

26-A-0236

**Arrêté du Président
de la Métropole européenne de Lille**

ARMENTIERES -

**70 RUE NATIONALE - AVENUE DU PRESIDENT FRANÇOIS MITTERRAND - ÉTAT
D'ABANDON MANIFESTE - CONSIGNATION DE L'INDEMNITE PROVISIONNELLE**

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 l'arrêté n° 26-A-0100 du 10 avril 2026 portant délégation de fonctions aux Vice-Présidents et Conseillers métropolitains délégués ;

Vu l'arrêté n° 26-A-0102 du 10 avril 2026 portant délégation de signature aux responsables de service et fixant les modalités d'absence ou d'empêchement ;

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 2243-1 à L. 2243-4 relatifs à la procédure de déclaration de parcelle en état d'abandon ;

Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment son article L. 222-2 relatif aux effets produits par l'ordonnance d'expropriation ou la cession amiable consentie après l'intervention de l'arrêté de déclaration en état d'abandon manifeste, et ses articles R. 323-8 à R. 323-12 relatifs à la consignation Viser les autres références légales, réglementaires, décisionnelles propres à la décision ;

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

Vu la délibération-cadre n° 14 C 0541 du Conseil en date du 10 octobre 2014 relative à la mise en œuvre de la procédure de déclaration d'un immeuble en état d'abandon manifeste ;

Vu la délibération n° 19 C 0924 du Conseil en date du 13 décembre 2019 portant attribution de la concession d'aménagement pour la requalification des logements vacants, dégradés ou en situation de blocage sur le territoire de la Métropole européenne de Lille à la SPLA La Fabrique des quartiers ;

Vu la délibération n° 21-C-0496 du Conseil en date du 15 octobre 2021 portant avenant n° 1 au marché subséquent n° 1 (MS1) du traité de concession d'aménagement pour la requalification des logements vacants dégradés ou en situation de blocage sur le territoire de la Métropole européenne de Lille, lequel a été signé le 22 novembre 2021 ;



Arrêté Du Président

Vu la délibération n° 22-C-0422 du Conseil en date du 16 décembre 2022 portant avenant n° 2 au marché subséquent n° 1 (MS1) du traité de concession d'aménagement pour la requalification des logements vacants dégradés ou en situation de blocage sur le territoire de la Métropole européenne de Lille, lequel a été signé les 23 mai et 5 juin 2023 ;

Vu la délibération n° 23-C-0429 du Conseil en date du 15 décembre 2023 portant avenant n° 3 au marché subséquent n° 1 du traité de concession d'aménagement pour la requalification des logements vacants dégradés ou en situation de blocage sur le territoire de la Métropole européenne de Lille, lequel a été signé le 13 juin 2024 ;

Vu la délibération n° 24-C-0165 du Conseil du 28 juin 2024 portant approbation de la révision générale du plan local d'urbanisme sur 95 communes de la Métropole européenne de Lille (PLU 3), opposable aux tiers depuis le 18 octobre 2024 ;

Vu le procès-verbal provisoire constatant l'état d'abandon dressé le 4 juin 2020, par le maire d'ARMENTIERES, identifiant les désordres affectant l'immeuble sis 70 rue Nationale/avenue du Président Mitterrand, cadastré section CT n° 68 pour une superficie totale de 154 m², propriété de la SCI du 70 rue Nationale ;

Vu les mesures de publicité dont a fait l'objet ce procès-verbal conformément au Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) ;

Vu le délai légal de trois mois échus sans que les travaux prévus n'aient été mis en œuvre ni que les propriétaires ne se soient engagés en ce sens ;

Vu le procès-verbal définitif dressé le 17 mars 2022 constatant l'état d'abandon manifeste de l'immeuble sis 70 rue Nationale/avenue du Président Mitterrand à ARMENTIERES ;

Vu la délibération en date du 19 mai 2022 portant visa de la Préfecture du 1er juin 2022, par laquelle le Conseil Municipal d'ARMENTIERES a déclaré l'état d'abandon manifeste de l'immeuble sis 70 rue Nationale/avenue du Président Mitterrand, et a décidé de poursuivre l'opération d'expropriation de cet immeuble dans le cadre de la concession d'aménagement pour la requalification des logements vacants, dégradés ou en situation de blocage confiée à la Société Publique Locale d'Aménagement «la Fabrique des Quartiers» en vue de sa réhabilitation en logement à vocation sociale ;

Vu l'article L 2243-4 du CGCT selon lequel « sur demande du maire, ou si celui-ci n'engage pas la procédure dans un délai de 6 mois à compter de la déclaration d'état d'abandon manifeste, le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat peut constituer un dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique » ;



