



Paris, le 2 avril 2021

Objet : Décision de Prémption
lots 103 et 119
7 boulevard de l'Ouest
Section cadastrale AK n°9
93340 LE RAINCY

SNL PROLOGUES

Union d'économie sociale - Société coopérative à forme anonyme et capital variable, au capital variable minimum de 11 646 000 €, 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°2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris, et notamment son article 1 qui vise à la réalisation chaque année de 70 000 logements géographiquement et socialement adaptés sur la Région Ile-de-France

VU le schéma directeur de la région Ile-de-France approuvé par le décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013, visant notamment à favoriser l'urbanisation par le renouvellement urbain et la densification dans les tissus urbains existants, en particulier à proximité des gares,

VU les dispositions du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement du 20 décembre 2017, ses orientations et ses objectifs assignés notamment à la métropole du Grand Paris, en matière de création de logement très sociaux de type PLAI, de rénovation énergétique et de réhabilitation de 125 000 logements par an dont 35 000 logements sociaux, de mobilisation du parc privé en complément du parc social, et d'accès au logement en favorisant le développement de réponses structurelles face à l'urgence par des parcours résidentiels ascendants ;

VU le Plan Local d'Urbanisme de la commune du RAINCY, approuvé par le Conseil de territoire le 31 janvier 2017, et modifié le 28 juin 2019 ; **VU** le classement du bien en zone UA du PLU, zone principalement destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec la fonction résidentielle ;

VU la délibération n°98.04.06 du Conseil Municipal du RAINCY du 27 avril 1998 instituant l'exercice du droit de préemption urbain renforcé sur l'ensemble du territoire communal ;

VU la délibération n°CT2017/02/28-09 du 28 février 2017, par laquelle le Conseil de Territoire de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Grand Paris Est a donné délégation à son Président pour l'exercice du droit de préemption urbain et, plus largement, pour l'exercice du droit de préemption et du droit de priorité, dont l'EPT est titulaire ou délégataire en application du code de l'urbanisme sur l'ensemble des territoires où il est institué, sauf dans les périmètres sur lesquels des délégations permanentes ont été consenties par les communes avant le transfert de la compétence du droit de préemption urbain à l'EPT, ainsi que pour déléguer lui-même l'exercice de ces droits ;

VU la délibération n°CT2017/03/28-18 du 28 mars 2017, par laquelle le Conseil de Territoire de l'EPT Grand Paris Est a donné délégation permanente de l'exercice du droit de préemption urbain à la commune du RAINCY, en application de l'article L. 213-3 du code de l'urbanisme ;

SNL-Prologues Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale, Coopérative foncière de Solidarités nouvelles pour le Logement Union d'Économie Sociale sous forme de SA au capital variable minimum de 11 646 000 €
3 rue Louise Thuliez 75019 Paris - Tel. : 01 42 41 22 99 www.solidarites-nouvelles-logement.org
SIRET 402 987 622 00055 - R.C.S. PARIS B 402 987 622 *Ensemble, agissons pour le logement !*

VU l'arrêté préfectoral n°2020-3067 du 14 décembre 2020 modifié 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 du RAINCY ;

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 délibération n°CT2017/02/28-09 du 28 février 2017, par laquelle le Conseil de Territoire de l'Établissement Public Territorial (EPT) Grand Paris Est a donné délégation à son Président pour l'exercice du droit de préemption urbain et, plus largement, pour l'exercice du droit de préemption et du droit de priorité, dont l'EPT est titulaire ou délégataire en application du code de l'urbanisme sur l'ensemble des territoires où il est institué, sauf dans les périmètres sur lesquels des délégations permanentes ont été consenties par les communes avant le transfert de la compétence du droit de préemption urbain à l'EPT, ainsi que pour déléguer lui-même l'exercice de ces droits ;

VU l'arrêté préfectoral n° 2021 - 0804 du 31 mars 2021, par lequel le Préfet de la Seine-Saint-Denis 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 7 boulevard de l'Ouest, section cadastrale AK N°9 – lots n°103 et 119 à LE RAINCY (93340) ;

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 la déclaration d'intention d'aliéner n°09306220C0357, réceptionnée en Mairie du RAINCY le 30 décembre 2020, relative à la cession d'un bien immobilier à usage d'habitation, détenu en nue-propriété par M. François BOUBIELA et en usufruit par Mme Jacqueline ERHARD, situé au RAINCY, 7 boulevard de l'Ouest, section cadastrale AK n°9, lots 103 et 119 du bâtiment B, immeuble en copropriété, consistant respectivement en un appartement de 50,60 m² environ et une cave, et constituant respectivement 499/10114 et 39/10114 en quote-part des parties communes, pour un prix de CENT VINGT MILLE EUROS (120 000,00 €) à M. Valentin VASSEUR ;

