



**PRÉFET
DE LA DRÔME**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction Départementale des Territoires
Service Logement Ville et Rénovation Urbaine
Politiques du Logement et Parc Public**

Ref : 2023- SLVRU-221



Valence, le **28 NOV. 2023**

Madame le Maire,

Par courrier du 19 juin 2023, ma prédécesseure vous adressait le bilan triennal SRU de votre commune pour la période 2020-2022. Constatant qu'Etoile-sur-Rhône n'avait pas atteint les objectifs de production de logements sociaux fixés en 2020, elle vous faisait part de son intention de placer la commune en état de carence.

Conformément à l'article L 302-9-1 du Code de la construction et de l'habitation, et après avis de la commission nationale SRU du 19 septembre 2023 et du comité régional de l'habitat et de l'hébergement du 27 octobre 2023, je vous notifie ma décision de placer votre commune en état de carence par l'arrêté préfectoral ci-joint.

Conscient des difficultés rencontrées par votre commune pour accueillir la production de logements sociaux dans un contexte économique tendu, je me suis engagé auprès de vous à élaborer un contrat de mixité sociale abaissant les objectifs de production pour votre commune sur la période 2023-2025. Je souhaite que ce futur contrat permette à Etoile-sur-Rhône de s'engager durablement dans la production de logements sociaux grâce à l'appui de l'ensemble de ses partenaires.

Je vous prie de croire, Madame le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

Le Préfet,

Thierry **DEVIMEUX**

Madame Françoise CHAZAL
Maire
45 Grande Rue
26800 ETOILE-SUR-RHONE

4 place Laennec
26015 VALENCE CEDEX
Tél. : 04 81 66 80 00
Mél : ddt@drome.gouv.fr
www.drome.gouv.fr



**PRÉFET
DE LA DRÔME**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction Départementale des Territoires
Service Logement Ville et Rénovation Urbaine
Pôle Politiques du Logement et du Parc Public
ddt-slvru-plpp@drome.gouv.fr
REF : 2023-SLVRU-220**

**ARRÊTÉ PRÉFECTORAL N°26-2023-11-21- 00006 EN DATE DU 21 NOVEMBRE 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 D'ÉTOILE-SUR-RHÔNE**

Le Préfet de la Drôme
Chevalier de la Légion d'honneur

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 décret du 13 juillet 2023 qui nomme M Thierry Devimeux, Préfet du département de la Drôme ;

VU le courrier du préfet en date du 19 juin 2023 informant la commune d'Étoile-sur-Rhône de son intention d'engager la procédure de constat de carence ;

VU l'absence de réponse de la commune d'Étoile-sur-Rhône pour présenter 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 de la commission nationale visée à l'article L. 302-9-1-1 du code de la construction et de l'habitation, réunie le 19 septembre 2023 ;

VU l'avis du 27 octobre 2023 du comité régional de l'habitat et de l'hébergement ;

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 d'Étoile-sur-Rhône pour la période triennale 2020-2022 était de 166 logements ;

CONSIDÉRANT 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'Étoile-sur-Rhône 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 ;

CONSIDÉRANT que le bilan triennal 2020-2022 fait état d'une réalisation globale de 73 logements sociaux, soit un taux de réalisation de l'objectif triennal de 44 % ;

CONSIDÉRANT que le bilan triennal 2020-2022 fait état de 25 % de PLAI ou assimilés et de 16 % de PLS ou assimilés, dans la totalité des agréments ou conventionnements de logements sociaux ;

CONSIDÉRANT le non-respect des obligations triennales de la commune d'Étoile-sur-Rhône pour la période 2020-2022 ;

CONSIDÉRANT l'absence d'observation de la commune d'Étoile-sur-Rhône sur le bilan triennal pour la période 2020-2022, adressé par courrier du préfet en date du 19 juin 2023 ;

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 de Madame la Directrice Départementale des Territoires ;

A R R Ê T E

Article 1er :

La carence de la commune d'Étoile-sur-Rhône 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 71 %.

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 la Drôme 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 la Drôme à l'adresse suivante ddt-dia-plpp-slvru@drome.gouv.fr, par le maire de la commune d'Étoile-sur-Rhône 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'Étoile-sur-Rhône 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'Étoile-sur-Rhône.

Article 7 :

Conformément à l'article L. 302-8 du même code, le préfet de la Drôme propose à la commune d'Étoile-sur-Rhône d'élaborer un contrat de mixité sociale.

Article 8 :

Le secrétaire général de la préfecture et la directrice départementale des territoires de la Drôme 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.

Fait à Valence,
le 21 novembre 2023
Le Préfet
Thierry Devimeux
SIGNE

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 Grenoble, 2 place de Verdun – BP – 1135 - 38022 GRENOBLE Cedex 1. Elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux auprès de monsieur le Préfet de la Drôme. 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).