



La Porte du Hainaut
Communauté d'Agglomération

DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (DUP) DE L'OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE (ORI)

-

Quartier « Denain Centre »



Sommaire

Préambule	3
I. Choix des immeubles.....	4
A. Plan de situation.....	4
B. Désignation et occupation des immeubles	7
II. Notice explicative	8
A. Objet de l'opération : Le renouvellement urbain de Denain Centre	8
1. Les enjeux pour le centre-ville	8
2. Une opération cohérente avec les dispositifs mis en œuvre et les documents de planification.....	9
B. L'objet de l'ORI	15
1. L'objet et les étapes de la procédure	15
2. Les droits et devoirs liés à l'ORI.....	18
3. Le projet d'Opération de Restauration Immobilière de Denain Centre.....	18
C. Le programme global des travaux.....	20
1. Dispositions générales applicables aux travaux	20
2. Réglementation en vigueur	20
3. Le programme général par immeuble.....	21
D. Caractéristiques d'occupation des immeubles	50
III. Estimation des coûts	50
A. Estimation globale des travaux	50
B. Estimation globale des acquisitions	50
Annexes	51

Préambule

Depuis plus de 15 ans, la Ville de Denain et la Communauté d'Agglomération de La Porte du Hainaut (CAPH) ont développé des politiques volontaristes sur le centre-ville de Denain à des fins d'amélioration du cadre de vie et de l'image de la ville, notamment au travers de la requalification d'espaces publics, d'équipements publics, et de réhabilitation du parc privé de logements.

Dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), portant sur le quartier d'intérêt national « Denain Centre », des études urbaines et sociales ont abouti à la définition d'un schéma d'aménagement à 30 ans, comportant 4 orientations. L'une porte spécifiquement sur l'habitat : « Un tissu habité requalifié et recomposé : intervenir sur les quartiers les plus dégradés et déqualifiés – centre de Denain et Nouveau Monde – de façon incitative (aides à la réhabilitation) mais aussi coercitive (opérations de recyclage urbain, foncier ou immobilier) ».

La Porte du Hainaut et la ville de Denain ont donc souhaité s'engager dans la mise en œuvre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain (OPAH-RU), outil majeur d'intervention sur l'habitat privé. Cette opération vise à la réalisation de travaux d'amélioration des logements en mêlant un volet incitatif (par le conseil et l'accompagnement technique et financier des propriétaires souhaitant réaliser des travaux) et un volet coercitif (par la contrainte des propriétaires d'immeubles stratégiques à s'engager dans des projets de rénovation).

Aussi, lors des études pré-opérationnelles consolidées par les différents relevés de terrain, de l'étude de l'historique des procédures, l'impact visuel et les enjeux stratégiques, une vingtaine d'immeubles dégradés et/ou en situation de blocage ont été identifiés.

Afin de traiter ces situations, la mise en œuvre d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI) s'est avérée nécessaire et l'outil le plus adapté.

Une telle opération est soumise à une Déclaration d'Utilité Publique (DUP), elle-même précédée d'une enquête publique visant à informer le public concerné et à contrôler l'utilité publique du projet.

C'est l'objet du présent dossier d'enquête publique.

Le présent dossier est constitué en application de l'article R313-24 du Code de l'Urbanisme. Il comprend :

- 1° un plan de situation du ou des bâtiments concernés et de leur terrain
- 2° la liste des immeubles concernés et l'indication de leur caractère vacant ou occupé
- 3° une notice explicative précisant :
 - a) le contexte de l'opération
 - b) l'objet de l'opération
 - c) le programme global des travaux par bâtiment
 - d) les caractéristiques d'occupation du ou des bâtiments
- 4° une estimation de la valeur des immeubles avant restauration et l'estimation sommaire du coût des travaux programmés
- 5° la délibération du Conseil Communautaire décidant la mise en œuvre de l'opération de restauration immobilière décrite au présent dossier et autorisant le Président à solliciter une déclaration d'utilité publique auprès du Préfet

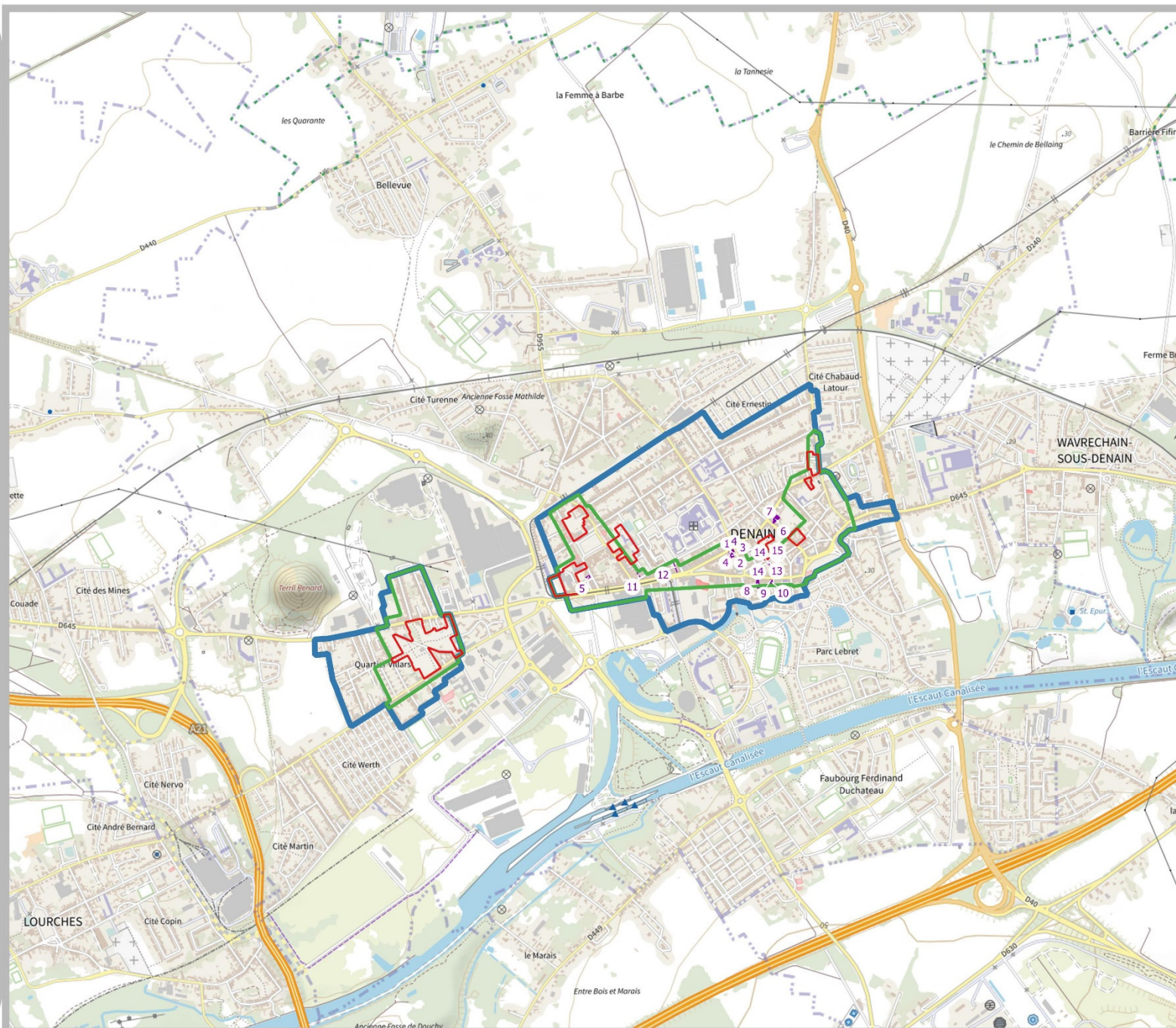
I. Choix des immeubles

A. Plan de situation

Commune de Denain NPNRU

Légende

-  Périmètre OPAH-RU
-  Périmètre NPNRU
-  Ilôts de recyclage
-  ORI



1:15 000

Source :
DGPRP - IGN

Édité le 1/4/2022
© CAPH • SIG



La Porte du Hainaut
Communauté d'Agglomération

Commune de Denain NPNRU

Légende

- ▭ Périmètre OPAH-RU
- ▭ Périmètre NPNRU
- ▭ Ilôts de recyclage
- ▭ ORI
- ▭ Servitude de protection des MH

N°	Adresses	Parcelles
1	17 avenue Jean Jaurès	BH0610
2	19 avenue Jean Jaurès	BH0611
3	21 avenue Jean Jaurès	BH0575
4	24 avenue du Maréchal Lederc	BH0576 – BH0577
5	9 rue Jules Mousseron	BH1273
6	42 rue Ludovic Trarieux	AL0973
7	46 rue Ludovic Trarieux	AL0972
8	152 rue de Villars	BH1156
9	174 rue de Villars	BH0628
10	2 rue Marcel Fontaine	BH0629
11	33 rue Desandrouins	BH0308
12	115 rue de Villars	BH0330
13	24 rue Duysburgh	AL1389
14	26 rue Duysburgh	AL1390 – AL1391 – AL1392
15	28 rue Duysburgh	AL1393



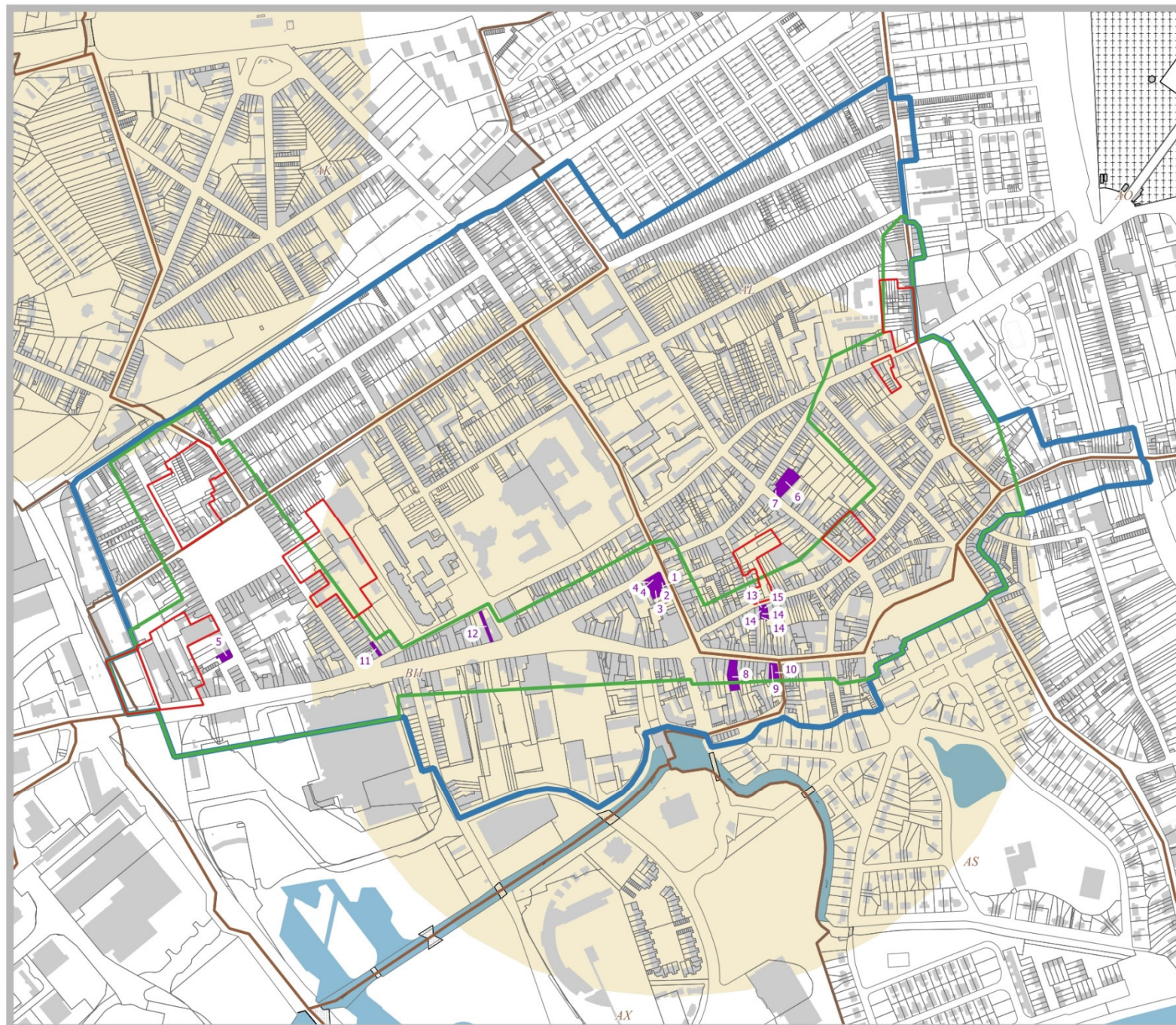
1:5 000

Source :
DGFIP

Edité le 15/11/2021
© CAPH • SIG



La Porte du Hainaut
Communauté d'Agglomération



B. Désignation et occupation des immeubles

N° ORI	Adresse	Parcelles	Occupation
1	17 avenue Jean Jaurès	BH0610	Vacant
2	19 avenue Jean Jaurès	BH0611	Vacant
3	21 avenue Jean Jaurès	BH0575	Vacant
4	24 avenue du Maréchal Leclerc	BH0576 – BH0576	Vacant
5	9 rue Jules Mousseron	BH1273	Vacant
6	42 rue Ludovic Trarieux	AL0973	Vacant
7	46 rue Ludovic Trarieux	AL0972	Vacant
8	152 rue de Villars	BH1156	Partiellement occupé
9	174 rue de Villars	BH0628	Vacant
10	2 rue Marcel Fontaine	BH0629	Vacant
11	33 rue Désandrouins	BH0308	Vacant
12	115 rue de Villars	BH0330	Vacant
13	24 rue Duysburgh	AL1389	Vacant
14	26 rue Duysburgh	AL 1390 – AL1391 – AL1392	Vacant
15	28 rue Duysburgh	AL1393	Vacant

Sur ces adresses, la grande majorité sont vacantes depuis plusieurs années, une seule adresse étant partiellement occupée.

5 ensembles possèdent un commerce vacant en rez-de-chaussée, dont un seul en linéaire de préservation obligatoire des commerces en application des prescriptions du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

La majorité de ces adresses se situe à l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques du Théâtre de Denain.

II. Notice explicative

A. Objet de l'opération : Le renouvellement urbain de Denain Centre

1. Les enjeux pour le centre-ville

L'urbanisation de la ville de Denain est fortement liée à son histoire. Elle est particulièrement marquée par son passé minier et industriel : de vastes cités ouvrières ont été construites à proximité des lieux d'implantation des grandes industries (cité Usinor au Nouveau Monde par exemple), et des infrastructures de transport imposantes, nécessaires à l'activité industrielle (canal, voies ferrées, infrastructures routières) ont coupé le territoire en plusieurs quartiers indépendants et mal reliés les uns aux autres. Aussi, du fait de la désindustrialisation de la fin des années 70, la ville a connu une forte déstructuration de son territoire : friches, quartiers excentrés abandonnés, dévalorisation du centre-ville, ainsi qu'une perte d'attractivité résidentielle, la population passant de plus de 29 000 habitants à moins de 20 000 habitants au début des années 2000.

Le centre-ville s'est progressivement déplacé du centre historique à l'est (place Wilson, est de la rue de Villars) vers le centre commercial du Nouveau Monde à l'ouest, perdant son identité et entraînant la perte progressive des commerces du cœur historique. Parallèlement, l'habitat ancien de ce secteur est devenu la proie des investisseurs peu scrupuleux et des « marchands de sommeil ». Il s'est aujourd'hui fortement dégradé : manque d'entretien, abandon des propriétaires, vacance importante et de longue durée... Ainsi, Denain compte plus de 1 200 logements vacants dont la moitié depuis plus de 2 ans. Si le phénomène est diffus sur le territoire, le centre-ville est le secteur le plus massivement touché : près des 2/3 des logements vacants depuis plus de 2 ans sont situés dans le périmètre de l'OPAH-RU. Ce parc vacant du centre-ville est également très ancien (3/4 des logements datent d'avant 1919), et sont pour 1/4 repérés comme étant potentiellement indignes. Ces indicateurs révèlent une nécessité de travaux de rénovation lourds et coûteux, frein à la remise sur le marché de ces logements. Il en résulte également une dégradation extérieure et intérieure importante de certains bâtiments à l'architecture remarquable, concourant encore à la dégradation de l'image du centre-ville malgré leur potentiel architectural et patrimonial.

Enfin, socialement, il est à noter que la médiane du niveau de vie du Denais est de 12 960 € par ménage, contre 19 949 € pour le Nord – Pas de Calais.

Pour répondre à ces différents enjeux, les études urbaines et sociales financées au titre du NPNRU ont abouti à un schéma d'aménagement stratégique à 30 ans. Il est élaboré sur la base de 4 orientations :

- Un centre-ville plus affirmé : redéfinir les limites du centre-ville et lui donner un caractère plus apaisé en matière de circulation, tout en valorisant ses qualités végétales
- Revaloriser le tissu urbain pour une meilleure visibilité des circulations et des espaces publics : hiérarchiser les entrées et les sorties de ville et la circulation intérieure par notamment la création d'une boucle de desserte affirmée du centre-ville
- Un tissu habité requalifié et recomposé : intervenir sur les quartiers les plus dégradés et déqualifiés – centre de Denain et Nouveau Monde – de façon incitative (aides à la réhabilitation) mais aussi coercitive (opérations de recyclage urbain, foncier ou immobilier)

- Faire du projet urbain un moteur pour le renouveau économique de Denain : poursuivre le développement principal d'activités économiques sur le Parc d'Activités des Pierres Blanches (intérêt communautaire) et des activités commerciales et de loisirs sur le centre-ville.

2. Une opération cohérente avec les dispositifs mis en œuvre et les documents de planification

Pour répondre à ces enjeux, un ensemble de dispositifs et d'orientations sont mis en œuvre sur le centre-ville de Denain. Une gouvernance et une ingénierie adaptée ont été installées afin de garantir la cohérence des actions menées, mobilisant élus et techniciens de la Ville (équipe renouvellement urbain, Service Communal d'Hygiène et de Santé (SCHS), urbanisme, foncier...) et de La Porte du Hainaut (renouvellement urbain, habitat, foncier...).

a) Outils de planification

- Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

Le PLH pour la période 2017-2022, arrêté en date du 7 novembre 2016, guide pour ces 6 années, l'action de La Porte du Hainaut concernant les politiques locales de l'habitat et de peuplement. Il identifie plusieurs enjeux de territoire, et notamment :

- Préserver la cohérence territoriale et lutter contre la spécialisation des territoires ;
- Veiller aux grands équilibres de peuplement et contribuer à enrayer les phénomènes de la ségrégation sociale des quartiers ;
- Poursuivre l'amélioration des conditions de vie au sein du parc de logements anciens et accélérer l'éradication de l'habitat indigne ;
- Contribuer à l'attractivité du territoire en initiant des démarches qualitatives et innovantes, gage de dynamiques nouvelles.

Par ailleurs, l'un des objectifs prioritaires du PLH identifie clairement le besoin de reconquête de l'attractivité résidentielle de la Ville de Denain, au travers de différentes actions visant les immeubles anciens et en particulier le renforcement de la lutte contre l'insalubrité et la non décence, l'incitation à l'amélioration thermique et technique du parc privé (Propriétaires Occupants / Propriétaires Bailleurs) et la mobilisation du gisement de logements vacants.

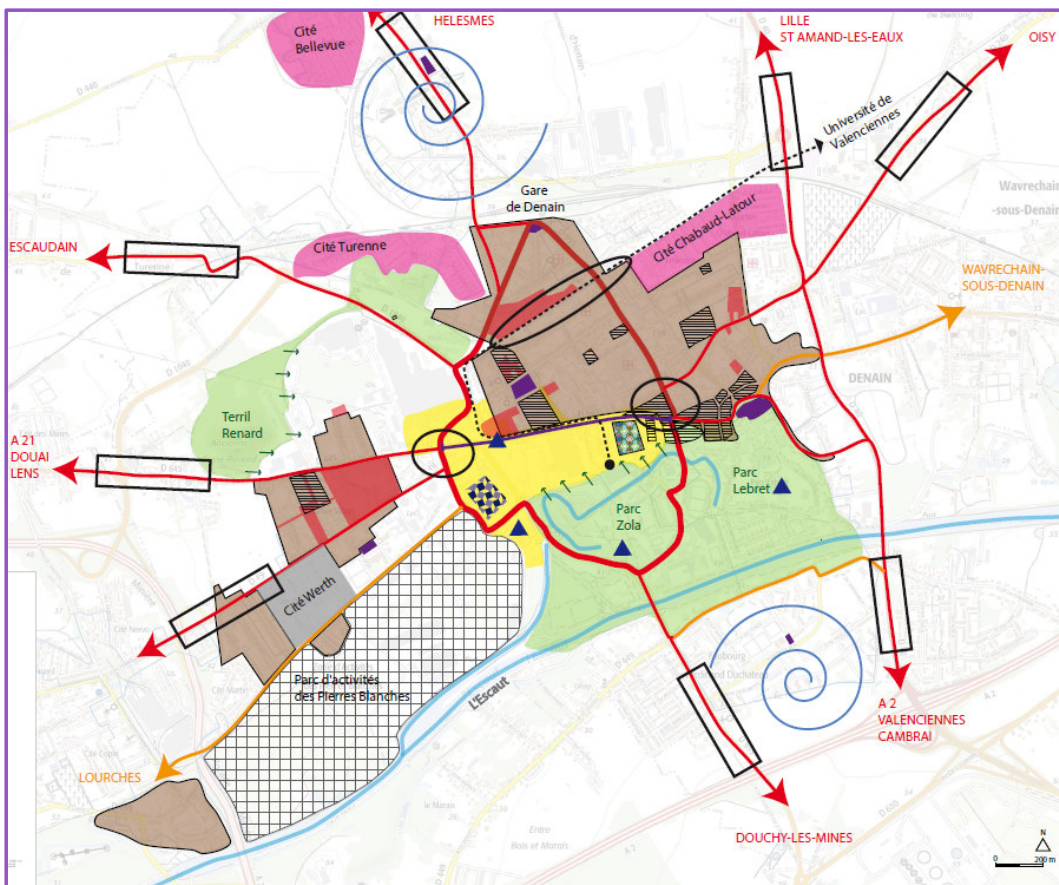
- Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, approuvé en date du 18 janvier 2021, acte dans l'orientation 3 « d'engager la métamorphose des quartiers en grande difficulté spatiale, sociale et économique » de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Généraliste « Le développement urbain de demain : entre renouvellement et extension », la mobilisation renforcée et prioritaire des moyens sur certains quartiers, dont le quartier de Denain Centre.

b) *Le Nouveau Programme National de Renouveau Urbain (NPNRU)*

Le quartier de « Denain Centre » a été retenu dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouveau Urbain. Dans ce cadre, un projet global d'aménagement tenant compte des problématiques urbaines, sociales, économiques, commerciales, ainsi que celles liées à l'habitat et au logement, a été défini. Ce projet s'accompagne d'un programme d'actions précisant les outils et opérations à mettre en œuvre pour traiter l'ensemble des difficultés identifiées. Le plan-guide ci-après schématise les interventions prévues dans le projet.

Schéma de synthèse des objectifs urbains prioritaires retenus dans le cadre du NPNRU



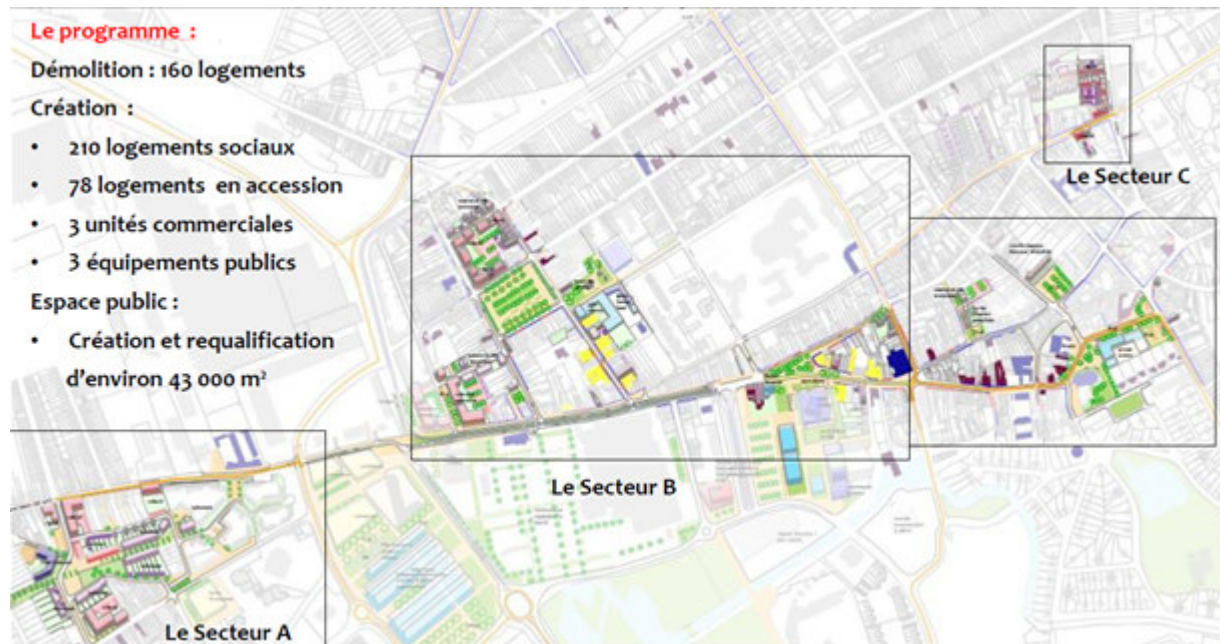
LEGENDE

<p>ORIENTATION 1 : Un centre-ville plus affirmé</p> <ul style="list-style-type: none"> Redéfinir un centre-ville limité, plus apaisé et plus traversant Redéfinir le linéaire commercial de la rue Villars Requalifier les entrées de centre-ville Favoriser les perméabilités paysagères depuis les espaces verts et le canal 	<p>ORIENTATION 2 : Revaloriser le tissu urbain par une meilleure lisibilité des circulations et des espaces publics</p> <p>2.1 Hierarchiser les traversées de la ville :</p> <ul style="list-style-type: none"> Créer une boucle de desserte Voie d'accès primaire Voie d'accès secondaire Ligne de tramway Requalifier les entrées de ville Requalifier les entrées du cœur ville <p>2.2 Redéfinir le statut des espaces publics :</p> <ul style="list-style-type: none"> Place de quartier Place de centre-ville Place à rayonnement régional 	<p>ORIENTATION 3 : Un tissu habité requalifié et recomposé</p> <ul style="list-style-type: none"> Périmètre d'OPAH-RU Requalifier les quartiers les plus fragiles Résorber les ensembles fortement dégradés et en déprise Site RU opérationnel Requalifier les cités minières (ERBM) Requalifier les cités sidérurgiques Potentiel de diversification 	<p>ORIENTATION 4 : Faire du projet urbain un moteur pour le renouveau économique de Denain</p> <p>Afficher des lieux totémiques boosters d'attractivité</p> <ul style="list-style-type: none"> Construction d'équipements de loisirs pré-opérationnels et structurants Reconversion des Halles Usinor PAPB Support potentiel de totem
---	--	--	--

Le NPNRU « Denain Centre » décline donc les 4 grandes orientations du projet urbain sur 3 secteurs de la ville, englobés dans le périmètre de l'OPAH RU :

- Secteur A : îlot Basly
- Secteur B : Gambetta/Villars
- Secteur C : Vieux Denain

Le programme du NPNRU



Sur chacun de ces secteurs, le programme du NPNRU prévoit des actions sur différents aspects : recyclage de l'habitat ancien dégradé, aménagements d'espaces publics (restructuration ou création de voies publiques, aires de jeux et parcs pour enfants,...), offre de logements sociaux (reconstitution ou construction), diversification de l'habitat, équipements publics (construction d'un pôle petite enfance, construction de groupes scolaires...) et immobilier à vocation économique (création de locaux commerciaux, extension de la ruche d'entreprise...)

