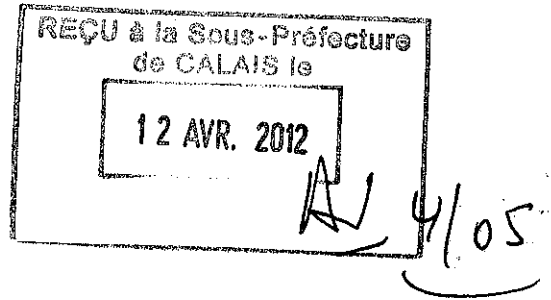


Commissaire enquêteur  
ALLIENNE Yves  
49 Avenue Jean Garaïalde  
62152 NEUFCHÂTEL - HARDELOT



**DEPARTEMENT DU PAS DE CALAIS**

-----

**Arrondissement de Calais**

-----

**Ville de CALAIS**

**Opération de Restauration Immobilière Quartiers  
De FONTINETTES et VAUXHALL**

-----

**Enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique**

-----

**CONCLUSIONS et  
AVIS  
Du COMMISSAIRE ENQUETEUR**

## A - CONCLUSIONS :

### Sur la Publicité et l'information du public

L'enquête a été portée à la connaissance du public comme il est dit ci-après:

- Un avis au public inséré le 10 février 2012 dans deux journaux régionaux ou locaux ; La Voix du Nord et Nord Littoral. Cet avis fut rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête à savoir le 24 février 2012 dans les mêmes journaux.
  
- A dater du 10 février 2012 et durant toute la durée de l'enquête il a été procédé à l'affichage en mairie de Calais, comme en divers lieux de la ville de l'arrêté en date du 27 janvier 2012 de Monsieur le Préfet du Pas de Calais prescrivant l'ouverture de l'enquête d'Utilité Publique relative à l'opération de Restauration Immobilière concernée.
  
- En outre il convient de signaler la mobilisation de moyens par la ville de Calais propres à s'assurer d'une large information de la population ;
  - Avis apposés en de nombreux lieux sur la ville (37 bâtiments communaux) et en particulier dans les écoles des quartiers des Fontinettes et de Vauxhall (annexe 6 du rapport d'enquête),
  - Information sur le journal électronique local,
  - réunion publique 13 février réunissant plus de 200 personnes (annexe 8 du rapport d'enquête);

### Sur le contenu des dossiers

Les éléments techniques du dossier d'enquête d'utilité publique, complétés par l'avenant à la Charte partenariale de relogement en date du 6/02/2012 et le plan relatif à l'élargissement du périmètre d'OPAH RU Vauxhall et Fontinettes, tels qu'ils sont repris au chapitre « Composition du dossier d'enquête » pages 5 et 6 du rapport d'enquête ci-joint sont très explicites et de grande qualité.

Tous les éléments du dossier permettaient d'apporter des réponses précises aux questions comme aux demandes d'explications qui pouvaient être formulées le cas échéant par les personnes intéressées.

## B- BILAN de l'OPERATION :

### Les objectifs

Ceux-ci visent à aboutir à :

- La requalification et la revalorisation du parc immobilier ancien dans le centre ville de Calais ;
- Le traitement de l'habitat ancien très dégradé voir insalubre des quartiers concernés.
- La remise sur le marché de logements répondant aux normes en vigueur
- Le développement et l'amélioration de l'offre locative libre et conventionnée.

La présente enquête porte sur la Déclaration d'Utilité Publique d'une opération de restauration immobilière qui touche 10 logements très dégradés dans les quartiers des Fontinettes et de Vauxhall. Cette opération est éligible au dispositif Opération de Restauration Immobilière (O.R.I) et au Programme National de Reconquête des Quartiers Anciens Dégradés (P.N.R.Q.A.D).

La volonté de la ville de Calais est de mettre en œuvre et tester un dispositif global ciblé sur deux quartiers, d'en évaluer l'efficacité pour éventuellement le reproduire en d'autres secteurs du territoire communal.

Le processus engagé :

- Conduit à la mise en place de mesures d'incitation avec des financements spécifiques,
- Implique la mise en place d'un calendrier opérationnel limité dans le temps,
- Mobilise une équipe d'animation maîtrisant le processus d'intervention dans le cadre du pilotage opérationnel du dispositif,
- Peut entraîner au besoin la prise de mesures coercitives à l'égard des propriétaires,
- N'exclut pas en dernier ressort, la possibilité du recours à l'acquisition amiable ou par voie d'expropriation des immeubles concernés.

### Le coût :

Approximativement l'opération s'évalue à ce jour comme suit (H.T) :

- |  |             |
|--|-------------|
| • Acquisitions foncières (10 immeubles); | 1 790 000 € |
| • Travaux parties communes ;             | 513 300 €   |
| • Travaux parties privatives ;           | 1 557 450 € |

**Soit un total de 2 070 750 €**

**Les contraintes :**

Comme en témoigne le compte rendu de la réunion publique qui s'est tenue le 13/02/2012 (Nord littoral du 15/02/2012 – annexe 7 rapport d'enquête) l'attente de la population est forte. Il est aisé de mesurer les effets attendus de la conduite d'une telle opération sur des quartiers très dégradés et situés en proximité du centre ville.

