



DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

URBANISME 3.2

N° : 2025-10-62

Nombre de membres composant

le Conseil Municipal : 33

Membres en exercice : 33

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ, LE TROIS NOVEMBRE

LE CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DU RAINCY, DUMENT CONVOQUE PAR M. LE MAIRE, S'EST ASSEMBLE AU LIEU ORDINAIRE DE SES SEANCES, EN SESSION ORDINAIRE

Date de convocation :

24 octobre 2025

Date d'affichage :

24 octobre 2025

VOTE :

Pour : 20

Contre : 13

Michel NUGUES
Patricia BIZOUERNE
Arlette ACOCA
Noëlle SULPIS
David PEREIRA
Lydia TCHARLAIAN (pvr D. PEREIRA)
Nicolas RONDEPIERRE
Nicolas CUADRADO
Patricia DJOSSOUVI
Nathalie RIBEMONT
Corinne RAOULT
Sandrine LADISA (pvr C. RAOULT)
Didier BELOT

Présents : Jean-Michel GENESTIER - Maire, Chantal RATEAU, Montasser CHARNI, Marie-Thérèse CORDONNIER, Didier GERVAIS, Sonia BEAUFREMEZ, Annie SONRIER, Thomas VAUTRIN - Adjoint au Maire,

Michel BARRIERE, Marc LAMBLIN, Gilbert MINELLI, Nicolas REDON, Steve EGOUNLETI, Michel ROUBY, Jocelyne PAIGNON, Bernard CACACE, Noëlle SULPIS, Arlette ACOCA, Patricia BIZOUERNE, MICHEL NUGUES, Nathalie RIBEMONT, David PEREIRA, Nicolas CUADRADO, Nicolas RONDEPIERRE, Pierre-Marie SALLE, Corinne, RAOULT, Patricia DJOSSOUVI, Didier BELOT – Conseillers municipaux.

Absents et représentés : Olivier BELLATON (pouvoir à Chantal RATEAU), Sacha CAUDRON (Pouvoir à Sonia BEAUFREMEZ), Roger JACOB (pouvoir à Jean-Michel GENESTIER), Lydia TCHARLAIAN (pouvoir à David PEREIRA), Sandrine LADISA (pouvoir à Corinne RAOULT)

SECRÉTAIRE DE SEANCE : Thomas VAUTRIN

Objet :

**ATTRIBUTION D'UNE SURCHARGE FONCIERE
A SNL-PROLOGUES POUR L'ACQUISITION
REHABILITATION DE 3 LOGEMENTS AU 104
ALLÉE DE MONTFERMEIL**

RAPPORTEUR : Thomas VAUTRIN

NOTE DE SYNTHÈSE :

Le bailleur SNL-PROLOGUES a réalisé une étude de faisabilité pour l'acquisition-réhabilitation de 3 logements sis 104, allée de Montfermeil cadastré AE 134.

L'EPFIF a acquis ce bien pour le compte de la Ville en 2018 sur la base d'un projet de démolition-reconstruction à l'angle de l'allée Montfermeil avec l'allée Notre Dame des anges. Ces dernières années les interventions foncières de l'EPFIF ont évoluées pour permettre davantage d'acquisition/amélioration et en cohérence avec la stratégie d'intervention foncière établit avec la ville, un projet en réhabilitation a pu être étudié sur cet immeuble dont la structure est saine.

Avec SNL Prologues, le projet de réhabilitation permettra la réhabilitation de 3 appartements inoccupés depuis 7 ans. Cela représente 135 m² de SDP pour des appartements de 45m² SDP chacun. Les agréments pour ces 3 logements ont été obtenus pour l'exercice 2024.

La réhabilitation permettra d'atteindre une étiquette énergétique B grâce à une rénovation thermique par l'extérieur du bâtiment et une modification du mode de chauffage. Les travaux programmés permettront d'atteindre l'équivalent d'un label BBC rénovation. Les travaux prévoient également la réfection de la façade, la rénovation intérieure des logements, la rénovation des annexes particulièrement dégradées et la reconstruction de la clôture ayant subi des dommages l'année dernière.

SNL intervient avec un réseau de bénévoles présents sur la commune du Raincy afin d'accompagner les locataires.

L'EPFIF a signé une promesse de vente avec le bailleur en octobre 2024 sous conditions suspensives de financement et d'agréments. L'ensemble des conditions suspensives, mise à part le financement ville à l'opération, sont levées.

A cet effet, il est demandé à la Ville de bien vouloir accorder une subvention d'un montant total de 224 000 euros afin de participer au plan de financement en PJ de la délibération.

Cette surcharge vient diminuer le montant total de l'amende FNAP/SRU sur la totalité de la somme.

VU la Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, notamment modifiée par la Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement et 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 la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme renoué,

Accusé de réception en préfecture
093-219300621-20251103-2025-11-62-DE
Date de réception préfecture : 18/11/2025

dite Loi ALUR,

VU la Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique,

VU le Code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L 302-5 à L 302-9-2 et R 302-14 à R 302-26,

VU la délibération du Conseil Municipal n°98.04.06 du 27 avril 1998 instituant l'exercice du droit de préemption urbain renforcé sur l'ensemble du territoire communal,

VU l'arrêté préfectoral 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 sur la commune du Raincy,

CONSIDÉRANT que l'acquisition par SNL-PROLOGUES, du bien situé 104 allée de Montfermeil cadastré AE 134, permet la réhabilitation de 3 logements locatifs aidés, favorisant ainsi l'atteinte des objectifs triennaux,

CONSIDERANT l'avis de la Commission vie municipale en date du 6 octobre 2025

LE CONSEIL MUNICIPAL, APRES EN AVOIR DELIBERE, DECIDE :

ARTICLE 1 : D'APPROUVER le versement d'une surcharge foncière d'un montant de 224 000 € au bailleur SNL-PROLOGUES,

ARTICLE 2 : D'AUTORISER le Maire à engager et à mandater cette somme,

ARTICLE 3 : DE DIRE que la dépense sera prélevée sur les crédits ouverts au Budget 2026.

Ainsi fait et délibéré en séance les jour, mois et an
susdits (au registre suivent les signatures),
POUR EXTRAIT CONFORME



Jean-Michel GENESTIER,
Le Maire

La présente Délibération, à supposer que celle-ci fasse grief, peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication et/ou de son affichage, d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif compétent ou d'un recours gracieux auprès de la commune ; étant précisé que celle-ci dispose d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au Tribunal Administratif dans un délai de deux mois. Conformément aux termes de l'Article R 421-7 du Code de Justice Administrative, les personnes résidant outre-mer et à l'étranger disposent d'un délai supplémentaire de distance de, respectivement un et deux mois, pour saisir le Tribunal.

Accusé de réception en préfecture
093-219300621-20251103-2025-11-62-DE
Date de réception préfecture : 18/11/2025

Accusé de réception en préfecture
093-219300621-20251103-2025-11-62-DE
Date de réception préfecture : 18/11/2025