



Objet : Décision de Prémption
54, avenue Edouard Vaillant – Lot n°14
Section cadastrale AT 03
92100 BOULOGNE BILLANCOURT

Paris, le 2 mai 2022

SNL PROLOGUES

Union d'économie sociale - Société coopérative à forme anonyme et capital variable, au capital variable minimum de 12 479 600 €, dont le siège social est 3 rue Louise Thuliez 75019 PARIS, immatriculée au RCS de PARIS sous le n° 402 987 622 ;

Représentée par son Président-Directeur-Général en exercice, dûment habilité

*
* * *

VU le Code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L. 302-5 à L. 302-9, R. 302-14 à R. 302-26 ;

VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 210-1, L. 211-1 et L. 213-1 et suivants ;

VU le schéma directeur de la région Ile-de-France approuvé par décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013 ;

VU la loi n°2013-614 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social ;

VU le Programme Local de l'Habitat de l'établissement public territorial Grand Paris Seine Ouest approuvé par délibération du 10 octobre 2013 ;

VU le Plan Local d'Urbanisme de BOULOGNE BILLANCOURT, approuvé par délibération du Conseil territorial de l'établissement public territorial Grand Paris Seine Ouest du 19 décembre 2018, en sa dernière modification approuvée par délibération du 23 juin 2021

et mise à jour du 8 mars 2022, dans sa version en vigueur à la date de la présente décision ;

VU l'arrêté préfectoral DRIHL/SHRU n°2020-78 du 21 décembre 2020 prononçant la carence définie par l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation au titre du non-respect des obligations de production de logements locatifs sociaux durant la période triennale 2017-2019 sur la commune de BOULOGNE BILLANCOURT ;

VU la lettre du 29 avril 2020 du Préfet des Hauts-de-Seine fixant les objectifs de création de logements sociaux sur la commune de BOULOGNE-BILLANCOURT pour la période 2020-2022 ;

VU l'arrêté DELVL1033322A du 18 janvier 2011, par lequel la ministre de l'Écologie, du développement durable, des transports et du logement a délivré à la société anonyme coopération SNL PROLOGUES l'agrément pour l'exercice de son activité de maîtrise d'ouvrage sur le territoire de la région Ile-de-France ;

VU l'arrêté préfectoral n°2022-52 du 14 avril 2022, par lequel le préfet des Hauts-de-Seine a délégué l'exercice du droit de préemption urbain à SNL-PROLOGUES, en application de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme pour l'acquisition du bien situé au 54 avenue Edouard Vaillant, section cadastrale AT 03, lot n°14 d'un immeuble en copropriété à BOULOGNE BILLANCOURT (92100) ;

VU la décision du Conseil d'administration de SNL PROLOGUES du 14 mars 2018 donnant délégation à son Président-Directeur-Général, pour l'exercice du droit de préemption urbain conformément aux articles L. 211-2 et R. 211-5 du code de l'urbanisme ;



CONSIDERANT l'objectif de réalisation de 3084 logements locatifs sociaux pour la période triennale 2020-2022, comportant un minimum de 30% de logements financés en PLAI soit 925 logements, en application de l'article L 302-8 du code de la construction et de l'habitation, fixé par le Préfet des Hauts-de-Seine par lettre du 29 avril 2020 pour la commune de BOULOGNE BILLANCOURT ;

CONSIDERANT le Programme Local de l'habitat de Grand Paris Seine Ouest, notamment les objectifs de création de 500 logements sociaux par an, dont 18 % en PLAI pour « tenir compte des besoins des ménages en difficulté face au logement » ; **CONSIDERANT** les actions à mettre en œuvre dans ce but, par l'exercice du droit de préemption urbain, pour développer une offre de PLA-I « *premier objectif pour fluidifier l'offre d'hébergement existante* » destinée au public en précarité, en situation d'urgence ou d'insertion, tout en améliorant les performances énergétiques pour lutter contre la précarité énergétique et en assurant un bon niveau de confort du parc social via des réhabilitations, en mobilisant l'ensemble des acteurs y compris privés et associatifs ; **CONSIDERANT** les enjeux spécifiques du programme local de l'habitat pour la ville de BOULOGNE BILLANCOURT visant au rattrapage de la production de logements sociaux par rapport à l'objectif triennal ;

CONSIDERANT le projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme de BOULOGNE BILLAN COURT visant à poursuivre les efforts engagés en matière de diversité du parc de logements sociaux et à «*inciter à la réhabilitation, notamment énergétique*» ;

CONSIDERANT la déclaration d'intention d'aliéner réceptionnée en Mairie de BOULOGNE BILLAN COURT le 13 décembre 2021, relative à la cession d'un bien immobilier, propriété de M. Hiba SALAH, situé à BOULOGNE BILLAN COURT, 54 avenue Edouard Vaillant, section cadastrale AT 03, lot n°14 d'un immeuble en copropriété, consistant en un appartement de 29,30 m², pour un prix de CENT QUATRE-VINGT-DIX MILLE EUROS (190 000,00 €) à M. et Mme ERKAN ;

CONSIDERANT la demande de visite du bien adressée par lettres recommandées du 3 février 2022 au propriétaire et son notaire, **CONSIDERANT** le procès-verbal de la visite effectuée le 16 mars 2022 ;

