

OP2563 – B 14094

DECISION n°2025-0046
Exercice du droit de préemption urbain
La directrice générale de l'Etablissement Public Foncier de Hauts-de-France

Vu le Code de l'urbanisme,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de justice administrative,

Vu le Décret n° 90-1154 du 19 décembre 1990 portant constitution de l'Etablissement Public Foncier Nord – Pas de Calais (EPF) devenu l'Etablissement Public Foncier de Hauts-de-France (EPF), modifié par le décret n°2021-1061 du 6 août 2021, dont le siège social est situé 594 avenue Willy Brandt CS 20003 - 59777 EURALILLE, identifié sous le numéro SIRET 383 330 115 000 23 ;

Vu la délibération du conseil d'administration de l'EPF de Hauts-de-France n° 2015/171 du 13 octobre 2015 portant délégation au directeur général de l'EPF de Hauts-de-France de l'exercice au nom de l'établissement des droits de préemption dont l'EPF de Hauts-de-France est titulaire ou délégataire,

Vu l'arrêté ministériel en date du 18 février 2022 portant nomination à compter du 1er avril 2022 de Madame Catherine Bardy dans les fonctions de directrice générale de l'Etablissement Public Foncier de Hauts-de-France ;

Vu la loi modifiée numéro 2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbain en date du 13 décembre 2000,

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

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de Lille Métropole approuvé le 10/02/2017,

Vu le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) arrêté par délibération du conseil métropolitain en date du 18 octobre 2024 et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu le Programme Local de l'Habitat (PLH) pour 2022-2028 de la Métropole Européenne de Lille adopté par délibération de son conseil métropolitain en date du 30 juin 2023,

Vu la délibération du conseil métropolitain du 20 décembre 2024 relative à l'actualisation des objectifs de production de logements locatifs sociaux sur les communes déficitaires,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Etablissement Public Foncier de Hauts-de-France approuvé par délibération du conseil d'administration du 28 janvier 2022,

Vu la délibération du conseil d'administration n°2020/004 du 13 mars 2020 donnant délégation au Bureau pour approuver les conventions opérationnelles et leurs avenants dans la limite du seuil financier de 5 millions d'euros HT correspondant à l'enveloppe prévisionnelle d'intervention fixée dans la convention opérationnelle ou dans un de ses avenants ;

Vu le Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) 2025-2029 adopté par délibération du conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier de Hauts-de-France n° 2024/033 du 29 novembre 2024,

Vu la délibération du bureau de l'EPF de Hauts-de-France n° B/2025/031 du 23 mai 2025 approuvant la convention opérationnelle avec la ville de Bondues et autorisant la directrice générale à finaliser, signer et exécuter la convention opérationnelle « Bondues, immeuble des Ravennes, rue Jean-Baptiste Lebas » et les actes en découlant,

Vu la convention opérationnelle signée le 26 mai 2025 entre l'EPF de Hauts-de-France et la ville de Bondues,

Vu la délibération du conseil métropolitain de La Métropole Européenne de Lille n°22 C 0068 du 29 avril 2022 modifiée par la délibération n°23-C-0114 du 30 juin 2023 portant sur les attributions du conseil déléguées à M. le Président, donnant à Monsieur le Président compétence pour déléguer le droit de préemption avec faculté de subdéléguer,

Vu l'arrêté n° 25-A-0068 du 18 mars 2025 portant délégation de fonctions à Mmes et MM. les Vice-présidents et Conseillers métropolitains délégués,

Vu l'arrêté n° 25-A-0067 du 18 mars 2025 portant délégation de signature des attributions du Conseil, à Mmes et MM. les Vice-présidents et Conseillers métropolitains délégués,

Vu la décision du Président de La Métropole Européenne de Lille n°25-DD-0510 du 2 juin 2025 portant délégation à l'EPF de Hauts-de-France de l'exercice du droit de préemption pour le bien sis 68 rue Jean-Baptiste Lebas et cadastré section BD numéros 32/33/67/132 appartenant aux Consorts Dewailly, conformément à la déclaration d'intention d'aliéner visée ci-dessous,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner établie par Maître JULIE François, notaire, en application des articles L.213-2 et R.213-5 du Code de l'urbanisme, reçue le 6 mars 2025 par la mairie de Bondues, informant le Maire de la commune de Bondues de l'intention du propriétaire d'aliéner le bien sis 68 rue Jean-Baptiste Lebas et cadastré section BD numéros 32/33/67/132 moyennant le prix de 590 000 Euros, en valeur libre, une commission d'agence de 20 000 euros est à la charge du vendeur.

