

**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**

**AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

1. OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE
2. CADRE JURIDIQUE
3. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE
4. ETUDE BILANCIELLE DE L'OPERATION
5. ANALYSE DU DOSSIER DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE
6. ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC
7. CONCLUSION GENERALE ET AVIS

## 1-Objet de l'enquête publique unique

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 entrainer 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

14 immeubles sont concernés aujourd'hui par cette demande de déclaration d'utilité publique. Le dossier d'enquête indique la liste des immeubles et leur localisation, leur occupation, le programme de travaux prescrits ainsi l'estimation sommaire et globale des coûts ;

La Métropole Européenne de Lille a sollicité de Monsieur le Préfet du Nord l'ouverture d'une enquête publique, en vue du prononcé de la déclaration d'utilité publique au profit de la fabrique des quartiers – Métropole Européenne de Lille SPLA d'une Opération de Restauration Immobilière, ayant pour objet l'amélioration de l'habitabilité et la mise en valeur immobilière et patrimoniale par le biais d'une obligation de travaux sur les 14 immeubles du quartier Moulines

## 2-Cadre juridique

Le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.313-4 à L.313-4-4 et R.313-23 à R.313-29 relatifs à l'opération de restauration immobilière ;

-le code de l'expropriation et notamment ses articles L.110-1 et L.121 et R 112-1, R 121-1, R 131-1 et R 131-2 relatifs aux enquêtes publiques préalables à la déclaration publique et aux enquêtes parcellaires  
Le code de l'environnement et notamment les articles R 123-2 à R.123-27 ;

Le Code Général des Collectivités territoriales

Le Code des relations entre le public et l'administration et notamment ses articles L.311.1 et suivants et R.311.10 et suivants

La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 modifiée relative à la solidarité et au renouvellement urbain ;  
L'arrêté préfectoral du 3 Août 2023, prescrivant 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 commune de Lille

### 3-Organisation et déroulement de l'enquête

#### **- Désignation du commissaire enquêteur**

Suivant sa décision n° E233000088/59 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-Lille quartiers anciens-quartier de Moulins, situé sur le territoire de la commune de Lille

#### **- Arrêté de prescription de l'enquête**

L'Arrêté préfectoral du 3 Août 2023 de Monsieur le Préfet du Nord, a fixé à 15 jours la durée de l'enquête et du 25 septembre au 9 octobre 2023 et a indiqué les permanences du commissaire enquêteur suivantes :  
les 25 septembre, 4 et 9 octobre 2023

Le dossier d'enquête DUP comportait l'ensemble des pièces nécessaires à cette enquête publique. Le dossier a été consulté et vérifié par le commissaire enquêteur avant le début de l'enquête et avant chaque permanence

Le dossier DUP a été mis à la disposition du public pendant la durée de l'enquête et a été accessible en version numérique

Le registre papier déposé en mairie de quartier de Moulins comporte 2 observations

Le registre numérique n'en comporte aucune, même s'il y a eu 19 téléchargements et 11 visualisations de documents

#### 4-Etude bilancielle de l'opération

##### **Estimation des immeubles concernés par l'ORI**

Cette estimation sommaire et globale a été réalisée par la Direction Régionale des Finances publiques-Pôle d'évaluation domaniale :

- La dépense prévisionnelle au coût d'acquisition des emprises foncières est évaluée à un montant de 4 690 000 euros
- Indemnités principales estimées à 938 000 euros
- Indemnités accessoires à 469 000 euros

**La dépense totale est estimée à 5 628 000 euros**

## 5-Analyse du dossier d'enquête

### **Le dossier présentait avec détail**

- l'objet de l'opération et son cadre d'intervention
- la mise en œuvre de l'Opération de Restauration Immobilière
- le contexte de l'intervention avec le nouveau programme nationale de renouvellement urbain

Avec :

- des actions qui s'inscrivent dans la continuité des politiques de l'habitat menées ces dernières années
- une intervention sur un quartier encore fragile qui se présente aujourd'hui comme l'un des quartiers majeurs de Lille par son attractivité, son dynamisme et sa mixité
- une opération de restauration immobilière inscrite dans une démarche volontariste sur le parc privé ancien
- le rôle de l'Opération Programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH)
- le choix des immeubles retenus avec
  - la méthode de sélection des immeubles
  - la constatation de dégradation et indignité
  - la situation d'occupation des immeubles

- la prescription générale des travaux avec :
  - les documents et règlements principaux à prendre en compte lors de l'engagement des travaux de restauration
  - la description des travaux sur les parties communes et les parties privatives
- le programme de travaux par immeubles avec :
  - 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 [curitage...]).
- permis de construire
  - Les propriétaires doivent déposer un permis de construire avant d'entreprendre les travaux prescrits



