



DEPARTEMENT DU NORD

ARRONDISSEMENT DE LILLE

VILLE DE ROUBAIX

| | |
|---|---|
| <p>CONCLUSIONS ET AVIS</p> <p>De la commissaire enquêtrice</p> | <p>Tribunal Administratif de LILLE Décision de Monsieur le Président E23000090/59 en date du 21 juin 2023</p> <p>PREFECTURE DU NORD Arrêté de Monsieur le Préfet du Nord En date du 17 juillet 2023</p> |
| <p>Objet : Opération de restauration immobilière concernant le quartier de l'Alma, situé sur le territoire de la commune de ROUBAIX</p> <p>Siège de l'enquête : Mairie des quartiers Nord de Roubaix 14, Place Fosse aux Chênes 59100 ROUBAIX</p> | <p>Enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique relative à l'opération de restauration immobilière concernant le quartier de l'Alma situé sur le territoire de la commune de ROUBAIX, ouverte au public du mardi 10 octobre 2023 à 9 heures au mardi 14 novembre 2023 à 17 heures.</p> |
| <p>Commissaire enquêtrice</p> | <p>Anne CLIQUENNOIS</p> |

SOMMAIRE

| | |
|--|---|
| 1/ PRESENTATION - CADRE GENERAL DE L'ENQUETE | 2 |
| 2/ NOTION D'INTERET PUBLIC | 6 |
| 3/ ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE | 7 |
| 4/ CONCLUSIONS | 8 |
| 4.1 Conclusion partielle relative à l'étude du dossier | 8 |
| 4.2 Conclusion partielle relative à la concertation | 8 |
| 4.3 Conclusion partielle relative à la contribution publique | 8 |
| 4.4 Conclusion générale | 9 |
| 5/ AVIS | 9 |

1/ PRESENTATION - CADRE GENERAL DE L'ENQUETE

L'enquête publique porte sur la déclaration d'utilité publique concernant l'opération de restauration immobilière relative au quartier de l'Alma situé sur le territoire de la commune de Roubaix, située elle-même dans le département du Nord et la région des Hauts-de-France (anciennement région Nord-Pas-de-Calais).

La commune de Roubaix fait partie de la Métropole Européenne de Lille (MEL), qui porte un nouveau projet urbain inscrit au titre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).

La commune de Roubaix est divisée en plusieurs quartiers dont celui de l'Alma, objet de la présente enquête.

Depuis le fort déclin des activités industrielles dans les années 1960, la puissance publique a souhaité restructurer le quartier. Plusieurs programmes d'intervention tels que les dispositions de Résorption de l'Habitat insalubre (R.H.I) dès le début des années 1970 ou les politiques de requalification des courées n'ont pas réussi à changer l'image du quartier.

Pour parvenir à changer cette image négative du quartier et en application de l'article R 112-4 du Code de l'expropriation, la MEL doit engager des opérations de restauration immobilière portant sur 23 immeubles. Cette opération n'étant pas prévue par un plan de sauvegarde, elle doit faire l'objet d'une enquête publique.

Pour ce faire, la MEL a sollicité l'accompagnement de La fabrique des quartiers pour la maîtrise d'ouvrage. En conséquence, si la déclaration d'utilité publique est prononcée, elle le sera au profit de La fabrique des quartiers.

C'est ainsi que, par délibération du Conseil communautaire de la MEL du 2 mars 2023, il a été décidé de solliciter de Monsieur le Préfet du Nord l'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique relative au projet d'opération de restauration immobilière sur le quartier de l'Alma à Roubaix, et ce au profit de La fabrique des quartiers.

Cette enquête publique a été prescrite par arrêté de Monsieur le Préfet du Nord en date du 17 juillet 2023.

