

23-DD-0231

Décision Directe
Par délégation du Conseil
de la Métropole européenne de Lille

LA BASSEE -

**RENOUVELLEMENT DE LA VIDEO PROTECTION FIXE - OPERATION DE
REPLACEMENT DU MATERIEL VIDEO - LOT 2 : REMPLACEMENT DES
ENCODEURS VIDEO CLS, DES CAMERAS DES STATIONS DE METRO ET SITES
SECURISES ET MISE A NIVEAU DU P+R DE LA BASSEE ET APPROVISIONNEMENT
DE LICENCES VMS ASSOCIEES - AVENANT N°1**

Le Président du conseil de la métropole européenne de Lille ;

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.5211-9 et L.5211-10 ;

Vu la délibération n°22-C-0068 du 29 avril 2022 modifiée par la délibération n°22-C-0362 du 16 décembre 2022, portant délégation des attributions du conseil au Président du Conseil communautaire et autorisant leur délégation de signature à Mmes et MM. les Vice-présidents et Conseillers métropolitains délégués ainsi qu'aux membres de la direction générale ;

Vu l'arrêté n° 22-A-0465 du 20 décembre 2022 portant délégation de fonctions aux membres de l'exécutif ;

Vu l'arrêté n° 22-A-0466 du 20 décembre 2022 modifié par l'arrêté n° 23-A-0097 du 23 mars 2023 portant délégation de signature des attributions du conseil, déléguées au Président du Conseil communautaire, à Mmes et MM. les Vice-présidents et Conseillers métropolitains délégués ;

Vu l'arrêté n° 23-A-0098 du 23 mars 2023 portant définition des modalités de signature en cas d'absence ou d'empêchement et détermination des actes et documents pour lesquels délégation de signature est accordée aux membres de la direction générale et aux responsables de services, selon les ordres de priorités indiqués ;

Considérant que le marché n°22TR0700 ayant pour objet le remplacement des encodeurs vidéo CLS, des caméras des stations de métro et sites sécurisés et mise

Décision directe Par délégation du Conseil

à niveau du P+R de La Bassée et approvisionnement de licences VMS associées a été notifié le 24/03/2023 au groupement SEMERU (mandataire) / EIFFAGE ENERGIE SYSTEMES NORD (cotraitant) pour un montant de 2.795.000 euros HT ;

Considérant qu'une erreur matérielle a été relevée dans le tableau de décomposition du montant, présent dans l'acte d'engagement, et reprenant la répartition des paiements pour les membres du groupement conjoint ;

Considérant que le mandataire du groupement a confirmé que les pourcentages indiqués dans ce tableau étaient corrects et, qu'à l'inverse, les montants en euros hors taxes étaient erronés ;

Considérant que cette erreur sur la répartition n'impacte pas le montant du marché qui demeure fixé à 2.795.000 € HT ;

Considérant qu'il convient donc de conclure un avenant n°1 au marché pour rectifier l'erreur matérielle susmentionnée ;

DÉCIDE

Article 1. De conclure un avenant n°1 sans incidence financière au marché n° 22TR0700 avec le groupement SEMERU (mandataire) / EIFFAGE ENERGIE SYSTEMES NORD (cotraitant) ;

Article 2. La présente décision, transcrite au registre des actes de la Métropole européenne de Lille, est susceptible de recours devant le tribunal administratif de Lille dans un délai de deux mois à compter de sa publicité ;

Article 3. M. le Directeur général des services est chargé de l'exécution de la présente décision qui sera transmise à M. le Préfet de la Région Hauts de France, Préfet du Département du Nord.

23-DD-0233

Décision Directe
Par délégation du Conseil
de la Métropole européenne de Lille

**ECOBONUS - MISE EN OEUVRE DE LECTEURS AUTOMATISES DE PLAQUES
D'IMMATRICULATION (LAPI) - CONVENTION D'IMPLANTATION DE CAPTEURS
MOBILES SUR DES EQUIPEMENTS APPARTENANT A LA DIR NORD -
AUTORISATION DE SIGNATURE**

Le Président du conseil de la métropole européenne de Lille ;

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.5211-9 et L.5211-10 ;

Vu la délibération n°22-C-0068 du 29 avril 2022 modifiée par la délibération n°22-C-0362 du 16 décembre 2022, portant délégation des attributions du conseil au Président du Conseil métropolitain et autorisant leur délégation de signature à Mmes et MM. les Vice-présidents et Conseillers métropolitains délégués ainsi qu'aux membres de la direction générale ;

Vu l'arrêté n° 22-A-0465 du 20 décembre 2022 portant délégation de fonctions aux membres de l'exécutif ;

Vu l'arrêté n° 22-A-0466 du 20 décembre 2022, modifié par l'arrêté n° 23-A-0097 du 23 mars 2023, portant délégation de signature des attributions du conseil, déléguées au Président du Conseil communautaire, à Mmes et MM. les Vice-présidents et Conseillers métropolitains délégués ;

Vu l'arrêté n° 23-A-0098 du 23 mars 2023 portant définition des modalités de signature en cas d'absence ou d'empêchement et détermination des actes et documents pour lesquels délégation de signature est accordée aux membres de la direction générale et aux responsables de services, selon les ordres de priorités indiqués ;

Vu la délibération n° 18 C 0524 du 15 juin 2018 autorisant la mise en œuvre du projet ECOBONUS consistant à récompenser les automobilistes qui acceptent de diminuer leur utilisation de la voiture sur certains axes routiers fréquentés pendant les heures de pointe et à inciter les usagers à se déplacer autrement via des modes

Décision directe Par délégation du Conseil

plus doux (transports en commun, vélo), à reporter leurs trajets en dehors de ces périodes (déshorage), à covoiturer ou à pratiquer le télétravail ;

Considérant la nécessité de vérifier l'éligibilité des usagers au programme ECOBONUS par le biais d'un système de Lecture Automatisée de Plaque d'Immatriculation (LAPI) permettant de confirmer le nombre de passages réalisés par les usagers pré-inscrits au programme pour procéder à leur sélection définitive ;

Considérant qu'il convient d'implanter le système LAPI sur les équipements appartenant à la Direction Interdépartementale des Routes du Nord (DIR Nord) ;

Considérant qu'il convient de définir les conditions du partenariat, conclu à titre gratuit, entre la métropole européenne de Lille (MEL) et la DIR Nord dans le cadre de la mise en œuvre de LAPI ;

DÉCIDE

Article 1. De signer avec la DIR Nord la convention d'implantation de capteurs amovibles sur la passerelle des panneaux à messages variables des autoroutes A1, A22, A23, A25 et la RN41 pour la mise en œuvre de LAPI ;

Article 2. La présente convention est accordée pour une durée initiale de cinq ans à compter de sa signature et est tacitement reconductible pour cette même durée ;

Article 3. La présente décision, transcrite au registre des actes de la Métropole européenne de Lille, est susceptible de recours devant le tribunal administratif de Lille dans un délai de deux mois à compter de sa publicité ;

Article 4. M. le Directeur général des services est chargé de l'exécution de la présente décision qui sera transmise à M. le Préfet de la Région Hauts de France, Préfet du Département du Nord.

Convention de service

installation de capteurs amovibles entre la Métropole Européenne de Lille et la Direction Interdépartementale des Routes Nord.

Entre d'une part :

L'État, Ministère de la Transition Ecologique et de la Cohésion des Territoires, Direction Interdépartementale des Routes Nord, représenté par M. DELEBARRE Xavier, Directeur, agissant par délégation de Monsieur le Préfet Coordonnateur des Itinéraires routiers, Préfet de la Région des Hauts-de-France, Préfet du Nord, ci-après désigné sous le terme « DIR Nord »

Et :

La Métropole Européenne de Lille, sise 2 Boulevard des Cités Unies – CS 70 403 – 59040 Lille Cedex, représentée par son Président, Monsieur Damien CASTELAIN, dûment autorisé aux fins des présentes, ci-après désignée sous le terme « MEL »

La présente convention a pour objet de définir les conditions du partenariat entre la MEL et la DIR Nord dans le cadre de la mise en œuvre de lecteurs automatisés de plaques d'immatriculation (LAPI).

Portée de la convention

La DIR Nord donne son accord pour que la MEL installe des lecteurs automatisés de plaques d'immatriculation (LAPI) sur la passerelle des panneaux à messages variables (PMV) des autoroutes A1, A22, A23, A25 et la RN41.

Ces PMV sont situés sur les PR et axes suivants :

- ⑩ A1 sens Lille Paris au PR 204 + 494,
- ⑩ A1 sens Paris Lille au PR 204 + 484,
- ⑩ A22 sens Gand Lille au PR 16 + 400,
- ⑩ A23 sens Orchies Lille au PR 3 + 900,
- ⑩ A25 sens Lille Dunkerque au PR 11 + 110,
- ⑩ A25 sens Dunkerque Lille au PR 11 + 100,
- ⑩ RN41 sens Lille la Bassée au PR 13 + 900,
- ⑩ RN41 sens La Bassée Lille au PR 13 + 300.

La Métropole Européenne de Lille est responsable des LAPI. Ces systèmes étant loués au sous-traitant MOVICITY dans le cadre du marché n°2019-MOB001C, qui assure la responsabilité de l'installation, de l'utilisation, de l'entretien, de la dépose desdits équipements, en lien avec la MEL et le titulaire du marché, WORLDLINE.

Des messages d'information vers les usagers seront affichés sur les panneaux à messages variables concernant le projet Ecobonus et ce dès le mois d'avril 2023.

Intervention sur les PMV de la DIR Nord

Pour toute intervention concernant les PMV de l'A1, l'A22, l'A23, l'A25 et la RN41, la DIR Nord sera représentée par le District de Lille pour les modalités d'intervention et pour la prise de l'arrêté. Le balisage sera réalisé par un prestataire agréé par la DIR Nord.

Les échanges nécessaires pour ces interventions seront adressés :

District de Lille Les 4 Cantons BP 80324 59813 LESQUIN Cedex Tél : 03 20 41 79 04 courriel : restriction.district-lille.Dirn@developpement-durable.gouv.fr
--

Pour ces 8 PMV, Les agents de la MEL ou les entreprises intervenant pour le compte du service de la MEL devront contacter le CIGT de Lille pour obtenir les clefs d'accès aux PMV respectifs. Un représentant du CIGT vérifiera les travaux effectués et l'état du PMV.

Le CIGT de Lille est joignable à l'adresse suivante :

CIGT de Lille Les 4 Cantons BP 80324 59813 LESQUIN Cedex Tél : 03 20 41 49 50 – Port : 07 56 11 43 06 courriel : Cigt-De-Lille.Agr-Ouest.Dirn@developpement-durable.gouv.fr

La MEL est représentée par Monsieur Alain NOYELLE, Directeur Transports.

Ce service est joignable à l'adresse suivante :

Métropole Européenne de Lille Direction des Transports 2 boulevard des Cités Unies
--

CS 70043
59040 Lille Cedex
Téléphone : 03 20 21 65 57
courriel : phennebelle@lillemetropole.fr

La MEL s'engage à ne pas intervenir sur le domaine public du réseau autoroutier sans l'accord préalable de la DIR Nord.

Règles à respecter pour une intervention sur le secteur de la DIR Nord

Les interventions sur le réseau routier et autoroutier national géré par la DIR Nord, par la MEL ou les entreprises qu'elle mandate, sont soumises, lorsque cela sera nécessaire en raison du stationnement des véhicules à proximité immédiate du PMV, à :

- ⑩ La réglementation en matière de police de la circulation. En particulier, la MEL devra, s'assurer de l'obtention des arrêtés de réglementation de la circulation permettant de programmer les dates, horaires et durée d'intervention et de prendre les mesures d'exploitation nécessaire à la réalisation des travaux. A cet effet, il reviendra à la MEL de consulter et de retenir l'un de nos prestataires dans le cadre de la mise en œuvre d'un balisage sur notre réseau autoroutier.
- ⑩ Une autorisation de circuler sur le réseau routier et autoroutier national de la DIR Nord délivré par le district correspondant. Cette autorisation précise les personnes nominativement ainsi que les engins et matériels. Les intervenants s'engageront en particulier à respecter les consignes de sécurité.
- ⑩ Les demandes d'arrêtés de réglementation de la circulation, de balisage par un prestataire agréé permettant de programmer les dates, horaires et durée d'intervention et de prendre les mesures d'exploitations nécessaires à la réalisation des travaux doivent être adressées 4 semaines avant la date de début des travaux soit par courrier au District soit par courriel. Un contact préalable à cette demande peut être pris avec le District afin de mettre au point ces demandes.
- ⑩ Les interventions seront réalisées dans le respect des consignes du gestionnaire routier.
- ⑩ Le personnel intervenant sur les PMV devra être équipé d'un vêtement de signalisation à haute visibilité conforme à la norme EN417 de classe 2 ou 3.

Modalités d'installation des équipements

La MEL s'engage à réaliser l'opération dans le strict respect du programme et conduira l'ensemble des procédures administratives à mener.

Les travaux d'installation des lecteurs automatisés de plaques d'immatriculation seront réalisés dans le respect des normes, des règles de l'art et des consignes du gestionnaire.

Ils devront notamment comprendre :

- ⑩ L'installation des systèmes LAPI tel que défini dans le schéma d'implantation joint en annexe y compris les réseaux de raccordement électrique et de transmission.
- ⑩ Une visite des PMV concernés par l'opération sera réalisée entre la MEL, l'entreprise chargée des travaux et la DIR Nord avant le démarrage des travaux ainsi qu'à la fin des installations des systèmes LAPI. La MEL s'engage à une remise en l'état des équipements, si nécessaire sur demande expresse du gestionnaire.
- ⑩ Les matériels seront installés sous la responsabilité de la MEL et sous le contrôle de la DIR Nord. Les opérations de mise en place ne doivent provoquer aucune interruption de trafic.
- ⑩ Les modalités de fixation des caméras et de l'armoire électrique ne nécessiteront aucune modification des structures d'accueil. La disposition finale sera validée par la DIR Nord, après qu'une prise de mesures ait permis de lui fournir un schéma technique.
- ⑩ Dans le cas où les structures d'accueil nécessiteront de réaliser une modification, par

exemple un perçage, le principe ainsi que les modalités seront validées par la DIR Nord après qu'une prise de mesures ait permis de lui fournir un schéma technique.

- ⑩ Les systèmes seront raccordés à une armoire électrique dédiée, fournie et installée par la MEL. Un disjoncteur différentiel indépendant en départ devra être installé dans le coffret d'alimentation électrique de la DIR Nord. La consommation électrique totale sera de 210 watts.
- ⑩ Les équipements (lecteurs automatisés) seront démontés et retirés dans le mois qui suit la fin de la campagne de mesure (courant juin 2023).

Maintenance au protocole relatif à l'installation de systèmes de lecture automatisée de plaques d'immatriculation par la MEL

Les partenaires s'engagent à s'informer des interventions sur les systèmes via les contacts suivants :

1) dans le cas où le système est rendu inopérant en raison d'une intervention sur la zone par le gestionnaire d'infrastructure ou d'une difficulté locale affectant le réseau :

- ⑩ Agent de la MEL : 03 20 21 65 57 / 07 87 74 34 07

2) Le CIGT de Lille pourra être contacté au :

- ⑩ Tél : 03 20 41 49 50 / Port : 07 56 11 43 06
- ⑩ Courriel : Cigt-De-Lille.Agr-Ouest.Dirn@developpement-durable.gouv.fr

Sécurisation du matériel

Renforcement de la sécurité des matériels : la MEL se réserve la possibilité de soumettre à l'approbation de la DIR Nord l'installation de systèmes de surveillance des matériels LAPI (détecteur de mouvement ou vidéo-surveillance). Les informations issues des moyens alors déployés sont mis à disposition du gestionnaire d'infrastructure pour ses propres besoins de sécurisation.

Responsabilités des deux parties :

La DIR Nord ne pourra être tenue responsable des conséquences résultant de l'impossibilité d'exploiter les systèmes LAPI.

La MEL fera son affaire personnelle de tous risques et litiges de quelque nature qu'ils soient provenant de l'exploitation qu'elle fait des PMV mis à sa disposition. Elle sera seule responsable tant envers la DIR Nord qu'à l'égard des tiers, de tous accidents, dégâts ou dommages trouvant leur cause directe dans ses équipements techniques (matériels, véhicules) ou ses personnels.

A ce titre et au cas où une action quelconque serait tout de même engagée contre la DIR Nord en réparation de dommages de toute nature du fait de la présence et/ou de l'exploitation des équipements techniques concernés, la MEL s'engage à garantir la DIR Nord contre toute condamnation en principal et intérêts qui pourrait être prononcée contre la DIR Nord.

Elle devra aviser la DIR Nord de toute dégradation qu'elle constaterait au cours de ses interventions.

Déplacement et enlèvement des équipements

Les équipements installés par la MEL peuvent être amenés à être déplacés ou enlevés à la demande de la DIR Nord et ce sans compensation financière.

La MEL effectuée alors, à ses frais et dans les meilleurs délais, et en concertation avec la DIR Nord :

- ⑩ Les déplacements et déposes des équipements,
- ⑩ La remise en état du site et des réseaux de la DIR Nord tels qu'ils se trouvaient avant l'installation du dispositif déplacé ou enlevé (remise en état des panneaux arrières des caissons).

Durée de la convention

La présente convention est accordée pour une durée initiale de cinq (5) ans. Toute modification de la dite convention fera l'objet d'un avenant. A l'issue de ce délai, elle sera reconduite pour une même durée par tacite reconduction.

En cas de travaux de la DIR Nord conduisant à la suspension temporaire de la présente convention, la DIR Nord avertira la MEL deux mois avant le début des travaux concernés en lui précisant, à titre indicatif, la durée de ces derniers. Ce préavis ne s'applique pas en cas de travaux urgents. Toutefois, la DIR Nord s'engage à prévenir au plus tôt la MEL.

