



Paris, le 05 août 2021

Objet : Décision de Prémption
37 Rue de la Ceinture - lot n°73
78000 VERSAILLES
Section cadastrale AV n° 141

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°2013-61 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 schéma directeur de la région Ile-de-France approuvé par décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013 visant notamment, dans les espaces urbanisés, à accroître progressivement les capacités d'accueil des tissus déjà existants, en augmentant et diversifiant l'offre de logements dans les espaces d'habitat afin d'atteindre un ratio de 30% de logements sociaux ;

VU la loi n°2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris et le décret n°2011-724 du 24 juin 2011 relatif aux contrats de développement territorial prévus à l'article 21 de ladite loi ;

VU le contrat de développement territorial entre l'Etat, la Communauté d'Agglomération Versailles Grand Parc, et les communes de Saint-Quentin-en-Yvelines et de Vélizy-Villacoublay, adopté par le comité de pilotage le 9 juin 2015 et signé le 14 décembre 2015, notamment son projet stratégique, ses objectifs et priorités en matière de logements sociaux conventionnés ;

VU le Plan Local d'Urbanisme de la commune de VERSAILLES, approuvé par le conseil municipal le 08 septembre 2006 et révisé le 24 novembre 2011, en sa dernière version en vigueur ;

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 la Charte de l'habitat social, approuvée par délibération du conseil municipal de VERSAILLES du 22 mars 2018, fixant les conditions dans lesquelles la Ville accorde des subventions dites « pour surcharge foncière » aux bailleurs sociaux pour les aider dans la réalisation de logements conventionnés ;

VU la délibération du conseil municipal de VERSAILLES du 28 octobre 1987 instituant l'exercice du droit de préemption urbain sur l'ensemble du territoire communal ;

VU la délibération du conseil municipal de VERSAILLES du 27 mai 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 l'arrêté préfectoral n°78-2020-12-24-015 du 28 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 VERSAILLES ;

VU la lettre du 10 août 2020 du Préfet des Yvelines fixant les objectifs de création de logements sociaux sur la commune de VERSAILLES 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 l'arrêté préfectoral n°78-2021-08-02-00004 du 02 août 2021, par lequel le Préfet des Yvelines 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 37 rue de la Ceinture, lot n°73 d'un immeuble en copropriété, sur la parcelle cadastrale section AV n° 141, 78000 VERSAILLES ;

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 1081 logements locatifs sociaux pour la période triennale 2020-2022, comportant un minimum de 30% de logements financés en PLAI, soit 324 logements, en application de l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, fixé par le Préfet des Yvelines le 10 août 2020 pour la commune de VERSAILLES ;

CONSIDERANT l'engagement de la commune de VERSAILLES, membre de VERSAILLES GRAND PARC, dans le cadre du projet stratégique du contrat de développement territorial (CDT) signé le 14 décembre 2015, visant à concevoir « *une production de logements : diversifiés par le type, la taille ou le prix : 30% de ces nouveaux logements seront des logements sociaux (PLAI, PLU, PLS, Accession Aidés) afin de respecter les objectifs légaux de 25% de logements sociaux par communes* » ; et son engagement dans le cadre des objectifs et priorités du CDT « *dans l'ambition de rapprocher l'offre des besoins de la population (diversité des structures de ménages, des niveaux de revenus, des besoins d'évolution résidentielle...) en recherchant une plus grande diversification de l'offre de logements*

(typologie, taille, prix...) et en visant la mise sur le marché d'une quantité importante de logement sociaux et de logements intermédiaire et en s'appuyant sur le conventionnement de logements dans le parc existant. Cet effort de diversification doit également être mené en veillant à l'équilibre social de l'habitat aux différentes échelles afin de limiter les effets de spécialisation socio-spatiale » ;

CONSIDERANT la politique locale en matière de logement menée par la commune de VERSAILLES, dans le cadre de la Charte de l'habitat social, approuvée par délibération du 22 mars 2018, pour faciliter la réalisation des opérations de logements sociaux, en neuf ou en acquisition-amélioration, en accordant des subventions pour « surcharges foncières », aux bailleurs sociaux maîtres d'ouvrage, destinés aux logements financés en PLAI ;

CONSIDERANT la déclaration d'intention d'aliéner n°21/0626 réceptionnée en Mairie de VERSAILLES le 26 avril 2021, relative à la cession d'un bien immobilier, propriété de Monsieur Philippe VERNET, situé à VERSAILLES, 37 rue de la Ceinture, section cadastrale AV n°141, lot n°73 d'un immeuble en copropriété, consistant en un appartement de 41,28 m², pour un prix de CENT TRENTE-DEUX MILLE EUROS (132 000,00 €) à Monsieur Damian DINIC, domicilié 31 avenue Jean Moulin, 78380 BOUGIVAL ;
CONSIDERANT le constat de la visite effectuée le 11 juin 2021 ;

