Arnauld Noury
Avocat au Barreau de LILLE
Docteur en Droit public
8 rue Pasteur
59 110 La Madeleine
Tel : 06.75.79.26.31- Fax : 03.20.47.70.42
arnauld.noury@gmail.com
contact@anoury-avocat.fr

COMMISSION D'ENQUETE PUBLIQUE
https://www.registre-numerique.fr/plu3-mel
plu3-mel@mail.registre-numerique.fr

Objet : Contribution concernant l'emplacement réservé aux logements ERL1 (site Willecomme) à Baisieux

Le 7 nov. 2023

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les membres de la Commission d'enquête

Je suis le conseil de M. Frédéric Willecomme, domicilié 63 Chemin de Cuguyon, 04 140 Selonnet). Il est propriétaire à Baisieux de terrains – situés 38 et 54 rue de la Mairie – dans lesquels il exploitait une scierie jusqu'à la fin de l'année 2014. Après règlement de la succession consécutive au décès de ses parents en 2019, il est devenu pleinement propriétaire de ces terrains.

Sous la dénomination de site Willecomme, ces terrains constituent dans le projet de PLU3 le périmètre de l'emplacement réservé pour le logement L1 au bénéfice de la Métropole européenne de Lille et de l'établissement public foncier des Hauts-de-France (cf. le zonage de Baisieux ; pièce n°1), aucune autre propriété n'y étant comprise.

A la lecture du Livre des emplacements réservés du projet de PLU3 (pièce n°2), cet ERL L1 du site Willecomme serait affecté à la « réalisation de 50 à 60 logements dont au moins 60 % de logements locatifs sociaux et très sociaux définis conformément à l'OAP thématique habitat du PLU. Les surfaces planchers destinées à d'autres usages que l'habitat seront autorisées en compatibilité avec le zonage en vigueur au PLU ».

- Le site Willecomme faisait déjà l'objet, depuis ce qu'il est convenu d'appeler le PLU2, d'un emplacement réservé comparable dans ses proportions (50 à 60 logements dont 60 % de logements locatifs sociaux ou très sociaux), mais différent dans son affectation. Il mentionnait

« notamment du logement ou hébergement à destination des personnes âgées » (pièce n°3).

Par la présente contribution, M. Frédéric Willecomme vous demande de bien vouloir prononcer des conclusions défavorables, à tout le moins une réserve quant au bien-fondé de cet emplacement réservé L1 du projet de PLU3.

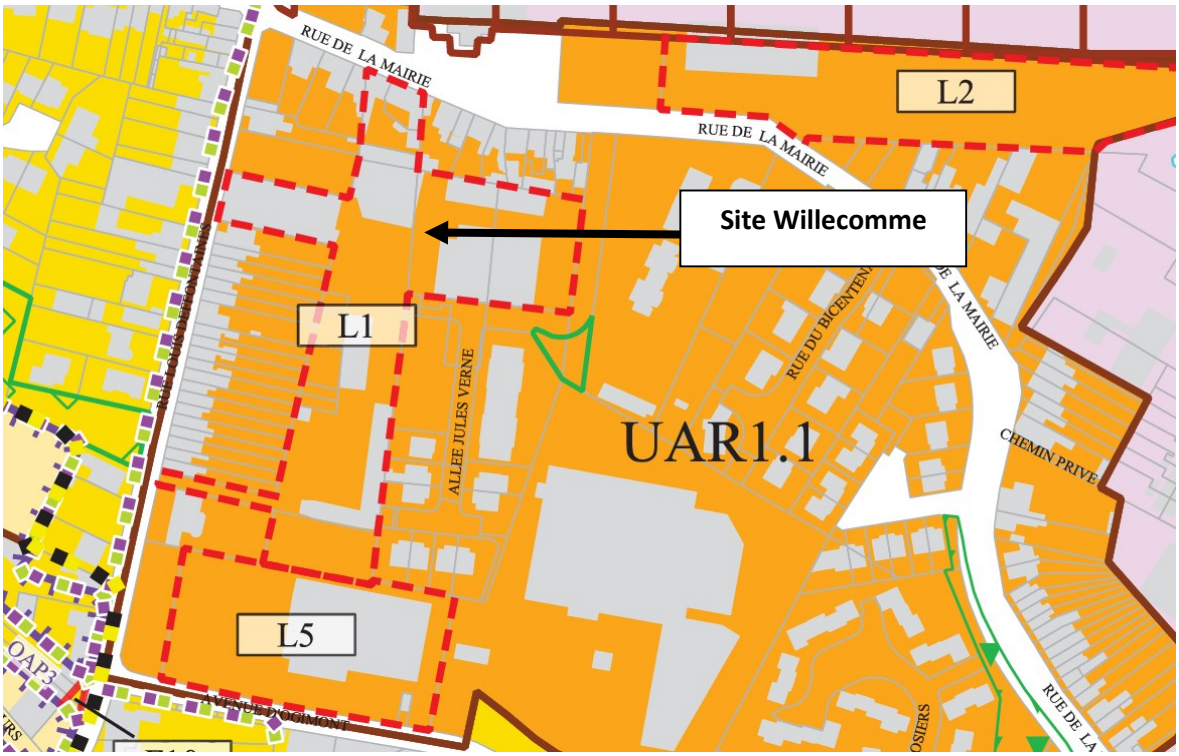
1) Sur les emplacements réservés pour le logement sur le territoire de la commune de Baisieux

