



**Objet : Décision de Prémption**  
**9,rue des Longs Prés – Lot n°30**  
**Section cadastrale BL 12**  
**92100 BOULOGNE BILLANCOURT**

Paris, le 25 avril 2024

**SNL PROLOGUES**

Union d'économie sociale - Société coopérative à forme anonyme et capital variable, au capital variable dont le siège social est 3 rue Louise Thuliez 75019 PARIS, immatriculée au RCS de PARIS sous le n° 402 987 622 ;

Représentée par sa Présidente-Directrice-Générale en exercice, dûment habilitée

\*  
\* \* \*

**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 schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) d'Île-de-France adopté par arrêté préfectoral du 20 décembre 2017, tel que modifié par arrêté du 28 juillet 2022 ;

**VU** le Plan Local d'Urbanisme de BOULOGNE BILLANCOURT, approuvé par délibération du Conseil territorial de l'établissement public territorial Grand Paris Seine Ouest du 19 décembre 2018, en sa dernière modification approuvée par délibération du 23 juin 2021 et mise à jour du 3 janvier 2024, dans sa version en vigueur à la date de la présente décision ;

BC

**VU** l'arrêté préfectoral n°2023-172 du 21 décembre 2023 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 2020-2022 sur la commune de BOULOGNE BILLANCOURT ;

**VU** la lettre du 29 avril décembre 2023 du préfet des Hauts-de-Seine fixant les objectifs de création de logements sociaux sur la commune de BOULOGNE BILLANCOURT pour la période 2023-2025 ;

**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 DRIHL/SHRU n°2024-72 du 24 avril 2024, 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 du bien situé au 9 rue des Longs Prés, section cadastrale BL 12, lot n°30 d'un immeuble en copropriété à BOULOGNE BILLANCOURT (92100) ;

**VU** la décision du Conseil d'administration de SNL PROLOGUES du 14 mars 2018, réitérée par décision du 29 novembre 2023 donnant délégation à sa Présidente-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 1915 logements locatifs sociaux pour la période triennale 2023-2025, comportant un minimum de 30% de logements en PLAI soit 574 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 décembre 2023 pour la commune de BOULOGNE BILLANCOURT ;

**CONSIDERANT** les orientations du SRHH d'Île-de-France visant notamment : à développer une offre locative privée à vocation sociale, en complémentarité du parc social, pour répondre à a demande sociale et prioritaire (personnes dont les revenus sont inférieurs au plafond PLUS et PLAI), par le soutien et la consolidation des outils permettant de conventionner des logements du parc privé, en lien avec les associations et structures spécialisées ; à favoriser l'accès en priorité à un logement autonome des ménages sans logement propre ; à promouvoir une approche globale de la situation et du parcours des personnes en situation d'exclusion vis-à-vis du logement, par un accompagnement spécialisé sur le logement coordonné avec des dispositif d'aides à l'insertion sociale ; à une bonne articulation entre l'offre de logements et le réseau de transports publics, à favoriser la mixité fonctionnelle et, à favoriser la rénovation énergétique des logements (avec un objectif de 35 000 logements sociaux réhabilités

par an) pour réduire les situations de précarité énergétique ; à favoriser une offre de logement en PLAI équilibré sur le territoire notamment dans les communes carencées ;

**CONSIDERANT** que le SRHH fixe sur le territoire de Grand Paris Seine Ouest un objectif de production de logement social lié à l'extension du parc principal de 500 logements à l'échéance 2025 et de 700 logements à l'échéance 2030 et prescrit aux communes soumises au rattrapage SRU un objectif minimum de réalisation de 30% des logements sociaux en PLAI ;

**CONSIDERANT** le projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme de BOULOGNE BILLANCOURT visant à poursuivre les efforts engagés en matière de diversité du parc de logements sociaux et à « *inciter à la réhabilitation, notamment énergétique* » ;

**CONSIDERANT** la déclaration d'intention d'aliéner réceptionnée en Mairie de BOULOGNE BILLANCOURT le 19 janvier 2024, relative à la cession d'un bien immobilier, propriété de M. Paul OZILLOU, situé à BOULOGNE BILLANCOURT (92100), 9 rue des Longs Prés, section cadastrale BL 12, lot n°30 d'un immeuble en copropriété, consistant en un appartement de 22,65 m<sup>2</sup>, pour un prix de CENT QUARANTE-CINQ MILLE EUROS (145 000,00 €) à M. Fabien ZERBIB ;

