

**24-DD-0263**

**Décision Directe**  
**Par délégation du Conseil**  
**de la Métropole européenne de Lille**

LEZENNES -

**28 RUE CHANZY - 3-5-7-9 CITE MARCHAND - EXERCICE DU DROIT DE  
PREEMPTION URBAIN A PRIX CONFORME**

Le Président du conseil de la métropole européenne de Lille ;

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 5211-9 et L. 5211-10 ;

Vu la délibération n° 22-C-0068 du Conseil en date du 29 avril 2022, modifiée par les délibérations n° 23-C-0114 du 30 juin 2023 et n° 23-C-0361 du 15 décembre 2023, portant délégation des attributions du Conseil au Président et autorisant leur délégation de signature aux Vice-présidents et Conseillers métropolitains délégués ainsi qu'aux membres de la direction générale ;

Vu l'arrêté n° 24-A-0080 du 7 mars 2024 portant délégation de fonctions aux membres de l'exécutif ;

Vu l'arrêté n° 23-A-0223 du 7 juillet 2023, modifié par l'arrêté n° 23-A-0463 du 21 décembre 2023, portant délégation de signature des attributions du Conseil, déléguées au Président, aux Vice-présidents et Conseillers métropolitains délégués ;

Vu l'arrêté n° 23-A-0461 du 20 décembre 2023 portant définition des modalités de signature en cas d'absence ou d'empêchement et détermination des actes et documents pour lesquels délégation de signature est accordée aux membres de la direction générale et aux responsables de services, selon les ordres de priorité indiqués ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 211-1 à L. 211-5, L. 213-1 à L. 213-18 et R. 213-1 à R. 213-26 relatifs à l'exercice des droits de préemption ;

Vu la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 modifiée tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière ;

Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;



24-DD-0263

## Décision directe Par délégation du Conseil

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové ;

Vu la délibération n° 19 C 0820 du Conseil en date du 12 décembre 2019 portant approbation de la révision générale du plan local d'urbanisme sur 85 communes de la Métropole européenne de Lille ;

Vu la délibération n° 23-C-0178 du Conseil en date du 30 juin 2023 portant adoption définitive du programme local de l'habitat 2022-2028 ;

Vu l'avis conforme de la Direction de l'immobilier de l'État en date du 14 mars 2024 ;

Considérant que la Métropole européenne de Lille (MEL) a approuvé le plan local d'urbanisme (PLU 2), opposable à tous depuis le 18 juin 2020 ; qu'elle a maintenu le droit de préemption urbain dans les zones urbaines et l'a étendu aux zones d'urbanisation future délimitées par le PLU 2 ;

Considérant que la MEL a approuvé définitivement le programme local de l'habitat pour 2022-2028 (PLH 3) ; que, pour répondre aux besoins de production de logements, le PLH 3 définit un objectif de création de 6 200 logements par an et le décline par territoire ; que le travail de territorialisation mené avec les 95 communes a permis d'estimer une production prévisionnelle de 6 700 logements par an ;

Considérant que, sur le temps du PLH 3, pour sécuriser cette production et faire face aux aléas de la vie des projets, la MEL s'engage notamment à :

- intensifier le renouvellement urbain des quartiers anciens pour créer une offre de logements qualitative et économe en foncier, en réinvestissant le tissu urbain existant,
- faire de l'habitat existant un levier de réponse aux besoins en logement en favorisant notamment le recyclage des logements vacants,
- renforcer l'offre de logement social en produisant au moins 30 % de logements PLUS-PLAI, dont 30 % de logements PLAI ;

Considérant que pour répondre aux besoins de rénovation des logements, le PLH 3 reprend l'objectif annuel de 8 200 logements rénovés du plan climat air énergie territorial (PCAET) et le décline par territoire et par type de logement ;

Considérant que, dans le cadre de la lutte contre le logement indigne et en faveur de la production de logement social, la MEL, comme la commune, souhaite développer des logements financés en réhabilitation permettant le renouvellement urbain des quartiers ;

Considérant que la MEL et la commune de Lezennes connaissent un manque de logements sociaux ; que la commune a la volonté de répondre à cette demande à travers le PLU 2 ; que la commune compte actuellement plus de 3 000 habitants et sera concernée par les obligations de la loi SRU dans les prochaines années ; qu'elle



