



Paris, le 4 août 2020

Objet : Décision de Prémption
29 rue des Noyers – lot n°7
Section cadastrale A0 167
91450 SOISY-SUR-SEINE

SNL PROLOGUES

Union d'économie sociale - Société coopérative à forme anonyme et capital variable, au capital variable minimum de 10 930 650 €, 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 la loi n°2020-290 du 23 mars 2020 d'urgence pour faire face à l'épidémie de covid-19 ;

VU l'ordonnance n°2020-306 du 25 mars 2020, modifiée par l'ordonnance n°2020-427 du 15 avril 2020, relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période ; et notamment l'article 12 quater suspendant le délai de préemption dont dispose le bénéficiaire de l'exercice du droit de préemption urbain ;

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

VU le plan local d'urbanisme de la commune de Soisy-sur-Seine, approuvé par délibération n°2005-1268 du 17 juin 2005 ; **VU** la révision du plan local d'urbanisme prescrite par délibération du conseil municipal de Soisy-sur-Seine le 15 juin 2015 et le Projet d'aménagement et de développement durable débattu par délibération n°2017-73 du 27 novembre 2017 ;

VU la délibération n°2005-1265 du conseil municipal de Soisy-sur-Seine du 12 octobre 2005 instituant le droit de préemption urbain simple sur le territoire communal ; la délibération n°2009-1523 du conseil municipal de Soisy-sur-Seine du 9 septembre 2009 instituant le droit de préemption urbain renforcé sur le territoire communal ; l'arrêté municipal n°2017-67 du 21 mars 2017 portant mise à jour des plans des périmètres des droits de préemption simple et renforcé en annexe du plan local d'urbanisme pris pour application de la délibération n°2017-18 du 6 mars 2017 ;

VU l'arrêté DDT-SHRU n°706-2017 du 19 décembre 2017, par lequel le Préfet de l'Essonne a prononcé 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 pour la période triennale 2014-2016 de la commune de Soisy-Sur-Seine ; **VU** le bilan des objectifs fixés pour la période triennale 2014-2016 et la notification des objectifs pour la période 2017-2019 ;

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 la déclaration d'intention d'aliéner enregistrée en mairie de Soisy-sur-Seine le 28 février 2020 relative à la cession d'un bien, lot n°7 d'un immeuble en copropriété situé 29 rue des Noyers, cadastré A0 167, à Soisy-Sur-Seine (91450), par la Société civile immobilière du 29 rue des Noyers, au prix de CENT SOIXANTE CINQ MILLE EUROS (165 000 €) ;

VU l'arrêté DDT/SHRU n°198 du 27 juillet 2020, par lequel le Préfet de l'Essonne 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 29 rue des Noyers, cadastré section A0 167 lot n°7 d'un immeuble en copropriété à Soisy-Sur-Seine (91450), en vue de la réalisation après rénovation d'un logement locatif social ;

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 que l'objectif de réalisation de logements sociaux, fixé en application de l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, à la commune de Soisy-Sur-Seine pour la période 2014-2016 n'a pas été atteint, que l'objectif notifié pour la période triennale 2017-2019 est de 114 logements sociaux, dont à minima 33% soit 34 logements en PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) :

CONSIDERANT l'orientation générale du projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme de la Ville de Soisy-sur-Seine, qui vise à « **mener une politique volontariste sur l'habitat** », « **en favorisant la réalisation de logements à vocation sociale** », en « FAVORISANT la réalisation de logements aidés sur l'ensemble de l'agglomération à travers une plus grande souplesse réglementaire ... tout en respectant l'environnement du site » et en « INCITANT à la réalisation de petites opérations intégrées dans leur environnement urbain sur des sites de petite taille au sein de l'agglomération » ;

CONSIDERANT les orientations générales et les objectifs du projet d'aménagement et de développement durable, débattu par le conseil municipal par délibération n°2017-73 du 27 novembre 2017 dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, tendant à « *accueillir de nouveaux habitants dans l'enveloppe des espaces déjà urbanisés et répondre ainsi aux objectifs de mixité sociale et fonctionnelle et d'amélioration du niveau d'équipement et de services à la population* », et visant à augmenter l'offre en logements aidés pour accueillir des jeunes et familles, tant dans un objectifs de mixité générationnelle que pour « *prendre en compte la demande de l'Etat en matière de construction de logements aidés* » ;

CONSIDERANT la déclaration d'intention d'aliéner réceptionnée en Mairie de Soisy-Sur-Seine le 28 février 2020, relative à la cession d'un bien immobilier, propriété de la Société Civile Immobilière du 29 rue des Noyers, située à Soisy-sur-Seine, 29 rue des Noyers, cadastré section AO 167, d'un bâtiment en copropriété, consistant en un appartement de 57,74 m² (lot 7) et 102/1000 en quote-part des parties communes, pour un prix de CENT SOIXANTE CINQ MILLE EUROS (165 000,00 €) à Monsieur Vincent CHATELAIN ;