Le projet du NPNRU intègre différents dispositifs tels que l'OPAH RU et la mise en œuvre d'ORI pour assurer la cohérence globale et l'efficacité des actions menées. Aussi, l'OPAH RU vise par son caractère ensemblier à accompagner la requalification des îlots les plus dégradés fléchés dans le cadre du NPNRU, à poursuivre et à accélérer la dynamique de réhabilitation engagées dans le cadre de la politique communautaire d'amélioration du parc ancien et à produire un renouvellement durable du parc de logements anciens.

c) Le programme Action Cœur de Ville (ACV) / Opération de Revitalisation du Territoire (ORT)

La ville de Denain fait partie des 222 villes bénéficiaires du programme Action Cœur de Ville. La convention cadre conclue entre la ville de Denain, la CAPH, l'Etat, la Caisse des Dépôts et Consignations, Action Logement, l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), la CCI du Grand Hainaut, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat, l'EPF et le SIMOUV a été signée le 28 septembre 2018 pour une durée de 6 ans et demi.

Elle prévoit notamment un axe d'intervention « un tissu habité requalifié et recomposé au service de la ville » au moyen de différentes actions :

- La mise en œuvre d'une stratégie de recomposition des îlots dégradés dans le temps long
- Le confortement des actions de requalification du parc privé sur l'ensemble de la commune
- Le renforcement d'une offre locative sociale de qualité

Suite à la phase d'initialisation, cette convention ACV a fait l'objet d'un avenant signé en juillet 2021, portant création d'une opération de revitalisation du territoire (ORT) afin de renforcer les mesures déjà mises en place.

d) Volet incitatif

- L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain (OPAH-RU)

Le lancement d'une OPAH-RU, en maîtrise d'ouvrage par La Porte du Hainaut, a été identifié comme dispositif d'accompagnement du projet urbain porté par le NPNRU. L'OPAH-RU permet de rassembler autour d'un même objectif tous les acteurs concernés, de mobiliser les différents financements publics nécessaires à l'opération, d'informer les habitants et de les associer au projet, d'assister les propriétaires dans les démarches du montage technique, administratif et financier de leur opération.

Cette opération vise à :

- Lutter contre l'habitat indigne et non décent ;
- Recycler les ensembles immobiliers en déprise ou très dégradés ;
- Restaurer le caractère structurant des axes principaux ;
- Accompagner et encadrer les projets des propriétaires bailleurs ;
- Lutter contre la précarité énergétique ;
- Maintenir et valoriser les ensembles de qualité ;
- Réinvestir le parc vacant.

Le projet nécessite une forte participation des pouvoirs publics, notamment au travers des différents financements mobilisables : les aides de l'ANAH, les aides spécifiques de la Ville de Denain et de La Porte du Hainaut (travaux de rénovation des logements, aide à la rénovation des façades, prime sortie de vacance...), les aides d'action Logement dans le cadre d'Action Cœur de Ville ou encore des avantages fiscaux.

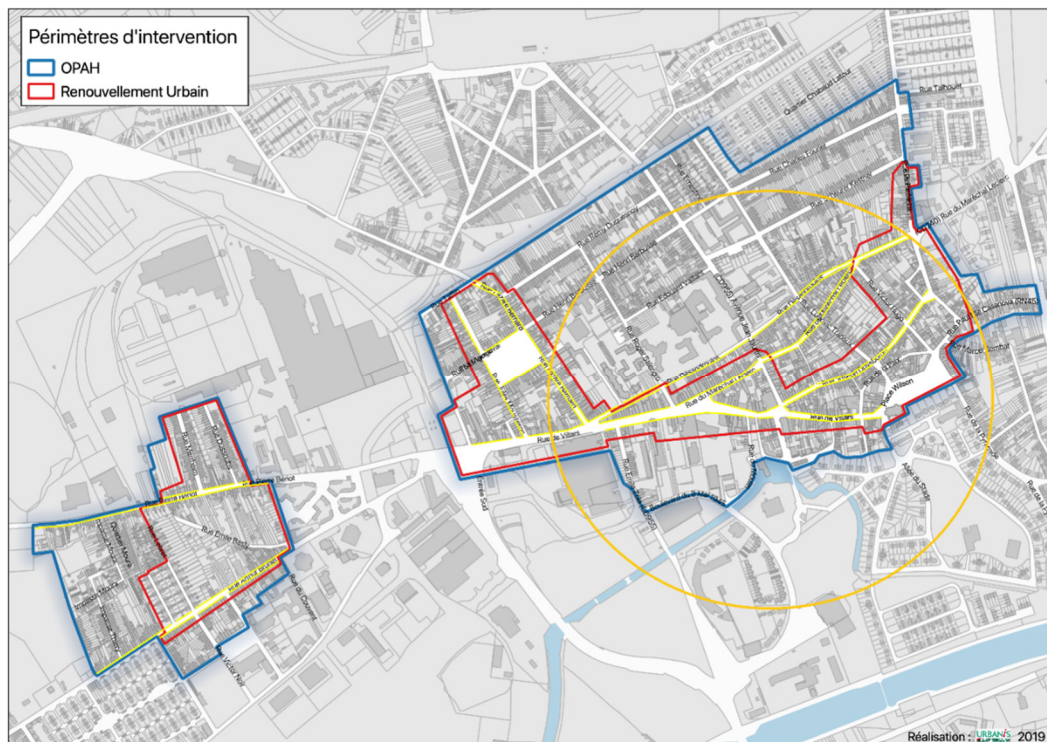
La convention d'OPAH-RU est établie pour la période 2020-2024 et a pour objectif la réhabilitation de 325 logements dont 120 très dégradés.

En plus des missions classiques d'un opérateur d'OPAH, la convention comprend des volets plus spécifiques : ravalement de façades, lutte contre la vacance, expérimentation sur les courées et mise en œuvre d'une ORI prévue dans la convention NPNRU.

- Les aides au ravalement de façades

En complément du dispositif d'aides à la réhabilitation intérieure des logements, une opération de rénovation de façades est mise en place par La Porte du Hainaut et la Ville de Denain, afin d'accentuer la transformation d'image de la ville et de redonner de la cohérence et de la lisibilité aux axes structurants du centre-ville.

Ainsi, sur certaines rues du centre-ville, des aides financières de La Porte du Hainaut et de la Ville de Denain pourront être mobilisées.



e) Volet réglementaire :

- Le Service Communal d'Hygiène et de Santé

Le SCHS de la ville de Denain, composé de 7 agents dont 4 inspecteurs de salubrité, veille à l'application de la réglementation en matière de lutte contre l'habitat indigne, dégradé, dangereux ou abandonné. Les inspecteurs effectuent des visites de logements dans le cadre de signalements ou d'une campagne

générale, et mettent en place les procédures nécessaires allant du simple rappel de la réglementation à la prise d'arrêtés d'insalubrité ou de péril assortis d'obligation de travaux dans un délai déterminé.

En parallèle de son programme d'actions propre et des signalements, le SCHS apporte son aide au bon déroulement de l'OPAH RU, et notamment des volets spécifiques tels que l'ORI et la lutte contre la vacance, en priorisant ses interventions et en apportant sa connaissance du terrain et des propriétaires afin de faciliter les échanges.

En 2021, le SCHS a réalisé 299 visites relatives à l'habitat indigne, ayant donné lieu à 234 procédures au titre du Règlement Sanitaire Départemental (RSD), 8 procédures de péril ordinaire, 1 procédure de péril imminent et 2 arrêtés préfectoraux pour insalubrité.

- [Le permis de louer](#)

Le permis de louer est mis en place sur la Ville de Denain depuis début 2020, par délégation de La Porte du Hainaut. Dans ce cadre, l'Autorisation Préalable de Mise en Location (APML) et la Déclaration de Mise en Location (DML) sont gérées par la ville qui assure l'instruction et la délivrance des autorisations. Le périmètre de l'APML correspond au périmètre de l'OPAH RU (périmètre bleu de la cartographie page 9) et le périmètre de la DML correspond au reste de la commune de Denain (hors APML). A l'échelle de la commune, les propriétaires qui ont un projet locatif doivent donc se conformer aux exigences de ces outils (autorisation ou déclaration de mise en location).

Dans le prolongement de la mise en place de ces outils, une convention avec la DDTM, La Porte du Hainaut et la ville de Denain sera prochainement signée en vue de la mise en place des amendes en cas de non-respect des obligations administratives du permis de louer.

Sur l'année 2021, 197 autorisations préalables de mise en location et 62 déclarations préalables de mise en location ont été instruites.

f) Colet coercitif

- [Le périmètre de ravalement obligatoire](#)

En parallèle de la mise en œuvre d'une première phase incitative de l'opération de rénovation de façades sur un secteur assez large de l'OPAH-RU, certaines rues appartenant au périmètre de renouvellement urbain feront l'objet dans un second temps de la mise en œuvre d'un périmètre de ravalement obligatoire. Une délibération du conseil municipal en date du 6 juillet 2021 a validé la demande auprès du préfet de l'inscription de Denain sur la liste des communes autorisées à instaurer un périmètre de ravalement obligatoire. Cette action est prévue pour 2023.

g) Volet curatif :

- Renouvellement urbain : le recyclage foncier

Le projet de renouvellement urbain intègre, en plus des Opérations de Restauration Immobilières identifiées, des opérations de démolition d'îlots d'habitat dégradé pour aérer la ville et offrir des conditions d'habitat confortables dans des logements neufs, majoritairement sociaux dans un premier temps puis en accession à la propriété sur le long terme, ainsi que le recyclage immobilier de quelques logements. Au total, plus d'une centaine de logements sont couverts par une convention de portage avec l'EPF et concernés par une démolition pour la première phase du NPNRU.

B. L'objet de l'ORI

1. L'objet et les étapes de la procédure

a) Qu'est-ce qu'une ORI ?

Une Opération de Restauration Immobilière (ORI) est une procédure prévue par l'article L.313-4 du Code de l'Urbanisme, et qui « consiste en des travaux de remise en état, d'amélioration de l'habitat, comprenant l'aménagement, y compris par démolition, d'accès aux services de secours ou d'évacuation des personnes au regard du risque incendie, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles ».

Les ORI constituent des opérations d'aménagement, qui permettent à la collectivité publique de contraindre à la réalisation de travaux importants de réhabilitation complète d'immeubles ou d'îlots dégradés, dans le cadre de politiques locales volontaristes d'amélioration de l'habitat et de lutte contre l'habitat indigne.

L'ORI étant engagée à l'initiative des collectivités publiques, les travaux de restauration sont déclarés d'utilité publique (DUP) puis notifiés individuellement aux propriétaires qui doivent les exécuter dans un délai fixé. A défaut, une procédure d'expropriation de leur bien peut être engagée.

Les travaux doivent aboutir à la restauration complète des immeubles par les propriétaires, qui, lorsqu'ils s'engagent à respecter certaines conditions, peuvent bénéficier à la fois de subventions importantes dans le cadre de l'OPAH-RU et d'une défiscalisation intéressante selon leur profil et leur projet.

b) Les objectifs poursuivis par l'ORI

Une ORI poursuit les objectifs généraux suivants :

- Lutter contre les situations de logement indigne et non décent ;

- Résorber la vacance en remettant les logements inoccupés sur le marché ;
- Reconquérir le parc d'habitat privé et diversifier l'offre de logements ;
- Sauvegarder et mettre en valeur le patrimoine bâti ;
- Accompagner la requalification urbaine et la mutation des territoires.

c) Les immeubles ciblés par une ORI

Tous les types d'immeubles destinés à l'habitation (comprenant le cas échéant des locaux commerciaux, vacants ou en activité) peuvent être concernés par une opération de restauration immobilière. Ces immeubles doivent être dans un état de dégradation suffisant pour que, au regard des conditions d'habitabilité, soient justifiés des travaux relevant de l'utilité publique.

Le recours à l'ORI se justifie notamment :

- Lorsque l'on est en présence de difficultés freinant la réhabilitation : grande vétusté, insalubrité, vacance structurelle, inaction des propriétaires....
- Lorsque les dispositifs incitatifs n'ont pas permis d'engager de travaux de réhabilitation

d) Les principales étapes de la procédure

Trois phases sont nécessaires pour la mise en œuvre d'une ORI :

Phase 1 : Repérage et constat

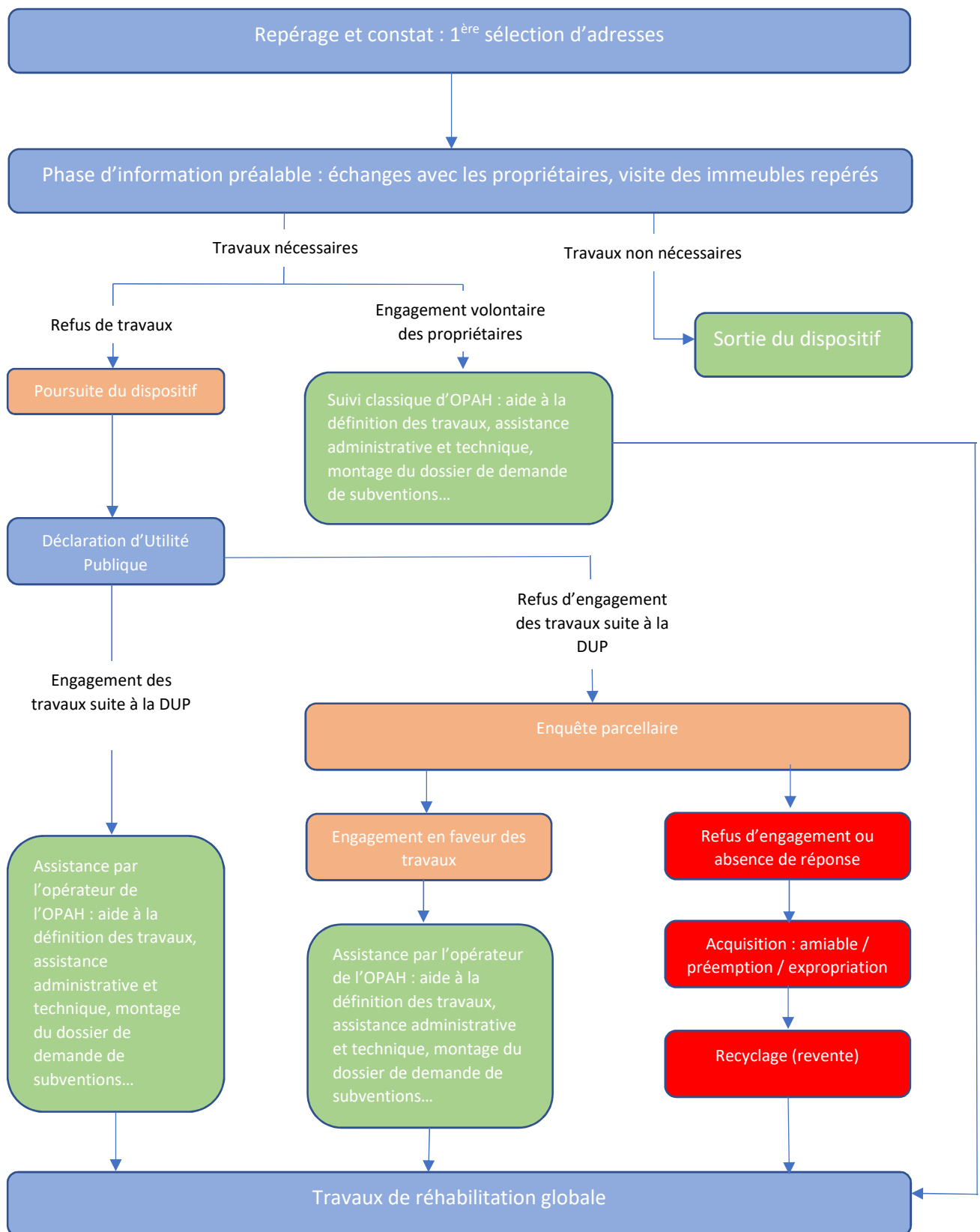
Les études pré opérationnelles d'OPAH-RU ainsi que des repérages de terrain permettent de dresser une liste des immeubles les plus dégradés. Les propriétaires de ces immeubles peuvent être contactés individuellement pour les informer de la prochaine mise en œuvre de cette procédure et les inciter à engager des travaux.

Phase 2 : Déclaration d'utilité publique (DUP)

- Enquête publique préalable à la DUP portant sur les immeubles ciblés suite à la phase 1 ;
- Arrêté préfectoral déclarant les travaux d'utilité publique (DUP Travaux)

Phase 3 : Mise en œuvre opérationnelle

- Accompagnement des propriétaires pour les aider à engager les programmes de travaux et les conseiller sur les aides financières disponibles
- Notification individuelle aux propriétaires des programmes de travaux prescrits et délais
- Enquêtes parcellaires (détermination avec précision des biens situés dans l'emprise du projet et identification exacte des propriétaires) ;
- Arrêtés de cessibilité à l'encontre des propriétaires refusant d'exécuter les travaux (acte administratif identifiant et délimitant les immeubles à exproprier) ;
- Engagement, si nécessaire, des procédures d'acquisition par voie amiable, préemption ou expropriation.



2. Les droits et devoirs liés à l'ORI

Les propriétaires des immeubles sous ORI, ciblés dans la DUP :

- Doivent réaliser les travaux prescrits dans le délai imparti ;
- Peuvent faire jouer leur droit de délaissement ;
- A défaut de réalisation des travaux et d'accord amiable trouvé avec la collectivité, ils seront visés par une expropriation.

Dans les deux derniers cas, la Collectivité à l'initiative de l'ORI pourra acquérir le bien concerné.

Les locataires des immeubles sous ORI bénéficient d'un droit au relogement s'il s'avère nécessaire pour réaliser les travaux prescrits. Cette obligation incombe au propriétaire de l'immeuble faisant l'objet des travaux et sera suivie par l'animateur de l'OPAH. En cas d'acquisition ou d'expropriation par la puissance publique, cette obligation sera transférée à celle-ci.

3. Le projet d'Opération de Restauration Immobilière de Denain Centre

a) Objectifs opérationnels

Les objectifs opérationnels liés au projet de l'ORI de Denain Centre sont :

- Redonner de l'attractivité à des ilots déqualifiés par la présence d'immeubles présentant un état d'abandon total ou partiel ;
- Remettre sur le marché des logements vacants de longue date ;
- Traiter le logement indigne et non décent.

b) Immeubles ciblés

Au cours de l'étude pré-opérationnelle préalable à la mise en œuvre de l'OPAH, et ensuite grâce à des relevés de terrain menés par l'opérateur en charge du suivi et de l'animation de l'opération, Citémétrie, et la ville de Denain, une cinquantaine d'adresses ont été repérées comme nécessitant un traitement plus coercitif, les dispositifs incitatifs passés n'ayant pas donné les résultats attendus. Les critères de choix ont été les suivants :

- Procédures et signalements en cours ou passés sans suites données par le propriétaire ;
- Etat extérieur dégradé ou en voie de dégradation du bâti ;
- Occupation : immeubles stratégiques partiellement ou totalement vacants, vacance installée ;
- Localisation : la presque totalité des immeubles sont situés dans le périmètre du NPNRU, à proximité d'ilots d'aménagement ou d'équipements publics structurants ;
- Typologie de l'immeuble : immeubles d'angle, en co-visibilité avec du patrimoine classé, ou présentant des qualités architecturales à préserver.

Un travail d'analyse de ces adresses a été mené en 2021 par La Porte du Hainaut en collaboration avec Citémétrie et la ville de Denain pour affiner l'échantillon pré-ciblé. Ce travail a reposé sur un croisement d'informations : relevés de terrain (taille de l'immeuble, enjeux stratégique, impact visuel,

localisation par rapport au projet urbain...), état extérieur de dégradation, informations cadastrales (statut de propriété, taille des logements, connaissance du propriétaire et de son patrimoine...), informations du SCHS sur l'historique des procédures, des signalements, des rotations, et état de la vacance (fichier LOVAC).

c) Information des propriétaires

En complément du croisement d'informations, des courriers afin de démarcher les propriétaires de ces adresses pré-ciblées ont été envoyés début 2021, les informant de la mise en œuvre prochaine de l'ORI sur leur(s) bien(s). Pour les biens vacants depuis plus de 5 ans, un premier courrier avait été envoyé en début d'année et un second en mai / juin dans le cadre de l'expérimentation Zéro Logement Vacant du Ministère du Logement dont La Porte du Hainaut est lauréate de l'appel à manifestation d'intérêt pour devenir « territoire d'accélération de lutte contre les logements vacants ».

Enfin, suite à une première sélection d'adresses, un courrier d'information a été adressé en recommandé à l'ensemble des propriétaires concernés courant septembre 2021 afin de leur présenter la procédure d'ORI et les implications en cas de non réalisation des travaux. Suite à ce courrier, de nombreuses visites ont été réalisées et ont pu permettre d'affiner encore la liste initiale.

Au final, 15 immeubles, représentant 8 ensembles immobiliers, ont été retenus pour faire l'objet de prescriptions de travaux dans le cadre d'une Déclaration d'Utilité Publique. Ces immeubles, listés ci-avant, présentent plusieurs de ces caractéristiques : vacance de longue durée, dégradations importantes, positionnement stratégique au regard du projet urbain d'ensemble de la Ville, inaction historique des propriétaires.

C. Le programme global des travaux

1. Dispositions générales applicables aux travaux

Les immeubles concernés par cette Déclaration d'Utilité Publique ont été repérés car nécessitant une réhabilitation complète concernant à la fois leur aspect extérieur et l'enveloppe générale du bâtiment, mais également leur aménagement intérieur et le confort des logements.

De manière générale, seront prescrits des travaux concernant les postes suivants :

- Etanchéité générale du bâtiment : fissures, infiltrations de façades et de toiture... ;
- Rénovation des façades altérées par des modifications d'ouverture ou l'ajout de matériaux non originels ;
- Remplacement de menuiseries dégradées ou absentes ;
- Réfection de l'ensemble des réseaux ;
- Installation ou mise aux normes des équipements sanitaires, de ventilation et de chauffage ;
- Réorganisation des distributions intérieures (présence de petites pièces, souvent sans ouverture ou avec une luminosité insuffisante).

L'objectif des travaux prescrits est de produire des logements conformes aux normes de décence et de confort et adaptés à la demande.

2. Réglementation en vigueur

Les travaux réalisés sur les immeubles faisant l'objet de la Déclaration d'Utilité Publique devront respecter les contraintes législatives et réglementaires en vigueur au commencement des travaux, et notamment, de manière non exhaustive, les textes suivants :

- Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté d'Agglomération de La Porte du Hainaut approuvé en date du 18 janvier 2021
- Programme Local de l'Habitat 2017-2022 de la Communauté d'Agglomération de La Porte du Hainaut approuvé en date du 7 novembre 2016
- Code de la construction et de l'habitation
- Code de la santé publique
- Règlement Sanitaire Départemental du département du Nord du 12 avril 1979, modifié par arrêtés des 12 octobre 1981, 20 octobre 1982, 8 novembre 1984 et 14 février 1985
- Ordonnance 2005-1527 du 8 décembre 2005 et son décret d'application n°2007-817 du 1 mai 2007 relatif à l'opération de restauration immobilière
- Décret n°87-149 du 6 mars 1987 relatif aux conditions minimales de confort et d'habitabilité auxquelles doivent répondre les logements mis en location
- Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent modifié par le décret n°2017-312 du 9 mars 2017
- Articles R.1321-49 (II) et L.1334-5 et suivants du code de la santé publique, relatifs à l'exposition au plomb dans les locaux d'habitation

- Loi 2004-806 du 9 août 2004 et textes subséquents (R1334-4 à R1334-29 et R1337-2 à R1337-5 du code de la santé publique, relatifs à la protection des populations contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis
- Réglementations relatives à la sécurité incendie
- Réglementations thermiques sur l'existant
- Normes AFNOR et NFP
- Documents Techniques Unifiés (DTU)

Le programme de travaux devra respecter les prescriptions du PLUi applicables à la zone dans laquelle se trouve l'immeuble concerné.

