



**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 18 DEC. 2020

## **ARRÊTÉ PRÉFECTORAL N°DDTM34-2020-09-11361**

**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 2017-2019 pour la commune de BALARUC-LES-BAINS**

**Le préfet de l'Hérault  
Officier de la Légion d'honneur  
Officier 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 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** la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, 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 en faveur de 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** le courrier du préfet en date du 10 juin 2020 informant la commune de Balaruc-les-Bains de son intention d'engager la procédure de constat de carence ;

**VU** le courrier du maire de Balaruc-les-Bains en date du 12 août 2020 présentant ses observations sur le non-respect de l'objectif triennal pour la période 2017-2019 ;

**VU** la commission départementale en date du 7 septembre 2020 ;

**VU** l'avis du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement, réuni en date du 8 décembre 2020 ;

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

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 Balaruc-les-Bains pour la période 2017-2020 était de 178 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 Balaruc-les-Bains pour la période 2017-2019 devait comporter 20 % au plus de l'objectif global de réalisation précité en PLS ou assimilés, et 30 % au moins de ce même objectif global en PLAI ou assimilés ;

Considérant que le bilan triennal 2017-2019 fait état d'une réalisation globale de 71 logements sociaux, soit un taux de réalisation de l'objectif triennal de 39,90 % ;

Considérant que le bilan triennal 2017-2019 fait état de 29,60 % de PLAI ou assimilés et de 11,30 % 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 Balaruc-les-Bains pour la période 2017-2019 ;

Considérant que la commune de Balaruc-les-Bains ne fait pas partie de la liste des communes exemptées du dispositif SRU pour 2018-2019 (décret du 28 décembre 2017) et pour 2020-2022 (décret du 30 décembre 2019) ;

Considérant que la commune de Balaruc-les-Bains envisage de signer un contrat de mixité sociale avec l'État pour les périodes 2020-2022 et 2023-2025 ;

Considérant que plusieurs opérations de logements programmées ont été retardées en raison de difficultés indépendantes de la volonté de la commune (« Bas-Fourneaux » estimée à 40 LLS, « centre-ville Athéna » pour 70 LLS et « les Nieux » pour 124 LLS) ;

Considérant que ces opérations auraient permis de réussir le bilan de la commune ;

Considérant que les éléments avancés par la commune ne permettent pas d'écarter le prononcé de la carence pour la période 2017-2019 ;

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

#### **ARRÊTE :**

ARTICLE 1 : Au vu du non-respect de l'objectif de réalisation de logements sociaux pour la période triennale 2017-2019, la carence de la commune de Balaruc-les-Bains 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 la majoration du prélèvement sur les ressources fiscales de la commune de Balaruc-les-Bains visé à l'article L.302-9-1 du Code de la construction et de l'habitation et égal au plus au quintuplement du prélèvement initial opéré annuellement en application du L.302-7 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 sur les ressources fiscales par logement manquant à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021 et ce pour une durée de 3 ans.

ARTICLE 4 : 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 à l'autorité administrative de l'État 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 représentant de l'État dans le département la liste des bailleurs et des logements concernés.

ARTICLE 5 : Monsieur le secrétaire général de la préfecture de l'Hérault et monsieur le directeur départemental des territoires et de la mer de l'Hérault 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 au Maire de la commune de Balaruc-les-Bains.

Le préfet,

Pour le préfet et par délégation,  
~~Le secrétaire général~~



Thierry LAURENT

Mention des délais et voies de recours :

*Conformément à l'article R.421-1 du code de la justice administrative, la présente décision peut faire l'objet d'un recours dans le délai de deux mois à compter de sa notification, devant le tribunal administratif de Montpellier. Elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Monsieur le Préfet de l'Hérault. 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).*

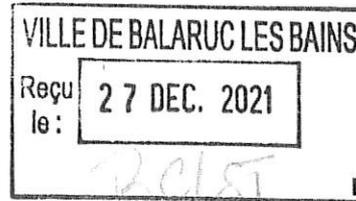




**PRÉFET  
DE L'HÉRAULT**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

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



Affaire suivie par : Nabil Zouari  
Téléphone : 04 34 46 61 73  
Mél : nabil.zouari@herault.gouv.fr

