

VILLE DE ROUBAIX



AVIS ET CONCLUSIONS

ENQUÊTE PUBLIQUE Préalable à la Déclaration d'Utilité Publique

Relative à l'Opération de restauration immobilière

Quartiers anciens-Quartier du Pile

Ville de Roubaix

Période d'enquête

du lundi 09 octobre 2023 au lundi 23 octobre 2023

Soit une période de 15 jours consécutifs

Commissaire enquêteur : Philippe VERPLANCKE

REPUBLIQUE FRANCAISE - DEPARTEMENT du NORD
Enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique
du lundi 09 octobre au lundi 23 octobre 2023
Ayant pour objet l'Opération de Restauration Immobilière
Quartiers anciens-Quartier du Pile- Ville de Roubaix

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	2
1 CADRE GENERALE DE L'ENQUETE.....	3
2 DESCRIPTION DU PROJET	3
2.1 CONTEXTE.....	3
2.2 DESCRIPTION DU PROJET	3
3 ANALYSE BILANCIELLE.....	4
3.1 LE PROJET PRESENTE-T-IL UN CARACTERE D'INTERET GENERAL ?	4
3.2 LES EXPROPRIATIONS ENVISAGEES SONT-ELLES NECESSAIRES ?	4
3.3 LE BILAN COUT AVANTAGES PENCHE-T-IL EN FAVEUR DE LA REALISATION DU PROJET ?.....	7
3.3.1 <i>Les atteintes à la propriété privée sont-elles totalement justifiées ?.....</i>	7
3.3.2 <i>Le coût financier de l'opération poursuivie est-il supportable ?.....</i>	7
3.4 L'UTILITE PUBLIQUE D'UNE OPERATION PEUT ETRE REFUSEE POUR DES RAISONS SOCIALES	7
3.5 S'AGISSANT DE L'INTERET PUBLIC DE LA SANTE PUBLIQUE.....	8
3.6 S'AGISSANT DES AUTRES INTERETS PUBLICS	8
3.7 LES AUTRES CONTROLES EFFECTUES	8
3.7.1 <i>Le choix des immeubles.....</i>	8
3.7.2 <i>La compatibilité</i>	9
4 DEROULEMENT DE L'ENQUETE ET/OU DIFFICULTES DE MISE EN ŒUVRE DU PROJET	9
4.1 DEROULEMENT DE LA PROCEDURE.....	9
4.2 DEROULEMENT DE L'ENQUETE	9
5 CONCLUSIONS.....	10
5.1 CONCLUSIONS PARTIELLES RELATIVES A LA PUBLICITE ET A L'AFFICHAGE	10
5.2 CONCLUSIONS PARTIELLES RELATIVES A L'ETUDE DU DOSSIER	10
5.3 CONCLUSIONS PARTIELLES RELATIVES A LA CONTRIBUTION PUBLIQUE.....	10
5.4 CONCLUSIONS PARTIELLES RELATIVES A L'ANALYSE BILANCIELLE	12
5.5 CONCLUSIONS GENERALES	12
6 RESERVES ET RECOMMANDATIONS.....	13
6.1 RECOMMANDATIONS	13
6.1.1 <i>Recommandation n°1.....</i>	13
6.1.2 <i>Recommandation n°2.....</i>	13

1 Cadre générale de l'enquête

L'enquête publique est préalable à la déclaration d'utilité publique relative à un projet de restauration immobilière sur la commune de Roubaix quartiers anciens – Quartier du Pile. Le projet porte sur 44 immeubles, situés de manière diffuse au sein de trois îlots qui nécessitent une rénovation complète portant sur leur aspect extérieur et l'enveloppe générale du bâtiment ainsi que sur leur aménagement intérieur et le confort des logements.

Cette enquête publique a été planifiée du lundi 09 octobre 2023 au lundi 23 octobre 2023. Soit une période de 15 jours consécutifs.

