Lille ont été excellents au niveau des échanges

Des réponses à des points de questionnement m'ont été apportées aussi bien par téléphone que par mails

La mise à disposition du dossier au public pendant la durée de l'enquête n'a pas apporté d'observations particulières

Le 9 octobre 2023, après ma dernière permanence, Madame Estelle RODES, Adjointe au Maire, m'a remis le dossier d'enquête publique et le registre

Fait à Divion, le 7 NOVEMBRE 2023

Le Commissaire Enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'CH', written over a horizontal line.

Claude HENNION