

24-DD-0379

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

ARMENTIERES -

172 RUE DES DEPORTES - EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN

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, n° 23-C-0361 du 15 décembre 2023 et n° 24-C-0055 du 19 avril 2024, 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, D. 213-13-1, R. 213-1 à R. 213-26 et R. 217-7 ;

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

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



24-DD-0379

Décision directe Par délégation du Conseil

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 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 de la Direction de l'immobilier de l'État en date du 19 avril 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 l'immeuble bâti à usage d'habitation sis 172 rue des Déportés à Armentières, cadastré BM 71 pour une superficie de 93 m², a fait l'objet d'une demande d'acquisition d'un bien (DAB) en mairie d'Armentières le 20 février 2024 ;



24-DD-0379

Décision directe Par délégation du Conseil

Considérant que cet immeuble est situé dans le périmètre métropolitain de requalification des quartiers anciens dégradés (PMRQAD), concession d'aménagement de la SPLA La Fabrique des quartiers ;

Considérant que la SPLA La Fabrique des quartiers s'est rendue précédemment propriétaire de l'immeuble sis 170 rue des Déportés à Armentières, cadastré BM 70 ; qu'elle a donné son accord pour céder à la MEL l'immeuble sis 170 rue des Déportés ; que, par ailleurs, la MEL a acquis l'immeuble sis 168 rue des Déportés à Armentières, cadastré BM 69 ;

Considérant que l'acquisition de l'immeuble sis 172 rue des Déportés, en accord avec la commune, permettrait une opération de démolition-reconstruction et de requalification du secteur, en lien avec le nouveau quartier des Franges industrielles situé en face ; que ce projet constitue un projet d'habitat au sens de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme ;

Considérant que la demande de visite du bien a été reçue en l'étude notariale le 2 avril 2024, en application des articles L. 213-2 et D.213-13-1 du code de l'urbanisme ; que cette visite a eu lieu le 12 avril 2024 ; que le délai du droit de préemption prévu à l'article L. 213-2 du même code est ainsi porté au 12 mai 2024 ; que les documents demandés le 2 avril 2024 au propriétaire, en application des articles L. 213-2 et R. 217-7 du même code, ont été reçus le 9 avril 2024 ;

Considérant que la Direction de l'immobilier de l'État, sollicitée le 3 avril 2024 en application des articles L. 1311-9 et L. 1311-12 du code général des collectivités territoriales, a émis un avis non conforme par lequel la valeur vénale du bien est estimée à 185 000 € ;

Considérant qu'il convient par conséquent que la MEL exerce son droit de préemption sur la demande d'acquisition du bien au titre des réserves foncières habitat ;

DÉCIDE

Article 1. D'exercer le droit de préemption dont dispose la Métropole européenne de Lille à l'occasion de la demande d'acquisition du bien suivant :

- Commune : Armentières
- Adresse : 172 rue des Déportés
- Référence cadastrale : section BM n° 71
- Superficie : 93 m²
- État : immeuble bâti à usage d'habitation
libre d'occupation
- Vendeur : SCI de l'Octroi, représentée par M. Gilles Ledoux
- Représentant : M. Arnaud Verhille, agence Verhille à Fleurbaix
- Réception de la DAB : 20 février 2024

Décision directe Par délégation du Conseil

Article 2. De ne pas accepter le prix de 210 000 € indiqué dans la DAB et de proposer le prix de 185 000 € résultant d'une évaluation de la Direction de l'immobilier de l'État ;

Article 3. Conformément aux dispositions des articles R.213-10 et R. 213-25 du code de l'urbanisme, le propriétaire dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception de la présente offre pour notifier à la Métropole européenne de Lille, par lettre recommandée avec accusé de réception, par acte d'huissier, par dépôt contre décharge ou par voie électronique, l'une des trois décisions suivantes :

1° Accepter le prix proposé par la Métropole européenne de Lille :

La vente au profit de la Métropole européenne de Lille sera parfaite à compter de la réception de cet accord. Le vendeur ne pourra plus revenir sur son accord, la vente étant définitive. Un acte authentique sera dressé par notaire pour constater la vente, conformément aux articles L. 213-14 et R. 213-12 du code de l'urbanisme.

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

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.

2° Refuser le prix proposé par la Métropole européenne de Lille et accepter le recours au juge de l'expropriation pour fixation judiciaire du prix :

Le maintien du prix indiqué dans la demande d'acquisition d'un bien sans pour autant renoncer à la vente implique l'acceptation de la saisine de la juridiction compétente en matière d'expropriation par la Métropole européenne de Lille.

3° Renoncer à la vente du bien :

Toute nouvelle vente devra être précédée d'une nouvelle déclaration d'intention d'aliéner.

À défaut de la réception par la Métropole européenne de Lille d'une réponse à cette offre dans le délai de deux mois, le propriétaire sera réputé avoir renoncé à l'aliénation.

Article 4. D'imputer les dépenses d'un montant de 195 000 € TTC aux crédits inscrits au budget général en section investissement ;

Décision directe
Par délégation du Conseil

Article 5. 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 6. 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.