COMMUNE DE WATTRELOS

AMENAGEMENT D'UN CENTRE SOCIAL QUARTIER MOUSSERIE

DEMANDE D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET D'ENQUETE PARCELLAIRE CONJOINTES

NOTICE EXPLICATIVE

Préambule

Le présent dossier est réalisé en vue de démontrer l'utilité publique de l'aménagement d'une ancienne supérette en Centre Social sur le quartier de la Mousserie.

Le cadre juridique dans lequel cette procédure s'inscrit est régi **par l'article R. 112-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique** qui dispose : « lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de l'acquisition d'immeubles, ou lorsqu'elle est demandée en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme importante et qu'il est nécessaire de procéder à l'acquisition des immeubles avant que le projet n'ait pu être établi, l'expropriant adresse au préfet du département où sont situés les immeubles, pour qu'il soit soumis à l'enquête, un dossier comprenant au moins :

1° Une notice explicative ;

2° Le plan de situation ;

3° Le périmètre délimitant les immeubles à exproprier ;

4° L'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser ».

En l'occurrence, la demande d'expropriation porte sur un immeuble construit, qui peut être utilisé sans construction nouvelle ou ouvrage nouveau. Elle s'inscrit donc bien dans le cadre de la procédure de l'article R 112-5 précité.

L'enquête est organisée selon les dispositions des **articles R. 112-8 à R. 112-27 du code précité**.

En application **de l'article R131-14 du code précité**, « lorsque l'expropriant est en mesure, avant la déclaration d'utilité publique, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires, l'enquête parcellaire peut être faite en même temps que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique ».

Le présent dossier est ainsi dressé en vue de l'ouverture conjointe d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et d'une enquête parcellaire. Ces enquêtes seront ouvertes et organisées par le Préfet du Nord. La déclaration d'utilité publique et l'arrêté de cessibilité sont sollicités auprès du Préfet du Nord au profit de la commune de Wattrelos.

Le projet d'aménagement intérieur de l'ancienne supérette en Centre Social ne relève pas d'une enquête publique régie par le code de l'environnement.

En ce qui concerne l'urbanisme applicable sur l'emprise du projet, celui-ci se trouve en zone **UE** (zone d'activités diversifiées) du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Métropole Européenne de LILLE (PLUI 3) approuvé au conseil du 28 juin 2024. Ainsi, le projet est en accord avec les règles d'urbanisme en vigueur.

Conformément **à l'article R112-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique**, la notice explicative expose l'opération envisagée et les raisons pour lesquelles, parmi les partis envisagés, le projet soumis à l'enquête a été retenu.

Il sera ainsi démontré ci-après :

- L'utilité publique indiscutable du projet
- L'opportunité et la justification du projet

La présente notice explicative comprend en pièces jointes :

- La délibération n° 13 du 8 février 2024 autorisant le Maire à lancer la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique (PJ n° 1)
- Le projet de délibération et la note explicative de synthèse joints à la convocation des élus (PJ n° 2)
- L'estimation domaniale n° 2024-59650-75631 du 29 octobre 2024 faisant fonction d'estimation du coût des acquisitions à réaliser (PJ n° 3)
- Le courrier du Préfet du Nord en date du 22 décembre 2023 (PJ n° 4)
- Un plan de situation (PJ n° 5)
- Le périmètre délimitant les immeubles à exproprier (PJ n° 6)

1. Objet de l'opération

Le Centre Social de la Mousserie (d'une superficie de 1.140 m²), propriété appartenant à l'association des centres sociaux, a été détruit en juillet 2023 lors des émeutes qui ont secoué la France.

Par délibération n° 13 du 8 février 2024 (PJ n° 1), le Conseil Municipal de Wattrelos a autorisé le Maire de Wattrelos à lancer la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, sur le bâtiment sis 24 rue Corneille à Wattrelos pour un projet d'aménagement intérieur du bâtiment existant afin de remplacer le Centre Social de la Mousserie détruit.

La réalisation du projet consiste à l'aménagement intérieur d'un bâtiment existant de 1.013 m², (ancienne supérette à usage d'entrepôt) appartenant à un propriétaire privé, sis 24 rue Corneille à Wattrelos, conditionné par l'acquisition complète de l'unité foncière.

2. Situation géographique du projet

Le bâtiment est situé au 24 rue Corneille, dans le quartier Sapin Vert-Mousserie à Wattrelos. Anciennement affecté à l'usage de supérette, il sert actuellement de stockage. Il fait partie de la parcelle AM 407 d'une superficie de 3.629 m².

