



**SPL EURALILLE - DECISION PORTANT EXERCICE DU DROIT DE
PREEMPTION URBAIN**

OBJET : Droit de préemption urbain – Déclaration d’intention d’aliéner adressée par Me Martin DESROUSSEAUX Notaire, pour le compte de Monsieur Amar BOURKAIB, reçue en mairie de Lille le 3 mars 2022 – Immeuble sis à Lille 77 rue du Faubourg de Roubaix, cadastré AK 147

Nous, Fabienne DUWEZ, directrice générale de la SPL Euralille,

Vu le code de l’urbanisme et notamment ses articles L.210-1, L.211-1 et suivants, L.213-1 et suivants, R211-1 et suivants, R.213-1 et suivants,

Vu la déclaration d’intention d’aliéner datée du 2 mars 2022, reçue le 3 mars 2022 en mairie de Lille, présentée par Maître Martin DESROUSSEAUX, notaire, pour le compte de Monsieur Amar BOURKAIB, et portant sur un immeuble situé 77 rue du Faubourg de Roubaix à Lille (59800), cadastré section AK n° 147,

Vu la délibération n° 13 C 0032 du conseil communautaire de la Métropole Européenne de Lille en date du 15 février 2013 par laquelle le conseil communautaire a décidé de la création de la ZAC pour le projet d’aménagement de la Pépinière à Lille

Vu la délibération n° 13 C 0033 du conseil communautaire de la Métropole Européenne de Lille en date du 15 février 2013 par laquelle le conseil communautaire a décidé d’attribuer à la SPL EURALILLE la concession d’aménagement de la ZAC Pépinière,

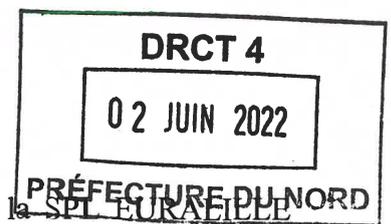
Vu le traité de concession relatif à l’aménagement du projet d’écoquartier de la ZAC Pépinière, Quartier Saint Maurice-Pellevoisin à Lille, conclu entre la Métropole Européenne de Lille et la SPL Euralille le 22 mars 2013, et ses avenants,

Vu la délibération n° 13 C 0326 du conseil communautaire de la Métropole Européenne de Lille en date du 21 juin 2013 portant délégation de l’exercice du droit de préemption urbain à la SPL Euralille, pour l’acquisition de tous types de biens situés à l’intérieur du périmètre de la ZAC de la Pépinière,

Vu le dossier de réalisation de la ZAC Pépinière,

Vu l’avis du service des domaines en date du 7 avril 2022,

Vu la demande de visite signifiée le 2 mai 2022 par huissier de justice à Maître Martin DESROUSSEAUX,



Vu le mail adressé le 3 mai 2022 par Maître DESROUSSEaux à la SPL EURALILLE l'informant du refus opposé par Monsieur BOURKAIB à la demande de visite,

Considérant que, par une délibération du 15 février 2013, le conseil communautaire de la Métropole Européenne de Lille a approuvé la création d'une zone d'aménagement concertée pour l'aménagement de l'îlot pépinière,

Considérant que le projet poursuivi par la Métropole Européenne de Lille tend à requalifier l'îlot Pépinière afin de lui redonner une cohérence avec l'environnement urbain immédiat et ne plus marquer de césure entre le quartier Euralille et le quartier Saint-Maurice et, dans ce cadre, à créer un îlot d'habitat de qualité pour répondre aux besoins en termes de logements et de mixité sociale,

Considérant que la SPL Euralille a été désignée aménageur de la ZAC par la Métropole Européenne de Lille,

Considérant que l'immeuble situé 77 rue du Faubourg de Roubaix, cadastré section AK n° 147, objet de la déclaration d'intention d'aliéner, se situe dans le périmètre de la ZAC de l'opération de la Pépinière à Lille,

Considérant que dans le dossier de réalisation de la ZAC Pépinière, l'immeuble situé 77 rue du Faubourg de Roubaix à Lille a vocation à être démoli pour permettre la construction de bâtiments de logements le long de la rue du Faubourg de Roubaix,

