

Arrêté préfectoral n° 79-2023-12-27-000M du 28 DEC. 2023
prononçant la carence définie par l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de
l'habitation au titre de la période triennale 2020-2022 pour la commune de Carrières-sur-Seine

Le Préfet des Yvelines

Officier de la Légion d'Honneur
Commandeur de l'ordre national du Mérite

VU le code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L. 302-5 à L. 302-9-2, L. 443-7 et R. 302-14 à R. 302-26 ;

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 210-1, L. 213-2, L. 422-2 et R. 422-2 ;

VU la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, notamment modifiée par la loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001 portant mesures urgentes de réformes à caractère économique ;

VU la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement ;

VU la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement et portant diverses mesures relatives à la cohésion sociale ;

VU 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° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté ;

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

VU la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale ;

VU le courrier du préfet en date du 5 avril 2023 informant la commune de Carrières-sur-Seine de son intention d'engager la procédure de constat de carence ;

VU le courrier du maire de Carrières-sur-Seine en date du 2 juin 2023 présentant ses observations sur le non-respect de l'objectif triennal pour la période 2020-2022 dans le cadre de la procédure contradictoire ;

VU l'avis du 26 juin 2023 de la commission nationale visée à l'article L. 302-9-1-1 du code de la construction et de l'habitation ;

VU l'avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement, réuni en date du 30 novembre 2023 ;

CONSIDERANT qu'en application de l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, l'objectif global de réalisation de logements sociaux de la commune de Carrières-sur-Seine pour la période triennale 2020-2022 était de 100 logements ;

CONSIDERANT qu'en application du même article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, le nombre d'agréments ou de conventionnements de logements sociaux de la commune de Carrières-sur-Seine pour la période triennale 2020-2022 devait comporter 30 % au plus de l'objectif global de réalisation précité en PLS ou assimilés, et 30 % au moins en PLAI ou assimilés ;

CONSIDERANT que le bilan triennal 2020-2022 fait état d'une réalisation globale de 30 logements sociaux, soit un taux de réalisation de l'objectif triennal de 30 % ;

CONSIDERANT que le bilan triennal 2020-2022 fait état de 30 % de PLAI ou assimilés et de 23 % de PLS ou assimilés, dans la totalité des agréments ou conventionnements de logements sociaux ;

CONSIDERANT le non-respect des obligations triennales quantitatives de la commune de Carrières-sur-Seine pour la période 2020-2022 ;

CONSIDERANT les difficultés exprimées par la commune lors de la réunion du 24 mai 2023 et dans son courrier du 2 juin 2023 pour réaliser du logement social dans le tissu urbain existant, notamment la rareté et le coût du foncier et des retards pris dans la réalisation d'opérations d'aménagement et d'équipement ;

CONSIDERANT la démolition d'un immeuble de 90 logements sociaux dans le cadre de la rénovation du quartier des Alouettes ;

CONSIDERANT que la commune n'a réalisé aucune dépense déductible en faveur de la production de logements sociaux sur la période 2020-2022 ;

CONSIDERANT que le programme local de l'habitat (PLH) sur le territoire intercommunal de la communauté d'agglomération Saint-Germain Boucles de Seine est en cours d'élaboration ;

CONSIDERANT que le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Carrières-sur-Seine ne mobilise pas l'ensemble des dispositions en faveur du logement social notamment des secteurs de mixité sociale ou des emplacements réservés à destination du logement social ;

CONSIDERANT que la commune s'est dotée d'une convention d'intervention foncière en date du 18 octobre 2018 avec l'établissement public foncier d'Île de France mais que celle-ci ne possède pas de secteur de veille élargi à l'ensemble du territoire communal ;

CONSIDERANT que la commune est signataire du protocole "prévention carence" avec le département des Yvelines ;

CONSIDERANT que l'atteinte de l'objectif de réalisation peut se traduire par le biais d'opérations de construction neuve et d'opérations d'acquisition-amélioration ;

CONSIDERANT que la commune de Carrières-sur-Seine n'a pas déployé l'ensemble des moyens à sa disposition pour favoriser la production de logements sociaux ;

CONSIDERANT que les éléments avancés par la commune ne justifient pas le non-respect de son objectif de réalisation pour la période 2020-2022, et notamment que le foncier disponible, sa cherté ou l'activité contentieuse sur la commune de Carrières-sur-Seine ne sont ni plus spécifiques, ni plus pénalisants que sur d'autres communes des Yvelines ;

SUR PROPOSITION de Monsieur le secrétaire général de la préfecture ;

ARRÊTE

Article 1er : La carence de la commune de Carrières-sur-Seine est prononcée en application de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation.

Article 2 : Le taux de majoration visé à l'article L. 302-9-1 du même code est fixé à 100 %.

Article 3 : Le taux de majoration fixé à l'article 2 est appliqué sur le montant du prélèvement opéré annuellement en application de l'article L. 302-7 du même code à compter du 1^{er} janvier 2024 et ce pour une durée de 3 ans.

Article 4 : Conformément à l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme, le droit de préemption urbain est transféré au préfet des Yvelines pendant toute la durée d'application de cet arrêté de carence pour toutes les aliénations portant sur un des biens ou droits énumérés aux 1^o à 4^o de l'article L. 213-1 du même code, affecté au logement ou destiné à être affecté à une opération ayant fait l'objet de la convention prévue à l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation.

