

25-DD-0067

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

WAVRIN -

**31 RUE DE LILLE - DROIT DE PREEMPTION URBAIN - RETRAIT PARTIEL DE LA
DECISION N° 24-DD-1157 EN TANT QU'ELLE EXERCE LE DROIT DE PREEMPTION
URBAIN SUR LA PARCELLE CADASTREE SECTION BE N° 19**

Le Président du conseil de la métropole européenne de Lille ;

Vu le code général des collectivités territoriales et 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° 24-C-0055 du 19 avril 2024 et n° 24-C-0390 du 20 décembre 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-0591 du 26 décembre 2024, modifié par l'arrêté n°25-A-0003 du 10 janvier 2025, portant délégation de signature aux responsables de services et fixant les modalités d'absence ou d'empêchement ;

Vu l'arrêté n° 24-A-0592 du 26 décembre 2024 portant délégation de signature aux Vice-présidents et Conseillers métropolitains délégués ;

Vu l'arrêté n° 24-A-0593 du 26 décembre 2024 portant délégation de fonctions aux Vice-présidents et Conseillers métropolitains délégués ;

Vu le Code des collectivités territoriales, notamment ses articles L.1311-9 à L. 1311-12 ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.210-1 à L.210-2, L.211-1 à L.211-7, L.213-1 à L.213-18, R.211-7, R.213-1 à R.213-26, D.213-13-1 à D.213-13-4 ;

Vu le Code rural, notamment ses articles L.143-1 et suivants ;

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



25-DD-0067

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

Vu la délibération n° 24-C-0165 du Conseil en date du 28 juin 2024 approuvant la révision générale du plan local d'urbanisme sur 95 communes de la Métropole européenne de Lille, et renouvelant le droit de préemption sur toutes les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) délimitées par le PLU 3 ;

Vu l'avis de la Direction de l'immobilier de l'Etat en date du 28 novembre 2024 ;

Vu la décision directe n° 24-DD-1157 relative à l'exercice du droit de préemption urbain 31 rue de Lille à Wavrin ;

Considérant que la Métropole Européenne de Lille (MEL) a approuvé le plan local d'urbanisme (PLU3), opposable aux tiers depuis le 18 octobre 2024 ;

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 de 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 la MEL et la commune de WAVRIN connaissent un manque de logements sociaux ; que le nombre de logements sociaux à WAVRIN est inférieur au taux fixé par l'article L. 302-5 du Code de la construction et de l'habitation ; que la commune a la volonté de répondre à cette demande à travers le PLU 3 ;

Considérant que l'acquisition de l'immeuble sis 31 rue de Lille, en accord avec la Commune, permettrait de désenclaver la parcelle BE n°14, appartenant à la Métropole européenne de Lille, dans le but de produire une trentaine de logements



25-DD-0067

Décision directe Par délégation du Conseil

sociaux, que ce projet constitue un projet d'habitat au sens de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme ;

Considérant que ledit bien immobilier a fait l'objet d'une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) déposée en mairie de WAVRIN le 2 octobre 2024 ;

Considérant qu'une demande de visite a été adressée au propriétaire de l'immeuble par lettre recommandée avec accusé de réception le 12 novembre 2024, en application des articles L. 213-2 et D. 213-13-1 du Code de l'urbanisme, et reçue par le mandataire le 13 novembre 2024 ; que cette visite a eu lieu le 21 novembre 2024 ; que le délai du droit de préemption urbain prévu à l'article L. 213-2 du même code est ainsi porté au 21 décembre 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 avec accusé de réception le 12 novembre 2024 reçue par le mandataire le 13 novembre 2024 ; que ces documents ont été reçus le même jour ;

Considérant que la Direction de l'immobilier de l'État a exprimé un avis conforme le 28 novembre 2024 ;

Considérant que la MEL a décidé d'exercer son droit de préemption sur la vente du bien au titre des réserves foncières habitat par décision directe n°24-DD-1157 du 16 décembre 2024 et notifiée au mandataire désigné dans la DIA par huissier le 18 décembre 2024 ;

