

**Guy LALIN**

**Commissaire-enquêteur**

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**DEPARTEMENT DU NORD-ARRONDISSEMENT DE VALENCIENNES**

**COMMUNE DE FRESNES-SUR-ESCAUT**

o o o o o

**REQUALIFICATION DE L'ÎLOT PLACE VAILLANT COUTURIER**

**(Immeuble situé au n°4)**

**ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET  
PARCELLAIRE**

**8 FEVRIER 2022-22 FEVRIER 2022**

**RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

**18 MARS 2022**

## **1-PRESENTATION ET ETUDE DU PROJET :**

### **1.1 Objet et motivation du projet-historique :**

Située dans le département du Nord, Fresnes-sur-Escaut est l'une des 35 communes de la Communauté d'agglomération Valenciennes Métropole. Cette agglomération compte environ 200.000 habitants, dont un peu moins de 8 000 vivent à Fresnes-sur-Escaut.

Valenciennes Métropole et les communes membres ont engagé depuis de nombreuses années une action forte pour réhabiliter le parc privé ancien, résorber la vacance et lutter contre le logement indigne.

L'acuité des problématiques identifiées sur une partie du territoire de l'agglomération a conduit les pouvoirs publics à retenir, avec 24 autres sites au niveau national, le dossier présenté par Valenciennes Métropole au titre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD), sur des périmètres à forts enjeux urbains et sociaux.

Après une étude pré-opérationnelle lancée en 2010 sur le parc privé, ciblant certains secteurs où persistent des concentrations élevées d'habitat dégradé, une opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain (OPAH-RU) multi sites, adossée à des projets de renouvellement urbains ambitieux a été engagée

Le centre historique de Fresnes-sur-Escaut fait partie des périmètres opérationnels retenus. Il s'agit d'y concentrer tous les outils, incitatifs ou coercitifs, mobilisables afin d'obtenir le meilleur effet de levier possible.

L'immeuble objet de la présente enquête a été identifié il y a déjà de nombreuses années ; il est désaffecté (commerce et logements) et aucune solution n'a, à ce jour, pu être mise en place avec les propriétaires.

Il a déjà été intégré dans une opération de restauration immobilière (ORI), opération d'aménagement définie à l'article L313-4 du code de l'urbanisme qui a été déclarée d'utilité publique par arrêté préfectoral du 17 mars 2015.

Une enquête parcellaire a été diligentée à la suite en 2016 avec un rendu du commissaire-enquêteur en date du 23 mai 2016 (Dossier TA E 16000172/59)  
L'enquête parcellaire a fait apparaître une parfaite identification des propriétaires.

**Par contre aucun des travaux de réhabilitation prescrits sous DUP n'a été réalisé.**

## **1.2 Caractéristiques générales de la procédure :**

Dans le dossier soumis à l'enquête la commune décrit dans le détail toutes les démarches et contacts avec les propriétaires, différents organismes immobiliers et ce depuis 2015 à nos jours.

**Toutes ces démarches n'ont pas permis d'obtenir d'accord, ni sur la valeur du bien, ni sur le projet de réhabilitation.**

La commune s'est donc résolue à lancer la présente procédure visant à se rendre propriétaire de l'immeuble au moyen de la déclaration d'utilité publique.

### **Situation des immeubles faisant l'objet de l'enquête :**

- 4 place Paul Vaillant Couturier, parcelles AP 675, AP 676 et AP 947 rue Emile Zola, appartenant à messieurs Savary Denis et Savary Régis
- La parcelle AP 928 rue Guesquière qui appartient déjà à la ville
- Rue Guesquère, parcelle AP 666 appartenant à Mme Deruche ; cette parcelle de 33 m<sup>2</sup> a déjà fait l'objet d'un accord amiable avec la ville qui l'achète à l'euro symbolique mais réalise la nouvelle clôture.

### 1.3 Le cadre légal et réglementaire :

- Documents généraux :
  - Le code de l'expropriation : articles L110-1, L113-1, R111-1, R112-1 à R112-27, R131-1 à R131-14 relatifs aux procédures de DUP et d'enquête parcellaire.
  - Le code de l'environnement ; L 123-1 et suivants
- Documents relatifs à l'enquête :
  - Délibération de la commune en date du 23 février 2021 sollicitant l'ouverture des enquêtes conjointes d'utilité publique et parcellaire.
  - L'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire pris par monsieur le Sous-préfet de Valenciennes en date du 12 janvier 2022.

### 1.4 Les enjeux :

Il s'agit donc d'examiner si cette procédure est pertinente et dans quelles conditions elle peut se poursuivre.