Conformément à l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme, les déclarations d'intention d'aliéner sont transmises au préfet des Yvelines par le maire de Carrières-sur-Seine dans un délai de sept jours ouvrés à compter de la date de sa réception.

Article 5 : Conformément à l'article L. 302-9-1-2 du code de la construction et de l'habitation, pendant toute la durée d'application de cet arrêté, dans toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher sur le territoire de la commune, au moins 30 % des logements familiaux sont des logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5, hors logements financés avec un prêt locatif social (PLS).

Article 6 : Conformément à l'article L. 443-7 du code de la construction et de l'habitation, à compter de l'entrée en vigueur de cet arrêté et jusqu'à la fin de son application ou la date de conclusion par la commune de Carrières-sur-Seine d'un contrat de mixité sociale, les organismes d'habitation à loyer modéré ne peuvent procéder à la vente de logements sociaux situés sur le territoire de la commune de Carrières-sur-Seine.

Article 7 : Monsieur le secrétaire général de la Préfecture des Yvelines et Madame la Directrice Départementale des Territoires, sont chargés, chacun pour ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de l'État et notifié aux intéressés.

Versailles, le **2 8 DEC. 2023**



Le Préfet

N° A11

Jean-Jacques BROT

Délais et voies 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 situé au 56, avenue de Saint Cloud 78011 Versailles Cedex. Elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Monsieur le préfet des Yvelines. La juridiction peut être saisie de manière dématérialisée par l'application Télérecours citoyens, accessible à partir du site www.telerecours.fr. Elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux auprès de monsieur le Préfet des Yvelines. Cette démarche interrompt le délai de recours contentieux, ce dernier devant être introduit dans le délai de deux mois suivant une décision implicite ou explicite de l'autorité compétente (le silence de l'administration pendant un délai de deux mois valant décision implicite de rejet).

Éléments techniques relatifs à la procédure de traitement des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA)

Dans une commune carencée, la compétence en matière de droit de préemption urbain (DPU) est transférée au préfet pour les biens affectés au logement, comme défini à l'article L. 210-1 du Code de l'urbanisme. La circulaire du 21 février 2012 précise le champ de compétence du préfet :

« Le préfet n'est compétent pour exercer le droit de préemption que sur les terrains affectés au logement des communes faisant l'objet d'arrêté préfectoral pris sur le fondement de l'article L. 302-9-1 du Code de la construction et de l'habitation. Ainsi les titulaires ou délégataires restent compétents pour prendre les décisions de préemption sur les autres terrains.

L'affectation au logement d'un terrain s'analyse en fonction de l'usage qui est fait des sols, c'est-à-dire par définition, dans les documents d'urbanisme opposables, des zones sur lesquelles la construction de logements est admise. Pour un logement rattaché exclusivement à l'exercice d'une activité (agricole, ...), le bien n'est pas considéré comme affecté au logement puisqu'il ne s'agit pas de la destination première du terrain.

S'agissant d'un terrain inscrit en emplacement réservé, le préfet n'est compétent pour exercer le droit de préemption que si la réservation concerne des opérations d'aménagement ou de construction en faveur du logement locatif social. »

Procédure de transmission des DIA :

- Le formulaire CERFA est à envoyer dûment rempli au Service Habitat et Rénovation Urbaine de la Direction Départementale des Territoires (DDT) des Yvelines à l'adresse suivante : ddt-shru-ptl-dia@yvelines.gouv.fr. Tout manquement d'un élément touchant à la nature de la consistance du bien entraînera le dépôt d'une nouvelle DIA. Le délai d'instruction des deux mois débutera alors à la réception en mairie de la déclaration complétée.
- Chaque DIA doit être envoyée individuellement sous format dématérialisé et dans son intégralité (recto-verso et annexes), renommée avec son numéro d'enregistrement.
- Les déclarations doivent impérativement être transmises dans un délai de sept jours ouvrés à compter de la date de leur réception, conformément à l'article L. 213-2 du Code de l'Urbanisme. Le non-respect de ce délai réglementaire expose la commune à des sanctions financières.
- Un tableau de suivi des DIA (au format tableur calc ou excel, modèle transmis par la DDT à la commune par courriel) doit également être complété par la commune et transmis à la DDT régulièrement. Chaque semaine ce même document doit être renvoyé afin d'avoir un tableau unique recensant l'ensemble des déclarations reçues par la commune lors de l'exercice d'une période triennale.

Analyse des DIA ;

- La DDT réalise une analyse des DIA. Lorsqu'un intérêt à préempter est identifié, la DDT l'indique à la commune et la DIA est transmise à des bailleurs et/ou à l'EPFIF afin de réaliser une étude de faisabilité.
- Si la commune identifie un potentiel de réalisation de logement social sur un bien, il est possible de l'indiquer dans le tableau de transmission des DIA ou par mail.
- Une fois le projet identifié, le droit de préemption urbain est délégué à un bailleur social ou à l'EPFIF pour la préemption du bien et la réalisation de logements sociaux.

Autres éléments de procédure :

- Le délai de deux mois à compter de la réception en mairie en matière de renonciation tacite **est systématiquement appliqué**, comme le permettent les articles L. 213-2 et R.213-5 du Code de l'Urbanisme : *« Le silence du titulaire du droit de préemption pendant deux mois à compter de la réception de la déclaration mentionnée au premier alinéa vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption. »*
- Il est possible de rendre ponctuellement le droit de préemption urbain à la commune, sur demande motivée, en vue d'un bien précisément identifié. La finalité pour laquelle la préemption est exercée devra être indiquée.