## **En conclusion,**

Les enjeux stratégiques du projet sont de :

- développer une approche transversale : habitat, aménagement, commerces, sécurité
- agir sur l'ensemble des leviers de manière conjointe pour changer l'image et inscrire durablement ce quartier dans les dynamiques de la centralité
- développer les outils d'intervention adéquats aux problématiques habitat
- développer les outils permettant d'enrayer la résurgence des problématiques, de massifier les interventions et de réduire les délais

## **6-Analyse des observations du public**

Au cours de cette enquête, je me suis focalisé sur l'intérêt général de l'opération au regard des objectifs énoncés par la mise en place d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat

Je me suis appuyé sur le dossier et les différents échanges avec les divers services

Le très faible nombre d'observations formulées (2) ne m'a pas permis d'avoir une idée précise du ressenti des propriétaires sur ce sujet. Un seul propriétaire s'est présenté et avait commencé à faire des démarches pour engager des travaux de rénovation.

Un courrier notifiant l'ouverture d'une enquête publique avait été envoyé à l'ensemble des propriétaires avant le démarrage de l'enquête publique, le 5 septembre 2023, les invitant précisément à s'y manifester

Un courrier envoyé le 2 octobre 2023 informait les propriétaires précisant que l'opérateur désigné par la MEL est URBANIS, les invitant à prendre contact pour leur expliquer les travaux qu'ils devront réaliser et les aides auxquelles ils peuvent prétendre

## 7-C Conclusion générale et avis

J'ai mené cette enquête publique avec diligence, équité en toute indépendance et dans des conditions légales de procédures

L'enquête s'est déroulée dans de parfaites conditions, elle s'est déroulée pendant 15 jours consécutifs, trois permanences ont été tenues en mairie de quartier Moulins

-j'ai pu bénéficier d'une réunion avec les services à la mairie de quartier de MOULINS, d'échanger par téléphone ou mels pour obtenir des informations

-la réglementation en vigueur en ce qui concerne la publicité dans la presse, l'affichage de l'avis d'enquête en Mairie de Quartier de Moulins, Ville de Lille, La Fabrique des Quartiers et à la MEL a été respectée

-Le dossier de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de travaux était conforme à la réglementation en vigueur et très bien détaillé

Le commissaire enquêteur apprécie l'organisation et le déroulement de la concertation préalable, ses modalités de publicité et d'information du public, ses modalités de mise à disposition du dossier, ses modalités de participation, qui s'est déroulée du 1<sup>er</sup> septembre au 10 octobre 2021

Le Commissaire enquêteur estime que la mise en œuvre d'une DUP travaux de restauration immobilière du quartier Moulins répond bien à la problématique posée, à savoir la nécessité de restaurer les immeubles anciens, dégradés et potentiellement constitutifs d'une offre de nouveaux logements locatifs, avec la requalification des espaces publics et le redéploiement des activités de proximité

La mise en place d'un opérateur « URBANIS » désigné par la MEL, constitue un accompagnement pour les propriétaires afin de leur expliquer les travaux qu'ils devront réaliser et les aides auxquelles ils pourront bénéficier

Vu les éléments précités :

Je considère :

- que le bilan de la concertation préalable : participation des habitants (registre papier-registre en ligne-réunions publiques (9 et 23 septembre 2021), n'a apporté aucune remarque spécifiquement sur la procédure d'ORI
- que l'intérêt général est respecté dans la mesure où le critère de choix des bâtiments sont cohérents avec les objectifs de réhabilitation de logements anciens, notamment dans les quartiers d'habitat dense comme le quartier Moulin
- que tous les moyens ont été mis en œuvre pour informer le public en amont et que les outils mis en place sont de nature à débloquer les situations.
- que l'attachement de la DUP au bien est une garantie pour que les travaux de rénovation soient réalisés dans les conditions conformes aux objectifs précités et dans les délais impartis
- que l'absence de réponse des propriétaires confirme le délaissement du bien et la nécessité d'une intervention publique

-que l'intégration des 14 immeubles retenus dans l'ORI est donc totalement justifiée

Je formule un **AVIS FAVORABLE** à la Déclaration d'utilité publique de travaux préalable à l'opération de Restauration immobilière des secteurs : **Jacques Febvrier, Douai-Thumesnil et Plaine-Trévisse**

Cet avis n'est assorti d'aucune réserve ni recommandation

**Fait à Divion le 7 NOVEMBRE 2023**

**Le Commissaire Enquêteur**



**Claude HENNION**