# Droit de préemption urbain. Motivation. Constructions de nouveaux logements sociaux malgré le respect des objectifs de la loi SRU. Intérêt général (oui)

## Revue - Urbanisme

### Source - Jurisprudence

**1.**Le Conseil d’Etat déduit 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](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000043978042) 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.

**2.** Il juge en premier lieu qu’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 juge en second lieu que ce projet présente le caractère d'une action ou d'une opération d'aménagement lorsqu'il concourt à la mise en œuvre d'un programme local de l'habitat 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 bien par lui-même, eu égard à son ampleur et à sa consistance.

**3.**Le Conseil d’Etat considère qu’est inopérante la circonstance que la mise en œuvre du droit de préemption ne répondrait pas à un intérêt général suffisant du seul fait que la commune concernée ait atteint les objectifs fixés par [l'article L 302-5](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000045214963) du code de la construction et de l'habitation en termes de logements locatifs sociaux, lesquels constituent des seuils à atteindre et non des plafonds (CE, 30 juin 2023, *SAS MJ Développement - Immobilier et Investissement et Mme A.*, n° 468543).