



Objet : Décision de Prémption
Résidence les Prés de Jumelle
31, route de Saint Nom – Lots n°10 et 69
Section cadastrale AL 2
78620 L'ETANG-LA-VILLE

Paris, le 21 juillet 2022

SNL PROLOGUES

Union d'économie sociale - Société coopérative à forme anonyme et capital variable, 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 L'ETANG-LA-VILLE approuvé par délibération du 3 mars 2009, modifié les 20 septembre 2016 et 30 mars 2017 et dont la révision a été approuvée le 25 juin 2019 dans sa version en vigueur à la date de la présente décision ;

VU l'arrêté préfectoral n°78-2020-1224006 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 L'ETANG-LA-VILLE ;

VU la lettre du 10 août 2020 du préfet des Yvelines fixant les objectifs de création de logements sociaux sur la commune de L'ETANG-LA-VILLE 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 DDT 78-2022-07-13-00005 du 13 juillet 2022, 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 Résidence Les Prés de Jumelle, 31 route de Saint Nom, section cadastrale AL 20, visé par la DIA n° 2022-0030 du 4 mai 2022, correspondant aux lot n°10 et 69 d'un immeuble en copropriété à L'ETANG-LA-VILLE (78620) ;

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 183 logements locatifs sociaux pour la période triennale 2020-2022, comportant un minimum de 30% de logements financés en PLAI soit 54 logements, en application de l'article L 302-8 du code de la construction et de l'habitation, fixé par le préfet des Yvelines par lettre du 10 août 2020 pour la commune de L'ETANG-LA-VILLE ;

CONSIDERANT objectifs de la commune de L'ETANG-LA-VILLE en matière de la politique locale du logement, énoncés au projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du plan local d'urbanisme, visant à « *favoriser la mixité sociale et tendre vers l'atteinte des objectifs légaux tout en assurant une bonne insertion dans l'environnement et le paysage* » ; **CONSIDERANT** que cet objectif vise plus spécifiquement à « *favoriser la mixité sociale dans le bâti existant en sensibilisant les propriétaires privés sur les possibilités d'aide à la réhabilitation de logements en vue de leur conventionnement* » et à « *utiliser au mieux le peu de foncier disponible tout en mettant en place des outils adaptés permettant à la commune d'agir de manière maîtrisée lors de constructions nouvelles : emplacement réservé pour mixité sociale, secteur de mixité sociale, utilisation du droit de préemption urbain de manière maîtrisée dans les cas où les actions correspondant aux objectifs sont possibles* » ; **CONSIDERANT** les objectifs de la commune pour limiter l'empreinte carbone des constructions, notamment en favorisant « *une meilleure qualité environnementale pour le parc de logements existant : isolation des constructions, utilisation des énergies renouvelables tout en prenant des mesures destinées à garantir une intégration esthétique satisfaisante* » ; **CONSIDERANT** les objectifs de la communes visant à « *favoriser les modes actifs pour la santé (marche à*

ped, vélos) pour les déplacements de proximité vers les gares, les équipements publics, le centre-ville, la forêt » ;

CONSIDERANT la déclaration d'intention d'aliéner n° 2022-0030 réceptionnée en Mairie de L'ETANG-LA-VILLE le 4 mai 2022, relative à la cession d'un bien immobilier, propriété de M. Christophe AMADON, situé à L'ETANG-LA-VILLE, Résidence les Prés de Jumelle, 31 route de Saint-Nom, section cadastrale AL 2, lots n°10 et 69 d'un immeuble en copropriété, consistant respectivement en un appartement de 55,78 m² et 30/2000 des parties communes et une cave et 1/2000 des parties communes, pour un prix de DEUX CENT DIX MILLE EUROS (210 000,00 €) à Mme Pauline MATHE ;

CONSIDERANT la demande de pièces complémentaires et de visite du bien adressées par lettre recommandée en date 8 juin 2022 au propriétaire et au notaire ; **CONSIDERANT** la réception des pièces complémentaires le 9 juin 2022 et le procès-verbal de la visite du bien effectuée le 24 juin 2022 ;