La convention pourra être dénoncée sur demande formulée par une ou les deux parties avec un préavis de trois mois.

Litiges

En cas de difficultés dans l'exécution des obligations stipulées dans la présente convention, les parties rechercheront avant tout une solution amiable.

Dans l'hypothèse où elles n'y parviendraient pas, tout litige ou contestation auquel la convention pourrait donner lieu tant sur sa validité que sur son interprétation, son exécution ou sa réalisation, sera porté devant le tribunal administratif compétent par courrier en recommandé avec accusé de réception.

Entrée en vigueur

La présente convention est établie en deux exemplaires originaux. Elle entrera en vigueur après signature des deux parties concernées.

A Lille le

Le Président de la Métropole Européenne de Lille

Le Directeur Interdépartemental des Routes Nord,

Damien CASTELAIN

Xavier DELEBARRE



Schéma technique d'implantation

Version 02/03/2023

Historique

Auteur	Date	Modifications
Eric Tuloup	2 mars 2023	Création

Table des matières

1	Préambule.....	4
2	Compte-rendu de la pré-visite.....	5
3	Reportage photos.....	6

1 Préambule

Movicity et la DIR NORD ont effectué la pré-visite des trois sites prévus pour les caméras du projet MEL-ECOBONUS le 26 janvier dernier. Cette pré-visite a permis de fixer les modalités d'installation prévues courant avril 2023.

2 Compte-rendu de la pré-visite

Les portiques sont plus étroits que ceux auxquels nous sommes habitués, et les rails verticaux peu propices à la mise en place de vis tête marteau.

Sur tous les sites, les ventelles courent tout le long de la partie fermée du portique et sont très étroites. Avec les nouvelles caméras VP4, plus grosses que les MP2 que l'on mettait classiquement sur ces portiques, cela forcerait à une découpe très importante.

Pour à peine quelques semaines, c'est difficile à justifier.

Par conséquent, sur les trois sites, nous allons procéder en fixant les caméras face à trafic, sur la partie passerelle avant la zone fermée du PMV.

Le principe sera disposer deux tôles aluminiums qui viendront se fixer en sandwich autour du garde corps, par boulonnage.

Sur la tôle extérieur nous mettrons des bras de support Videotec WBOVA2 ou équivalents, sur lesquels nous viendrons fixer les trois VP4 avec leur casquette.

L'ensemble sera monté sur chaînette (nous serons au dessus de la BAU, pas au dessus des voies de circulation).

Sur la tôle intérieur nous mettrons un coffret Legrand Marina 20x30x40 qui empiètera de 20cm sur la passerelle (accepté par la DIR NORD).

Dans ce coffret nous mettrons :

- En tête un disjoncteur différentiel 10A-30mA
- Les alimentations nécessaires
- L'unité de traitement.
- Le switch
- Le routeur 4G, porteur de la SIM

L'antenne 4G magnétique sera fixée directement sur le boîtier, car comme nous serons à l'extérieur de la partie fermée, nous n'aurons pas à craindre de cage de Faraday.

Les câbles des caméras seront ainsi réduits (alimentation et données Ethernet).

Sur les trois sites, nous prendrons notre alimentation depuis une prise de travail située de l'autre côté du PMV, dans l'armoire technique, désignée par la DIR NORD.

Il faudra prévoir suffisamment de câble 3G2,5 pour sortir des armoires techniques et courir au dessus de celles-ci jusqu'au coffret Marina.

Sur le portique (A23) la prise de travail est ainsi placée qu'il faudra sortir d'abord par l'armoire adjacente, à contre direction du coffret, puis rebrousser par le dessus des armoires jusqu'au coffret.

Sur les autres, les prises sont directement dans l'armoire électrique de fond de PMV.

Sur A1 SN (Paris -> Lille, sens 1) il y a un potelet qui gêne la mise en place de la tôle. La DIR NORD a validé la possibilité de faire un trou M8 sur le haut de la poutrelle de garde corps pour fixer la tôle.

Le point bas sera une reprise d'un écrou + boulon existant M8 que nous rallongerons.

Voir photos.

Les écartements des potelets verticaux des gardes corps sont de 120 cm sur A26, et 150 cm sur A1 NS et A1 SN.

La visserie sera en inox M8x80 avec écrous nylstop.

Ainsi tous les portiques seront installés de manière identiques.

Les caméras seront désaxées par rapport aux voies (tir depuis la BAU) mais le tir de face compensera la parallaxe. De plus sur A26 la courbure des voies est favorable à un tir désaxé.

La puissance des VP4 (jusqu'à 40m) laisse beaucoup de marge :

Calculs aux cas défavorables :

BAU : $2.70 + 3 \text{ voies} : 3.50 = 14$ mètres de largeur maximale.

Hauteur maximale = 8 mètres

=> Distance d'éloignement minimale = $\text{racine}(40^2 - 14^2 - 8^2) = 36$ mètres

=> Plongée = $\text{arctan}(8/36) = 13^\circ$

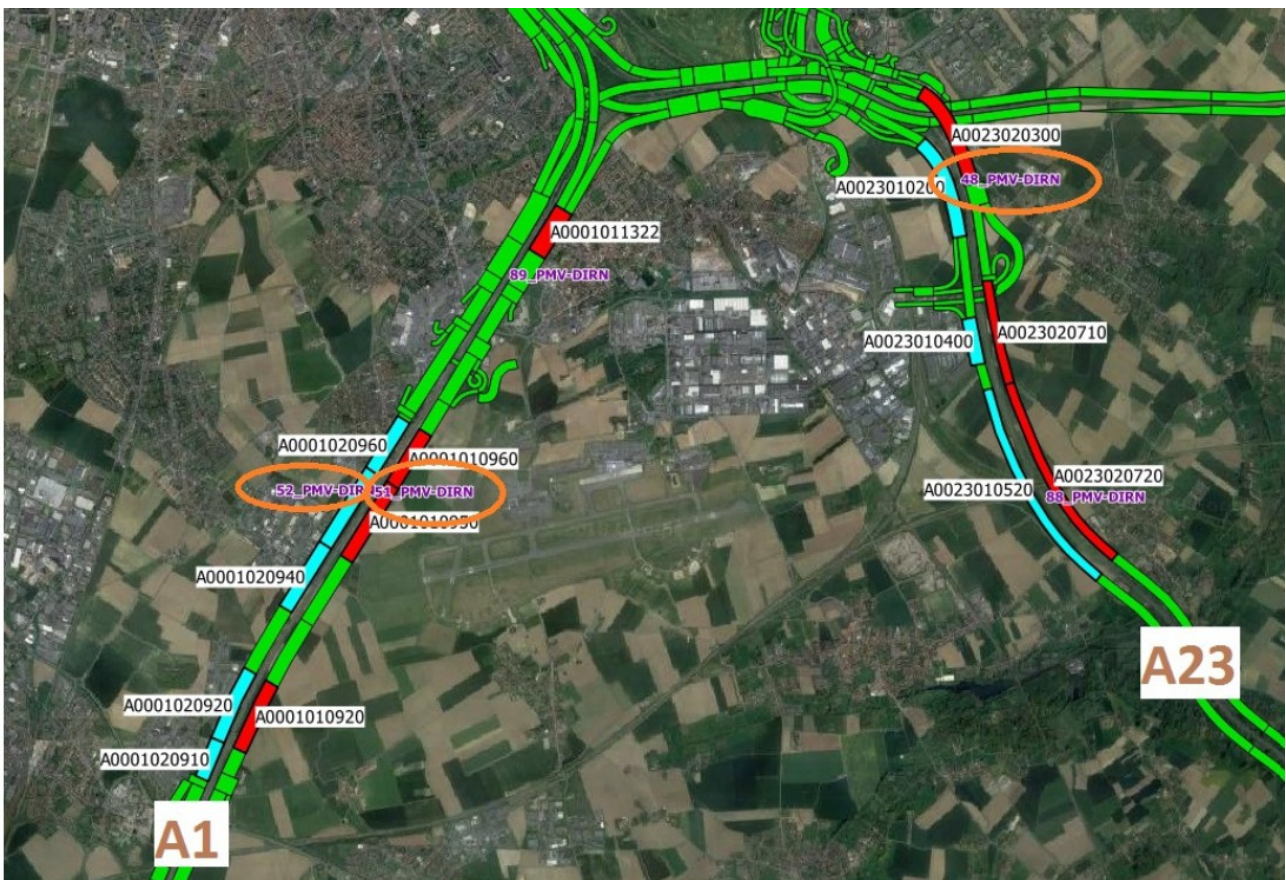
=> Ecartement = $\text{arctan}(14/36) = 22^\circ$

On reste largement dans le cône de réflexion de l'IR.

Le montage sera plus rapide (platines pré-montées), ainsi que le démontage.

3 Reportage photos

Vue d'ensemble



Prise de vue n°1



Prise de vue n°2



23-DD-0239

Décision Directe
Par délégation du Conseil
de la Métropole européenne de Lille

**PRESTATIONS D'ACCOMPAGNEMENT, DE SENSIBILISATION ET DE
COMMUNICATION SPECIALISEE A DESTINATION DES PARTICULIERS - LOT 1 -
AVENANT SANS INCIDENCE FINANCIERE - AVENANT N° 1**

Le Président du conseil de la métropole européenne de Lille ;

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.5211-9 et L.5211-10 ;

Vu la délibération n°22-C-0068 du 29 avril 2022 modifiée par la délibération n°22-C-0362 du 16 décembre 2022, portant délégation des attributions du conseil au Président du Conseil communautaire et autorisant leur délégation de signature à Mmes et MM. les Vice-présidents et Conseillers métropolitains délégués ainsi qu'aux membres de la direction générale ;

Vu l'arrêté n° 22-A-0465 du 20 décembre 2022 portant délégation de fonctions aux membres de l'exécutif ;

Vu l'arrêté n° 22-A-0466 du 20 décembre 2022 modifié par l'arrêté n° 23-A-0097 du 23 mars 2023 portant délégation de signature des attributions du conseil, déléguées au Président du Conseil communautaire, à Mmes et MM. les Vice-présidents et Conseillers métropolitains délégués ;

Vu l'arrêté n° 23-A-0098 du 23 mars 2023 portant définition des modalités de signature en cas d'absence ou d'empêchement et détermination des actes et documents pour lesquels délégation de signature est accordée aux membres de la direction générale et aux responsables de services, selon les ordres de priorités indiqués.

Considérant que le marché n°22DM1501 ayant pour objet la réalisation de prestations d'accompagnement, de sensibilisation et de communication spécialisée à destination des particuliers a été notifié le 17/10/2023 au groupement VOIX PUBLIQUE (mandataire) / BIEN FAIT POUR TA COM' – ON EST BIEN LÀ (cotraitant) pour un montant minimum quadriennal de 1 000 000 € HT et un montant maximum quadriennal de 3 500 000 € HT ;

Décision directe Par délégation du Conseil

Considérant que, suite aux premières prestations réalisées, le mandataire a informé la Métropole Européenne de Lille d'une erreur commise sur les modalités de paiement lors du remplissage de l'acte d'engagement ;

Considérant que le groupement souhaite un paiement sur des comptes séparés en lieu et place d'un paiement sur le compte unique ouvert au nom du mandataire du groupement solidaire ;

Considérant qu'il convient donc de conclure un avenant n°1 sans incidence financière au marché pour corriger cette erreur.

DÉCIDE

Article 1. De conclure un avenant n°1 sans incidence financière au marché n° 22DM1501 avec le groupement VOIX PUBLIQUE (mandataire) / BIEN FAIT POUR TA COM' – ON EST BIEN LÀ ;

Article 2. La présente décision, transcrite au registre des actes de la Métropole européenne de Lille, est susceptible de recours devant le tribunal administratif de Lille dans un délai de deux mois à compter de sa publicité ;

Article 3. M. le Directeur général des services est chargé de l'exécution de la présente décision qui sera transmise à M. le Préfet de la Région Hauts de France, Préfet du Département du Nord.

23-DD-0241

Décision Directe
Par délégation du Conseil
de la Métropole européenne de Lille

NEUVILLE-EN-FERRAIN -

22 RUE JULES VERNE - PARCELLE CADASTREE SECTION BD n° 485 -
ACQUISITION A TITRE ONEREUX D'UNE PARTIE DE LA PARCELLE - DECISION
MODIFICATIVE

Le Président du conseil de la métropole européenne de Lille ;

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.5211-9 et L.5211-10 ;

Vu la délibération n°22-C-0068 du 29 avril 2022 modifiée par la délibération n°22-C-0362 du 16 décembre 2022, portant délégation des attributions du conseil au Président du Conseil communautaire et autorisant leur délégation de signature à Mmes et MM. les Vice-présidents et Conseillers métropolitains délégués ainsi qu'aux membres de la direction générale ;

Vu l'arrêté n° 22-A-0465 du 20 décembre 2022 portant délégation de fonctions aux membres de l'exécutif ;

Vu l'arrêté n° 22-A-0466 du 20 décembre 2022 modifié par l'arrêté n° 23-A-0097 du 23 mars 2023 portant délégation de signature des attributions du conseil, déléguées au Président du Conseil communautaire, à Mmes et MM. les Vice-présidents et Conseillers métropolitains délégués ;

Vu l'arrêté n° 23-A-0098 du 23 mars 2023 portant définition des modalités de signature en cas d'absence ou d'empêchement et détermination des actes et documents pour lesquels délégation de signature est accordée aux membres de la direction générale et aux responsables de services, selon les ordres de priorités indiqués ;

Vu la délibération n° 19 C 0820 du Conseil métropolitain en date du 12 décembre 2019 portant approbation de la révision générale du plan local d'urbanisme sur 85 communes de la Métropole européenne de Lille ;



23-DD-0241

Décision directe Par délégation du Conseil

Vu la décision directe n° 22-DD-0519 du 29 juin 2022 portant acquisition à titre onéreux d'une partie de la parcelle sise 22 rue Jules Verne à Neuville-en-Ferrain et cadastrée section BD n° 485 ;

Considérant le projet d'aménagement de voirie consistant en la réalisation d'une aire de stationnement situé 22 rue Jules Verne à Neuville-en-Ferrain ;

Considérant que, pour les besoins de l'opération, il a été convenu de procéder à l'acquisition d'une partie de la parcelle cadastrée section BD n° 485 d'une superficie totale de 1 669 m², pour environ 54 m² (sous réserve d'un document d'arpentage en cours), non bâtie et libre d'occupation, au prix de 1 500 € TTC (toutes indemnités comprises dues aux propriétaires) après accord de la société Bouygues Immobilier ;

Considérant qu'il a été initialement prévu de procéder au transfert de propriété par acte administratif ; que les parties se sont ensuite entendues sur le principe d'une acquisition par acte notarié, entraînant alors une hausse de la dépense au titre des frais notariés ;

Considérant qu'il convient par conséquent de modifier en ce sens la décision directe du 29 juin 2022 susvisée ;

DÉCIDE

Article 1. La décision directe n° 22-DD-0519 du 29 juin 2022 est modifiée comme suit :

1. L'article 2 est ainsi rédigé :
"D'imputer les dépenses d'un montant de 2 500 € TTC, correspondant au prix principal de 1 500 € TTC et aux frais notariés d'un montant de 1 000 € TTC, aux crédits inscrits au budget général en section investissement ;"
2. Dans l'article 4, les mots : "par acte administratif" sont remplacés par :
"par acte notarié de l'étude Foch à Tourcoing" ;

Article 2. Les autres dispositions de ladite décision restent inchangées.

Article 3. La présente décision, transcrite au registre des actes de la Métropole européenne de Lille, est susceptible de recours devant le tribunal administratif de Lille dans un délai de deux mois à compter de sa publicité ;

Décision directe
Par délégation du Conseil

Article 4. M. le Directeur général des services et M. le Comptable public sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution de la présente décision qui sera transmise à M. le Préfet de la Région Hauts de France, Préfet du Département du Nord.