24-DD-0263

## Décision directe Par délégation du Conseil

atteint aujourd'hui un taux de 10 % de logements sociaux ; que l'opération mentionnée ci-dessous et d'autres projets en développement permettront d'anticiper ses futures obligations ;

Considérant que les biens immobiliers précisés dans l'article 1 de la présente décision ont fait l'objet d'une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) en mairie de Lezennes le 5 janvier 2024 ;

Considérant que le bailleur social Vilogia propose un projet de réhabilitation des cinq maisons de courée sises 28 rue Chanzy et 3-5-7-9 cité Marchand à Lezennes et leur conventionnement en logement social (3 PLUS et 2 PLAI) ; que ce projet constitue un projet d'habitat au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme ; que le bailleur social peut relayer cette préemption au prix d'équilibre en vue de la réalisation de 5 logements ; que ce projet répond aux attentes de la commune de Lezennes en matière de logements, notamment de logements sociaux ;

Considérant que la visite des biens a été demandée au propriétaire, en application des articles L. 213-2 et D. 213-13-1 du code de l'urbanisme, par lettre recommandée en date du 22 février 2024 et reçue par le mandataire le 28 février 2024 ; que cette visite a eu lieu le 7 mars 2024 ; que le délai du droit de préemption prévu à l'article L. 213-2 du même code est ainsi porté au 7 avril 2024 ;

Considérant que des documents ont été demandés au propriétaire, en application des articles L. 213-2 et R. 217-7 du code de l'urbanisme, par lettre recommandée en date du 22 février 2024 et reçue par le mandataire le 28 février 2024 ; que ces documents ont été reçus le 28 février 2024 ;

Considérant qu'il convient par conséquent pour la MEL d'exercer son droit de préemption sur la vente des biens ;

### **DÉCIDE**

**Article 1.** D'exercer le droit de préemption dont dispose la Métropole européenne de Lille à l'occasion de l'aliénation des biens suivants :

- Commune : Lezennes
- Adresse : 28 rue Chanzy et 3-5-7-9 cité Marchand
- Références cadastrales : section AD n° 63-64-65-66-67
- Superficie totale : 600 m<sup>2</sup>
- État : immeubles bâtis (5 maisons de courée) à usage
- d'habitation, dont 2 occupées et 3 libres
- d'occupation
- Vendeur : M. Hervé Van Haecke
- Représentant : Me Juliette Bonduelle-Haire, notaire à Lille
- Réception de la DIA : 5 janvier 2024

## Décision directe Par délégation du Conseil

**Article 2.** D'accepter le prix de 425 000,00 €, auquel s'ajoutent 27 000,00 € de frais de commission à charge acquéreur dus à l'agence immobilière indiqués dans la déclaration d'intention d'aliéner ;

**Article 3.** De faire intervenir le transfert de propriété au profit de la Métropole européenne de Lille à la plus tardive des dates entre la signature d'un acte authentique dressé par notaire et le paiement, ou consignation si obstacle au paiement du prix principal de vente, conformément à l'article L. 213-14 du code de l'urbanisme ;

**Article 4.** De convenir que, conformément à l'article L. 213-15 du code de l'urbanisme, le vendeur conservera la jouissance du bien ainsi préempté jusqu'au paiement intégral du prix par la Métropole européenne de Lille ;

**Article 5.** De convenir que la commission d'agence d'un montant de 27 000,00 € à la charge de l'acquéreur sera payée par la Métropole européenne de Lille ;

**Article 6.** D'imputer les dépenses d'un montant de :

- 477 000,00 € TTC aux crédits à inscrire au budget général en section investissement,
- 27 000,00 € (commission agence) aux crédits inscrits au budget général en section fonctionnement ;

**Article 7.** La présente décision, transcrite au registre des actes de la Métropole européenne de Lille, est susceptible de recours devant le tribunal administratif de Lille dans un délai de deux mois à compter de sa publicité ;

**Article 8.** M. le Directeur général des services et M. le Comptable public sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente décision, qui sera transmise à M. le Préfet de la région Hauts-de-France, Préfet du département du Nord.