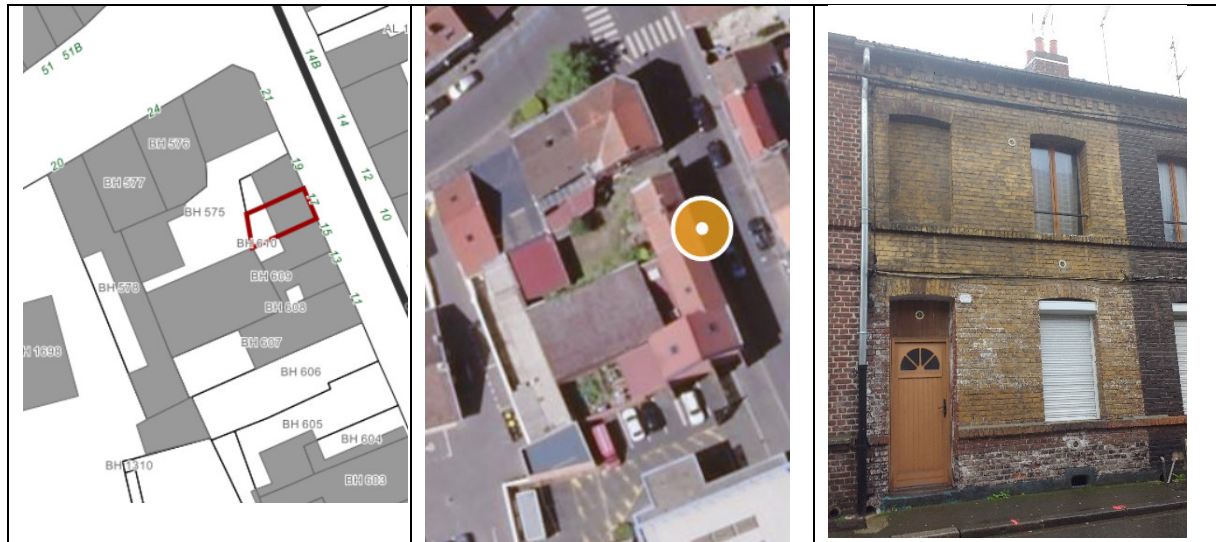
Si l'immeuble se trouve dans la zone de préservation des monuments historiques, un avis de l'Architecte des Bâtiments de France sera demandé et ses prescriptions seront impérativement intégrées au projet.

Dans le cadre d'une ORI, les travaux feront obligatoirement l'objet d'une demande de permis de construire.

3. Le programme général par immeuble

Fiche immeuble 01 : BH0610 – 17 avenue Jean Jaurès

- Localisation



- Données générales de l'immeuble

Description du bien	
Superficie de l'unité foncière	36 m ²
Composition	1 bâtiment
Niveaux	R+1 + Combles
Date de construction	1920 – 1930 environ
Destination de l'immeuble	Logements
Nombre de logements	3
Surface totale	54 m ²
Détail des surfaces	
Logement 1	18 m ²
Logement 2	18 m ²
Logement 3	18 m ²
RDC commercial	Oui <input type="checkbox"/> Non <input checked="" type="checkbox"/>
Détail des surfaces de commerce	SO
Etat d'occupation	
Logements	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/> Vacant <input checked="" type="checkbox"/>
Commerces	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/> Vacant <input type="checkbox"/>
Protection patrimoniale	Périmètre de protection des monuments historiques - théâtre

- Description sommaire des caractéristiques générales de l'immeuble

Description sommaire

Immeuble divisé en studios et faisant partie d'un ensemble (17-19-21 Jaurès, 24 Leclerc) appartenant à un seul propriétaire. Acquisition récente (début 2021). Propriétaire rencontré après l'acquisition dans le cadre de l'OPAH.

Procédures passées ou en cours : RSD

Enjeux : ensemble immobilier d'angle, proche du théâtre, superficie importante et gros potentiel.

Etat de dégradation : Dégradation très importante

Articulation avec le NPNRU (proximité d'un îlot, vocation de cet îlot) : Dans le périmètre NPNRU

- Prescriptions de travaux

o Prescriptions générales sur les parties communes intérieures et extérieures

<input checked="" type="checkbox"/> Façade	Nettoyage et rejointoiement
<input checked="" type="checkbox"/> Menuiseries	Remplacement
<input checked="" type="checkbox"/> Toiture	Nettoyage et isolation
<input type="checkbox"/> Eléments techniques extérieurs	SO
<input checked="" type="checkbox"/> Structure	Diagnostic état des sols
<input checked="" type="checkbox"/> Distribution et planchers	Renforcement des escaliers, reprise des planchers
<input checked="" type="checkbox"/> Réseaux-sécurité	Mise aux normes et réfection des réseaux
<input type="checkbox"/> Cour/Jardin	SO
<input type="checkbox"/> Caves	SO
<input type="checkbox"/> Autre	SO

o Prescriptions générales sur les parties privatives

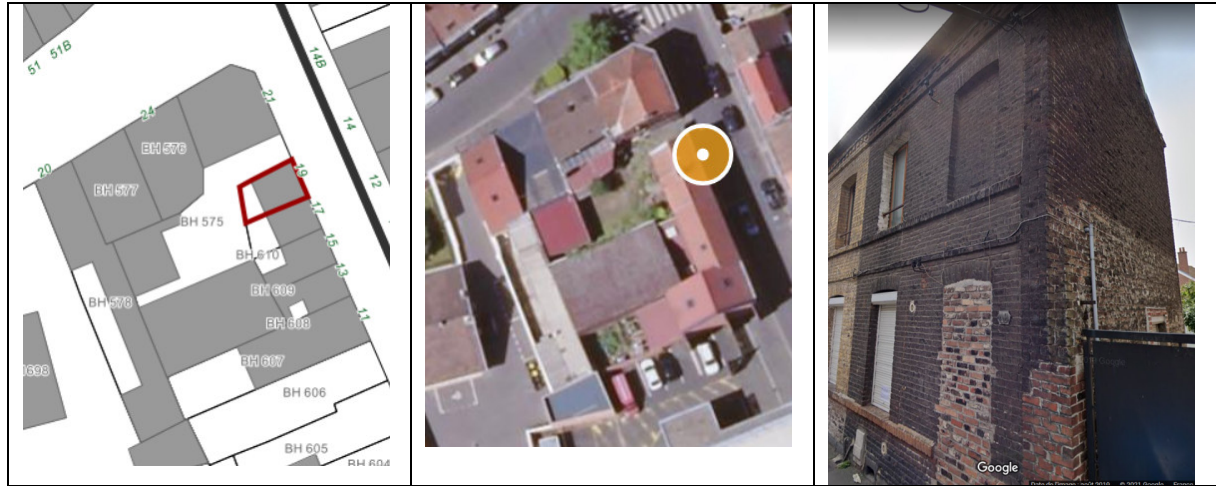
<input checked="" type="checkbox"/> Logements	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité
<input checked="" type="checkbox"/> Réseaux - sécurité	Mise aux normes et réfection des réseaux
<input type="checkbox"/> Autre	SO

o Prescriptions particulières

<input checked="" type="checkbox"/> Eléments patrimoniaux extérieurs	Nettoyage de la façade et remise aux couleurs d'origine.
<input type="checkbox"/> Eléments patrimoniaux intérieurs	
<input checked="" type="checkbox"/> Démolition - curetage	Reprise de tous les revêtements
<input type="checkbox"/> Autre	

Fiche immeuble 2 : BH0611 – 19 avenue Jean Jaurès

- Localisation



- Données générales de l'immeuble

Description du bien	
Superficie de l'unité foncière	33 m ²
Composition	1 bâtiment
Niveaux	R+1 + Combles
Date de construction	1920 – 1930 environ
Destination de l'immeuble	Logements
Nombre de logements	3
Surface totale	54 m ²
Détail des surfaces	
Logement 1	18 m ²
Logement 2	18 m ²
Logement 3	18 m ²
RDC commercial	Oui <input type="checkbox"/> Non <input checked="" type="checkbox"/>
Détail des surfaces de commerce	SO
Etat d'occupation	
Logements	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/> Vacant <input checked="" type="checkbox"/>
Commerces	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/> Vacant <input type="checkbox"/>
Protection patrimoniale	Périmètre de protection des monuments historiques - théâtre

- Description sommaire des caractéristiques générales de l'immeuble

Description sommaire

Immeuble composé de studios et faisant partie d'un ensemble (17-19-21 Jaurès, 24 Leclerc) appartenant à un seul propriétaire. Acquisition récente (début 2021). Propriétaire rencontré après l'acquisition dans le cadre de l'OPAH.

Procédures passées ou en cours : Aucune

Enjeux : ensemble immobilier d'angle, proche du théâtre, superficie importante et gros potentiel.

Etat de dégradation : Dégradation très importante

Articulation avec le NPNRU (proximité d'un îlot, vocation de cet îlot) : Dans le périmètre NPNRU

- Prescription de travaux

o Prescriptions générales sur les parties communes intérieures et extérieures

<input checked="" type="checkbox"/> Façade	Nettoyage et rejointoiement
<input checked="" type="checkbox"/> Menuiseries	Remplacement
<input checked="" type="checkbox"/> Toiture	Nettoyage et isolation
<input type="checkbox"/> Eléments techniques extérieurs	SO
<input checked="" type="checkbox"/> Structure	Diagnostic état des sols
<input checked="" type="checkbox"/> Distribution et planchers	Renforcement des escaliers, reprise des planchers
<input checked="" type="checkbox"/> Réseaux-sécurité	Mise aux normes et réfection des réseaux
<input type="checkbox"/> Cour	SO
<input type="checkbox"/> Caves	SO
<input type="checkbox"/> Autre	SO

o Prescriptions générales sur les parties privatives

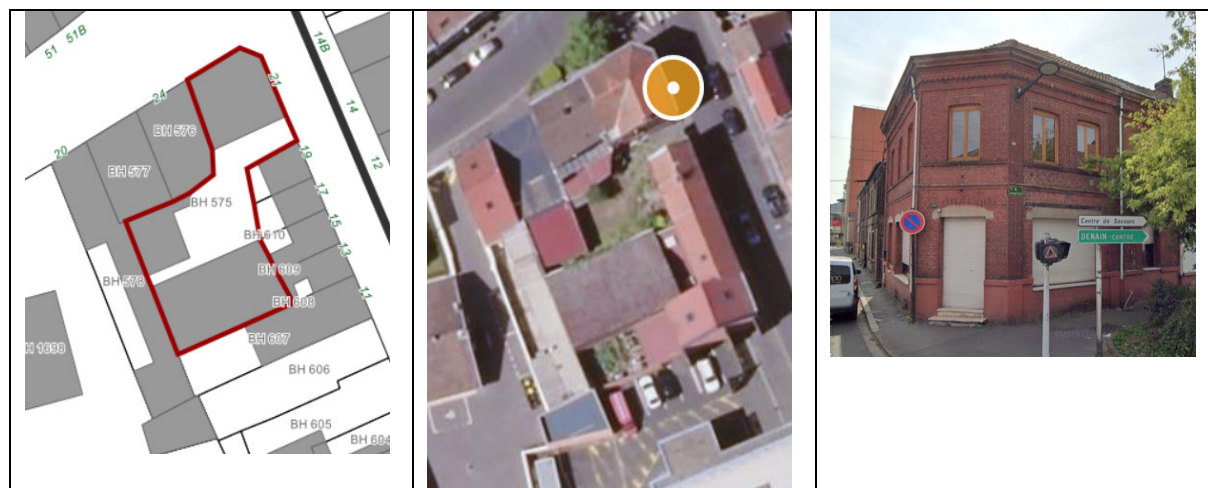
<input checked="" type="checkbox"/> Logements	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité
<input checked="" type="checkbox"/> Réseaux - sécurité	Mise aux normes et réfection des réseaux
<input type="checkbox"/> Autre	SO

o Prescriptions particulières

<input checked="" type="checkbox"/> Eléments patrimoniaux extérieurs	Nettoyage de la façade et remise aux couleurs d'origine.
<input type="checkbox"/> Eléments patrimoniaux intérieurs	
<input checked="" type="checkbox"/> Démolition - curetage	Reprise de tous les revêtements
<input type="checkbox"/> Autre	

Fiche immeuble 3 : BH0575 – 21 avenue Jean Jaurès

- Localisation



- Données générales de l'immeuble

Description du bien	
Superficie de l'unité foncière	405 m ²
Composition	1 bâtiment
Niveaux	R+1 + Combles
Date de construction	1920-1930 environ
Destination de l'immeuble	Logements
Nombre de logements	4
Surface totale	191 m ²
Détail des surfaces	
Logement 1	100 m ²
Logement 2	33 m ²
Logement 3	22 m ²
Logement 4	36 m ²
RDC commercial	Oui <input type="checkbox"/> Non <input checked="" type="checkbox"/>
Détail des surfaces de commerce	SO
Etat d'occupation	
Logements	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/> Vacant <input checked="" type="checkbox"/>
Commerces	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/> Vacant <input type="checkbox"/>
Protection patrimoniale	Périmètre de protection des monuments historiques - théâtre

- Description sommaire des caractéristiques générales de l'immeuble

Description sommaire

Immeuble composé de studios et faisant partie d'un ensemble (17-19-21 Jaurès, 24 Leclerc) appartenant à un seul propriétaire. Acquisition récente (début 2021). Rencontré après l'acquisition dans le cadre de l'OPAH.

Procédures passées ou en cours

Arrêté d'insalubrité du 30/11/2012 (appt 7) – non levé

Enjeux : ensemble immobilier d'angle, proche du théâtre, superficie importante et gros potentiel.

Etat de dégradation : Dégradation très importante

Articulation avec le NPNRU (proximité d'un îlot, vocation de cet îlot) : Dans le périmètre NPNRU

- Prescription de travaux

o Prescriptions générales sur les parties communes intérieures et extérieures

<input checked="" type="checkbox"/> Façade	Nettoyage et rejointoiement
<input checked="" type="checkbox"/> Menuiseries	Remplacement
<input checked="" type="checkbox"/> Toiture	Nettoyage et isolation
<input type="checkbox"/> Eléments techniques extérieurs	SO
<input checked="" type="checkbox"/> Structure	Diagnostic état des sols
<input checked="" type="checkbox"/> Distribution et planchers	Renforcement des escaliers, reprise des planchers
<input checked="" type="checkbox"/> Réseaux-sécurité	Mise aux normes et réfection des réseaux
<input checked="" type="checkbox"/> Cour/Jardin	Entretien des espaces extérieurs
<input type="checkbox"/> Caves	SO
<input type="checkbox"/> Autre	SO

o Prescriptions générales sur les parties privatives

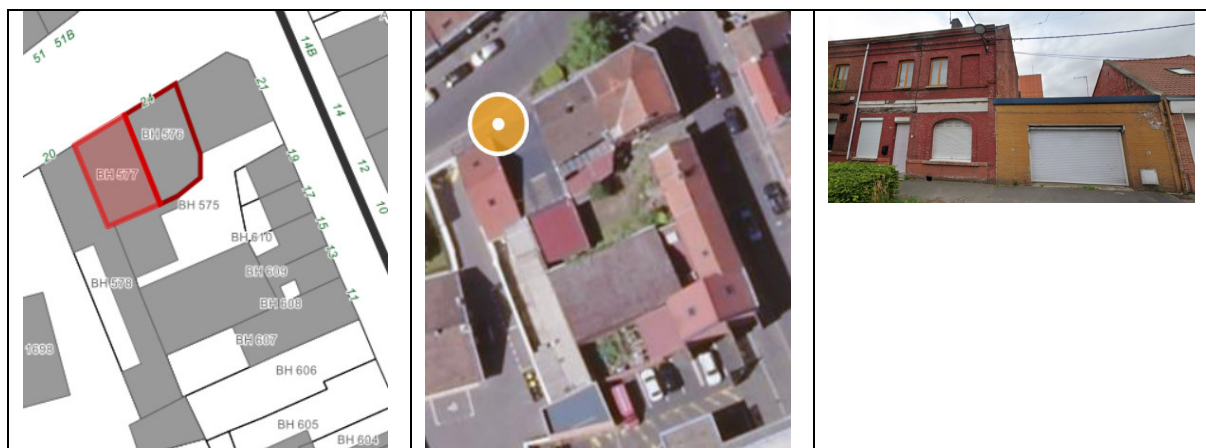
<input checked="" type="checkbox"/> Logements	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité
<input checked="" type="checkbox"/> Réseaux - sécurité	Mise aux normes et réfection des réseaux
<input type="checkbox"/> Autre	SO

o Prescriptions particulières

<input type="checkbox"/> Eléments patrimoniaux extérieurs	
<input type="checkbox"/> Eléments patrimoniaux intérieurs	
<input checked="" type="checkbox"/> Démolition - curetage	Reprise de tous les revêtements
<input type="checkbox"/> Autre	

Fiche immeuble 4 : BH0576, BH0577 – 24 avenue du Maréchal Leclerc

- Localisation



- Données générales de l'immeuble

Description du bien	
Superficie de l'unité foncière	167 m ²
Composition	1 bâtiment
Niveaux	R+1
Date de construction	1920-1930
Destination de l'immeuble	Logements
Nombre de logements	1
Surface totale	72 m ²
Détail des surfaces	
Logement 1	72 m ²
RDC commercial	Oui <input type="checkbox"/> Non <input checked="" type="checkbox"/>
Détail des surfaces de commerce	SO
Etat d'occupation	
Logements	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/> Vacant <input checked="" type="checkbox"/>
Commerces	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/> Vacant <input type="checkbox"/>
Protection patrimoniale	Périmètre de protection des monuments historiques - théâtre

- Description sommaire des caractéristiques générales de l'immeuble

Description sommaire

Immeuble composé de studios et faisant partie d'un ensemble (17-19-21 Jaurès, 24 Leclerc) appartenant à un seul propriétaire. Acquisition récente (début 2021). Rencontré après l'acquisition dans le cadre de l'OPAH.

Procédures passées ou en cours : Aucune

Enjeux : ensemble immobilier d'angle, proche du théâtre, superficie importante et gros potentiel.

Etat de dégradation : Dégradation très importante

Articulation avec le NPNRU (proximité d'un îlot, vocation de cet îlot) : Dans le périmètre NPNRU

- Prescription de travaux

o Prescriptions générales sur les parties communes intérieures et extérieures

<input checked="" type="checkbox"/> Façade	Nettoyage et rejointoiement
<input checked="" type="checkbox"/> Menuiseries	Remplacement
<input checked="" type="checkbox"/> Toiture	Nettoyage et isolation
<input type="checkbox"/> Eléments techniques extérieurs	SO
<input checked="" type="checkbox"/> Structure	Diagnostic état des sols
<input checked="" type="checkbox"/> Distribution et planchers	Renforcement des escaliers, reprise des planchers
<input checked="" type="checkbox"/> Réseaux-sécurité	Mise aux normes et réfection des réseaux
<input type="checkbox"/> Cour/Jardin	SO
<input type="checkbox"/> Caves	SO
<input type="checkbox"/> Autre	SO

o Prescriptions générales sur les parties privatives

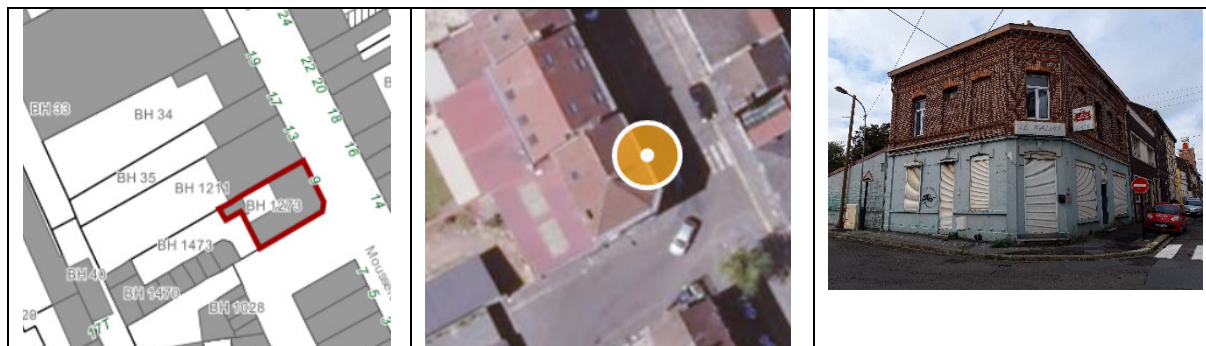
<input checked="" type="checkbox"/> Logements	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité
<input checked="" type="checkbox"/> Réseaux - sécurité	Mise aux normes et réfection des réseaux
<input type="checkbox"/> Autre	SO

o Prescriptions particulières

<input checked="" type="checkbox"/> Eléments patrimoniaux extérieurs	Nettoyage de la façade et remise à l'état d'origine (traitement spécial du bandeau en façade sur rue)
<input type="checkbox"/> Eléments patrimoniaux intérieurs	
<input checked="" type="checkbox"/> Démolition - curetage	Reprise de tous les revêtements
<input type="checkbox"/> Autre	

Fiche immeuble 5 : BH1273 – 9 rue Jules Mousseron

- Localisation



- Données générales de l'immeuble

Description du bien	
Superficie de l'unité foncière	208 m ²
Composition	1 bâtiment
Niveaux	R+1
Date de construction	1900
Destination de l'immeuble	Mixte
Nombre de logements	6
Surface totale	72 m ²
Détail des surfaces	
Logement 1	12 m ²
Logement 2	12 m ²
Logement 3	12 m ²
Logement 4	12 m ²
Logement 5	12 m ²
Logement 6	12 m ²
RDC commercial	Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>
Détail des surfaces de commerce	113 m ²
Etat d'occupation	
Logements	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/> Vacant <input checked="" type="checkbox"/>
Commerces	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/> Vacant <input checked="" type="checkbox"/>
Protection patrimoniale	Aucune

- Description sommaire des caractéristiques générales de l'immeuble

Description sommaire

Ancien hôtel / café – vacant depuis longtemps.

Procédures passées ou en cours

Arrêté de péril non urgent du 30/11/2014 – arrêté d’insalubrité remédiable avec interdiction temporaire d’habiter du 16 mars 2007

Enjeux : immeuble d’angle, situé à proximité de la place Gambetta récemment réaménagée, et de l’artère commerçante de la rue de Villars

Etat de dégradation : Bâtiment très dégradé

Articulation avec le NPNRU (proximité d’un îlot, vocation de cet îlot) : à proximité d’un îlot de recyclage (Allende/Villars)

- Prescription de travaux

o Prescriptions générales sur les parties communes intérieures et extérieures

<input checked="" type="checkbox"/> Façade	Entretien minimum à réaliser
<input checked="" type="checkbox"/> Menuiseries	Remplacement
<input checked="" type="checkbox"/> Toiture	Isolation et remplacement des ouvertures en toiture
<input type="checkbox"/> Eléments techniques extérieurs	
<input type="checkbox"/> Structure	
<input checked="" type="checkbox"/> Distribution et planchers	Remplacement de certains planchers
<input checked="" type="checkbox"/> Réseaux-sécurité	Mise aux normes et réfection des réseaux
<input type="checkbox"/> Cour/Jardin	
<input type="checkbox"/> Caves	
<input type="checkbox"/> Autre	

o Prescriptions générales sur les parties privatives

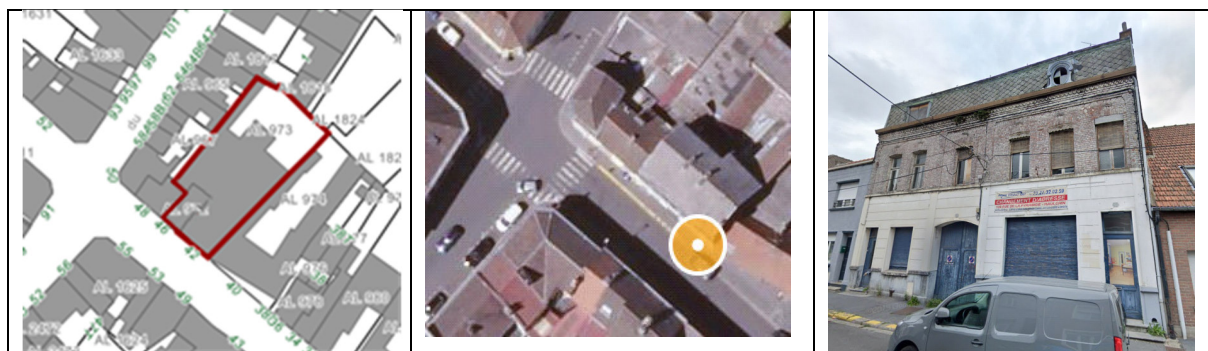
<input checked="" type="checkbox"/> Logements	Réorganisation intérieure globale – mise aux normes d’habitabilité
<input checked="" type="checkbox"/> Réseaux - sécurité	Mise aux normes
<input checked="" type="checkbox"/> Autre	Conservation du commerce ?

o Prescriptions particulières

<input type="checkbox"/> Eléments patrimoniaux extérieurs	
<input type="checkbox"/> Eléments patrimoniaux intérieurs	
<input checked="" type="checkbox"/> Démolition - curetage	Curetage des parois verticales, et déposes des anciens isolants
<input type="checkbox"/> Autre	

Fiches immeuble 6 et 7 : AL0972 - AL0973 – 42 et 46 rue Ludovic Trarieux

- Localisation



- Données générales de l'immeuble

Description du bien	
Superficie de l'unité foncière	680 m ²
Composition	2 bâtiments de commerce/habitation, un espace de stockage (hangar). Cave de taille importante
Niveaux	R+1 + Combles aménageables
Date de construction	1900
Destination de l'immeuble	Mixte
Nombre de logements	5
Surface totale	270 m ² exploités, environ 380m ² exploitables (dont environ 110 dans les combles)
Détail des surfaces	
Logement 1	186 m ²
Logement 2	46 m ²
Logement 3	10 m ²
Logement 4	18 m ²
Logement 5	10 m ²
RDC commercial	Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>
Détail des surfaces de commerce	Commerce non reporté au cadastre
Etat d'occupation	
Logements	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/> Vacant <input checked="" type="checkbox"/>
Commerces	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/> Vacant <input checked="" type="checkbox"/>
Protection patrimoniale	Périmètre de protection des monuments historiques - théâtre

- Description sommaire des caractéristiques générales de l'immeuble

Description sommaire

Deux immeubles joints au niveau du RdC et du R+1, divisés en studios surmontant un local commercial et faisant partie d'un ensemble (parcelles AL0972 et AL0973) appartenant à une seule

propriétaire. Présence de nombreuses extensions sur plusieurs niveaux, de deux cours dont une couverte et d'un grand hangar en partie arrière

Procédures passées ou en cours : aucune

Enjeux : Superficie importante et gros potentiel de réhabilitation/densification par le haut.