Considérant que l'acquisition de ce terrain par la SPL Euralille, aménageur de la ZAC, apparaît utile pour le projet d'écoquartier de la ZAC Pépinière actuellement en cours de réalisation et permettra de poursuivre la réalisation de l'opération et notamment la construction d'immeubles de logement,

Considérant que le prix de vente figurant dans la déclaration d'intention d'aliéner est de 1 680 000 euros,

Considérant que la déclaration d'intention d'aliéner mentionne également le paiement d'une commission d'un montant de 80 000 euros à la charge du vendeur,

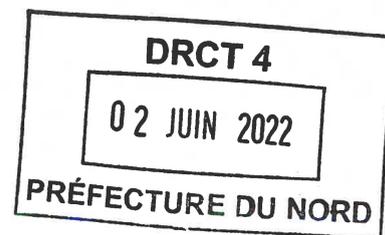
Considérant que le directeur général des finances publiques, dans son avis du 7 avril 2022, évalue la valeur vénale de l'immeuble à la somme de 503 200 euros,

Considérant que le bien a été évalué par la Cour d'appel de Douai statuant en matière d'expropriation aux termes d'un arrêt n° 14/18 en date du 26 novembre 2018 à la somme de 432 800 euros,

Considérant qu'en égard aux caractéristiques et à la localisation du bien, la SPL Euralille entend proposer un prix de 553 520 euros à Monsieur Amar BOURKAIB pour l'acquisition du bien,

Il convient en conséquence d'exercer le droit de préemption urbain sur le bien situé 77 rue du Faubourg de Roubaix à Lille dans les conditions suivantes :

DECIDE



ARTICLE 1 :

Le droit de préemption urbain est exercé sur le bien situé 77 rue du Faubourg de Roubaix à Lille, cadastré section AK n° 147, appartenant à Monsieur Amar BOURKAIB, pour un prix de 553 520 euros (cinq cent cinquante-trois mille cinq cent vingt euros).

La somme proposée à l'alinéa précédent comprend l'éventuelle commission qui sera versée par le vendeur à l'intermédiaire, selon les modalités définies entre eux, conformément aux mentions de la déclaration d'intention d'aliéner précisant que le versement de la commission est à la charge du vendeur.

ARTICLE 2 :

Conformément à l'article R.213-10 du code de l'urbanisme :

« A compter de la réception de l'offre d'acquérir faite en application des articles R. 213-8 (c) ou R. 213-9 (b), le propriétaire dispose d'un délai de deux mois pour notifier au titulaire du droit de préemption :

- a) Soit qu'il accepte le prix ou les nouvelles modalités proposés en application des articles R. 213-8 (c) ou R. 213-9 (b) ;*
- b) Soit qu'il maintient le prix ou l'estimation figurant dans sa déclaration et accepte que le prix soit fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation ;*
- c) Soit qu'il renonce à l'aliénation.*

Le silence du propriétaire dans le délai de deux mois mentionné au présent article équivaut à une renonciation d'aliéner.»

ARTICLE 3 :

DELAIS ET VOIES DE RECOURS : Toute personne y ayant intérêt, a la possibilité de former un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Lille à l'encontre de cette décision, dans le délai de deux mois suivant la date de notification de cette décision.

Il est possible également de présenter un recours gracieux à l'encontre de cette décision, auprès de son auteur.

- En l'absence de réponse de l'administration dans un délai de deux mois à compter de la date de réception du recours gracieux, celui-ci doit être considéré comme implicitement rejeté.
- Un nouveau délai de deux mois court alors pour saisir le cas échéant le tribunal administratif de Lille.

Le tribunal administratif de Lille peut être saisi directement par dépôt au greffe, par courrier ou par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr

Fait à Lille, le 2 juin 2022,

Fabienne DUWEZ,
Directrice Générale

EURALILLE
SPL
TOUR DE LILLE - 18^e ÉTAGE
BOULEVARD DE TURIN
59777 EURALILLE
+33 3 20 12 54 70
www.spl-uralille.fr