23-DD-0244

Décision Directe
Par délégation du Conseil
de la Métropole européenne de Lille

ILLIES -

**HAMEAU DU TRANSLOY - PARCELLE CADASTREE A n°834 - TRANSFERT DU
DOMAINE PUBLIC COMMUNAL VERS LE DOMAINE PUBLIC METROPOLITAIN**

Le Président du conseil de la métropole européenne de Lille ;

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.5211-9 et L.5211-10 ;

Vu la délibération n°22-C-0068 du 29 avril 2022 modifiée par la délibération n°22-C-0362 du 16 décembre 2022, portant délégation des attributions du conseil au Président du Conseil communautaire et autorisant leur délégation de signature à Mmes et MM. les Vice-présidents et Conseillers métropolitains délégués ainsi qu'aux membres de la direction générale ;

Vu l'arrêté n° 22-A-0465 du 20 décembre 2022 portant délégation de fonctions aux membres de l'exécutif ;

Vu l'arrêté n° 22-A-0466 du 20 décembre 2022, modifié par l'arrêté n° 23-A-0097 du 23 mars 2023, portant délégation de signature des attributions du conseil, déléguées au Président du Conseil communautaire, à Mmes et MM. les Vice-présidents et Conseillers métropolitains délégués ;

Vu l'arrêté n° 23-A-0098 du 23 mars 2023 portant définition des modalités de signature en cas d'absence ou d'empêchement et détermination des actes et documents pour lesquels délégation de signature est accordée aux membres de la direction générale et aux responsables de services, selon les ordres de priorités indiqués ;

Vu le code général de la propriété des personnes publiques et notamment les articles L 2111-1 et L 3112-1 ;

Vu la délibération n°19 C 0820 du 12 décembre 2019 par laquelle le conseil métropolitain a approuvé le plan local d'urbanisme 2 (PLU 2) ;



23-DD-0244

Décision directe Par délégation du Conseil

Vu le PLU de la métropole européenne de Lille rendu public opposable aux tiers à compter du 18 juin 2020 ;

Considérant le projet d'aménagement d'une zone 30, Hameau du Transloy à ILLIES;

Considérant que le transfert du bien immobilier, non bâti, situé à ILLIES, lieudit au calvaire, cadastré section A numéro 834, pour une surface à détacher d'environ 109 m², appartenant au CCAS d'ILLIES, doit intervenir pour la réalisation du projet précité ;

Considérant que, le coût de l'opération étant inférieur à 180 000 euros, l'estimation de la Direction de l'Immobilier de l'État n'a pas été sollicitée ;

Considérant que s'agissant du transfert de biens appartenant au domaine public communal qui a vocation à intégrer le domaine public métropolitain, la procédure de transfert sans déclassement prévue par l'article L 3112-1 du code général de la propriété des personnes publiques peut être envisagée ;

Considérant la délibération du conseil d'administration du CCAS en date du 4 février 2023 approuvant le transfert à titre gratuit du périmètre précité ;

Considérant qu'il convient de réaliser ledit transfert du domaine public communal vers le domaine public métropolitain ;

DÉCIDE

Article 1. Le transfert du bien repris ci-dessous

Commune : ILLIES

Nom du cédant : CCAS d'ILLIES

Références cadastrales : section A numéro 834 pour une surface à détacher d'environ 109 m²

Immeuble non bâti, libre d'occupation

Article 2. Le transfert du bien repris ci-dessus s'opérera dans les conditions de l'article L 3112-1 du code général de la propriété des personnes publiques par incorporation dans le domaine public de la métropole européenne de Lille ;

Le transfert de propriété interviendra lors de la signature de l'acte authentique passé en la forme administrative ;

Décision directe
Par délégation du Conseil

Article 3. La présente décision, transcrite au registre des actes de la Métropole européenne de Lille, est susceptible de recours devant le tribunal administratif de Lille dans un délai de deux mois à compter de sa publicité ;

Article 4. M. le Directeur général des services est chargé de l'exécution de la présente décision qui sera transmise à M. le Préfet de la Région Hauts de France, Préfet du Département du Nord.

23-DD-0246

Décision Directe
Par délégation du Conseil
de la Métropole européenne de Lille

ROUBAIX -

ORGANISATION DU PARIS-ROUBAIX - CONCLUSION

Le Président du conseil de la métropole européenne de Lille ;

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.5211-9 et L.5211-10 ;

Vu la délibération n°22-C-0068 du 29 avril 2022 modifiée par la délibération n°22-C-0362 du 16 décembre 2022, portant délégation des attributions du conseil au Président du Conseil communautaire et autorisant leur délégation de signature à Mmes et MM. les Vice-présidents et Conseillers métropolitains délégués ainsi qu'aux membres de la direction générale ;

Vu l'arrêté n° 22-A-0465 du 20 décembre 2022 portant délégation de fonctions aux membres de l'exécutif ;

Vu l'arrêté n° 22-A-0466 du 20 décembre 2022 modifié par l'arrêté n° 23-A-0097 du 23 mars 2023 portant délégation de signature des attributions du conseil, déléguées au Président du Conseil communautaire, à Mmes et MM. les Vice-présidents et Conseillers métropolitains délégués ;

Vu l'arrêté n° 23-A-0098 du 23 mars 2023 portant définition des modalités de signature en cas d'absence ou d'empêchement et détermination des actes et documents pour lesquels délégation de signature est accordée aux membres de la direction générale et aux responsables de services, selon les ordres de priorités indiqués ;

Considérant que la MEL souhaite acquérir des prestations de visibilité autour de l'organisation des courses cyclistes masculine et féminine du Paris-Roubaix 2023 ; que le marché pourra être reconduit pour les éditions 2024 à 2026 ;

Considérant qu'à ce titre, un marché passé sans publicité ni mise en concurrence préalables a été lancé le 8 mars 2023 ; que les prestations ont été décomposées en deux lots :

- lot 1 : Paris-Roubaix ;
- lot 2 : Paris-Roubaix Femmes avec Zwift ;

Décision directe Par délégation du Conseil

Considérant que la société AMAURY SPORT ORGANISATION (ASO) a remis l'offre économiquement la plus avantageuse pour le lot 1 et ne relève d'aucun motif d'exclusion de la procédure de passation du marché ;

Considérant que la société AMAURY SPORT ORGANISATION (ASO) a remis l'offre économiquement la plus avantageuse pour le lot 2 et ne relève d'aucun motif d'exclusion de la procédure de passation du marché ;

Considérant qu'il convient par conséquent de conclure ces deux marchés ;

DÉCIDE

Article 1. De conclure un marché pour le lot 1 "Paris-Roubaix" avec la société AMAURY SPORT ORGANISATION (ASO) pour un montant de 60 000 € HT par année/édition ;

Article 2. De conclure un marché pour le lot 2 "Paris-Roubaix Femmes avec Zwift" avec la société AMAURY SPORT ORGANISATION (ASO) pour un montant de 20 000 € HT par année/édition ;

Article 3. D'imputer les dépenses d'un montant de 72 000 € TTC pour le lot 1 et de 24 000 € TTC pour le lot 2 aux crédits inscrits au budget général en section fonctionnement ;

Article 4. La présente décision, transcrite au registre des actes de la Métropole européenne de Lille, est susceptible de recours devant le tribunal administratif de Lille dans un délai de deux mois à compter de sa publicité ;

Article 5. M. le Directeur général des services et M. le Comptable public sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution de la présente décision qui sera transmise à M. le Préfet de la Région Hauts de France, Préfet du Département du Nord.

23-DD-0247

Décision Directe
Par délégation du Conseil
de la Métropole européenne de Lille

ROUBAIX -

**NPRU - QUARTIERS ANCIENS - QUARTIERS PILE - OPERATION DE
RESTAURATION IMMOBILIERE - 1ERE PHASE - EXPROPRIATION POUR CAUSE
D'UTILITE PUBLIQUE - SOLLICITATION DU PREFET**

Le Président du conseil de la métropole européenne de Lille ;

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.5211-9 et L.5211-10 ;

Vu la délibération n°22-C-0068 du 29 avril 2022 modifiée par la délibération n°22-C-0362 du 16 décembre 2022, portant délégation des attributions du conseil au Président du Conseil communautaire et autorisant leur délégation de signature à Mmes et MM. les Vice-présidents et Conseillers métropolitains délégués ainsi qu'aux membres de la direction générale ;

Vu l'arrêté n° 22-A-0465 du 20 décembre 2022 portant délégation de fonctions aux membres de l'exécutif ;

Vu l'arrêté n° 22-A-0466 du 20 décembre 2022, modifié par l'arrêté n° 23-A-0097 du 23 mars 2023, portant délégation de signature des attributions du conseil, déléguées au Président du Conseil communautaire, à Mmes et MM. les Vice-présidents et Conseillers métropolitains délégués ;

Vu l'arrêté n° 23-A-0098 du 23 mars 2023 portant définition des modalités de signature en cas d'absence ou d'empêchement et détermination des actes et documents pour lesquels délégation de signature est accordée aux membres de la direction générale et aux responsables de services, selon les ordres de priorités indiqués ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.313-4 à L.313-4-4 et R.313-23 à R.313-29 relatifs à l'opération de restauration immobilière ;

Vu le code de l'expropriation et notamment ses articles L.110-1 et L.121 et R 112-1, R 121-1, R 131-1 et R 131-2 relatifs aux enquêtes publiques préalables à la déclaration publique et aux enquêtes parcellaires ;



23-DD-0247

Décision directe Par délégation du Conseil

Vu le code de l'environnement et notamment les articles R 123-2 à R.123-27 ;

Vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 modifiée relative à la solidarité et au renouvellement urbain ;

Vu la délibération n°19 C 0820 du 12 décembre 2019 par laquelle le conseil métropolitain a approuvé le plan local d'urbanisme 2 (PLU2) ;

Vu la délibération n° 20 C 0275 du 16 octobre 2020 autorisant la signature d'une convention opérationnelle pour l'accompagnement par l'EPF sur les opérations de rénovation urbaine dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain, Quartiers Anciens (ROUBAIX - NPRU QA) ;

Vu la délibération n° 21-C-0464 du 15 octobre 2021 attribuant la concession d'aménagement en quasi-régie ROUBAIX NPRU - QUARTIERS ANCIENS - "MULTI-SITES" à la SPLA « la fabrique des quartiers » ;

Considérant la signature du traité de concession d'aménagement en quasi-régie ROUBAIX NPRU - QUARTIERS ANCIENS - CONCESSION D'AMENAGEMENT "MULTI-SITES" le 03 février 2022, qui stipule en son article 7.4 l'engagement du concédant, sur demande de l'aménageur, à solliciter la déclaration d'utilité publique de l'opération au bénéfice de l'Aménageur ;

Considérant la demande formulée par le concessionnaire la SPLA « La Fabrique des Quartiers » auprès de la MEL à solliciter la déclaration d'utilité publique de l'opération au bénéfice de l'Aménageur ;

Considérant l'avis du 3 février 2023 rendu par l'autorité compétente de l'État en application de l'article R 313-24 5° du Code de l'Urbanisme ;

Considérant que le volet Quartiers Anciens du NPRU Roubaisien porte une action d'incitation forte et d'encadrement volontariste des propriétaires à la rénovation de leur logement par la mise en place d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat ;

Considérant que la déclaration d'utilité publique d'un programme de travaux permet d'en prescrire la réalisation aux propriétaires ;

Considérant que les biens acquis, à l'amiable ou par effet de l'ordonnance d'expropriation, feront l'objet d'une revente avec cahier des charges auprès des bailleurs sociaux ou privés, ou de propriétaires accédant, ou d'une réhabilitation sous maîtrise d'ouvrage de La SPLA « la Fabrique des Quartiers » avant leur revente ;

Considérant qu'une première série de 44 immeubles est concernée aujourd'hui par cette demande de déclaration d'utilité publique sur le secteur du Pile, dont la liste figure en annexe de la présente décision ;

Décision directe Par délégation du Conseil

Considérant que le dossier d'enquête indique la liste des immeubles et leur localisation, leur occupation, le programme de travaux prescrits ainsi l'estimation sommaire et globale des coûts ;

Considérant qu'il convient de solliciter de Monsieur de Préfet du Nord l'ouverture de l'enquête publique, en vue de prononcer l'utilité publique du programme de travaux n°1 du NPNRU Quartiers Anciens du quartier du Pile portant sur une liste de 44 immeubles reprise en annexe ;

Considérant qu'à l'issue d'une phase d'animation, la métropole européenne de Lille ou son concessionnaire pourra solliciter de Monsieur le Préfet du Nord l'ouverture d'une enquête parcellaire qui déterminera les immeubles qui pourront être visés par une expropriation en cas de non-exécution des travaux prescrits ;

DÉCIDE

Article 1. De solliciter de M. Le Préfet du Nord l'ouverture d'une enquête publique, en vue du prononcé de la déclaration d'utilité publique du projet précité, au profit de La fabrique des Quartiers – Métropole Européenne de Lille SPLA ;

Le dossier d'enquête sera transmis par La Fabrique des Quartiers. Il comprend notamment la liste des immeubles concernés, leurs conditions d'occupation, la nature des travaux prescrits, le coût global des travaux et des acquisitions ainsi que l'étude d'impact le cas échéant ;

Article 2. La présente décision, transcrite au registre des actes de la Métropole européenne de Lille, est susceptible de recours devant le tribunal administratif de Lille dans un délai de deux mois à compter de sa publicité ;

Article 3. M. le Directeur général des services est chargé de l'exécution de la présente décision qui sera transmise à M. le Préfet de la Région Hauts de France, Préfet du Département du Nord.

ANNEXE N°1 : Liste des 44 immeubles concernés par l'Opération de Restauration Immobilière – Programme n°1, du NPNRU Roubaisien, quartier du Pile

Ilot	Références cadastrales	N° et voirie	Contenance cadastrale (m²)
Ilot 1	CX 3	4 RUE DE LEUZE	46
Ilot 1	CX 161	40 RUE DE LEUZE	78
Ilot 1	CX 100	25 RUE LAFAYETTE	45
Ilot 1	CX 102	21 RUE LAFAYETTE	51
Ilot 1	CX 109	7 RUE LAFAYETTE	53
Ilot 1	CX 148	6 RUE PAUL BERT	47
Ilot 1	CX 155	34 RUE DE LEUZE	70
Ilot 1	CX 4	6 RUE DE LEUZE	53
Ilot 1	CX 2	2 RUE DE LEUZE	50
Ilot 1	CX 33	237 RUE PIERRE DE ROUBAIX	116
Ilot 1	CX 44	253 RUE PIERRE DE ROUBAIX	108
Ilot 1	CX 110	5 RUE LAFAYETTE	55
Ilot 1	CX 10	211 RUE PIERRE DE ROUBAIX	93
Ilot 1	CX 43	251 RUE PIERRE DE ROUBAIX	67
Ilot 1	CX 114	22 RUE DE LEUZE	40
Ilot 1	CX 158	3 RUE PAUL BERT	50
Ilot 1	CX 113	20 RUE DE LEUZE	45
Ilot 1	CX 135	32 RUE PAUL BERT	34
Ilot 1	CX 136	30 RUE PAUL BERT	41
Ilot 1	CX 151	30 RUE DE LEUZE	43
Ilot 12	CW 173 – 982	16 RUE MARIE BUISINE	46
Ilot 12	CW 1183	46 TER RUE MARIE BUISINE	85
Ilot 12	CW 144	137 RUE PIERRE DE ROUBAIX	58
Ilot 12	CW 912	139 RUE PIERRE DE ROUBAIX	53
Ilot 12	CW 911	141 RUE PIERRE DE ROUBAIX	48
Ilot 12	CW 907	149 RUE PIERRE DE ROUBAIX	71
Ilot 12	CW 909	145 RUE PIERRE DE ROUBAIX	50
Ilot 12	CW 910	143 RUE PIERRE DE ROUBAIX	51
Ilot 12	CW 1150	153 RUE PIERRE DE ROUBAIX	56
Ilot 12	CW 1184	132 RUE MONGE	80
Ilot 12	CW 352	273 RUE JULES GUESDE	95
Ilot 12	CW 351	275 RUE JULES GUESDE	96
Ilot 12	CW 350	277 RUE JULES GUESDE	158
Ilot 12	CW 349	279 RUE JULES GUESDE	69
Ilot 12	CW 344	283 RUE JULES GUESDE	52
Ilot 16	BZ 4	92 BOULEVARD DE BELFORT	188
Ilot 16	BZ 34	77 RUE PIERRE DE ROUBAIX	83
Ilot 16	BZ 35	79 RUE PIERRE DE ROUBAIX	82
Ilot 16	BZ 66	27 RUE LEVERRIER	51
Ilot 16	BZ 64	31 RUE LEVERRIER	53
Ilot 16	BZ 67	25 RUE LEVERRIER	52
Ilot 16	BZ 69	21 RUE LEVERRIER	54
Ilot 16	BZ 71	17 RUE LEVERRIER	48
Ilot 16	BZ 74	11 RUE LEVERRIER	49

VILLE DE ROUBAIX

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE Programme n°1

NOUVEAU PROGRAMME NATIONAL DE RENOUVELLEMENT URBAIN ROUBAIX QUARTIERS ANCIENS

Quartier du Pile

DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE DE TRAVAUX

NOTICE EXPLICATIVE

SOMMAIRE

PREAMBULE	5
I- Objet de l'opération et cadre d'intervention.....	5
II- Identité du demandeur.....	5
III- Mise en œuvre de l'Opération de Restauration Immobilière (ORI).....	5
TITRE 1 - CONTEXTE DE L'INTERVENTION : LE NOUVEAU PROGRAMME NATIONAL DE RENOUVELLEMENT URBAIN ROUBAIX QUARTIERS ANCIENS (NPNRU)	8
I- Choix du secteur : le quartier NPNRU du Pile	8
1- Historique et situation actuelle de la Ville de Roubaix : un territoire étroitement lié à son histoire industrielle	8
2- La nécessité de poursuivre la requalification du quartier du Pile : Le NPNRU volet quartiers anciens	9
3- Du PRU au PMRQAD, le NPNRU dans la continuité de différents dispositifs de renouvellement urbain.....	10
4- Un bâti dense et dégradé	13
II- Une intervention ciblée qui s'inscrit dans un projet global sur le secteur NPNRU du Pile	17
1. Localisation des secteurs d'intervention.....	17
2. Les principaux objectifs du NPNRU au Pile	17
3. Description des ilots concernés par l'ORI	18
III- Le rôle de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH).....	28
TITRE 2 - CHOIX DES IMMEUBLES RETENUS	29
I- Méthode de sélection des immeubles.....	29
II- Phase de visites.....	29
III- Liste des immeubles retenus et situation d'occupation	30
TITRE 3 – PRESCRIPTIONS GENERALES DE TRAVAUX	33
I- Documents et règlements principaux à prendre en compte lors de l'engagement des travaux de restauration	33
II- Description des travaux sur les parties communes et parties privatives.....	34
1- Travaux sur parties communes	35
2- Travaux sur parties privatives	40
TITRE 4 – PROGRAMME DE TRAVAUX PAR IMMEUBLE	43

PREAMBULE

Conformément à l'article R 313- 24 du code de l'urbanisme, la présente notice explicative du dossier soumis à enquête publique préalable à la DUP :

- a) Indique l'**objet de l'opération** ;
- b) Présente, au regard notamment des objectifs de transformation des conditions d'habitabilité et de mise en valeur du patrimoine, le **programme global des travaux par bâtiment**, y compris, s'il y a lieu, les démolitions rendues nécessaires par le projet de restauration ; lorsque l'opération s'inscrit dans un projet plus vaste prévoyant d'autres opérations de restauration immobilière, la notice présente ce **projet d'ensemble** ;
- c) Comporte des indications sur la **situation de droit ou de fait de l'occupation** du ou des bâtiments.