### 1.5 Notifications aux propriétaires :

L'arrêté préfectoral du 12 janvier 2022 a été notifié aux propriétaires connus, à savoir :

Pour le 4 place Paul Vaillant Couturie parcelles AP 675, AP 676 et AP 947 :

- Monsieur SAVARY Régis à Colombes et Faches-Thumesnil
- Monsieur SAVARY Denis à Fresnes sur Escaut

Pour la rue Guesquère, parcelle AP 666 :

- Mme Deruche à Fresnes sur Escaut

Ces notifications ont été envoyées par courrier daté du 19 janvier 2022 en recommandé avec avis de réception. Elles ont été adressées aux trois propriétaires indiqués ci-dessus.

Quatre AR ont bien été reçus par la commune.

Aux courriers de notification était joint un imprimé-questionnaire destiné à recueillir l'identité des propriétaires actuels, locataires et autres ayants droit (articles L311-2 et R131-7 du code de l'expropriation). Ces documents ont bien été renvoyés ou déposés en mairie avant ou pendant l'enquête.

Les personnes sollicitées confirment bien être les propriétaires des immeubles concernés ainsi que l'exactitude des informations indiquées sur les documents transmis.

## **2- ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE :**

### **2.1 Désignation du commissaire-enquêteur :**

J'ai été désigné commissaire-enquêteur par décision de monsieur le Président du tribunal administratif de Lille en date du 22 novembre 2021.

### **2.2 Publicité :**

Cette enquête a été portée à la connaissance du public par les moyens suivants (annexe 1) :

- La Voix du Nord des vendredi 21 janvier et mardi 8 février 2022.
- L'Observateur du Valenciennois des vendredis 21 janvier et 11 février 2022
- L'avis d'enquête en format et caractères réglementaires a été affiché en mairie (hall d'entrée et porte d'entrée) du 21 janvier 2022 au 22 février 2022 ce que j'ai pu vérifier personnellement.
- L'avis d'enquête a également été affiché sur un support spécifique devant l'immeuble concerné au 4 place Vaillant Couturier.
- Il a par ailleurs été rappelé sur le site internet de la commune visible pendant l'enquête ainsi que sur le site de la Préfecture de Lille.

### **2.3 Lieu et période :**

L'enquête s'est déroulée sur la commune de Fresnes-sur-Escaut du mardi 8 février 2022 à 9 heures au mardi 22 février 2022 à 17 heures.

Je me suis tenu à la disposition du public dans les locaux de la mairie aux jours et heures suivants :

- Le mardi 8 février 2022 de 9h00 à 12h00
- Le mardi 22 février 2022 de 14h00 à 17h00

### **2.4 Composition du dossier de projet (DUP et parcellaire):**

1. La délibération du conseil municipal en date du 23 janvier 2021
2. Une notice explicative
3. Un plan de situation
4. Un plan général des travaux
5. Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants.
6. L'appréciation sommaire des dépenses
7. Un glossaire
8. Le dossier d'enquête parcellaire, plan et état parcellaire.

Ce dossier est conforme aux préconisations de l'article R131-3 du code de l'expropriation.

### **2.5 Composition du dossier d'enquête :**

1. Arrêté préfectoral d'ouverture de l'enquête en date du 12 janvier 2022
2. Copie des publications des avis dans la presse : 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> insertion.
3. Avis d'enquête signé par monsieur le sous-préfet de Valenciennes.
4. Certificat d'affichage signés par madame le maire.
5. Dossier du projet détaillé au § 2-4 ci-dessus.

6. Le registre d'enquête d'utilité publique ouvert puis clos par le commissaire-enquêteur, accompagné des courriers et documents reçus et leurs pièces jointes
7. Registre d'enquête parcellaire, ouvert puis clos par madame le maire de Fresnes-sur-Escaut, accompagné des notifications de l'enquête aux propriétaires présumés ainsi que les avis de réception et les réponses des propriétaires

### **2.6 Ouverture de l'enquête :**

Désigné en qualité de commissaire-enquêteur, j'ai émargé les différents documents du dossier.

J'ai coté et paraphé le registre d'enquête d'UP et ai ouvert l'enquête le mardi 8 février à 9 h

Madame le maire a coté et paraphé le registre d'enquête parcellaire et a ouvert l'enquête le mardi 8 février à 9h

### **2.7 Mise à disposition du public :**

Un dossier comprenant l'intégralité des pièces et du registre d'enquête a été mis à la disposition du public en mairie aux jours et heures d'ouverture de celle-ci.

### **2.8 Clôture de l'enquête :**

J'ai signé le registre d'enquête d'UP et clôturé l'enquête le mardi 22 février 2022 à 17h00.

Le registre d'enquête parcellaire a été signé et clôturé par madame le maire le mardi 22 février 2022 à 17h00. Il a immédiatement été remis au commissaire-enquêteur.

