



Paris, le 16 juillet 2020

**Objet : Décision de Prémption**  
**19 rue Béranger – lots 62 et 34**  
**Section cadastrée AF n°20**  
**92100 BOULOGNE BILLANCOURT**

### **SNL PROLOGUES**

Union d'économie sociale - Société coopérative à forme anonyme et capital variable, au capital variable minimum de 10 930 650 €, 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 de l'habitat de Grand Paris Seine Ouest, approuvé par délibération du 10 octobre 2013 ;

**VU** le projet de plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement arrêté par délibération du Conseil métropolitain du 28 juin 2018 ;

**VU** le plan local d'urbanisme de la commune de Boulogne-Billancourt, approuvé le 8 avril 2004, et ses évolutions ultérieures, dont sa révision approuvée par délibération du 19 décembre 2018 du conseil de territoire de l'établissement public territorial Grand Paris Seine Ouest ;

**VU** la délibération n°280 613-107 du 28 juin 2013 du conseil municipal de Boulogne-Billancourt portant délégation à l'établissement public foncier des Hauts-de-Seine de l'exercice du droit de préemption urbain simple et renforcé sur plusieurs secteurs de la commune de Boulogne-Billancourt ;

**VU** l'arrêté DRIHL-SHRU n°2017-97 du 8 décembre 2017, par lequel le Préfet des Hauts-de-Seine a prononcé 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 pour la période triennale 2014-2016 de la commune de Boulogne-Billancourt ;

**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 DRIHL/SHRU n°2020-043 du 3 juillet 2020, 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 19 rue Béranger, cadastré section AF 20 composé d'un appartement au 3<sup>ème</sup> étage (lot 62) et d'une cave (lot 34) à Boulogne-Billancourt (92100) ;

**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** que l'objectif de réalisation de logements sociaux, fixé en application de l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, pour la commune de Boulogne Billancourt, sur la période triennale 2017-2019 à 1985 logements sociaux, dont à minima 30% soit 589 logements en PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) n'a pas été atteint ; que l'objectif triennal 2020-2022 est pour la commune de Boulogne-Billancourt de 3 084 logements dont 30% soit 925 logements conventionnés en PLAI ;

**CONSIDERANT** que le plan local de l'habitat de Grand Paris Seine Ouest, approuvé par délibération du 10 octobre 2013 vise l'agrément de 150 logements sociaux par an dans le parc ancien dont 18% PLAI ; que « *ces conventionnements, avec ou sans travaux, permettent notamment de développer du parc social dans les quartiers qui en sont peu pourvus mais qui n'ont pas de foncier disponible pour des constructions neuves. Ce dispositif est également un moyen efficace pour rénover certains bâtiments anciens dégradés* » ; que le plan local de l'habitat incite à exercer le droit de préemption urbain pour « *identifier des opportunités de conventionnement dans le parc ancien* » ; qu'il vise à développer « *une offre adaptée au public en précarité* », en développant offre PLAI « *premier objectif pour fluidifier l'offre d'hébergement existante* » ; que, pour la commune de Boulogne-Billancourt, il précise que « *des logements sociaux seront également conventionnés dans le parc ancien, ce qui permettra d'augmenter plus vite la part du logement social* » ;

**CONSIDERANT** que le projet de plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement, approuvé par délibération du 28 juin 2018, tend à faire agréer 22 700 logements sociaux par an adaptés à la demande, notamment des ménages les plus modestes, en articulant à l'échelle locale la production de logements sociaux et de logements privés dans une logique de mixité sociale, « *en visant une augmentation annuelle de 2 à 5% des PLAI à destination des ménages très modestes* » ; qu'il vise la production de 972 logements sociaux par an sur le territoire de Grand Paris Seine Ouest, sur les années 2018-2020 ; qu'il prévoit de développer la rénovation thermique du parc de logements et de lutter contre la précarité énergétique des ménages modestes ;

**CONSIDERANT** que le projet d'aménagement et de développement durable de la commune de Boulogne Billancourt vise notamment à poursuivre l'objectif de diversité du parc de logements en vue de répondre à l'objectif de 25% de logements sociaux et incite à réaliser des réhabilitations notamment énergétiques ;

**CONSIDERANT** la déclaration d'intention d'aliéner réceptionnée en Mairie de Boulogne-Billancourt le 11 février 2020, relative à la cession d'un bien immobilier, propriété de Monsieur Christian HENNES, situé à Boulogne-Billancourt, 19 rue Béranger, cadastré section AF 20, d'un bâtiment en copropriété, consistant en un appartement de 32,84 m<sup>2</sup> (lot 62) et 224/10000 en quote-part des parties communes et une cave (lot 37) et 7/10000 en quote-part des parties communes, pour un prix de CENT QUATRE VINGT DOUZE MILLE EUROS (192 000,00 €) à HOMY MDB, précisant notamment quant à ses conditions qu'une commission de DIX MILLE EUROS (10 000 €) est à la charge de l'acquéreur, et que l'acquéreur s'est engagé à résilier la convention conclue le 26 septembre 2014 avec l'ANAH par l'ancien propriétaire, ce dernier ayant donné son accord pour, d'une part, verser sur le prix de vente, à Grand Paris Seine Ouest une subvention à restituer estimée au 1<sup>er</sup> mars 2020 à CINQ MILLE SIX CENT VINGT SEPT EUROS ET QUATORZE CENTIME (5.627, 14 €) et, d'autre part, séquestrer entre les mains de Me Caroline LE GREVES-BERTHOUX notaire, le montant estimatif du reversement de la subvention calculée par l'ANAH, et à lui restituer, attachée au lots 62 et 37 de SIX MILLE SIX CENT QUARANTE CINQ EUROS (6. 645 €) ;

