



PREFET DU VAL-DE-MARNE

DIRECTION RÉGIONALE ET INTERDÉPARTEMENTALE
DE L'HÉBERGEMENT ET DU LOGEMENT

UNITÉ DÉPARTEMENTALE DE L'HÉBERGEMENT
ET DU LOGEMENT DU VAL DE MARNE

Service de l'habitat et de la rénovation urbaine
Bureau des études locales et du suivi des bailleurs

ARRETE N° 2017/ 4454

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 2014-2016 pour la commune de MAROLLES-EN-BRIE

LE PRÉFET DU VAL-DE-MARNE
Chevalier de la Légion d'Honneur,
Chevalier de l'Ordre National du Mérite,

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

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

VU le courrier du Préfet en date du 21 juillet 2014 notifiant les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux de la commune de Marolles-en-Brie pour la période 2014-2016 ;

VU le courrier du Préfet en date du 16 février 2017 notifiant le bilan triennal 2014-2016 et informant la commune de Marolles-en-Brie qu'elle n'a pas atteint son objectif de réalisation de logements locatifs sociaux sur la période triennale 2014-2016 ;

VU le relevé de conclusions des échanges entre Monsieur le Préfet et Madame le Maire de la commune de Marolles-en-Brie en date du 18 avril 2017 ;

VU l'avis du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement, réuni en date du 3 juillet 2017 ;

VU l'avis de la commission nationale visée au II de l'article L. 302-9-1-1 ;

CONSIDERANT en application de l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, l'objectif global de réalisations de logements locatifs sociaux de la commune de Marolles-en-Brie pour la période triennale 2014-2016 était de 66 logements ;

CONSIDERANT qu'en application du même article, le nombre d'agréments ou de conventionnements de logements sociaux de la commune de Marolles-en-Brie pour la période triennale 2014-2016 devait comporter 20 % au plus de l'objectif global de réalisation précité en prêt locatif social (PLS) et 30 % au moins de ce même objectif en prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) ou assimilés ;

CONSIDERANT que le bilan triennal 2014-2016 fait état d'une réalisation globale de 40 logements sociaux, soit un objectif de réalisation de l'objectif triennal de 61 % ;

CONSIDERANT que le bilan triennal 2014-2016 fait état de 55 % (11 logements) de PLAI ou assimilés et de 31 % (4 logements) de PLS parmi les agréments et les conventionnements de logements sociaux ;

CONSIDERANT le non-respect des obligations triennales sur le plan quantitatif et sur la répartition typologique de la commune de Marolles-en-Brie pour la période 2014-2016 ;

CONSIDERANT les difficultés exprimées par la commune lors de son entretien en date du 18 avril 2017 à savoir l'inconstructibilité sur 40 % du territoire communal en raison d'une servitude de protection de la forêt Arc boisé, des recours systématiques portant sur les projets de constructions et les difficultés de portage et de pédagogie politique sur la loi SRU auprès de ses habitants ;

CONSIDERANT que les éléments avancés par la commune de Marolles-en-Brie ne suffisent pas à justifier la non-atteinte des obligations triennales ;

CONSIDERANT que le PLU de la commune affiche un objectif de construction annuel participant à l'effort de production et identifie des orientations d'aménagement et de programmation qui prévoient au minimum 30 % de logements sociaux ;

CONSIDERANT que qualitativement la répartition par typologie de financement dans les agréments de 2014 à 2016 est satisfaisante puisqu'elle est marquée par une nette sous représentation de PLS par rapport aux PLAI ou assimilés ;

CONSIDERANT que la commune de Marolles-en-Brie réalise des dépenses régulières en faveur du logement social ;

SUR proposition de M. le Secrétaire Général de la Préfecture,

A R R E T E

Article 1^{er} :

La carence de la commune de Marolles-en-Brie est prononcée, en application de l'article L. 302-9-1 du code de la construction.

Article 2 :

Conformément à l'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, le taux de majoration est fixé à 0 % pour une durée de 3 ans ;

Article 3 :

Conformément à l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme, le droit de préemption urbain est transféré au Préfet du Val-de-Marne pendant toute la durée d'application de cet arrêté de carence pour toutes les opérations affectées au logement ou destinées à l'être dans le cadre de la convention prévue à l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation. Il peut être délégué à un établissement public foncier, une société d'économie mixte, à un bailleur HLM ou à un EPCI délégataire des aides à la pierre.

Article 4 :

La commune de Marolles-en-Brie s'engage à signer avec l'État un contrat de mixité sociale (CMS).

Article 5 :

Les droits de réservation mentionnés à l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation dont dispose la commune sur les logements sociaux existants ou à livrer sont transférés au Préfet du Val-de-Marne et les conventions de réservation passées par la commune avec les bailleurs gestionnaires sont suspendus ou modifiés du fait de ce transfert.

La commune communique au Préfet du Val-de-Marne la liste des bailleurs et des logements concernés.

Article 6 :

Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture du Val-de-Marne, et Monsieur le Directeur de la direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement du Val-de-Marne 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 à Créteil, le 15 DEC. 2017
Le Préfet du Val-de-Marne

Laurent PRÉVOST

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 Melun. Elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Monsieur le Préfet du Val de Marne. 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).