Description des îlots :

Les immeubles concernés par l'opération de restauration immobilière sont au nombre de 23, situés de manière diffuse au sein des îlots d'intervention du NPNRU sur le quartier de l'Alma. Ils se répartissent dans 5 îlots :

▪ L'îlot 2 :

L'îlot 2 est entouré par la rue Archimède, la rue du Fontenoy, les parkings en silo Blanchemaille et pour majeure partie, la rue de Blanchemaille.

Sur les 3 immeubles concernés :

- 1 est en état urgent puisque sa structure est fortement fragilisée, il est également vacant.

Un autre est également vacant.

- 2 sont en mauvais état.

- 1 est occupé par des locataires.

▪ L'îlot 3 :

L'îlot 3 se situe dans le prolongement de l'îlot 2, l'îlot 3 est bordé par la rue de Blanchemaille, la rue Archimède et la rue Cuvelle. Il fait face à une résidence de logements sociaux. Au niveau du carrefour nord, l'îlot accueille une supérette en rez-de-chaussée.

Parmi les 6 immeubles concernés :

- 2 sont en état urgent et 4 en mauvais état.

- 2 sont occupés par leurs propriétaires et 4 par des locataires.

- Aucun n'est vacant.

- 2 possèdent des rez-de-chaussée commerciaux dont un en activité.

▪ L'îlot 4 :

L'îlot 4 est longé dans toute sa longueur par la rue de l'Alma. Il fait face à un ensemble d'immeubles d'habitat social collectif en R+4.

Le cœur d'îlot est très hétérogène. Une partie est occupée par l'immeuble dont l'entrée sur rue se fait au 86 rue Henri Carette. Cette adresse est une ancienne usine reconvertie en parking de 1.636m².

Plus au Nord, le cœur de l'îlot est occupé par des jardins partagés dont les terrains appartiennent à la métropole. Une autre partie du cœur d'îlot appartient à l'Etablissement Public Foncier Hauts de France et se présente sous la forme d'une enclave non bâtie.

Sur les 5 immeubles concernés par le présent dossier :

- 4 sont en mauvais état et 1 en état moyen.
- 2 sont occupés par leurs propriétaires et 2 par des locataires.
- 1 est vacant.

▪ **L'îlot 6 :**

L'îlot 6 est composé de deux têtes d'îlot entre la rue Saint-Maurice et la rue Cuvelle. Son emplacement au carrefour de 4 rues (Henri Carette, Cuvelle, de la Rondelle et Saint-Maurice/de Blanchemaille) forme une placette stratégique à l'échelle du quartier avec la présence de 2 rez-de-chaussée commerciaux dont 1 sur l'îlot (l'autre se situe sur l'îlot 3 présenté précédemment). La typologie bâtie en R+1 comble est particulièrement étroite avec des extensions pour certains immeubles en cœur d'îlot.

Parmi les 8 adresses concernées par l'ORI :

- L'ensemble des immeubles est en mauvais état dont 3 avec une problématique de surdivision.
- 3 sont occupés par leurs propriétaires et 4 par des locataires.
- 1 est vacant.

▪ **L'îlot 8 :**

L'îlot 8 est situé au croisement de la rue de Blanchemaille et de la rue du Fontenoy, le périmètre d'intervention sur l'îlot 8 est assez restreint.

Un immeuble est concerné par l'ORI, dont le bâti est en mauvais état et appartient à un propriétaire occupant.

Les immeubles concernés par le projet d'opération de restauration immobilière sont repris dans un tableau qui figure en annexe du rapport d'enquête.

La totalité des immeubles sont des monopropriétés soit occupés par des propriétaires occupants, soit par des locataires ou encore présumées vacants.

Les informations relatives à l'occupation sont issues des visites réalisées ou, à défaut de visite, de recoupements d'informations.

