

**Arrêté préfectoral du 18 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 Donges**

**LE PRÉFET DE LA LOIRE-ATLANTIQUE**

**Chevalier de la Légion d'honneur  
Chevalier 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 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 13 avril 2023 informant la commune de Donges de son intention d'engager la procédure de constat de carence ;

**VU** le courrier du maire de Donges en date du 16 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 comité régional de l'habitat et de l'hébergement, réuni en date du 21 septembre 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 de Donges pour la période triennale 2020-2022 était de 178 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 Donges 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 55 logements sociaux, soit un taux de réalisation de l'objectif triennal de 31 % ;

**CONSIDERANT** que le bilan triennal 2020-2022 fait état de 44 % de PLAI ou assimilés et d'aucun PLS ou assimilé, dans la totalité des agréments ou conventionnements de logements sociaux ;

**CONSIDERANT** le non-respect des obligations triennales de la commune de Donges pour la période 2020-2022 ;

**CONSIDERANT** que la commune de Donges doit disposer de 20 % de logements locatifs sociaux au sein de son parc de résidences principales et qu'elle est assujettie aux dispositions de l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains depuis 2001 ;

**CONSIDERANT** que le taux de logements locatifs sociaux de la commune de Donges s'établit à 15,39 % au 1<sup>er</sup> janvier 2022 ;

**CONSIDERANT** que la part du logement social dans la construction neuve est nettement insuffisante pour rattraper le retard puisqu'elle s'établit à 6 % sur la période 2020-2021 ;

**CONSIDERANT** que la commune a bénéficié de l'aide à la relance de la construction en 2022 ;

**CONSIDERANT** les arguments de la commune :

- le Plan de Prévention des Risques Technologiques couvrant une large part de la zone agglomérée, soit environ 400 logements existants, limitant la densification,
- la très forte hausse du coût du foncier, alors que ce dernier était historiquement bas sur la commune de Donges,
- huit années de négociation ont été nécessaires à la CARENE pour acquérir les logements détenus par la SIPAR (TotalEnergies), dont la plupart étaient inoccupés. Dans l'attente de ce projet, trois opérations ont dû être différées, pour un total de 100 LLS ;

**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** la proposition de Monsieur le secrétaire général de la Préfecture ;

## ARRÊTE

### **ARTICLE 1<sup>er</sup> :**

La carence de la commune de Donges 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 69 %.

### **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<sup>er</sup> 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 Loire-Atlantique 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 Loire-Atlantique par le maire de Donges 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 de Donges 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 Donges.

### **ARTICLE 7 :**

Conformément à l'article L. 302-8 du même code, le préfet de Loire-Atlantique propose à la commune de Donges d'élaborer un contrat de mixité sociale.

**ARTICLE 8 :**

Le secrétaire général de la Préfecture de la Loire-Atlantique, le directeur départemental des territoires et de la mer de la Loire-Atlantique sont chargés, chacun pour ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture et notifié aux intéressés.

Fait à Nantes, le

18 DEC. 2023

Le Préfet

Fabrice RIBOULET ROZE

**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 un délai de deux mois à compter de sa notification, devant le tribunal administratif de Nantes, 6, allée de l'Île-Gloriette BP 24111, 44041 Nantes Cedex 1. La juridiction administrative compétente peut également être saisie par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr). Elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Monsieur le Préfet de la région Pays de la Loire, Préfet de la Loire-Atlantique. 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).