



Paris, le 09 juin 2021

Objet : Décision de Prémption

13 rue Fays

Lots n°28, 29, 39, 43

94160 SAINT-MANDÉ

Section cadastrale A n°97

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 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 Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT-MANDÉ, approuvé par le Conseil municipal le 12 mai 2011, et modifié les 14 février et 15 octobre 2018, dont la modification simplifiée a été approuvée par délibération du Conseil Territorial du 24 février 2020 ;

VU la délibération du conseil municipal de SAINT-MANDÉ du 28 septembre 1987 instituant l'exercice du droit de préemption urbain sur l'ensemble du territoire communal ;

VU la délibération du conseil municipal de SAINT-MANDÉ du 4 juillet 2020 portant délégation au profit du Maire de certaines attributions du Conseil Municipal, en application des articles L. 2122-21 et L. 2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le contrat de mixité sociale conclu par la commune de SAINT-MANDÉ avec l'Etat le 25 octobre 2019 ;

VU l'arrêté préfectoral n°2020-3903 du 30 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 SAINT-MANDÉ ;

VU la lettre de la Préfète du Val-de-Marne du 1^{er} juillet 2020 fixant les objectifs de création de logements sociaux 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 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 DEL n°15 du 12 avril 2021 portant approbation de la convention de partenariat entre la commune de SAINT-MANDÉ et l'association Solidarité Nouvelle pour le Logement (SNL) ;

VU l'arrêté préfectoral n° 2021/01971 du 7 juin 2021, par lequel la Préfète du Val-de-Marne 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 13 rue Fays, lots n°28, 29, 39 et 43 d'un immeuble en copropriété, sur la parcelle cadastrale section A N°97, 94160 SAINT-MANDÉ ;

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 713 logements locatifs sociaux pour la période triennale 2020-2022, comportant un minimum de 30% de logements financés en PLAI soit 214 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) du Val-de-Marne le 1^{er} juillet 2020 pour la commune de SAINT- MANDÉ ;

CONSIDERANT le contrat de mixité sociale du 25 octobre 2019 de la commune de SAINT-MANDÉ ;

CONSIDERANT la convergence entre les objectifs de la commune de SAINT-MANDÉ en matière d'augmentation de l'offre de logements sociaux sur le territoire municipal et les objets sociaux de SNL et SNL Prologues ;

CONSIDERANT l'approbation le 12 avril 2021 par le conseil municipal de SAINT-MANDÉ de la convention de coopération avec SNL, par laquelle la ville s'engage à soutenir financièrement les projets SNL et à

transmettre les déclarations d'intention d'aliéner pouvant l'intéresser ;

CONSIDERANT la déclaration d'intention d'aliéner réceptionnée en Mairie de SAINT-MANDÉ le 11 mars 2021, relative à la cession d'un bien immobilier, propriété de Madame Huguette GAVALDA, situé à SAINT-MANDÉ, 13 rue Fays, section cadastrale A n°97, lots 28, 29, 39 et 43 d'un immeuble en copropriété, consistant en un appartement de 55,68 m² (composé des lots réunis 29 et 43 avec respectivement 35/1036 et 34/1036 en quote-part des parties communes) et deux caves (lots n°28 et 39 avec chacun 1/1036 en quote-part des parties communes), pour un prix de TROIS CENT CINQUANTE MILLE EUROS (350 000,00 €) à Monsieur et Madame Franck Meyer Isaac ELOFER, domiciliés 37 rue Jeanne D'Arc, 94160 SAINT-MANDÉ ;

CONSIDERANT la transmission par la commune de la déclaration d'intention d'aliéner en vue d'une potentielle préemption ;

CONSIDERANT la demande de visite du bien présentée par le titulaire du droit de préemption par lettre du 3 mai 2021 réceptionnée le 4 mai 2021 et la visite effectuée le 19 mai 2021 ;

CONSIDERANT la demande de pièces complémentaires par lettre du 3 mai 2021 et les pièces complémentaires reçues le 10 mai 2021 ;

CONSIDERANT l'avis du service du Domaine en date du 31 mai 2021 ;

CONSIDERANT l'étude de faisabilité réalisée par SNL PROLOGUES pour un projet de réhabilitation complète avec isolation thermique et réalisation de deux logements locatif très sociaux en PLAI adapté (Prêt Locatif Aidé d'Intégration Adapté), de type T1 chacun de 24 m² et 28 m², situés en centre-ville à proximité immédiate des commerces, à 270 mètres de la station de métro Saint-Mandé (ligne 1), pour accueillir des personnes en très grande précarité bénéficiant d'un accompagnement social associatif en vue de leur réinsertion ;

CONSIDERANT que l'acquisition par SNL PROLOGUES du bien immobilier, situé à SAINT-MANDÉ 13 rue Fays, section cadastrale A n°97, lots 28, 29, 39 et 43 d'un immeuble en copropriété, pour la réalisation après réhabilitation complète et isolation thermique, de deux logements très sociaux de type PLAI adapté, T1 de 28 m² et 24 m², en plein centre-ville et à 270 mètres d'une station de métro, participe à la réalisation du contrat de mixité sociale de SAINT-MANDÉ et des objectifs de création des logements sociaux de type PLAI, fixés sur le territoire du SAINT-MANDÉ, en application de l'article L. 302-8 alinéa 1^{er} du code de la construction et de l'habitation ; qu'elle s'inscrit dans la mise en œuvre de la convention de partenariat entre la commune de SAINT-MANDÉ et SNL ; qu'elle présente indéniablement un caractère d'intérêt général ;

CONSIDERANT la délégation par la Préfète du Val-de-Marne de l'exercice du droit de préemption urbain au bénéfice de SNL-PROLOGUES, pour l'acquisition du bien immobilier situé 13 rue Fays, section cadastrale A n°97, lots n°28, 29, 39 et 43 à SAINT-MANDÉ (94160) ;

DECIDE :

1.- SNL PROLOGUES exerce le droit de préemption urbain délégué sur le bien immobilier situé 13 rue Fays, section cadastrale A n°97, lots n°28, 29, 39 et 43 à SAINT-MANDÉ (94160).

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 TROIS CENT CINQUANTE MILLE EUROS (350 000,00 €).

3.- Le droit de préemption est exercé en vue de la création, après réhabilitation complète et isolation thermique, de deux logements locatifs très sociaux en PLAI adapté de type T1, respectivement de 24 m² et 28 m², opération participant à la réalisation du contrat de mixité sociale de SAINT-MANDÉ, des objectifs de création de logements sociaux sur le territoire de la commune de SAINT-MANDÉ, fixés en application de l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, et s'inscrivant dans la mise en œuvre de la convention de partenariat entre SAINT-MANDÉ et SNL approuvée par le conseil municipal.

4.- La présente décision de préemption est notifiée à Maître Noémie DALLE – Notaire dont l'étude est 128 Boulevard de Courcelles 75017 PARIS –, en sa qualité de mandataire désigné dans la déclaration d'intention d'aliéner, au propriétaire du bien Madame Huguette GAVALDA, aux acquéreurs évincés Monsieur et Madame Franck Meyer Isaac ELOFER, ainsi qu'à la Préfète du Val-de-Marne.

**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