## 2.9 Actions menées avant, pendant et après l'enquête :

J'ai été sollicité le 19 novembre 2021 par madame Mérad du tribunal administratif.

J'ai reçu le même jour par courriel les documents relatifs à l'enquête et notamment le dossier d'enquête.

J'ai alors sollicité un rendez-vous avec les responsables du projet en mairie et la sous-préfecture. Il a eu lieu le 30 novembre 2021 en mairie avec :

- Monsieur Henrard, adjoint à l'urbanisme
- Monsieur Pelabon, responsable du service de l'urbanisme
- Mesdames Henniaux et Kruszynski de la sous-préfecture
- Madame Heckly de la communauté d'agglomération Valenciennes métropole.

Il a ainsi été possible de faire le point sur l'ensemble de la procédure : dates de l'enquête, publicité, composition du dossier, consultations...

J'ai également pu observer les sites sans toutefois pouvoir visiter les immeubles.

Concernant le fond du dossier, les réponses données aux questions posées m'ont apporté un premier éclairage sur le projet, pour sa bonne compréhension et donner les meilleures informations possibles aux futurs visiteurs des permanences. J'ai cependant demandé que le dossier soit complété notamment pour mieux développer les contacts que la mairie a eus depuis quelques années avec les propriétaires concernés.

J'ai également pu rencontrer madame Valérie Fornies, maire à la fin de la dernière permanence. Cette rencontre m'a permis d'évoquer les suites que la commune réservait à ce projet. Madame le maire m'a confirmé être déterminée à poursuivre la procédure jusqu'à son terme.

Huit jours après la clôture de l'enquête j'ai remis en mains propres à M Henrard le 1<sup>er</sup> mars à 9h le PV de synthèse (voir annexe 4) des observations recueillies ainsi que les miennes. Il m'a répondu par courriel le 15 mars et par courrier reçu le 16 mars. Ces documents sont joints en annexes 4 et 5.



Enfin, le 21 mars, j'ai remis mes rapport, conclusions, registres et tous les dossiers à madame Kruszynski en sous-préfecture de Valenciennes. Ce même jour j'ai envoyé par courrier mes rapport et conclusions à monsieur le Président du tribunal administratif de Lille.

### **2.10 Ambiance :**

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions tant sur le plan matériel que lors des réunions de travail avec la commune.

## **3-CONTRIBUTIONS DU PUBLIC :**

### **3.1 Visites lors des permanences :**

- Première permanence : 3 visites

- Madame Vander Putten
- Madame Deruche, propriétaire de la parcelle AP 666
- Monsieur Savary Denis copropriétaire du n°4 place Vaillant Couturier

- Deuxième permanence : 4 visites

- Monsieur Luc Coppin
- Madame Vander Putten
- Monsieur Savary
- Madame Kawa-Cadiot

J'ai donc pu avoir des échanges physiques avec M Savary Denis l'un des deux copropriétaires de l'immeuble principalement concerné par l'enquête, ce qui est très satisfaisant.

### **3.2 Les annotations du registre :**

Aucune observation n'a été portée au registre

### **3.3 Les courriers et documents reçus et annexés au registre :**

Cinq lettres ont été annexées au registre d'UP, dont une reçue par courriel.

- Annexe 1 : Courrier de M Denis Savary du 08 février 2022 (immeuble 4 place Vaillant Couturier) :

Monsieur Savary, copropriétaire avec son fils, fait état de l'ancienneté commerciale du bâtiment où il a lui-même tenu une boutique pendant de longues années ; il défend donc vigoureusement l'intérêt d'y maintenir du commerce alors que le projet actuel de la commune est d'y réaliser du logement y compris au rez-de-chaussée. Il conteste aussi le choix d'y réaliser des logements sociaux.

- Annexe 2 : Courrier de Monsieur Luc Coppin du 21 février :

Avec une argumentation très complète et réfléchie monsieur Coppin développe l'idée qu'il faut maintenir une vocation commerciale à ce bâtiment qui a priori bénéficie d'un emplacement idéal, place centrale près de la mairie et de la station de tramway, qui serait définitivement condamné si on y implantait du logement en rez-de chaussée. Ceci serait en contradiction avec la politique communale de redynamisation du centre. Il propose de laisser ce rez-de-chaussée ouvert au public sous une forme ou une autre.

- Annexe 3 : Courrier de madame Vander Putten du 22 février

Mme Vander Putten est voisine de l'immeuble concerné. Elle s'inquiète des nuisances que ne manquera pas de provoquer la démolition de l'immeuble actuel et la construction d'un nouvel immeuble.

Elle attire par ailleurs l'attention sur les nombreuses incivilités constatées sur le site, redoutant leur aggravation avec de nouveaux occupants.