2 Description du projet

2.1 Contexte

De par sa compétence politique de la ville, prise le 1er janvier 2015, la Métropole Européenne de Lille conduit le Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPRU) impulsée par la loi Lamy du 21 février 2014. La Métropole Européenne de Lille (MEL) assure désormais, aux côtés de ses partenaires, le pilotage de ce NPRU.

La ville de Roubaix, au sein de la Métropole Européenne de Lille est, en effet, marquée par un contexte difficile. Ces problématiques fondent une spécificité roubaisienne au sens où la quasi-totalité de la commune est en territoire Politique de la Ville et accueille ainsi près du quart des habitants de la MEL vivant en quartiers prioritaires et de veille.

Face à ces problématiques, l'enjeu, pour Roubaix, est un regain d'attractivité. Pour cela, une intervention lourde et complexe est envisagée compte tenu des problématiques multiples en termes de formes urbaines et sur le plan social.

2.2 Description du projet

Dans le cadre du projet de renouvellement urbain un volet réhabilitation du parc privé ancien locatif et en propriété occupante a été ciblé pour remettre sur le marché des logements dignes performants et de qualité.

La requalification de ce parc ancien est essentiellement mise en œuvre par une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU).

L'opération vise le traitement de l'habitat ancien privé dégradé au moyen de dispositifs d'aides financières. Pour les immeubles fortement dégradés et présentant des enjeux stratégiques, des moyens coercitifs peuvent être mis en œuvre au travers d'une Opération de Restauration Immobilière. C'est l'objet de la présente enquête.

44 immeubles ont été inclus dans la procédure Opération de Restauration Immobilière (ORI) car présentant une vacance de longue durée, des dégradations importantes, une position stratégique dans le projet urbain de la ville de Roubaix et une inaction historique des propriétaires.

An sein du périmètre opérationnel "Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain" (NPNRU) du Pile, ces 44 immeubles ciblés en Opération de Restauration

Immobilière (ORI), objet du présent dossier, se répartissent dans trois îlots, du Nord au Sud (îlots 1 ; 12 et 16).

Selon l'étude pré-opérationnelle réalisée par la fabrique des quartiers, parmi les 44 immeubles ciblés par la présente Déclaration d'Utilité Publique (DUP) Travaux, 34 sont en mauvais état (dont un en état urgent).

3 Analyse Bilancielle

3.1 Le projet présente-t-il un caractère d'intérêt général ?

Le projet s'inscrit dans le cadre du NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain) dans les quartiers du Pile à Roubaix présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants et visés en priorité par le nouveau programme national de renouvellement urbain.

Le projet est de rendre attractif le quartier en traitant des îlots d'habitat dégradés notamment par la réalisation de réhabilitations sur des îlots prioritaires et des séquences à fort impact urbain, des restructurations urbaines lourdes sur certains îlots, des démolitions, la création d'espace public ou encore par la reconquête et la revitalisation de linéaires commerciaux.

Le projet vise à faire de Roubaix une destination résidentielle métropolitaine et inscrire durablement la ville dans la dynamique de la Métropole.

L'utilité publique du réaménagement du quartier du Pile de Roubaix est incontestable, l'opération de restauration immobilière sur les immeubles du dossier d'enquête publique répond aux objectifs fixés (**apporter les solutions au mieux vivre ensemble, dans des conditions agréables et respectables**) et peut donc être considérée comme ayant un caractère d'intérêt général.

