

PREFECTURE DU NORD

VILLE de DENAIN



Opération de Restauration Immobilière d'immeubles

Quartier Denain Centre

ENQUETE PUBLIQUE	TRIBUNAL ADMINISTRATIF : Décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lille en date du 2 décembre 2022 PREFET DU NORD : Arrêté préfectoral du 13 février 2023
Objet :	Enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique de l'Opération de Restauration Immobilière d'immeubles situés sur la commune de Denain et enquête parcellaire préalable à la cessibilité des propriétés nécessaires à la réalisation du projet.
Demandeur :	Communauté d'Agglomération de la Porte du Hainaut
Siège de l'enquête :	Mairie de DENAIN
Commissaire enquêteur :	Hervé MAILLARD



Enquête préalable à la DUP Conclusions et Avis

1. CADRE GENERAL DE L'ENQUETE

L'enquête publique est préalable à la déclaration d'utilité publique relative à un projet de l'Opération de Restauration Immobilière sur la commune de Denain. Le projet porte sur 15 immeubles qui nécessitent une rénovation complète portant sur leur aspect extérieur et l'enveloppe générale du bâtiment ainsi que sur leur aménagement intérieur et le confort des logements.

2 DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

Par décision n° E22000138/59 du 2 décembre 2022, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de LILLE a désigné Hervé MAILLARD, retraité, demeurant dans le Département du Nord, en qualité de commissaire enquêteur.

Cette décision est reprise par l'arrêté de Monsieur le Préfet du Nord du 13 février 2023, prescrivant la nature et les modalités de l'enquête publique.

L'enquête s'est déroulée du 6 au 21 mars inclus et a eu pour siège la mairie de DENAIN.

Les observations pouvaient être consignées sur le registre ouvert en mairie ou sur une adresse de messagerie précisée dans l'arrêté préfectoral ou adressées au commissaire enquêteur en mairie. J'ai, pour ma part, vérifié cet affichage en mairie de Denain et sur site. L'affichage a été réalisé avec soin sur les immeubles concernés par le projet.

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

La notification aux propriétaires a été effectuée par la CAPH.

3. ANALYSE DU PROJET

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

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

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

15 immeubles ont été inclus dans la procédure d'ORI car présentant une vacance de longue durée, des dégradations importantes, une position stratégique dans le projet urbain de la ville de Denain et une inaction historique des propriétaires.

Ces 15 immeubles représentant 8 ensembles immobiliers se situent dans le périmètre OPAH-RU dont 13 dans le périmètre NPNRU.

4 ANALYSE BILANCIELLE

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

Le projet s'inscrit dans le cadre du NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain) qui prend en compte le centre de DENAIN dans la liste des quartiers présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants et visés en priorité par le nouveau programme national de renouvellement urbain.

Le projet est de rendre attractif le centre-ville en traitant des îlots d'habitat dégradés afin de produire des logements sociaux neufs, des accessions à la propriété et des équipements publics et en intervenant sur l'espace public du centre-ville avec la création d'une place autour de la mairie, en réaménageant la rue de Villars et en transformant l'entrée Est de la ville.

Le projet vise à rendre plus attractif le centre-ville de Denain en termes d'image, de déplacements et de services à la population.

L'utilité publique du réaménagement du centre-ville de Denain est incontestable, l'opération de restauration immobilière sur les immeubles du dossier d'enquête publique répond aux objectifs fixés et peut donc être considérée comme ayant un caractère d'intérêt général.

4.2. Les expropriations envisagées sont-elles nécessaires ?

Les immeubles ciblés dans le cadre de la procédure ORI correspondent aux objectifs fixés dans l'OPAH-RU de changer l'image du centre en rénovant des logements très dégradés. Les objectifs ont fixé des interventions sur 325 logements en 5 ans sur la période 2020-2024 dont la rénovation de 125 logements locatifs.

Or, l'état d'avancement de l'opération sur les trois dernières années montre que moins du tiers a été réalisé. La procédure d'ORI va permettre d'amplifier le programme en contraignant les propriétaires à réaliser les travaux.

Sur les immeubles retenus dans la présente procédure :

- Les fiches 1 à 4 portent sur des immeubles situés à l'angle des avenues Jean Jaurès et du Maréchal Leclercq appartenant à la même SCI qui les a récemment acquis. Le propriétaire a été rencontré mais ne s'est pas manifesté et n'a produit aucun document.

Lors de la visite des lieux les 17 et 19 avenue Jean Jaurès ainsi que le 24 avenue du Maréchal Leclercq étaient fermés et apparaissent dégradés et à l'abandon depuis un certain temps. Par contre, les volets du 21 avenue Jean Jaurès étaient ouverts et des matériaux apparaissaient dans l'habitation.

Ces quatre immeubles apparaissent justifiés dans la procédure.



- La fiche 5 est relative au 9 rue Jules Mousseron qui appartient à une indivision. L'immeuble très dégradé, frappé d'un arrêté de péril de 2014 et d'un arrêté d'insalubrité depuis 2007, est pleinement justifié dans la procédure.