Etat de dégradation : Dégradation très importante

Articulation avec le NPNRU (proximité d'un îlot, vocation de cet îlot) : Sans objet

- Prescription de travaux

o Prescriptions générales sur les parties communes intérieures et extérieures

<input checked="" type="checkbox"/> Façade	Réfection
<input checked="" type="checkbox"/> Menuiseries	Remplacement
<input checked="" type="checkbox"/> Toiture	Réfection partielle et isolation
<input checked="" type="checkbox"/> Eléments techniques extérieurs	Possible remplacement des DEP
<input type="checkbox"/> Structure	
<input checked="" type="checkbox"/> Distribution et planchers	Remplacement de certains planchers dégradés
<input checked="" type="checkbox"/> Réseaux-sécurité	Mise aux normes et réfection des réseaux
<input checked="" type="checkbox"/> Cour/Jardin	Déblayage – découverte des cours à opérer
<input type="checkbox"/> Caves	
<input checked="" type="checkbox"/> Autre	Isolation à faire intégralement

o Prescriptions générales sur les parties privatives

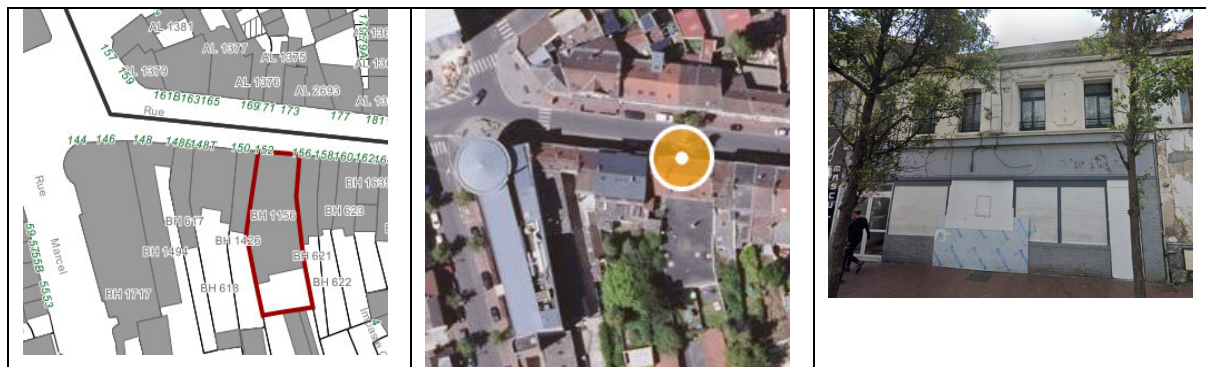
<input checked="" type="checkbox"/> Logements	Réorganisation – mise aux normes d'habitabilité
<input checked="" type="checkbox"/> Réseaux - sécurité	Mise aux normes et réfection des réseaux
<input checked="" type="checkbox"/> Autre	Isolation à faire intégralement

o Prescriptions particulières

<input type="checkbox"/> Eléments patrimoniaux extérieurs	
<input type="checkbox"/> Eléments patrimoniaux intérieurs	
<input checked="" type="checkbox"/> Démolition - curetage	Démolition recommandée de la couverture des cours, des extensions arrière non habitables et du hangar
<input type="checkbox"/> Autre	

Fiche immeuble 8 : BH1156 – 152 rue de Villars

- Localisation



- Données générales de l'immeuble

Description du bien	
Superficie de l'unité foncière	533 m ²
Composition	1 bâtiment
Niveaux	R+2
Date de construction	1800
Destination de l'immeuble	Mixte
Nombre de logements	5
Surface totale	285 m ²
Détail des surfaces	
Logement 1	75 m ²
Logement 2	40 m ²
Logement 3	40 m ²
Logement 4	55 m ²
Logement 5	75 m ²
RDC commercial	Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>
Détail des surfaces de commerce	125 m ²
Etat d'occupation	
Logements	Occupé ou partiellement occupé <input checked="" type="checkbox"/> Vacant <input type="checkbox"/>
Commerces	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/> Vacant <input checked="" type="checkbox"/>
Protection patrimoniale	Périmètre de protection des monuments historiques - théâtre

- Description sommaire des caractéristiques générales de l'immeuble

Description sommaire

Bâtiment mixte avec local commercial au rdc vacant depuis plusieurs années – 5 logements dont 3 sont occupés – proximité d'un îlot de recyclage de phase 2 et d'une parcelle vouée à la démolition (acquisition Ville)

Procédures passées ou en cours : aucune

Etat de dégradation : Dégradation avancée

Articulation avec le NPNRU (proximité d'un îlot, vocation de cet îlot) : Dans le périmètre NPNRU, à proximité immédiate d'un îlot en phase 2

- Prescription de travaux

o Prescriptions générales sur les parties communes intérieures et extérieures

<input checked="" type="checkbox"/> Façade	Réparation des enduits et reprise de la façade en RdC
<input checked="" type="checkbox"/> Menuiseries	Remplacement
<input checked="" type="checkbox"/> Toiture	Nettoyage, entretien des tuiles – vérification de l'étanchéité de la toiture arrière, Isolation
<input type="checkbox"/> Eléments techniques extérieurs	SO
<input type="checkbox"/> Structure	SO
<input checked="" type="checkbox"/> Distribution et planchers	Entretien partiel des escaliers (voir remplacement escalier R+1 – à confirmer)
<input checked="" type="checkbox"/> Réseaux-sécurité	Mise aux normes et réfection des réseaux
<input type="checkbox"/> Cour/Jardin	SO
<input type="checkbox"/> Caves	SO
<input type="checkbox"/> Autre	SO

o Prescriptions générales sur les parties privatives

<input checked="" type="checkbox"/> Logements	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité
<input checked="" type="checkbox"/> Réseaux - sécurité	Mise aux normes et réfection des réseaux
<input type="checkbox"/> Autre	

o Prescriptions particulières

<input checked="" type="checkbox"/> Eléments patrimoniaux extérieurs	Si possible, remise en état d'origine de la façade du RdC
<input type="checkbox"/> Eléments patrimoniaux intérieurs	
<input type="checkbox"/> Démolition - curetage	
<input type="checkbox"/> Autre	

Fiche immeuble 9 : BH0628 – 174 rue de Villars

- Localisation



- Données générales de l'immeuble

Description du bien	
Superficie de l'unité foncière	116 m ²
Composition	1 bâtiment
Niveaux	R+3
Date de construction	1900 ?
Destination de l'immeuble	Mixte
Nombre de logements	3
Surface totale	189 m ²
Détail des surfaces	
Logement 1	63 m ²
Logement 2	63 m ²
Logement 3	63 m ²
RDC commercial	Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>
Détail des surfaces de commerce	350
Etat d'occupation	
Logements	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/> Vacant <input checked="" type="checkbox"/>
Commerces	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/> Vacant <input checked="" type="checkbox"/>
Protection patrimoniale	Périmètre de protection des monuments historiques - théâtre

- Description sommaire des caractéristiques générales de l'immeuble

Description sommaire

Logements et commerces vacants depuis de nombreuses années

Appartient au même groupement d'adresses que le 2 rue Marcel Fontaine (fiche 10).

Procédures passées ou en cours : Aucune

Etat de dégradation : hypothèse : état de dégradation moyen à important dû à la vacance

Articulation avec le NPNRU (proximité d'un îlot, vocation de cet îlot) : dans le périmètre NPNRU, à proximité immédiate de deux îlots en phase 2

- Prescription de travaux

o Prescriptions générales sur les parties communes intérieures et extérieures

<input checked="" type="checkbox"/> Façade	Nettoyage de la façade. Etat des carreaux de façade à surveiller
<input checked="" type="checkbox"/> Menuiseries	Remplacement
<input checked="" type="checkbox"/> Toiture	Étanchéité à reprendre si plus de 10-15 ans
<input type="checkbox"/> Eléments techniques extérieurs	

o Prescriptions générales sur les parties privatives

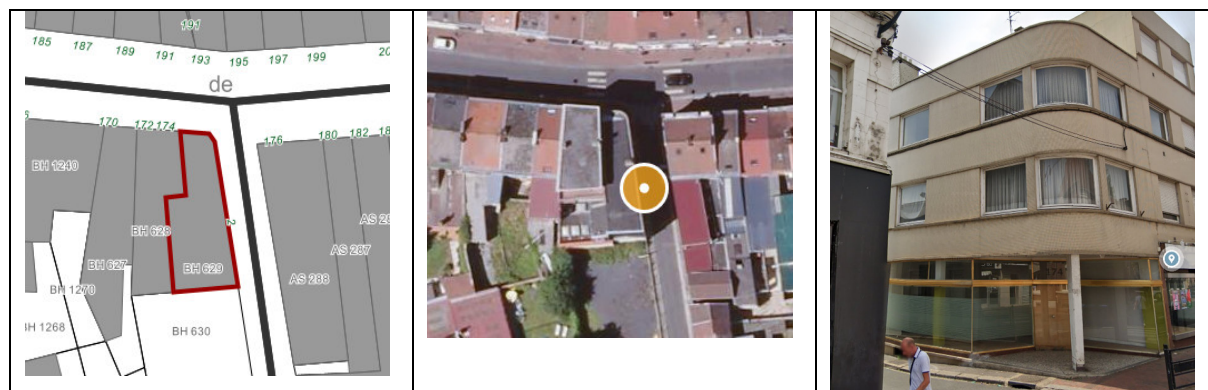
<input checked="" type="checkbox"/> Logements	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité
<input checked="" type="checkbox"/> Réseaux - sécurité	Mise aux normes et réfection des réseaux
<input type="checkbox"/> Autre	

o Prescriptions particulières

<input type="checkbox"/> Eléments patrimoniaux extérieurs	
<input type="checkbox"/> Autre	

Fiche immeuble 10 : BH0629 – 2 rue Marcel Fontaine

- Localisation



- Données générales de l'immeuble

Description du bien	
Superficie de l'unité foncière	138 m ²
Composition	1 bâtiment
Niveaux	R+2
Date de construction	1960
Destination de l'immeuble	Mixte
Nombre de logements	2
Surface totale	172 m ²
Détail des surfaces	
Logement 1	100 m ²
Logement 2	72 m ²
RDC commercial	Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>
Détail des surfaces de commerce	Commerce non repris au cadastre – intégré au 174 Villars ?
Etat d'occupation	
Logements	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/> Vacant <input checked="" type="checkbox"/>
Commerces	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/> Vacant <input checked="" type="checkbox"/>
Protection patrimoniale	Périmètre de protection des monuments historiques - théâtre

- Description sommaire des caractéristiques générales de l'immeuble

Description sommaire

Logements et commerces vacants depuis de nombreuses années

Appartient au même groupement d'adresses que le 174 rue de Villars (fiche 9).

Procédures passées ou en cours : Aucune

Etat de dégradation : hypothèse : état de dégradation moyen à important dû à la vacance

Articulation avec le NPNRU (proximité d'un îlot, vocation de cet îlot) : dans le périmètre NPNRU, à proximité immédiate de deux îlots en phase 2

- Prescription de travaux

o Prescriptions générales sur les parties communes intérieures et extérieures

<input checked="" type="checkbox"/> Façade	Nettoyage de la façade. Etat des carreaux de façade à surveiller
<input checked="" type="checkbox"/> Menuiseries	Remplacement
<input checked="" type="checkbox"/> Toiture	Etanchéité à reprendre si plus de 10-15 ans
<input type="checkbox"/> Eléments techniques extérieurs	

o Prescriptions générales sur les parties privatives

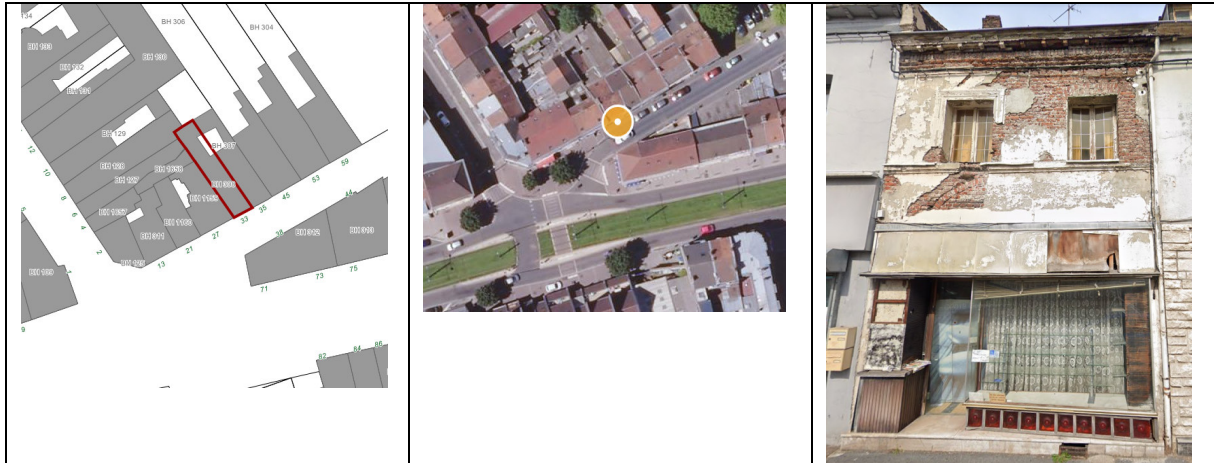
<input checked="" type="checkbox"/> Logements	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité
<input checked="" type="checkbox"/> Réseaux - sécurité	Mise aux normes et réfection des réseaux
<input type="checkbox"/> Autre	

o Prescriptions particulières

<input type="checkbox"/> Eléments patrimoniaux extérieurs	
<input type="checkbox"/> Autre	

Fiche immeuble 11 : BH0308 – 33 rue Désandrouins

- Localisation



- Données générales de l'immeuble

Description du bien	
Superficie de l'unité foncière	105 m ²
Composition	1 bâtiment
Niveaux	R+1
Date de construction	1930
Destination de l'immeuble	Logements
Nombre de logements	1
Surface totale	101 m ²
Détail des surfaces	
Logement 1	101 m ²
RDC commercial	Oui <input type="checkbox"/> Non <input checked="" type="checkbox"/>
Détail des surfaces de commerce	SO
Etat d'occupation	
Logements	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/> Vacant <input checked="" type="checkbox"/>
Commerces	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/> Vacant <input type="checkbox"/>
Protection patrimoniale	Périmètre de protection des monuments historiques - théâtre

- Description sommaire des caractéristiques générales de l'immeuble

Description sommaire

Logement vacant, propriétaires décédés depuis plus de 10 ans

Procédures passées ou en cours : Aucune connue

Etat de dégradation : état de dégradation important

Articulation avec le NPNRU (proximité d'un îlot, vocation de cet îlot) : Dans le périmètre NPNRU

- Prescription de travaux

o Prescriptions générales sur les parties communes intérieures et extérieures

<input checked="" type="checkbox"/> Façade	Démolition des enduits, restauration de la partie supérieure de la façade aux conditions d'origine, reprise des joints de briques. Ancienne façade commerciale au RdC à retransformer pour l'adapter au logement.
<input checked="" type="checkbox"/> Menuiseries	Remplacement de toutes les menuiseries
<input checked="" type="checkbox"/> Toiture	Entretien, réparation de la toiture
<input type="checkbox"/> Eléments techniques extérieurs	

o Prescriptions générales sur les parties privatives

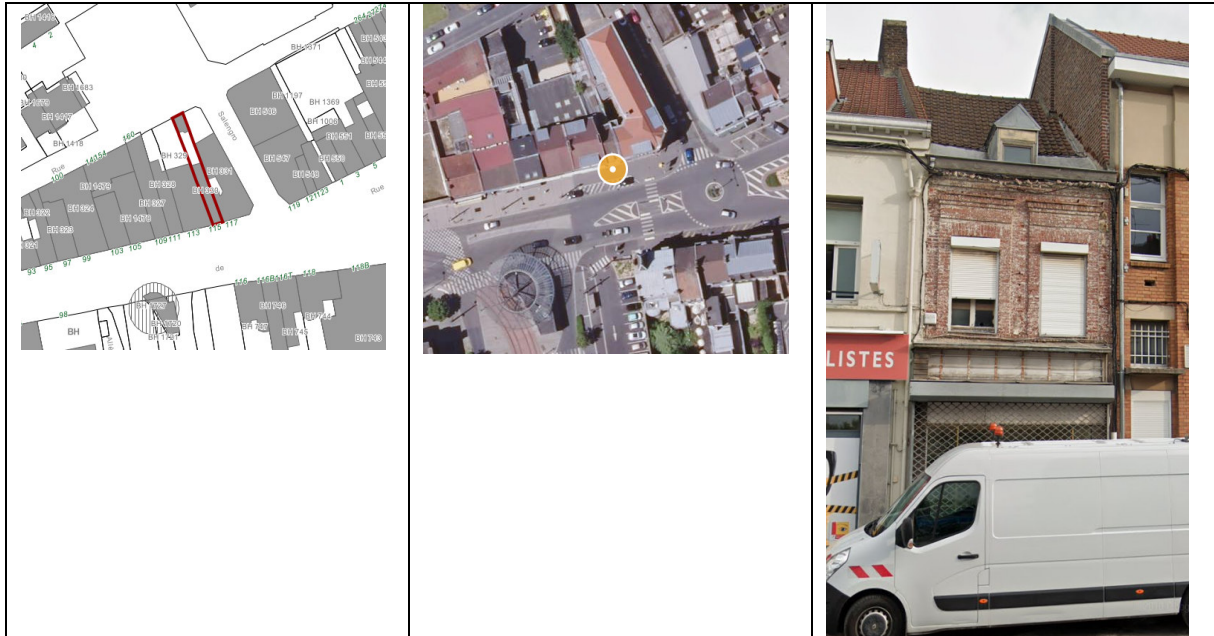
<input checked="" type="checkbox"/> Logements	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité
<input checked="" type="checkbox"/> Réseaux - sécurité	Mise aux normes et réfection des réseaux
<input type="checkbox"/> Autre	

o Prescriptions particulières

<input checked="" type="checkbox"/> Eléments patrimoniaux extérieurs	Les enduits décollés laissent entrevoir un dessin particulier des briques – bonne qualité patrimoniale possible ; situation à réévaluer après la démolition des enduits
<input type="checkbox"/> Autre	

Fiche immeuble 12 : BH0330 – 115 rue de Villars

- Localisation



- Données générales de l'immeuble

Description du bien	
Superficie de l'unité foncière	182 m ²
Composition	1 bâtiment
Niveaux	R+1
Date de construction	1872
Destination de l'immeuble	Mixte
Nombre de logements	1
Surface totale	60 m ²
Détail des surfaces	
Logement 1	60 m ²
RDC commercial	Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>
Détail des surfaces de commerce	59 m ²
Etat d'occupation	
Logements	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/> Vacant <input checked="" type="checkbox"/>
Commerces	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/> Vacant <input checked="" type="checkbox"/>
Protection patrimoniale	Périmètre de protection des monuments historiques - théâtre

- Description sommaire des caractéristiques générales de l'immeuble

Description sommaire

Logement vacant, propriétaire décédé

Linéaire de conservation des commerces – possibilité de créer un accès au logement par l'arrière de la parcelle

Procédures passées ou en cours : aucune connue

Etat de dégradation : état de dégradation très important

Articulation avec le NPNRU (proximité d'un îlot, vocation de cet îlot) : Dans le périmètre NPNRU

- Prescription de travaux

o Prescriptions générales sur les parties communes intérieures et extérieures

<input checked="" type="checkbox"/> Façade	Rebouchage des fissures, gommage des briques et entretien des joints.
<input checked="" type="checkbox"/> Menuiseries	Remplacement
<input checked="" type="checkbox"/> Toiture	Entretien, réparation de la toiture
<input type="checkbox"/> Eléments techniques extérieurs	

o Prescriptions générales sur les parties privatives

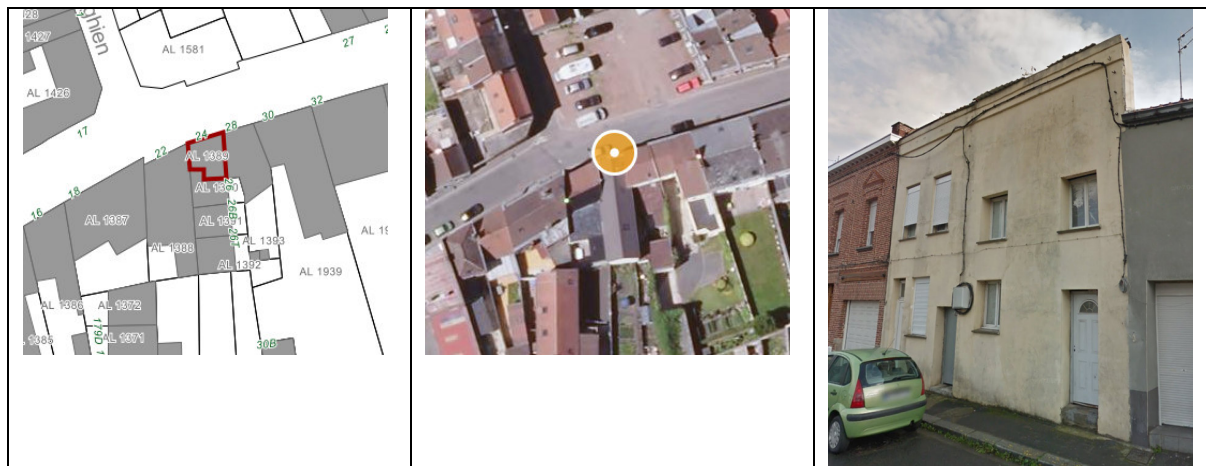
<input checked="" type="checkbox"/> Logements	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité
<input checked="" type="checkbox"/> Réseaux - sécurité	Mise aux normes et réfection des réseaux
<input type="checkbox"/> Autre	

o Prescriptions particulières

<input type="checkbox"/> Eléments patrimoniaux extérieurs	
<input checked="" type="checkbox"/> Autre	Vérifier la possibilité ou l'absence de possibilité de créer un accès au logement indépendant du commerce

Fiche immeuble 13 : AL1389 – 24 rue Joseph Duysburgh

- Localisation



- Données générales de l'immeuble

Description du bien	
Superficie de l'unité foncière	26 m ²
Composition	1 bâtiment
Niveaux	R+1
Date de construction	1900
Destination de l'immeuble	Logements
Nombre de logements	1
Surface totale	60 m ²
Détail des surfaces	
Logement 1	60 m ²
RDC commercial	Oui <input type="checkbox"/> Non <input checked="" type="checkbox"/>
Détail des surfaces de commerce	SO
Etat d'occupation	
Logements	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/> Vacant <input checked="" type="checkbox"/>
Commerces	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/> Vacant <input type="checkbox"/>
Protection patrimoniale	Périmètre de protection des monuments historiques - théâtre

- Description sommaire des caractéristiques générales de l'immeuble

Description sommaire

Logement vacant - Même ensemble que les 26, 26B, 26C et 28

Procédures passées ou en cours

Péril imminent du 6 octobre 2011 et arrêté d'insalubrité irrémédiable du 14 octobre 2005

Etat de dégradation : hypothèse : état de dégradation important

Articulation avec le NPNRU (proximité d'un îlot, vocation de cet îlot) : En face d'un îlot de recyclage (Enghien)

- Prescription de travaux

o Prescriptions générales sur les parties communes intérieures et extérieures

<input checked="" type="checkbox"/> Façade	Nettoyage de la façade sur rue – si possible, remise en conditions d'origine
<input checked="" type="checkbox"/> Menuiseries	A remplacer si nécessaire
<input checked="" type="checkbox"/> Toiture	Toiture à surveiller
<input type="checkbox"/> Eléments techniques extérieurs	

o Prescriptions générales sur les parties privatives

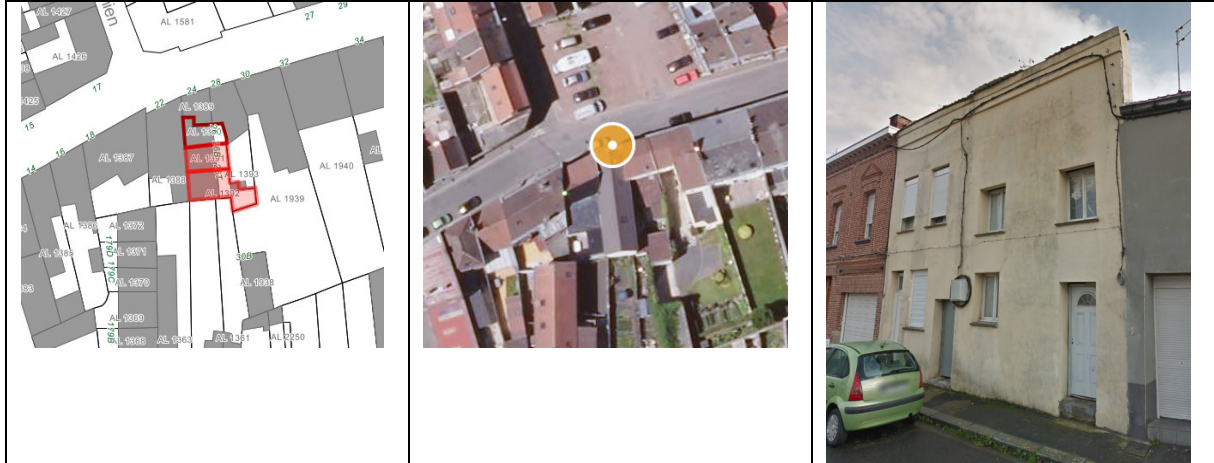
<input checked="" type="checkbox"/> Logements	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité
<input checked="" type="checkbox"/> Réseaux - sécurité	Mise aux normes et réfection des réseaux
<input type="checkbox"/> Autre	

o Prescriptions particulières

<input type="checkbox"/> Eléments patrimoniaux extérieurs	
<input type="checkbox"/> Autre	