Par ailleurs, les parcelles AM 409, rue du Chardonnet pour une superficie de 276 m² et AL 882, rue des Patriotes pour une superficie de 338 m² permettent l'accès à la parcelle AM 407. Elles font ainsi partie de la même unité foncière.

La superficie totale du foncier est de 4.243 m², le tout appartenant à la SC FONCIERE GUR.

3. Bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique (DUP)

La DUP est sollicitée au profit de la commune de Wattrelos.

4. Raisons pour lesquelles le projet est d'utilité publique

Un Centre Social est un outil de prévention des exclusions, il permet de rompre l'isolement des habitants et contribue au développement social local de la ville. Il accueille, écoute et accompagne les habitants dans le développement des actions d'intervention sociale adaptées aux besoins de la population. Le Centre Social propose des espaces de rencontres et d'activités de proximité. Il développe des projets éducatifs en direction de l'enfance, de la jeunesse, des adultes et des familles. Il favorise la participation des habitants.

Plus de 11.000 habitants bénéficiaient de l'activité et des services du centre social dans le quartier Sapin Vert-Mousserie.

Depuis sa dégradation en juillet 2023, ce sont autant d'habitants d'un quartier prioritaire de la politique de la ville, qui se retrouvent dépourvus de lien social, d'actions de proximité, de lieu de vie, d'écoute et d'animation.

L'aménagement intérieur de l'ancienne supérette pour des équipements d'accueil de la population dans le cadre des activités du centre social s'inscrit dans la volonté permanente de la ville de Wattrelos d'œuvrer dans l'intérêt général de la population locale.

Il y a ainsi une véritable utilité publique à retrouver rapidement une telle structure dans le quartier de la Mousserie. En effet, sans bâtiment dédié, le Centre Social ne peut faire perdurer ses actions avec efficacité. Certes, la commune a affecté à l'association des Centres Sociaux des locaux provisoires dans ses bâtiments municipaux pour poursuivre certaines activités (accueils collectifs de mineurs notamment) mais la localisation n'a pu être garantie à proximité de l'ancien local. Il est clair que cela ne saurait suffire pour assurer le bien-vivre ensemble des habitants du quartier.

Au regard de l'absence d'autre solution pour les habitants du quartier Sapin Vert-Mousserie, l'aménagement de cette ancienne superette en Centre Social permettra la reprise des activités du centre social, un gain de temps non négligeable ainsi que d'importantes économies.

5. Alternatives à l'expropriation étudiées

❖ La reconstruction en lieu et place : des délais trop longs

Le projet de reconstruction, par le propriétaire du Centre Social (l'association des Centres Sociaux), en lieu et place du bâtiment incendié a été étudié : la démolition complète suivie d'une nouvelle construction nécessitera des délais très longs, une fois que l'indemnisation par les assurances du propriétaire aura été actée et versée.

❖ La construction d'une structure neuve : des délais trop longs et des coûts trop élevés

La commune de Wattrelos ne possède aucun terrain dans le secteur lui permettant de construire une structure neuve abritant un Centre Social.

Mais, il a été en envisagé la possibilité de construction d'une structure neuve sur un terrain nu, rue des Patriotes, cadastré AL 313 à acquérir auprès de VILOGIA.

Dans cette hypothèse, le prix d'acquisition du terrain a été estimé à 600.000 euros (en comparant avec un parcellaire similaire).

Le coût des travaux a été estimé à 3.420.000 euros sur la base des éléments suivants :

- Estimation coût travaux HT travaux en construction neuve : 2.000 euros HT du m^2
- Superficie du centre social démoli par les émeutes : 1.140 m^2
- Montant HT Travaux : 2.280.000 euros
- Application d'un coefficient de 1,5 (afin d'inclure maitrise d'œuvre et globalement les études et prestataires intellectuels, la TVA, la révision des prix, etc.)