I- Objet de l'opération et cadre d'intervention

Afin de poursuivre la requalification des quartiers d'habitat anciens de Roubaix engagée depuis de nombreuses années, la METROPOLE EUROPEENNE DE LILLE a confié à « La fabrique des quartiers – Métropole européenne de Lille SPLA » une nouvelle concession d'aménagement pour la mise en œuvre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain ("NPNRU") notifiée le 01 février 2022.

Cette concession a pour but d'intervenir sur des secteurs prioritaires de renouvellement urbain dans les quartiers du Pile, de l'Epeule et de l'Alma à ROUBAIX, notamment par la réalisation de réhabilitations sur des îlots prioritaires et des séquences à fort impact urbain, des restructurations urbaines lourdes sur certains îlots, des démolitions, la création d'espace public ou encore par la reconquête et revitalisation de linéaires commerciaux.

Dans ce cadre, et en complément d'autres dispositifs opérationnels, **La fabrique des quartiers a décidé de mettre en œuvre une Opération de Restauration Immobilière (ORI), telle que définie par les articles L.313-4 et suivants du code de l'urbanisme.**

Cette procédure, permet, sur le fondement de la déclaration d'utilité publique rendant les travaux obligatoires pour les propriétaires des immeubles concernés, d'en prescrire l'exécution sous contrainte de délai. Elle permettra de garantir la réalisation de travaux de restauration sur des immeubles stratégiques du fait de leur localisation, de leur qualité, et de leur usage actuel.

II- Identité du demandeur

Conformément à la décision de la METROPOLE EUROPEENNE DE LILLE n° XXX en date du XXXX, l'ORI est portée par la société « La fabrique des quartiers – Métropole européenne de Lille SPLA », Société Publique Locale d'Aménagement, dont le siège social est à Lille (59000), 8 allée de la Filature, identifié au Registre du Commerce et des Sociétés à Lille Métropole sous le numéro SIREN 523 033 595.

La procédure d'ORI implique une animation et un suivi des propriétaires pour les motiver et les accompagner dans la réalisation des travaux prescrits. La mise en œuvre de l'ORI sera assurée par La fabrique des quartiers, outil opérationnel dédié à l'intervention dans les quartiers d'habitat ancien dégradé de la Métropole Européenne de Lille.

Elle sera appuyée dans cette mission par un opérateur qui sera désigné dans le cadre de la mise en place d'une d'Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat (OPAH) sur les secteurs concernés, pour l'accompagnement des propriétaires, notamment en ce qui concerne les aides financières qui peuvent leur être accordées pour la réalisation des travaux.

III- Mise en œuvre de l'Opération de Restauration Immobilière (ORI)

La procédure d'ORI est régie par les articles L.313-4 à L.313-4-4 et R.313-23 à R.313-29 du code de l'urbanisme.

Selon l'art L313-4, **les opérations de restauration immobilière « consistent en des travaux de remise en état, 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. »**

Cette définition implique la réalisation de travaux importants qui peuvent concerner les intérieurs et extérieurs des bâtiments. La déclaration d'utilité publique prise dans le cadre d'une ORI rend d'utilité publique le programme de travaux défini pour les immeubles concernés.

Dans le cas où les travaux prescrits ne sont pas réalisés par les propriétaires dans le délai précisé, une procédure d'expropriation peut être engagée. La personne morale qui mène la procédure se substitue alors au propriétaire pour réaliser ou faire réaliser les travaux de restauration.

Déroulement de l'ORI :

En vue de faire déclarer d'utilité publique la réalisation des travaux prescrits dans le présent dossier, celui-ci est soumis à **enquête publique préalable à la DUP**, organisée par le Préfet¹ dans les formes prévues par le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique². Il comprend notamment la liste des immeubles concernés, leurs conditions d'occupation, la nature des travaux prescrits et le coût global des travaux et des acquisitions.

A l'issue de l'enquête, le commissaire enquêteur nommé rend ses conclusions, favorables ou non à l'utilité publique de l'opération. Dans l'affirmative, le Préfet prononce l'utilité publique des travaux. La collectivité arrête ensuite, pour chaque immeuble, le programme des travaux à réaliser dans un délai qu'elle fixe.

C'est au moment de l'**enquête parcellaire**, qui intervient nécessairement après l'enquête publique, qu'est notifié officiellement à chaque propriétaire le programme de travaux qui lui incombe. Les propriétaires sont invités à se présenter devant le commissaire enquêteur pour s'engager sur la réalisation des travaux et présenter un calendrier de réalisation.

En cas de refus, ou en cas de défaillance de leur part dans la phase de réalisation des travaux, les immeubles concernés pourront faire l'objet d'un **arrêté de cessibilité** puis d'une **ordonnance d'expropriation** au profit de La fabrique des quartiers, qui en deviendra alors propriétaire. Elle procédera aux relogements des occupants le cas échéant et définira les actions de recyclage des immeubles, dans le respect de la DUP.

Concertation Préalable

Conformément à l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme, le projet de renouvellement urbain du Pile, dont fait partie le projet d'ORI, a fait l'objet d'une concertation préalable par la Métropole Européenne de Lille, dans le but d'associer la population aux réflexions inhérentes à la mise en œuvre d'un projet de requalification du quartier du Pile.

Engagée depuis 2017 sur l'ensemble des quartiers roubaisiens concernés par le NPNRU, la concertation préalable sur le Pile s'est déroulée durant une première phase à travers :

- Un atelier mené avec les associations du quartier et le conseil citoyen de Roubaix Est sur la « dynamique associative » le 20 avril 2018
- Un atelier sur les enjeux liés à la jeunesse le 18 mai 2018
- Une réunion avec les associations de quartier et le conseil citoyen de Roubaix Est pour préparer la réunion publique de présentation des orientations stratégiques du projet le 6 juin 2018
- Une réunion publique réunissant une cinquantaine de participants qui a permis d'échanger autour des orientations stratégiques des Projets Pile et Trois-Ponts

Une deuxième phase de concertation centrée sur l'opération d'aménagement a été menée du 1^{er} mars au 16 avril 2021 selon les modalités définies par délibérations métropolitaines n° 19 C 0152 du 5 avril 2019 et n° 20 C 0453 du 18 décembre 2020. Elle a permis d'exposer les principales orientations du projet et de recueillir les observations par :

- La mise à disposition du public d'un dossier de présentation du projet et de panneaux de présentation accompagnés d'un registre pour recueil des avis :
 - au siège de la Métropole,
 - en mairie de Roubaix, en Mairie des quartiers Est de Roubaix et à la Maison du projet du Pile à Roubaix ;
- La mise à disposition du public d'un dossier de présentation du projet et d'un film de présentation accompagnés d'un registre pour recueil des avis sur la plateforme de participation citoyenne de la MEL (<https://participation.lillemetropole.fr/>) ;
- La mise à disposition du public d'un dossier de présentation du projet et d'un film de présentation sur le site internet de la ville de Roubaix (<https://www.ville-roubaix.fr/>);

¹ Art. R.313-23 du code de l'urbanisme

² Art. R111-1 à R112-24 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

- Une présentation le 11 mars 2021 au Conseil de quartier et au Conseil citoyen. Dans le contexte de crise sanitaire, la présentation s'est déroulée en visio-conférence ;
- Une réunion publique le 22 mars 2021 permettant le débat entre les villes, la Métropole Européenne de Lille, les habitants, les associations locales et toutes personnes concernées. Dans le contexte de crise sanitaire, la réunion publique s'est déroulée en visio-conférence. L'enregistrement vidéo de cette réunion publique a également été mis à disposition du public sur la plateforme citoyenne de la MEL ainsi que sur le site internet de la ville de Roubaix.

Ces contributions du public, qu'elles aient été écrites ou orale, ont permis l'expression de 69 questions ou observations ainsi que de 15 propositions. Le bilan de la concertation a été tiré par délibération du conseil métropolitain n° 21 C 0300 en date du 28 juin 2021.

Ainsi, 84 contributions ont été exprimées : 76% d'entre elles de manière orale lors des réunions publiques dématérialisées et 24% de manière écrite grâce aux registres papier déposés en mairie de Roubaix et au siège de la Métropole Européenne de Lille ou au travers du site de la participation citoyenne de la MEL. Ces contributions ont porté sur les thématiques suivantes :

- Déroulement de la concertation et participation du public au projet : 37%
- Relogement : 35%
- Démolition /Réhabilitation : 15%
- Equipements publics / espaces publics : 7%
- Vie de quartier / vie associative : 4%
- Développement économique : 1%
- Santé : 1%

Le bilan de la concertation du Pile fait état de quelques remarques sur les réhabilitations et notamment la volonté de certains habitants de les privilégier au dépend des démolitions afin de limiter les traumatismes des départs et de valoriser les habitants du quartier.

TITRE 1 - CONTEXTE DE L'INTERVENTION : LE NOUVEAU PROGRAMME NATIONAL DE RENOUVELLEMENT URBAIN ROUBAIX QUARTIERS ANCIENS (NPNRU)

A l'échelle nationale, peu de territoires ont cumulé autant de procédures et de dispositifs d'intervention en direction de l'habitat comme ce fut le cas à Roubaix. Depuis les années 1980, l'intercommunalité a su déployer par des approches parfois novatrices, un ensemble d'outils et mobilisés des moyens importants pour traiter l'habitat indigne faisant de la ville un véritable laboratoire de dispositifs de recyclage de l'habitat privé.

Paradoxalement, le territoire, marqué par une « pauvreté de masse », concentre encore aujourd'hui des enjeux d'intervention massifs en matière de requalification de l'habitat et d'éradication de l'habitat indigne. En effet, 40% du parc privé est évalué comme potentiellement indigne avec des poches à 50%. Pour répondre à cet enjeu, la SPLA La fabrique des quartiers s'est vu confier en février 2022 par la MEL la mise en œuvre opérationnelle du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) pour le volet Roubaix quartiers anciens.

Cette concession d'aménagement, d'une durée de 15 ans, vise à intervenir au sein des quartiers du Pile, de l'Epeule et de l'Alma en conjuguant les interventions sur l'habitat dégradé avec la requalification des espaces publics et le redéploiement des activités de proximité. Les situations sont particulièrement préoccupantes dans ces quartiers avec une concentration des phénomènes de surdivision et de mal logement dans des immeubles dégradés. La procédure d'ORI s'inscrit également dans le cadre de cette concession d'aménagement.

I- Choix du secteur : le quartier NPNRU du Pile

1- Historique et situation actuelle de la Ville de Roubaix : un territoire étroitement lié à son histoire industrielle

Une partie du territoire de la métropole lilloise a été façonnée, principalement au 19^{ème} siècle, par l'activité industrielle. Le tissu urbain hérité de cette période est marqué par une grande densité et mêle usines et logements dans une trame viaire aléatoire et sans axes marquants, hormis les voies de communication historiques des faubourgs et les boulevards.

La Ville de Roubaix est passée d'un bourg de 12 000 âmes à une capitale mondiale du textile de plus de 100 000 habitants durant la première révolution industrielle.

Après cette époque florissante, le territoire a vécu durant la seconde moitié du 20^{ème} siècle une crise provoquée par des facteurs tant endogènes qu'exogènes comme le manque d'investissement sur l'outil de production et la mauvaise appréhension des questions d'innovation textile, la réorientation des capitaux industriels vers d'autres secteurs économiques, et par la concurrence accrue des pays à bas coût de main-d'œuvre.

Cette situation a produit une destruction d'emplois et a conduit les populations d'ascendance ouvrière, majoritaires dans la commune, vers le chômage et la précarisation. Cette dynamique s'est vue confortée par le mécanisme de désindustrialisation métropolitain et régional qui n'a pas permis à ces populations de profiter de mobilités vers d'autres secteurs.

A partir de 1968, la population roubaisienne, alors évaluée à 114.000 habitants, entame sa décrue jusqu'à passer sous la barre des 95.000 habitants en 2010.

Avec ce dépeuplement progressif et la vacance des logements, un processus de dégradation s'installe ; il entraîne la dépréciation des quartiers et la dévalorisation de l'image de la ville. Avec ses logements anciens et fortement sous-équipés, ses usines oppressantes intégrées au tissu urbain, le cadre de vie devient le problème principal.

Face aux mécanismes de déqualification, la Ville de Roubaix a bénéficié de dispositifs issus de la politique de la ville - elle a engagé des projets sociaux, d'insertion, culturels, d'implantation d'équipements de reconquête urbaine, sur l'habitat, des projets de développement commercial et économique qui n'ont pas permis d'entraver ni de briser totalement les dynamiques à l'œuvre.

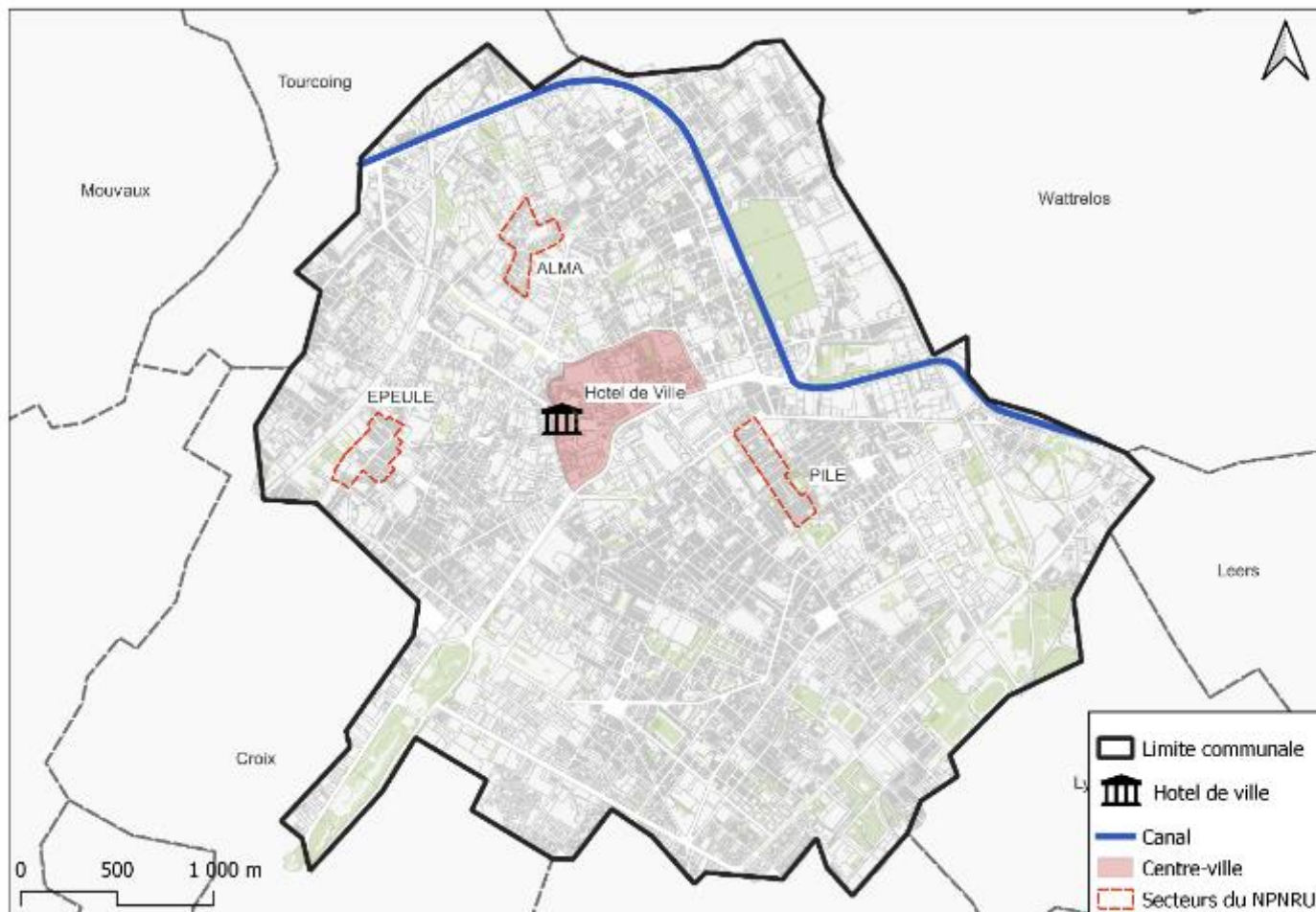
Ainsi, malgré plusieurs décennies de politiques de renouvellement urbain, de cohésion sociale et de développement économique, la MEL concentre encore plus de 200 000 habitants (soit 18% de sa population totale) en quartiers prioritaires de la politique de la ville³ (QPPV). Sur la ville de Roubaix,

³ « Les profils QPV des Hauts de France – Zoom sur la MEL » INSEE – Mai 2021

les QPPV représentent plus de la moitié du territoire de la commune et la population roubaisienne compose un tiers des résidents de la géographie prioritaire de la Métropole Européenne de Lille.

2- La nécessité de poursuivre la requalification du quartier du Pile : Le NPNRU volet quartiers anciens

Lancé en 2014, le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), concerne au



niveau national 450 quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV).

Il se décline à Roubaix sur 4 secteurs :

- l'Alma
- l'Epeule
- **le Pile – secteur objet du présent dossier**
- les Trois-Ponts

Seuls les trois premiers secteurs sont concernés par le volet quartiers anciens (cf figure 1) et feront chacun l'objet de procédures d'ORI conduite par La fabrique des quartiers.