3.2 Les expropriations envisagées sont-elles nécessaires ?

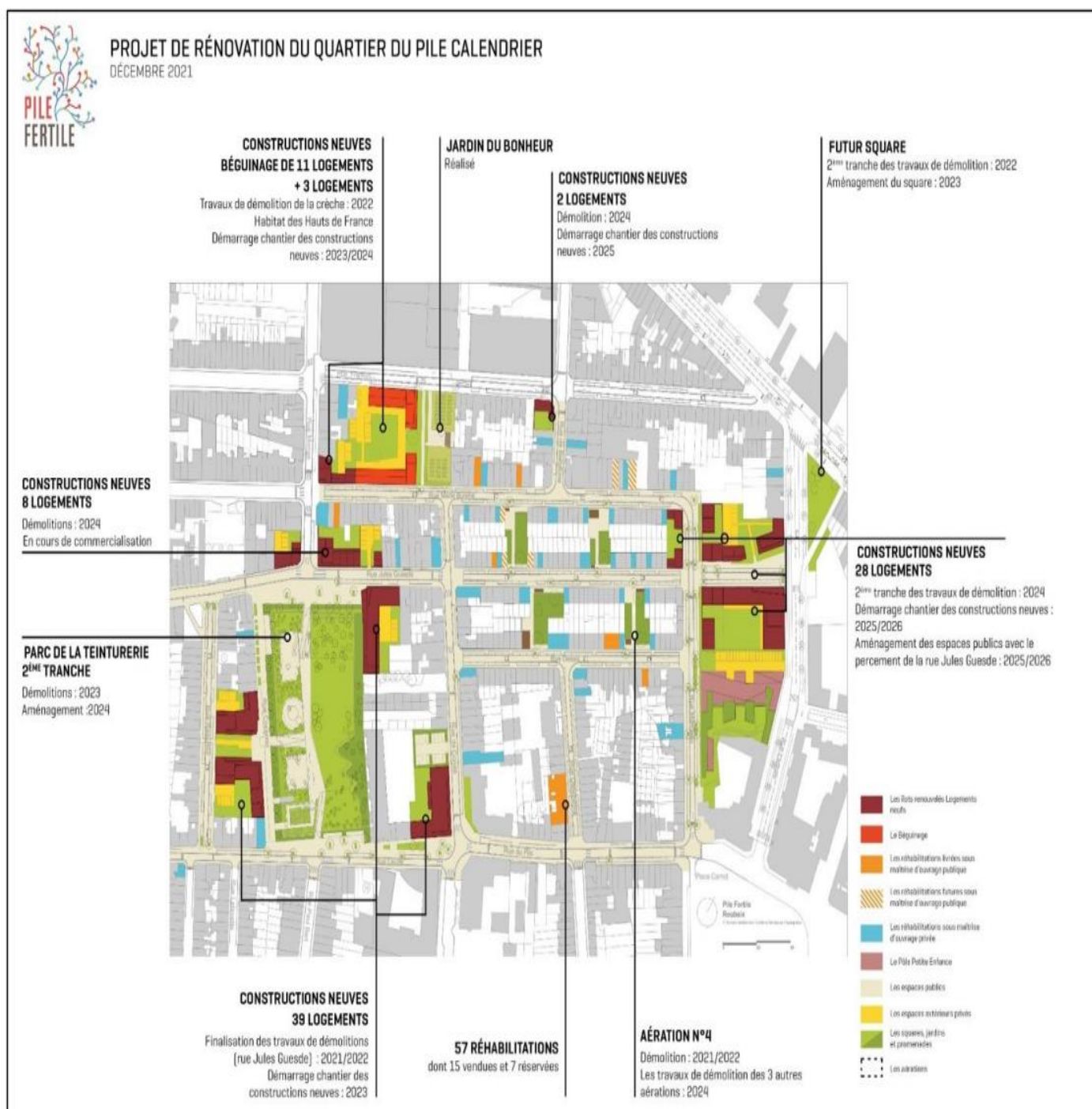
Les immeubles ciblés dans le cadre de la procédure ORI "Opération de Restauration Immobilière" correspondent aux objectifs fixés dans l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat-Renouvellement Urbain (OPAH-RU) de changer l'image du centre en rénovant des logements très dégradés.

Précédemment, le Pile a également cumulé l'action de la Politique de Renouvellement Urbain (PRU) 1 de 2007 à 2014 et du Programme Métropolitain de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PMRQAD) depuis 2012 à l'Est du périmètre de concession, tous les deux soutenus et financés par l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU). Ces dispositifs ont initié un désenclavement du quartier et une amélioration de la qualité de l'habitat.