Le projet de PLU3 délimite trois emplacements réservés pour le logement sur le territoire de la commune de Baisieux. Au-delà de l'emplacement réservé L1 du site Willecomme, il s'agit des emplacements réservés L2 (gare SNCF) et L5 (avenue d'Ogimont – Site Envain). Il s'agit donc de deux sites privés et d'un site public.

Ces emplacements réservés sont tous les trois affectés à des logements locatifs sociaux ou très sociaux, à hauteur de 100 % pour l'ancienne gare SNCF, 50 % pour le site Envain et rien moins que 60 % pour le site Willecomme (cf. le Livre des emplacements réservés de Baisieux dans le projet de PLU3 ; pièce n°2).

Ces trois emplacements réservés, en tout ou partie, pour le logement social sont tous situés au centre de la commune (rue de la Mairie pour le site Willecomme).

- Cf. l'extrait ci-après reproduit du zonage de Baisieux du PLU3 (pièce n°1) :



2) Sur l'absence de justification de l'institution de cet emplacement réservé

Selon le 1er alinéa de l'art. L. 151-4 du Code de l'urbanisme, « le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement ».

- Et le 2ème alinéa de cet art. L. 151-4 précise qu'il « s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements notamment sportifs, et de services ».

En l'espèce, ce « diagnostic territorial » est censé figurer dans la partie 1 du Livre II du Rapport de présentation du PLU3.

A la lecture de ce diagnostic territorial, force est de constater son indigence. Il ne comporte que des généralités à l'échelle des 95 communes composant désormais la Métropole européenne de Lille :

- En ce qui concerne les besoins en habitat et l'offre de logements, uniquement les pages numérotées 117 à 125 ;
- En ce qui concerne l'attractivité de l'habitat privé, uniquement les pages numérotées 198 à 203.

Le diagnostic est bien insipide. Concernant précisément la commune de Baisieux, la seule information figurant dans le rapport de présentation est qu'il s'agirait de l'une des 28 communes métropolitaines ne comportant pas suffisamment de logements sociaux parmi ses résidences principales.

Le fait qu'il s'agisse d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'est pas censé permettre aux intercommunalités (y compris aux intercommunalités dites XXL) de s'exonérer de leurs obligations et leur permettre de se contenter d'une information manifestement insuffisante lors d'une enquête publique.

Dans de telles circonstances, force est donc de constater que l'instauration de cet emplacement réservé pour le logement L 1 n'est absolument pas justifiée, compte tenu des atteintes au droit de propriété qui en résultent.

- Ce motif suffirait, à lui seul, pour vous permettre d'exprimer une réserve quant à son bien-fondé.

3) Sur les circonstances caractérisant la proportion de logements sociaux au sein de la commune de Baisieux

Parmi les 95 communes de la Métropole européenne de Lille, la commune de Baisieux fait partie des 28 qui ne comporteraient pas 25 % de logements sociaux parmi leurs résidences principales.

