



COMMISSION MUNICIPALE D'ETUDES DE LA CONVENTION

A PASSER AVEC LA SOCIETE D'EQUIPEMENT DU DEPARTEMENT DU NORD.

REUNION DU 23 AVRIL 1959

Les membres de la Commission Municipale d'Etudes nommés par arrêté de M. le Maire, n° 105 du 15 AVRIL 1959, se sont réunis à l'Hôtel de Ville, Salle du Conseil d'Administration, le jeudi 23 AVRIL 1959, à 18 H.15 sous la présidence de M. BERTRAND, Premier Adjoint, Sénateur du Nord, remplaçant M. Augustin LAURENT, Maire de LILLE, empêché.

Etaient présents

: MM. LUSSIEZ, Adjoint au Maire
WALKER, Adjoint au Maire
Sénateur du Nord
BEREAUX, Conseiller Municipal
CAMELOT, Conseiller Municipal
LANDRIE, Conseiller Municipal
PIAT, Conseiller Municipal.

Excusés

: M. VAN WOLPUT, Adjoint au Maire
Mme DEFLINE, Conseiller Municipal
M. RAMETTE, Conseiller Municipal

Assistaient à la réunion

: MM. GRANGEON, Secrétaire Général de la Mairie
HAUTCOEUR, Chef de Division, faisant fonction de Secrétaire Général Adjoint de la Mairie
Melle GAREMIN, Directrice du Contentieux
MM. BEHAGLE, du Service de l'Urbanisme
représentant M. AUREL, Ingénieur en Chef des Services Techniques.
DELGERY, Chef de Bureau du Service de l'Habitation,
Secrétaire de la Commission

Le Président rappelle brièvement que l'Office Municipal d'H.L.M. avait été chargé par le Conseil Municipal de la rénovation du quartier St-Sauveur, mais qu'il a abandonné cette mission, devant les difficultés rencontrées, en suggérant d'en confier la réalisation à la Société d'Equipment du Département du Nord. L'accord sur un premier projet de convention avec la dite Société n'ayant pu être réalisé en Commissions Municipales, le Conseil Municipal réuni le 30 JANVIER 1959 décida la constitution d'une Commission d'Etudes chargée de la mise au point du projet. M. le Maire ne jugea pas opportun ni correct de nommer cette Commission avant les élections municipales du 8 MARS 1959.

.../...

Il souhaite vivement qu'une entente se fasse aujourd'hui sur le nouveau projet afin que le Conseil Municipal puisse statuer en Mai prochain. Deux cents logements "H.L.M." du groupe des Bois Blancs seront disponibles pour la fin de l'année et il importe que cette possibilité de relogement réservée aux habitants de St-Sauveur soit bien utilisée dans ce but ; Cette opération permettrait du même coup à la Sté d'Equipement de commencer son travail qui consisterait essentiellement à acheter des immeubles, à les démolir, à tracer sur les terrains dégagés les nouvelles voies, en y réalisant l'infrastructure et à revendre ensuite les terrains aux constructeurs.

Il demande à ses collègues de présenter tour à tour leurs observations sur le projet de convention dont un exemplaire leur a été adressé par le Secrétaire Général.

M. WALKER aurait préféré faire des observations écrites après un temps d'examen plus long. Mais il a toujours été favorable à l'intervention d'une Société d'Economie Mixte et attire simplement l'attention de la Commission sur les points suivants qui, selon lui, mériteraient d'être revus :

a) - les propriétaires des immeubles de l'îlot St-Sauveur devraient participer à la Société en possédant une créance sur celle-ci ; un texte de JANVIER 1959 leur en donne la possibilité.

b) - si l'on est amené à recourir souvent à la procédure d'expropriation (art. 9) il est à craindre que les Services Municipaux soient rapidement débordés.

c) - la Ville n'a pas un contact permanent avec son urbaniste, M. LEVEAU, dont le rôle devrait être de suivre de très près l'opération St-Sauveur. Il peut s'ensuivre une action quelque peu désordonnée, résultat presque inévitable du défaut de liaison entre le Bureau d'Etudes de la Société d'Equipment et les Administrateurs municipaux.

d) - l'article 26 prévoit des frais de gestion s'élevant mensuellement à 800 F par logement géré avant démolition, ce qui semble excessif. Le taux de 4% appliqué sur le montant des acquisitions foncières et destiné à couvrir les frais généraux de fonctionnement peut également conduire la Ville à de lourdes dépenses.

