

## **DELIBERATION N° 02 - COMMUNICATION CONCERNANT LE RECOURS RELATIF A LA NON RECONNAISSANCE EN CATASTROPHE NATURELLE 2020 ET EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN SUR UN BIEN IMMOBILIER**

**Rapporteur : M. BOILEAU**

Monsieur le Maire souhaite communiquer des informations sur une décision adoptée et une à venir concernant la commune en matière d'urbanisme.

### **1°) Le recours contre la décision de l'Etat de ne pas reconnaître la commune en état de catastrophe naturelle au titre de l'année 2020.**

La commune a été victime de la sécheresse au cours de l'année 2020. Ainsi, plusieurs habitants ont déclaré les problèmes de leurs habitations après cet épisode climatique.

Comme prévu dans la procédure, la commune a transmis l'ensemble des dossiers reçus à la Préfecture de Meurthe-et-Moselle et a demandé la reconnaissance de la commune en état de catastrophe naturelle. Suite à un courrier de la Préfecture du 09 octobre 2020, la période demandée a été celle du 1er janvier 2020 au 31 décembre 2020.

Les habitants concernés ont été avisés par courrier du 1er février 2021.

Toutefois, l'Etat a publié au J.O. un arrêté ministériel du 20 avril 2021 indiquant que Ludres ne fait pas partie des communes reconnues à ce titre. Le Préfet de Meurthe-et-Moselle a notifié cette décision à la commune par courrier du 12 mai 2021 reçu le 17 mai 2021.

Seules certaines communes ont été reconnues pour des périodes plus restreintes dont certaines communes voisines de l'agglomération.

Il est donc possible de remettre en cause cette décision des services de l'Etat, par un recours en annulation.

Monsieur le Maire a donc adopté une décision n°2021-92 le 29 juin 2021 afin d'intenter un recours contre cette non reconnaissance, au titre de l'article L. 2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) et de la délibération n°5 du 25 mai 2020 par lequel le conseil municipal lui délègue certains pouvoirs notamment la décision d'ester en justice (16°).

### **2°) L'exercice du droit de préemption urbain sur le bien immobilier situé au 101 Place Ferri de Ludre à Ludres**

La commune a été informée de la vente du bien immobilier situé au 101 Place Ferri de Ludre à Ludres pour un montant de 225 000 € (suite à une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) du 16 juin 2021).

Or ce bien, par sa situation, peut faire l'objet d'un projet d'intérêt général porté par la commune pour la construction de logements et une collaboration possible avec la Société Lorraine d'Habitat. Un avis devra préalablement être demandé auprès du service des domaines.

Monsieur le Maire souhaite donc adopter une décision au titre de l'article L. 2122-22 du CGCT et de la délibération n°5 du 25 mai 2020 par lequel le conseil municipal lui délègue certains pouvoirs notamment la possibilité d'exercer les droits de préemption définis par le Code de l'Urbanisme, que la commune en soit titulaire ou délégataire, de déléguer l'exercice de ces droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien selon les dispositions prévues au premier alinéa de l'article L. 213-3 de ce même code dans la limite de 300 000 € (art. L. 2122-22 15°).

#### **Intervention de Monsieur le Maire :**

Cette acquisition par la Société Lorraine Habitat (SLH), qui vient de fusionner récemment avec la société Logiest, permettra d'augmenter le nombre de logements aidés Place Ferri, dans la continuité du bâtiment déjà existant.

La Maison de Retraite Sainte Thérèse avait fait une expertise pour l'acquérir mais le dénivelé présent entre les deux bâtiments ne permettait pas l'acquisition.

De plus, si des acquéreurs privés achètent ce bâtiment, ils ne pourront pas modifier la façade, notamment les ouvertures existantes ; celui-ci se trouvant sur un passage sécurisé pour les bus avec un trottoir adapté pour les personnes à mobilité réduite.

Si SLH l'acquiert, l'entrée des véhicules se ferait par la porte déjà existante et les locataires accéderaient à leur emplacement par derrière. Nous attendons maintenant l'expertise du service des domaines et d'avoir effectué une visite du bâtiment pour lancer la procédure. Cette acquisition permettra de réaliser environ 5 nouveaux logements aidés.

La Maison Sainte Thérèse a également pour projet de réaliser une extension afin de construire quelques logements aidés pour personnes handicapées.

Intervention de Monsieur NOEL (Groupe Ludres Avenir) :

Dans une situation normale, quand la reconnaissance de catastrophe naturelle a été actée, l'usager a 10 jours après la publication de l'arrêté au Journal Officiel pour faire sa déclaration. Lorsqu'il y a un recours, comment cela se passe ?

Réponse de Monsieur le Maire :

Actuellement, nous ne sommes pas dans ce cas de figure comme la ville n'a pas été reconnue en état de catastrophe naturelle. Si le recours est validé, un nouvel arrêté paraîtra au Journal Officiel et le délai de 10 jours courra à nouveau afin de faire la déclaration à l'assureur. Nous avons la liste des personnes sinistrées et nous les appellerons pour les informer de la procédure.

Intervention de Monsieur NOEL (Groupe Ludres Avenir) :

Concernant le droit de préemption, le prix d'achat indiqué est de 225 000 € et le droit de préemption est de 300 000 €. Je souhaiterais avoir des informations complémentaires concernant ces chiffres.

Réponse de Monsieur DUSSAULX :

Conformément à la délibération la n°5 du 25 mai 2020 par lequel le conseil municipal délègue certains pouvoirs à Monsieur le Maire, celui-ci peut prendre une décision de préemption sans délibération du conseil municipal jusqu'à 300 000 €. Comme le prix de vente est en dessous de ce montant, une simple information est donnée au conseil municipal.

Intervention de Monsieur NOEL (Groupe Ludres Avenir) :

Est-ce que cette préemption ne se fera pas au détriment d'autres projets de la commune ?

Réponse de Monsieur le Maire :

Lors de mon élection en tant que Maire, le conseil municipal m'a délégué des pouvoirs notamment la possibilité d'exercer les droits de préemption dans la limite de 300 000 €. Le prix de vente étant inférieur, j'informe juste le conseil municipal de cette préemption pour être transparent. Je n'ai aucune obligation. Une simple décision suffit.

Aujourd'hui, le prix indiqué est de 225 000 €. Si la commune préempte, elle paiera le prix indiqué et SLH rachètera le bien dans les 6 mois. Ce ne sera donc pas au détriment d'autres projets.