Ci-dessous le planning de rénovation du quartier du Pile :

REPUBLIQUE FRANCAISE - DEPARTEMENT du NORD
Enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique
du lundi 09 octobre au lundi 23 octobre 2023
Ayant pour objet l'Opération de Restauration Immobilière
Quartiers anciens-Quartier du Pile- Ville de Roubaix

Figure 3 : Plan directeur du PMRQAD du Pile



REPUBLIQUE FRANCAISE - DEPARTEMENT du NORD
Enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique
du lundi 09 octobre au lundi 23 octobre 2023
Ayant pour objet l'Opération de Restauration Immobilière
Quartiers anciens-Quartier du Pile- Ville de Roubaix

Avant/après travaux, réhabilitation en ORI menée sous maîtrise d'ouvrage de La Fabrique des quartiers à partir de 2017 [quartier du Pile - Roubaix - PMRQAD)



Malgré des améliorations importantes du parc de logements, des équipements et de la trame urbaine, plusieurs secteurs restent très fragiles et nécessitent de nouvelles actions.

Aussi, le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) de Roubaix quartiers anciens a pour vocation de poursuivre et de massifier les interventions publiques en matière de lutte contre l'habitat indigne.

La procédure "Opération de Restauration Immobilière" (ORI) va permettre d'amplifier le programme en contraignant les propriétaires à réaliser les travaux.

Cependant, cette procédure implique une animation et un suivi des propriétaires pour les motiver et les accompagner notamment en ce qui concerne les aides financières qui peuvent leur être accordées pour la réalisation des travaux.

La déclaration d'utilité publique apparaît nécessaire à la réalisation du projet. En revanche, l'expropriation est à envisager dans un deuxième temps, après avoir entendu et accompagné les propriétaires.

3.3 Le bilan coût avantages penche-t-il en faveur de la réalisation du projet ?

3.3.1 Les atteintes à la propriété privée sont-elles totalement justifiées ?

S'agissant des atteintes à la propriété privée, si l'opération envisagée contraint les propriétaires à des injonctions ou à des prescriptions de travaux, elle ne porte pas atteinte systématiquement à la propriété privée contre leur gré. Elle offre, par contre, la possibilité de revente à la collectivité.

Même si le nombre d'expropriation devrait être limité, l'expropriation restant quant à elle le dernier recours de la collectivité pour atteindre les objectifs fixés en procédant à une acquisition en cas d'impossibilité d'exécution des injonctions ou des prescriptions par les propriétaires, je considère que les atteintes à la propriété privée que le projet entraînera éventuellement sont nécessaires et justifiées.

Les propriétaires qui ont formulé des observations lors de l'enquête publique n'ont pas contesté l'utilité du projet mais ont demandé des aménagements de programme ou l'allongement des délais de travaux.

3.3.2 Le coût financier de l'opération poursuivie est-il supportable ?

Le coût global des travaux projetés est estimé à un peu moins de 3.364.000 € euros pour 44 immeubles, soit un coût moyen de 76.455 € par immeuble.

NOTA : ce coût moyen n'a de sens que pour indiquer une moyenne car les immeubles sont très différents de par leur état et leur nature.

Compte tenu de l'importance sur le plan notamment de la mise aux normes d'habitabilité, de confort, de sécurité, du besoin de restructuration et de rénovation dans leur globalité, le coût de cette opération ne paraît donc pas déraisonnablement excessif par rapport aux surfaces habitables qui seront engendrées.

L'estimation des dépenses d'acquisition foncières s'élève au montant total de 5.435.343€, dont 4.307.000€ correspondant aux indemnités principales (valeur vénale des immeubles).