Nature des travaux :

La mise en œuvre d'une déclaration d'utilité publique dans le cadre de la présente opération est rendue nécessaire au regard des éléments suivants souvent constatés :

- Mauvaise étanchéité générale du bâtiment avec présence d'humidité parfois due à l'abandon des immeubles non chauffés ou provenant des sous-sols, de fuites en toitures ou d'infiltration dans les murs,
- Equipements sanitaires inexistantes ou hors normes,
- Moyen de chauffage inexistant ou hors normes, absence de raccordement au réseau d'assainissement,
- Absence ou défaut d'isolation,
- Façade altérée par des modifications des baies ou des ajouts de matériaux non originels,
- Menuiseries dégradées que ce soient les châssis de fenêtres, les portes ou les escaliers,
- Escaliers à pente très raide,
- Présence de petites pièces, souvent à l'issue de divisions « sauvages » du logement,
- Configuration générale du logement obsolète,
- Extensions anarchiques nuisant au cadre de vie et à l'habitabilité des logements.

En conséquence, 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,
- 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,
- L'éradication du plomb.

Les travaux à réaliser sur les immeubles devront respecter les contraintes de législation et de réglementation applicables.

Ils devront faire l'objet d'une demande de permis de construire.

Par ailleurs, le recours à un architecte sera obligatoire.

Rôle de l'Opération programmée d'Amélioration de l'Habitat :

Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat est un dispositif proposé par l'Agence nationale de l'habitat (Anah). Il a pour objectif de favoriser le développement d'un territoire par la requalification de son parc privé ancien. Cette offre partenariale propose des aides financières à l'ingénierie à destination des collectivités et des aides financières aux travaux à destination des propriétaires et/ou copropriétaires.

Une étude pré-opérationnelle pour la mise en place d'une OPAH a été lancée par la MEL. Débutée en octobre 2021 pour une durée de 9 mois, l'objectif de l'étude est de produire une stratégie opérationnelle d'accompagnement des propriétaires visant à diffuser la dynamique de requalification dans le parc privé et à compléter les interventions prévues dans le cadre de la concession d'aménagement (acquisition, démolition, reconstruction, réhabilitation).

L'un des enjeux centraux de l'étude sera d'articuler les secteurs prioritaires d'intervention NPRU avec les périmètres de mise en œuvre de la stratégie d'accompagnement à la rénovation des logements.

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.

Un conventionnement est intervenu avec l'Agence nationale de l'habitat ainsi que la désignation du Groupe de Recherche pour l'Aide et l'Accès au logement (GRAAL) en tant qu'opérateur de l'OPAH.

Les immeubles qui font l'objet de l'ORI seront éligibles aux aides financières renforcées de l'OPAH qui faciliteront la faisabilité des opérations. L'ORI est une procédure d'aménagement autonome et donc distincte de l'OPAH au plan juridique. Ces deux procédures s'articulent toutefois complètement dans leur mise en œuvre opérationnelle. Cette articulation permet la mise en place d'une action générale de traitement de l'habitat privé qui combine les interventions fondées sur l'incitation avec des actions coercitives sur certains immeubles repérés.

Dans le cadre de l'ORI, le GRAAL viendra en appui de La fabrique des quartiers pour accompagner les propriétaires désireux de réaliser les travaux prescrits, les renseigner sur les aides financières qu'ils peuvent obtenir, et les aider à déposer leurs dossiers de demande de subventions.

2/ NOTION D'INTERET PUBLIC

Dans son arrêt « Ville Nouvelle Est » du 28 mai 1971, le Conseil d'Etat a rendu légale l'expropriation pour cause d'utilité publique et a apporté une nouvelle appréciation de la notion d'utilité publique en dégagant la théorie du bilan coût/avantages. Le Conseil d'Etat a précisé les critères qu'il convenait d'examiner pour pouvoir déclarer qu'une opération était d'intérêt public. Il a notamment été précisé que l'utilité publique ne s'appréciait pas seulement en fonction du but poursuivi et de l'intérêt de l'opération projetée, mais aussi, compte tenu du passif de cette opération c'est-à-dire de ses divers inconvénients, c'est ce qu'on a appelé la « théorie du bilan ».

