

**25-DD-0509**

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

ANNOEULLIN -

**42 RUE NATIONALE - 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° 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° 25-A-0149 du 13 mai 2025 portant délégation de signature aux responsables de service et fixant les modalités d'absence ou d'empêchement ;

Vu l'arrêté n° 25-A-0150 du 13 mai 2025 portant délégation de signature aux Vice-Présidents et Conseillers métropolitains délégués ;

Vu l'arrêté n° 25-A-0151 du 13 mai 2025 portant délégation de fonctions aux Vice-Présidents et Conseillers métropolitains délégués ;

Vu le code général 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 relatifs à l'exercice des droits de préemption ;

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 ;



25-DD-0509

## Décision directe Par délégation du Conseil

Vu la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 modifiée tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accèsion 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 ;

Vu l'avis de l'avis de la Direction de l'immobilier de l'État en date du 5 mai 2025 ;

Considérant que la Métropole européenne de Lille (MEL) a adopté le plan local d'urbanisme (PLU 3), opposable aux tiers depuis le 18 octobre 2024 ; que, dans ce cadre, elle a également renouvelé le droit de préemption urbain sur toutes les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) du PLU 3 ;

Considérant que la MEL a approuvé définitivement le programme local de l'habitat pour 2022-2028 (PLH 3) le 30 juin 2023 ; 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,
- faire de l'habitat existant un levier de réponse aux besoins en logement en favorisant notamment le recyclage des logements vacants et en réinvestissant le tissu urbain existant,
- 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 la MEL et la commune d'Annœullin connaissent un manque de logements sociaux ; que le nombre de logements sociaux à Annœullin 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 le bien immobilier précisé à l'article 1 de la présente décision a fait l'objet d'une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) déposée en mairie d'Annœullin le 27 février 2025 ;



25-DD-0509

## Décision directe Par délégation du Conseil

Considérant qu'une demande de visite a été adressée au propriétaire de l'immeuble par lettre recommandée avec accusé de réception le 17 avril 2025, en application des articles L. 213-2 et D. 213-13-1 du code de l'urbanisme, et reçue par le mandataire le 18 avril 2025 ; que cette visite a eu lieu le 28 avril 2025 ; que le délai du droit de préemption urbain prévu à l'article L. 213-2 du même code est ainsi porté au 28 mai 2025 ;

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 17 avril 2025 et reçue par le mandataire le 22 avril 2025 ; que ces documents ont été reçus par la MEL par voie électronique le 22 avril 2025 ;

Considérant qu'en application des articles L. 1311-9 à L. 1311-12 du code général des collectivités territoriales, la Direction de l'immobilier de l'État a émis un avis conforme le 5 mai 2025 ;

Considérant que le bailleur social Logis Métropole propose de relayer la préemption par le rachat du bien concerné avec une minoration de 30 %, soit un prix de cession minoré à 192 500 € pour permettre le développement de 6 logements locatifs sociaux (4 PLAI et 2 PLUS) ; que le bailleur social estime le cout des travaux de "démolition/reconstruction ou réhabilitation" à 732 025 € ; qu'en matière de recettes, il prévoit 288 520 € de subventions et la mobilisation de 218 310 € de fonds propres, ainsi que 584 719 € de prêts complémentaires ; que ce projet correspond aux attentes de la commune d'Annœullin en matière de logements, notamment de logements sociaux ; que ce projet constitue un projet d'habitat au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme ;

Considérant qu'il convient par conséquent pour la MEL d'exercer son droit de préemption sur la vente du bien au titre de la création de 6 logements sociaux ;

### DÉCIDE

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

- Commune : Annœullin
- Adresse : 42 rue Nationale
- Références cadastrales : section AK n° 556
- Superficie totale : 547 m<sup>2</sup>
- État : immeuble bâti, à usage d'habitation, libre d'occupation
- Vendeur : SAS Willefert, représentée par M. Benoît Lepain
- Mandataire : Me Élodie Grauwin-Deseine, notaire à Haisnes
- Références de la DIA : DIA 059011 25 00019 reçue le 27 février 2025

## Décision directe Par délégation du Conseil

**Article 2.** D'accepter le prix de 275 000 €, résultant d'une évaluation de la Direction de l'immobilier de l'État dans son avis en date du 5 mai 2025 et indiqué dans la déclaration d'intention d'aliéner, conformément au b) de l'article R. 213-8 du code de l'urbanisme ;

**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, si obstacle au paiement, la consignation 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 payer les frais de notaire estimés à un montant de 7 000 € TTC ;

**Article 6.** De payer un prorata temporis de la taxe foncière estimé à un montant de 1 395 € TTC ;

**Article 7.** D'imputer les dépenses d'un montant de 282 000 € TTC, compte tenu du prix principal de vente et des frais de notaire inhérents à cette acquisition, aux crédits à inscrire au budget général en section investissement ;

**Article 8.** D'imputer les dépenses d'un montant de 1 395 € TTC, compte tenu du prorata temporis de la taxe foncière inhérente à cette acquisition, aux crédits inscrits au budget général en section fonctionnement ;

**Article 9.** 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 10.** 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.