Pour la phase de pré-instruction, La fabrique des quartiers a procédé à une estimation sommaire de la valeur des immeubles, qui s'élève à un montant total de 3.040.290€, indemnités de emploi comprises.

Au regard de ses disponibilités financières, les coûts éventuels d'acquisition totale (ce qui doit être envisagé mais hautement improbable) augmentés des coûts de travaux correspondants, récupérables lors de la revente après les travaux, sont assimilables par la Métropole Européenne de Lille.

3.4 L'utilité publique d'une opération peut être refusée pour des raisons sociales

En l'espèce, notamment compte tenu des dispositions prises pour le relogement des locataires, je considère donc qu'aucune perte d'intérêt social ne justifie le refus d'utilité publique de cette opération.

3.5 S'agissant de l'intérêt public de la santé publique

Le projet, de par ses objectifs (haute qualité environnementale et développement durable en abordant les cibles suivantes, éco-construction, éco-gestion, confort, santé), contribue à l'intérêt de la santé publique en améliorant globalement l'hygiène et la sécurité des locataires et des tiers (les 44 immeubles ne sont pas aux normes d'habitabilité, de confort, de santé et de sécurité, 2 immeubles ont fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité. L'habitation 30 rue de Leuze : l'arrêté date du 21 août 2008, une demande d'autorisation préalable de mise en location (permis de louer instauré sur ce secteur par la ville) a été refusé en 2021. La deuxième habitation concernée et le 6 rue de Leuze : l'arrêté date du 16 août 2021, c'est un arrêté d'insalubrité irrémédiable. Le bien a subi un incendie en décembre 2022 et n'est plus occupé. Aucune autre considération de santé publique ne justifie le refus d'utilité publique de cette opération.

3.6 S'agissant des autres intérêts publics

Parmi les autres intérêts publics on peut trouver également les intérêts de l'environnement et la sauvegarde des monuments et des sites ayant fait l'objet de mesures de protection. Le projet contribue au respect de l'environnement en supprimant des installations polluantes (plomb, choix intégré des procédés et produits de construction, chantier à faible nuisance, etc.) et en préconisant des solutions économes en énergie et qui ne porte pas atteinte aux intérêts de l'environnement.

Aucun intérêt relatif à la sauvegarde des monuments et des sites n'a été recensé.

Les éléments réunis à l'occasion de l'Enquête Publique n'ont mis en évidence aucune atteinte particulière à d'autres intérêts d'ordre public ou écologique ni aucun inconvénient d'ordre social pouvant être une conséquence de la réalisation du projet.

3.7 Les autres contrôles effectués

Deux autres contrôles peuvent également être effectués concernant le choix des immeubles et la compatibilité.

3.7.1 Le choix des immeubles

Le choix des immeubles doit répondre à des contraintes techniques (état extérieur et intérieur), géographiques (périmètre de recyclage immobilier ciblé) et de destination antérieure (logement) ainsi qu'à des préoccupations économiques (coût des aménagements et travaux), architecturales.

Le projet proposé répond à l'ensemble de ces critères. L'affectation des immeubles est bien à usage d'habitation. Les immeubles objets du présent dossier sont situés de manière diffuse dans le quartier du Pile à Roubaix. Ils sont au nombre de 44.

Leur état d'occupation est de type propriétaire occupant, locatif ou en situation de vacance.

Les 44 immeubles ont été retenus dans le cadre du présent dossier eu égard à leur situation de vacance (2 immeubles sont inoccupés dans l'îlot 12), au niveau de l'îlot 1 : parmi (les 20 immeubles ciblés) : 1 est en état d'urgence, 16 en mauvais état et 3 en état moyen ; îlot 12 : sur (les 15 immeubles ciblés) 10 sont en mauvais état et 5 en état moyen, sur l'îlot 16 : (9 immeubles ont été ciblés) 7 sont en mauvais état et 2 en

état moyen. Ces immeubles ne répondent plus aux normes d'habitabilité, de confort, de santé et de sécurité.