CONSIDERANT l'avis du service du Domaine en date du 27 juin 2022 ;

CONSIDERANT l'étude de faisabilité réalisée par SNL PROLOGUES pour un projet d'acquisition-réhabilitation avec isolation thermique et mise aux normes d'un logement locatif très social en PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), de type T3 de 55,78m² habitables, composé de deux chambres, d'un séjour, d'une cuisine, d'une salle-de-bain et de toilettes, situé en zone urbaine UC correspondant aux grandes résidences, dans le centre-ville, à dix minutes à pied de la Mairie, des services administratifs, des commerces de première nécessité, et de la Gare SNCF de Saint Nom, desservant La Défense et la Gare Saint-Lazare, de plusieurs lignes de bus desservant Saint-Germain en Laye et Marly-le-Roi, et du futur Tram T13 ; logement prévu dans le cadre du programme « passerelle » de SNL, pour l'accueil d'un ménage en difficulté bénéficiant d'un accompagnement social et associatif en vue de sa réinsertion ;

CONSIDERANT que l'acquisition par SNL PROLOGUES du bien immobilier, par un exercice maîtrisé du droit de préemption, situé à L'ETANG-LA-VILLE, Résidence Les Prés Jumelles, 31 rue de Saint-Nom, lot n°10 et 69 d'une copropriété, pour la réhabilitation après réfection, isolation thermique et mise aux normes, d'un T3 logement très social de type PLAI, en zone UC du PLU, à proximité immédiate du centre-ville commercial et administratif, desservi par la gare SNCF de Saint-Nom assurant une liaison avec La Défense et la Gare Saint-Lazare, plusieurs lignes de bus et le futur Tram T13, participe à la réalisation des objectifs de création des logements sociaux de type PLAI, fixés sur le territoire de L'ETANG-LA-VILLE, en application de l'article L. 302-8 alinéa 1^{er} du code de la construction et de l'habitation ; **CONSIDERANT** que ce projet s'inscrit dans la politique locale du logement de la commune, participant aux objectifs en faveur de la mixité sociale, par la réhabilitation d'un logement existant conventionné PLAI et l'exercice de manière maîtrisée du droit de préemption urbain, aux objectifs de réduction de l'empreinte carbone des logements existants, par une réhabilitation incluant une mise au norme et isolation thermique, pour proposer un logement social conventionné en PLAI, accessible à pied du centre-ville administratif et commercial et de la Gare, destiné 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 Yvelines de l'exercice du droit de préemption urbain au bénéfice de SNL-PROLOGUES, pour l'acquisition du bien immobilier situé Résidence Les Prés de Jumelle, 31 route de Saint-Nom, section cadastrale AL 2, lots n°10 et 69 d'un immeuble en copropriété à L'ETANG-LA-VILLE (78620) ;

DECIDE

1.- SNL PROLOGUES exerce le droit de préemption urbain délégué sur le bien immobilier situé Résidence les Prés de Jumelles, 31 route de Saint-Nom, section cadastrale AL 2, lots n°10 et 69 d'un immeuble en copropriété, à L'ETANG-LA-VILLE (78620).

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 les propriétaires, soit au prix de DEUX CENT DIX MILLE EUROS (210 000,00 €).

3.- Le droit de préemption est exercé en vue de la création, après réhabilitation, mise aux normes et isolation thermique, 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 L'ETANG-LA-VILLE, 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 L'ETANG-LA-VILLE.

4.- La présente décision de préemption est notifiée à Maître Aude PETITCOLLOT-GINER – Notaire dont l'étude est 1 rue d'Alsace, 78102 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE –, mandataire du propriétaire M. Christophe AMADON ayant fait élection de domicile en son étude, à Mme Pauline MATHE, acquéreur évincé, ainsi qu'au préfet des Yvelines.

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

Le Président-Directeur-Général
M. Jean-René POILLOT

Jean-René

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 – 56, avenue de Saint-Cloud, 78011 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 notification de la décision implicite ou explicite de rejet prise par l'autorité compétente sur le recours administratif (le silence pendant un délai de deux mois valant décision implicite de rejet).