- Annexe 4 : Monsieur Denis Savary du 22 février 2022

Dans ce deuxième courrier monsieur Savary indique avoir reçu plusieurs acheteurs potentiels mais que ceux-ci auraient été découragés par la mairie, un projet de logements étant en cours depuis 3ans à l'insu du propriétaire

Par ailleurs il fait référence à la vente d'un immeuble voisin à un prix qui devrait faire référence pour le service des Domaines.

- Annexe 5 : courriel de madame Kawa-Cadiot du 22 février à 15h54 transmis au CE le 23 février par la sous-préfecture.

Contribution difficile à synthétiser ; donc citée intégralement :

*« Nous avons tenté de vous adresser les documents prévus dans notre dossier, malheureusement, la taille des fichiers de la présente messagerie ne permet pas de le faire.*

*Nous nous sommes donc limités à produire le permis de construire accordé à la SA HABITAT DU NORD en décembre 2019 pour la construction de 6 logements 4 place Vaillant Couturier.*

*Concernant l'avenant n°2 à la convention PNRQAD, il aurait été transmis à la préfecture ;; nous vous communiquons la photographie de la première page*

*Concernant le plan de prévention du bruit et de l'environnement, décision du bureau communautaire de Valenciennes, le même problème s'est posé, nous communiquons donc la photographie de la page 1 qui permettra de l'identifier.*

*autres remarques*

*le cout du projet s'élèverait à plus d'1 million d'euros..et le descriptif est plus que flou..hormis le cout d'acquisition de la parcelle du N°4 qui est indiqué "160 000 EUROS" cout inférieur à l'estimation des domaines.*

*Il s'agit d'argent public, la moindre des choses serait que, quand bien même la loi prévoit un "décompte sommaire", il soit quand même clair. Car au final, passer de 160 000 euros à 8 fois plus, ce n'est pas anodin.*

*Cet argent nous semblerait mieux investi dans la réfection de la Place Vaillant Couturier, puisqu'outre la place delcourt, la place des carmes, l'ilot onesime Leroy a valenciennes auraient bénéficié de subventions importantes.*

*Enfin, le choix du type d'habitats: des logements sociaux locatifs neufs, entrainera la perte de taxes foncières pour aussi bien la ville, que la communauté d agglomération ou le département pour 20 ans..alors que la commune bénéficie de la péréquation mise en place entre "communes pauvres/riches". Se priver de taxes foncières pendant 20 ans parait fort déraisonnable..puisque cela ne rapportera rien, et ne fera pas venir les investisseurs. Deja deux immeubles sur la place a minima ont été convertis en logements multiples..cela semble plus que suffisant. Une vraie maison, avec un commerce, un jardin permettrait d abriter une ou deux familles et un commerce, comme cela semble avoir été conçu initialement.*

*Nous vous remercions de l'attention que vous voudrez bien porter à nos remarques, et vous prions de recevoir l'expression de nos respectueuses salutations.*

*Astrid Kawa-Cadiot*

*Hugues Nowak*

*Association Renaissance et Renaturation du Centre Historique de Fresnes-sur-Escaut «*

\*\*\*\*\*

Le commissaire-enquêteur

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Guy LALIN', written in a cursive style.

Guy LALIN

**ANNEXES :**

1. Publicités (journaux et affichage)
2. Tableau des abréviations utilisées
3. L'arrêté préfectoral en date du 12 janvier 2022
4. PV de synthèse du CE
5. Réponse de la mairie au PV de synthèse
6. Certificat d'affichage
7. Estimation des Domaines

**Guy LALIN**

**Commissaire-enquêteur**

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**DEPARTEMENT DU NORD-ARRONDISSEMENT DE VALENCIENNES**

**COMMUNE DE FRESNES-SUR-ESCAUT**

o o o o o

**REQUALIFICATION DE L'ILOT PLACE VAILLANT COUTURIER**

**(Immeuble situé au n°4)**

**ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET  
PARCELLAIRE**

**8 FEVRIER 2022-22 FEVRIER 2022**

**AVIS-CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

**RELATIVES A L'UTILITE PUBLIQUE**

**18 MARS 2022**

## **1-PRESENTATION ET ETUDE DU PROJET :**

### **1.1 Objet et motivation du projet-historique :**

L'acuité des problèmes urbains, notamment de logement identifiés sur une partie du territoire de l'agglomération a conduit les pouvoirs publics à retenir, avec 24 autres sites au niveau national, le dossier présenté par Valenciennes Métropole au titre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD), sur des périmètres à forts enjeux urbains et sociaux.

Le centre historique de Fresnes-sur-Escaut fait partie des périmètres opérationnels retenus. Il s'agit d'y concentrer tous les outils, incitatifs ou coercitifs, mobilisables afin d'obtenir le meilleur effet de levier possible.