En l'occurrence, l'opération envisagée répond bien aux conditions de mise en œuvre d'une procédure de déclaration d'utilité publique qui pourra permettre d'atteindre les objectifs fixés par la ville de Roubaix ainsi que de la MEL.

3.7.2 La compatibilité

Le projet doit être compatible (ce qui ne signifie pas nécessairement conforme) avec les documents d'urbanisme existants. Le quartier, objet du présent dossier, est situé en zone UCA au PLU dont le caractère est ainsi déterminé : « *La zone UCA est un sous-secteur de la zone UC. Le secteur UC est un espace urbain mixte qui accueille aussi bien des habitations que des services et des équipements utiles à la vie résidentielle. L'intérieur de cet espace hétérogène peut être divisé s'il existe des secteurs aux caractéristiques particulières ou nécessitant un développement raisonné de l'urbanisation* ».

La présente opération de restauration immobilière, telle que décrite dans le dossier mis à l'enquête publique semble compatible avec les documents d'urbanisme existants. Elle s'inscrit dans le cadre de la réhabilitation de celles existantes dans le respect des qualités urbaines, architecturales et paysagères.

4 Déroulement de l'enquête et/ou difficultés de mise en œuvre du projet

4.1 Déroulement de la procédure

Par décision n° E23000089/59 du 26 juin 2023, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lille a désigné monsieur Philippe VERPLANCKE, retraité, demeurant dans le Département du Nord, en qualité de commissaire enquêteur.

Cette décision est reprise par l'arrêté de Monsieur le Préfet du Nord du 17 juillet 2023, prescrivant la nature et les modalités de l'enquête publique.

L'enquête s'est déroulée du lundi 9 au lundi 23 octobre 2023 inclus et a eu pour siège de l'enquête la Mairie de Quartier Est, 71, avenue de Verdun 59100 Roubaix.

Les observations pouvaient être consignées sur le registre ouvert en mairie de quartiers Est ou sur le registre dématérialisé ou une adresse de messagerie précisée dans l'arrêté préfectoral ou adressées au commissaire enquêteur en mairie.

J'ai, pour ma part, vérifié l'affichage sur l'ensemble des sites. L'affichage a été respecté et réalisé avec soin sur les sites concernés.

L'avis a été inséré dans la presse, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral.

La notification aux propriétaires a été effectuée par la Fabrique des quartiers le 19 septembre 2023.

4.2 Déroulement de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée dans les meilleures conditions possibles.

Aucun incident n'est à signaler lors des permanences.

La participation a été relativement faible :

- 8 personnes se sont présentées aux permanences ;
- 8 contributions émises par inscriptions sur le registre papier, (0 courrier et 0 courriel) ; parmi celles-ci 4 sont favorables au projet, 2 favorables avec remarques et des inquiétudes sans position tranchée et 2 non concernées par le projet ;
- 0 pétition a été remise,
- 0 enregistrement sur le registre numérique.

Finalement, nous n'avons rencontré aucune difficulté majeure pour cette enquête et aucune opposition au projet n'est à notifier.

5 Conclusions

5.1 Conclusions partielles relatives à la publicité et à l'affichage

Je considère que la nature et le nombre de publications ont permis à chacun d'être informé de l'existence de l'enquête publique, de développer ses observations et propositions, de consulter les documents et les observations ainsi que les propositions déposées concernant ce projet. Les délais réglementaires concernant la parution de l'avis d'enquête publique notamment dans les journaux retenus et les sites dématérialisés ont été respectés.

5.2 Conclusions partielles relatives à l'étude du dossier

L'étude du dossier d'enquête, disponible trois mois avant le début de la contribution publique, les réunions avec les services de la Mairie de Roubaix, la fabrique des quartiers et la Métropole Européenne de Lille, les visites effectuées « in situ » dans les environs touchés par l'Opération de Restauration Immobilière, me permettent de tirer les conclusions suivantes :

- 1- Le document de présentation, bien documenté, concis, montre clairement la volonté de définir un projet global de compatibilité sur le territoire et recherche la cohérence et la traduction des différentes politiques communautaires.
- 2- Ce projet n'est pas de nature à porter atteinte à l'économie générale, il contribue à la mise en œuvre de la politique volontariste d'aménagement et de développement du territoire menée par la Mairie de Roubaix, la fabrique des quartiers et la MEL.