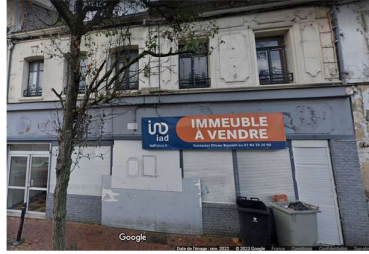
- Les fiches 6 et 7 portent sur deux immeubles joints situés 42 et 46 rue Ludovic Trarieux. La propriétaire a, suivant ses déclarations, engagé des travaux de rénovation pour remettre progressivement sur le marché les logements.

L'état des bâtiments constaté lors de la visite des lieux justifie leur intégration dans la procédure d'ORI.



- La fiche 8 est un ancien commerce au 152 rue de Villars, vacant depuis longtemps sauf un logement à l'étage.

L'immeuble particulièrement dégradé est situé dans la principale rue commerçante. son intégration dans la procédure est parfaitement justifiée.



- Les fiches 9 et 10 portent sur deux immeubles situés à l'angle des rues de Villars et Marcel Fontaine. Ces immeubles, anciens commerces de renom sont vacants depuis de nombreuses années. L'état de dégradation est relatif, lié à la succession et au vandalisme qu'a subi l'immeuble d'angle. Le nouveau propriétaire s'est manifesté et engagé des travaux de rénovation constatés lors d'une visite du commissaire enquêteur.

L'intégration des immeubles dans la procédure d'ORI est au départ justifiée par le projet de réaménagement de la rue de Villars et leur importance dans la rue.

Par contre la volonté du nouveau propriétaire mérite un réexamen de sa situation.



- La fiche 11 est un ancien commerce au 33 rue Désandrouins, vacant depuis plus de 10 ans par une succession non réglée. Depuis un compromis de vente a été signé.

L'immeuble particulièrement dégradé et visible depuis la rue de Villars est particulièrement justifié dans la procédure.



- La fiche 12 est un ancien commerce au 115 rue de Villars, vacant suite à un décès. L'immeuble particulièrement dégradé et situé sur le linéaire commercial de la rue de Villars est particulièrement justifié dans la procédure.



- Les fiches 13, 14 et 15 portent sur trois immeubles joints situés 24,26 et 28 rue Joseph Duysburgh. Les logements vacants sont frappés d'arrêtés d'insalubrité immédiate depuis 2005 et d'un arrêté de péril imminent depuis 2011.

L'état des bâtiments lors de la visite des lieux montre que des travaux de peinture de façade ont été réalisés. La qualité de réalisation laisse à penser qu'il s'agit de dissimuler les dégradations. L'intégration de ces immeubles dans la procédure d'ORI apparaît largement justifiée.



La déclaration d'utilité publique apparaît nécessaire à la réalisation du projet.

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

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

La quasi-totalité des immeubles, à l'exception des fiches 9 et 10 portant sur des immeubles de la rue de Villars, apparaissent fortement dégradés et dévalorisent l'image d'aménagement dans les rues où ils se situent.

Leur vacance pendant une longue période perturbe l'animation urbaine à leur voisinage.

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

L'acquisition envisagée ne constitue pas une atteinte injustifiée au droit de propriété.

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

Compte tenu de la durée de vacance des immeubles, malgré les informations diffusées, les initiatives de rénovation ne sont pas nombreuses ou, si elles existent, ne correspondent pas aux objectifs de redynamisation urbaine.

Seule l'intervention publique permet de mener à bien ce type de projet. Le gain apporté, tant en terme d'image de la commune qu'en terme d'amélioration du cadre et de la qualité de vie de habitants, rend acceptable le coût de l'opération.

4.3.3 Atteintes à d'autres intérêts publics

Le commissaire enquêteur n'a pas relevé d'atteinte à d'autres intérêts publics.

5 CONCLUSIONS

5.1 Conclusions liées au dossier

Le dossier soumis à l'enquête publique est conforme aux textes légaux et réglementaires, notamment le Code de l'Expropriation et le Code de l'Urbanisme dans son article R313-24.

L'information du public a été complète avec l'affichage réglementaire sur les sites, sur le tableau d'affichage de la ville de Denain sur le tableau d'affichage de la CAPH, sur le site informatique de la Préfecture et avec la publication dans deux journaux.

5.2 Conclusions liées aux observations du public

Les observations montrent que les immeubles des fiches 6, 7, 9, 10 et 11 font l'objet ou vont faire l'objet de travaux susceptibles de répondre aux prescriptions.

Par contre pour les dix autres immeubles aucune observation n'a été enregistrée alors que l'information a été largement diffusée et affichée.

3.3 Conclusions liées aux questions du commissaire enquêteur

Aux questions posées par le commissaire enquêteur, la CAPH répond qu'une prolongation de délai pour réalisation des travaux peut effectivement être accordée si les

propriétaires ont prouvé leur bonne foi et sont volontaires, ce qui répond à une préoccupation de certains propriétaires.

De même si le programme de travaux inséré dans la DUP ne peut être modifié après publication de l'arrêté de DUP, il appartient au maître d'ouvrage de poursuivre la procédure ORI si les travaux réalisés en plus ou en moins, ou travaux différents répondent bien à l'objectif de l'ORI, à savoir l'amélioration des conditions d'habitabilité.

