



**Objet : Décision de Prémption**

**51, rue Gabriel Péri  
Section cadastrale N 42  
Lots n°1, 2 et 34  
92300 LEVALLOIS-PERRET**

Paris, le 9 juin 2022

**SNL PROLOGUES**

Union d'économie sociale - Société coopérative à forme anonyme 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 Plan Local d'Urbanisme de la commune de LEVALLOIS-PERRET, approuvé le 30 janvier 2012, modifié les 24 janvier 2013, 13 avril 2015 et 15 décembre 2016, dans sa version en vigueur à la date de la présente décision ;

**VU** l'arrêté préfectoral n°2020-79 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 LEVALLOIS-PERRET ;

**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 LEVALLOIS-PERRET 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°2022-78 du 8 juin 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 des biens situés au 51, rue Gabriel Péri, section cadastrale N 42, lots n°1 (studio), n°2 (appartement) et n°34 (cave) d'un immeuble en copropriété à LEVALLOIS-PERRET (92300) ;

**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 774 logements locatifs sociaux pour la période triennale 2020-2022, comportant un minimum de 30% de logements financés en PLAI soit 232 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 LEVALLOIS-PERRET ;

**CONSIDERANT** les objectifs de la commune de LEVALLOIS-PERRET en matière de la politique locale du logement, énoncés au projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme visant à « *poursuivre l'effort en matière de développement du logement social* » et « *une politique volontariste pour atteindre cette proportion de 20%* » fixée par la loi SRU ; **CONSIDERANT** que, « *afin d'assurer la diversité des typologies de logements et de répartir cette nouvelle offre à l'échelle de l'ensemble de la ville, plusieurs leviers sont mobilisables, notamment : (...) l'incitation au conventionnement dans le cadre des opérations de renouvellement ou réhabilitation du parc privé* » ; que cette politique locale se manifeste également par « *des efforts en matière de requalification, sur le plan de l'amélioration du confort et de l'énergie, du parc social existant* » et par « *l'étude de possibilités d'amélioration de l'offre en matière d'hébergement d'urgence et de développement de l'offre en logements pour les publics spécifiques* » ;

**CONSIDERANT** la déclaration d'intention d'aliéner réceptionnée en Mairie de LEVALLOIS-PERRET le 7 février 2022, relative à la cession indissociable de biens immobiliers, propriété de Mme Monique REILLE veuve LELEU, situés à LEVALLOIS-PERRET, 51 rue

Gabriel Péri, section cadastrale N 42, lots n°1, n°2 et n°34 d'un immeuble en copropriété, consistant respectivement en un studio en rez-de-chaussée de 16,9 m<sup>2</sup>, un appartement en rez-de-chaussée de 48,64 m<sup>2</sup> et une cave en sous-sol pour un prix d'ensemble de QUATRE CENT VINGT NEUF MILLE TROIS CENT QUATRE VINGT DIX EUROS (429 390 €) à M. Nouriel DAHAN ;

**CONSIDERANT** les demandes de visites du bien et de pièces complémentaires du bien adressées par lettre recommandée en date du 5 avril 2022 au propriétaire et son mandataire ; **CONSIDERANT** le procès-verbal de la visite du bien effectuée le 11 mai 2022 ;

**CONSIDERANT** l'avis du service du Domaine en date du 24 mai 2022 ;

**CONSIDERANT** l'étude de faisabilité réalisée par SNL PROLOGUES pour un projet d'acquisition-réhabilitation avec isolation thermique et mise aux normes de deux logements locatifs très sociaux en PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), dont un studio de 16,90 m<sup>2</sup> habitables, équipé d'une cuisine et d'une salle de bain dotée de toilettes, et un appartement de type T2 de 48,64 m<sup>2</sup> habitables, composé d'une chambre, d'un séjour, d'une cuisine séparée, d'une salle-de-bain et de toilettes, l'ensemble étant très bien situé, en zone urbaine UA caractérisée par une très forte mixité urbaine, en plein centre-ville à proximité immédiate de l'Hôtel de Ville et du Parc de la Planchette, de commerces, d'école maternelle et élémentaire et d'un centre médical, desservi à 2 minutes à pied par la station Anatole France de la ligne 3 du métro, à moins de 5 minutes de plusieurs lignes de bus et non loin de la Gare SNCF Clichy-Levallois ; logements destinés, dans le cadre du programme « passerelle » de SNL, à l'accueil de ménages en difficulté bénéficiant d'un accompagnement social et associatif en vue de leur réinsertion ;

**CONSIDERANT** que l'acquisition par SNL PROLOGUES des biens immobiliers, situés à LEVALLOIS-PERRET, 51 rue Gabriel Péri, lots n°1 (studio), n°2 (appartement) et n° 34 (cave) d'une copropriété, pour la réhabilitation après réfection, isolation thermique et mise aux normes, d'un studio et d'un T2, logements très sociaux de type PLAI, en zone UA du PLU, dans le centre-ville commercial et administratif, à proximité du métro, de bus et desservi par la gare du Clichy-Levallois, participe à la réalisation des objectifs de création des logements sociaux de type PLAI, fixés sur le territoire de LEVALLOIS-PERRET, en application de l'article L. 302-8 alinéa 1<sup>er</sup> du code de la construction et de l'habitation ; **CONSIDERANT** que ce projet s'inscrit dans la poursuite de la politique locale du logement de la commune, par la réhabilitation avec mise au norme et isolation thermique de deux logements sociaux conventionnés en PLAI, destinés à un public spécifique, personnes en grande précarité, bénéficiant d'un accompagnement social et associatif en vue de leur réinsertion ;

**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 des biens immobiliers situés 51 rue Gabriel Péri, section cadastrale N 42, lots n°1, n°2 et n°34 d'un immeuble en copropriété à LEVALLOIS-PERRET (92300) ;

**DECIDE :**

**1.-** SNL-PROLOGUES exerce le droit de préemption urbain délégué sur les biens immobiliers situés 51 rue Gabriel Péri, section cadastrale N 42, ensemble constitué des lots n°1 (studio), n°2 (appartement) et n°34 (cave) d'un immeuble en copropriété, à LEVALLOIS-PERRET (92300).

**2.-** L'acquisition de ces biens immobiliers se fait aux conditions et au prix mentionnés dans la déclaration d'intention d'aliéner et proposés par la propriétaire, soit au prix de QUATRE CENT VINGT NEUF MILLE TROIS CENT QUATRE VINGT DIX EUROS (429 390,00 €).

**3.-** Le droit de préemption est exercé en vue de la création, après réhabilitation, mise aux normes et isolation thermique, de deux logements locatifs très sociaux en PLAI, dont un studio et un logement de type T2, opération participant à la réalisation des objectifs de création de logements sociaux sur le territoire de la commune de LEVALLOIS-PERRET, fixés en application de l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation et s'inscrivant dans la poursuite de la politique locale de l'habitat de la commune de LEVALLOIS-PERRET.

**4.-** La présente décision de préemption est notifiée au Cabinet d'urbanisme XENARD, 3 avenue John Fitzgerald Kennedy à SAINT GRATIEN (95212), mandataire de la propriétaire ayant fait élection de domicile en son cabinet, à M. Nouriel DAHAN, acquéreur évincé, 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).*