En résumé, on peut conclure que le projet de l'Opération de Restauration Immobilière-quartiers anciens- Quartiers du Pile de la ville de Roubaix présenté au public fait bien face aux obligations réglementaires, et qu'il constitue parallèlement, compte tenu des éléments précités, un outil concret d'aménagement et d'évolution favorable de l'environnement local.

Le dossier soumis à l'enquête publique est conforme aux textes légaux et réglementaires, notamment le Code de l'Expropriation dans son article R.112-4 et le Code de l'Urbanisme dans ses article L.313-4 à L.313-4-4 et R.313-23 à R.313-29.

5.3 Conclusions partielles relatives à la contribution publique

Le public s'est manifesté de manière peu satisfaisante durant cette enquête. Le commissaire enquêteur a reçu 8 visites pendant ses permanences, 8 observations et

propositions du public ont été reportées sur le registre papier et sur le registre numérique dont 2 ne sont pas concernées par le projet.

Les propriétaires qui se sont exprimés lors de l'enquête publique souhaitent avant d'engager l'expropriation un accompagnement de la part des collectivités notamment en ce qui concerne les aides financières qui peuvent leur être accordées et préciser les délais concédés pour la réalisation des travaux.

Les observations et propositions exclusivement liées à l'intérêt personnel

Dans le cadre du projet de l'Opération de Restauration Immobilière quartier du Pile de la ville de Roubaix, les personnes qui se sont exprimées sur le registre papier mise à disposition du public ont abordé principalement leurs préoccupations personnelles.

Les propriétaires ne sont pas toujours conscients des travaux à réaliser dans leur habitation, et sont notamment inquiets des démarches administratives à effectuer.

Ils se posent beaucoup de questions notamment sur la participation financière proposée par le GRAAL. Suffira-t-elle à couvrir la totalité des travaux ; les délais de réalisation des travaux sont-ils négociables.

Réponse du Pétitionnaire :

Nous invitons les Propriétaires à se rapprocher du GRAAL ou de La fabrique des quartiers afin d'organiser une visite des immeubles, qui n'ont pas encore été visités. Cette visite permettra de déterminer avec plus de précision les travaux nécessaires. Des aides financières peuvent être mobilisées, notamment pour les propriétaires occupants, sous conditions de ressources.

Avis du CE :

Dont acte

Les observations et propositions relatives à l'intérêt du projet :

Les personnes présentes lors des permanences ont souhaité également avoir des informations sur le projet. D'une part, concernant le développement économique prévu dans leur quartier et d'autre part les projets retenus, création d'espaces verts, réfection des routes, des trottoirs, etc.

Réponse du Pétitionnaire :

Nous invitons les Propriétaires à se rapprocher du GRAAL ou de La fabrique des quartiers afin de les informer sur les projets qui seront réalisés dans leurs quartiers à court et à moyen terme.

Avis du CE :

Dont acte.

Néanmoins, pour un projet aussi ambitieux, je déplore le peu d'intérêt du public.

J'estime cependant, que les actions menées en amont du projet par la Métropole Européenne de Lille et la Ville ont été d'associer la population aux réflexions inhérentes à la mise en œuvre de requalification du quartier du Pile.

Et d'autre part, je considère que la nature et le nombre de publications ont permis à chacun d'être informé de l'existence de l'enquête publique.