Fiche immeuble 14 : AL1390/1391/1392 – 26/26B/26C rue Joseph Duysburgh

- Localisation



- Données générales de l'immeuble

Description du bien	
Superficie de l'unité foncière	106 m ²
Composition	1 bâtiment
Niveaux	R+1
Date de construction	1900
Destination de l'immeuble	Logements
Nombre de logements	1 (selon le cadastre)
Surface totale	70 m ²
Détail des surfaces	
Logement 1	70 m ²
RDC commercial	Oui <input type="checkbox"/> Non <input checked="" type="checkbox"/>
Détail des surfaces de commerce	SO
Etat d'occupation	
Logements	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/> Vacant <input checked="" type="checkbox"/>
Commerces	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/> Vacant <input type="checkbox"/>
Protection patrimoniale	Périmètre de protection des monuments historiques - théâtre

- Description sommaire des caractéristiques générales de l'immeuble

Description sommaire

Logement vacant - Même ensemble que les 24 et 28

Procédures passées ou en cours

Insalubrité irrémédiable du 14 octobre 2005

Etat de dégradation : hypothèse : état de dégradation moyen à important dû à la vacance

Articulation avec le NPNRU (proximité d'un îlot, vocation de cet îlot) : En face d'un îlot de recyclage (Enghien)

- Prescription de travaux

o Prescriptions générales sur les parties communes intérieures et extérieures

<input checked="" type="checkbox"/> Façade	Nettoyage de la façade sur rue – si possible, remise en conditions d'origine
<input checked="" type="checkbox"/> Menuiseries	A remplacer si nécessaire
<input checked="" type="checkbox"/> Toiture	Toiture à surveiller
<input type="checkbox"/> Eléments techniques extérieurs	

o Prescriptions générales sur les parties privatives

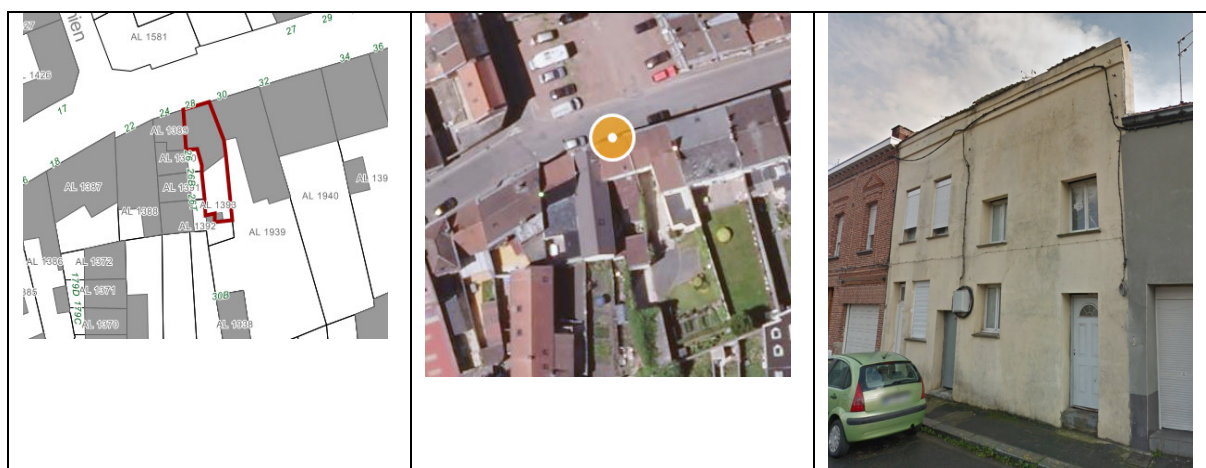
<input checked="" type="checkbox"/> Logements	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité
<input checked="" type="checkbox"/> Réseaux - sécurité	Mise aux normes et réfection des réseaux
<input type="checkbox"/> Autre	

o Prescriptions particulières

<input type="checkbox"/> Eléments patrimoniaux extérieurs	
<input type="checkbox"/> Autre	

Fiche immeuble 15 : AL1393 – 28 rue Joseph Duysburgh

- Localisation



- Données générales de l'immeuble

Description du bien	
Superficie de l'unité foncière	82 m ²
Composition	1 bâtiment
Niveaux	R+1
Date de construction	1900
Destination de l'immeuble	Logements
Nombre de logements	1
Surface totale	51 m ²
Détail des surfaces	
Logement 1	51 m ²
RDC commercial	Oui <input type="checkbox"/> Non <input checked="" type="checkbox"/>
Détail des surfaces de commerce	SO
Etat d'occupation	
Logements	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/> Vacant <input checked="" type="checkbox"/>
Commerces	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/> Vacant <input type="checkbox"/>
Protection patrimoniale	Périmètre de protection des monuments historiques - théâtre

- Description sommaire des caractéristiques générales de l'immeuble

Description sommaire

Logement vacant - Même ensemble que les 24 et 26/26B/26C

Procédures passées ou en cours : arrêté d'insalubrité irrémédiable du 14 octobre 2005

Etat de dégradation : hypothèse : état de dégradation important

Articulation avec le NPNRU (proximité d'un îlot, vocation de cet îlot) : En face d'un îlot de recyclage (Enghien)

- Prescription de travaux

o Prescriptions générales sur les parties communes intérieures et extérieures

<input checked="" type="checkbox"/> Façade	Nettoyage de la façade sur rue – si possible, remise en conditions d’origine
<input checked="" type="checkbox"/> Menuiseries	A remplacer si nécessaire
<input checked="" type="checkbox"/> Toiture	Toiture à surveiller
<input type="checkbox"/> Eléments techniques extérieurs	

o Prescriptions générales sur les parties privatives

<input checked="" type="checkbox"/> Logements	Mise aux normes de confort, d’habitabilité et de sécurité
<input checked="" type="checkbox"/> Réseaux - sécurité	Mise aux normes et réfection des réseaux
<input type="checkbox"/> Autre	

o Prescriptions particulières

<input type="checkbox"/> Eléments patrimoniaux extérieurs	
<input type="checkbox"/> Autre	

D. Caractéristiques d'occupation des immeubles

Tous les immeubles sont vacants (commerces et logements) à l'exception du 152 rue de Villars qui comporte trois logements occupés par des locataires.

III. Estimation des coûts

A. Estimation globale des travaux

Il s'agit de coûts indicatifs basés sur une estimation sommaire qui pourront évoluer en fonction des diagnostics techniques ultérieurs et du résultat de la consultation des entreprises.

L'estimation globale des travaux, honoraires de maîtrise d'œuvre inclus, est de 3 197 000 euros TTC.

B. Estimation globale des acquisitions

L'estimation globale des acquisitions est de 982 850 euros (conformément à l'avis du pôle d'évaluation domaniale de la DGPIF n° en date du 5 novembre 2021).

Annexes

Annexe 1 : Délibération du Conseil Communautaire de La Porte du Hainaut en date du 13 décembre 2021, approuvant la mise en œuvre d'une Opération de Restauration Immobilière sur Denain Centre

Annexe 2 : Délibération du Conseil Communautaire de La Porte du Hainaut en date du 06 février 2023 relative au lancement conjoint de l'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et de l'enquête parcellaire

Annexe 3 : Plan Général des Travaux

Annexe 4 : Estimation des Domaines

Annexe 5 : Courrier d'information envoyé aux propriétaires des adresses pré-identifiées en ORI



La Porte du Hainaut
Communauté d'Agglomération

DÉLIBÉRATION

Séance du Conseil communautaire en date du lundi 13 décembre 2021
Convocation en date du lundi 6 décembre 2021

Objet : Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) de La Porte du Hainaut - Quartier d'Intérêt National 'Centre' à Denain : Mise en place d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI) dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU)

N° : D21285

N°Acte : 8.5

Rapporteur : Mme Dalila DUWEZ-GUESMIA - 10ème Vice-Présidente chargée de la politique de la ville, de la cohésion sociale et du renouvellement urbain

Direction Générale Adjointe
Direction Habitat / Logement
Service Habitat Privé Et Lutte Contre L'habitat Indigne

Présidence de : M. Aymeric ROBIN (RAISMES)

Secrétaire de Séance : M. Youssouf FEDDAL (DENAIN)

Nombre de conseillers communautaires en exercice : 89

Nombre de conseillers communautaires présents ou représentés : 84

Membres présents : 74

M. Patrick KOWALCZYK (ABSCON) - Conseiller communautaire, Mme Christine NELAIN (ABSCON) - Conseillère communautaire, M. Claude REGNIEZ (AVESNES-LE-SEC) - Conseiller communautaire, M. Ludovic ZIENTEK (BOUCHAIN) - Conseiller communautaire, Mme Any BROWERS (BOUCHAIN) - Conseillère communautaire, Mme Véronique LEROY (BOUSIGNIES) - Conseillère communautaire, Mme Carole LELEU (BRILLON) - Conseillère communautaire, M. Christophe PANNIER (BRUILLE-SAINT-AMAND) - Vice-Président, M. Waldemar DOMIN (CHÂTEAU-L'ABBAYE) - Conseiller communautaire, Mme Anne-Lise DUFOR-TONINI (DENAIN) - Vice-Présidente, Mme Stéphanie CARPENTIER-BORTOLOTTI (DENAIN) - Conseillère communautaire, M. Bernard BIREMBAUT (DENAIN) - Conseiller communautaire, Mme Annie DENIS (DENAIN) - Conseillère communautaire, M. Yannick ANDRZEJCZAK (DENAIN) - Conseiller communautaire, Mme Valérie CARTA (DENAIN) - Conseillère communautaire, M. Youssouf FEDDAL (DENAIN) - Conseiller communautaire, M. Sébastien CHENU (DENAIN) - Conseiller communautaire, Mme Michèle DANDOIS (DENAIN) - Conseillère communautaire, M. Michel VÉNIAT (DOUCHY-LES-MINES) - Conseiller communautaire, Mme Alexandra PULLIAT (DOUCHY-LES-MINES) - Conseillère communautaire, M. Régine GUILAIN (DOUCHY-LES-MINES) - Conseillère communautaire, M. Francis WOJTOWICZ (DOUCHY-LES-MINES) - Conseiller communautaire, M. Régis ROUSSEL (EMERCHICOURT) - Conseiller communautaire, Mme Sylvie SCHUTT (ESCAUDAIN) - Conseillère communautaire, Mme Catherine MERCIER (ESCAUDAIN) - Conseillère communautaire, M. Daniel HERLAUD (ESCAUTPONT) -

Conseiller communautaire, M. Bernard LEBRUN-VANDERMOUTEN (FLINES-LEZ-MORTAGNE) -
Conseiller communautaire, M. André DESMEDT (HASNON) - Conseiller communautaire, Mme
Catherine DERONNE (HASNON) - Conseillère communautaire, M. Jean-François DELATTRE
(HASPRES) - Vice-Président, M. Bruno RACZKIEWICZ (HAULCHIN) - Conseiller communautaire, M.
Jean-Paul RYCKELYNCK (HAVELUY) - Vice-Président, Mme Stéphanie HUGUES (HELESMES) -
Conseillère communautaire, M. Jean-Paul COMYN (HERIN) - Conseiller communautaire, Mme Marie-
Jeanne LASSELIN (HERIN) - Conseillère communautaire, M. Arnaud BAVAY (HORDAIN) - Conseiller
communautaire, M. Eric BLONDIAUX (LA SENTINELLE) - Conseiller communautaire, M. Jean-Claude
MESSAGE (LECELLES) - Vice-Président, M. Jean-Michel DENHEZ (LIEU-SAINT-AMAND) -
Conseiller communautaire, Mme Dalila DUWEZ-GUESMIA (LOURCHES) - Vice-Présidente, M. Didier
GREGOR (LOURCHES) - Conseiller communautaire, M. Ludovic AIGUIER (MASTAING) - Conseiller
communautaire, M. Gérald THURU (MILLONFOSSE) - Conseiller communautaire, M. Michel QUIÉVY
(MORTAGNE-DU-NORD) - Vice-Président, M. Pascal JEAN (NEUVILLE-SUR-ESCAUT) - Vice-
Président, M. Jacques DUBOIS (NIVELLE) - Conseiller communautaire, M. Daniel SAUVAGE
(NOYELLES-SUR-SELLE) - Conseiller communautaire, M. Aymeric ROBIN (RAISMES) - Président,
M. Patrick TRIFI (RAISMES) - Conseiller communautaire, Mme Micheline WANNEPAIN (RAISMES) -
Conseillère communautaire, M. Eric WARMOES (RAISMES) - Conseiller communautaire, Mme Marie-
Josée PAILLOUSSE-PIREZ (RAISMES) - Conseillère communautaire, M. Charles LEMOINE
(ROEULX) - Conseiller communautaire, Mme Isabelle DENIZON-ZAWIEJA (ROEULX) - Vice-
Présidente, Mme Nathalie COLIN (ROSULT) - Vice-Présidente, Mme Anne-Sophie GHESQUIERE
(RUMEGIES) - Conseillère communautaire, M. Fabien ROUSSEL (SAINT-AMAND-LES-EAUX) -
Conseiller communautaire, Mme Noura ATMANI (SAINT-AMAND-LES-EAUX) - Conseillère
communautaire, M. Jean-Marc MONDINO (SAINT-AMAND-LES-EAUX) - Vice-Président, Mme Hélène
DA SILVA-COLLIER (SAINT-AMAND-LES-EAUX) - Conseillère communautaire, M. Didier LEGRAIN
(SAINT-AMAND-LES-EAUX) - Conseiller communautaire, Mme Pascale TEITE (SAINT-AMAND-LES-
EAUX) - Conseillère communautaire, M. Eric RENAUD (SAINT-AMAND-LES-EAUX) - Conseiller
communautaire, M. Jean-Marie LECERF (THIANT) - Conseiller communautaire, M. Jean-Noël
BROQUET (THUN-SAINT-AMAND) - Vice-Président, M. Dominique SAVARY (TRITH-SAINT-LÉGER)
- Conseiller communautaire, M. Christophe VANHERSECKER (TRITH-SAINT-LÉGER) - Conseiller
communautaire, M. Salvatore CASTIGLIONE (WALLERS) - Vice-Président, Mme Laurence
SZYMONIAK-ROLAIN (WALLERS) - Conseillère communautaire, M. Bernard CARON (WALLERS) -
Conseiller communautaire, Mme Annie AVE-DELATTRE (WASNES-AU-BAC) - Conseillère
communautaire, M. Jean-François BURETTE (WAVRECHAIN-SOUS-DENAIN) - Conseiller
communautaire, M. André LEPRETRE (WAVRECHAIN-SOUS-FAULX) - Conseiller communautaire,
M. Patrick DUFOUR (SAINT-AMAND-LES-EAUX) - Conseiller communautaire

Membres absents excusés avant donné pouvoir : 10

Mme Malika YAHIAOUI (TRITH-SAINT-LÉGER) a donné pouvoir à M. Dominique SAVARY (TRITH-
SAINT-LÉGER), M. Jean-Michel MICHALAK (SARS-ET-ROSIERES) a donné pouvoir à M. Jean-
Claude MESSAGE (LECELLES), Mme Cécile GRASSO-NOWAK (SAINT-AMAND-LES-EAUX) a
donné pouvoir à Mme Noura ATMANI (SAINT-AMAND-LES-EAUX), Mme Sylvia POTIER (RAISMES)
a donné pouvoir à Mme Micheline WANNEPAIN (RAISMES), M. Bruno LEJEUNE (OISY) a donné
pouvoir à Mme Anne-Lise DUFOUR-TONINI (DENAIN), M. Jean-Marie TONDEUR (MARQUETTE-
EN-OSTREVANT) a donné pouvoir à M. André LEPRETRE (WAVRECHAIN-SOUS-FAULX), Mme
Joëlle LEGRAND-DELHAYE (ESCAUTPONT) a donné pouvoir à M. Daniel HERLAUD
(ESCAUTPONT), M. Bruno SALIGOT (ESCAUDAIN) a donné pouvoir à Mme Sylvie SCHUTT
(ESCAUDAIN), M. Romain MERVILLE (DOUCHY-LES-MINES) a donné pouvoir à M. Michel VÉNIAT
(DOUCHY-LES-MINES), M. David AUDIN (DENAIN) a donné pouvoir à M. Yannick ANDRZEJCZAK
(DENAIN)

Membres absents excusés : 5

M. Michel BLAISE (BELLAING), Mme Annick TRIOUX (ESCAUDAIN), M. Ali BENAMARA
(ESCAUDAIN), M. Nicolas BOUCHEZ (MAULDE), M. Eddy ZDZIECH (RAISMES)

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L313-4 à L313-4-4 ainsi que R 313-23 à R 313-29 du code de l'urbanisme,

Vu le Code de l'expropriation, notamment ses articles L 131-1 à L 121-4, R 111-2, R 112- 1 à R 112-24, R 131-1 et R 121-2,

Vu le Budget de l'année en cours,

Vu le Protocole de Préfiguration de La Porte du Hainaut sur le quartier « Centre » à Denain en date du 21 mars 2017,

Vu le Programme Local de l'Habitat (PLH) de La Porte du Hainaut pour la période 2017-2022 adopté par délibération du Conseil Communautaire n°230/17 en date du 11 décembre 2017,

Vu les délibérations n°88/18 et n°89/18 du Conseil Communautaire du 25 juin 2018 relatives aux modalités d'intervention de la CAPH en matière de renouvellement urbain,

Vu la convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain « Nouveau Denain » signée le 16/12/2019 entre l'Etat, l'ANAH, la Ville de Denain et La Porte du Hainaut,

Vu la délibération n°21/235 du Conseil Communautaire du 18 octobre 2021 relative au Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPNRU) de La Porte du Hainaut et à la signature de la convention opérationnelle et financière pluriannuel,

Vu les avis favorables des commissions Politique de la Ville, Cohésion Sociale et Renouvellement Urbain du 23 novembre 2021 et Habitat, Logement et Attractivité Résidentielle du 24 novembre 2021,

Le contexte :

Certains quartiers de La Porte du Hainaut cumulent des dysfonctionnements urbains et problématiques sociales particulièrement fortes. Afin d'aider ces territoires les plus en difficulté et de gommer les disparités territoriales, La Porte du Hainaut mène une politique prioritaire de renouvellement urbain sur ces quartiers à travers l'ensemble de ses compétences : en matière de cohésion sociale, d'aménagement du territoire, d'équilibre social de l'habitat, de développement économique et d'écoresponsabilité.

Le renouvellement urbain consiste à apporter une réponse globale à travers un double objectif, à la fois social, en permettant l'accompagnement des citoyens (insertion, emploi, proximité des services publics...) mais aussi urbain avec des restructurations urbaines lourdes : démolition et/ou réhabilitation de logements et aménagement et restructuration des espaces publics. La construction et/ou réhabilitation d'équipements publics répond également à ce double objectif.

Le quartier prioritaire de la politique de la ville « Denain Centre » a été retenu dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain au regard de l'accumulation et la concentration de différentes fragilités urbaines, sociales, économiques, architecturales... Aussi, ce quartier a été retenu dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) et bénéficie dès lors de crédits de l'ANRU. Il est piloté par La Porte du Hainaut qui en assure la maîtrise d'ouvrage dans le cadre de sa politique d'intervention en matière de renouvellement urbain et ce, en étroite collaboration avec la ville de Denain.

Par la signature d'un protocole de préfiguration avec l'Etat, un ensemble d'études pré-opérationnelles ont été réalisées. Celles-ci ont eu pour objectif de définir finement le projet global de Renouvellement Urbain par la validation d'un scénario d'aménagement et d'une programmation en matière de logements, équipements, d'espaces publics et de locaux commerciaux.

Le tout accompagné d'un volet social important nécessaire à l'accompagnement des habitants en termes d'actions sociales, de relogement, d'insertion et d'appropriation du projet urbain.

Ce projet de renouvellement urbain, dont la signature de la convention opérationnelle et financière aura lieu d'ici la fin de l'année, consiste à résorber les problématiques urbaines, sociales, économiques, commerciales mais également liées à l'habitat et au logement. Aussi, en plus des îlots de recyclage ciblés dans le cadre du NPNRU, un volet réhabilitation du parc privé ancien locatif et en propriété occupante a été fléché pour une remise sur le marché de logements dignes, performants et de qualité.

La requalification de ce parc privé ancien est essentiellement mise en œuvre à travers une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH RU). Lancée début 2020, pour une durée de 5 ans, cette opération vise le traitement de l'habitat ancien privé dégradé au moyen de dispositifs incitatifs d'aides à la réhabilitation des logements ainsi qu'au moyen d'outils plus coercitifs notamment par le recours à une Opération de Restauration Immobilière (ORI). Cette opération vise en effet à contraindre et encadrer la réhabilitation des immeubles fortement dégradés et présentant de forts enjeux stratégiques (urbains, sociaux, architecturaux...).

Si le volet incitatif (accompagnement et attribution de subvention aux propriétaires) vise la réhabilitation en 5 ans de 325 logements à raison de 200 propriétaires occupants et 125 propriétaires bailleurs, l'Opération de Restauration Immobilière vise, quant à elle, le traitement d'un nombre limité d'adresses soit par le propriétaire ou à défaut par la collectivité.

Pour mener à bien ce volet réhabilitation du parc ancien, une convention avec l'ANAH a été signée le 16/12/2019 pour un montant d'engagement financier de 7 140 120 € pour l'ANAH, les participations de la ville de Denain sont fixées à 511 200 € et de la CAPH à 2 023 508 €. Le suivi et l'animation de cette OPAH RU a été confiée à la société CITEMETRIE dont les missions principales sont: l'accompagnement technique, administratif et financier des ménages afin de faciliter leur parcours et les inciter à s'engager dans un programme de travaux ambitieux, qualitatif et performant. Ces missions répondent à un double enjeu que sont l'amélioration des conditions d'habitabilité des ménages et le changement d'image de la ville.

Objet de l'Opération de Restauration Immobilière :

Une Opération de Restauration Immobilière est une opération d'aménagement qui consiste principalement en des travaux de remise en état, d'amélioration de l'habitat, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles.

Elle est mise en place par les collectivités à travers la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), pour contraindre les propriétaires à réhabiliter leurs immeubles dégradés, sous peine d'expropriation.

Cette Déclaration d'Utilité Publique repose sur une enquête parcellaire disjointe, visant à identifier précisément les propriétaires des biens concernés, à leur notifier le programme de travaux souhaité et à leur imposer le délai de réalisation de ces travaux. En cas de refus ou d'incapacité des propriétaires à effectuer les travaux dans les délais, l'acquisition amiable ou l'expropriation de leur bien pourra alors être mise en place.

Une ORI est donc une procédure à la fois incitative et coercitive puisque tout au long de la procédure, les propriétaires pourront s'engager de manière volontaire dans les travaux, en bénéficiant des aides financières et techniques proposées dans le cadre de l'OPAH RU. C'est seulement en cas de refus ou d'absence de réponse suite à l'enquête parcellaire que l'expropriation pourra intervenir.

Choix des immeubles inscrits dans la Déclaration d'Utilité Publique :

Suite à l'étude pré-opérationnelle d'OPAH RU et de nombreux relevés et enquêtes de terrain effectués par l'opérateur de l'OPAH RU Citémétrie, la ville de Denain et La Porte du Hainaut, une cinquantaine d'adresses avaient été pré-ciblées. Celles-ci ont fait l'objet d'une prise de contact avec les propriétaires afin de faire le point sur l'état général des logements et le projet du propriétaire.

De ce travail et de ces retours de terrain, 15 immeubles, représentant 8 ensembles immobiliers de 37 logements, ont été retenus pour faire l'objet de travaux obligatoires dans le cadre d'une Déclaration d'Utilité Publique.

Ces immeubles, listés ci-dessous et représentés en annexe dans le projet d'ensemble, présentent plusieurs caractéristiques justifiant leur traitement, telles que : une vacance de longue durée, des dégradations importantes, un positionnement stratégique au regard du projet urbain, l'inaction historique des propriétaires.

	Adresses	Parcelles	Surface des logements
1	17 avenue Jean Jaurès	BH0610	54 m ²
2	19 avenue Jean Jaurès	BH0611	54 m ²
3	21 avenue Jean Jaurès	BH0575	191 m ²
4	24 avenue du Maréchal Leclerc	BH0576 – BH0577	72 m ²
5	9 rue Jules Mousseron	BH1273	72 m ²
6	42 rue Ludovic Trarieux	AL0973	186 m ²
7	46 rue Ludovic Trarieux	AL0972	84 m ²
8	152 rue de Villars	BH1156	285 m ²
9	174 rue de Villars	BH0628	189 m ²
10	2 rue Marcel Fontaine	BH0629	172 m ²
11	33 rue Désandrouins	BH0308	101 m ²
12	115 rue de Villars	BH0330	60 m ²
13	24 rue Duysburgh	AL1389	60 m ²
14	26 rue Duysburgh	AL 1390 – AL1391 – AL1392	70 m ²
15	28 rue Duysburgh	AL1393	51 m ²
Total des surfaces			1701 m²

Estimations financières :

La valeur des immeubles avant restauration a été estimée par le pôle d'évaluation domaniale de la Direction Générale des Finances Publiques à 1 050 000 € (indemnité principale + indemnité accessoire).

En cas d'expropriation, de nouvelles estimations par immeubles seront réalisées.

Le coût des restaurations sur l'ensemble des immeubles, comprenant les parties communes et les parties privatives est estimé à 3 000 000 € Hors taxes (3 300 000 € TTC).

Suite à acquisition ou expropriation, le devenir des immeubles propriétés de la collectivité et les procédures à mettre en place seront traités au cas par cas en fonction de leurs caractéristiques, et des politiques locales de l'habitat et des stratégies de peuplement (revente à des investisseurs privés, appels à manifestation d'intérêt, revente à des bailleurs sociaux, ...)

Déroulé de la procédure :

1. Sélection des immeubles, avec définition du programme global des travaux
2. Déclaration par le Préfet de l'Utilité Publique
3. Enquête parcellaire et notifications individuelles : définition du programme précis des travaux, fixation des délais de réalisation,

La CAPH, la ville de Denain et Citémétrie assureront, tout au long de l'opération, une animation renforcée auprès des propriétaires afin de les convaincre d'engager des travaux, voire en cas d'impossibilité, à vendre leur bien.

A la suite de cette phase d'animation renforcée, s'étalant sur 12 à 18 mois, et sur les adresses pour lesquelles le propriétaire a refusé toute intervention ou en cas d'inaction, l'enquête parcellaire permettra d'enclencher l'expropriation des biens.

