

Yves ALLIENNE  
Commissaire Enquêteur



DEPARTEMENT DU PAS DE CALAIS

-----  
Ville de Boulogne sur Mer  
Immeuble 13 impasse Broutin

## Enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique

-----  
**AVIS**

# Sommaire AVIS

## Sur la Déclaration d'Utilité Publique

Préambule	p 3
A - Cadre juridique	p 3
B - Enquête	p 3
C - Observations	p 4
D – Analyse des observations	p 4
AVIS	p 5

## Préambule :

L'offre en matière de logements sociaux à Boulogne sur Mer ne permet pas de satisfaire aux nombreuses demandes. Sur le territoire de la ville, de nombreux logements sont par ailleurs vacants, et nombre d'entre eux peuvent être considérés comme des logements en état d'abandon.

Dans ce contexte la ville de Boulogne sur Mer s'est engagée dans une politique de reconquête de ces logements au travers du dispositif ANRU afin qu'après réhabilitation, ceux-ci puissent venir enrichir le parc de logement sociaux sur la ville.

C'est dans le cadre de la mise en œuvre de cette politique de reconquête des immeubles abandonnés que le présent dossier est conduit pour permettre l'acquisition, à l'amiable ou par voie d'expropriation par la ville de Boulogne-sur-Mer de l'immeuble situé 13 impasse Broutin.

Préalablement à l'ouverture de l'enquête portant sur la Déclaration d'Utilité Publique et l'enquête parcellaire, une procédure d'abandon a été engagée sur cet immeuble.

L'immeuble 13 Impasse Broutin à Boulogne-sur-Mer est situé dans le quartier de St Pierre à proximité du port, de la plage comme de l'université, autant d'atouts qui militent en faveur d'une réhabilitation de cet immeuble afin qu'il puisse venir enrichir le parc immobilier locatif local en déficit de logement disponibles.

C'est pour cette raison que la ville de Boulogne sur Mer souhaite procéder à son acquisition, afin d'y réaliser un logement comprenant 1 cuisine, un séjour, deux chambres et sanitaires le tout représentant une SHON de 55 m<sup>2</sup>, pour un coût des travaux de 85 514 € ttc, tel que cela est repris au dossier.

## A- Cadre juridique

- le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment ses articles L.11 – 1, R 11- 3 à R 11- 14, R11-19 et suivants ;
- le décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié portant réforme de la publicité foncière ;
- le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des Préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les régions et départements ;
- la délibération du conseil municipal de la ville de Boulogne-sur-Mer en date du 17 mai 2006 sollicitant la déclaration d'Utilité Publique du projet d'acquisition par voie d'expropriation de l'immeuble concerné
- L'ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lille en date du 27 décembre 2012 portant désignation du Commissaire Enquêteur dans le cadre des enquêtes préalables à la Déclaration d'Utilité Publique et Parcellaire pour l'acquisition de l'immeuble 13 impasse Broutin à Boulogne-sur-Mer cette opération étant référencée sous le n° E12000372/59 ;
- Arrêté de Monsieur le Préfet du Pas de Calais en date du 10 janvier 2013 prescrivant l'ouverture des enquêtes d'Utilité Publique et Parcellaire relative à la présente opération;

## B - Enquête:

L'enquête publique fut ouverte durant 19 jours consécutifs du lundi 4 février au 22 février 2013 inclus, conformément à l'arrêté de Monsieur le Préfet du Pas de Calais repris ci-dessus.

Pour recueillir les observations éventuelles comme pour répondre aux questions qui pouvaient être formulées par le public, des permanences ont été assurées en mairie de Boulogne-sur-Mer comme il est dit ci-après :

- Le lundi 4 février 2013 de 14h à 17h ;
- Le samedi 16 février 2013 de 9h00 à 12h00;
- Le vendredi 22 février 2013 de 14h à 17h.

### **Publicité Information du Public**

Les enquêtes d'Utilité Publique et Parcellaire relatives à la présente opération ont été portées à la connaissance du public quinze jours avant leur ouverture par un avis au public inséré :

- le 23 janvier 2013 dans les journaux "La Semaine dans le Boulonnais" et "La Voix du Nord" ;

Cet avis fut rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête à savoir :

- le 6 février 2013 dans les mêmes journaux.

Une information sur l'ouverture des enquêtes fut également mise en ligne sur le site de la ville de Boulogne-sur-Mer

## **C - Observations:**

### **Lundi 4 février de 14h à 17h – maire de Boulogne sur Mer**

Lors de cette permanence d'ouverture d'enquête, j'ai reçu une personne qui souhaitait avoir à titre personnel des explications quant au processus de désignation des Commissaires Enquêteurs.

### **Samedi 16 février 2013 de 9h à 12h, mairie de Boulogne sur Mer;**

Lors de cette permanence n'ai reçu aucune personne.