L'immeuble objet de la présente enquête a été identifié il y a déjà de nombreuses années ; il est désaffecté (commerce et logements) et aucune solution n'a, à ce jour, pu être mise en place avec les propriétaires.

Il a déjà été intégré dans une opération de restauration immobilière (ORI), opération d'aménagement définie à l'article L313-4 du code de l'urbanisme qui a été déclarée d'utilité publique par arrêté préfectoral du 17 mars 2015.

Une enquête parcellaire a été diligentée à la suite en 2016 avec un rendu du commissaire-enquêteur en date du 23 mai 2016 (Dossier TA E 16000172/59)  
L'enquête parcellaire a fait apparaître une parfaite identification des propriétaires.

**Par contre aucun des travaux de réhabilitation prescrits sous DUP n'a été réalisé.**

## 1.2 Caractéristiques générales de la procédure :

Dans le dossier soumis à l'enquête la commune décrit dans le détail toutes les démarches et contacts avec les propriétaires, différents organismes immobiliers et ce depuis 2015 à nos jours.

**Toutes ces démarches n'ont pas permis d'obtenir d'accord, ni sur la valeur du bien, ni sur le projet de réhabilitation.**

La commune s'est donc résolue à lancer la présente procédure visant à se rendre propriétaire de l'immeuble au moyen de la déclaration d'utilité publique.

### Situation des immeubles faisant l'objet de l'enquête :

- 4 place Paul Vaillant Couturier, parcelles AP 675, AP 676 et AP 947 rue Emile Zola, appartenant à messieurs Savary Denis et Régis
- La parcelle AP 928 rue Guesquière qui appartient déjà à la ville
- Rue Guesquière, parcelle AP 666 appartenant à Mme Deruche ; cette parcelle de 33 m<sup>2</sup> a déjà fait l'objet d'un accord amiable avec la ville qui l'achète à l'euro symbolique mais réalise la nouvelle clôture.

## 2-ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES-AVIS DU CE :

J'ai reçu 7 visites

- Première permanence : 3 visites

- Madame Vander Putten
- Madame Deruche, propriétaire de la parcelle AP 666
- Monsieur Savary Denis copropriétaire du n°4 place Vaillant Couturier

- Deuxième permanence : 4 visites

- Monsieur Luc Coppin
- Madame Vander Putten
- Monsieur Savary
- Madame Kawa-Cadiot

Cinq contributions écrites, courrier ou courriel, ont été déposées

Les différents points repris ci-dessous sont la synthèse des observations des contributeurs et du commissaire-enquêteur.

1. Le projet prévoit la démolition de l'immeuble existant ce qui est couteux, engendrera des nuisances et des problèmes de mitoyenneté. Il serait utile que soit explicitée la raison pour laquelle la réhabilitation du bâtiment existant n'est pas envisagée ou possible. Quel est l'état technique du bâtiment (structure, amiante, plomb ...) ?

### Réponse de la commune :

Comme cela a été évoqué dans le dossier d'enquête, un projet de réhabilitation de l'immeuble a été mené avant d'être abandonné à la faveur d'un projet de démolition / reconstruction.

Après études, les coûts d'une acquisition / amélioration et d'une démolition / reconstruction semblent sensiblement équivalents.

Toutefois, une construction neuve a pour avantage une totale maîtrise de la performance énergétique du bâtiment et une meilleure habitabilité / confort des logements.

En ce qui concerne le chantier, il est prévu la mise en place du dispositif de référé préventif afin de préserver les intérêts de tous, le bailleur aura aussi recours à la charte « chantier



propre ». Le bâtiment neuf est prévu en ossature bois ce qui permettra une mise en œuvre plus rapide (gain de temps lors de l'intervention du lot « Gros œuvre »

Observation et avis du commissaire-enquêteur :

Dont acte. Réponse tout à fait satisfaisante de la commune ; pas de commentaires supplémentaires

2 Plusieurs personnes considèrent que pour des raisons urbanistiques, commerciales ou prospectives le rez-de-chaussée devrait rester à vocation commerciale ou de service.

Réponse de la commune :

En partenariat avec la Communauté d'Agglomération de Valenciennes Métropole, différents scénarios ont été étudié pour la revitalisation du centre-ville.

Cet îlot n'a pas été retenu dans les axes du développement commercial du centre-ville.

Observation et avis du commissaire-enquêteur :

Les observations concernant l'affectation de rez-de-chaussée sont tout à fait recevables. En théorie l'emplacement place Vaillant Couturier est à l'évidence à vocation commerciale. Cela étant, force est de constater que la quasi-totalité des cellules commerciales de la place sont désaffectées et que monsieur Savary n'a trouvé aucun repreneur depuis des lustres.