Mises à part ces quelques remarques le reste du projet lui semble excellent.

Le Président tient à répondre immédiatement à ces observations :

- le décret d'application, visant la participation des propriétaires à la rénovation d'un îlot insalubre, n'est pas encore paru. De toute façon la Société devra se soumettre aux dispositions légales.
- il est entendu que la Société préparera les dossiers d'expropriation.
- le projet à réaliser a été préparé par M. VERGNAUD, architecte urbaniste du Ministère de la Construction. Il n'est pas du tout exclu que la Ville s'attache le concours d'un urbaniste-adjoint dans le but de surveiller l'opération en liaison avec l'autour du projet, le Bureau d'Etudes de la Société et l'Administration Municipale.
- pour favoriser le démarrage de la Société, il est nécessaire de lui permettre le calcul de frais de gestion à un taux assez élevé quitte à le rectifier rapidement en l'ajustant aux frais réels de fonctionnement, comme prévu à la convention.

M. CAMELOT estime que les articles 4 et 7 donnent tous apaisements aux responsables municipaux.

Il fait sienne l'observation de M. WALKER concernant l'article 26 en suggérant que la nature des dépenses annexes, sur lesquelles s'applique les 4%, soit précisée. D'autre part, au même article, la somme forfaitaire

de 800 Fr pourrait être remplacée par un pourcentage sur les loyers perçus (5% par exemple) ceci pour éviter qu'il y ait en certains cas disproportion entre le loyer qui s'établit quelquefois à 250 Fr par mois dans le quartier St-Sauveur, et les frais de gestion qui seraient réclamés à la Ville.

La rédaction du 4ème paragraphe de l'article 8 serait à modifier pour rendre ce texte plus compréhensible.

Il admet après explications la modification apportée à l'article 17 - B - 2ème paragraphe où est exclu l'avis des Domaines. L'estimation qui serait faite par cette Administration, partant d'anciennes bases, ne correspondrait plus aux prix normalement exigibles pour les terrains placés en bordure des nouvelles voies.

Il observe enfin qu'aux bâtiments divers cités à l'article 16, 2ème paragraphe, pourraient s'ajouter les édifices cultuels, mais convient, après mise au point faite par le Président, que ces édifices pourraient être, non pas construits par la Société, mais prévus et qu'il suffit en fait d'une réservation de terrain pour résoudre ce problème qui ne se pose d'ailleurs pas pour l'îlot St-Sauveur.

M. LANDRIE se réjouit de l'amputation subie par le 2ème paragraphe de l'article 11 mais s'inquiète quand même, en raison de la rigueur qu'a-vait l'ancien texte, des mesures qui pourraient être prises à l'encontre des locataires, derniers occupants d'un immeuble, à l'occasion de la mise en état d'inhabitabilité partielle "dès que l'opération sera techniquement possible".

D'autre part, s'il comprend parfaitement le mécanisme de la première partie de la rénovation de l'îlot qui va jusqu'à la revente des terrains, il avoue que la seconde partie "la reconstruction" échappe totalement à l'examen de la Commission. Il aimerait connaître à l'avance la part exacte réservée au logement dans les projets à élaborer.

Il demande aussi qu'à l'article 17 - B - 1er paragraphe les dispositions de l'Ordonnance du 23 OCTOBRE 1958 soient nettement précisées.