5.4 Conclusions partielles relatives à l'analyse bilancielle

Ainsi au terme de cette analyse bilancielle des différents critères qui sous-tendent le caractère d'utilité ou de désutilité du projet soumis à l'enquête, je considère que les nombreux avantages que présente ce projet l'emportent sur les inconvénients pratiquement inexistantes qu'ils génèrent et penchent en faveur de la Déclaration d'Utilité Publique de sa réalisation.

5.5 Conclusions générales

Le commissaire enquêteur considère que ce projet de restauration immobilière est un enjeu fort pour la ville et la MEL. Dans ce projet de restauration immobilière, la ville de Roubaix, la fabrique des quartiers ainsi que la Métropole Européenne de Lille (MEL) souhaitent améliorer un cadre de vie apaisé, donner la parole aux roubaisiens sur les projets de rénovation urbaine, faire de Roubaix une destination résidentielle métropolitaine et également activer et développer l'économie circulaire.

Cependant, la ville et la MEL pour atteindre leurs objectifs de finalisation et de pérennisation des actions engagées sont dans l'obligation d'intégrer des mesures coercitives au travers de l'opération de restauration immobilière afin de contraindre les propriétaires bailleurs à réaliser les travaux de réhabilitation de leur immeuble.

Ce qui a pu m'interroger dans ce dossier est le montant des travaux au regard de la valeur des immeubles. Si l'on se réfère au prix du m² du marché immobilier de la ville pour ce type de logement nous sommes aux alentours de 1200 €/m², alors que le montant des devis ne dépasse pas les 850 €/m² si on retient une moyenne de 90 m² par logement. J'en déduis donc que cette opération de restauration répond aux objectifs fixés.

Ce projet d'opération de restauration immobilière dans le quartier du Pile à Roubaix apparaît souhaitable, justifié car entrant dans le cadre de mise en œuvre d'une stratégie opérationnelle globale correspondant à la déclinaison d'un projet sur l'habitat mais aussi urbain, économique et social (la lutte contre l'habitat indigne, l'accompagnement des propriétaires occupants modestes, notamment en situation de précarité énergétique, de handicap ou d'adaptation au vieillissement étant des objectifs prioritaires).

L'opération d'utilité publique relative à l'opération de restauration immobilière du quartier du Pile m'apparaît comme évidente. La DUP est une étape clé de la phase administrative, elle permet à l'administration d'utiliser son pouvoir de contrainte en vue d'une opération d'intérêt général.

Après avoir accompli un bilan globalement positif, j'estime donc, que le projet relatif à l'opération de restauration immobilière du quartier du Pile à Roubaix répond aux enjeux définis en matière d'intérêt général. Cette procédure, permet de garantir la réalisation

des travaux de restauration sur des immeubles stratégiques du fait de leur localisation, de leur qualité, et de leur usage actuel ainsi que du respect de l'environnement et du mieux vivre.

6 Réserves et Recommandations

Au vu des difficultés sus-énoncées, l'avis sera assorti des recommandations suivantes :

6.1 Recommandations

6.1.1 Recommandation n°1

Le commissaire enquêteur recommande à la fabrique des quartiers d'effectuer une nouvelle visite au 34 rue de Leuze à Roubaix, et de valider les travaux réalisés. Si après vérification, ces travaux sont conformes aux objectifs fixés, le propriétaire sera informé par courrier.

6.1.2 Recommandation n°2

Le commissaire enquêteur recommande à la fabrique des quartiers de rassurer l'ensemble des personnes concernées par le projet, notamment, en les accompagnants dans les démarches administratives et les travaux.

Avis du Commissaire enquêteur

J'émet un " **AVIS FAVORABLE** "

Un avis favorable à l'Opération de Restauration Immobilière-Quartiers anciens-Quartier du Pile-Ville de Roubaix, dans le cadre du projet proposé dans les documents constituant le dossier d'enquête soumis à la consultation publique.

Avec les **recommandations** suivantes :

- N°1 et n°2 soient suivies des faits.

Fait à Santes, le 14 novembre 2023

Le commissaire enquêteur

Philippe VERPLANCKE