Montpellier, le 14 DEC. 2021

## **ARRÊTÉ PRÉFECTORAL N° DDTM34-2021-12-12465**

### **Portant délégation de l'exercice du droit de préemption au profit de l'établissement public foncier Occitanie sur la commune de Balaruc-les-Bains**

Le préfet de l'Hérault

**VU** le décret du 30/06/2021 portant nomination de Monsieur Hugues MOUTOUH en qualité de préfet de l'Hérault ;

**VU** le code de l'urbanisme, et notamment son article L. 210-1 alinéa 2 ;

**VU** l'arrêté préfectoral N°DDTM34-2020-09-11361 du 18 décembre 2020 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 2017-2019 pour la commune de Balaruc-les-Bains ;

**VU** la convention opérationnelle "arrêté de carence" signée le 29/11/2021 par le Préfet de l'Hérault, la commune de Balaruc-les-Bains, Sète Agglopol Méditerranée et l'établissement public foncier d'Occitanie, approuvée par le préfet de Région d'Occitanie le 7/12/2021, et définissant les modalités d'intervention de cet établissement et les engagements réciproques des parties signataires dans la mise en œuvre du droit de préemption sur la commune de Balaruc-les-Bains ;

Considérant qu'il résulte des dispositions de l'article L. 210-1 alinéa 2 du code de l'urbanisme que pendant la durée d'application de l'arrêté préfectoral susvisé portant constat de carence le droit de préemption est exercé par le représentant de l'État dans le département lorsque l'aliénation porte sur un des biens ou droits énumérés aux 1° à 4° de l'article L. 213-1 du code de l'urbanisme, affecté au logement ;

Considérant qu'il résulte également des dispositions de l'article L. 210-1 alinéa 2 du code de l'urbanisme que le représentant de l'État peut déléguer ce droit à un établissement public foncier créé en application de l'article L321-1 du même code ;

Considérant que la convention opérationnelle précitée confie à l'établissement public foncier d'Occitanie, sur les secteurs définis en annexe à ladite convention, une mission d'acquisitions foncières en vue de la réalisation d'opérations de logements locatifs sociaux et projets d'aménagement permettant à la commune de rattraper son retard en matière de production de logements locatifs sociaux et qu'il convient dans cette perspective de déléguer l'exercice du droit de préemption à

l'établissement public foncier d'Occitanie pour procéder aux acquisitions nécessaires à la réalisation des dites opérations ;

**SUR PROPOSITION** du Secrétaire Général de la Préfecture,

**ARRÊTE :**

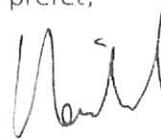
ARTICLE 1 : L'exercice du droit de préemption détenu par le représentant de l'État dans le département au titre des dispositions de l'article L.210-1 alinéa 2 du code de l'urbanisme est délégué à l'établissement public foncier d'Occitanie sur les périmètres de la commune de Balaruc-les-Bains tels que définis dans la convention opérationnelle susvisée.

ARTICLE 2 : L'établissement public foncier d'Occitanie exercera ledit droit dans les conditions fixées par la convention opérationnelle susvisée et dans le respect des dispositions du code de l'urbanisme et autres textes en vigueur.

ARTICLE 3 : Le présent arrêté est exécutoire à compter de sa publication au recueil des actes administratifs du département.

ARTICLE 4 : Le secrétaire général de la préfecture et le directeur départemental des territoires et de la mer sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de l'Hérault