Cette théorie du bilan a évolué au fil du temps et des diverses jurisprudences et se complète régulièrement par de nouveaux paramètres à considérer, un des plus importants intervenus depuis 1971 étant celui des atteintes environnementales de l'opération projetée. Il s'agit de vérifier s'il existe un rapport raisonnable de proportionnalité entre les moyens employés et le but visé.

Si en 1971 le Conseil d'Etat s'était limité à l'examen de trois étapes essentielles, à savoir : l'intérêt général, la nécessité de recourir à l'expropriation et le bilan coûts/avantages, les diverses jurisprudences intervenues depuis ont mis en évidence d'autres critères qu'il convenait d'examiner afin de pouvoir se prononcer sur l'utilité publique d'une opération.

Il s'agit tout d'abord, comme cela a été mentionné précédemment du critère environnemental découlant de la loi du 1^{er} mars 2005 qui a introduit la Charte de l'environnement dans le préambule de la Constitution de 1958. Par sa valeur constitutionnelle, la Charte place la sauvegarde de l'environnement au même niveau que les droits de l'Homme et du citoyen. Désormais, les politiques publiques doivent concilier développement économique et protection de l'environnement et ce « principe de conciliation », posé par l'article 6 de la Charte de l'environnement, qui s'impose au législateur, s'impose aussi à l'administration dans l'appréciation des déclarations d'utilité publique. D'autres critères peuvent également être pris en compte : le critère relatif à la santé publique, le critère relatif au choix des terrains retenus pour l'opération projetée et le critère relatif à la compatibilité avec les documents d'urbanisme existants.

En ce qui concerne le dossier d'opération de restauration immobilière, il s'avère que le seul **inconvenient** important est le coût financier de l'opération.

En effet :

- Il n'y aura pas d'atteinte à la propriété privée, les propriétaires restant propriétaires, sauf s'ils ne veulent pas effectuer les travaux, auquel cas ils auront l'obligation de vendre à la collectivité, soit de manière amiable, soit par l'intervention d'une procédure d'expropriation.
- Il n'y aura pas d'effet négatif sur la santé, bien au contraire puisque les conditions d'habitabilité des immeubles seront améliorées.
- Le dossier ne prévoyant pas de démolition, il n'y aura pas d'impact sur l'environnement, exception faite de la gestion des déchets, inconvénient qui a été analysé dans l'étude d'impact joint au dossier d'enquête.
- La préservation du patrimoine de la ville de Roubaix sera garantie puisque les permis de construire seront obligatoires et délivrés avec l'accord de l'Architecte des bâtiments de France.

Parallèlement, les **avantages** de ce projet sont :

- de permettre aux propriétaires concernés d'effectuer les travaux en bénéficiant d'aides financières,
- d'améliorer les conditions de vie des occupants des immeubles,
- de donner une plus-value aux immeubles après travaux,
- de lutter contre l'habitat indigne et les logements vacants.
- et de modifier l'image négative du quartier de l'Alma.

3/ ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

L'arrêté prescrivant et définissant les modalités d'organisation de l'enquête publique a été signé par Monsieur le Préfet du Nord le 17 juillet 2023. Cet arrêté fait suite à la désignation de la commissaire enquêtrice E23000090/59 par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lille en date du 21 juin 2023.

Conformément à l'article 1 dudit arrêté, l'enquête publique s'est déroulée durant 36 jours consécutifs, du mardi 10 octobre 2023 à 9 heures au mardi 14 novembre 2023 à 17 heures.

La commissaire enquêtrice s'est tenue à la disposition du public en mairie des quartiers Nord de Roubaix, 14, Place Fosse aux Chênes :

- . le mardi 10 octobre 2023 de 9 heures à 12 heures ;
- . le mercredi 18 octobre 2023 de 14 heures à 17 heures.
- . le samedi 28 octobre 2023 de 9 heures à 12 heures.
- . le samedi 4 novembre 2023 de 9 heures à 12 heures.
- . et le mardi 14 novembre 2023 de 14 à 17 heures.

