



**PRÉFET
DE L'HÉRAULT**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale des territoires et de la mer
Service habitat, construction et affaires juridiques**

Affaire suivie par : Véronique Terrones
Téléphone : 04 34 46 63 84
Mél : veronique.terrones@herault.gouv.fr

Montpellier, le **17 NOV. 2023**

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL n°DDTM34-2023-11-14316

**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 d'AGDE**

Le préfet de l'Hérault

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 urbains, notamment modifiée par la loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001 portant mesures urgentes de réformes à caractère économique et financier et par la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement ;

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 20/02/2023 informant la commune d'Agde de son intention d'engager la procédure de constat de carence ;

VU le courrier du maire de Agde 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 comité régional de l'habitat et de l'hébergement, réuni en date du 24/10/2023 ;

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

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 d'Agde pour la période triennale 2020-2022 était de 1372 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 d'Agde pour la période triennale 2020-2022 devait comporter 20 % 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 370 logements sociaux, soit un taux de réalisation de l'objectif triennal de 26,97 % ;

CONSIDERANT que le bilan triennal 2020-2022 fait état de 22,74 % de PLAI ou assimilés et de 44,25 % de PLS ou assimilés, dans la totalité des agréments ou conventionnements de logements sociaux ;

CONSIDERANT le non-respect des obligations triennales de la commune d'Agde pour la période 2020-2022 ;

CONSIDERANT les fortes contraintes et difficultés mises en avant par la commune (risques d'inondation et de submersion, protections patrimoniales, contexte de crise COVID et augmentation des coûts de la construction) pour produire des logements sociaux ;

CONSIDERANT que la commune a signé un contrat de mixité sociale (CMS) avec l'État pour la période 2020-2022 et qu'elle s'est inscrite dans les volumes de productions identifiés dans ce CMS ;

CONSIDERANT que la commune s'engage dans un nouveau contrat de mixité sociale pour la période 2023-2025 ;

CONSIDERANT les efforts de la collectivité sur la requalification du centre ancien à travers notamment le nouveau programme national de rénovation urbaine et le programme national « action coeur de ville », comportant des opérations complexes d'acquisitions amélioration produisant du logement social ;

CONSIDERANT que la commune a signé une convention carence avec l'établissement public foncier d'Occitanie suite au bilan triennal 2017-2019 ;

CONSIDERANT que la commune a été carencée au titre des bilans triennaux 2014-2016 et 2017-2019 ;

CONSIDERANT que la production de logements locatifs sociaux de l'exercice 2020-2022 s'inscrit globalement dans la dynamique favorable du précédent bilan (370 en 2020-2022, 406 en 2017-2019, contre 285 en 2014-2016), mais reste cependant très insuffisante pour sortir de la carence au vu du rattrapage attendu sur 2020-2022 et du bilan des réalisations ;

CONSIDERANT que les éléments avancés par la commune ne justifient pas le non-respect de son objectif de réalisation pour la période 2020-2022 ;

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture de l'Hérault,

ARRÊTE :

ARTICLE 1 : la carence de la commune d'Agde 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 % (soit un coefficient multiplicateur de 2).

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 de l'Hérault pendant toute la durée d'application de cet arrêté de carence pour toutes les opérations affectées au logement ou destinées à être affectées 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 de l'Hérault par le maire d'Agde 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.

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 d'Agde 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 d'Agde.

ARTICLE 7 : conformément à l'article L. 302-8 du même code, le préfet de l'Hérault propose à la commune d'Agde d'élaborer un contrat de mixité sociale.

ARTICLE 8 : le secrétaire général de la préfecture de l'Hérault et le directeur départemental des territoires et de la mer sont chargés, chacun pour ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de l'Etat et notifié aux intéressés.

Le préfet,



François-Xavier LAUCH

Conformément à l'article R.421-1 du code de la justice administrative, la présente décision peut faire l'objet d'un recours administratif, soit gracieux auprès du Préfet de l'Hérault – 34 place des Martyrs de la Résistance – 34062 MONTPELLIER CEDEX 2, soit hiérarchique auprès du Ministre de l'Intérieur – Place Beauvau – 75008 PARIS CEDEX 08. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Un recours contentieux peut également être introduit devant le Tribunal Administratif de Montpellier – 6 rue Pitot – 34000 MONTPELLIER dans le délai maximal de deux mois ou à compter de la réponse de l'administration si un recours administratif a été préalablement déposé. Le tribunal administratif peut également être saisi par l'application informatique "Télerecours citoyens" accessible via le site www.telerecours.fr