4 CONCLUSIONS GENERALES

Pour l'avancement du programme de rénovation, la CAPH et la ville de Denain ont besoin d'intégrer un droit d'action coercitif au travers de l'ORI pour contraindre les propriétaires bailleurs à réaliser des travaux de réhabilitation de leur immeuble pour offrir des logements de qualité.

L'utilité publique de l'action coercitive de l'ORI apparaît alors évidente du point de vue de la collectivité pour contraindre les propriétaires.

Le principal point qui interpelle dans le dossier est le montant des travaux au regard de la valeur des immeubles. Si l'on regarde le marché immobilier sur la ville, le prix au m² pour ce type de logement en centre-ville dépasse rarement les 1200 euros alors que le montant des devis amènerait à des prix à plus de 2000 euros le m².

Bien sur les propriétaires peuvent obtenir les aides financières, techniques et administratives mais ceci les contraint dans leurs choix de gestion et d'aménagement de leur immeuble.

Une des difficultés de ce dossier pour apprécier l'utilité publique de cette ORI est le caractère très hétérogène des 15 immeubles retenus dans le programme :

- des ensembles immobiliers appartenant à des investisseurs dans un souci de rentabilité et pour lesquels le programme de travaux semble être une contrainte
- des immeubles à l'abandon suite à des décès et successions non réglées,
- des immeubles destinés à apporter un complément de revenus à des propriétaires modestes pour lesquels l'application rigoureuse de l'ORI les contraint exagérément,
- un immeuble en relativement bon état et que la destination vers la location de logements sociaux ne constitue pas forcément le meilleur choix.

Les propriétaires qui se sont exprimés lors de l'enquête publique sont venus réclamer un accompagnement compréhensif de la collectivité pour accepter leurs investissements qui s'orientent vers les objectifs du programme plutôt que d'être frappés d'une mesure d'expropriation.

5 MOTIVATION ET AVIS

Le commissaire-enquêteur, après avoir :

- constaté que la procédure d'enquête est une enquête unique réunissant une enquête parcellaire et une enquête publique préalable à une déclaration d'utilité publique,
- constaté que dossier présenté au public comprend les éléments prévus au code de l'urbanisme et qu'il est conforme à la réglementation en vigueur,
- pris connaissance et étudié le dossier,

- recueilli les renseignements nécessaires à sa mission,
 - questionné le pétitionnaire,
 - procédé à des visites sur site,
 - enregistré les observations formulées sur le registre d'enquête,
 - analysé l'ensemble des éléments du dossier,
 - analysé le mémoire en réponse de la CAPH au PV de synthèse,
- a remis son avis.

Vu,

- le Code de l'Urbanisme,
- le Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique
- la décision n°E22000138/59 du 6 décembre 2022 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de LILLE désignant le commissaire enquêteur,
- l'Arrêté du 13 février 2023 de Monsieur le Préfet du Nord
- les observations du public,
- le mémoire en réponse de la CAPH,

Attendu,

- que la procédure d'enquête publique a été régulièrement menée,
- que le dossier d'enquête présenté par la Communauté d'Agglomération de la Porte du Hainaut est complet,
- que les moyens nécessaires ont été mis en œuvre pour informer et entendre la population,

Considérant,

- que l'étude du dossier présenté fait apparaître une grande rigueur dans la préparation du projet,
- que les éléments du dossier mis à la disposition du public sont conformes à la réglementation,
- que la publicité a été effectuée régulièrement,
- que les personnes concernées ont été régulièrement informées de l'enquête
- que toutes les personnes potentiellement intéressées ainsi que les propriétaires des parcelles concernées ont eu le loisir de s'exprimer,
- que le mémoire en réponse au PV de synthèse correspond aux demandes du commissaire enquêteur.
- que l'utilité publique est avérée et nécessaire pour atteindre les objectifs fixés par le pétitionnaire,
- que les remarques formulées par la propriétaire des immeubles des fiches 6 et 7 demandent une attention particulière du pétitionnaire,
- que les remarques formulées par le propriétaire des immeubles des fiches 9 et 10 méritent d'être prises en considération,

Pour les motifs développés et énoncés ci-dessus concernant le dossier soumis à enquête publique, le commissaire-enquêteur émet un :

AVIS FAVORABLE,

à la déclaration l'utilité publique du programme d'Opération de Restauration Immobilière Quartier Denain centre,

avec les deux RECOMMANDATIONS suivantes :

Recommandation 1 : les fiches 9 et 10 du programme portant sur les parcelles cadastrales BH0628 et BH0629 pourraient être exclues du périmètre de déclaration d'utilité publique compte-tenu des engagements pris et des travaux déjà réalisés par le propriétaire.

Recommandation 2 : la CAPH portera une attention particulière aux travaux engagés par la propriétaire dans les immeubles des fiches 6 et 7 du programme portant sur les parcelles cadastrales AL0972 et AL0973.

Famars le 21 Avril 2023
Le COMMISSAIRE ENQUETEUR



Hervé MAILLARD