M. PIAT croit que l'investissement de capitaux privés dans la reconstruction de l'îlot St-Sauveur n'est pas à dédaigner. Il se fait en outre préciser que la somme de 2 Milliards 877 Millions de francs correspondant à l'évaluation des dépenses (article 7 - 6ème paragraphe) a une valeur 1957.

Le représentant de M. AUREL demande ensuite :

a) que le renvoi (2), se rapportant à l'article 3 - 5^e relatif à l'avant projet chiffré de la voirie, soit supprimé le responsable des Services Techniques de la Ville craignant de ne pas disposer de moyens matériels suffisants pour assumer cette tâche.

b) qu'à l'article 9 "expropriations" il soit précisé que l'intervention des Services Municipaux sera limitée à la présentation des dossiers au Conseil Municipal, la Société d'Equipment étant chargée de leur préparation.

Le Président veut alors apaiser les craintes qui ont été exprimées au sujet du relogement de la population de St-Sauveur. Il affirme que l'intérêt même de l'Administration Municipale appelle une opération menée forcément mais humainement, la coercition n'étant employée que lorsqu'il y aura manifestement mauvaise volonté. La mise en état d'inhabitabilité partielle consistera le plus souvent à murer les portes et les fenêtres des logements vacants et ce, dans le seul but d'éviter que des squatters en prennent possession ; il ne doit en résulter aucune gêne pour les derniers occupants d'un immeuble.

Il déclare encore que la 1ère tranche du projet de reconstruction établi par les Services départementaux du Ministère de la Construction, prévoit la construction de 784 logements, contre 482 à détruire, et la création de 60 commerces alors qu'il en existe actuellement 97, dont une bonne partie vraiment insignifiants.

Il souligne que hormis les petites mises au point souhaitées par les uns et les autres il ressort du débat une opinion très favorable à l'adoption du nouveau projet de convention.

Le Président fait encore une dernière fois appel à ses collègues pour qu'ils expriment leur avis, puis prend acte de leur accord général; seul M. LANDRIE entend reporter sa décision définitive lors de l'examen du rapport qui sera soumis à cet effet au Conseil Municipal.

Séance levée à 19 Heures 20.

VU, le Président,

Marcel BERTRAND.

Le Secrétaire,

G. DELGERY.

COMMISSION MUNICIPALE D'ETUDES DE LA CONVENTION

S.G./71

A PASSER AVEC LA SOCIETE D'EQUIPEMENT DU
DEPARTEMENT DU NORD

COMMISSION MUNICIPALE DU CONTENTIEUX

COMMISSION MUNICIPALE DE L'HABITATION.

REUNION DU 15 JUIN 1959.

Les membres des trois Commissions Municipales sus-indiquées se sont réunis à l'Hôtel de Ville, Salle des Adjudications, le lundi 15 JUIN 1959 à 15 Heures, sous la présidence de M. BERTRAND, Premier Adjoint, Sénateur du Nord, remplaçant M. Augustin LAURENT, Maire de LILLE, empêché.

Etaient présents

: MM. DOYENNETTE, HENAU, LUSSIEZ, ROMBAUT,

Adjoints au Maire,

MM. BEREUX, CAMELOT, Mme DEFLINE,

MM. LANDRIE, LUBREZ, PIAT, RAMETTE,

Conseillers municipaux,

Excusés

: Mmes LEMPEREUR, TYTGAT ; M. VAN WOLPUT

Adjoints au Maire,

MM. DECOTTIGNIES, MOITHY,

Mme VANNEUVILLE

Conseillers municipaux,

Assistaient à la réunion

: MM. TARREL, BOURGEOIS, DELMOTTE,
Directeur, Directeur adjoint et Chef
de Service du Ministère de la Construc-
tion, (Direction départementale du Nord)