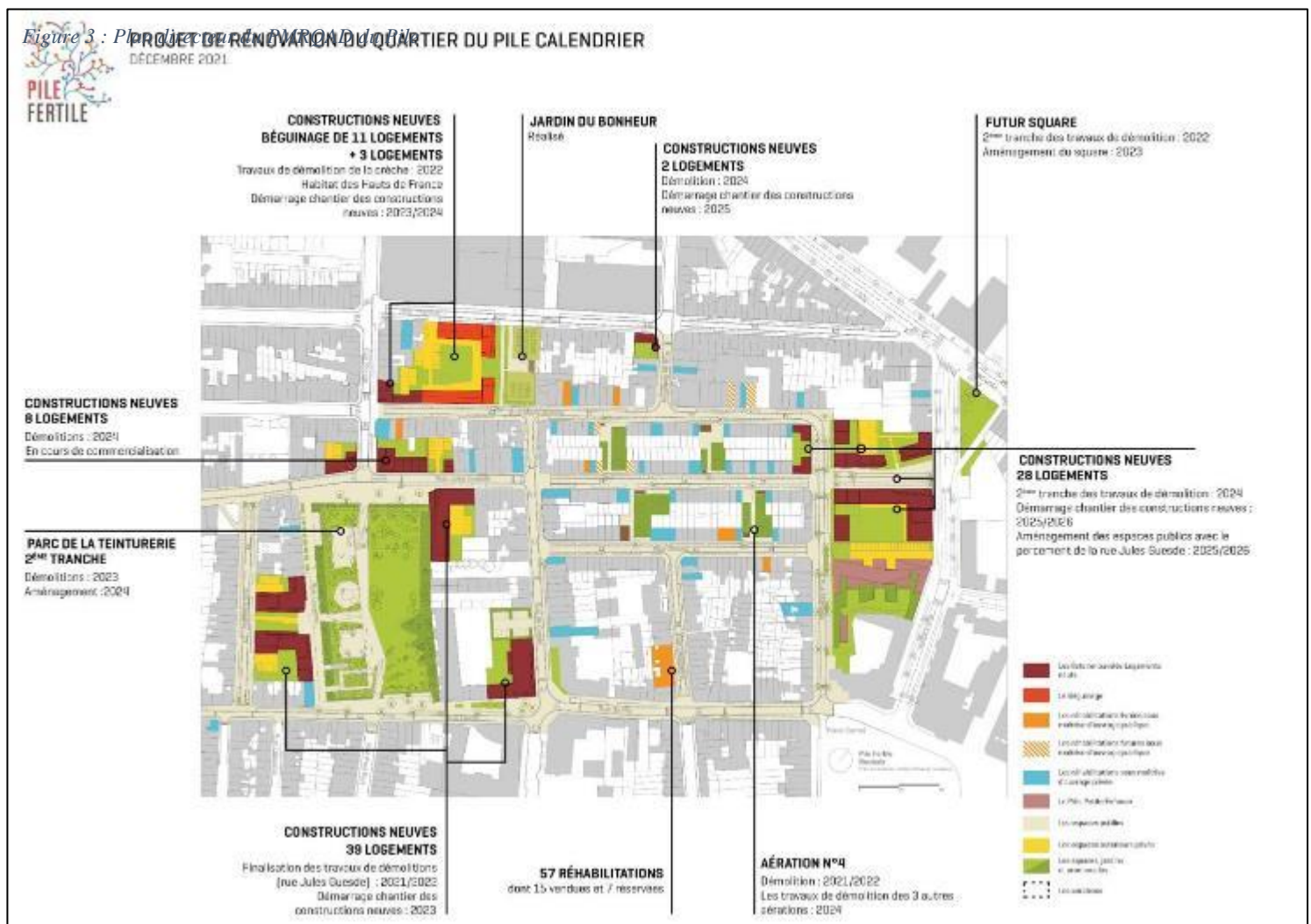
En complément, La fabrique des quartiers et l'EPF Hauts de France mèneront des opérations d'aménagement et de démolition dans les 3 secteurs de concession du NPNRU. Cette procédure nécessitera la mise en place de plusieurs DUP Aménagement, en vue de la maîtrise foncière des immeubles nécessaires au projet pour la réalisation des espaces publics et des restructurations de la trame urbaine.

La carte ci-dessous permet de visualiser la situation géographique du quartier du Pile dans la Ville de Roubaix et par rapport aux quartiers de l'Alma et de l'Epeule qui font également l'objet d'un projet de renouvellement urbain au titre du NPNRU.

Figure 1 : Situation des quartiers NPNRU quartiers anciens dans la commune

L'action du PMRQAD, engagée depuis 2012 et qui se terminera en 2026 a quant à elle permis, notamment à travers la mise en œuvre d'une DUP Aménagement (par arrêté préfectoral du 25 juillet 2017) menée par l'EPF Hauts de France et d'une opération de restauration immobilière (DUP par arrêté préfectoral du 31 juillet 2013) portée par La fabrique des quartiers :

- La réhabilitation de 57 logements dont 27 en ORI
- La démolition de 150 immeubles
- La reconstruction de 91 logements
- Le désenclavement physique du quartier
- La requalification d'espaces publics (aménagement d'un parc et de jardins partagés, création de respirations internes, dans les îlots lanières, réhabilitation lourde de voiries, percement de la rue Jules-Guesde pour simplifier les entrées et sorties du quartier)



Les immeubles ciblés en ORI au titre du PMRQAD ont été réhabilités en partie par des particuliers mais également sous maîtrise d'ouvrage Ci-après, un ensemble de photos donne des exemples de réhabilitations effectuées dans ce cadre.

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





ans le
à parti



ubaix - site d

Malgré des améliorations importantes du parc de logements, des équipements et de la trame urbaine, plusieurs secteurs restent très fragiles et nécessitent de nouvelles actions. Aussi, le NPNRU Roubaix quartiers anciens a pour vocation de poursuivre et de massifier les interventions publiques en matière de lutte contre l'habitat indigne.

4- Un bâti dense et dégradé

Le Pile est un quartier résidentiel d'habitat ancien caractéristique de la ville de Roubaix.

La fabrique des quartiers a mené une étude pré-opérationnelle sur l'ensemble du périmètre NPNRU volet quartiers anciens correspondant à 274 immeubles. Cette étude a mis en avant un tissu composé à plus de 98% de maisons de ville individuelles mitoyennes (R+1+combles ou R+2+combles maximum). Les parcelles et les îlots sont étroits et densément bâtis (cf. figure 4).

En effet, 73% de l'emprise au sol est occupée, contre 40% pour la même typologie d'habitat sur la métropole. Ainsi, nombre de maisons se prolongent par des extensions multiples en cœur d'îlot (maison « télescopique »). Cette densité horizontale bâtie se conjugue naturellement avec une très forte densité de population, largement supérieure à la moyenne roubaisienne (10 305 hab/km² contre 7331 hab/km²).⁴



Figures 4 : Densité du bâti et cœur d'îlot saturé (cité Flipo)



L'habitat est essentiellement privé (83%) avec une majorité de copropriétés. L'état de l'habitat est préoccupant, 85% du bâti est moyennement ou très dégradé. On observe que le bâti autour des rues Casimir Périer, Guizot et Lafayette est le plus concerné par cette problématique puisque 43% des immeubles sont en mauvais état, parmi lesquels 41% appartiennent à des propriétaires occupants.

⁴ Chiffres INSEE 2017

Certains immeubles souffrent d'une grande précarité énergétique due à la faible isolation du bâti et



Figure 5 : Exemple d'immeuble dégradé sur le secteur

aux matériaux utilisés notamment pour la construction des extensions entraînant l'utilisation de chauffages d'appoint très énergivore.

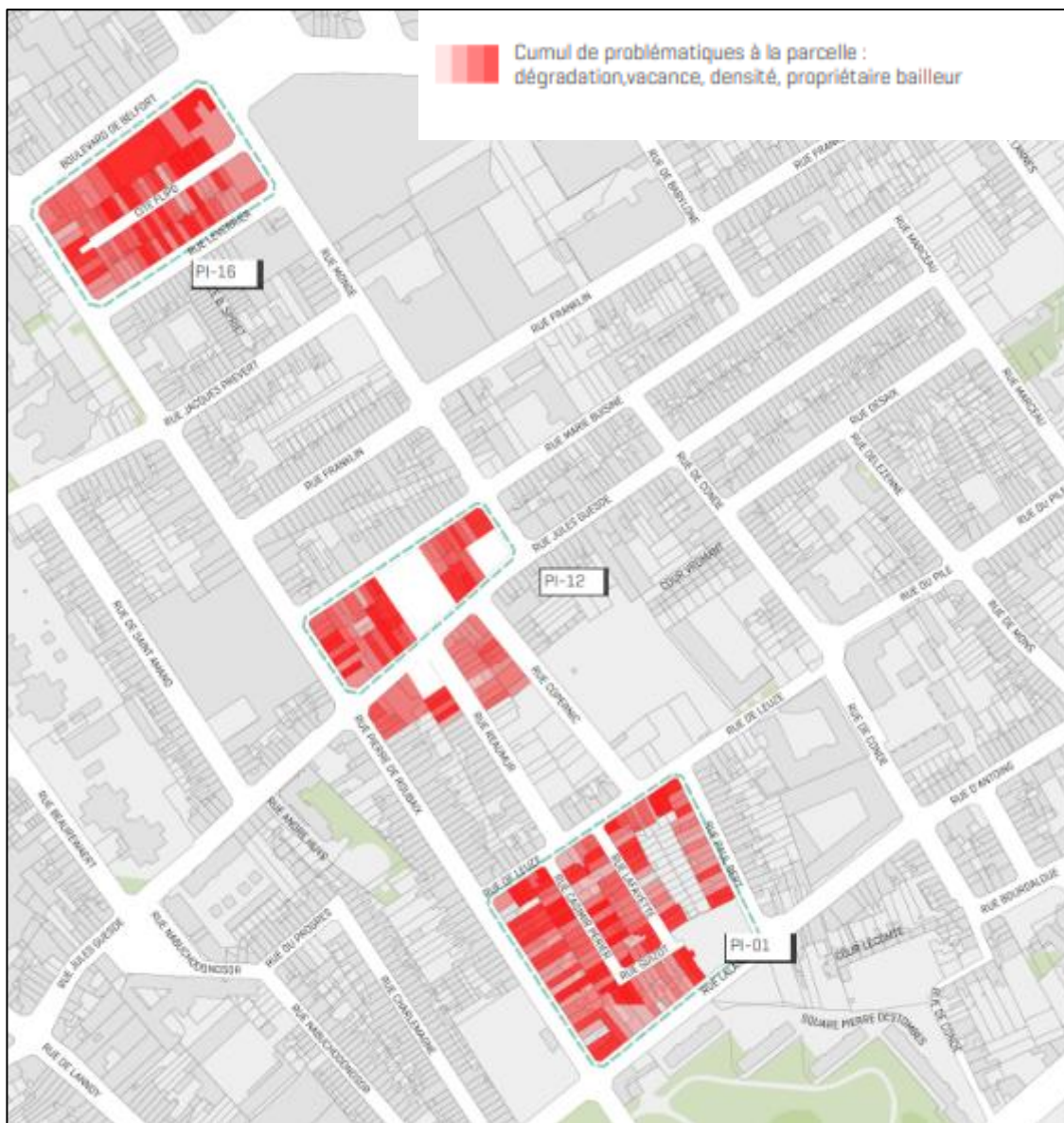


Figure 6 : Chauffage d'appoint et isolation dégradée dans des immeubles du secteur d'intervention

En parallèle, le taux de vacance est supérieur à la moyenne roubaisienne puisqu'il concerne 17% du bâti sur le secteur soit 43 immeubles.

Le quartier du Pile est très résidentiel et peu pourvu en commerces - ils sont concentrés principalement au Nord, au niveau de la Condition Publique et ponctuellement aux angles de la rue Pierre de Roubaix.

Figure 7 : carte synthèse du diagnostic (étude pré-opérationnelle SPLA, septembre 2021)



Néanmoins, le Pile possède des qualités patrimoniales indéniables et reconnues, héritées de l'âge d'or du textile. Résultant de cette activité, on retrouve sur l'ensemble du quartier le patrimoine architectural caractéristique de l'habitat ouvrier. Dans un souci de mise en valeur du patrimoine architectural et de ses habitants, l'habitat ouvrier réhabilité dans le cadre des ORI portera une attention particulière vis-à-vis de la conformité avec le SPR.

II- Une intervention ciblée qui s'inscrit dans un projet global sur le secteur NPNRU du Pile

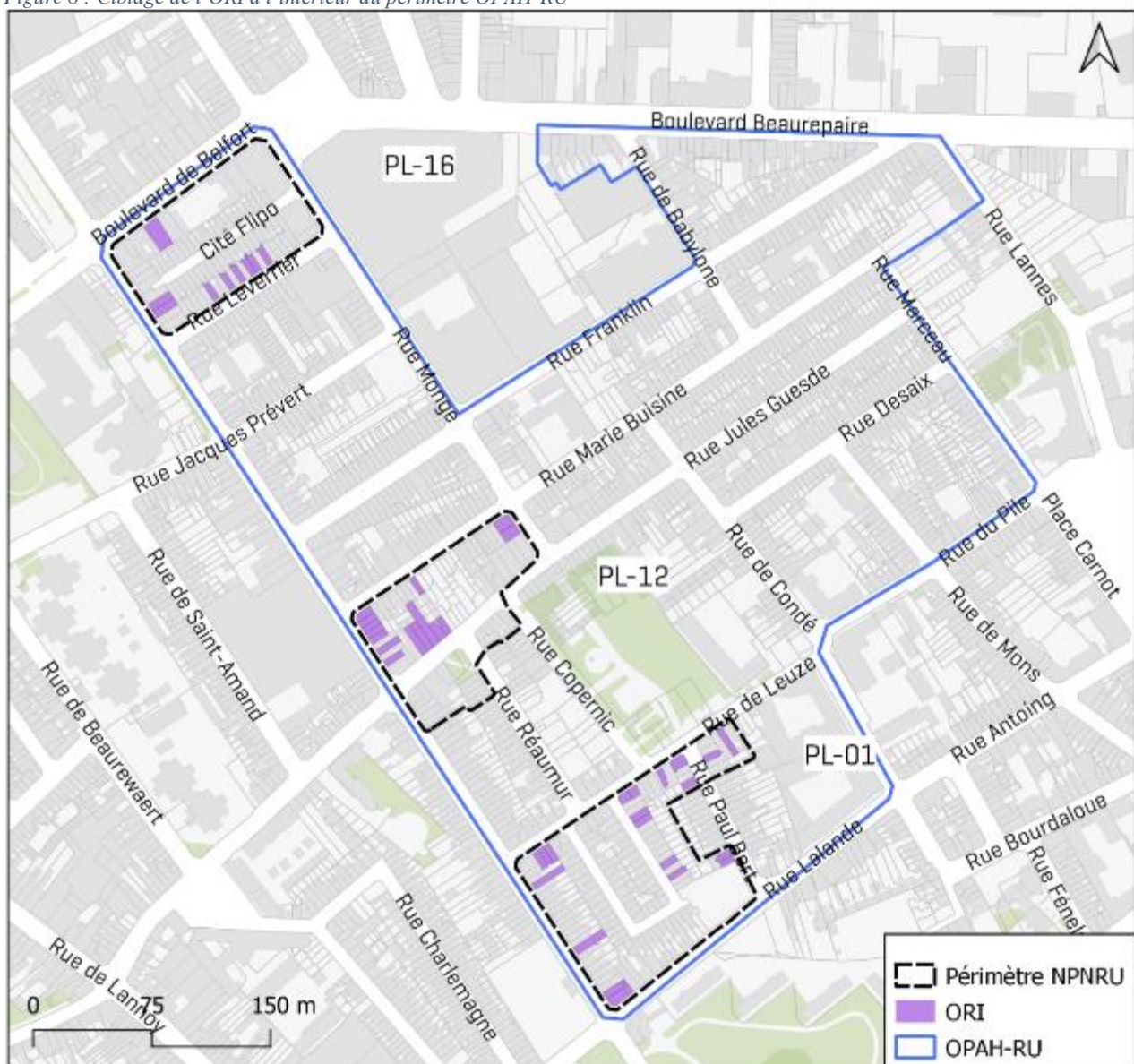
1. Localisation des secteurs d'intervention

Au sein du périmètre opérationnel NPNRU du Pile, les immeubles ciblés en ORI, objet du présent dossier, se répartissent dans 3 îlots, du Nord au Sud :

- L'îlot 16, adjacent à la Condition Publique et composé principalement de la cité Flipo
- L'îlot 12, traversé par la rue Jules Guesde et situé au Nord-Ouest du parc de la Teinturerie
- L'îlot 1, encadré par la rue de Leuze et la rue Lalande et localisé au Sud du parc de la Teinturerie

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

Figure 8 : Ciblage de l'ORI à l'intérieur du périmètre OPAH-RU



2. Les principaux objectifs du NPNRU au Pile

Au regard des dysfonctionnements majeurs observés sur le secteur du Pile, et pour permettre à ce dernier de retrouver une certaine attractivité, l'intervention publique au titre du NPNRU reposera sur la mise en œuvre de plusieurs outils complémentaires, dont deux coercitifs :

- **La maîtrise foncière par le biais d'un dossier d'une DUP Aménagement**, en vue d'une restructuration de la trame urbaine et d'un désenclavement du quartier. D'importants aménagements de l'espace public vont permettre au quartier de retrouver de la lisibilité et de l'attractivité. Les futurs aménagements devront permettre l'ouverture du quartier vers le centre-ville et les quartiers adjacents. Couplées aux interventions en cours du PMRQAD, le NPNRU souhaite un désenclavement physique des lieux par une meilleure gestion des flux en s'appuyant sur les grands équipements publics du Pile (Condition publique, théâtre Pierre de Roubaix et parc de la Teinturerie). Leur attractivité doit permettre de valoriser le rayonnement du quartier et d'enclencher un retournement d'image (désenclavement social).
- **La mise en œuvre d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI)**, objet du présent dossier. Elle sera couplée à une OPAH-RU, afin de proposer aux propriétaires concernées des aides financières spécifiques.