Arrêté Du Président

Vu l'avis du 26 février 2024 rendu par l'autorité compétente de l'État prévu à l'article L. 1311-9 du code général des collectivités territoriales ;

Vu que l'immeuble 70 rue Nationale à Armentières, cadastré section CT n° 68, figure parmi les cibles constituant le périmètre du marché subséquent n° 1 (MS1) de la concession d'aménagement, dont la conclusion a été autorisée par la délibération n° 19 C 0924 susvisée et ses avenants n° 1, 2 et 3 ;

Vu qu'aux termes de cette concession, engagée le 31 janvier 2020, l'aménageur s'est vu confier les missions d'élaboration pour le compte de la MEL de tout dossier administratif nécessaire à la réalisation de l'opération, dont les dossiers de déclaration d'utilité publique (DUP) ;

Vu que cette concession d'aménagement permet la mise en œuvre d'un programme de recyclage immobilier à vocation à dominante d'habitat, dans le but de développer une offre sociale locative nécessitant la réhabilitation mixte de l'immeuble (1 local commercial / espace professionnel + 1 ou 2 logements) si après prospection, le local professionnel ne trouvait pas preneur, conformément aux objectifs du Programme Local de l'Habitat de la MEL ;

Vu le bilan financier prévisionnel de l'opération, estimé à environ 714 100 € HT, la Direction Immobilière de l'État a estimé la valeur vénale à 70 000 € pour l'acquisition et 8 000 € d'indemnité de emploi ;

Vu que la procédure d'expropriation à mettre en œuvre dans le cadre de l'état d'abandon manifeste est une procédure simplifiée qui ne nécessite pas d'enquête préalable ;

Vu que le dossier d'acquisition simplifié produit par la SPLA la Fabrique des Quartiers a permis à la MEL d'identifier que le projet de recyclage, dans le but de développer une offre sociale locative, nécessite la réhabilitation mixte de l'immeuble permettant de développer 1 local commercial / espace professionnel + 1 ou 2 logements ;

Vu que le dossier simplifié d'acquisition de l'immeuble sis 70 rue Nationale/avenue du Président Mitterrand à ARMENTIERES a été mis à disposition du public à l'hôtel de ville d'ARMENTIERES aux horaires d'ouverture de cet établissement, pendant 1 mois, du 10 septembre 2024 au 10 octobre 2024 afin que les administrés puissent formuler des observations et que l'information au public a été assuré par affichage en mairie et sur l'immeuble concerné, ainsi que sur les sites internet de la Métropole Européenne de Lille et de la commune ;

Vu qu'il a été convenu de poursuivre la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique afin de mener à son terme l'acquisition foncière de la parcelle cadastrée section CT n° 68 reprise dans le périmètre de la future déclaration d'utilité publique sur



Arrêté Du Président

la base de l'indemnité fixée dans l'avis rendu par l'autorité compétente de l'État prévu à l'article L 1311-9 du code général des collectivités territoriales, ou à un prix inférieur ;

Vu la décision directe n° 24-DD-0477 du 5 juin 2024 décidant de recourir à la procédure d'expropriation dans le cadre de l'état d'abandon manifeste (procédure simplifiée qui ne nécessite pas d'enquête préalable) et de solliciter la déclaration d'utilité publique et la cessibilité de la parcelle nécessaire au projet de réhabilitation de l'immeuble sis 70 rue Nationale/avenue du Président Mitterrand à ARMENTIERES, cadastrée section CT n° 68 ;

Vu l'arrêté du préfet de la région Hauts-de-France, préfet du Nord, pris par délégation, en date du 07 octobre 2025 :

- Déclarant d'utilité publique le projet d'acquisition du bien situé sur la parcelle cadastrée CT 68, d'une superficie de 154 m², sise 70 rue Nationale / avenue du président François Mitterrand à Armentières, en vue de mettre fin à l'abandon manifeste actuel et de le réhabiliter en un logement social,
- Autorisant la métropole européenne de Lille à acquérir les droits par voie d'expropriation, en application de l'article L.2243-4 du code général des collectivités territoriales,
- Déclarant cessible immédiatement et en totalité, au profit de la métropole européenne de Lille, la parcelle cadastrée CT 68, et ce, conformément au plan parcellaire et au tableau de cessibilité ;
- Fixant le montant de l'indemnité provisionnelle allouée aux propriétaires ou titulaires de droits réels immobiliers de ladite parcelle à la somme de 78 000 € correspondant à la valeur vénale du bien pour 70 000 € et à l'indemnité de remploi pour 8 000 €, la valeur vénale du bien étant assortie d'une marge d'appréciation de 15 % ;