M. HOMEZ, Directeur de la Sté d'Equipe-
ment du Département du Nord et ses
adjoints MM. CHAMBRAUD et PERCHERON,

M. GRANGEON, Secrétaire Général de la
Mairie

M. HAUTCOEUR, Secrétaire Général Ad-
joint de la Mairie

M. LEFEBVRE, Directeur de l'Urbanisme
représentant M. AUREL, In-
génieur en Chef des Ser-
vices Techniques

Melle GAREMIN, Directrice du Contentieux

M. DELGERY, Chef de Bureau du Service
de l'Habitat,
Secrétaire de la Commission

En ouvrant la séance le Président rappelle que le but de la réunion est d'examiner à nouveau le projet de convention à passer avec la Société d'Equipement du Département du Nord en vue de la rénovation du quartier Saint-Sauveur.

Il fait connaître qu'à la suite des observations présentées lors du Conseil Municipal du 29 MAI 1959, M. le Maire souhaite qu'aucun doute ne subsiste dans les esprits et que la réunion de ce jour, à laquelle parti-

cipent les représentants du Ministère de la Construction et ceux de la Société d'Equipement, puisse amener un accord définitif préalablement à la prochaine séance du Conseil Municipal.

Le Président invite ensuite ses collègues à présenter leurs observations au fur et à mesure de l'appel des articles de la convention auquel il procède.

ARTICLES I & 2 - pas d'observation.

L'examen de l'article 3 (4ème §) concernant l'établissement du plan masse détaillé amène des demandes de :

- a) - Mme DEFLINE qui s'informe si les intérêts culturels et sociaux ont été sauvegardés ;
- b) - MM. RAMETTE & LANDRIE qui voudraient que la plus grande place soit réservée aux constructions H.L.N. dans le plan de reconstruction afin de ne pas exclure du quartier les familles modestes alors que de tradition "ST SAUVEUR" a toujours été le quartier des travailleurs.

Après mise au point du Président et de M. TARREL, il est admis que le plan masse a surtout tracé les grandes voies du quartier rénové et que la constitution des lots devra être revue en accord avec la Direction départementale du Ministère de la Construction et la Ville.

Au cours de la discussion à laquelle prennent part Me LUBREZ, MM. HOMEZ & GRANGEON, le Président donne des précisions sur la composition du Conseil d'Administration de la Société d'Equipement et ses statuts (dont un exemplaire sera remis aux Commissaires) et sur le financement exclusif par la Caisse des dépôts et consignations ce qui classe l'opération prévue comme une affaire publique et non privée.

En définitive aucune modification n'est apportée à cet article.

ARTICLE 4 - pas d'observation.

ARTICLE 5 - Me ROMBAUT demande qu'il soit fait appel au concours des hommes de l'art régionaux ou locaux et reçoit tous apaisements à ce sujet.

ARTICLE 6 - pas d'observation.

ARTICLE 7 - Me LUBREZ dit que l'indemnité à allouer à la Société à raison de 0,50% sur les évaluations de dépenses peut l'amener à grossir celles-ci pour obtenir une indemnité plus substantielle. Il s'explique mal l'évaluation prévisionnelle de 2.877 millions de francs valeur 1957.

Le Président et M. HOMEZ apportent des précisions. L'indemnité ne serait versée que si le Conseil Municipal après accord initial décidait ensuite de ne pas réaliser l'opération, le pourcentage s'appliquerait sur des évaluations de dépenses contrôlées par le Ministère de la Construction et la Ville. Le chiffre de 2.877 millions avait été fixé en 1957 après une enquête des Domaines pour permettre l'affectation d'une subvention de l'Etat de 490 millions.

Article sans changement.

L'ARTICLE 8 (1er §) est modifié d'un commun accord de la façon suivante :

" Dès que la commune aura demandé à la Société d'entreprendre les études détaillées visées à l'article 3, la Société établira tous les documents techniques éventuellement nécessaires aux déclarations d'insalubrité et d'utilité publique ainsi qu'à l'enquête parcellaire en liaison avec les Services du Ministère de la Construction et de la Commune.

Le reste de l'article sans changement.