Vu la demande de visite adressée au propriétaire et au notaire mentionné ci-dessus, le 28 avril 2025 dont il a été accusé réception le 29 avril 2025, et la réalisation de cette visite le 9 mai 2025.

Vu l'avis de la Direction Immobilière de l'Etat en date du 02 juin 2025 sous les références DS 24255013,

Considérant que le bien sis 68 rue Jean-Baptiste Lebas et cadastré section BD numéros 32/33/67/132, objet de la DIA susvisée fait partie d'un emplacement réservé inscrit au PLUI pour la réalisation de logements, dans un objectif de mixité sociale,

Considérant que le projet envisagé est une opération de logements dont 40% de logements locatifs sociaux conformément à l'emplacement réservé pour la réalisation de programmes de logements,

Considérant les obligations induites par l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain en date du 13 décembre 2000, en matière de logement social,

Considérant le fait que ce bien est situé dans la commune de Bondues qui est caractérisée par un taux de logements locatifs sociaux de 18,61 % au 1^{er} janvier 2023,

Considérant que la réalisation d'une opération de logements, permettrait de réduire le déficit de logements sociaux au titre de la loi SRU,

Considérant que les parcelles cadastrées section BD numéros 32/33/67/132 font partie du secteur d'intervention de l'EPF de Hauts-de France et qu'elles ont vocation à constituer l'assiette foncière d'une opération permettant la réalisation d'un programme de logements locatifs sociaux,

Considérant que ce projet présentant un caractère d'intérêt général et répondant à l'un des objets définis par l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme, il convient pour l'EPF de Hauts-de France, d'exercer sur les parcelles objets de la déclaration d'intention d'aliéner, le droit de préemption urbain dont il est délégataire.

DECIDE :

D'exercer le droit de préemption urbain sur le bien sis 68 rue Jean-Baptiste Lebas, cadastré section BD numéros 32/33/67/132, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, en proposant d'acquérir le bien au prix mentionné à la DIA, soit 590 000 euros (CINQ CENT QUATRE VINGT DIX MILLE EUROS), une commission d'agence de 20 000 euros (VINGT MILLE EUROS) étant à la charge du vendeur.

DIT QUE :

En cas de préemption aux mêmes prix et conditions que ceux fixés dans la déclaration d'intention d'aliéner, la vente est parfaite au sens de l'article 1583 du Code civil et le vendeur ne peut pas renoncer à l'aliénation.

La présente décision sera :

- transmise en préfecture au service du contrôle de légalité ;
- publiée au recueil des décisions de l'Etablissement Public Foncier de Hauts-de-France ;
- signifiée à
 - aux propriétaires selon les indications mentionnées dans la DIA ;
 - Maître JULIE François en tant que notaire et mandataire des vendeurs,
 - A l'acquéreur évincé selon les indications mentionnées dans la DIA.
- adressée au maire de Bondues aux fins d'affichage en mairie pendant une durée de deux mois, conformément à la réglementation en vigueur.

La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux dans les deux mois à compter de sa notification, devant le Tribunal Administratif de Lille, 5 rue Geoffroy Saint-Hilaire, 59000 Lille par courrier recommandé ou via l'application Télérecours citoyens disponible à partir du site www.telerecours.fr

Elle peut également, dans le même délai de deux mois et préalablement à une saisine du tribunal administratif, faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'Etablissement Public Foncier de Hauts-de-France.

L'absence de réponse de l'Etablissement Public Foncier de Hauts-de-France dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

En cas de rejet explicite ou implicite du recours gracieux par l'Etablissement Public Foncier de Hauts-de-France, un recours contentieux pourra être exercé devant le Tribunal administratif de Lille (ou Amiens selon le cas) selon les modalités ci-dessus rappelées et ce, dans un délai de deux mois à compter de la notification du rejet explicite ou de la naissance de la décision implicite de rejet.

Fait à Lille, le 3 juin 2025

Catherine Bardy
Directrice générale