



Urbanisme

Dans la présente affaire, le juge des référés du tribunal administratif de Bordeaux a rejeté la demande des requérantes de suspension de la décision autorisant le président de Bordeaux Métropole à exercer son droit de préemption urbain sur un immeuble situé à Cenon. Le terrain, objet de la préemption, devait permettre la mise en œuvre d'un projet d'action ou d'opération d'aménagement répondant aux objectifs mentionnés à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, à savoir en l'espèce la mise en œuvre d'une politique locale de l'habitat. Estimant que le projet en cause s'appuyait sur un projet d'action ne présentant pas un niveau d'intérêt général suffisant et était de nature à compromettre la réalisation de l'objectif de mixité sociale fixé par les textes, les requérantes ont décidé de contester cette décision devant le Conseil d'État.

Le Conseil d'État relève tout d'abord qu'il résulte des articles L. 210-1 et L. 300-1 du code de l'urbanisme que les collectivités titulaires du droit de préemption urbain peuvent légalement exercer ce droit, d'une part, si elles justifient, à la date à laquelle elles l'exercent, de la réalité d'un projet d'action ou d'opération d'aménagement répondant aux objets mentionnés à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, alors même que les caractéristiques précises de ce projet n'auraient pas été définies à cette date, et, d'autre part, si elles font apparaître la nature de ce projet dans la décision de préemption. En outre, la mise en œuvre de ce droit doit, eu égard notamment aux caractéristiques du bien faisant l'objet de l'opération ou au coût prévisible de cette dernière, répondre à un intérêt général suffisant.

Il constate ainsi qu'en l'espèce, un projet de réalisation d'une quarantaine de logements, dont la moitié à caractère social a par nature pour objet la mise en œuvre d'une politique locale de l'habitat et répond à ce titre aux objets définis à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme. Il souligne également que pour présenter le caractère d'une action ou d'une opération d'aménagement, un tel projet doit concourir à la mise en œuvre d'un programme local de l'habitat (PLH) ou d'un programme d'orientations et d'actions d'un plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat, ou, présenter par lui-même, une certaine ampleur et consistance.

Au regard de ces éléments, le Conseil d'État conclut, en l'espèce, qu'il ne peut être considéré que la mise en œuvre du droit de préemption ne répondrait pas à un intérêt général suffisant du seul fait que la commune concernée aurait atteint les objectifs fixés par l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation (CCH) en termes de logements locatifs sociaux. Les objectifs mentionnés dans cet article constituent en effet des seuils à atteindre et non des plafonds. En outre, il juge que le projet en cause ne porte pas atteinte à l'objectif de mixité sociale figurant dans le projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme intercommunal de Bordeaux Métropole.

Pour l'ensemble de ces raisons, le Conseil d'État rejette le pourvoi formé par les requérantes et confirme l'ordonnance du juge des référés du tribunal administratif de Bordeaux.

[> Lire la décision](#)