

OP 2378 – B 12473

DECISION n° 2022-036
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 décision n°2022/14 du 1^{er} avril 2022 portant délégation de signature de la directrice générale à Monsieur Slimane Bouakil pour l’exercice du droit de préemption urbain,

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 du Valenciennois (SCOT) approuvé initialement par le comité Syndical du SIPES le 17 février 2014, ayant fait l’objet d’une modification simplifiée le 16 décembre 2015 et d’une deuxième modification simplifiée adoptée par le comité Syndical du SIMOUV en date du 20 octobre 2021,

Vu le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) arrêté par délibération du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération de la Porte du Hainaut en date du 18 janvier 2021 et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu la délibération du Conseil Communautaire de la Porte du Hainaut n°D21031 en date du 18 janvier 2021 instaurant un droit de préemption urbain sur les zones urbanisées et à urbaniser du PLUI,

Vu le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2017-2022 de la Communauté d'Agglomération de la Porte du Hainaut adopté par délibération de son conseil communautaire n°230/17 en date du 11 décembre 2017,

Vu le Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) 2020-2024, adopté par délibération du conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier de Hauts-de-France n° 2019/093 du 29 novembre 2019,

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 de l'EPF de Hauts-de-France n° 2021/011 du 11 mars 2021 approuvant la convention opérationnelle tripartite avec la Communauté d'Agglomération de la Porte du Hainaut et la commune de Denain et autorisant la directrice générale à finaliser, signer et exécuter la convention opérationnelle « DENAIN – NPNRU, rue de Villars » et les actes en découlant,

Vu la délibération du bureau communautaire de la Communauté d'agglomération de la Porte du Hainaut n° D22013B du 31 janvier 2022 approuvant la conclusion de la convention d'intervention opérationnelle tripartite avec l'EPF et la commune de Denain, portant sur le portage foncier en vue de la réalisation du projet NPNRU tel qu'il a été arrêté et validé par les partenaires, et autorisant Monsieur le Président de la communauté de d'agglomération notamment à signer la convention opérationnelle tripartite.

Vu la délibération n°3 du conseil municipal de la Ville de Denain en date du 06 juillet 2021 approuvant la conclusion de la convention d'intervention opérationnelle tripartite avec l'EPF et la CAPH, portant sur le portage foncier en vue de la réalisation du projet NPNRU tel qu'il a été arrêté et validé par les partenaires, et autorisant Madame le Maire ou son représentant à finaliser et signer la convention opérationnelle tripartite ainsi que les avenants qui pourraient y être attachés.

Vu la convention opérationnelle signée le 15 février 2022 entre l'EPF de Hauts-de-France, la Communauté d'Agglomération de la Porte du Hainaut et la commune de Denain relative aux conditions d'acquisition, de gestion, de travaux et de cession des biens nécessaires à la réalisation de l'opération dite « DENAIN – NPNRU, rue de Villars » sur la commune de Denain,

Vu la délibération du conseil communautaire de la Porte du Hainaut n°20049 du 14 septembre 2020, donnant à Monsieur le Président compétence pour déléguer le droit de préemption avec faculté de subdéléguer,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner établie par Maître Maxime CARRION, notaire, en application des articles L.213-2 et R.213-5 du Code de l'urbanisme, reçue le 29 juillet 2022 par la mairie de Denain, informant le Maire de la commune de Denain de l'intention du propriétaire d'aliéner le bien sis sur sa commune, 23 rue Jules Mousseron et cadastré section BH numéro 1139 moyennant le prix de 170 000 €, en valeur libre. Des frais d'agence d'un montant de 10 000 € TTC seront à la charge du vendeur selon les conditions de la DIA,

Vu l'arrêté du Président de la Communauté d'Agglomération de la Porte du Hainaut n°A22608 du 31 août 2022 portant délégation à l'EPF de Hauts-de-France de l'exercice du droit de préemption pour le bien sis 23 rue Jules Mousseron à Denain (59220) et cadastré section BH numéros 1139, conformément à la déclaration d'intention d'aliéner susvisée,

Vu la demande de visite adressée au notaire mentionné ci-dessus et au propriétaire, le 1^{er} septembre 2022 dont il a été accusé réception respectivement les 5 et 6 septembre 2022 et la réalisation de cette visite le 12 septembre 2022,

Vu l'avis de la Direction Immobilière de l'Etat en date du 23 septembre 2022 sous les références 2022-59172-65654 portant la valeur du bien à 150 000 €,

Considérant que depuis 2008, des îlots ont été identifiés comme des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) et que le QPV « Denain Centre » a été retenu comme site d'intérêt national au titre du Nouveau Programme National de Renouveau Urbain connu également sous l'appellation NPNRU et que ce dispositif vise à promouvoir la mixité sociale, le développement économique et l'attractivité résidentielle. Lors des études pré-opérationnelles de 2018, de nombreux dysfonctionnements urbains et sociaux ont été relevés en particulier au sujet des logements privés dégradés, insalubres et indécents. La validation du protocole de préfiguration en 2019 a permis de définir une stratégie permettant de recycler et de réaménager plusieurs îlots d'habitat privés dégradés, l'îlot B2 intitulé « Allende » figurant parmi ceux-ci. Le projet sur l'îlot B2 d'une surface de 7 400 mètres carrés vise à recycler 13 immeubles, à construire des logements sociaux et des logements en accession sociale ainsi que des locaux commerciaux en rez-de-chaussée.

Considérant que la convention opérationnelle entre l'Etablissement Public Foncier Hauts-de-France, la Ville et la Communauté d'Agglomération de La Porte du Hainaut a pour objet le traitement de plusieurs secteurs urbains de la ville de Denain dont l'îlot B2,

Considérant qu'en l'occurrence, la parcelle cadastrée section BH n°1139 est incluse dans le périmètre de l'îlot B2 ; que son acquisition est donc nécessaire à la réalisation du programme,

Considérant que cette opération répond aux objectifs définis par les articles L.210-1 et L.300-1 du code de l'urbanisme et permet l'exercice du droit de préemption sur la parcelle susvisée,

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 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 23 rue Jules Mousseron à DENAIN (59220), cadastré section BH numéro 1139, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, en proposant d'acquérir le bien au prix de 150 000 €. Des frais d'agence d'un montant de 10 000 € TTC seront à la charge du vendeur selon les conditions de la DIA.

DIT QUE :

Le vendeur est informé qu'il dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception de la présente offre pour notifier à l'Etablissement Public Foncier de Hauts-de-France, soit :

- son accord sur cette offre, auquel cas la vente du bien au profit de l'Etablissement Public Foncier de Hauts-de-France devra être régularisée conformément aux dispositions des articles L.213-14 et R.213-12 du Code de l'urbanisme ;
- son maintien du prix figurant dans la déclaration d'intention d'aliéner, l'Etablissement Public Foncier de Hauts-de-France saisira en conséquence la juridiction compétente en matière d'expropriation pour une fixation judiciaire du prix ;
- son renoncement à vendre le bien précité. Toute nouvelle mise en vente du bien nécessitera la réalisation d'une déclaration d'intention d'aliéner.

A défaut de notification de la réponse dans le délai de deux mois susvisés, le vendeur sera réputé avoir renoncé à la vente de son bien.

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
 - au propriétaire selon les indications mentionnées dans la DIA ;
 - à Maître Maxime CARRION en tant que notaire et mandataire du vendeur,
 - à l'acquéreur évincé selon les indications mentionnées dans la DIA.

- adressée au maire de Denain 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 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 30 septembre 2022

Catherine Bardy
Directrice générale