

Sheds du coin du monde : alerte sur les travaux

Courrier adressé aux élus de la ville de Lille et à 3F-Notre Logis

Lille, le 11/10/2023

Le 2 octobre 2023 certains riverains des rues Madagascar-Pologne-Désaugiers sur Fives ont été informés par l'entreprise CGC que des travaux de construction allaient démarrer concernant une opération dite "ILOT ANNAPES MADAGASCAR". Cette communication *a minima* s'inscrit dans un contexte qui met en doute le respect des engagements initiaux du programme des "Sheds du coin du Monde". La démolition des sheds de ce jour en est une preuve consternante.



Comment est-il légalement possible d'entamer ces travaux alors que des irrégularités existent ?

Le permis de construire de 2018 est-il toujours valable ?

Des dates de permis de construire et une absence de déclaration d'ouverture de chantier prêtent à confusion et inquiétude. Le permis de construire a été accordé en 2018. Le promoteur (3F Nord Artois devenu 3F-Notre Logis) a bénéficié de deux prorogations : les 16/03/2021 et 05/09/2022. De la compréhension de notre collectif, ce permis de construire est caduc depuis le 06/09/2023. Lors de notre consultation du dossier le 22/09/2023, nous n'avons pas trouvé de demande d'ouverture de chantier et aucun panneau d'information n'a été affiché sur la voie publique.

- *Ces deux éléments étant impératifs pour démarrer les travaux en toute légalité et sans risque d'interruption de chantier, sommes-nous toujours sur le permis de construire de 2018 initialement accordé à 3F-Notre Logis ?*
- *Quelles sont les garanties démontrant que le projet initial sera respecté ?*

Des modifications du permis de construire sont-elles actées ?

CGC a démoli les sheds le 11/10/2023. BW-Friches a milité pour son maintien historique sur le site. Cela avait été acté dans le permis de construire de 2018. Cette démolition est une modification importante du projet initial. La reconstitution risque non seulement d'être partielle mais surtout réalisée, en partie, avec des briquettes de parement. Ce n'est plus le mur d'origine.

- *Pourquoi avoir maintenu les sheds en l'état depuis 2015 pour les démolir aujourd'hui ? Cette démolition a-t-elle fait l'objet d'une modification du permis de construire ?*
- *Après la démolition des Sheds, quelles modifications du projet initial sont prévues ?*
- *Pouvez-vous nous assurer que seront maintenus les éléments qui avaient fait l'objet d'une concertation avec notre collectif et la mairie de Lille, à savoir : présence de deux locaux collectifs (l'un associatif, et l'autre pour les résidents et riverains) ; une serre en verre, jardins partagés et de terrasses végétalisées (dont une accessible, avec des plantes médicinales) ; parkings à vélos fermés et accessibles aux riverains, une conciergerie, une place centrale ouverte avec jeux ?*

Quelles ont été les conclusions de l'appel d'offre 3F-Notre Logis ?

Le cahier des charges du projet initial, sur lequel a été rédigé le permis de construire en 2018 et qui vaut pour réponse à l'appel d'offre et engagement pour le contractant, était réalisable dans le contexte économique de 2018. Suite à un second appel d'offre en 2022 pour sélectionner un constructeur, 3F-Notre Logis n'avait que 2 propositions. L'offre la moins coûteuse (CGC ?) faisait exploser le budget de... 5 millions d'€ ! Le risque est grand que le choix porté sur CGC se fasse uniquement pour des raisons d'économies budgétaires au détriment de la qualité des travaux. Les avis Google de ce constructeur renforcent ce doute d'un choix au moins-disant entraînant une baisse du niveau de prestation des logements (ex. menuiseries) et des malfaçons.

- *En quoi les éléments de réponse de l'offre de CGC répond-elle au cahier des charges initial ?*
- *Quels arbitrages financiers ont été faits pour réaliser la construction ?*

Comment le chantier va-t-il être sécurisé ?

Les points précédents entraînant une confusion qui pourrait nuire au début des travaux si une action était engagée, nous nous inquiétons de la sécurisation du démarrage du chantier. Les palissades béton ont été retirées. Nous nous retrouvons face à une aire vide de 5 000 m² tout juste "protégée" par des barrières Heras. Des riverains sont obligés, dans l'urgence, de faire appel à un huissier pour un constat avant travaux alors que ceux-ci viennent de démarrer.

- *Quelle sécurisation du chantier l'entreprise CGC compte-t-elle mettre en place ?*
- *Quand une réunion de chantier avec les riverains sera-t-elle programmée ?*

Quelles sont les évolutions prises en compte pour lutter contre le réchauffement climatique actuel ?

Depuis 2015, une renaturation des sols artificialisés s'est instaurée participant à une qualité urbaine de proximité (biodiversité, nature en ville, absence de nuisances sonores et lumineuses, création d'un îlot de fraîcheur). L'opération immobilière aura des conséquences écologiques importantes. La loi "Climat et résilience" du 22 août 2021 impose de nouvelles règles en matière urbaine. Le 6^{ème} rapport du GIEC de mars 2023 incite urgemment à réduire fortement les émissions de gaz à effet de serre. Le projet de 3F-Nord-Artois date de 2016. Sept ans plus tard le contexte n'est plus le même pour une résidence prévue sur des décennies.

- *Une étude d'impact écologique de cette construction (pollution de l'air, consommation d'eau, émissions de gaz à effet de serre...) a-t-elle été réalisée ?*
- *Quelles nouvelles évolutions réglementaires en matière du code de l'urbanisme le promoteur 3F-Notre Logis et CGC doivent-ils prendre en compte ?*

Pourquoi l'innovation en matière d'urbanisme délibératif de ce projet est-elle en déperdition ?

L'innovation majeure de cette opération immobilière est d'avoir associé dès le choix du promoteur un collectif d'habitants. BW Friches y a œuvré, la Ville de Lille l'a accompagné et 3F Nord Artois l'a intégré dans son organisation de travail. Cet urbanisme délibératif a fait l'objet de différentes communications par 3F-Notre Logis et par la Ville de Lille. Depuis la fusion de 3F avec Notre Logis, les échanges se sont petit à petits réduits ; à tel point qu'ils sont désormais à l'arrêt malgré nos nombreuses demandes de dialogue.

- *Pourquoi la dynamique partenariale entreprise à l'époque de 3F Nord-Artois est-elle arrêtée par 3F-Notre Logis ?*
- *La contractualisation avec CGC mentionne-t-elle de travailler avec un collectif d'habitants ?*