Pour autant nous ne saurions en oublier les aspects sociaux qui en découleront et qui toucheront une population dont on peut imaginer que les moyens financiers ne lui permettent pas d'envisager d'accéder à d'autres logements que ceux proposés dans des immeubles très dégradés, tels que ceux concernés par la présente opération.

Les indications données dans le dossier et complétées par les services de la ville de Calais, suite à ma demande font apparaître ce qui suit :

Quartier	Adresse	Ref. Cadastre	Superficie	Surf. Habitable	Nb logts	Occupation
Fontinettes	66 D. Papin	AX 240	98 m <sup>2</sup>	215 m <sup>2</sup>	4	R de ch couple sans enfant 1° couple sans enfant 2° couple sans enfant
'	97 D. Papin	AX 273	185 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	12	R de ch couple +3 enfants 1° - couple sans enfant 2° - personne isolée +1 enfant 3° appt 8 - personne isolée sans enfant 3° appt 12 - personne isolée sans enfant 3° appt 13 - personne isolée sans enfant 3° appt 14 personne isolée sans enfant Reste un appt avec personne isolée + 2 enfants
'	118 Chât. d'eau	AV 100	87 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>	1	vacant
'	165 Chât. d'eau	AX 311	78 m <sup>2</sup>	190 m <sup>2</sup>	non précisé	vacant
'	31 Van Grutten	AV 300	104 m <sup>2</sup>	non précisé	3	R de ch personne isolée +1 enfant 1° - personne isolée +3 enfants 2° - couple + 2 enfants
'	33 Van Grutten	AV 307	65 m <sup>2</sup>	non précisé	3	R de C 1 cple +accueil d' 1 enf.- avec peut être 3 petits enfants reste vacant R de ch - couple et 2 enfants
'	101 Van Grutten	AX 219	112 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	4	1° étage personne isolée sans enfant reste précisé
'	103 Van Grutten	AX 220	122 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	4	R de ch - personne isolée sans enfant 2° - personne isolée sans enfant
'	45 rue 29 Juillet	AV 110	137 m <sup>2</sup>	210 m <sup>2</sup>	non précisé	vacant
Vauxhall	69 rue 11 Nov.	BC 236	148 m <sup>2</sup>	280 m <sup>2</sup>	non précisé	vacant

De ces éléments il ressort :

- que les 10 immeubles concernés rassemblent un minimum de 34 logements,
- 19 appartements seraient occupés et comprendraient environ 12 à 15 enfants.
- 4 seraient vacants,

Après avoir insisté à plusieurs reprises sur l'intérêt qu'il y avait pour moi, à cerner au mieux la problématique sociale, par la production d'éléments quant à l'occupation des appartements, il me faut convenir de la difficulté qu'il y a à rassembler des renseignements précis quant à l'occupation des lieux. Néanmoins des éléments rassemblés ci-dessus, la problématique à laquelle sera confrontée l'équipe d'animation pour négocier le relogement éventuel des occupants apparaît avec évidence, et justifie les moyens mis en œuvre dans la perspective de la conduite de cette opération.

Une difficulté majeure dans cette opération sera l'accompagnement des occupants dans leur démarche de relogement avec le double souci

- de trouver des solutions compatibles avec les situations économiques et sociales ;
- et la prise en compte des situations individuelles en terme de scolarisation des enfants.

#### **La nature des travaux :**

Plusieurs visites sur place m'ont permis de vérifier que les éléments du dossier relatifs à l'état général du bâti concerné est vérifiable et ne peut être contesté. La nature de la réhabilitation comme celle des travaux subséquents sont justifiés.

La nécessité d'une remise aux normes, en matière thermique, acoustique, fluides, raccordement aux réseaux, ne sauraient être discutées. Le dimensionnement des pièces, leur niveau d'équipement pour les cuisines et lieux d'aisance, les préconisations formulées sont cohérentes et correspondent à ce qui est attendu et dû à tout occupant.

Il en va de même pour tout ce qui touche aux toitures.

Pour les façades dont quelques unes ont fait l'objet de quelques travaux, il convient de noter que ces travaux ont été exécutés sans réelle prise en compte de l'aspect esthétique.

**Immeuble 33 rue Van Grutten (Fontinettes):**

D'une surface cadastrale de 65 m<sup>2</sup>. Pas de précision quant à la surface habitable de cet immeuble comprenant un rez de chaussée, deux étages, faisant un ensemble de 3 logements dont un seulement serait occupé par un couple avec 2 enfants.

Là encore une procédure O.R.I est engagée – priorité 1.

Outre les travaux de remise aux normes d'habitabilité, de confort et de sécurité (conformité des réseaux électriques et d'évacuation) on retiendra la qualité de la façade qui est en continuité avec l'immeuble 31 rue Van Grutten repris ci-dessus.

Les travaux prescrits dans le cadre de la présente enquête sont justifiés.