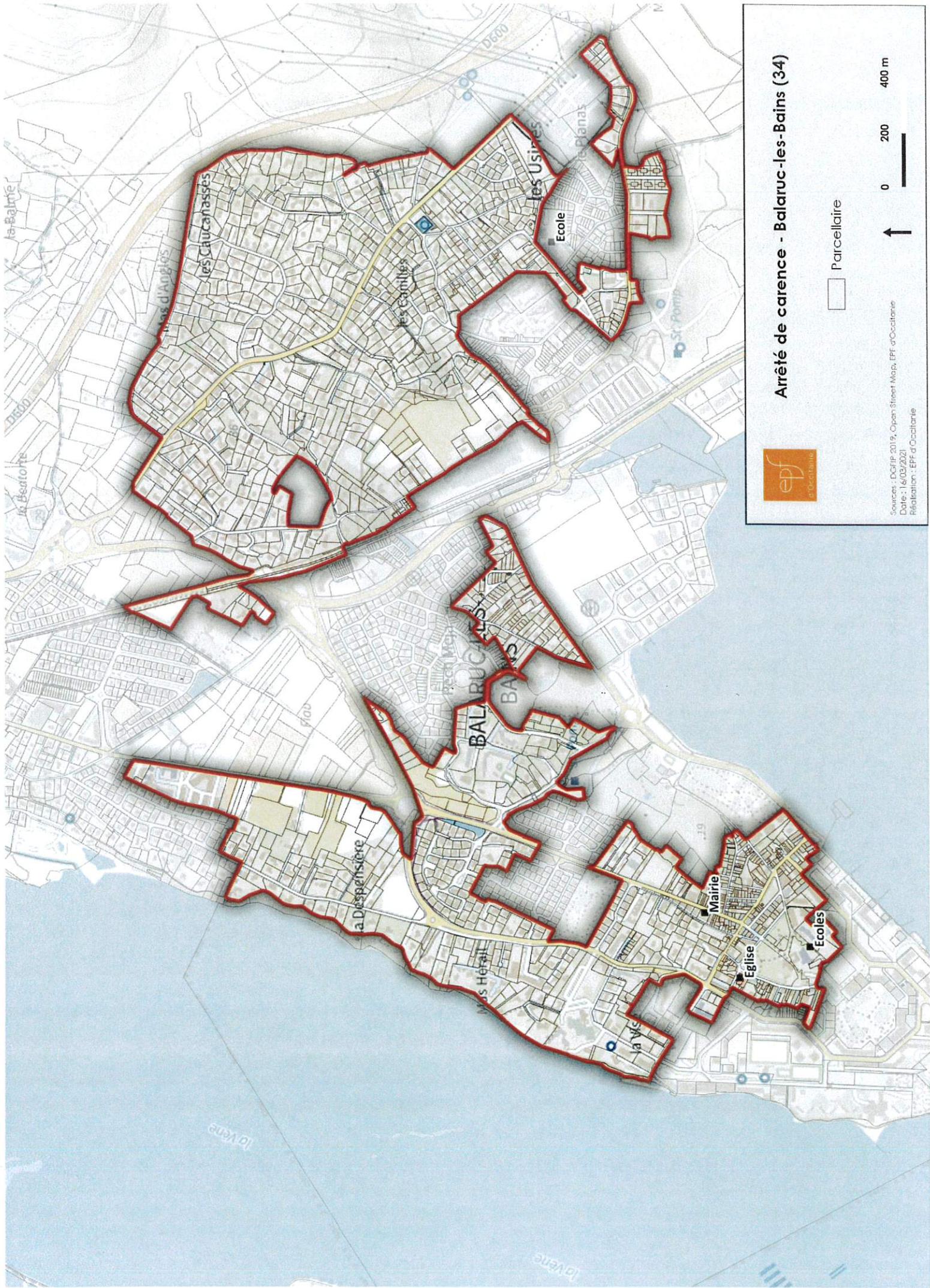
Le préfet,



Hugues MOUTOUH

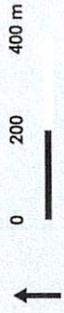
La présente décision peut, dans le délai maximal de deux mois suivant l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire déclaré par l'article 4 de la loi n° 2020 - 290 du 23 mars 2020, faire l'objet d'un recours administratif soit gracieux auprès du Préfet 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 suivant l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire déclaré par l'article 4 de la loi n° 2020 - 290 du 23 mars 2020, 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 "Télérecours citoyens" accessible via le site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)



### Arrêté de carence - Balaruc-les-Bains (34)

□ Parcellaire



Sources : DGFIP 2019, Open Street Map, EPP d'Occitanie  
Date : 16/03/2021  
Réalisation : EPP d'Occitanie