### **Vendredi 22 février 2013 de 14h à 17h mairie de Boulogne sur Mer ;**

Lors de ma permanence j'ai eu la visite de :

1. Monsieur Alexandre THUEUX domicilié à Boulogne sur Mer 69 rue Aristide Briand.
2. Monsieur Jean Luc THUEUX, fils de Monsieur Jean THUEUX décédé le 27/09/2009 et à qui avait été remis le pli recommandé destiné à Mr Jean Thueux (son père)

Ces deux personnes étaient concernées plus particulièrement dans le cadre de l'enquête parcellaire, elles n'ont fait aucune remarque ni observation quant à l'utilité publique du projet d'acquisition.

## **D - Analyse des observations**

Aucune observation n'a été formulée, tant sur le registre que par courrier quant à l'utilité publique de l'opération.

Monsieur le Préfet du Pas de Calais par courrier en date du 29 décembre 2011 a transmis à Monsieur le maire de Boulogne-sur-Mer les avis émis par les Personnes Publiques Associées à savoir :

- Chambre d'Agriculture - courrier du 30/08/2010 : « ce dossier n'appelle pas d'observation » ;

- Chambre de Commerce et d'Industrie de Boulogne-sur-Mer - courrier du 2/09/2010 : « aucune remarque à formuler » ;
- Direction Départ. des Territoires et de la Mer – courrier du 29/09/2010 : « Avis favorable sous réserve que le projet devra tenir compte des dispositions relatives au règlement de la ZPPAUP incluses dans le P.L.U opposable ».

-----

## **AVIS du Commissaire Enquêteur**

Dans le cadre de la lutte contre les logements vacants et dans une volonté de mixité sociale la commune a engagé diverses actions afin d'inciter les propriétaires à faire face à leurs obligations. Le cas échéant, la ville de Boulogne-sur-Mer a fait l'acquisition d'immeubles en vue de mener des opérations de réhabilitation, avec pour objectif de réintégrer ces immeubles dans le parc locatif social et répondre ainsi aux besoins sur le territoire de la commune. C'est là l'objectif poursuivi par la commune de Boulogne-sur-Mer dans sa volonté d'acquérir amiablement ou par voie d'expropriation l'immeuble situé 13 impasse Broutin.

### **Éléments d'Appréciation quant à l'Utilité Publique de l'Opération**

#### **1 - Contexte économique et social**

Boulogne-sur-Mer compte 25955 foyers fiscaux (source INSEE 1999). Plus de 61% de ces foyers sont non imposables. Le taux de chômage y est de l'ordre de 13% avec une population qui compte une forte proportion de foyers mono parentaux..

#### **2 - Le Logement Social**

J'ai été amené à rechercher auprès du service logement de la Communauté d'Agglomération du Boulonnais des informations sur ce sujet.

Selon les données de l'Observatoire Social et Territorial du Boulonnais (novembre 2012) au 1<sup>er</sup> janvier 2011 :

- 3914 demandes de logements sociaux sont en instances ;
- Une pression particulière à Boulogne-sur-Mer avec 2500 demandes en instance ;
- Environ 3% d'entre elles datent de plus de 2 ans.
- Le délai moyen d'attente est en constante progression depuis 2006.

Ces éléments (cf. Annexe : Copie Observatoire Social et Territorial du Boulonnais – nov.2012) attestent de la situation socio économique de cette commune et justifient qu'une politique volontariste soit menée à l'échelle du territoire pour répondre aux besoins de logements.

Comme rappelé ci-dessus, c'est là la raison pour laquelle la ville de Boulogne-sur-Mer demande la Déclaration d'utilité Publique de la présente opération dont la finalité est la réhabilitation de l'immeuble pour agrandir le parc locatif social.

#### **3 - Un patrimoine immobilier dégradé**

Dans le dossier d'enquête, il est rappelé que, 220 logements inoccupés ont été recensés dans la commune, dont un grand nombre en état d'abandon manifeste.

Après m'être rendu sur place il est évident que l'immeuble 13 impasse Broutin présente un risque majeur permanent en matière de sécurité pour les voisins, et qu'il est extrêmement urgent d'intervenir pour mettre en sécurité ce bâtiment. La photo prise par mes soins, qui figure en page de garde de mon rapport l'atteste.

En conséquence :

- Vu l'état d'abandon de l'immeuble 13 impasse Broutin qui a fait l'objet :
  - d'un arrêté de péril le 18/12/1998,
  - d'un procès verbal d'abandon manifeste en date du 13/11/2006 ;
- Eu égard aux risques évidents de dangerosité que cet immeuble fait peser sur le voisinage;
- Vu le projet de réhabilitation de cet immeuble tel qu'il est présenté dans le dossier ;

Considérant :

- Qu'aucune observation n'a été formulée durant l'enquête d'utilité publique ;
- Les besoins en matière de logements sociaux sur le territoire de la commune (2500 demandes en instance) ;
- Que le projet entre dans une politique plus générale de réhabilitation des logements insalubres dont l'objectif final est d'augmenter le parc de logements locatifs sociaux ;

J'émet un **AVIS FAVORABLE** à la Déclaration d'Utilité Publique de l'expropriation de l'immeuble situé 13 impasse Broutin à Boulogne-sur-Mer.

Fait à Neufchâtel-Hardelot le 28 février 2013

**Le Commissaire Enquêteur,**

**Yves ALLIENNE**