Les mesures légales de publicité de l'enquête publique ont respecté strictement la réglementation en vigueur. Elles sont détaillées dans le rapport d'enquête.

L'enquête s'est déroulée dans un climat serein, sans incident notable. Il n'y a eu aucun problème particulier, exception faite du registre dématérialisé comme il sera dit ci-après.

Il apparaît que le projet à l'origine de la présente procédure n'a créé aucune polémique pendant toute la durée de l'enquête, exception faite d'une contribution déposée concernant le contenu du dossier mis en ligne sur le registre dématérialisé.

Les observations du public sont reprises textuellement dans le PV de synthèse et le mémoire en réponse joints au rapport d'enquête.

4/ CONCLUSIONS

4.1 Conclusion partielle relative à l'étude du dossier

L'étude du dossier d'enquête me permet de tirer les conclusions suivantes :

Le projet présente un caractère d'intérêt général : en effet, la réalisation du projet aura pour avantages notamment :

- de permettre aux propriétaires concernés d'effectuer les travaux en bénéficiant d'aides financières,

- d'améliorer les conditions de vie des occupants des immeubles,

- de donner une plus-value aux immeubles après travaux,

- de lutter contre l'habitat indigne et les logements vacants.

- et de modifier l'image négative du quartier de l'Alma.

Par ailleurs, le bilan coûts/avantages penche en faveur de la réalisation du projet .

En résumé, il est possible de conclure que le projet de restauration immobilière du quartier de l'Alma, permettra d'améliorer la qualité de vie des occupants et qu'il présente beaucoup plus d'avantages que d'inconvénient.

4.2 Conclusion partielle relative à la concertation

La concertation a été conduite conformément à la réglementation.

Le bilan de cette concertation fait état d'un attachement fort des habitants au quartier. Il n'y a pas eu de remarque particulière sur les réhabilitations prévues dans le cadre de la procédure d'ORI.

Par ailleurs, la MEL et la ville de Roubaix ont organisé avec La fabrique des quartiers une réunion publique d'information le 13 septembre 2023 pour présenter le dispositif d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Rénovation urbaine (OPAH-RU).

Enfin, un courrier a été adressé (sous la forme de « lettre suivie ») à chaque propriétaire concerné par l'opération de restauration immobilière, afin d'expliquer ladite opération.

4.3 Conclusion partielle relative à la contribution publique

Le public s'est peu manifesté. Les seuls visiteurs qui se sont présentés lors des permanences souhaitaient avoir des explications sur la marche à suivre au sujet des travaux qu'ils auront à effectuer et des aides dont ils pourront bénéficier. Un propriétaire voulait savoir s'il pouvait vendre sa maison concernée par l'opération. Dans son mémoire en réponse, La fabrique des quartiers a précisé que l'opération de restauration immobilière suit l'immeuble et se poursuit alors avec le nouveau propriétaire qui en sera informé lors de la vente.

Le seul problème rencontré au cours de l'enquête est un problème soulevé par Madame Shoara Siamak, au nom du Collectif d'habitants de l'Alma gare & APPUII, qui a déposé une contribution 30 minutes avant la fin de l'enquête, précisant que le dossier mis en ligne n'était pas complet et qu'il était donc impossible de donner un avis sur l'opération.

Néanmoins, suivant deux décisions des 23 décembre 2011 (jurisprudence Danthony) et 26 janvier 2021, le Conseil d'état et la Cour administrative d'appel de Nantes ont jugé que « *la procédure d'enquête publique n'était pas forcément irrégulière, quand bien même le dossier d'enquête mis en ligne serait incomplet.* »

Ainsi, il a été considéré que l'incomplétude du dossier d'enquête publique mis en ligne ne constitue pas systématiquement un vice de procédure affectant la décision administrative d'illégalité, si le dossier complet peut être consulté en mairie, ce qui est le cas pour le dossier objet des présentes conclusions, puisque le dossier « papier » était complet et consultable en mairie du début à la fin de l'enquête.