**Immeuble 101 rue van Grutten (Fontinettes):**

Surface cadastrale de 112 m<sup>2</sup> développant 180 m<sup>2</sup> habitables, sur un rez de chaussée et deux étages plus combles. Cet immeuble comprend 4 appartements. Il constitue une unité architecturale avec l'immeuble du 103 rue Van Grutten repris ci-après qui conduit à vouloir traiter les façades comme un même ensemble à restaurer et à préserver. Le même constat s'impose quant au non respect des différentes normes. Une procédure O.R.I (priorité 1) a déjà été engagée sur cet immeuble où se cumulent de nombreux problèmes liés à l'insalubrité, avec des parties communes dangereuses. Un travail sur la redistribution intérieure des logements est demandé en corrélation avec la mise aux normes d'habitabilité, de confort et de sécurité. On peut noter toutefois que de travaux ont été effectués sur les ouvrants (pose de fenêtre P.V.C.).

Les travaux prescrits dans le cadre de la présente enquête sont justifiés.

**Immeuble 103 rue Van Grutten (Fontinettes):**

Surface cadastrale de 122 m<sup>2</sup> pour 180 m<sup>2</sup> habitables. Un rez de Chaussée avec 2 étages plus combles se divisant en 4 logements. En tous points le diagnostic fait sur l'immeuble du 101 rue Van Grutten peut s'appliquer à cet immeuble qui constitue une unité architecturale avec l'immeuble du 101 rue Van Grutten repris ci-dessus, et induit que les façades soient traitées comme un même ensemble à restaurer et à préserver. Le même constat s'impose quant au non respect des différentes normes. Une procédure O.R.I (priorité 1) a déjà été engagée sur cet immeuble où se cumulent de nombreux problèmes. Un travail sur la redistribution intérieure des logements est demandé en corrélation avec la mise aux normes d'habitabilité, de confort et de sécurité. On peut noter toutefois que de travaux ont été effectués sur les ouvrants (pose de fenêtre P.V.C.).

Les travaux prescrits dans le cadre de la présente enquête sont justifiés.

**Immeuble 45 rue du 29 Juillet (Fontinettes):**

D'une surface cadastrale de 137 m<sup>2</sup> cet immeuble – maison d'habitation vacante développe 210 m<sup>2</sup> de surface habitable sur un rez de chaussée, 1 étage plus combles. On peut noter la valeur architecturale de cette maison dont la façade est à conserver et à restaurer. Le diagnostic conduit à reprendre la toiture, les menuiseries extérieures et à mettre aux normes les réseaux électricité, eaux usées et pluviales, comme à retravailler la partie logement par une remise aux normes d'habitabilité, de confort et de sécurité.

Les travaux prescrits dans le cadre de la présente enquête sont justifiés.

**Immeuble 69 - 71 rue du 11 Novembre (Vauxhall) :**

Surface cadastrale de 148 m<sup>2</sup> pour 28 m<sup>2</sup> habitables. Immeuble vacant propriété de l'Etat, comprenant un rez de chaussée avec garage, 1 étage et combles. Cet immeuble menace ruine. La procédure de mise en péril n'a pas été engagée.

De par sa situation centrale et son niveau d'abandon la reprise de cet immeuble dans le périmètre de la présente procédure revêt pour la ville de Calais un enjeu stratégique en termes d'image. Tout y est à refaire, toiture, distribution intérieure, ensemble des réseaux et une mise aux normes d'habitabilité, de confort et de sécurité.

La façade remarquable est à conserver et à restaurer.

Les travaux prescrits dans le cadre de la présente enquête sont justifiés.

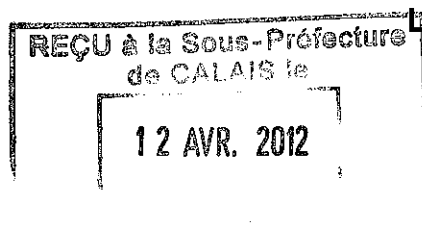
## AVIS du Commissaire Enquêteur sur l'OPERATION

**Considérant que :**

- L'arrêté en date du 27 janvier 2012 de Monsieur le Préfet du Pas de Calais a fait l'objet d'une large diffusion permettant à tous les habitants et personnes concernées de connaître les modalités de l'enquête,
- L'enquête publique s'est déroulée dans les conditions prévues par les textes législatifs et réglementaires en vigueur concernant tant le dossier dans son contenu, que la procédure d'instruction.
- Considérant qu'aucune observation n'a été portée sur le registre d'enquête ouvert à cet effet,
- Vu les remarques faites par les représentant des Personnes publiques Associées et les réponses apportées par Madame le Sénateur Maire de la ville de Calais ;
- Considérant enfin le bilan qu'il m'est possible de dresser et qui prend en compte :
  - D'une part les attentes et contraintes spécifiques à cette opération, telles que celles-ci sont reprises ci-dessus et
  - D'autre part les moyens qui seront mobilisés pour apporter une réponse adéquate à la prise en compte de la problématique sociale (relogement des familles concernées),

J'émet un **Avis Favorable** à la Déclaration d'Utilité Publique de l'opération de restauration Immobilière – quartiers des Fontinettes et de Vauxhall conduite par la ville de Calais.

Hardelot le 28 mars 2012



Le Commissaire – Enquêteur

Yves Allienne