Le promoteur pressenti, une société d'HLM, s'est donc orientée vers des logements ce qui n'est pas sans poser d'autres types de problèmes. En effet des logements en RdC sur une place publique où l'on note des incivilités ne seront pas facile à gérer.

Je recommanderais donc, qu'avant de valider définitivement le projet, puisse être recherchée une autre solution d'occupation du RdC en commerce ou service, privée ou publique et/ou de prévoir une certaine polyvalence de ce niveau de l'immeuble.

3 Pourquoi ne prévoir que des logements sociaux ? Quelle politique d'attribution ?

Réponse de la commune :

Le montage de ce type d'opération ne permet pas la production de logements privés à loyer libre (le marché immobilier local ne le permettant pas).

La procédure d'attribution des logements locatifs aidés (sociaux) s'effectue en partenariat avec les services de l'Etat, le bailleur et la Communauté d'Agglomération de Valenciennes Métropole.

Observation et avis du commissaire-enquêteur :

Dont acte. Il est vraisemblablement difficile d'intéresser des promoteurs privés sur ce site et il faut éviter les « marchands de sommeil »

4 M Savary indique que la mairie aurait découragé les investisseurs qui se sont présentés

Réponse de la commune :

Lors des différentes rencontres avec monsieur SAVARY Denis, celui-ci a évoqué des investisseurs privés potentiellement intéressés par l'acquisition de l'immeuble.

Il a toujours été précisé que la commune accompagnerait le porteur de projet dans l'élaboration de son dossier.

La commune n'a pas eu de contacts avec l'un d'entre eux.

Observation et avis du commissaire-enquêteur :

Pas de commentaire particulier.

5 Quid des nombreuses incivilités déjà constatées sur la place ?

Réponse de la commune :

Les actions de prévention sont menées par les élus et services en charge de ces problématiques et traitées avec toute l'attention qu'il convient en lien avec le Conseil Intercommunal de Sécurité et Prévention de la Délinquance.

## Observation et avis du commissaire-enquêteur :

On peut comprendre les préoccupations des riverains ; mais cette question n'a pas d'incidence sur le projet de DUP

## 6 Une mise à jour du budget de l'opération paraît nécessaire

### Réponse de la commune :

Le bilan d'opération date de 2019. Suite à la pandémie de COVID-19, le poste « travaux » doit effectivement faire l'objet d'une réévaluation.

Ce travail est en cours d'étude avec l'opérateur « Habitat du Nord ».

## Observation et avis du commissaire-enquêteur :

Ce travail de mise à jour du budget doit effectivement être entrepris d'autant plus qu'il semble qu'un diagnostic technique approfondi du bâtiment n'ait pas été effectué (structure, amiante, plomb...).

## 7 Observations de Mme Kawa :

*« le cout du projet s'élèverait à plus d'1 million d'euros..et le descriptif est plus que flou..hormis le cout d'acquisition de la parcelle du N°4 qui est indiqué "160 000 EUROS" cout inférieur à l'estimation des domaines.*

*Il s'agit d'argent public, la moindre des choses serait que, quand bien même la loi prévoit un "décompte sommaire", il soit quand même clair. Car au final, passer de 160 000 euros à 8 fois plus, ce n'est pas anodin.*

*Cet argent nous semblerait mieux investi dans la réfection de la Place Vaillant Couturier, puisqu'outre la place delcourt, la place des carmes, l ilot onesime Leroy a valenciennes auraient bénéficié de subventions importantes.*

*Enfin, le choix du type d'habitats: des logements sociaux locatifs neufs, entrainera la perte de taxes foncières pour aussi bien la ville , que la communauté d agglomération ou le département pour 20 ans..alors que la commune bénéficie de la péréquation mise en place entre "communes pauvres/riches". Se priver de taxes foncières pendant 20 ans paraît fort déraisonnable..puisque cela ne rapportera rien, et ne fera pas venir les investisseurs. Deja deux immeubles sur la place a minima ont été convertis en logements multiples..cela semble plus que suffisant. Une vraie maison, avec un commerce, un jardin permettrait d abriter une ou deux familles et un commerce, comme cela semble avoir été conçu initialement. »*

### Réponse de la commune :

La commune reste attentive aux nombreux questionnements de Madame KAWA et prend bonne note de ceux-ci.

### Observation et avis du commissaire-enquêteur :

Les observations de madame Kawa, si elles peuvent être entendues, restent assez générales sur la politique d'urbanisme de la commune et n'apportent pas d'éléments déterminants quant à l'utilité publique du projet.

