



PRÉFET de la Réunion

Arrêté préfectoral n° 2954 du 26 décembre 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 2023-2025 pour la commune de SAINT-LEU

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 14 avril 2023 informant la commune de Saint-Leu de son intention d'engager la procédure de constat de carence ;

VU le courrier du maire de Saint-Leu 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 départemental de l'habitat et de l'hébergement, réuni en bureau en date du 5 octobre 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 ;

CONSIDÉRANT 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 Saint-Leu pour la période triennale 2020-2022 était de **939** logements ;

CONSIDÉRANT qu'en application du même article L.302-8 du Code de la construction et de l'habitation, le nombre d'agrément ou de conventionnements de logements sociaux de la commune de Saint-Leu 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 LLTS ou assimilés ;

CONSIDÉRANT que le bilan triennal 2020-2022 fait état d'une réalisation globale de 194 logements sociaux, soit un taux de réalisation de l'objectif triennal de 20,66 % ;

CONSIDÉRANT que le bilan triennal 2020-2022 fait état de 20,24 % de LLTS ou assimilés et de 38,10 % de PLS ou assimilés, dans la totalité des agrément ou conventionnements de logements sociaux ;

CONSIDÉRANT le non-respect des obligations triennales de la commune de Saint-Leu pour la période 2020-2022 ;

CONSIDÉRANT les éléments avancés par la commune en date du 16 juin 2023 en termes de taux d'endettement, du prix du foncier, du coût des matériaux, de la nécessité de mise à niveau des réseaux d'assainissement et d'eau potable et de la topographie de son territoire ;

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

CONSIDÉRANT 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 ;

SUR PROPOSITION du secrétaire général de la préfecture ;

A R R E T E

Article 1^{er} :

La carence de la commune de Saint-Leu 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 80 %.

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 trois 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 La Réunion 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 sur les secteurs de Centre Étang Colimaçons et Stella Piton Saint-Leu.

Conformément à l'article L.213-2 du Code de l'urbanisme, les déclarations d'intention d'aliéner sur ces secteurs sont transmises au préfet de La Réunion par le maire de Saint-Leu 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 doivent être des logements locatifs sociaux définis à l'article L.302-5, hors logements financés avec un prêt locatif social.

Article 6 :

Le présent arrêté emporte également reprise par le Préfet de l'exercice de délivrance des autorisations d'urbanisme pour les opérations comportant plus de 10 logements ainsi que les opérations sur le foncier acquis par l'EPFR.

Les secteurs dans lesquels les autorisations d'utilisation et d'occupation du sol pour des constructions à usage de logements seront données par le préfet sont les suivants : Centre Étang Colimaçons et Stella Piton Saint-Leu.

Les demandes d'autorisations correspondantes devront être transmises par la commune sans délais à la Direction de l'Environnement, de l'aménagement et du logement – Antenne Ouest – 2 Quai Gilbert – 97460 Saint-Paul.

La commune informera le pétitionnaire de cette transmission.

Article 7 :

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 Saint-Leu 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 Saint-Leu.

Article 8 :

Conformément à l'article L.302-8 du même code, le préfet de La Réunion propose à la commune de Saint-Leu d'élaborer un contrat de mixité sociale.

Article 9 :

Le secrétaire général de la préfecture de La Réunion et le directeur de l'environnement, de l'aménagement et du logement 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.

Fait, le 26 décembre 2023

Le Préfet,



Jérôme FILIPPINI

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 Saint-Denis de la Réunion, 27 rue Félix Guyon - CS 61107 - 97404 Saint-Denis Cedex. Elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux auprès de monsieur le Préfet de La Réunion. 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).