Vu le certificat du maire de la commune d'Armentières daté du 20 janvier 2026 attestant de l'affichage de l'arrêté préfectoral susvisé en mairie du 29 octobre 2025 au 13 janvier 2026 ;

Vu le certificat du président de la métropole européenne de Lille daté du 20 janvier 2026 attestant de l'affichage de l'arrêté préfectoral susvisé sur le parvis de la métropole du 19 novembre 2025 au 20 janvier 2026 inclus ;

Vu la copie des lettres datées du 18 novembre 2025 et du 12 janvier 2026 contenant notification individuelle de l'arrêté préfectoral susvisé et adressées à :

- SCI du 70 rue Nationale, prise en la personne de son représentant légal Mme Oifae GUENDOUZ, avec copie de l'accusé de réception retourné avec la mention "pli avisé et non réclamé" et le procès-verbal de signification daté du



Arrêté Du Président

09 décembre 2025, par acte de Me Bienaimé, commissaire de justice associé à Lille ;

- SCI du 70 rue Nationale, prise en la personne de son représentant légal Mme Hannan GUENDOUZ, avec copie de l'accusé de réception retourné avec la mention "pli avisé et non réclamé" et le procès-verbal de signification daté du 09 décembre 2025, par acte de Me Bienaimé, commissaire de justice associé à Lille ;
- Mme BEN AHMED Nabila, en sa qualité de représentante de la société MEGI, avec la preuve du suivi d'une lettre recommandée retourné le 16 janvier 2026 avec l'indication que l'adresse était incorrecte ou incomplète et le procès-verbal de recherches infructueuses article 659 du code de procédure civile daté du 28 janvier 2026, par acte de Me Stiker, commissaire de justice associé à Paris (société radiée par le greffe du tribunal de commerce de Paris en date du 3 février 2020) ;

Vu les renseignements hypothécaires et l'extrait Kbis de la SCI du 70 rue Nationale ;

Vu la requête introductive d'instance en date du 10 février 2026 par la SCI 70 rue Nationale à l'encontre de l'arrêté préfectoral du 07 octobre 2025 ;

Vu le courrier du tribunal administratif de Lille en date du 02 mars 2026 notifiant le recours contentieux à M. le préfet du Nord ;

Vu qu'il résulte de la production des pièces ci-dessus visées et de leur examen que toutes les formalités prescrites par la loi ont été accomplies ; que notamment l'arrêté d'utilité publique et de cessibilité n'est pas caduc ;

Vu que le tribunal judiciaire de Lille en date du 10 avril 2026 a déclaré exproprié immédiatement, pour cause d'utilité publique, au profit de la métropole européenne de Lille, l'acquisition du bien situé sur la parcelle cadastrée CT 68, d'une superficie de 154 m², sise 70 rue Nationale / avenue du président François Mitterrand à Armentières, pour cause d'abandon manifeste ;

Considérant que l'article 5 de l'arrêté préfectoral du 7 octobre 2025 susvisé prévoit que la prise de possession de l'immeuble aura lieu après le versement de l'indemnité provisionnelle allouée au propriétaire, ou en cas d'obstacle au paiement, après consignation de cette indemnité provisionnelle ;

Considérant qu'il existe des obstacles au paiement, conformément à l'article R. 323-8 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment en raison d'hypothèques existantes sur le bien ;



Arrêté Du Président

ARRÊTE

Article 1. Pour les causes sus-énoncées et sous l'entière responsabilité de M. le Président, est consignée la somme de 78 000 €, comprenant 70 000 € de valeur vénale et 8 000 € d'indemnité de emploi, représentant l'indemnité correspondant à l'indemnité provisionnelle due à la Caisse des dépôts et consignations pour être remise et délivrée à qui de droit pour les immeubles suivants :

- Commune : Armentières
- Adresse : 70 rue Nationale- Avenue du Président Mitterrand
- Références cadastrales : section CT n° 68
- Propriétaires :
 - SCI du 70 rue Nationale, représentants légaux : Mme Oifae GUENDOUZ et Mme Hannan GUENDOUZ ;
 - Société MEGI, représentante légale : Mme BEN AHMED Nabila ;

Article 2. D'imputer les dépenses d'un montant de 78 000 € TTC aux crédits inscrits au budget général en section investissement ;

Article 3. La déconsignation ne pourra être effectuée qu'après intervention d'une décision ordonnant la déconsignation des fonds ;

Article 4. Le présent arrêté, transcrit 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 le M. le Comptable public sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera transmis à M. le Préfet de la région Hauts-de-France, Préfet du département du Nord.