Considérant que cette décision de préemption porte par erreur :

- D'une part, sur la parcelle cadastrée n° BE 18 en zone urbaine (UGE6.1) au PLU3, située dans le champ d'application du droit de préemption urbain ;
- D'autre part, sur la parcelle cadastrée n° BE 19 en zone agricole (A) au PLU3 qui n'entre pas dans le périmètre de l'exercice du droit de préemption urbain de la collectivité et qui est par ailleurs soumis au droit de préemption de la SAFER conformément à l'article L.143-1 du Code rural ;

Considérant les dispositions de l'article L.213-2-1 du Code de l'urbanisme :

"Lorsque la réalisation d'une opération d'aménagement le justifie, le titulaire du droit de préemption peut décider d'exercer son droit pour acquérir la fraction d'une unité foncière comprise à l'intérieur d'une partie de commune soumise à un des droits de préemption institué en application du présent titre.

Dans ce cas, le propriétaire peut exiger que le titulaire du droit de préemption se porte acquéreur de l'ensemble de l'unité foncière."

Considérant qu'il convient par conséquent, de retirer partiellement ladite décision du 16 décembre 2024, en tant que le droit de préemption dont dispose la MEL a été exercé à tort pour la parcelle cadastrée section BE n°19, située en zone agricole ne



25-DD-0067

Décision directe Par délégation du Conseil

pouvant être acquise par la MEL, au titre du droit de préemption urbain ; la décision de préemption du 16 décembre 2024 étant confirmée sur la parcelle cadastrée BE n° 18, au titre des réserves foncières habitat ;

DÉCIDE

Article 1. De retirer partiellement la décision n°24-DD-1157 du 16 décembre 2024, en tant que la préemption dont dispose la MEL a été exercée à tort pour la parcelle BE n°19, située en zone agricole ;

Article 2. En conséquence, l'article 1 de la décision n° 24-DD-1157 du 16 décembre 2024 est modifié comme suit :

« Article 1 :

D'exercer le droit de préemption urbain dont dispose la Métropole Européenne de Lille à l'occasion de l'aliénation du bien repris ci-dessous :

- Commune : WAVRIN
- Adresse: 31 rue de Lille
- Références cadastrales :
 - section BE n° 18 d'une superficie de 928 m² (surface cadastrale).
- État : Immeuble bâti, à usage d'habitation, occupé par la propriétaire
- Vendeur : Les conjoints POULAIN
- Mandataire : Maître Martin DESROUSSEAUX, Notaire à LILLE
- Réception de la DIA en Mairie : 2 octobre 2024 » ;

Les autres dispositions de la décision n° 24-DD-1157 du 16 décembre 2024 restent inchangées ;

Article 3. À compter de la réception de la présente décision de préemption, les conjoints POULAIN disposent d'un délai de deux mois pour notifier à la MEL :

- Soit leur accord sur cette offre et le principe de cette préemption partielle de leur unité foncière, auquel cas la vente partielle de l'unité foncière correspondant à la parcelle BE n°18 comprise dans le périmètre du droit de préemption urbain sera définitive au profit de la MEL et devra être régularisée conformément aux dispositions des articles L. 213-14 et R. 213-12 du Code de l'urbanisme,
- Soit leur demande, conformément à l'article L. 213-2-1 du code de l'urbanisme, que la MEL se porte acquéreur de l'ensemble de l'unité foncière comprise à l'intérieur et à l'extérieur du périmètre du droit de préemption urbain, la MEL proposera alors au vendeur l'acquisition de l'ensemble de l'unité foncière,

Décision directe Par délégation du Conseil

Dans une telle éventualité, il appartiendra aux conjoints POULAIN de purger le droit de préemption de la SAFER conformément à l'article L.143-1 du Code rural ;

- Soit leur renoncement à l'aliénation, toute nouvelle mise en vente du bien nécessitera l'émission d'une nouvelle déclaration d'intention d'aliéner.

Article 4. 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 5. M. le Directeur général des services et M. le Comptable public sont chargés, chacun en ce qui les 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.