Les opérations menées dans le cadre du NPNRU, à travers les différentes procédures telles que les DUP Travaux et Aménagement, visent à définir et à mener un projet de requalification exemplaire à la fois pour le bâti et pour les espaces extérieurs. Les actions lourdes sur l'habitat privé ne peuvent être isolées d'un ensemble de projets et d'actions convergeant vers les objectifs d'une attractivité retrouvée ou renforcée.

3. Description des îlots concernés par l'ORI

L'îlot 16 :

Il constitue le point d'entrée principal du Pile. Il est stratégiquement positionné à l'articulation entre le Pile et le centre-ville. Son aménagement doit permettre le désenclavement du quartier par le rayonnement de deux équipements culturels d'envergure, le théâtre Pierre de Roubaix et la Condition Publique.

L'îlot accueille la majorité des cellules commerciales du secteur (boucherie, restauration rapide, téléphonie, garages automobiles). A ces activités se rajoutent les locaux d'associations qui bénéficient d'une parcelle bien arborée mais peu visible depuis le boulevard.

Sa morphologie est caractéristique des îlots roubaisiens avec un passage sous porche donnant accès à la courée de la cité Flipo et reliant les rues Monge et Pierre de Roubaix. Ce passage traversant de 7 m de largeur est encombré par le stationnement et-accaparé par du trafic illicite qui éloigne les habitants du quartier.

Le fort taux de vacance (20%) sur l'îlot s'explique par l'état avancé de dégradation du bâti, des façades à l'insalubrité des logements.

Sur cet îlot, parmi les 9 immeubles ciblés :

- 7 sont dans un mauvais état et 2 en état moyen
- 5 sont occupés par des locataires et 4 par des propriétaires occupants
- aucun n'est vacant

Figure 9 : Ilot 16, zoom sur les immeubles ciblés en ORI



1/ Vue aérienne montrant la forte densité de construction de la Cité Flipo, Ilot 16, © MEL



2/ La Condition publique qui borde le Nord Est de l'ilot 16, © Google Maps



3/ Linéaire de maison individuelle de la rue Leverrier, Ilot 16, © Google Maps



Objectifs du NPNRU :

La Condition Publique, architecture héritée de l'âge d'or du textile et située à l'entrée Nord du quartier, abrite désormais un espace de production culturelle majeur du territoire. Son rayonnement à l'échelle métropolitaine est générateur d'un flux important de visiteurs qui doit permettre au Pile de s'ouvrir vers l'ensemble de la MEL.

Les aménagements du NPNRU souhaitent valoriser l'entrée du Pile au niveau de la Condition publique par la rénovation complète de l'ilot : sa dédensification et la réhabilitation des immeubles les plus dégradés

La Condition Publique vue de la Cité Flipo – ilot 16, © Google Maps



Figure 10 : Plan guide du futur aménagement de l'ilot 16



L'îlot 12 :

Aménagement phare du PMRQAD, le parc de la Teinturerie, longé par la rue Jules Guesde, étroite et s'achevant en impasse est très peu visible de l'extérieur du quartier et de la rue Pierre de Roubaix. Il est entouré par un bâti dense.

L'îlot 12 tient un rôle stratégique dans le quartier. En effet, la rue Jules Guesde traverse la ville, reliant le quartier Sainte-Elisabeth jusqu'à la Place du Travail. Elle représente ainsi une opportunité de désenclavement et d'ouverture en donnant de la visibilité aux aménagements d'espaces publics et à la requalification globale portés par le PMRQAD dont le parc de la Teinturerie

Parmi les 15 immeubles ciblés :

- 10 immeubles sont en mauvais état et 5 sont en état moyen
- 10 sont occupés par des locataires et 3 par des propriétaires occupants
- 2 sont vacants

Figure 11 : Ilot 12, zoom sur les immeubles ciblés en ORI



1/ Vue de l'îlot 12 autour de la rue Jules Guesde, © MEL



2/ Le parc de la Teinturerie à proximité de l'îlot 12, © SPLA



3/ Linéaire de maison individuelle de la Jules Guesde, Ilot 12, © SPLA



L'îlot 1 :

Il se compose en réalité de 3 îlots imbriqués. Il est particulièrement dense et se trouve bordé par un espace public de proximité, la place Paul Bert, accaparée par du trafic illicite qui éloigne les habitants du quartier. Cet îlot se caractérise par un fort taux de parcelles privées, habitées par des propriétaires occupants.

Les parcelles sont très exiguës sur le linéaire impair de la rue Casimir Perrier (jusqu'à 3,5 m de largeur pour les plus fines, pour une profondeur modeste de 12 m contre 22 m pour celles situées sur le linéaire Pierre de Roubaix). Au Sud, sur la rue Lalande, les fonds de parcelles présentent des box de garages (3 m de hauteur) en vis-à-vis du square Destombes et qui ne sont pas à l'échelle de la rue.

Le dessin de la trame urbaine confère un effet de renfermement. Les rues Lafayette, Guizot et Casimir Périer forment une « double impasse » ne permettant pas l'ouverture du quartier vers le square Pierre Destombes au Sud et alimente un sentiment d'insécurité.

Parmi les 20 immeubles ciblés :

- 1 en état urgent, 16 sont dans en mauvais état et 3 en état moyen
- 13 sont occupés par des locataires et 7 par des propriétaires occupants
- aucun n'est vacant

Figure 13 : Ilot 1, zoom sur les immeubles ciblés en ORI



1/ Vue aérienne montrant la forte densité de construction l'îlot 1, © MEL



2/ Linéaire de la rue Pierre de Roubaix, Ilot 1, © SPLA



3/ Linéaire de la rue de Leuze, Ilot 1, © SPLA



Objectifs du NPNRU :

Le projet prévoit la dédensification de cet îlot par la démolition de l'îlot central Casimir/Lafayette et le linéaire impair des maisons sur la rue Casimir Perrier. Les immeubles les plus dégradés sur le reste de l'îlot seront réhabilités.

Le désenclavement de l'îlot passera par la création d'un espace public végétalisé en lieu et place de l'îlot central, associé à une unique voie de desserte réservée aux riverains qui reliera la rue Réaumur à la rue Lalande en lien avec le square Destombes.

La place Paul Bert sera requalifiée pour permettre sa réappropriation par les habitants et reliée au nouvel espace public.

Double impasse sur l'îlot 1



Figure 14: Plan guide des futurs aménagements de l'îlot 1



III- Le rôle de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)

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

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

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

L'intérêt d'une OPAH est d'assurer la présence d'une conduite de projet, d'un accompagnement des propriétaires et des occupants et de financements des travaux en amélioration de l'habitat.

Un conventionnement avec l'ANAH et la désignation d'un opérateur de l'OPAH est attendu pour le premier semestre 2023.

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

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

TITRE 2 - CHOIX DES IMMEUBLES RETENUS

Les immeubles objets du présent dossier sont au nombre de 44, situés de manière diffuse au sein des trois îlots d'intervention du NPNRU sur le quartier Pile.

IV- Méthode de sélection des immeubles

L'étude pré-opérationnelle menée par La fabrique des quartiers débutée en juin 2019 a permis de faire un repérage de l'ensemble des immeubles situés au sein des secteurs d'intervention au titre du NPNRU LQA, pour les orienter le cas échéant vers les dispositifs ou procédures les plus adaptés à leur nécessité de traitement, du plus incitatif au plus coercitif. Ce travail s'est fait à partir de relevés de terrain extérieurs et de croisement de données dont les critères spécifiques visant à la restauration immobilière.

Les relevés de terrain étaient concentrés sur plusieurs points pour le pré-ciblage des immeubles :

- > Photographier les façades afin d'identifier/classer l'état de ces dernières
- > Relever les éléments relatifs à l'occupation (signes d'occupation, noms, nombres de logements, ...)
- > Etudier l'état structurel des bâtiments (couverture, maçonnerie, huisseries, ...)
- > Recenser l'offre et l'occupation des cellules commerciales.

Ces relevés de terrain ont également été effectués en lien avec le Service Communal d'Hygiène et de Salubrité de la Ville de Roubaix pour obtenir des informations complémentaires sur d'éventuelles procédures en cours sur les immeubles pré-ciblés.

A l'issue de cette étude, 174 immeubles ont été ciblés en ORI sur les quartiers du Pile, de l'Epeule et de l'Alma, en raison de cumul de critères urbains prioritaires et d'habitat, dont **76** situés dans le périmètre d'intervention du Pile.

Afin de mener à bien cette opération d'aménagement en lien avec l'OPAH et en accord avec la Métropole Européenne de Lille ainsi que la Ville de Roubaix, les 76 immeubles ciblés ne seront pas traités dans le même temps.

La stratégie opérationnelle repose sur l'élaboration de deux dossiers de DUP Travaux échelonnés dans le temps (environ un an entre les deux), afin de permettre un accompagnement des propriétaires concernés via l'OPAH et l'animation en ORI (subventions, suivi des permis de construire, suivi des travaux, ...).

Aussi, chaque DUP Travaux fera l'objet d'une enquête publique préalable et, le cas échéant, d'une enquête parcellaire, d'un arrêté de cessibilité ainsi qu'une ordonnance d'expropriation.

Le présent dossier concerne **44** adresses sur les 76 adresses pré-ciblées, les adresses choisies sont les immeubles les plus dégradés nécessitant un premier accompagnement significatif. L'état de dégradation a pu être confirmé par une visite ou bien lors des relevés terrain.

V- Phase de visites

La Ville de Roubaix a envoyé un courrier à chaque propriétaire identifié pour solliciter une visite de l'immeuble en vue de son inclusion éventuelle à l'ORI (courrier type ci-annexé). Elle a habilité les salariés de La fabrique des quartiers à réaliser ces visites dans le cadre du NPNRU, par courrier du 1^{er} octobre 2020 ci-annexé.

Les visites d'immeubles se sont déroulées de février à avril 2022 pour les adresses concernées par le présent dossier. Les visites sont encore en cours pour les autres adresses pré-ciblées.

Cette première approche a permis la visite de 41 immeubles pré-ciblés, dont :

- 4 ont été retirés de la liste d'immeubles ciblés, leur état ne justifiant pas la prescription de travaux de manière coercitive
- 37 ont été maintenus dans l'ORI

Sur les 44 immeubles objet du présent dossier, 16 ont été visités en présence du Pôle Habitat de La fabrique des quartiers ainsi que du SCHS de la Ville de Roubaix, et 11 uniquement par SCHS.

Pour rappel, l'ensemble des immeubles visités ne sont pas forcément intégrés dans ce présent dossier, ils feront l'objet d'une seconde DUP Travaux. En effet, la sélection est effectuée en fonction de l'état de dégradation des biens et pour respecter une cohérence géographique (grouper les immeubles de certaines rues dans un même dossier).

En parallèle, la tenue de réunions mensuelles (Pôles Habitat et Foncier de La fabrique des quartiers) a permis d'arrêter collégialement une liste définitive d'immeubles, et ce afin de s'assurer de la pertinence et de la viabilité de ce ciblage. Suite à ces réunions, aucune copropriété n'a été retenue dans le cadre d'une ORI.

Au jour du dépôt du présent dossier, 18 immeubles ciblés dans ce dossier n'ont pu faire l'objet d'une visite, soit par refus du propriétaire, soit par l'absence de contact. Ces biens feront ou pourront faire l'objet d'une procédure de visite par l'homme de l'art dans les conditions définies par le code de l'urbanisme (art L.313-10 et R.313-33 et suivants), qui permettra de confirmer ou infirmer leur maintien dans la procédure, avant l'enquête parcellaire.

Un constat de dégradation et indignité

La mise en œuvre d'une DUP Travaux de restauration immobilière sur ces immeubles est rendue nécessaire au regard des éléments suivants souvent constatés :

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

VI- Liste des immeubles retenus et situation d'occupation

La totalité des immeubles sont des monopropriétés occupées soit par des propriétaires occupants ou des locataires ou encore présumées vacantes.

Les informations relatives à l'occupation sont issues des visites réalisées, ou à défaut de visite, de recoupements d'informations (pages blanches, signes extérieurs d'occupation etc). « NC » (Non Connu) est indiqué lorsque n'est pas connu le nombre de logements qui sont occupés.

Ilot	Références cadastrales	N° et voirie	Contenance cadastrale (m ²)	Statut d'occupation	Nombre de logements	Nombre de logements occupés	Nombre de commerces	Visité
Ilot 1	CX 3	4 RUE DE LEUZE	46	Locataire	1	1	0	oui
Ilot 1	CX 161	40 RUE DE LEUZE	78	Propriétaire occupant	1	1	0	oui
Ilot 1	CX 100	25 RUE LAFAYETTE	45	Locataire	1	1	0	Oui
Ilot 1	CX 102	21 RUE LAFAYETTE	51	Locataire	1	1	0	oui
Ilot 1	CX 109	7 RUE LAFAYETTE	53	Locataire	1	1	0	oui
Ilot 1	CX 148	6 RUE PAUL BERT	47	Locataire	1	1	0	oui

Ilot 1	CX 155	34 RUE DE LEUZE	70	Locataire	1	1	0	Oui
Ilot 1	CX 4	6 RUE DE LEUZE	53	Propriétaire occupant	1	1	0	Oui
Ilot 1	CX 2	2 RUE DE LEUZE	50	Locataire	1	1	0	oui
Ilot 1	CX 33	237 RUE PIERRE DE ROUBAIX	116	Locataire	1	1	0	oui
Ilot 1	CX 44	253 RUE PIERRE DE ROUBAIX	108	Locataire	1	1	1 (en activité)	oui
Ilot 1	CX 110	5 RUE LAFAYETTE	55	Locataire	1	1	0	non
Ilot 1	CX 10	211 RUE PIERRE DE ROUBAIX	93	Propriétaire occupant (nu-propriétaire)	1	1	0	non
Ilot 1	CX 43	251 RUE PIERRE DE ROUBAIX	67	Propriétaire occupant	1	1	0	oui
Ilot 1	CX 114	22 RUE DE LEUZE	40	Propriétaire occupant	1	1	0	non
Ilot 1	CX 158	3 RUE PAUL BERT	50	Propriétaire occupant	1	1	0	non
Ilot 1	CX 113	20 RUE DE LEUZE	45	Locataire	1	1	0	oui
Ilot 1	CX 135	32 RUE PAUL BERT	34	Locataire	1	1	0	oui
Ilot 1	CX 136	30 RUE PAUL BERT	41	Locataire	1	1	0	oui
Ilot 1	CX 151	30 RUE DE LEUZE	43	Locataire	1	1	0	oui
Ilot 12	CW 173 – 982	16 RUE MARIE BUISINE	46	Locataire	1	1	0	oui
Ilot 12	CW 1183	46 TER RUE MARIE BUISINE	85	Locataire	2	1	0	oui
Ilot 12	CW 144	137 RUE PIERRE DE ROUBAIX	58	Locataire	1	1	0	non
Ilot 12	CW 912	139 RUE PIERRE DE ROUBAIX	53	Locataire	1	1	0	oui
Ilot 12	CW 911	141 RUE PIERRE DE ROUBAIX	48	Locataire	1	1	0	oui
Ilot 12	CW 907	149 RUE PIERRE DE ROUBAIX	71	Locataire	1	1	0	oui

Ilot 12	CW 909	145 RUE PIERRE DE ROUBAIX	50	Locataires	2	2	0	non
Ilot 12	CW 910	143 RUE PIERRE DE ROUBAIX	51	Locataire	1	1	0	oui
Ilot 12	CW 1150	153 RUE PIERRE DE ROUBAIX	56	Locataire	1	0	0	non
Ilot 12	CW 1184	132 RUE MONGE	80	Propriétaire occupant	2	1	0	oui
Ilot 12	CW 352	273 RUE JULES GUESDE	95	Propriétaire occupant	1	1	0	non
Ilot 12	CW 351	275 RUE JULES GUESDE	96	Locataire	1	1	0	non
Ilot 12	CW 350	277 RUE JULES GUESDE	158	Locataire	1	0	0	non
Ilot 12	CW 349	279 RUE JULES GUESDE	69	Locataire	1	0	0	non
Ilot 12	CW 344	283 RUE JULES GUESDE	52	Locataire	1	1	0	oui
Ilot 16	BZ 4	92 BOULEVARD DE BELFORT	188	Propriétaire occupant	1	1	0	non
Ilot 16	BZ 34	77 RUE PIERRE DE ROUBAIX	83	Locataire	1	1	0	non
Ilot 16	BZ 35	79 RUE PIERRE DE ROUBAIX	82	Propriétaire occupant	1	1	0	non
Ilot 16	BZ 66	27 RUE LEVERRIER	51	Propriétaire occupant	1	1	0	oui
Ilot 16	BZ 64	31 RUE LEVERRIER	53	Propriétaire occupant	1	1	0	non
Ilot 16	BZ 67	25 RUE LEVERRIER	52	Locataire	1	1	0	oui
Ilot 16	BZ 69	21 RUE LEVERRIER	54	Locataire	1	1	0	oui
Ilot 16	BZ 71	17 RUE LEVERRIER	48	Locataire	1	1	0	non
Ilot 16	BZ 74	11 RUE LEVERRIER	49	Locataire	1	1	0	non

TITRE 3 – PRESCRIPTIONS GENERALES DE TRAVAUX

Aucun texte ne précise les limites exactes des travaux susceptibles d'être prescrits, mais le code de l'urbanisme, dans sa définition de la procédure de restauration immobilière, indique qu'il s'agit de « *travaux de remise en état, 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.* »⁵

Outre le respect des normes et réglementations rappelées en I, les travaux devront être conformes aux préconisations édictées en II.