CONSIDERANT la demande de pièces complémentaires adressées par lettres recommandées en date du 3 février 2022 au propriétaire et son notaire ; **CONSIDERANT** la réception des pièces complémentaires le 4 avril 2022 ;

CONSIDERANT l'avis du service du Domaine en date du 21 mars 2022 ;

CONSIDERANT l'étude de faisabilité réalisée par SNL-PROLOGUES pour un projet d'acquisition-réhabilitation avec isolation thermique et mise aux normes d'un logement locatif très social en PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), de type T2 de 29,30m² habitables, composé d'une chambre, d'un séjour-cuisine, d'une salle-de-bain et de toilettes, situé en zone urbaine du PLU, à proximité du centre-ville de BOULOGNE-BILLAN COURT et proche de PARIS, de commerces et établissement scolaire, desservi à 350 m par la station Marcel Sembat de la ligne 9 du métro ; logement prévu dans le cadre du programme « passerelle » de SNL, pour l'accueil d'un ménage en difficulté bénéficiant d'un accompagnement social et associatif en vue de sa réinsertion ;

CONSIDERANT que l'acquisition par SNL-PROLOGUES du bien immobilier, situé à BOULOGNE BILLAN COURT, 54 avenue Edouard Vaillant, lot n°14 d'une petite copropriété, pour la réhabilitation après réfection, isolation thermique et mise aux normes, d'un T2 logement très social de type PLAI, à proximité du centre-ville commercial et administratif et de PARIS, desservi par la station de métro Marcel Sembat de la ligne 9, participe à la réalisation des objectifs de création des logements sociaux de type PLAI, fixés sur le territoire de BOULOGNE BILLAN COURT, en application de l'article L. 302-8 alinéa 1^{er} du code de la construction et de l'habitation ;

CONSIDERANT que ce projet s'inscrit dans la mise en œuvre des objectifs et actions du programme local de l'habitat de Grand Paris Seine Ouest visant tout à la fois à favoriser le recours au droit de préemption urbain, le développement des logements sociaux de type PLAI, l'amélioration énergétique et la réhabilitation du bâti existant, en mobilisant tous les acteurs du secteur y compris privés et associatifs ; **CONSIDERANT** que ce projet a recueilli le 4 avril 2022 un avis du Maire de BOULOGNE BILLAN COURT, favorable à sa réalisation pour favoriser l'accompagnement vers le logement de famille en difficulté ;

CONSIDERANT qu'une telle opération présente indéniablement un caractère d'intérêt général ;

CONSIDERANT la délégation par le préfet des Hauts-de-Seine de l'exercice du droit de préemption urbain au bénéfice de SNL-PROLOGUES, pour l'acquisition du bien immobilier situé 54 avenue Edouard Vaillant, lot n°14 d'un immeuble en copropriété, cadastré section AT 03 à BOULOGNE BILLAN COURT (92100) ;

DECIDE :

1.- SNL PROLOGUES exerce le droit de préemption urbain délégué sur le bien immobilier situé 54 avenue Edouard Vaillant, section cadastrale AT 03, lot n°14 d'un immeuble en copropriété, à BOULOGNE BILLAN COURT (92100).

2.- L'acquisition de ce bien immobilier se fait aux conditions et au prix mentionnés dans la déclaration d'intention d'aliéner et proposés par la propriétaire, soit au prix de CENT QUATRE-VINGT-DIX MILLE EUROS MILLE EUROS (190 000,00 €).

3.- Le droit de préemption est exercé en vue de la création, après réhabilitation, mise aux normes et isolation thermique, d'un logement locatif très social en PLAI de type T2, opération participant à la réalisation des objectifs de création de logements sociaux sur le territoire de la commune de BOULOGNE-BILLAN COURT, fixés en application de l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation et s'inscrivant dans la poursuite des objectifs et actions du programme local de l'habitat de Grand Paris Seine Ouest, et la politique locale de l'habitat de la commune de BOULOGNE BILLAN COURT.

4.- La présente décision de préemption est notifiée à Maître Louis SONNEVILLE – Notaire dont l'étude est 1 rue d'Alsace, 78102 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE–, mandataire du propriétaire ayant fait élection de domicile en son étude, et M. et Mme ERKAN, acquéreurs évincés, ainsi qu'au préfet des Hauts-de-Seine

**Le Président-Directeur-Général
M. Jean-René POILLOT**

Voies et délais de recours

Conformément à l'article R. 421-1 du code de justice administrative, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux, dans le délai de deux mois à compter de sa notification, devant le Tribunal administratif de Cergy-Pontoise -2-4 boulevard de l'Hautil, BP 30322, 95027 Cergy-Pontoise

Dans le délai de deux mois à compter de sa notification, la présente décision peut également faire l'objet d'un recours administratif auprès de l'auteur de la décision, lequel interrompt le délai de recours contentieux. Le recours contentieux doit être introduit dans le délai de deux mois à compter de la notification de la décision implicite ou explicite prise par l'autorité compétente sur le recours administratif (le silence pendant un délai de deux mois valant décision implicite de rejet).