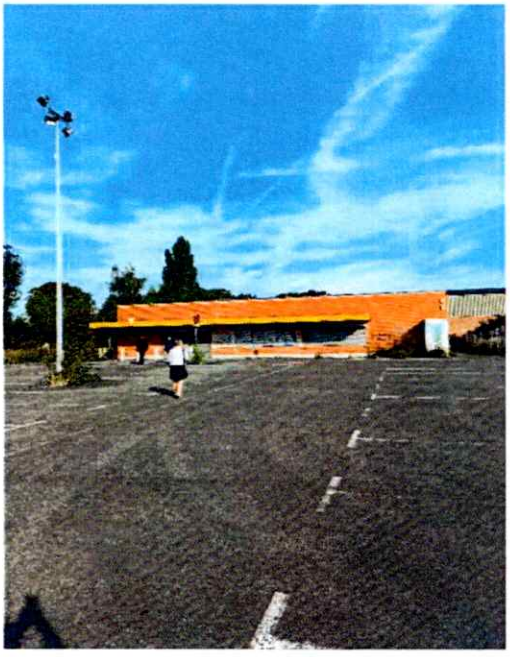
Le coût total d'opération est estimé à 4.020.000 euros, arrondi à **4.100.000 euros,** ce qui n'est pas tenable financièrement.

En ce qui concerne les délais, entre la date d'acquisition et la livraison du bâtiment, s'écoulerait un délai approximatif de 36 mois entre les études, le dossier de permis de construire, la procédure d'appels d'offres et les travaux.

6. L'intérêt du projet proposé

❖ Quant au choix du bâtiment

Le bâtiment concerné se situe à 400 m de l'ancien centre social détruit lors des émeutes en juillet 2023. Il possède une superficie de 1.013 m², il est utilisé par la **SC FONCIERE GUR** uniquement pour un stockage logistique.



De plus, la parcelle dispose de 72 places de stationnement, dont 2 places pour personnes à mobilité réduite. L'acquisition de cette unité foncière par la ville, ainsi que l'aménagement intérieur de cette ancienne superette permettront au centre social de reprendre ses activités sociales dans le même quartier.

❖ Quant à l'assiette foncière

La possibilité de l'aménagement de l'ancienne supérette est conditionnée par l'acquisition complète de l'unité foncière (parcelles cadastrées section AM 407, AM 409 et AL 882). Toutes les parcelles identifiées appartiennent au même propriétaire privé : la SC FONCIERE GUR.

❖ Quant aux coûts et aux délais

La valeur vénale du bien, évaluée en octobre 2024 par le pôle d'évaluation domaniale de la Direction Régionale des Finances Publiques des Hauts de France et du département du Nord (avis n° 2024-59650-75631, PJ n° 3), a été arbitrée à 420.000 euros.

Le coût des travaux a été estimé à 2.279.250 euros sur la base des éléments suivants :

- Estimation coût travaux HT travaux en réhabilitation : 1.500 euros HT du m²

- Superficie du bâtiment existant : 1.013 m²
- Montant HT Travaux : 1.519.500 euros
- Application d'un coefficient de 1,5 (afin d'inclure maitrise d'œuvre et globalement les études et prestataires intellectuels, la TVA, la révision des prix, etc.)

Le coût total d'opération est estimé à 2.699.250 euros, arrondi à **2.700.000 euros.**

En ce qui concerne les délais, entre la date d'acquisition et la livraison du bâtiment, s'écoulerait un délai approximatif de 18 mois entre les études, le dossier de déclaration préalable, les marchés à commandes et les travaux.

7. L'impossibilité d'acquérir le terrain à l'amiable

Le bâtiment et les parcelles projetés appartiennent à la **SC FONCIERE GUR**, dont le siège social se situe 40 rue chemin du petit moulin à Wattrelos, ayant pour gérant Monsieur GUR, propriétaire depuis 2020.

Dans le but d'acquérir le bâtiment, la commune de Wattrelos s'est rapprochée du propriétaire afin de privilégier la procédure à l'aimable. Lors d'un échange verbal en septembre 2023, le propriétaire n'a pas souhaité donner suite à une proposition d'acquisition amiable.

Le Conseil Municipal a donc décidé lors de sa séance du 8 février 2024 d'avoir recours à la procédure d'expropriation prévue par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, consécutivement au courrier du Préfet du Nord en date du 22 décembre 2023 (PJ n° 4).

A noter que le propriétaire n'a pas facilité la démarche entreprise en n'acceptant pas les dates des visites proposées par France Domaine pour une évaluation in situ. L'évaluation domaniale étant un élément obligatoire du dossier de demande d'expropriation, au bout de plusieurs tentatives infructueuses, l'évaluation a dû être établie par la méthode de comparaison le 29 octobre 2024.

Fait à Wattrelos le 15 novembre 2024

Le Maire

Dominique BAERT