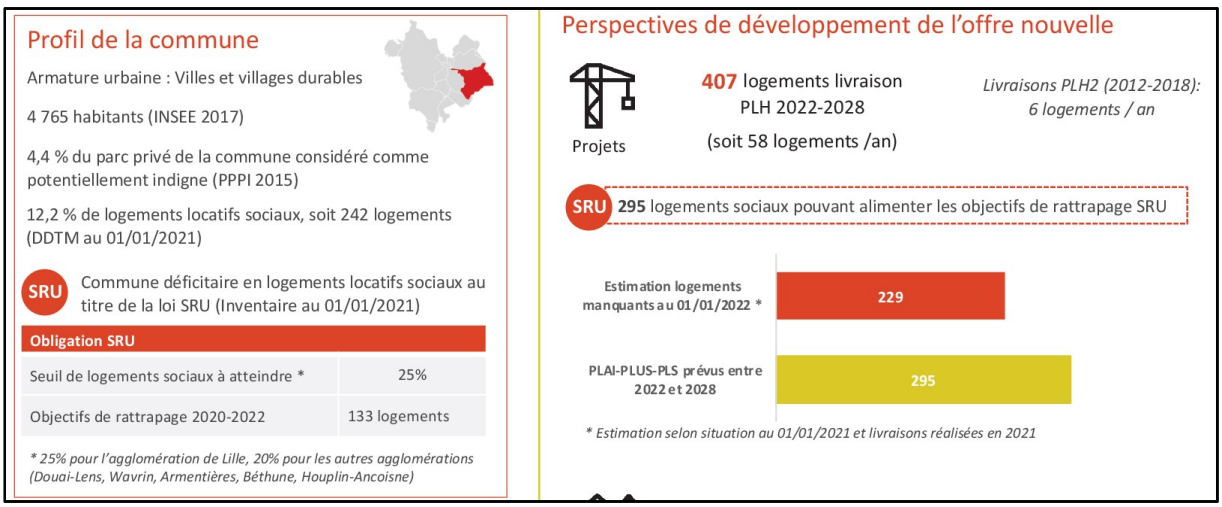
Un état des lieux un tant soit peu plus précis peut être apprécié en s'appuyant sur l'un des documents du programme local de l'habitat (ci-après PLH), approuvé par la délibération n°22-C-0200 du 24 juin 2022. Ce programme décline en effet ses orientations à l'échelle des communes.

- Les communes y sont regroupées en huit « territoires », faisant l'objet d'autant de « cahiers de territoires ».

La commune de Baisieux fait partie du « Territoire Est », le cahier comportant des précisions significatives (pièce n°4).

Selon le recensement de l'INSEE de 2017, la commune comporte 4 765 habitants pour 12,2 % de logements locatifs sociaux (soit 242 logements selon la Direction départementale des territoires et de la mer au 1er janv. 2021). Par rapport à l'objectif de 25 %, il ne manquerait que 229 logements sociaux. Et la programmation du PLH, reprise dans le PLU3, en prévoirait rien moins que 295.

- Cf. l'extrait ci-après reproduit de la page numérotée 51 de ce Cahier du territoire Est (pièce n°4) :



Une simple règle de trois permet de se rendre compte que la programmation de 295 logements locatifs sociaux est bien suffisante pour permettre d'atteindre les objectifs fixés par le PLH pour la période.

En effet, ce « Cahier du Territoire Est » comporte par ailleurs, en sa 53ème page, un tableau récapitulant toutes les opérations de plus de 5 logements projetées sur la commune pour la période 2022-2028 et leur part de logements sociaux.

- Y sont détaillés les projets de logements sociaux par chacune des opérations envisagées (cf. l'extrait ci-après reproduit de ce tableau de la 53ème page ; pièce n°4)