CONSIDERANT la demande de visite du bien, adressée par le titulaire du droit de préemption urbain par lettre recommandée avec avis de réception en date du 30 juin 2020 reçue le 2 juillet 2020 ; la visite du bien effectuée le 7 juillet 2020 et le constat contradictoire de visite en date du 7 juillet 2020, signé par le propriétaire et le représentant du titulaire du droit de préemption, par application des articles L 213-2, D. 213-13-1 et D. 213-13-2 du code de l'urbanisme ;

CONSIDERANT la demande de pièces complémentaires adressée par lettre recommandée avec avis de réception en date du 30 juin 2020 reçue le 2 juillet 2020, demeurée sans réponse ;

CONSIDERANT l'avis favorable du Maire de Soisy-Sur-Seine adressé, par lettre en date du 20 juillet 2020, à SNL pour la réalisation d'une opération consistant à acquérir par voie de préemption le logement situé 29 rue des Noyer, lot n°7, pour y créer un appartement d'insertion conventionné PLAI ;

CONSIDERANT l'étude de faisabilité réalisée par SNL PROLOGUES pour la création d'un logement locatif très social de type PLAI, avec réhabilitation thermique et transformation du T4 de 57, 74 m² en un T3 de 54 m², situé au 1^{er} étage et sous comble d'une petite copropriété comportant 12 logements, composé de 3 chambres, un séjour, une salle de bain, une salle d'eau et une cuisine, dans un quartier résidentiel en centre-ville à 500 mètres de la mairie, à proximité de commerces et à 12 minutes en bus de la gare RER Evry Val de Seine, pour accueillir un ménage en difficultés bénéficiant d'un accompagnement social associatif en vue de leur accès au parc de logement social et à leur réinsertion ;

CONSIDERANT que l'acquisition par SNL PROLOGUES du bien immobilier, situé à Soisy-sur-Seine 29 rue Noyer, section cadastrée AO n°167, lot n°7, pour la création après réhabilitation thermique et transformation d'un T4 en T3, logement très social de type PLAI, en centre-ville et accessible en transports en commun depuis une gare RER, participe à la réalisation des objectifs de création des logements sociaux de type PLAI, fixés sur le territoire de Soisy-Sur-Seine, en application de l'article L. 302-8 alinéa 1^{er} du code de la construction et de l'habitation ; que l'opération de petite taille, dans l'existant et le diffus intégrée à son environnement urbain, s'inscrit dans la réalisation des orientations et objectifs de la politique locale de la commune de Soisy-sur-Seine en matière de création de logements sociaux aidés destinés notamment aux familles et bénéficie d'un avis favorable du Maire ; que l'opération présente un caractère d'intérêt général ;

CONSIDERANT la délégation par le Préfet de l'Essonne de l'exercice du droit de préemption urbain au bénéfice de SNL-PROLOGUES, pour l'acquisition du bien immobilier situé 29 rue des Noyers, cadastré section AO 167, lot n°7 d'un immeuble en copropriété, consistant en un appartement de 57,74 m² et ses 102/1000 à Soisy-sur-Seine (91450) ;

DECIDE :

- 1.- SNL PROLOGUES exerce le droit de préemption urbain délégué sur le bien immobilier situé 29 rue des Noyers, cadastré section A0 167, consistant dans un immeuble en copropriété, en un appartement de 57,74 m² (lot 7) et ses 102/1000 à Soisy-sur-Seine (91450)
- 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 le propriétaire, soit au prix de CENT SOIXANTE CINQ MILLE EUROS (165 000,00 €).
- 3.- Le droit de préemption est exercé en vue de la création, après réhabilitation thermique, remise en état et transformation, d'un logement locatif très social en PLAI de type T3, opération participant à la réalisation des objectifs de création de logements sociaux sur le territoire de la commune de Soisy-sur-Seine, fixés en application de l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, et s'inscrivant dans les orientations et objectifs de la politique locale en matière de logement de la commune.
- 4.- La présente décision de préemption est notifiée à Maître Laurent ROBIN, Notaire dont l'étude est 36 rue Féray, 91100 Corbeil-Essonnes, en sa qualité de signataire de la déclaration d'intention d'aliéner faite au nom du propriétaire la SCI 49 rue Noyer au profit de Monsieur Vincent CHATELAIN, acquéreur évincé, ainsi qu'au Préfet de l'Essonne.

**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

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).