L'opération de restauration immobilière se déroulera sur une période de 5 ans à compter de l'arrêté de Déclaration d'Utilité Publique.

Le Conseil communautaire décide :

- **d'approuver la mise en œuvre d'une Opération de Restauration Immobilière sur les immeubles pré-cités et situés sur la commune de Denain,**
- **d'autoriser Monsieur le Président à solliciter Monsieur le Préfet du Nord pour la mise à l'enquête publique pour les immeubles pré-cités, en vue du prononcé de la Déclaration d'Utilité Publique au profit de la CAPH,**
- **d'autoriser Monsieur le Président à prendre tous les engagements juridiques et comptables nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération et notamment à constituer le dossier qui sera soumis à l'enquête publique.**

Adoptée à l'unanimité,

Fait à Wallers, le 13 décembre 2021

Acte rendu exécutoire

Par publication et dépôt
au contrôle de légalité

en date du : **23 DEC. 2021**

Par délégation
La Directrice Juridique
Cécile LINQUETTE



Le Président

Aymeric ROBIN



Pour le Président
et par délégation
Le Vice-Président
M. Michel QUIEVY

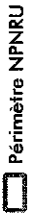
Conformément aux articles R421-1 à 5 du Code de Justice Administrative, la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Lille, dans un délai de 2 mois à compter de sa notification (ou de sa publication). Le tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique "télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr. Le Président de la CAPH peut également être saisi dans le même délai, d'un recours gracieux qui prolonge le délai de recours contentieux.

Commune de Denain NPNRU

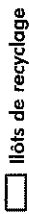
Légende



Périimètre OPAH-RU



Périimètre NPNRU



Ilôts de recyclage



ORI

Servitude de protection des MH

N°	Adresses	Parcelles
1	17 avenue Jean Aurais	8H0310
2	19 avenue Jean Aurais	8H0311
3	21 avenue Jean Aurais	8H0315
4	23 avenue du Maréchal Langle	8H0316 - 8H0317
5	3 rue Jules Mousson	8H1213
6	42 rue Lisevic, Terrain	AL0573
7	66 rue Lisevic, Terrain	AL0572
8	157 rue de Villers	8H1156
9	171 rue de Villers	8H0318
10	2 rue Marcel Fouché	8H0319
11	13 rue Usandrouin	8H0308
12	115 rue de Villers	8H0310
13	24 rue Durbourg	AL1309
14	26 rue Durbourg	AL1300 - AL1301 - AL1302
15	38 rue Durbourg	AL1303



1:5 000

Source :

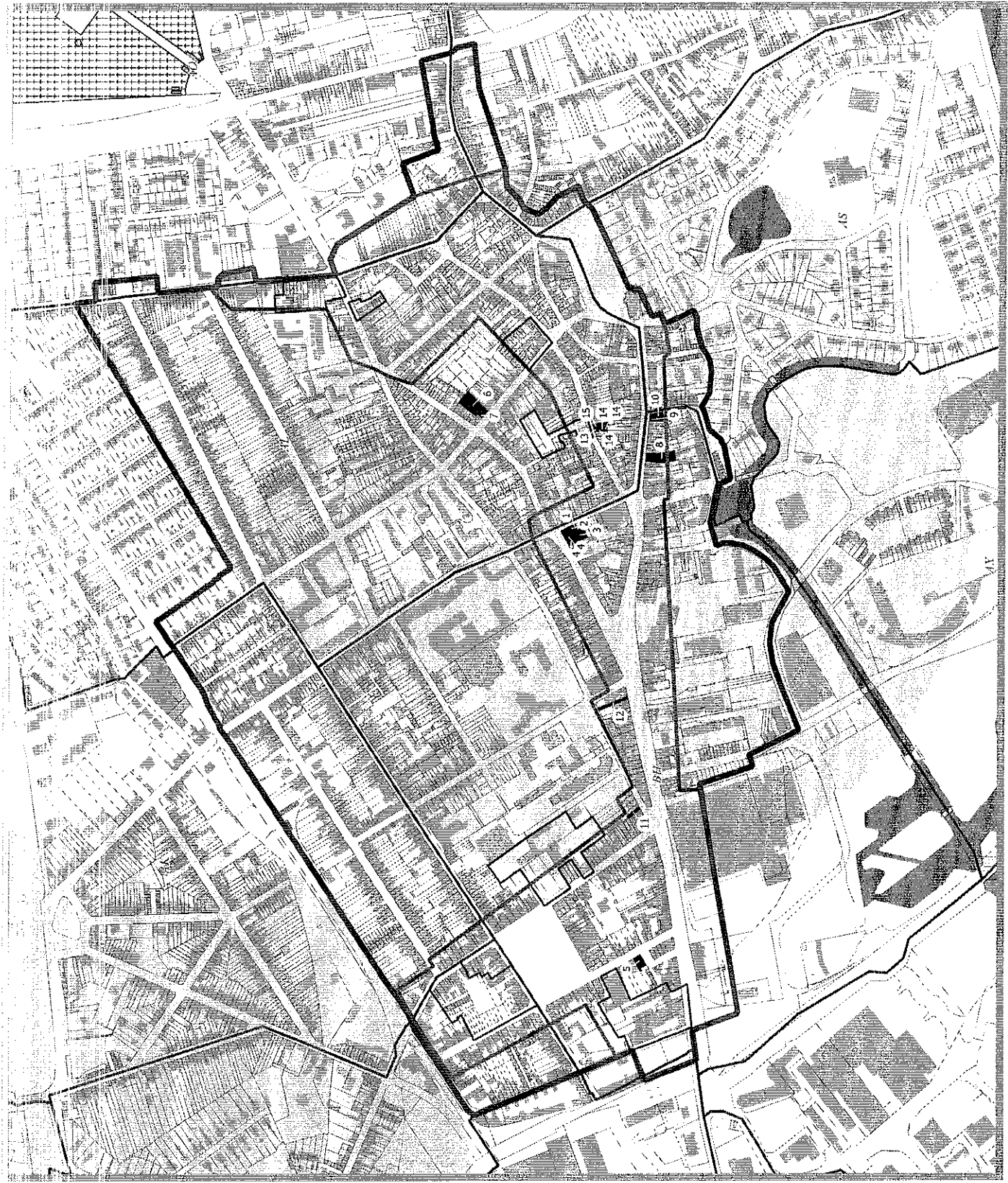
BDFP

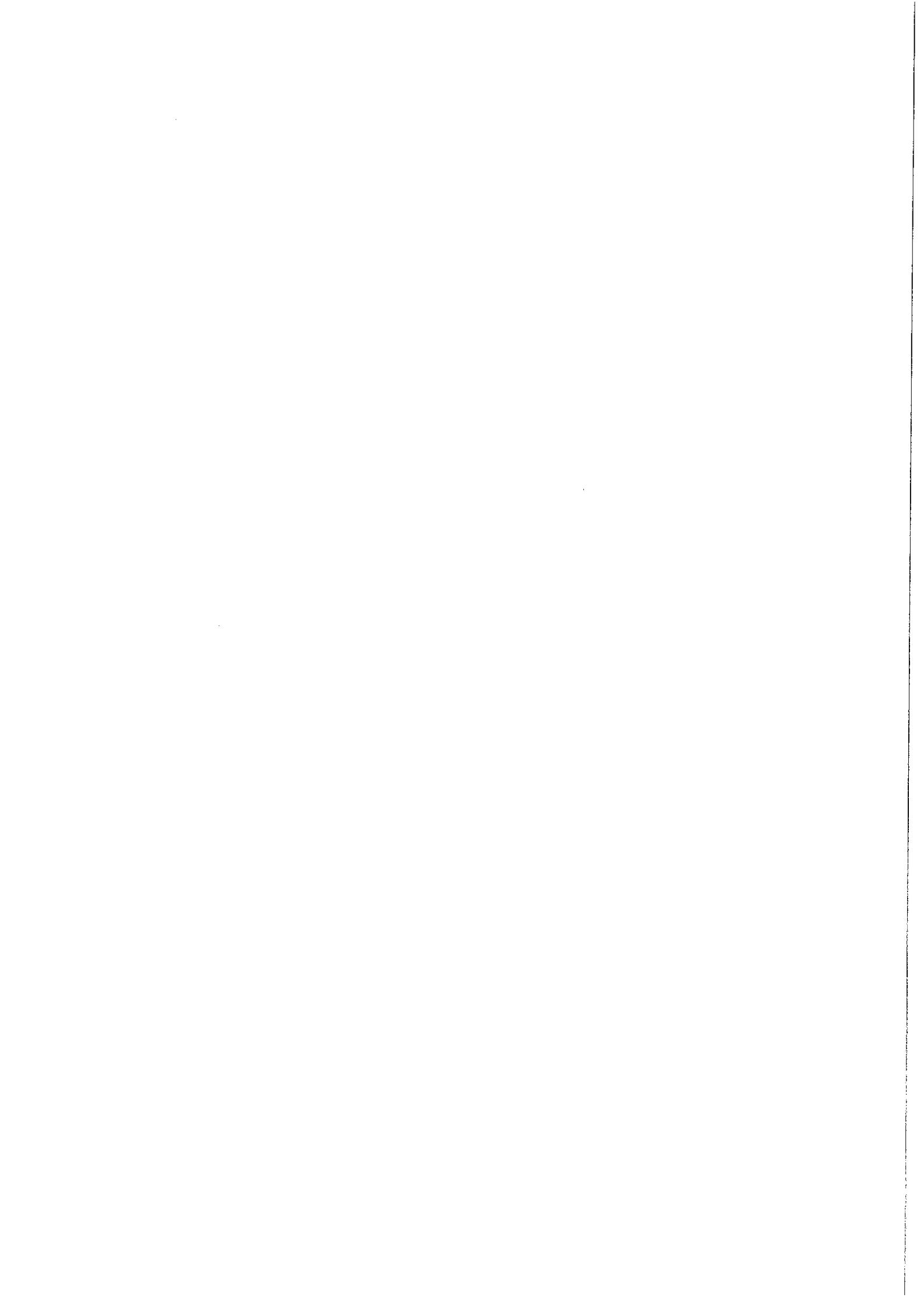
Édité le 15/11/2021

© OPH - 516



La Porte du Hainaut
Communauté d'Agglomération







La Porte du Hainaut

Communauté d'Agglomération

DÉLIBÉRATION

Séance du Conseil communautaire en date du lundi 6 février 2023
Convocation en date du vendredi 27 janvier 2023

Objet : Nouveau Programme National de Renouveau Urbain (NPNRU) de La Porte du Hainaut - Quartier d'Intérêt National "Centre" à Denain : Mise en place d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI) dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouveau Urbain (OPAH RU) - Procédure

N° : D23027

N°Acte : 8.5

Rapporteur : Mme Dalila DUWEZ-GUESMIA - 10ème Vice-Présidente chargée de la politique de la ville, de la cohésion sociale et du renouvellement urbain

Dga Pôle Développement Territorial Et Durable
Direction Habitat / Logement
Service Habitat Privé Et Lutte Contre L'habitat Indigne

Présidence de : M. Aymeric ROBIN (RAISMES)

Secrétaire de Séance : M. Romain MERVILLE (DOUCHY-LES-MINES)

Nombre de conseillers communautaires en exercice : 88

Nombre de conseillers communautaires présents ou représentés : 83

Membres présents : 69

M. Patrick KOWALCZYK (ABSCON) - Conseiller communautaire, Mme Christine NELAIN (ABSCON) - Conseillère communautaire, M. Michel BLAISE (BELLAING) - Conseiller communautaire, M. Ludovic ZIENTEK (BOUCHAIN) - Conseiller communautaire, Mme Any BROWERS (BOUCHAIN) - Conseillère communautaire, Mme Véronique LEROY (BOUSIGNIES) - Conseillère communautaire, M. Christophe PANNIER (BRUILLE-SAINT-AMAND) - Vice-Président, M. Waldemar DOMIN (CHÂTEAU-L'ABBAYE) - Conseiller communautaire, Mme Anne-Lise DUFOUR-TONINI (DENAIN) - Vice-Présidente, M. David AUDIN (DENAIN) - Conseiller communautaire, M. Bernard BIREMBAUT (DENAIN) - Conseillère communautaire, Mme Annie DENIS (DENAIN) - Conseillère communautaire, M. Yannick ANDRZEJCZAK (DENAIN) - Conseiller communautaire, Mme Valérie CARTA (DENAIN) - Conseillère communautaire, Mme Michèle DANDOIS (DENAIN) - Conseillère communautaire, M. Michel VÉNIAT (DOUCHY-LES-MINES) - Conseiller communautaire, Mme Alexandra PULLIAT (DOUCHY-LES-MINES) - Conseillère communautaire, M. Romain MERVILLE (DOUCHY-LES-MINES) - Conseiller communautaire, Mme Régine GUILAIN (DOUCHY-LES-MINES) - Conseillère communautaire, M. Francis WOJTOWICZ (DOUCHY-LES-MINES) - Conseiller communautaire, M. Bruno SALIGOT (ESCAUDAIN) - Vice-Président, Mme Annick TRIOUX (ESCAUDAIN) - Conseillère communautaire, M. Ali BENAMARA (ESCAUDAIN) - Conseiller communautaire, Mme Sylvie SCHUTT (ESCAUDAIN) - Conseillère communautaire, Mme Catherine MERCIER (ESCAUDAIN) - Conseillère communautaire,

M. Daniel HERLAUD (ESCAUTPONT) - Conseiller communautaire, M. Bernard LEBRUN-VANDERMOUTEN (FLINES-LEZ-MORTAGNE) - Conseiller communautaire, M. André DESMEDT (HASNON) - Conseiller communautaire, Mme Catherine DERONNE (HASNON) - Conseillère communautaire, M. Jean-François DELATTRE (HASPRES) - Vice-Président, M. Bruno RACZKIEWICZ (HAULCHIN) - Conseiller communautaire, M. Jean-Paul RYCKELYNCK (HAVELUY) - Vice-Président, Mme Stéphanie HUGUES (HELESMES) - Conseillère communautaire, M. Jean-Paul COMYN (HERIN) - Conseiller communautaire, M. Eric BLONDIAUX (LA SENTINELLE) - Conseiller communautaire, M. Jean-Claude MESSAGER (LECELLES) - Vice-Président, M. Jean-Michel DENHEZ (LIEU-SAINT-AMAND) - Conseiller communautaire, Mme Dalila DUWEZ-GUESMIA (LOURCHES) - Vice-Présidente, M. Didier GREGOR (LOURCHES) - Conseiller communautaire, M. Jean-Marie TONDEUR (MARQUETTE-EN-OSTREVANT) - Conseiller communautaire, M. Gérard THURU (MILLONFOSSE) - Conseiller communautaire, M. Pascal JEAN (NEUVILLE-SUR-ESCAUT) - Vice-Président, M. Jacques DUBOIS (NIVELLE) - Conseiller communautaire, M. Daniel SAUVAGE (NOYELLES-SUR-SELLE) - Conseiller communautaire, M. Bruno LEJEUNE (OISY) - Conseiller communautaire, M. Aymeric ROBIN (RAISMES) - Président, Mme Sylvia POTIER (RAISMES) - Conseillère communautaire, Mme Micheline WANNEPAIN (RAISMES) - Conseillère communautaire, M. Eric WARMOES (RAISMES) - Conseiller communautaire, M. Charles LEMOINE (ROEULX) - Conseiller communautaire, Mme Nathalie COLIN (ROSULT) - Vice-Présidente, Mme Anne-Sophie GHESQUIERE (RUMEGIES) - Conseillère communautaire, Mme Noura ATMANI (SAINT-AMAND-LES-EAUX) - Conseillère communautaire, M. Jean-Marc MONDINO (SAINT-AMAND-LES-EAUX) - Vice-Président, Mme Hélène DA SILVA-COLLIER (SAINT-AMAND-LES-EAUX) - Conseillère communautaire, M. Didier LEGRAIN (SAINT-AMAND-LES-EAUX) - Conseiller communautaire, Mme Pascale TEITE (SAINT-AMAND-LES-EAUX) - Conseillère communautaire, M. Jean-Michel MICHALAK (SARS-ET-ROSIERES) - Vice-Président, M. Jean-Noël BROQUET (THUN-SAINT-AMAND) - Vice-Président, M. Dominique SAVARY (TRITH-SAINT-LÉGER) - Conseiller communautaire, Mme Malika YAHIAOUI (TRITH-SAINT-LÉGER) - Conseillère communautaire, M. Christophe VANHERSECKER (TRITH-SAINT-LÉGER) - Conseiller communautaire, M. Salvatore CASTIGLIONE (WALLERS) - Vice-Président, Mme Laurence SZYMONIAK-ROLAIN (WALLERS) - Conseillère communautaire, M. Bernard CARON (WALLERS) - Conseiller communautaire, Mme Annie AVE-DELATTRE (WASNES-AU-BAC) - Conseillère communautaire, M. Jacques DELCROIX (WAVRECHAIN-SOUS-DENAIN) - Conseiller communautaire, M. André LEPRETRE (WAVRECHAIN-SOUS-FAULX) - Conseiller communautaire, Mme Stéphanie WATTIEZ (THIANT) - Conseillère communautaire

Membres absents excusés avant donné pouvoir : 14

M. Claude REGNIEZ (AVESNES-LE-SEC) a donné pouvoir à M. Daniel SAUVAGE (NOYELLES-SUR-SELLE), Mme Carole LELEU (BRILLON) a donné pouvoir à M. Jean-Michel MICHALAK (SARS-ET-ROSIERES), Mme Stéphanie CARPENTIER-BORTOLOTTI (DENAIN) a donné pouvoir à M. Bernard BIREMBAUT (DENAIN), Mme Marie-Jeanne LASSELIN (HERIN) a donné pouvoir à M. Jean-Paul COMYN (HERIN), M. Arnaud BAVAY (HORDAIN) a donné pouvoir à M. Jean-Michel DENHEZ (LIEU-SAINT-AMAND), M. Ludovic AIGUIER (MASTAING) a donné pouvoir à M. Christophe PANNIER (BRUILLE-SAINT-AMAND), M. Nicolas BOUCHEZ (MAULDE) a donné pouvoir à M. Bernard LEBRUN-VANDERMOUTEN (FLINES-LEZ-MORTAGNE), M. Michel QUIÉVY (MORTAGNE-DU-NORD) a donné pouvoir à M. Aymeric ROBIN (RAISMES), M. Patrick TRIFI (RAISMES) a donné pouvoir à Mme Sylvia POTIER (RAISMES), Mme Marie-Josée PAILLOUSSE-PIREZ (RAISMES) a donné pouvoir à M. Eric WARMOES (RAISMES), Mme Isabelle DENIZON-ZAWIEJA (ROEULX) a donné pouvoir à M. Charles LEMOINE (ROEULX), M. Patrick DUFOUR (SAINT-AMAND-LES-EAUX) a donné pouvoir à Mme Pascale TEITE (SAINT-AMAND-LES-EAUX), Mme Cécile GRASSO-NOWAK (SAINT-AMAND-LES-EAUX) a donné pouvoir à Mme Noura ATMANI (SAINT-AMAND-LES-EAUX), M. Fabien ROUSSEL (SAINT-AMAND-LES-EAUX) a donné pouvoir à Mme Hélène DA SILVA-COLLIER (SAINT-AMAND-LES-EAUX)

Membres absents excusés : 5

M. Youssouf FEDDAL (DENAIN), M. Joshua HOCHART (Denain), Mme Joëlle LEGRAND-DELHAYE (ESCAUTPONT), M. Eddy ZDZIECH (RAISMES), M. Eric RENAUD (SAINT-AMAND-LES-EAUX)

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.313-4 à L.313-4-4 ainsi que R.313-23 à R.313-29 du Code de l'Urbanisme,

Vu le Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, notamment ses articles L.131-1 à L.121-4, R.111-2, R.112- 1 à R.112-24, R.131-1 et R.121-2,

Vu le Budget de l'année en cours,

Vu le Protocole de Préfiguration de La Porte du Hainaut sur le quartier « Centre » à Denain en date du 21 mars 2017,

Vu le Programme Local de l'Habitat (PLH) de La Porte du Hainaut pour la période 2017-2022 adopté par délibération du Conseil Communautaire n°230/17 en date du 11 décembre 2017, prorogé d'une année par délibération n°22/109 du 27 juin 2022,

Vu la convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain « Nouveau Denain » signée le 16 décembre 2019 entre l'Etat, l'ANAH, la Ville de Denain et La Porte du Hainaut,

Vu la délibération du Conseil Communautaire n°21/235 du 18 octobre 2021 relative au Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPNRU) de La Porte du Hainaut et la signature de la convention opérationnelle et financière pluriannuelle en cours,

Vu les avis favorables de la commission 'Politique de la Ville, Cohésion Sociale et Renouvellement Urbain' du 19 janvier 2023 et de la commission 'Habitat, Logement et Attractivité Résidentielle' du 18 janvier 2023,

Par délibération n°21/285 du Conseil Communautaire du 13 décembre 2021, La Porte du Hainaut a approuvé la mise en place d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI) sur quelques immeubles situés sur la commune de Denain, en vue de solliciter du Préfet du Nord, le prononcé de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) au profit de La Porte du Hainaut.

Une ORI est une procédure à la fois incitative et coercitive. Tout au long du déroulé de la procédure, les propriétaires pourront s'engager de manière volontaire dans les travaux, en bénéficiant des aides financières et techniques proposées dans le cadre de l'OPAH-RU. L'expropriation n'interviendra, le cas échéant, qu'en cas de refus ou d'absence de réponse à l'enquête parcellaire.

L'enquête parcellaire intervient généralement après la DUP et de façon disjointe à l'enquête préalable de DUP. Toutefois, avant la DUP, lorsque l'expropriant est en mesure de déterminer les parcelles à exproprier, de dresser le plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires, il est permis de réaliser simultanément ces deux enquêtes. Cela permet ainsi d'accélérer, de simplifier et de réduire les coûts liés au déroulement de la procédure. Dans ce cas, le dossier d'enquête parcellaire sera transmis au Préfet en même temps que le dossier d'enquête préalable à la DUP.

Les services de l'Etat ayant indiqué que l'ensemble des conditions à la réalisation de cette enquête conjointe étaient réunies, il est proposé de solliciter auprès du Préfet du Nord, l'ouverture concomitante et conjointe de l'enquête préalable à la DUP et de l'enquête parcellaire préalable à l'arrêté de cessibilité pour les immeubles suivants et situés sur la commune de Denain :

1	17 avenue Jean Jaurès	BH0610	54 m ²
2	19 avenue Jean Jaurès	BH0611	54 m ²
3	21 avenue Jean Jaurès	BH0575	191 m ²
4	24 avenue du Maréchal Leclerc	BH0576 – BH0577	72 m ²
5	9 rue Jules Mousseron	BH1273	72 m ²
6	42 rue Ludovic Trarieux	AL0973	186 m ²
7	46 rue Ludovic Trarieux	AL0972	84 m ²
8	152 rue de Villars	BH1156	285 m ²
9	174 rue de Villars	BH0628	189 m ²
10	2 rue Marcel Fontaine	BH0629	172 m ²
11	33 rue Désandrouins	BH0308	101 m ²
12	115 rue de Villars	BH0330	60 m ²
13	24 rue Duysburgh	AL1389	60 m ²
14	26 rue Duysburgh	AL 1390 – AL1391 – AL1392	70 m ²
15	28 rue Duysburgh	AL1393	51 m ²

L'acte de Déclaration d'Utilité Publique et l'arrêté de cessibilité seront libellés au profit de La Porte du Hainaut.

Le Conseil communautaire décide :

- de confirmer les dispositions de la délibération du Conseil Communautaire n°21/285 du 13 décembre 2021 autorisant notamment le Président à solliciter du Préfet pour la mise à l'enquête publique des immeubles précités, en vue de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP).
- d'autoriser Monsieur le Président à solliciter du Préfet le lancement conjoint de l'enquête publique et de l'enquête parcellaire pour la prise d'un arrêté de cessibilité.
- d'autoriser Monsieur le Président à prendre tous les engagements juridiques et comptables nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.