VII- Documents et règlements principaux à prendre en compte lors de l'engagement des travaux de restauration

Les travaux à réaliser sur les immeubles faisant l'objet de la Déclaration d'Utilité Publique devront respecter les contraintes de législation et de réglementation applicables, notamment les suivantes :

Documents cadres :

- Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLU2) approuvé au Conseil du 12 décembre 2019, notamment les dispositions particulières relatives aux sites NPRU de Roubaix - Pile et Trois Ponts - **UCA7.1.4** Programme Local de l'Habitat (PLH) approuvé en 2012, en cours de révision
- Code de la Construction et de l'habitation (CCH)
- Règlement sanitaire départemental du 12 avril 1979, modifié par arrêtés préfectoraux des 12 octobre 1981, 20 octobre 1982, 8 novembre 1984, 14 février 1985
- Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, précisant les obligations du bailleur ; « *Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé* »
- Le règlement du Site Patrimonial Remarquable (SPR) instauré par la loi 2016-925 du 7 juillet 2016. Le SPR couvre l'intégralité du site du Pile.

Habitabilité et décence :

- Décret n° 87-149 du 6 Mars 1987 fixant les conditions minimales de confort et d'habitabilité auxquelles doivent répondre les locaux mis en location.
- Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent (application de l'article 187 de la loi SRU du 13 Décembre 2000).
- Règlement sanitaire départemental (RSD) du Nord du 12 avril 1979 modifié par arrêtés préfectoraux des 12 octobre 1981, 20 octobre 1982, 8 novembre 1984, 14 février 1985. Le RSD peut prévoir des prescriptions spécifiques à l'entretien, l'utilisation et l'aménagement des locaux d'habitation qu'il devra respecter. Etant précisé que les règles du règlement sanitaire prévalent lorsqu'elles sont plus strictes que celles du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002.
- Arrêté du 24 mars 1982 et la circulaire n°82-52 du 7 juin 1982, relatifs à l'aération des logements

Amiante et plomb :

- Articles L. 1334-1 et suivants et R. 1334-1 et suivants du CSP sur la lutte contre la présence de plomb ou d'amiante.

Sécurité incendie :

⁵ Art L.313-4 du code de l'urbanisme

- Arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation
- Arrêté du 25 juin 1980 portant approbation des dispositions générales du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public (ERP) prévoyant notamment le désenfumage des locaux en cas d'incendie et la non-propagation du feu et des fumées par les installations de VMC.

Performances énergétiques :

- Articles R111-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.
- Décret n°2007-363 du 19 mars 2007 relatif aux études de faisabilité des approvisionnements en énergie, aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants et à l'affichage du diagnostic de performance énergétique.
- La réglementation thermique définie dans l'arrêté du 3 mai 2007, modifié par l'arrêté du 22 mars 2017, relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants.

Installations électriques :

- Norme NF C 15-100 porte sur la protection de l'installation électrique et des personnes, ainsi que sur le confort de gestion, d'usage et l'évolutivité de l'installation.
- Arrêté du 3 août 2016 portant réglementation des installations électriques des bâtiments d'habitation

Installations gaz :

- Arrêté du 23 février 2018 relatif aux règles techniques et de sécurité applicables aux installations de gaz combustible des bâtiments d'habitation individuelle ou collective, y compris les parties communes
- Norme NF DTU 61.1 : rassemble les éléments permettant la conception et la mise en œuvre d'une installation avec un générateur fonctionnant au gaz naturel (de la ligne gaz à l'évacuation des produits de combustion).

VIII- Description des travaux sur les parties communes et parties privatives

Les travaux prescrits devront prévoir d'une manière générale la correction des dégradations et problématiques qui ont pu être constatées, et donc inclure notamment :

- l'étanchéité générale de l'immeuble (traitement de la toiture, des façades, des sous-sols),
- l'isolation et la ventilation de l'immeuble,
- la remise aux normes complète des installations de chauffage, sanitaires et électriques,
- le traitement de la façade
- la réunion de plusieurs logements
- la restructuration lourde du bâti engendrant le plus souvent une redistribution des cloisons de distribution et la modification des trémies et des escaliers, ainsi que la recherche de la planéité des planchers,
- le traitement des sols et des murs (revêtement de sols et peintures),
- l'éradication du plomb.

Les prescriptions générales portent donc sur l'immeuble dans sa globalité (intérieur et extérieur), et sont édictées aussi bien pour les parties communes que pour les parties privatives.

Les parties communes concernent :

- Façade, menuiseries, ferronneries : il est précisé si un ravalement ou des reprises doivent être envisagés sur la façade
- Toitures : il est précisé si la réfection complète de la toiture doit être prévue ou si une révision globale suffira. Dans tous les cas, la toiture doit à terme devenir complètement étanche et ventilée. Les chéneaux et les descentes d'eau de pluie seront traités par restauration ou remplacement.
- Autres : dans le cas où un élément des parties communes très précis est à revoir, il est explicité dans la fiche immeuble

Les parties privatives concernent :

- Mise aux normes d'habitabilité, de confort et de sécurité : les travaux qui auront pour but l'amélioration du confort des logements ou autres locaux, ainsi que leur mise aux normes de sécurité et d'hygiène.
- Elles concerneront également la rationalisation des circulations verticales notamment dans les immeubles divisés, et la redistribution des cloisonnements dans les volumes existants.

1- Travaux sur parties communes

Pour rappel, anciennement Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP), servitude créée par les arrêtés des 16 juillet 2001 et 8 juillet 2002 devenue depuis la loi 2016-925 du 07 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, le Site Patrimonial Remarquable (SPR) couvre 90% du territoire roubaisien, et l'intégralité du site du Pile. Il vise à donner des règles complémentaires à celles introduites par le PLU pour une meilleure préservation de la qualité architecturale du patrimoine roubaisien.

Sont régis, entre autres, par le règlement du SPR :

- La couleur des menuiseries et leur compartimentage (porte, fenêtre, volet, bandeau du chéneau)
- Les conditions de ravalement et de rejointoiement des murs
- Les boîtes aux lettres.

Tous les dossiers de demande d'autorisation d'urbanisme déposés dans le périmètre du SPR ont un délai d'instruction prolongé étant soumis à l'avis préalable d'un architecte des Bâtiments de France.

a) Façade

On entend par façade toute élévation extérieure d'un bâtiment donnant sur les espaces publics. Les autres façades, pignons ou façades arrière, sont concernées seulement si elles sont visibles du domaine public.

Les **reprises** concernent les façades non conformes aux prescriptions ci-après détaillées en incluant le ravalement général.

Le **ravalement** doit être conforme aux prescriptions ci-après détaillées.

Le respect de l'ordonnancement et de la composition architecturale d'origine est demandé.

La composition urbaine s'appréciant dans un ensemble, un relevé et des photos de la façade et des façades mitoyennes seront nécessaires lors du dépôt du permis de construire afin d'apprécier le rythme des percements et l'harmonie avec les architectures voisines et éléments de décor.

L'appréciation des projets concernant les façades de caractère, dont la modénature est remarquable, sera faite au regard du respect des éléments d'origine et de leur nécessaire mise en valeur.

La maçonnerie en brique des immeubles est traditionnellement apparente.

Le mortier de rejointoiement, à base de chaux, est coloré soit de teinte grise soit par la brique pilée. La protection du parement de la maçonnerie est assurée par un badigeon au lait de chaux.

Les matériaux comme la pierre, la brique émaillée et la céramique peuvent être associés à la brique rouge ou blanche.

La maçonnerie en brique des immeubles est généralement enduite. Les mortiers utilisés dans la mise en œuvre des enduits sont à base de chaux.

Préconisations techniques façade :

➤ Matériaux

Dans le cas de travaux de restauration de façade, les maçonneries seront débarrassées des matériaux rapportés qui les dénaturent. Les parties d'édifices ou détails d'architecture altérés, appuis de fenêtre, éléments de modénature, seront restaurés avec un matériau et une mise en œuvre traditionnels.

Les éléments de modénature conservés serviront de référence pour toute restitution des dispositions architecturales anciennes.

➤ Matériaux de parement

Dans le cas d'une façade recouvert de matériaux de parement, ceux-ci seront conservés :

- si le traitement de façade est d'origine.
- si le traitement de façade n'altère pas la qualité architecturale de la construction.

La conservation d'un parement d'une façade d'un rang bâti doit s'intégrer harmonieusement aux façades avoisinantes. Un ravalement sera préconisé pour tout élément de parement conservé.

➤ Maçonnerie apparente

La restauration de la maçonnerie en partie courante se fera par relancis.

Lorsque la maçonnerie a fait l'objet de modification importante ou visible, un badigeon au lait de chaux ou par une peinture minérale sera mis en place afin d'atténuer les différences de matériaux.

Lorsque la maçonnerie n'a pas subi de modification ou que les matériaux utilisés sont similaires, un nettoyage de la façade par hydrogommage sera réalisé.

Lorsque la maçonnerie a fait l'objet d'un rejointoiement non conforme aux prescriptions d'origine ou si les joints sont détériorés, le dégarnissage des joints sera réalisé avec soin afin d'éviter les épaufrures. Le mortier de rejointoiement sera compatible avec les dispositions anciennes encore en place. Dans le cas d'un ravalement d'une façade en briques rouges par hydrogommage, le rejointoiement sera de teinte ocre rouge.

➤ Maçonnerie enduite

L'enduit de finition sera serré et lissé, sa protection sera réalisée par un badigeon au lait de chaux ou une peinture minérale rappelant l'aspect du badigeon.

La modénature existante, corniche, bandeau, chaînes d'angle, pilastres, encadrement de baies, sera conservée.

➤ Soubassements

Le ravalement du soubassement se fera :

- soit par hydrogommage.
- soit par la mise en place d'un badigeon au lait de chaux ou par une peinture minérale.

Ce badigeon sera généralement de teinte foncée. Les coffrets concessionnaires (EDF, GDF...) seront mis en peinture de la même teinte que le soubassement.

➤ Percements

Les percements d'origine, ainsi que ceux modifiés qui n'altèrent pas la composition de la façade, seront conservés.

Les percements profondément modifiés qui nuisent à la composition de la façade pourront être restitués d'après les traces éventuellement conservées de leur disposition d'origine, ou conformément aux dispositions relevées sur des édifices de référence avoisinants.

Les modifications des percements d'origine seront interdites dans le cas d'un élargissement de la baie ou d'un abaissement du niveau du linteau.

Dans le cas d'un regroupement de plusieurs maisons à l'intérieur d'une choque, la lisibilité des percements d'origine sera conservée, en particulier si la distribution intérieure est modifiée.

➤ Réseaux de distributions

Lorsqu'ils ne pourront pas être installés à l'intérieur du bâti, non visibles du domaine public, les compteurs EDF/GDF seront encastrés dans la maçonnerie de la façade lorsque celle-ci est à l'alignement sur rue.

Leur implantation et leur protection seront réalisées en fonction de la composition des matériaux et des couleurs de la façade

b) Menuiseries

Traditionnellement peintes, les fenêtres sont à grands carreaux et à impostes vitrées. Les portes d'entrée, pleines ou à vantaux vitrés, comportent une imposte vitrée. A rez-de-chaussée, les portes et les fenêtres présentent parfois des encadrements moulurés en bois.

Les volets qui occultent les baies du rez-de-chaussée sont de trois types :

- volets pleins composés de larges planches verticales assemblées et confortées par des traverses en bois.
- volets persiennes ornés d'un motif ajouré en partie haute
- volets roulants en bois

➤ **Fenêtres et portes**

La **restauration**, la **révision** ou le **remplacement** des fenêtres, portes d'entrée et encadrement de baies, s'effectuera suivant les dispositions de menuiserie traditionnelle encore en place ou d'après les menuiseries du bâti de référence.

Les menuiseries en matériaux modernes de substitution seront autorisées sous réserve de respecter :

- les dispositions traditionnelles des fenêtres et des portes à imposte vitrée,
- les dimensions et les profils des menuiseries traditionnelles.

➤ **Volets**

La restauration ou le remplacement des volets à rez-de-chaussée s'effectuera suivant les dispositions de menuiseries traditionnelle encore en place ou d'après les menuiseries du bâti de référence.

Pour l'occultation des baies, les volets seront en bois, pleins ou persiennés.

Les volets roulants seront autorisés sous réserve que le tambour d'enroulement soit fixé à l'intérieur de la maçonnerie et ne fasse pas saillie dans le tableau de la baie.

Les volets à écharpe seront interdits.

Les menuiseries seront homogènes sur la totalité du bâti. Elles seront peintes dans les tonalités de la palette des couleurs utilisées à Roubaix, les finitions bois et blanches ou lasure étant proscrits.

Dans le cas d'un regroupement de plusieurs maisons à l'intérieur d'une choque, l'unité architecturale de la façade sera confortée par l'homogénéité des menuiseries.

➤ **Ferronneries**

Les ouvrages en ferronnerie des maisons sont essentiellement constitués par les grilles de soupiraux et les ancrés au registre décoratif simple.

Les garde-corps, ancrés, et grilles de soupiraux des maisons de ville, édifices commerciaux et immeubles de rapport, grilles et portails des maisons de maîtres et hôtels particuliers sont ornés de motifs décoratifs qui soulignent la composition de la façade.

La restauration des éléments altérés, le remplacement ou la restitution d'ouvrages de ferronnerie s'effectuera suivant les dispositions anciennes conservées.

Après brossage, décapage et traitement anti-corrosion, les ouvrages de ferronnerie seront protégés par une peinture dont la tonalité sera choisie dans la palette des couleurs traditionnelles de Roubaix.

c) Toiture

Les couvertures existantes en tuile en terre cuite et en ardoise naturelle seront conservées. Dans le cas du remplacement par autre matériau, la tuile en terre cuite rouge non vieillie ou l'ardoise naturelle seront utilisées lors de la restauration de la couverture. Le choix du matériau, tuile en terre cuite rouge

non vieillie, ardoise naturelle ou zinc s'effectuera en référence à la typologie architecturale : maison ouvrière, maison de ville, maison de maître, immeuble de rapport. La restauration et l'entretien des couvertures en tuile en terre cuite rouge non vieillie, privilégiera les techniques traditionnelles de mise en œuvre de ce matériau : tuile faîtière, solin au mortier de chaux, à l'utilisation du zinc pré-patiné.

➤ **Profil**

Les dispositions anciennes de toiture ainsi que les toitures modifiées qui n'altèrent ni la volumétrie d'origine du bâti ni la composition de ses façades, seront conservées dans le respect des gabarits avoisinants.

Les toitures profondément modifiées pourront être restituées conformément aux dispositions relevées sur des édifices de référence, en particulier dans le cas d'un remplacement complet de la charpente.

➤ **Percements**

Les dispositions anciennes de lucarnes seront conservées. Elles serviront de référence pour toute restauration.

Dans le cas d'un regroupement de plusieurs maisons à l'intérieur d'un rang bâti, les fenêtres de toit seront autorisées sous réserve d'être positionnées dans le brisis du comble et de ne pas être saillantes. Leur implantation respectera le rythme des travées de la façade et leur nombre sera inférieur au nombre des travées.

Les verrières sur les versants de toiture sur rue sont proscrites.

➤ **Chéneaux**

La restauration du chéneau ou son remplacement s'effectuera suivant les dispositions anciennes ou avoisinantes conservées. Dans le cas d'un chéneau bois, la restauration par ponçage, traitement hydrofuge et mise en peinture sera privilégié. La tonalité de la peinture sera choisie dans la palette des couleurs traditionnelles de Roubaix. La révision de l'étanchéité zinc sera systématique.

➤ **Matériaux**

Les matériaux de couverture traditionnellement utilisé est la tuile en terre cuite. Le matériau de couverture de certains hôtels particuliers, maisons de maître ou maisons de ville est l'ardoise naturelle. Le zinc est parfois utilisé en toiture de l'immeuble de rapport. A l'occasion de restauration ou de modifications de toitures, ces matériaux ont pu être remplacés par des matériaux de substitution.

➤ **Collecte des eaux pluviales**

La collecte des eaux pluviales sera la plus rationnelle possible afin de ne pas multiplier les évacuations dont la disposition n'altèrera pas la composition des façades.

Collecte et évacuation des eaux pluviales seront en zinc, cuivre ou fonte.

➤ **Souches de cheminée**

Les souches traditionnelles seront conservées et restaurées dans leurs dimensions, formes et matériaux d'origine.

Dans le cas d'un regroupement de plusieurs maisons à l'intérieur d'un rang bâti, les souches nouvelles seront réalisées en partie haute de la toiture près du faîtage.

➤ **Antennes**

Les antennes sur mâts et les antennes paraboliques ne sont autorisées que dans le cas où elles ne sont pas visibles du domaine public. Si cette implantation n'est pas possible, la discrétion sera recherchée par l'implantation, le matériau et la couleur. Dans tous les cas, l'implantation en façade est proscrite.

d) Devantures commerciales

Certaines constructions comportent, ou comportaient, une cellule commerciale au rez-de-chaussée. Les devantures commerciales les plus anciennes sont généralement composées d'un ensemble

menuisé avec allège et d'un encadrement mouluré bois. D'autres variations de devantures plus récentes peuvent être repérées comme une vitrine toute hauteur ou des menuiseries aluminium.

Préconisations techniques devantures commerciales :

➤ **Emprise de la devanture**

Tout projet de devanture commerciale devra être présenté sur l'immeuble support entièrement dessiné, et accompagné des photos des deux immeubles contigus. En hauteur, l'emprise maximum sera limitée au niveau du plancher haut du rez-de chaussée. En largeur, dans le cas de percement des étages en travées régulières, l'emprise maximum sera limitée au niveau des fenêtres des dernières travées de l'étage. Dans le cas de percement irrégulier des étages, les devantures seront implantées au maximum à 30 cm pour les devantures en feuillure et à 15 cm pour les devantures en applique des limites latérales du bâtiment. Dans le cas où plusieurs immeubles contigus sont affectés à une même activité, le rez-de chaussée de chaque unité parcellaire sera traitée indépendamment pour laisser apparaître le rythme vertical du découpage parcellaire. La devanture sera recoupée par des éléments menuisés ou maçonnés afin de créer un rythme en harmonie avec les trumeaux et les baies des différentes façades.