**CONSIDERANT** la demande de visite du bien et de pièces complémentaires adressée par lettre recommandée en date du 13 mars 2024 ; **CONSIDERANT** le procès-verbal de la visite effectuée le 26 mars 2024 ;

**CONSIDERANT** l'avis du service du Domaine en date du 28 mars 2024 ;

**CONSIDERANT** l'étude de faisabilité réalisée par SNL PROLOGUES pour un projet d'acquisition-réhabilitation incluant des travaux de rénovation, d'isolation thermique et mises aux normes électrique, d'un logement locatif très social en PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), de type F1 de 28 m<sup>2</sup> habitables, composé d'une cuisine, d'une salle-de-bain de toilettes et d'une pièce à vivre, situé en zone urbaine UAa du PLU, dans un quartier résidentiel à proximité du centre-ville de BOULOGNE-BILLANCOURT, de ses nombreux commerces, d'établissements scolaires et services de santé, bien desservi par les transports en commun (station de métro Marcel Sembat de la ligne 9 à 240 m) ; 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, situé à BOULOGNE BILLANCOURT, 9 rue des Longs Prés, lot n°30 d'un immeuble en copropriété, logement avec un DPE en classe E, pour la réhabilitation après réfection, isolation thermique et mise aux normes, d'un F1 logement très social de type PLAI, dans un quartier résidentiel à proximité du centre-ville, pourvu de nombreux commerces, établissements scolaires et de santé, très bien desservi par le métro, participe à la réalisation des objectifs de création des logements sociaux de type PLAI, fixés sur le

territoire de BOULOGNE BILLANCOURT, 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 mise en œuvre des objectifs de production de logement social sur le territoire de Grand Paris Seine Ouest et réalisation de 30% de logements sociaux en PLAI dans les communes carencées prescrits par le SRHH d'Ile-de-France ; que le projet répond en outre aux orientations du SRHH visant, tout à la fois, à favoriser le développement des logements sociaux de type PLAI dans les communes carencées y compris dans le parc privé, à permettre un accès à un logement autonome des personnes en grande précarité, à favoriser un accompagnement global de leur situation et parcours par la combinaison d'aides à l'insertion sociale ; à la réhabilitation énergétique du bâti existant et à la bonne articulation de l'offre de logement avec le réseau de transport publics ; **CONSIDERANT** que ce projet s'inscrit dans un partenariat avec la commune de BOULOGNE BILLANCOURT ;

**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 du bien immobilier situé 9 rue des Longs Prés, lot n° 30 d'un immeuble en copropriété, cadastré section BL 12 à BOULOGNE BILLANCOURT (92100) ;

#### DECIDE :

- 1.- SNL PROLOGUES exerce le droit de préemption urbain délégué sur le bien immobilier situé 9 rue des Longs Prés, section cadastrale BL 12, lot n°30 d'un immeuble en copropriété, à BOULOGNE BILLANCOURT (92100).
- 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 la propriétaire, soit au prix de CENT QUARANTE-CINQ MILLE EUROS (145 000,00 €).
- 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 F1, opération participant à la réalisation des objectifs de création de logements sociaux sur le territoire de la commune de BOULOGNE-BILLANCOURT, fixés en application de l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation et s'inscrivant dans la poursuite des orientations et objectifs du SRHH d'Ile-de-France, déclinés sur le territoire de Grand Paris Seine Ouest, et de la politique locale de l'habitat de la commune de BOULOGNE BILLANCOURT.
- 4.- La présente décision de préemption est notifiée à Maître Guillaume MORGAN de RIVERY– Notaire dont l'étude SEINEO Notaires est 25 bis boulevard Jean-Jaurès, 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT–, mandataire du propriétaire ayant fait élection de domicile

en son étude, à M. Paul OZILLOU, propriétaire, et à M. Fabien ZERBIB, acquéreur évincé,  
ainsi qu'au préfet des Hauts-de-Seine

**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

**La Présidente-Directrice-Générale  
M. Vanina MERCURY**

Voies et délais de recours

Par délégation  
Bertrand LAPOSTOLLE  
Directeur

*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).*