Adoptée à l'unanimité,

Fait à Wallers, le 6 février 2023

Acte rendu exécutoire

Par publication et dépôt
au contrôle de légalité
en date du : 08/02/2023

09/02/2023

Aymeric ROBIN
Président de La Porte du Hainaut

Par délégation
La Directrice Juridique
Cécile LINQUETTE



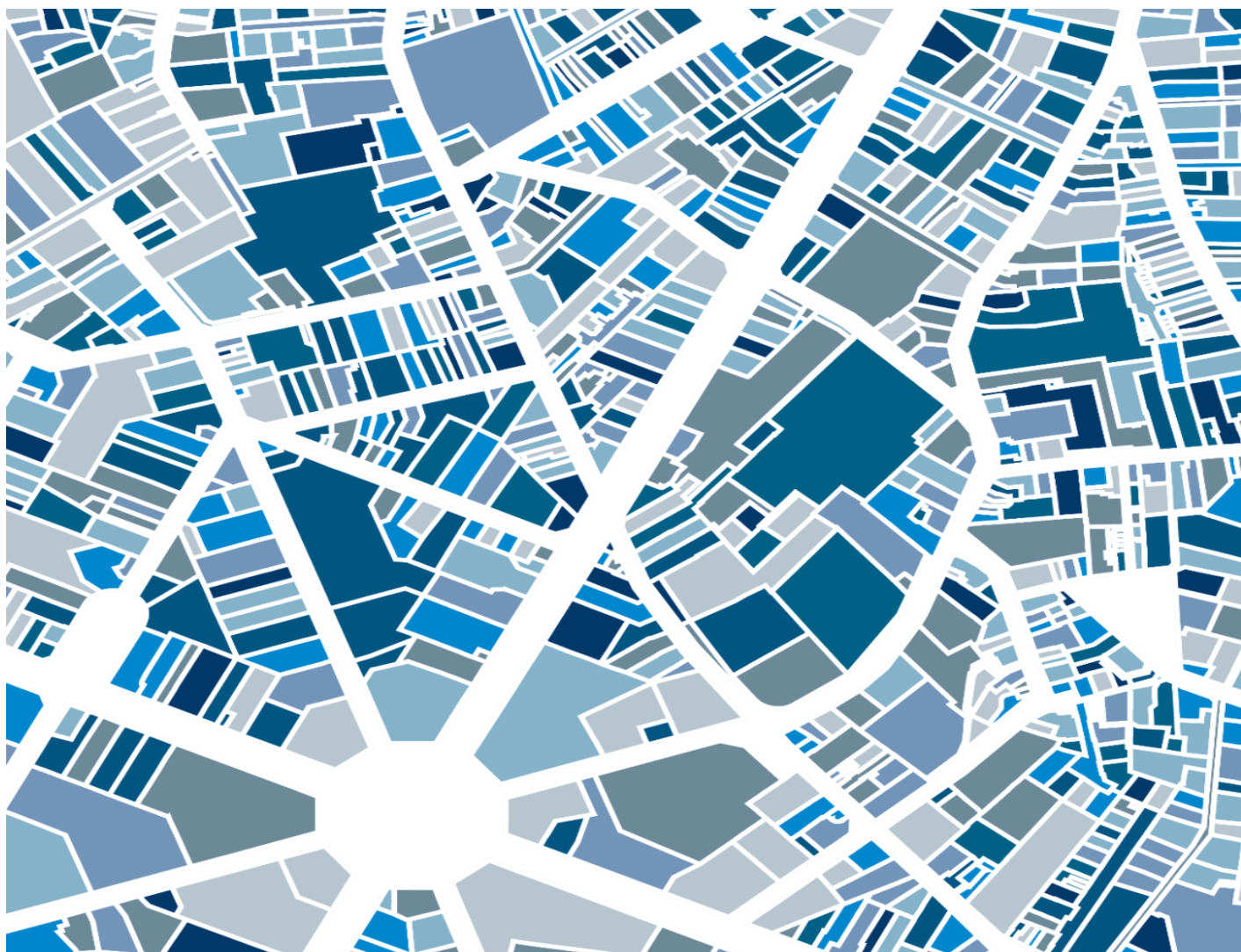
Le Président de La Porte du Hainaut

Conformément aux articles R421-1 à 5 du Code de Justice Administrative, la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Lille, dans un délai de 2 mois à compter de sa notification (ou de sa publication). Le tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique "télérecours citoyens" accessible sur le site internet www.telerecours.fr. Le Président de la CAPH peut également être saisi dans le même délai, d'un recours qui prolonge le délai de recours contentieux.

Aymeric ROBIN



Communauté d'Agglomération de La Porte du Hainaut
Conseil communautaire du 6 février 2023
Délibération n°D23027 / n°Actes : 8.5



Dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique

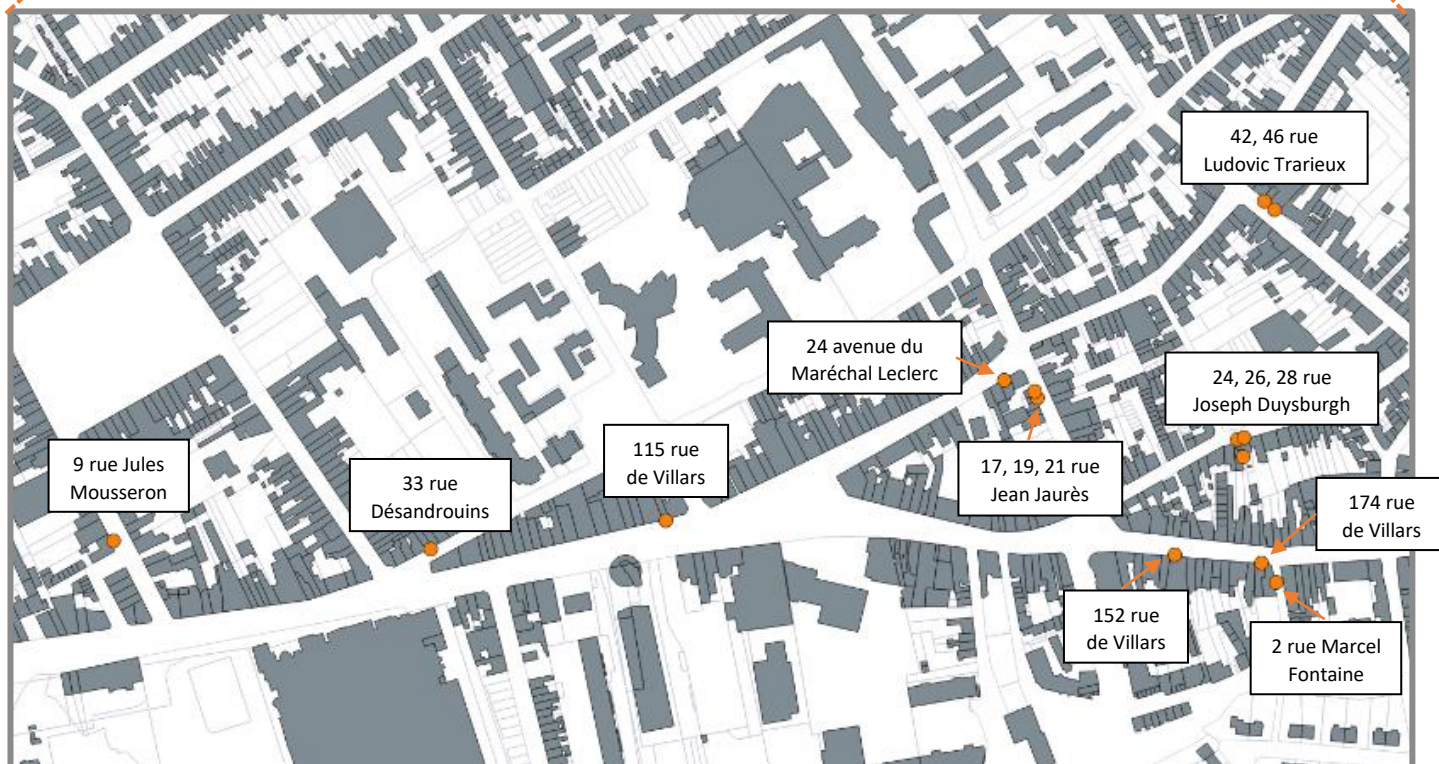
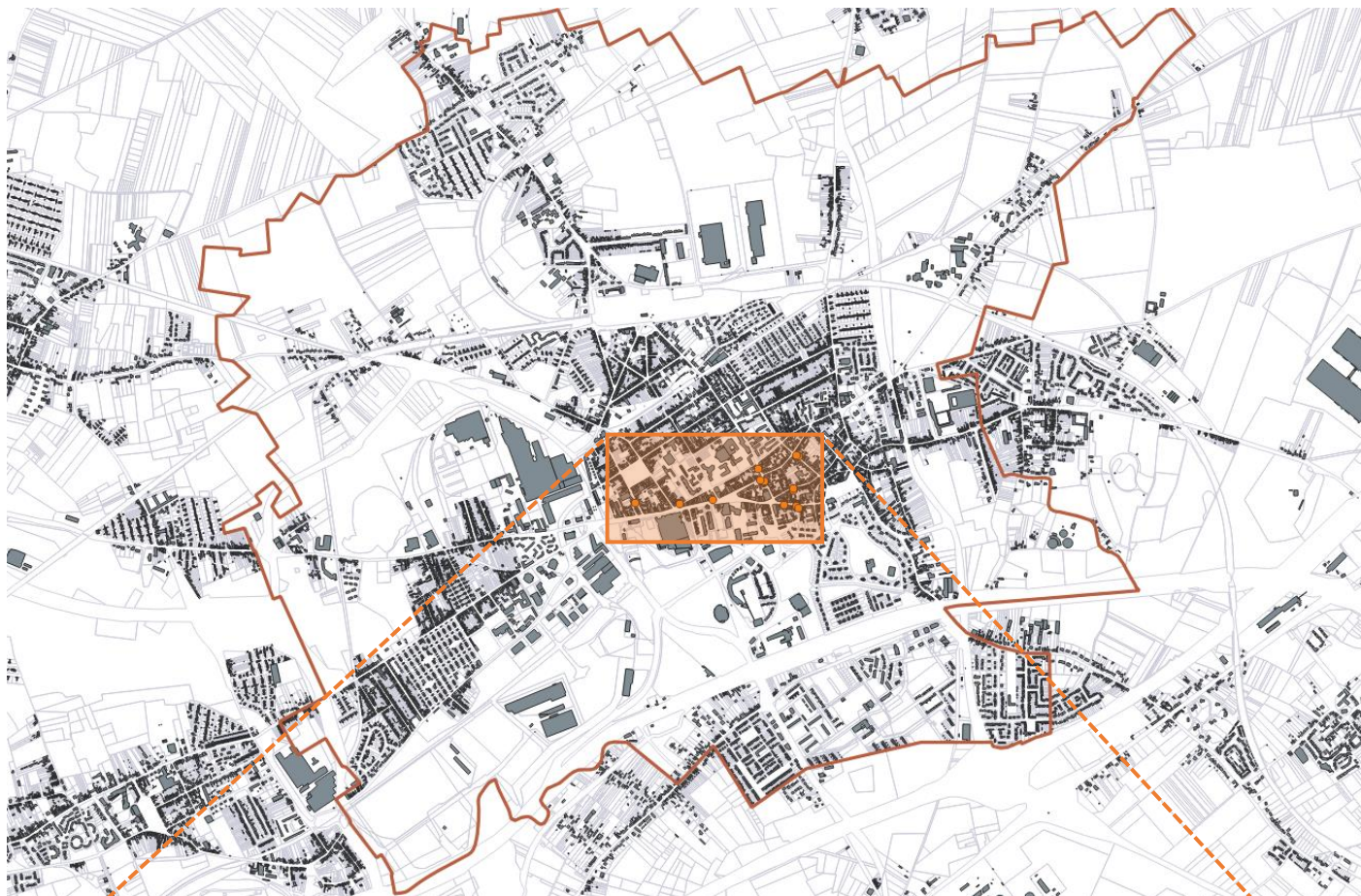
Plan général des travaux



Désignation et occupation des immeubles

N° ORI	Adresse	Parcelles	Occupation
1	17 avenue Jean Jaurès	BH0610	Vacant
2	19 avenue Jean Jaurès	BH0611	Vacant
3	21 avenue Jean Jaurès	BH0575	Vacant
4	24 avenue du Maréchal Leclerc	BH0576 – BH0576	Vacant
5	9 rue Jules Mousseron	BH1273	Vacant
6	42 rue Ludovic Trarieux	AL0973	Vacant
7	46 rue Ludovic Trarieux	AL0972	Vacant
8	152 rue de Villars	BH1156	Partiellement occupé
9	174 rue de Villars	BH0628	Vacant
10	2 rue Marcel Fontaine	BH0629	Vacant
11	33 rue Désandrouins	BH0308	Vacant
12	115 rue de Villars	BH0330	Vacant
13	24 rue Duysburgh	AL1389	Vacant
14	26 rue Duysburgh	AL 1390 – AL1391 – AL1392	Vacant
15	28 rue Duysburgh	AL1393	Vacant

Localisation des immeubles



FICHE IMMEUBLE 01 : BH0610 – 17 avenue Jean Jaurès



Etat actuel :

Nombre de logement : 3

Surface : 54m²

18m² - 18m² - 18m²

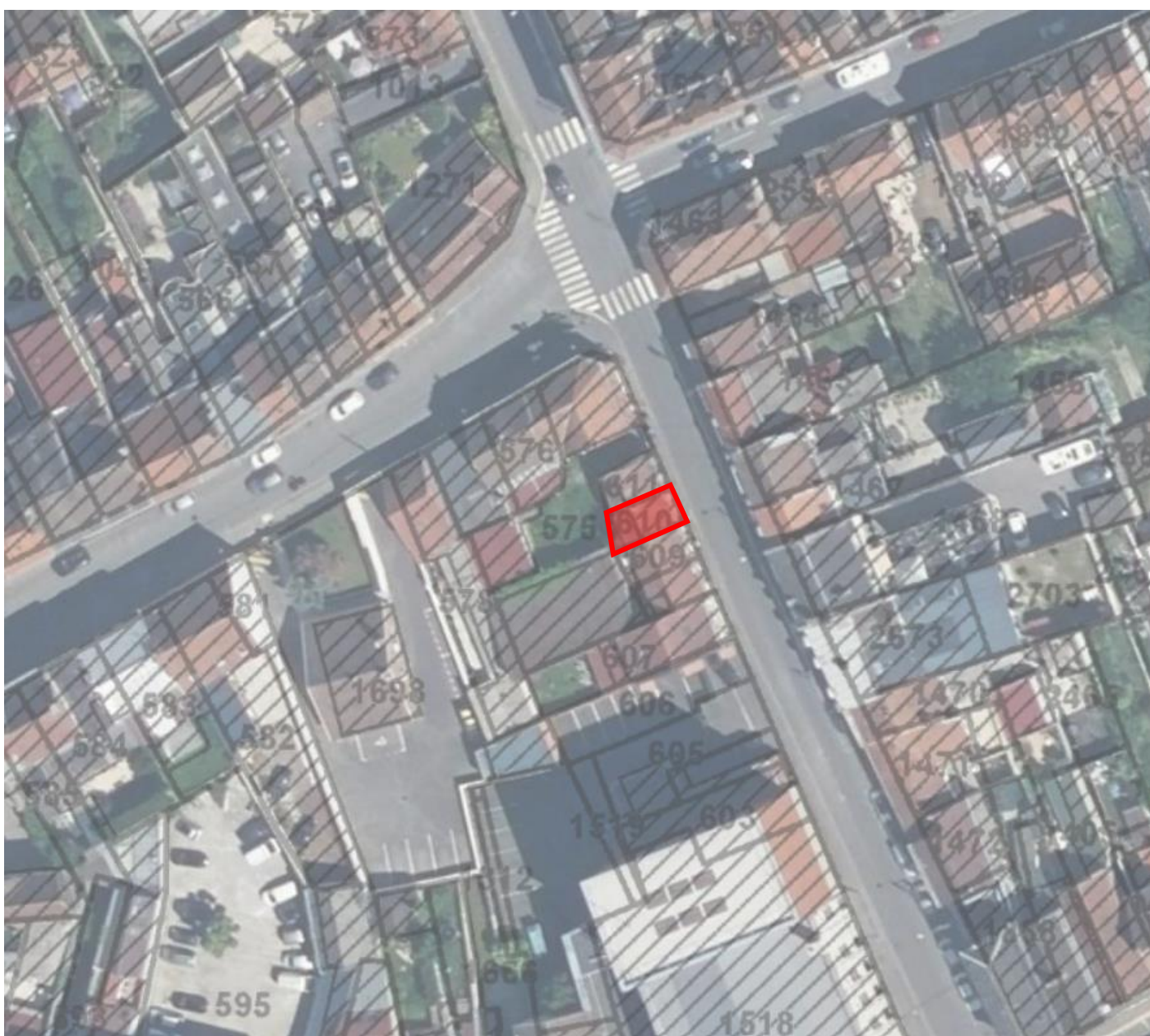
Commerce : non

Etat prévisionnel :

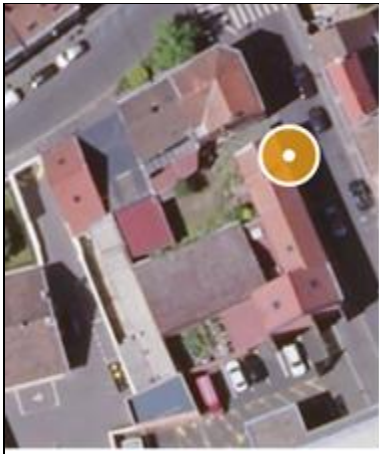
Nombre de logement : 1

Surface : 54m²

Commerce : non



Fiche immeuble 2 : BH0611 – 19 avenue Jean Jaurès



Etat actuel :

Nombre de logement : 3

Surface : 54m²

18m² - 18m² - 18m²

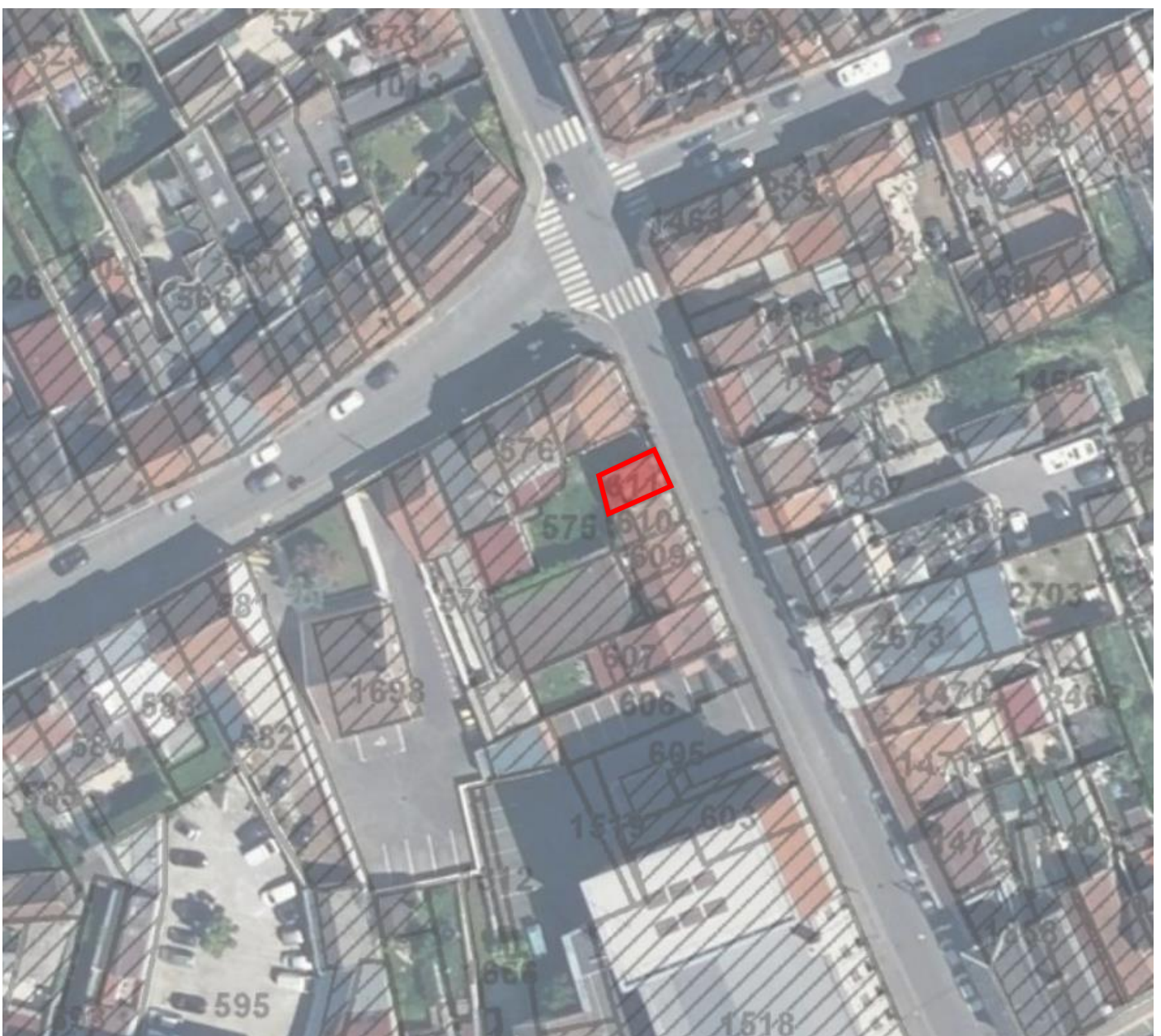
Commerce : non

Etat prévisionnel :

Nombre de logement : 1

Surface : 54m²

Commerce : non



Fiche immeuble 3 : BH0575 – 21 avenue Jean Jaurès



Etat actuel :

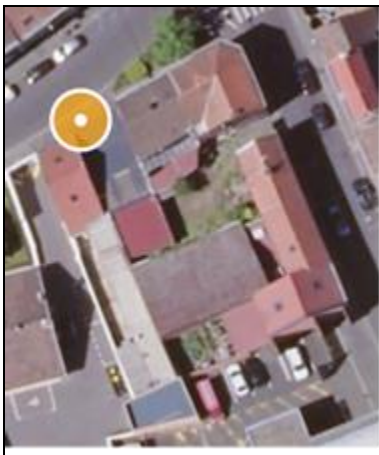
Nombre de logement : 4
Surface : 191m²
100m² - 33m² - 22m² - 36m²
Commerce : non

Etat prévisionnel :

Nombre de logement : 3
Surface : 191m²
63m² - 63m² 63m²
Commerce : non



Fiche immeuble 4 : BH0576, BH0577 – 24 avenue du Maréchal Leclerc



Etat actuel :

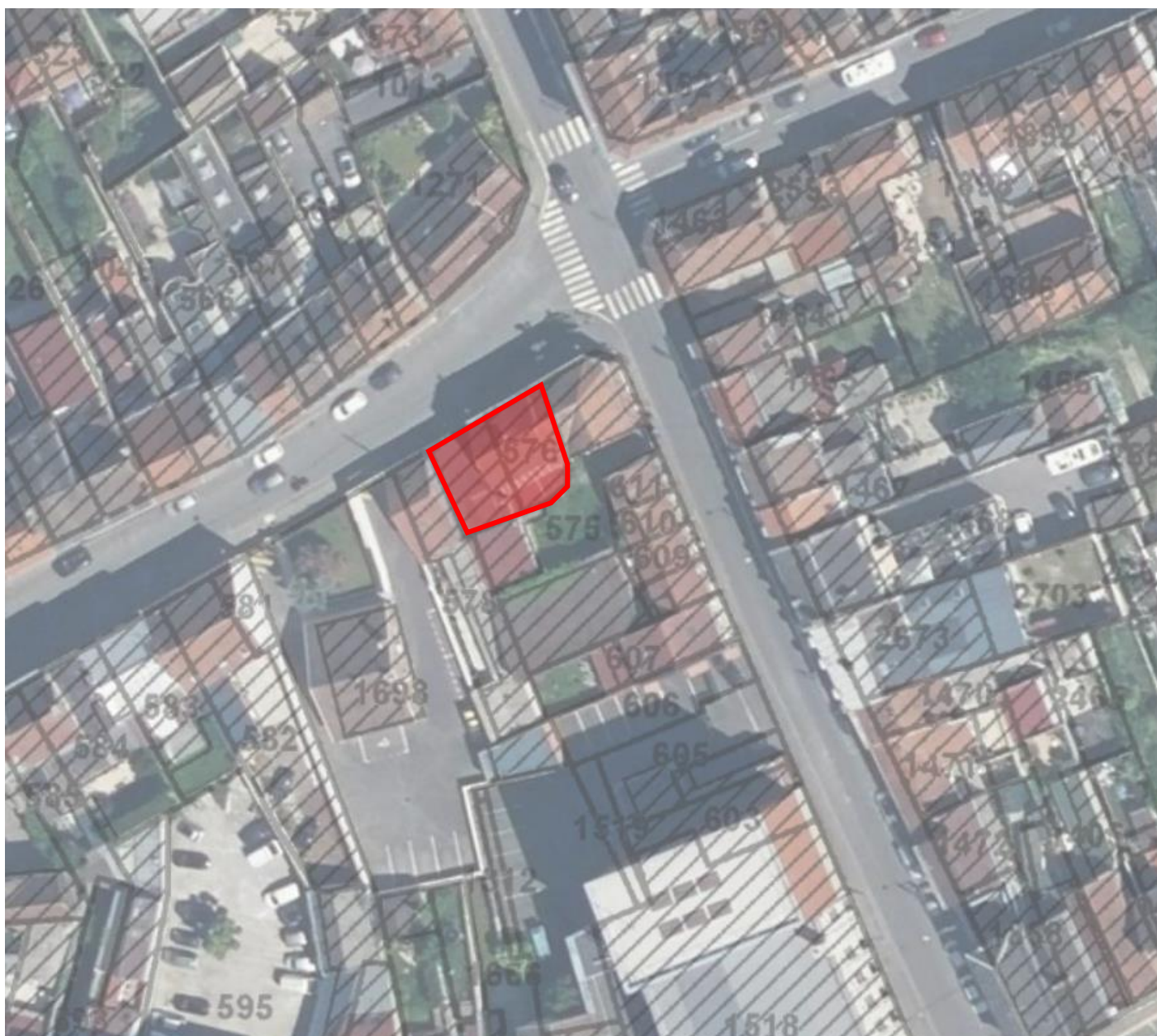
Nombre de logement : 1

Surface : 72m²

Commerce : non

Etat prévisionnel :

Inchangé



Fiche immeuble 5 : BH1273 – 9 rue Jules Mousseron



Etat actuel :

Nombre de logement : 6

Surface : 72m²

12m² - 12m² - 12m² - 12m² - 12m² - 12m²

Commerce : oui – 113m²

Etat prévisionnel :

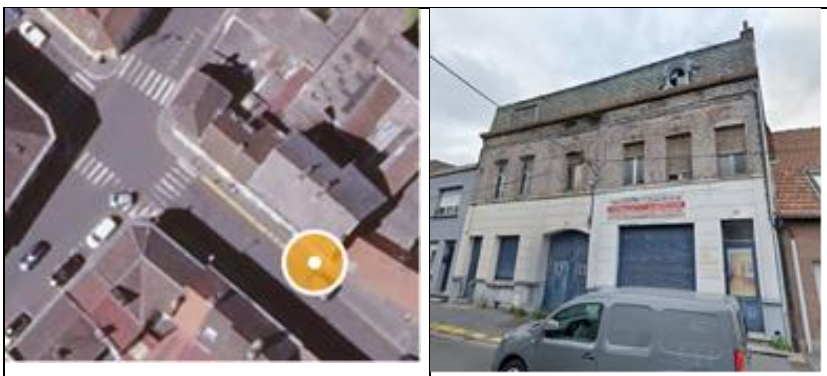
Nombre de logement : 1

Surface : 72m²

Commerce : oui – 113m²



Fiche immeuble 6/7 : AL0972 - AL0973 – 42 et 46 rue Ludovic Trarieux



Etat actuel :

Nombre de logement : 5

Surface : 270m² exploités :

186m² - 46m² - 10m² - 18m² - 10m²

Commerce : oui – surface non connue

Etat prévisionnel :

Nombre de logement : 5

Surface : 380m² exploités

(aménagement des combles)