### **3-OBSERVATIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR**

A noter que l'enquête concerne essentiellement la propriété de messieurs Savary (parcelles AP-675-676-947). La parcelle AP-928 appartient déjà à la commune et la parcelle AP-666 de 33 m<sup>2</sup> fait déjà l'objet d'un accord amiable en cours de régularisation chez le notaire.

L'immeuble leur appartenant est désaffecté depuis plus de 10 ans. Il a été rapidement repéré dans le cadre des nombreuses actions lancées par la collectivité visant à traiter l'habitat dégradé notamment en centre-ville. Il se situe en effet sur la place de la commune à deux pas de la mairie et il contribue à la dégradation de son image.

Dans le cadre d'une opération de restauration immobilière (ORI), il a déjà fait l'objet en 2015-2016 d'une DUP et d'une enquête parcellaire. Aucune suite n'y a été donnée. Les travaux prescrits n'ont pas été effectués ; les propriétaires n'ont pas trouvé d'acquéreurs et aucun accord n'a été trouvé avec la commune pour une acquisition amiable. Je note toutefois que M Savary (voir son deuxième courrier) semble disposé à prendre en considération l'estimation des Domaines (ANNEXE 7)

En tout état de cause le contexte immobilier de Fresnes fait que toute intervention sur l'immeuble nécessitera des contributions publiques qui sont

d'ailleurs prévues avec les dispositifs existants. Un promoteur social est intéressé par cette opération et dispose d'un permis de construire.

Afin de lancer réellement, et sans plus attendre, le traitement de cet immeuble il est devenu nécessaire que le foncier devienne propriété communale et par conséquent de lancer la présente procédure d'enquête préalable à une déclaration d'utilité publique.

Il est en fait prévu une démolition reconstruction et, bien entendu, toutes les dispositions devront être prises pour assurer la sécurité des voisins et leur protection contre les nuisances du chantier.

o o o o o

Vu le code de l'urbanisme

Vu le code de l'environnement

Vu le code de l'expropriation

Vu l'arrêté en date du 12 janvier 2022 de monsieur le Sous-préfet de Valenciennes

Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête

Vu les observations des propriétaires, riverains et habitants de la commune

Vu le déroulement de l'enquête qui s'est tenue du 08 février 2022 au 22 février 2022 inclus

**Le commissaire-enquêteur** après avoir :

- Pris connaissance du dossier et l'avoir étudié
- Effectué ses permanences en mairie
- Recueilli les renseignements nécessaires à l'exercice de sa mission
- Analysé l'ensemble des éléments du dossier
- Analysé les observations portées au registre, les courriers, courriel et documents reçus

**Considérant** que les documents contenus dans le dossier soumis à l'enquête publique ont permis à la population de Fresnes sur Escaut de disposer d'une information complète et détaillée sur le projet soumis à enquête.

**Considérant** que les habitants de la commune ont été informés réglementairement de l'enquête publique et qu'ils pouvaient avoir accès au dossier aux jours et heures d'ouverture de la mairie

**Considérant** que le traitement de l'immeuble à l'abandon, du 4 place Vaillant-Couturier, du fait de sa situation en centre-ville, présente un intérêt général tout en permettant d'y recréer des logements

**Considérant** que toutes les procédures précédentes, coercitives ou amiables n'ont pas permis de traiter l'immeuble

**Considérant** que la procédure de DUP retenue est tout à fait adaptée et que la réhabilitation des immeubles devient urgente.

**Emet un avis favorable à la déclaration d'utilité publique du projet de requalification de l'ilot Paul Vaillant-Couturier à Fresnes sur Escaut**

Le commissaire-enquêteur

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, overlapping loops and lines, positioned below the text 'Le commissaire-enquêteur'.

Guy LALIN

**Guy LALIN**

**Commissaire-enquêteur**

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**DEPARTEMENT DU NORD-ARRONDISSEMENT DE VALENCIENNES**

**COMMUNE DE FRESNES-SUR-ESCAUT**

o o o o o

**REQUALIFICATION DE L'ILOT PLACE VAILLANT COUTURIER**

**(Immeuble situé au n°4)**

**ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET  
PARCELLAIRE**

**8 FEVRIER 2022-22 FEVRIER 2022**

**AVIS-CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

**RELATIVES A L'ENQUETE PARCELLAIRE**

**18 MARS 2022**



## **1-PRESENTATION GENERALE DE L'OPERATION :**

La présente **enquête parcellaire** conjointe avec l'enquête de DUP **consiste à vérifier la conformité des emprises avec l'objet de la DUP, et recueillir, notamment auprès des propriétaires, la liste des ayants droit (autres propriétaires, locataires, bénéficiaires de servitudes...).**

**Les immeubles faisant l'objet de l'enquête sont :**

- 4 place Paul Vaillant Couturier, parcelles AP 675, AP 676 et AP 947 rue Emile Zola, appartenant à messieurs Savary Denis et Régis
- La parcelle AP 928 rue Guesquière qui appartient déjà à la ville
- Rue Guesquière, parcelle AP 666 appartenant à Mme Deruche ; cette parcelle de 33 m<sup>2</sup> a déjà fait l'objet d'un accord amiable avec la ville qui l'achète à l'euro symbolique mais réalise la nouvelle clôture.