**CONSIDERANT** la demande de visite du bien, adressée par le titulaire du droit de préemption urbain par lettre recommandée avec avis de réception en date du 3 juin 2020 ; la visite du bien effectuée le 17 juin 2020 et le constat contradictoire de visite en date du 17 juin 2020, signé par le mandataire du propriétaire et le représentant du titulaire du droit de préemption, par application des articles L 213-2, D. 213-13-1 et D. 213-13-2 du code de l'urbanisme ;

**CONSIDERANT** la demande de pièces complémentaires adressée par lettre recommandée avec avis de réception en date du 3 juin 2020, demeurée sans réponse ;

**CONSIDERANT** l'avis du service du Domaine en date du 30 juin 2020 ;

**CONSIDERANT** l'étude de faisabilité réalisée par SNL PROLOGUES pour un projet de réhabilitation thermique et remise en état du bien, en logement locatif très social de type PLAI, consistant en un T2 de 32,84 m<sup>2</sup>, composé d'une chambre, d'un séjour avec cuisine et d'une salle-de-bain, situé dans un quartier commercial et résidentiel, à 200 mètres de la station de Métro Boulogne-Pont de Saint-Cloud, pour accueillir un ménage en difficultés sans logement bénéficiant d'un accompagnement social associatif en vue de leur réinsertion ;

**CONSIDERANT** l'intérêt manifeste de la commune de Boulogne Billancourt pour l'opération menée par SNL PROLOGUES dans le cadre de ce projet d'acquisition avec conventionnement d'un logement social de type PLAI existant dans le parc privé en diffus avec rénovation énergétique et un accompagnement social ;

**CONSIDERANT** que l'acquisition par SNL PROLOGUES du bien immobilier, situé Boulogne Billancourt, pour la réalisation dans de l'existant, après réhabilitation thermique et remise en état d'un appartement T2, logement très social de type PLAI, destiné à des personnes en très grande précarité n'ayant pas accès aux offres de logement social, dans un quartier résidentiel et commerçant à 200 mètres d'une station de métro, participe à la réalisation des objectifs énoncés au plan local de l'habitation de Grand Paris Ouest, au projet de plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement et

au plan local d'urbanisme de Boulogne Billancourt, visant à la création de logements sociaux de type PLAI en diffus dans le parc privé existant, à la réhabilitation notamment énergétique des logements destinés aux plus modestes, et à développer une offre adaptée à un ménage en très grande précarité pour lui permettre d'accéder au logement ;

**CONSIDERANT** que ce projet qui répond également aux objectifs 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, s'inscrit dans les orientations de la politique locale en matière de logements de la commune de Boulogne Billancourt et présente 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 19 rue Béranger, cadastré section AF 20, consistant dans un immeuble en copropriété, en un appartement de 32,84 m<sup>2</sup> (lot 62) et ses 224/1000 et une cave (lot 37) et ses 7/1000 à Boulogne-Billancourt (92100) ;

**DECIDE :**

- 1.- SNL PROLOGUES exerce le droit de préemption urbain délégué sur le bien immobilier situé 19 rue Béranger, cadastré section AF 20, consistant dans un immeuble en copropriété, en un appartement de 32,84 m<sup>2</sup> (lot 62) et ses 224/1000 et une cave (lot 37) et ses 7/1000 à Boulogne-Billancourt (92100).
- 2.- L'acquisition de ce bien immobilier se fait aux conditions et aux prix mentionnés dans la déclaration d'intention d'aliéner et proposés par le propriétaire, soit au prix de CENT QUATRE-VINGT-DOUZE-MILLE EUROS (192 000,00 €).
- 3.- Le droit de préemption est exercé en vue de la création, après réhabilitation thermique et remise en état, d'un logement locatif très social en PLAI de type T2, projet s'inscrivant dans les objectifs du programme local de l'habitat de Grand Paris Seine Ouest, du projet arrêté du plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement et du plan local d'urbanisme de Boulogne Billancourt, en matière de création de logements très sociaux dans l'existant en diffus et de rénovation énergétique, tout en 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.
- 4.- La présente décision de préemption est notifiée à Maître Caroline LE GREVES-BETHOUX – Notaire dont l'étude est 23 bis boulevard Jean Jaurès, 92100 Boulogne-Billancourt –, en sa qualité de signataire de la déclaration d'intention d'aliéner faite au nom du propriétaire la succession de M. Christian HENNES au profit de HOMY MDB, 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*

*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).*