➤ **Devanture en feuillure**

Dans tous les cas où la maçonnerie du rez-de-chaussée de l'immeuble aura été réalisée pour être en vue, les devantures seront réalisées en feuillure laissant apparents les piedroits et les piles de l'immeuble qui seront traités dans le même matériau et dans la continuité de la façade.

La devanture sera implantée dans l'épaisseur de la façade en retrait du nu de la façade, avec un minimum de 10 à 15 cm, afin de mettre en valeur le traitement de la maçonnerie.

Les encadrements seront réalisés en bois peint, soit en métal peint, dans des proportions en rapport avec celles des autres menuiseries de l'immeuble.

Les caissons abritant une grille ou un store banne seront obligatoirement pris en tableau ou en intérieur.

Aucune saillie par rapport à la maçonnerie de l'immeuble ne sera admise.

➤ **Devanture en applique**

Si la maçonnerie de l'immeuble n'a pas été réalisée pour être vue, la devanture sera appliquée sur la façade et sera constituée d'un ensemble menuisé, en bois ou en métal.

Elle sera implantée à 15 cm minimum des façades mitoyennes afin de dégager le passage d'une descente d'eaux pluviales et de marquer le rythme des façades successives.

La saillie maximum par rapport au nu de l'immeuble sera de 15 cm pour les pilastres et de 20 cm pour les entablements, bandeaux, caissons de volets roulants ou stores bannes.

Le recouvrement des saillies en chaume, en tuile ou toute autre imitation de matériau de couverture est interdit.

e) Volumétrie

➤ **Transformations sur le bâti**

Un bâti dont les dispositions architecturales anciennes ont été altérées, ne pourra pas faire l'objet de transformations ou modifications autres que celles destinées à la restitution des dispositions anciennes, ou à une modification très partielle de l'état existant, si elles ne compromettent pas une restitution ultérieure des dispositions architecturales anciennes. Ces travaux devront se réaliser, dans tous les cas en harmonie de matériaux, de couleurs et de mise en œuvre avec les matériaux traditionnels.

➤ **Transformations dans le volume bâti existant**

La transformation en logements de locaux auparavant non affectés à cet usage pourra être effectuée. Ceci pourra concerner en particulier les parties communes des immeubles (combles, escaliers...) qui pourront être privatisées pour la restructuration des logements restaurés.

Par ailleurs, il pourra être souhaitable de réaliser des trémies entre niveaux afin de favoriser le regroupement des petits logements, et de créer des mezzanines.

Enfin, le regroupement de deux immeubles situés sur des parcelles contigües pourra être envisagé, dans le but de créer des logements plus spacieux.

f) Cages d'escalier

Les cages d'escaliers doivent être conservées et restaurées, selon des mises en œuvre traditionnelles, adaptées à leur typologie et leurs matériaux (parois verticales, plafonds, sol, escalier et leurs sous faces, portes palières et d'entrée, lambris, éléments de décor, ...).

L'intégrité du volume de la cage d'escalier doit être conservée.

Les escaliers anciens présentant un intérêt architectural seront restaurés à l'identique ou selon un état originel supposé ou observé dans un bâtiment de même typologie (structures, emmarchements, paliers, rampes, lambris, portes palières, ...).

Les matériaux d'origine des emmarchements et des paliers doivent être respectés (maintien ou restauration des structures, des dallages et parquets, réfection des sous-faces de plâtre, remplacement à l'identique des pierres abîmées, conservation et restauration des rampes en ferronnerie ou en bois, des décors muraux, ...).

g) Locaux communs

A l'occasion de travaux dans les parties communes, seront supprimés, sauf s'il s'agit d'éléments anciens de qualité, les réseaux et éléments parasites qui ne sont plus utilisés (évacuation d'eaux usées, colonnes montantes de gaz, WC, ...).

Des gaines intérieures, intégrées aux parties communes en tenant compte des éléments patrimoniaux, doivent permettre recevoir les réseaux et coffrets techniques. Elles doivent être isolées thermiquement et phoniquement.

Chaque fois que l'opportunité en sera reconnue, les travaux viseront à créer ou étendre les locaux communs et les mettre en conformité avec les normes en vigueur : local poubelle, armoire technique pour le nettoyage des parties communes et des cours, garage vélos et à poussettes.

h) Démolitions

Pourront être prescrites des démolitions de fonds de parcelles en vue d'améliorer l'éclairage des constructions principales restaurées et de valoriser le bâtiment réhabilité par dé-densification, qui vont éventuellement révéler des façades à l'arrière des bâtiments, aveugles en partie, ou des murs pignons.

Il sera nécessaire de reprendre ces façades dégagées par les démolitions.

2- Travaux sur parties privatives

Les travaux prescrits auront pour objet :

- D'améliorer le niveau de confort des logements et de tous les locaux d'hébergement, de les mettre aux normes de sécurité, d'hygiène et d'habitabilité en vigueur
- D'améliorer et mettre aux normes de sécurité et d'hygiène en vigueur tous les locaux d'activités commerciales et de services
- De rationaliser l'espace habitable par une redistribution des logements notamment au regard du confort et du respect de l'environnement

La réglementation impose le respect de différentes normes techniques lors de la réalisation de travaux d'amélioration dans un logement et plus généralement détermine le niveau des prestations requises pour la sécurité, la salubrité, l'équipement, l'isolation et le confort des immeubles, logements, pièces isolées.

Certaines dispositions doivent donc être étudiées et respectées lors de la préparation d'un projet de réhabilitation et bien évidemment lors de sa mise en œuvre.

En particulier, il convient de se rapprocher des caractéristiques demandées par la réglementation en vigueur pour les locaux neufs (laquelle doit impérativement être respectée pour les éléments d'équipements créés : VMC par exemple),

Les points ci-après détaillés devront être pris en compte dans l'élaboration des projets de réhabilitation des parties privatives des immeubles.

i) Normes relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement des logements

➤ Normes dimensionnelles

Le logement doit disposer d'une pièce principale ayant une surface habitable au moins égale à 9m² et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres. En application du Règlement Sanitaire

Départemental du Nord en vigueur, les autres pièces d'habitation ne peuvent avoir une surface inférieure à 7 m².

La surface habitable est la surface de plancher construit, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cage d'escaliers, gaines, ébrasement de portes et de fenêtre.

On entend par pièce principale : le séjour, la salle à manger, les chambres, à la différence des pièces de service, ou technique : la salle d'eau, les WC, la cuisine.

➤ **Ouvertures et ventilations**

Toutes les pièces principales des logements et les pièces isolées seront pourvues d'ouvertures donnant à l'air libre.

La ventilation des logements et des pièces isolées sera générale et permanente.

Lorsqu'un local, tel que la cuisine, le cabinet d'aisance, la salle d'eau ne disposera pas de fenêtre, il devra être pourvu d'un système d'évacuation de l'air vicié débouchant à l'extérieur du bâtiment, tel que gaine de ventilation à tirage naturel (verticale) ou mécanique (horizontale ou verticale), complété éventuellement par des dispositifs de ventilation dans les pièces principales.

➤ **Installation de la cuisine ou du coin cuisine**

La pièce à usage de cuisine ou le coin cuisine comportera un évier avec siphon, raccordé à une chute d'eaux usées sur lequel est installée l'eau potable (chaude et froide).

La pièce à usage de cuisine ou le coin cuisine sera aménagé de manière à pouvoir recevoir un appareil de cuisson (à gaz ou électrique) suivant les conditions réglementaires en vigueur.

➤ **Installation du gaz et de l'électricité**

Les nouvelles canalisations de gaz et la ventilation (haute et basse) des pièces où le gaz est utilisé seront conformes aux textes réglementaires en vigueur.

Le logement ou la pièce isolée sera pourvu d'une alimentation électrique, conforme aux besoins normaux de l'utilisateur d'un local d'habitation.

➤ **Équipement sanitaire**

Tout logement comporte un WC intérieur, avec cuvette à l'anglaise et chasse d'eau, et une salle d'eau avec une baignoire ou une douche, et un lavabo, alimentés en eau courante chaude et froide.

➤ **Chauffage**

Les équipements de chauffage, comporteront un dispositif de réglage automatique de température. Si le logement ou la pièce isolée est dépourvue de chauffage central individuel ou collectif, il devra cependant comporter :

- Dans les logements de moins de trois pièces principales, un dispositif, en sus des appareils nécessaires à la cuisine, choisi parmi les suivants :
 - Radiateur à gaz fixe avec évacuation des gaz brûlés par ventouse ou raccordement à un conduit d'évacuation des gaz brûlés
 - Un appareil électrique fixe.
- Dans les logements de trois ou quatre pièces principales, deux dispositifs au moins, si possible du même type.
- Dans les logements de cinq pièces principales et plus, trois dispositifs au moins, si possible du même type.

La pièce isolée est pourvue de l'un des dispositifs énumérés ci-dessus.

Ces dispositifs permettront d'assurer une température suffisante dans chacune des pièces.

➤ **Neutralisation des peintures au plomb**

Les peintures au plomb seront neutralisées.

Des travaux consistant à supprimer toutes les sources de plomb dans le logement seront à mettre en œuvre. Elles consistent, par exemple, en la pose de placoplâtre pour le recouvrement des murs et cloisons, en la pose de panneaux de bois pour les boiseries et en le décapage chimique pour ramollir les peintures par imprégnation chimique (afin de permettre le décapage des surfaces).

j) Redistribution des pièces

La restauration des logements donnera lieu chaque fois que l'opportunité en sera reconnue à une redistribution des pièces pour les rendre salubres et confortables ; ces redistributions tendront notamment à :

- Favoriser le regroupement des petites pièces, la suppression des corridors, des cloisonnements superflus, le regroupement des petits appartements d'un même niveau (ex : transformation de deux logements « avant » et « arrière » en un logement traversant) ;
- Favoriser l'éclairage des pièces, qui pourra engendrer une rationalisation des circulations verticales (modification ou déplacement des trémies) ;
- Assurer la ventilation des pièces, en prévoyant, le cas échéant une ventilation mécanique des pièces humides ;
- Améliorer l'organisation des pièces techniques (toilettes, salle de bain, cuisine) par rapport aux pièces de vie (salon, salle à manger) et pièces de nuit (chambres) – par exemple, suppression des toilettes et salle de bains en fond de parcelle pour les installer au même niveau que les chambres.

TITRE 4 – PROGRAMME DE TRAVAUX PAR IMMEUBLE

Les travaux de restauration qui seront notifiés aux propriétaires devront répondre aux prescriptions générales détaillées dans le TITRE 3, et au programme global défini par bâtiment, repris dans les fiches annexées au présent dossier, qui distinguent :

- Les prescriptions générales, qui portent sur :
 - La restauration des parties communes et des parties privatives,
 - La mise aux normes d'habitabilité, d'hygiène, de confort et de sécurité des différents locaux.

- Les prescriptions particulières, qui répondent aux spécificités de chacun des immeubles. Elles peuvent porter sur les parties communes, sur les parties privatives, sur les commerces, les annexes et porter sur la restauration, la transformation ou la démolition (curetage...).

Obligation de déposer un permis de construire

Avant d'entreprendre les travaux prescrits, les propriétaires doivent déposer en Mairie une demande de permis de construire, conformément à l'article R 421-14 d) du code de l'urbanisme, qui prévoit que :

« Sont soumis à permis de construire les travaux suivants, exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires :

(...)

d) Les travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière au sens de l'article L. 313-4.

(...) »

23-DD-0261

Décision Directe
Par délégation du Conseil
de la Métropole européenne de Lille

LILLE -

**104 RUE DE JEMMAPES - PARCELLES CADASTREES HI N°217, HI N°177, HI
N°178 - EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

Le Président du conseil de la métropole européenne de Lille ;

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.5211-9 et L.5211-10 ;

Vu la délibération n°22-C-0068 du 29 avril 2022 modifiée par la délibération n°22-C-0362 du 16 décembre 2022, portant délégation des attributions du conseil au Président du Conseil communautaire et autorisant leur délégation de signature à Mmes et MM. les Vice-présidents et Conseillers métropolitains délégués ainsi qu'aux membres de la direction générale ;

Vu l'arrêté n° 22-A-0465 du 20 décembre 2022 portant délégation de fonctions aux membres de l'exécutif ;

Vu l'arrêté n° 22-A-0466 du 20 décembre 2022, modifié par l'arrêté n° 23-A-0097 du 23 mars 2023, portant délégation de signature des attributions du conseil, déléguées au Président du Conseil communautaire, à Mmes et MM. les Vice-présidents et Conseillers métropolitains délégués ;

Vu l'arrêté n° 23-A-0098 du 23 mars 2023 portant définition des modalités de signature en cas d'absence ou d'empêchement et détermination des actes et documents pour lesquels délégation de signature est accordée aux membres de la direction générale et aux responsables de services, selon les ordres de priorités indiqués ;

Vu le code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 210-1 à L210-2, L211-1 à L 211-7, L 213-18, L 300-1, R 211-1 à R 211-8 et R 213-1 à R 213-26 relatifs à l'exercice des droits de préemption ;

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;



23-DD-0261

Décision directe Par délégation du Conseil

Vu la délibération n° 19 C 0820 du 12 décembre 2019 par laquelle le conseil Métropolitain a approuvé le plan local d'urbanisme 2 (PLU2) ;

Vu la délibération n° 19 C 0820 du 12 décembre 2019 par laquelle le conseil Métropolitain a maintenu le droit de préemption urbain (D.P.U) dans les zones urbaines et l'a étendu aux zones d'urbanisation future délimitées par le PLU2 ;

Vu le PLU2 de la Métropole Européenne de Lille rendu public opposable aux tiers à compter du 18 juin 2020 ;

Considérant la Déclaration d'Intention d'Aliéner concernant le bien immobilier précisé dans l'article premier de la présente décision ;

Considérant la demande de documents adressée au propriétaire de l'immeuble, en application des articles L213-2 et R 213-7 du code de l'urbanisme en date du 20 février 2023 ;

Considérant la réception des documents le 23 février 2023 par voie électronique ;

Considérant la demande de visite adressée aux propriétaires de l'immeuble, en application des articles L 213-2 et D 213-13-1 du code de l'urbanisme en date du 20 février 2023 ;

Considérant la visite du bien le 09 mars 2023 portant délai de réponse du titulaire du droit de préemption prévu à l'article L 213-2 au 09 avril 2023 ;

Considérant l'avis conforme exprimé par la Direction de l'Immobilier de l'Etat ;

Considérant que la Métropole Européenne de LILLE a la capacité d'exercer son droit de préemption dans le cadre de l'intervention foncière en faveur de la production de logements sociaux ;

Considérant qu'il existe sur la Métropole Européenne de Lille et la commune de LILLE un manque de logements sociaux et la volonté de la commune de LILLE de répondre à cette demande à travers le PLU ;

Considérant que le bien préempté fera l'objet d'un bail à réhabilitation de 60 ans pour la création de 8 logements et permettra ainsi l'accès à du logement social dans le secteur ciblé. Les logements seront répartis de la manière suivante à savoir : 1 T4, 3 T3, 2 T2 et 2T1 pour une programmation de 2PLS – 3 PLAI-3 PLUS ;

Considérant qu'il convient que la Métropole Européenne de Lille exerce son droit de préemption sur la vente du bien immobilier repris dans l'article 1 ci-dessous dans le cadre de sa politique locale de l'Habitat conformément à l'un des objectifs de l'article L 300-1 du code de l'urbanisme ;

Décision directe Par délégation du Conseil

DÉCIDE

Article 1. D'exercer le droit de préemption dont dispose la Métropole Européenne de Lille à l'occasion de l'aliénation du bien repris ci-dessous :

Commune de : LILLE - 104 rue de JEMMAPES

Déclaration d'Intention d'Aliéner reçue en mairie le 30 décembre 2022

Nom du vendeur : " S.C.I du 104 rue de JEMMAPES " Société Civile Immobilière.

Représentée par Maître Anne VILAIN-FLOQUET - Notaire à LILLE (59)

Références cadastrales : section HI n°217 pour 449 m² et section HI n°177 pour 14 m² et n°178 pour 14 m²

Immeuble bâti à usage de bureaux libre d'occupation et de deux emplacements de stationnement couverts et clos ;

Le prix de 1.750.000 euros, résultant d'une évaluation de la direction de l'immobilier de l'Etat, est accepté par la Métropole Européenne de Lille, conformément aux dispositions de l'article R 213-b du code de l'urbanisme.

Le transfert de propriété au profit de la Métropole Européenne de Lille, interviendra à la plus tardive des dates entre la signature d'un acte authentique dressé par notaire et le paiement, ou consignation si obstacle au paiement, du prix principal de vente, conformément aux prescriptions de l'article 213-14 du code de l'urbanisme.

Conformément aux dispositions de l'article L 213-15 du code de l'urbanisme, le vendeur conservera la jouissance du bien ainsi préempté jusqu'au paiement intégral du prix par la métropole européenne de Lille.

Article 2. Si la Métropole Européenne de Lille réalise l'acquisition, les dépenses en résultant, soit environ 1 873 000 euros auquel s'ajoute le prorata de la taxe foncière, compte tenu des frais divers inhérents à l'acquisition, seront aux crédits à inscrire au budget général en section investissement ;

Article 3. La présente décision, transcrite au registre des actes de la Métropole européenne de Lille, est susceptible de recours devant le tribunal administratif de Lille dans un délai de deux mois à compter de sa publicité ;

Décision directe
Par délégation du Conseil

Article 4. M. le Directeur général des services et M. le Comptable public sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution de la présente décision qui sera transmise à M. le Préfet de la Région Hauts de France, Préfet du Département du Nord.