CONSIDERANT la demande de visite du bien présentée par le titulaire du droit de préemption et réceptionnée le 16 février 2021 ; la visite, effectuée le 3 mars 2021 et le constat contradictoire de visite en date du 3 mars 2021, dressé par application des articles L 213-2, D. 213-13-1 et D. 213-13-2 du code de l'urbanisme ;

CONSIDERANT l'avis du service du Domaine en date du 9 mars 2021 ;

CONSIDERANT l'étude de faisabilité réalisée par SNL PROLOGUES pour un projet de réhabilitation complète avec isolation thermique de l'appartement et remise en état du bien en logement locatif

SNL-Prologues Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale, Coopérative foncière de Solidarités nouvelles pour le Logement
Union d'Économie Sociale sous forme de SA au capital variable minimum de 11 646 000 €
3 rue Louise Thuliez 75019 Paris - Tel. : 01 42 41 22 99 www.solidarites-nouvelles-logement.org
SIRET 402 987 622 00055 - R.C.S. PARIS B 402 987 622 *Ensemble, agissons pour le logement !*

très social en PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), en type T3 de 48 m², composé de deux chambres, d'un séjour, d'une cuisine, d'une salle-de-bain et de toilettes séparées, situé en centre-ville à proximité des commerces et à 300 mètres de la Gare le Raincy-Villemomble (ligne du RER E), pour accueillir un ménage en difficultés bénéficiant d'un accompagnement social associatif en vue de leur réinsertion ;

CONSIDERANT l'objectif de réalisation de logements locatifs sociaux pour la période triennale 2020-2022, comportant un minimum de 30% de logements financés en PLAI soit 170 logements en application de l'article L 302-8 du code de la construction et de l'habitation, fixé par la DRIHL (Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement) de la Seine-Saint-Denis le 16 juillet 2020 pour la commune du RAINCY ;

CONSIDERANT que l'acquisition par SNL PROLOGUES du bien immobilier, situé au RAINCY 7 boulevard de l'Ouest, parcelle cadastrale AK n°9, lots 103 et 119, pour la réalisation après réhabilitation thermique, d'un logement très social de type PLAI, en centre-ville et à moins de 300 mètres de la Gare le Raincy-Villemomble, participe à la réalisation des objectifs de création des logements sociaux de type PLAI, fixés sur le territoire du RAINCY, en application de l'article L. 302-8 alinéa 1^{er} du code de la construction et de l'habitation, et présente un caractère d'intérêt général ; tout en s'inscrivant dans les orientations et objectifs assignés par le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement d'Ile-de-France ;

CONSIDERANT que la réalisation d'une telle opération présente un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme ;

CONSIDERANT la délégation par le Préfet de la Seine-Saint-Denis de l'exercice du droit de préemption urbain au bénéfice de SNL-PROLOGUES, pour l'acquisition du bien immobilier situé 7 boulevard de l'Ouest, section cadastrale AK n°9, lots n°103 et 119 au RAINCY (93340) ;

DECIDE :

- 1.- SNL PROLOGUES exerce le droit de préemption urbain délégué sur le bien immobilier situé 7 boulevard de l'Ouest, section cadastrale AK n°9, lots n°103 et 119 au RAINCY (93340).
- 2.- L'acquisition de ce bien immobilier se fait aux conditions et au prix mentionnés dans la déclaration d'intention d'aliéner soit au prix de CENT VINGT MILLE EUROS (120 000,00 €).
- 3.- Le droit de préemption est exercé en vue de la création, après réhabilitation thermique et remise en état, 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 du RAINCY, fixés en application de l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation.
- 4.- La présente décision de préemption est notifiée à Maître Caroline ROUSSEAU – Notaire dont l'étude est 29 avenue de la Résistance, 93340 LE RAINCY–, en sa qualité de signataire de la déclaration d'intention d'aliéner faite au nom du propriétaire du bien, à M. Valentin VASSEUR, acquéreur évincé et au Préfet de la Seine-Saint-Denis.

SNL-Prologues Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale, Coopérative foncière de Solidarités nouvelles pour le Logement Union d'Économie Sociale sous forme de SA au capital variable minimum de 11 646 000 €
3 rue Louise Thuliez 75019 Paris - Tel. : 01 42 41 22 99 www.solidarites-nouvelles-logement.org
SIRET 402 987 622 00055 - R.C.S. PARIS B 402 987 622 *Ensemble, agissons pour le logement !*



**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 Montreuil

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).