Par ailleurs, dans sa contribution, Madame Siamak fait état de démolitions importantes dans le quartier de l'Alma. Or, dans le dossier d'opération de restauration immobilière objet des présentes conclusions, aucune démolition n'est prévue.

4.4 Conclusion générale

L'étude du dossier présenté à l'enquête publique m'a permis de constater :

- que le projet d'opération de restauration immobilière du quartier de l'Alma n'a pas d'impact sur l'environnement,
- que les travaux à effectuer nécessiteront l'obtention de permis de construire qui seront délivrés avec l'accord de l'Architecte des bâtiments de France, ce qui permettra de vérifier que le patrimoine de la ville de Roubaix sera préservé.
- que l'adoption du projet aura pour effet :
 - . de permettre aux propriétaires concernés d'effectuer les travaux en bénéficiant d'aides financières,
 - . d'améliorer les conditions de vie des occupants des immeubles,
 - . de donner une plus-value aux immeubles après travaux,
 - . de lutter contre l'habitat indigne et les logements vacants.
 - . et de modifier l'image négative du quartier de l'Alma.

Ces considérations me conduisent à ne formuler ni réserve, ni recommandation.

5/ AVIS

Considérant :

- Que les éléments fournis par le pétitionnaire à l'appui de sa demande d'enquête publique, sont conformes à la réglementation en vigueur.

- Que la publicité réglementaire a été respectée, dans les formes et dans les délais.
- Que l'enquête publique s'est déroulée conformément aux dispositions de l'arrêté de Monsieur le Préfet du Nord en date du 17 juillet 2023.
- Que le dossier soumis à consultation a été composé des documents prévus par la réglementation, et rendu accessible au public durant toute la durée de l'enquête.
- Que le fait que l'intégralité du dossier n'était pas disponible sur le registre dématérialisé ne nuit pas à la conformité de l'enquête dans la mesure où le dossier « papier » était lui complet et à la disposition du public en mairie pendant toute la durée de l'enquête.
- Que les impacts environnementaux ont bien été analysés et pris en compte.
- Que le quartier de l'Alma va perdre son image négative.
- Que le bilan coûts/avantages penche en faveur de la réalisation du projet et militent donc en faveur de la déclaration d'utilité publique.
- Que le projet présente un caractère d'intérêt général : en effet, la réalisation du projet permettra notamment la rénovation et la restauration d'immeubles dégradés et l'amélioration de la sécurité et du cadre de vie des habitants.

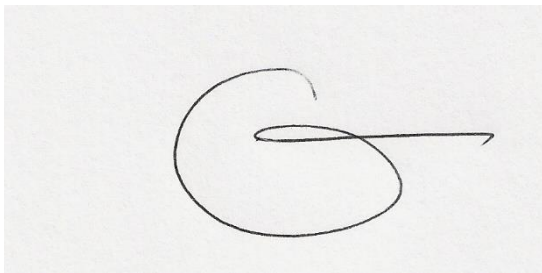
J'émet UN AVIS FAVORABLE à l'opération de restauration immobilière du quartier de l'Alma situé sur la commune de Roubaix, dans le cadre du projet présenté dans les documents constituant le dossier d'enquête soumis à la consultation publique, du mardi 10 octobre 2023 à 9 heures au mardi 14 novembre 2023 à 17 heures, soit trente-six jours consécutifs.

Cet avis ne comporte ni réserve, ni recommandation.

Le 9 décembre 2023

Anne CLIQUENNOIS

Commissaire enquêtrice.

A handwritten signature in black ink, appearing to be the name 'Anne CLIQUENNOIS'. The signature is written in a cursive style with a large, looped 'A' and a long horizontal stroke extending to the right.