

Réf. : 2023-1146

Nice, le 15 DEC. 2023

**ARRÊTÉ**

**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 NICE**

Le préfet des Alpes-Maritimes  
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 courrier du préfet en date du 29 mars 2023 informant la commune de Nice de son intention d'engager la procédure de constat de carence ;

**VU** le courrier du maire de Nice en date du 26 mai 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 8 décembre 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 Nice pour la période triennale 2020-2022 était de 11034 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 Nice 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 1488 logements sociaux, soit un taux de réalisation de l'objectif triennal de 13,49 % ;

**CONSIDERANT** que le bilan triennal 2020-2022 fait état de 13,10 % de PLAI ou assimilés et de 52,51 % de PLS ou assimilés, dans la totalité des agréments ou conventionnements de logements sociaux ;

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

**CONSIDERANT** les éléments avancés par la commune de Nice lors de l'échange avec les services de l'État en date du 1 juin 2023 ;

**CONSIDERANT** les réponses et analyses de l'Etat aux observations de la commune de Nice ;

**CONSIDERANT** l'état des moyens mis en œuvre par la commune pour favoriser la production de logements sociaux ;

**CONSIDERANT** 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 ;

**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 PROPOSITION** du secrétaire général de la préfecture ;

## ARRETE

### **Article 1er :**

La carence de la commune de Nice 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 86,51 %.

### **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 des Alpes-Maritimes 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 des Alpes-Maritimes par le maire de Nice 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 :**

L'État se réserve la possibilité d'identifier des secteurs dans lesquels les autorisations d'utilisation et d'occupation du sol pour des constructions à usage de logements seront données par l'autorité administrative de l'État.

### **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 Nice 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 Nice.

### **Article 8 :**

Conformément à l'article L. 302-8 du même code, le préfet des Alpes-Maritimes propose à la commune de Nice d'élaborer un contrat de mixité sociale.

**Article 9 :**

Le secrétaire général de la préfecture des Alpes-Maritimes et le directeur départemental des territoires et de la mer 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

Le Préfet,  
Le Préfet des Alpes-Maritimes  
CA 487  
Hugues MOUTOUH

**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 Nice situé au 18 avenue des fleurs 06000 Nice. Elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes. 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).