N° carto	Nom Projet	Nb de logements estimés	Année Livraison estimée	PLUS-PLAI-PLS estimés	Taux PLUS-PLAI-PLS estimés
1385	Fievet	5	2024	0	0 %
1387	Le Clos de la Malterie	74	2022	66	89 %
1388	Ogimont 3 Individuels	14	2027	0	0 %
1389	Les Allées du Manoir Ogimont 2	77	2022	67	87 %
1391	Délaissés SNCF (ERL 2)	40	2024	40	100 %
1392	Envain (ERL 5)	20	2025	10	50 %
1405	Willecomme	60	2026	36	60 %
1406	Liflandres 2 Piccini	25	2025	10	40 %
1407	Liflandres 2 - social	29	2025	29	100 %
1410	Ferme Dujardin	15	2024	15	100 %
2415	Ferme Delcour	35	2025	14	40 %
4306	125 rue de Tournai	8	2026	8	100 %
8558	Bouchoir	5	2024 / 2026	0	0 %

Sur ces 295 logements locatifs sociaux programmés, le site Willecomme ne correspond qu'à 36. De sorte que la suppression de cet emplacement réservé L1 est parfaitement envisageable sans qu'il en résulte de conséquence significative pour la commune de Baisieux.

4) Sur l'ampleur des projets d'ores et déjà en cours et des transformations induites pour la commune de Baisieux

Sur le territoire de la commune de Baisieux, de nombreuses opérations ont d'ores et déjà été engagées pour produire du logement social. Et ce notamment dans le cadre de montages faisant intervenir du logement privé et du logement social, comme cela est prévu par l'ERL L1 du site Willecomme à hauteur de 60 %.

Il est fréquent que ce type d'opération mixte rencontre des difficultés, d'autant plus lorsque la proportion de logement sociaux est importante. Tel est malheureusement déjà le cas à Baisieux. La presse s'en est d'ailleurs fait l'écho.

- Cf. les éditions des 19 mars et 5 nov. mars 2021, 13 févr. 2022 et 15 mars 2023 de *La Voix du Nord* (pièces n°5 à n°8).

Les difficultés sont d'autant plus accrues lorsque la proportion de logements sociaux est importante, qu'il s'agisse de la commercialisation des logements privés ou de la coordination entre l'investisseur privé et le bailleur social pressenti.

- Il est dès lors extrêmement fréquent que ce type de programme mette un temps considérable pour se concrétiser.

Plus profondément encore, pour une commune comme Baisieux, l'ampleur de ces projets est susceptible de générer des difficultés considérables en termes d'équipements par rapport à la population.

- Laquelle est passée de 4 765 (INSEE 2017) à quasiment 5 800 en 2021 (cf. le maire de Baisieux, Monsieur Philippe Limousin, *La Voix du Nord* du 19 mars 2021 ; pièce n°5).

Par voie de conséquence, non seulement l'emplacement réservé pour le logement du site Willecomme n'est pas nécessaire pour permettre à la commune de Baisieux d'atteindre ses objectifs en matière de logement social, mais il n'est manifestement pas opportun.

En tout état de cause, l'atteinte au droit de propriété dure déjà depuis plus de trois ans, puisqu'elle a été instaurée par le PLU2. Elle est d'autant plus dommageable que M. Willecomme avait donné son accord à un cahier des charges, proposé par la Mairie de Baisieux, pour une opération privée comportant 30 à 35 % de logements sociaux (cahier des charges du 10 mars 2018 ; pièce n°9).

Dans de telles circonstances, vous comprendrez, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les membres de la Commission d'enquête, la volonté de M. Frédéric Willecomme d'obtenir la suppression de cet emplacement réservé et de vous voir exprimer une réserve quant à son bien-fondé (sachant qu'une simple réduction du pourcentage de logements sociaux ne ferait pas disparaître l'appropriation par la Métropole européenne de Lille).

Je vous prie de bien vouloir agréer l'expression de mes salutations distinguées.

Inventaire des pièces :
N°1 : PLU3, Zonage de Baisieux ;
N°2 : PLU3, Livre des emplacements réservés pour Baisieux ;
N°3 : PLU2, Livre des emplacements réservés pour Baisieux ;
N°4 : Programme local de l'habitat 2022-2028, Cahier de Territoire Est (extrait) ;
N°5 : *La Voix du Nord*, édition du 19 2021 ;

N°6 : *La Voix du Nord*, édition du 5 nov. mars 2021 ;
N°7 : *La Voix du Nord*, édition du 13 févr. 2022 ;
N°8 : *La Voix du Nord*, édition du 15 mars 2023 ;
N°9 : Mairie de Baisieux, Cahier des charges du 10 mars 2018.