Le commissaire-enquêteur ne relève aucune anomalie quant à la procédure mise en place pour l'élaboration du dossier ainsi que pour le lancement de l'enquête parcellaire.

Le dossier d'enquête parcellaire a bien été soumis à enquête publique dans les formes prévues aux articles R131-1 à R131-14 du code de l'expropriation.

## **2- NOTIFICATION AUX PROPRIETAIRES :**

L'arrêté préfectoral du 12 janvier 2022 a été notifié aux propriétaires connus, à savoir :

Pour le 4 place Paul Vaillant Couturie parcelles AP 675, AP 676 et AP 947 :

- Monsieur SAVARY Régis à Colombes et Faches-Thumesnil
- Monsieur SAVARY Denis à Fresnes sur Escaut
-

Pour la rue Guesquère, parcelle AP 666 :

- Mme Deruche à Fresnes sur Escaut

Ces notifications ont été envoyées par courriers datés du 19 janvier 2022 en recommandé avec avis de réception. Elles ont été adressées aux trois propriétaires indiqués ci-dessus.

Quatre AR ont bien été reçus par la commune.

Aux courriers de notification était joint un imprimé-questionnaire destiné à recueillir l'identité des propriétaires actuels, locataires et autres ayants droit (articles L311-2 et R131-7 du code de l'expropriation). Ces documents ont bien été renvoyés ou déposés en mairie avant ou pendant l'enquête.

Les personnes sollicitées confirment bien être les propriétaires des immeubles concernés ainsi que l'exactitude des informations indiquées sur les documents transmis.

### **3-ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES-AVIS DU CE :**

#### **3.1 Les emprises de l'opération :**

Nous sommes dans une opération de restauration immobilière où, par définition, ce sont des immeubles précis qui sont concernés et déjà bien identifiés dans le dossier de DUP. Le dossier soumis à l'enquête parcellaire les reprend donc à l'identique en les désignant par leur adresse et leur n° cadastral. Aucune observation n'a été recueillie sur ce point.

***Avis du commissaire-enquêteur : favorable sur les limites d'emprise qui sont bien conformes à l'objet de la DUP.***

#### **3.2 Les propriétaires et ayants droit :**

- Immeuble rue Ghesquière ; madame Deruche :

Madame Deruche confirme bien qu'elle est bien la seule propriétaire et qu'il n'y a pas de locataires.

***Avis du commissaire-enquêteur : dont acte.***

- Immeuble sis 4 place Vaillant Couturier ; messieurs Denis et Régis Savary

Messieurs Savary confirment qu'ils sont bien les seuls propriétaires et qu'il n'y a pas de locataires.

*Avis du commissaire-enquêteur : dont acte.*

o o o o o

Vu le code de l'urbanisme

Vu le code de l'environnement

Vu le code de l'expropriation

Vu l'arrêté en date du 12 janvier 2022 de monsieur le Sous-préfet de Valenciennes

Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête

Vu les observations des propriétaires identifiés

Vu le déroulement de l'enquête qui s'est tenue du 08 février 2022 au 22 février 2022 inclus

**Le commissaire-enquêteur** après avoir :

- Pris connaissance du dossier et l'avoir étudié
- Effectué ses permanences en mairie
- Recueilli les renseignements nécessaires à l'exercice de sa mission
- Analysé l'ensemble des éléments du dossier
- Analysé les observations portées au registre et les courriers et documents reçus

**Considérant** que les documents contenus dans le dossier soumis à l'enquête publique ont permis à la population de Fresnes sur Escaut de disposer d'une information complète et détaillée sur le projet d'enquête parcellaire.

**Considérant** que le dossier a bien été notifié à tous les propriétaires,

**Considérant** que les habitants de la commune ont été informés réglementairement de l'enquête publique et qu'ils pouvaient avoir accès au dossier aux jours et heures d'ouverture de la mairie

**Considérant** que les emprises du dossier parcellaire correspondent rigoureusement au projet du dossier de DUP

**Considérant** que les propriétaires ont bien confirmé l'exactitude des indications du dossier parcellaire

**Emet un avis favorable à l'emprise des ouvrages projetés pour la requalification de l'ilot place Vaillant-Couturier.**

Le commissaire-enquêteur

A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, overlapping strokes that form a stylized representation of the name Guy LALIN.

Guy LALIN