A l'ARTICLE 9 il est admis de remplacer "l'article I4I du Code de l'Urbanisme et de l'Habitation" par "l'ordonnance du 23 OCTOBRE 1958 sur l'expropriation".

ARTICLE 10 - pas d'observation.

ARTICLE 11 - M. HENAUx expose toutes les difficultés du relogement et insiste sur l'intérêt qu'il y aurait à permettre d'abriter des familles pour un moment dans des locaux libérés par d'autres. M. HOMEZ rétorque que cette méthode détruit tout l'effet psychologique de l'opération et replace les familles intéressées dans des taudis alors qu'elles espèrent le plus souvent un relogement définitif.

Article sans changement.

ARTICLE 12 - La rédaction du 4ème paragraphe de cet article incite Me LUBREZ à demander si à l'occasion des marchés passés sur entente directe on ne peut craindre que certains intérêts particuliers passent avant l'intérêt commun. Me LUBREZ voudrait aussi connaître quelles seront les éventuelles fournitures spéciales ? dans quels cas reconnaîtra-t-on l'urgence ou la concurrence inopérante ?

A cette occasion M. HOMEZ développe longuement les diverses difficultés qui peuvent se présenter dans l'opération projetée et donne quelques exemples pratiques.

Le Président assure Me LUBREZ que la Société se trouvera en matière de marchés soumise aux mêmes obligations que le serait la Ville si l'entreprise était faite par ses soins.

Il est alors décidé d'ajouter au 4ème paragraphe de l'article "... en s'inspirant autant que possible de la réglementation en vigueur pour les marchés de l'Etat.

Le reste sans changement.

ARTICLES 13 & 14 - pas d'observation.

Le 3ème paragraphe de l'ARTICLE 15 soulève une longue polémique ; il vise le droit réservé à la Ville de se substituer à la Société.

Mes LUBREZ & ROMBAUT y voient une charge éventuelle pour la Ville.

Le Président, MM. BOURGEOIS, HOMEZ & CHAMBRAUD estiment au contraire que c'est une disposition qui favorise la tutelle de la Ville sur la Société.

En définitive, la Société d'Equipement prendra contact avec le rédacteur de cette convention et fera tenir une note au Président en vue de modifier ou de supprimer ce paragraphe de façon à laisser, dans l'éventualité d'une substitution, le bénéfice des dispositions les plus favorables jouer en faveur de la Ville.

ARTICLES 16, 17 & 18 - pas d'observation.

ARTICLE 19 (2ème §) Me LUBREZ s'étonne que la Ville puisse prendre des travaux en charge alors qu'elle projette de passer une convention précisément pour se décharger de l'opération.

M. HOMEZ explique qu'il s'agit de travaux pour lesquels la Ville est susceptible d'obtenir des subventions, ces précisions sont d'ailleurs portées au renvoi (1) de l'article.

ARTICLES 20, 21, 22, 23 & 24 - pas d'observation.

ARTICLE 25 - A la demande de Me LUBREZ il sera ajouté à la fin du 2ème paragraphe "..... dans les trois mois de l'arrêt des comptes.

ARTICLES 26 & 27 - pas d'observation.

ARTICLE 28 - Me LUBREZ demande de remplacer "Tribunaux du lieu des travaux" par "Tribunaux de LILLE" les travaux ne pouvant être exécutés que dans les limites du territoire de la commune.

L'examen de tous les articles étant terminé, le Président demande à ses collègues de présenter, en conclusion du débat, leurs observations éventuelles sur l'ensemble du projet.

Les représentants du groupe communiste font alors connaître qu'ils maintiennent leur opposition à ce projet de convention. Me LUBREZ, de son côté, déclare qu'il fera part à ses amis des apaisements reçus sur les différents points qui avaient fait l'objet d'observations.

Séance levée à 17 Heures.

VU, Le Président,

M. BERTRAND.

Le Secrétaire,

G. DELGERY.