Commerce : oui – surface non connue



Fiche immeuble 8 : BH1156 – 152 rue de Villars



Etat actuel :

Nombre de logement : 5

Surface : 285m²

75m² - 40m² - 40m² - 55m² - 75m²

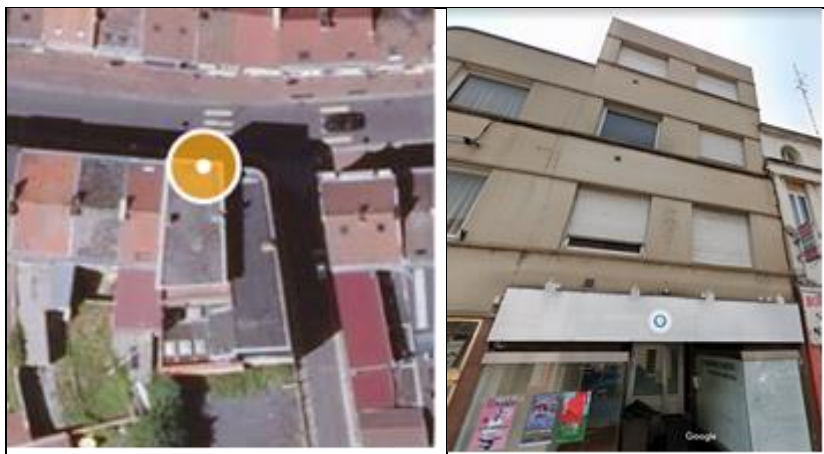
Commerce : oui – 125m²

Etat prévisionnel :

Inchangé



Fiche immeuble 9 : BH0628 – 174 rue de Villars



Etat actuel :

Nombre de logement : 3

Surface : 189m²

63m² - 63m² - 63m²

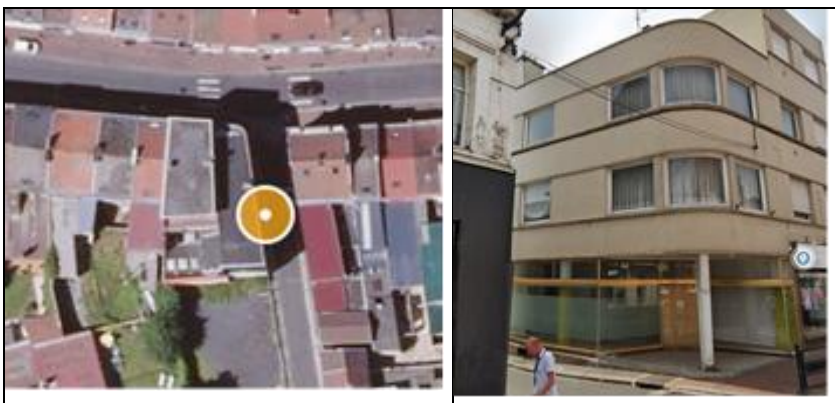
Commerce : oui – 350m²

Etat prévisionnel :

Inchangé



Fiche immeuble 10 : BH0629 – 2 rue Marcel Fontaine



Etat actuel :

Nombre de logement : 2

Surface : 172m² :

100m² - 72m²

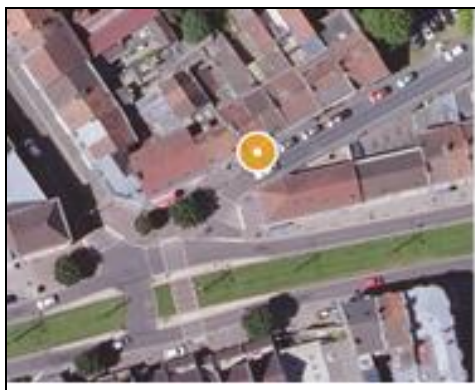
Commerce : oui – surface inconnue

Etat prévisionnel :

Inchangé



Fiche immeuble 12 : BH0308 – 33 rue Désandrouins



Etat actuel :

Nombre de logement : 1

Surface : 101m²

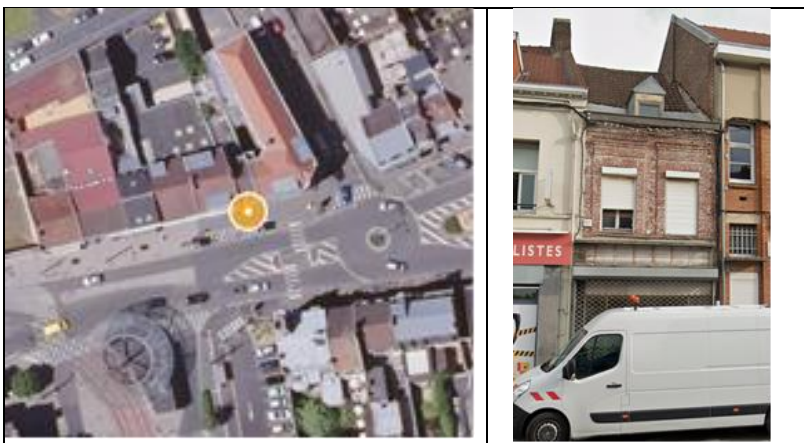
Commerce : non

Etat prévisionnel :

Inchangé



Fiche immeuble 12 : BH0330 – 115 rue de Villars



Etat actuel :

Nombre de logement : 1

Surface : 60m²

Commerce : oui – 60m²

Etat prévisionnel :

inchangé



Fiche immeuble 13 : AL1390/1391/1392 – 22/26B/26C rue Joseph Duysburgh



Etat actuel :

Nombre de logement : 1

Surface : 70m²

Commerce : non

Etat prévisionnel :

inchangé



Fiche immeuble 14 : AL1389 – 24 rue Joseph Duysburgh



Etat actuel :

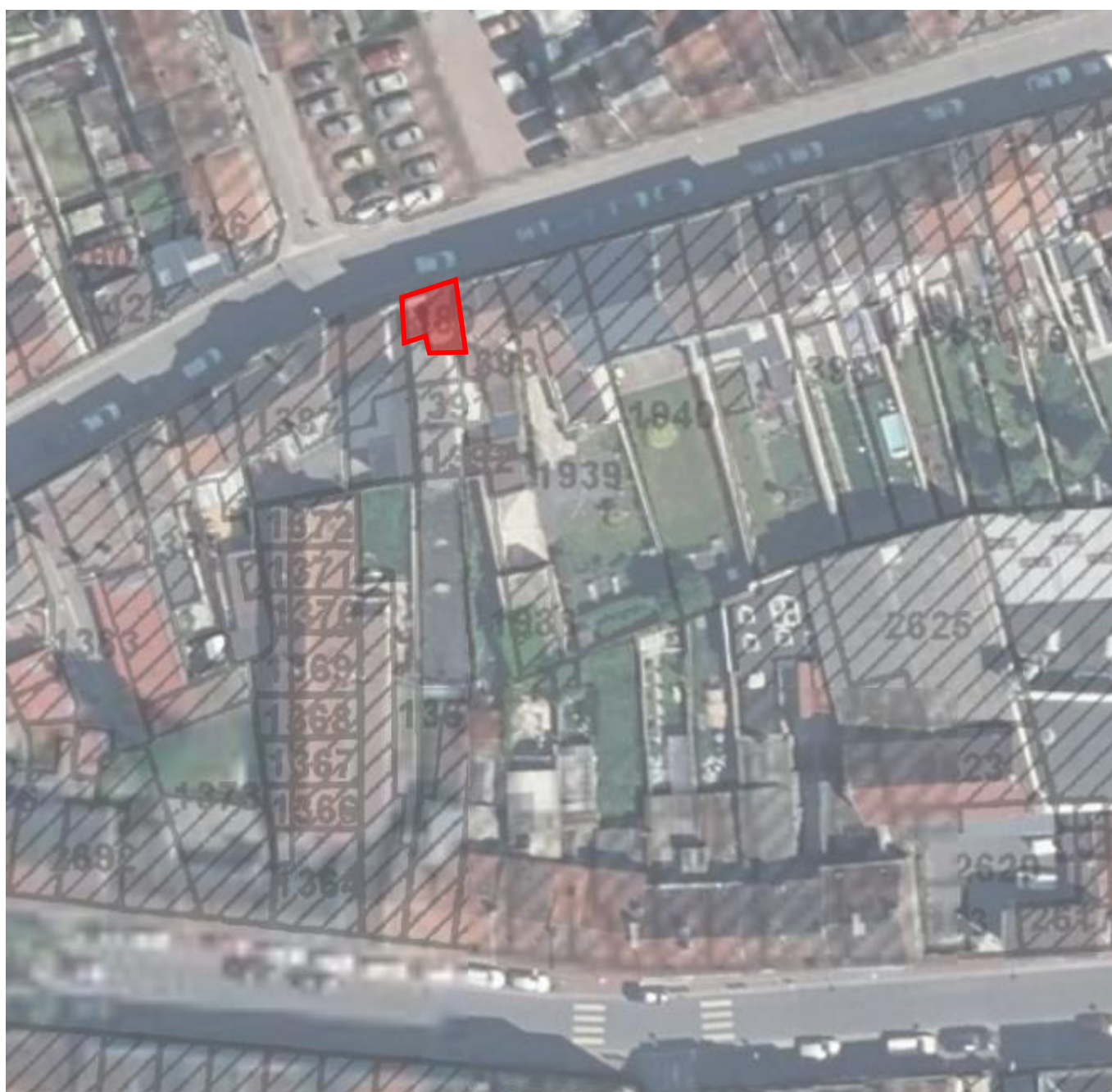
Nombre de logement : 1

Surface : 60m²

Commerce : non

Etat prévisionnel :

inchangé



Fiche immeuble 15 : AL1393 – 28 rue Joseph Duysburgh



Etat actuel :

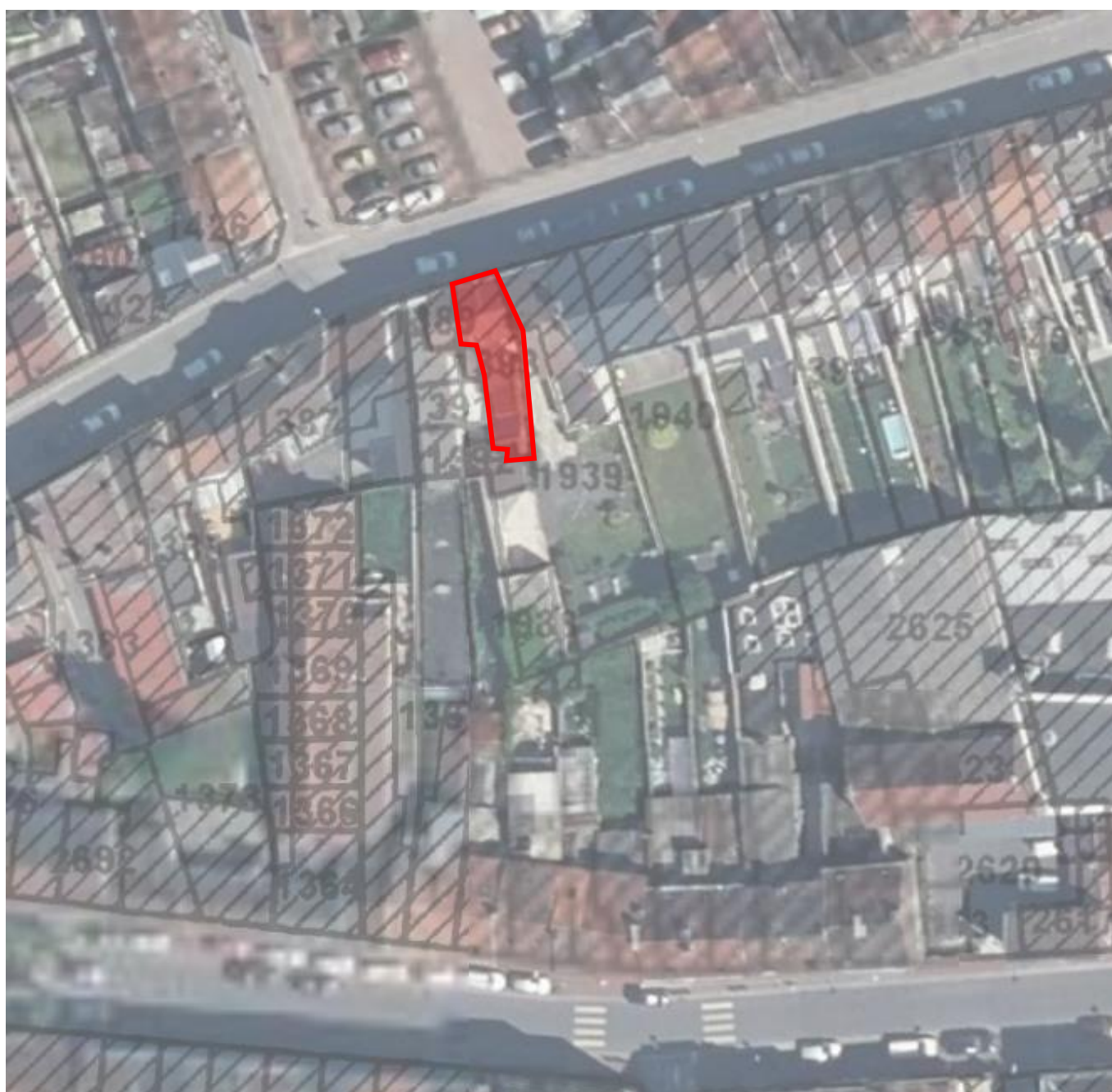
Nombre de logement : 1

Surface : 51m²

Commerce : non

Etat prévisionnel :

inchangé



Direction régionale des Finances publiques
des Hauts-de-France et du Département du Nord
Division de l'évaluation domaniale
82 avenue Kennedy – BP 70689
59033 LILLE Cedex

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Hélène BIGAYON
Téléphone : 06 23 20 34 70
Mél : drfip59.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr
Réf. DS : 5914518
OSE : 2021-59172-73895

MONSIEUR LE PRÉSIDENT DE LA COMMUNAUTÉ
D'AGGLOMÉRATION DE LA PORTE DU HAINAUT
Site minier de Wallers-Arenberg, Rue Michel Rondet
BP59
59135 WALLERS-ARENBERG

Lille, le 05/11/2021

AVIS DU DOMAINE ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE

DÉSIGNATION DU BIEN : DIVERS IMMEUBLES BÂTIS

ADRESSE DES BIENS : AVENUE JEAN JAURÈS, AVENUE DU MARÉCHAL LECLERC, 9 RUE JULES MOUSSERON, RUE LUDOVIC TRARIEUX, RUE DE VILLARS, RUE MARCEL FONTAINE, RUE DÉSANDROUINS, RUE JOSEPH DUYSBURGH.

DÉPENSE PRÉVISIONNELLE : 1 050 000 €

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

1. Service consultant : COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE LA PORTE DU HAINAUT

Affaire suivie par : M **CHRISTOPHE MICKIEWICZ**

2.	Date de consultation	: 05/10/2021
	Date de réception	: 05/10/2021
	Date de visite	: 27/10/2021 (visite extérieure)
	Date de constitution du dossier « en état »	: 27/10/2021

3. OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Acquisition d'immeubles par les collectivités locales, leurs groupements et leurs établissements publics : CGCT, art. L.1311-9 à 12 et R.1311-3 à R.1311-5.

Acquisitions d'immeubles souvent très dégradés, vacants depuis plusieurs années et présentant des enjeux forts pour la commune de Denain.

Les dispositifs incitatifs n'ont pas permis d'engager les propriétaires dans des travaux de réhabilitation globale. Ces adresses, repérées lors de l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH, ont fait l'objet d'une information aux propriétaires en début d'année 2021. Sans retour de leur part, une Opération de Restauration Immobilière (ORI) va être menée dès 2022.



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

La présente estimation sommaire et globale est réalisée dans le cadre de la phase 1 du projet de déclaration d'utilité publique.

4. DESCRIPTION DES BIENS

1/ 17 avenue Jean Jaurès – parcelle cadastrée BH 0610 pour 36 m² – Construction de briques couverture tuiles. Maison mitoyenne édifée en R+1, transformée en immeuble de rapport constitué de 3 studios de 18 m² chacun. Menuiseries extérieures bois avec volets roulants.

2/ 19 avenue Jean Jaurès – parcelle cadastrée BH 0611 pour 33 m² – Construction de briques couverture tuiles. Maison semi-mitoyenne édifée en R+1, transformée en immeuble de rapport constitué de 3 studios de 18 m² chacun. Menuiseries extérieures bois avec volets roulants.

3/ 21 avenue Jean Jaurès – parcelle cadastrée BH 575 pour 405 m² – Construction de briques couverture tuiles. Maison de 1900, semi-mitoyenne, édifée en R+1, Un passage sur le côté pour véhicule qui donne accès à une cour et à des dépendances. Maison transformée en immeuble de rapport constitué de 4 logements :

- une maison de type III avec dépendance et garage,
- un appartement de type III au 1^{er} étage,
- deux appartements de type II au 1^{er} étage,

Menuiseries extérieures bois avec volets roulants au RDC.

Arrêté d'insalubrité du 30/11/2012 pour un des appartements, non levé.

SUP totale : 252 m²

4/ 24 avenue du Maréchal Leclerc – parcelles cadastrées BH 576 et 577 pour 164 m² – Construction de briques couverture tuiles. Maison de 1900 de type III, mitoyenne, édifée en R+1.

Menuiseries extérieures bois avec volets roulants au RDC.

SUP : 72 m²

5/ 9 rue Jules Mousseron – parcelle cadastrée BH 1273 pour 164 m² – Construction de briques couverture tuiles. Édifée en R+1, de 1900. Ancien hôtel/café constitué de :

- un local commercial au RDC,
- 6 chambres de 12 m²

Menuiseries extérieures PVC avec volets roulants au RDC.

Vacant depuis de nombreuses années. Arrêté de péril non urgent du 30/11/2014.

SUP : 161 m²

6/ 42 rue Ludovic Trarieux – parcelle cadastrée AL 973 pour 630 m²

Selon les données cadastrales : maison de 1870, éditée en R+2. Construction de briques. Constituée de 11 pièces, d'un garage et d'un grenier. Menuiseries extérieures PVC et bois.

SUP : 368 m²

7/ 46 rue Ludovic Trarieux – parcelle cadastrée AL 972 pour 50 m²

Selon les données cadastrales, construction de briques de 1870, éditée en R+2. Immeuble de rapport constitué de 4 logements.

SUP totale : 84 m²

8/ 152 rue de Villars – parcelle cadastrée BH 1156 pour 533 m².

Construction de briques de 1800, en R+1+combles aménagés. Immeuble de rapport à usage mixte constitué de :

- un local à usage commercial
- deux appartements de type II
- trois appartements de type III

SUP totale : 410 m²

Logements occupés partiellement.

9/ 174 rue de Villars – parcelle cadastrée BH 628 pour 116 m²

Construction de 1960, en R+3. Immeuble de rapport à usage mixte, vacant depuis de nombreuses années constitué de :

- un local à usage commercial
- un local à usage de bureaux
- 3 appartements de type III

SUP totale : 539 m²

10/ 2 rue Marcel Fontaine – parcelle cadastrée BH 629 pour 138 m²

Construction de 1960, en R+2. Immeuble de rapport, vacant depuis plusieurs années, constitué de :

- un appartement de type III
- un appartement de type IV

SUP totale : 172 m²

11/ 140 rue de Villars – Parcelle cadastrée BH 685 pour 126 m²

Construction de briques de 1880, en R+2.

Immeuble de rapport à usage mixte, constitué de :

- un local commercial actuellement occupé par un commerce de restauration rapide
- 2 studios,



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

- 2 appartements de type II

Logements vacants depuis plusieurs années.

SUP totale : 193 m²

12/ 33 rue Désandrouins– Parcelle cadastrée BH 308 pour 105 m²

Construction de briques de 1930, en R+1.

Maison de type III, édifiée en R+1. Très mauvais état constaté depuis l'extérieur. Cave et grenier.

SUP totale : 113 m²

13/ 115 rue de Villars– Parcelle cadastrée BH 330 pour 182 m²

Construction de briques de 1872, en R+1+grenier.

Immeuble à usage mixte constitué de :

- un local commercial

- un appartement de type II. Cave

Très mauvais état constaté depuis l'extérieur.

SUP totale : 126 m²

14/ 24 rue Joseph Duysburgh– Parcelle cadastrée AL 1389 pour 26 m²

Forme un même ensemble avec les N° 22, 26B, 26C et 28.

Construction de briques de 1900, en R+1. Menuiseries extérieures PVC.

Constituée d'un appartement de type III. Cave.

SUP totale : 63 m²

15/ 22 / 26B / 26C rue Joseph Duysburgh– Parcelles cadastrées AL 1390, 1391, 1392 pour 106 m²

Construction de briques de 1900, en R+1. Menuiseries extérieures PVC.

Constituée d'un appartement de type III. Cave.

SUP totale : 73 m²

15/ 28 rue Joseph Duysburgh– Parcelle cadastrée AL 1393 pour 82 m²

Construction de briques de 1900, en R+1. Menuiseries extérieures PVC.

Constituée d'un appartement de type III. Cave. Grenier.

SUP totale : 37 m²

5. SITUATION JURIDIQUE

Propriétaires : cf annexe 2 fournie par la CAPH

Occupation : biens évalués libres

6. URBANISME ET RÉSEAUX

Classement en zone UA au PLUi : centre-ville où est favorisée la mixité des fonctions.

7. DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La présente évaluation sommaire et globale intervient dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique qui sera engagée prochainement par le consultant.

Les emprises à acquérir pour la réalisation de l'opération projetée devront être indemnisées à hauteur du préjudice direct, matériel et certain subi par les actuels propriétaires. Pour calculer l'indemnité principale, qui correspond à leur valeur vénale, il est fait application de la méthode d'évaluation par comparaison avec les prix relevés sur le marché immobilier local, pour des cessions récentes de biens présentant des caractéristiques similaires.

À ce stade de la procédure, les biens n'ont pas fait l'objet d'une visite approfondie et le service n'est pas en possession de l'ensemble des informations nécessaires à l'évaluation détaillée de chaque emprise. Les surfaces retenues sont issues des données cadastrales existantes à ce jour.

9. ESTIMATION DE LA DÉPENSE PRÉVISIONNELLE

La dépense globale pour l'acquisition des emprises foncières de l'opération décrite par le consultant peut être fixée comme suit au stade présent de la procédure, dans le cadre de l'évaluation sommaire et globale demandée.

Les indemnités principales, qui correspondent à la valeur vénale des biens, sont arbitrées à : 1 050 000 €.

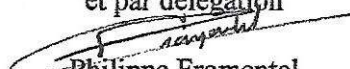
10. DURÉE DE VALIDITÉ

L'évaluation contenue dans le présent avis correspondant à la valeur vénale actuelle, une nouvelle consultation du service du domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée ou la délibération n'était pas prise dans le délai d'un an et demi (18 mois) ou si les conditions du projet ou les règles d'urbanisme étaient modifiées.

11. OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

Pour le directeur régional des Finances Publiques
des Hauts-de-France et du département du Nord
et par délégation


Philippe Fromentel

«Propriétaire_ou_gestionnaire»
«ADRESSE1»
«ADRESSE2»
«ADRESSE3»
«ADRESSE4»

Objet : Mise en place d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI) dans le cadre de l'Opération d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain « Nouveau Denain ».

Madame, Monsieur,

Depuis plusieurs années maintenant, la commune et la Communauté d'Agglomération de La Porte du Hainaut mènent des opérations de requalification. Vous l'avez sans doute constaté, la ville a fait l'objet dernièrement de grandes transformations telles que le réaménagement de la place Gambetta, la création du cinéma, la construction du centre aquatique...

Par ailleurs, la ville et La Porte du Hainaut se sont engagées au côté de l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain (ANRU) et de nombreux autres partenaires, dans un Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). Celui-ci vise à restructurer le bâti (reconstruction et réhabilitation de logements, reconstruction de nouveaux équipements comme la reconstruction des écoles Condorcet, Victor Hugo et Emile Zola) et la restructuration des espaces publics centraux comme la rue de Villars.

En complément de ce programme, une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain a également débuté au 01 janvier 2020. Celle-ci vise pour une durée de 5 ans (soit jusqu'au 31 décembre 2024) à accompagner techniquement, financièrement et administrativement les propriétaires occupants et bailleurs de la ville à réhabiliter leur logement via l'octroi de subventions avantageuses. Des primes exceptionnelles à la rénovation de façades, au regroupement de logements ou encore à la sortie de vacance sont proposées aux propriétaires sur certaines rues de la commune.

Enfin, pour certaines adresses, souvent très dégradées et/ou présentant des enjeux forts pour la commune, une Opération de Restauration Immobilière (ORI) va être menée dès 2022. Cet outil permet de rendre obligatoires les travaux de restauration afin d'atteindre les objectifs fixés à savoir la requalification du parc habitat privé dégradé, sauvegarder et mettre en valeur le patrimoine bâti ou encore lutter contre les situations de logement indécents ou indignes.

Aussi, en tant que propriétaire du bien ADRESSE DU BIEN, pré-fléché en ORI, nous vous invitons à contacter avant le 08 octobre 2021, l'opérateur Citémétrie.

Une visite vous sera proposée afin d'appréhender tous les aspects de l'immeuble (état intérieur, extérieur, estimations des travaux, informations sur les aides, suites et contours de la procédure à venir, échanges sur le devenir à court ou long terme du bien...)

Sans nouvelles de votre part, la procédure suivra son cours, pouvant ainsi conduire à son terme à l'expropriation du bien.

Vous pouvez contacter l'opérateur soit :

- par **mail** à l'adresse suivante citemetrie59@citemetrie.fr, en mettant pour objet "ORI Denain" et en indiquant vos coordonnées et votre n° de téléphone
- par **téléphone**, au 03.27.25.69.31

Vous trouverez jointe à ce courrier une brève notice d'explication concernant le dispositif d'ORI. L'opérateur pourra répondre à toutes vos questions lors de l'entretien.

Nous vous prions de recevoir, Madame, Monsieur, nos sincères salutations.

Fait à Wallers, le

Pour La Porte du Hainaut
Le Président

Pour la ville de Denain
Le Maire

#signature#

Anne-Lise DUFOUR-TONINI