CONSIDERANT la déclaration d'intention d'aliéner n°21/0949 réceptionnée en Mairie de VERSAILLES le 16 juin 2021, qui « annule et remplace la précédente adressée le 26 avril 2021 », à laquelle est joint un « protocole d'accord transactionnel » et une promesse de vente en date du 09 mars 2021, portant sur la cession du bien immobilier, propriété de Monsieur Philippe VERNET, situé à VERSAILLES, 37 rue de la Ceinture, section cadastrale AV n°141, lot n°73 d'un immeuble en copropriété, consistant en un appartement de 41,28 m², pour un prix de CENT TRENTE-DEUX MILLE EUROS (132 000,00 €) à Monsieur Damian DINIC, domicilié 31 avenue Jean Moulin, 78380 BOUGIVAL ; **CONSIDERANT** les pièces complémentaires reçues le 06 juillet 2021 ; **CONSIDERANT** l'avis du service du Domaine en date du 03.08.2021 ;

CONSIDERANT l'étude de faisabilité réalisée par SNL PROLOGUES pour un projet de rénovation complète avec mise aux normes électrique et isolation pour la réalisation d'un logement très social en PLAI adapté (Prêt Locatif Aidé d'Intégration Adapté), de type T2 de 41,28 m², situé dans un quartier composé de logements collectifs et individuels, pourvu de nombreux services et commerces, desservi par la gare de Montreuil à 600 mètres (ligne Versailles Rive Droite/Gare Saint-Lazare) et par de nombreux bus reliant les divers quartiers de VERSAILLES et les communes avoisinantes, en vue d'accueillir des locataires, 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, sis 37 rue de la Ceinture lot n°73 à VERSAILLES, pour la réalisation après rénovation complète, isolation et mise aux normes d'un logement très social de type PLAI adapté, T2 de 41,28 m², en zone UC du PLU de VERSAILLES, quartier composé de logements collectifs et individuels, pourvu de nombreux services et commerces, desservi par la gare ferroviaire de Montreuil et de nombreux bus, participe à la réalisation des objectifs de création des logements sociaux de type PLAI, fixés sur le territoire de VERSAILLES, en application de l'article L. 302-8 alinéa 1^{er} du code de la construction et de l'habitation ; **CONSIDERANT** que ce projet de création d'un logement social conventionné dans le diffus rejoint les engagements résultant du CTP relatifs à la création et la diversification de l'offre de logements sociaux en évitant des spécialisation socio-spatiale ; **CONSIDERANT** que ce projet de rénovation d'un logement social conventionné en PLAI adapté, éligible aux subventions octroyées par la commune de VERSAILLES pour favoriser la réalisation de logements sociaux de type PLAI, dans le cadre de la Charte de l'habitat social du 22 mars 2018, s'inscrit dans la mise en œuvre de la politique locale du logement de la commune ;

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 !**

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

CONSIDERANT la délégation par le Préfet des Yvelines de l'exercice du droit de préemption urbain au bénéfice de SNL-PROLOGUES, pour l'acquisition du bien immobilier situé 37 rue de la Ceinture, section cadastrale AV n°141, lot n°73 à VERSAILLES (78000) ;

DECIDE :

- 1.- SNL PROLOGUES exerce le droit de préemption urbain délégué sur le bien immobilier situé 37 rue de la Ceinture, lot n°73, section cadastrale AV n°141, à VERSAILLES (78000).
- 2.- L'acquisition de ce bien immobilier se fait au prix et aux conditions mentionnés dans la déclaration d'intention d'aliéner, y compris en ses pièces annexées, soit au prix de CENT TRENTE-DEUX MILLE EUROS (132 000,00 €).
- 3.- Le droit de préemption est exercé en vue de la création, après rénovation complète, isolation et mise aux normes électrique, d'un logement locatif très social en PLAI adapté de type T2 de 41,28 m², opération participant à la réalisation des objectifs de création de logements sociaux sur le territoire de la commune de VERSAILLES, fixés en application de l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, répondant aux projet stratégique, objectifs et priorités du CTP signé le 14 décembre 2015 et s'inscrivant dans la mise en œuvre de la charte de l'habitat social de la ville de Versailles du 22 mars 2018.
- 4.- La présente décision de préemption est notifiée à Maître Maxime CREPIN – Notaire dont l'étude est 2 rue des Frères Rousse 95780 LA ROCHE-GUYON –, en sa qualité de mandataire désigné dans la déclaration d'intention d'aliéner, au propriétaire du bien Monsieur Philippe VERNET, à l'acquéreur évincé Monsieur Damian DINIC, ainsi qu'au préfet des Yvelines.

Le Président-Directeur-Général

M. Jean-René POILLOT

SNL-PROLOGUES
3 rue Louise Thuliez - 75019 PARIS
Tél: 01.42.41.22.99 - Fax: 01.42.41.92.61
SA Capital variable RCS Paris B 402 987 622

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 Versailles

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 décision implicite ou de la notification de la décision explicite prise par l'autorité compétente sur le recours administratif (le silence pendant un délai de deux mois valant décision implicite de rejet).