

# Obligations de la loi SRU et réalités locales : Neuilly gagne une manche

Publié le 4 septembre 2019 par Jean-Noël Escudié / P2C pour LocaltisFrance, Hauts-de-Seine  
Logement, Politique de la ville, Social

La CAA de Versailles reconnaît, preuves à l'appui, les efforts de la ville de Neuilly-sur-Seine pour développer le logement social et considère que le faible nombre de logements effectivement créés tient à des causes extérieures à l'action de la commune. Une décision importante quant à la mise en œuvre de l'article 55 de la loi SRU et aux communes qui n'atteignent pas leur quota de logements sociaux et/ou ne mettent pas en œuvre les objectifs fixés par le préfet et le ministre du Logement.



Dans un arrêt remontant au début de l'été, la cour administrative d'appel de Versailles a rendu une décision importante sur la mise en œuvre de l'article 55 de la loi SRU (solidarité et renouvellement

urbains) du 13 décembre 2000 et, plus précisément, sur les sanctions financières applicables aux communes qui n'atteignent pas leur quota de logements sociaux et/ou ne mettent pas en œuvre les objectifs fixés par le préfet et le ministre du Logement. La décision prend d'autant de relief qu'elle concerne une commune qui – si elle n'est pas en réalité la moins dotée de France en matière de logements sociaux – a néanmoins une image emblématique en la matière : celle de Neuilly-sur-Seine (Hauts-de-Seine, 60.000 habitants).

## **Une victoire qui commence par une défaite**

La victoire remportée par la ville de Neuilly a pourtant commencé par une défaite. La commune avait en effet contesté, devant le Conseil d'Etat, le refus du juge des référés du tribunal administratif (TA) de Cergy-Pontoise d'ordonner la suspension de l'exécution d'un arrêté du 8 décembre 2017 du préfet des Hauts-de-Seine, dans lequel celui-ci constatait la carence de la commune dans le respect de son objectif de réalisation de logements sociaux sur la période triennale 2014-2016 et fixait à 2,7 le taux de majoration du prélèvement au titre des logements manquants.

Mais le Conseil d'Etat, dans une décision du 3 octobre 2018, a confirmé l'ordonnance de rejet du juge des référés du TA de Cergy-Pontoise. Il a en effet considéré qu'un arrêté préfectoral, pris sur le fondement de l'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH) et ayant pour objet de constater la carence d'une commune à respecter son objectif de construction de logements sociaux sur une période triennale ne crée pas, par lui-même, une situation d'urgence à l'égard de cette commune. Une décision qui fait jurisprudence.

## **Rareté du foncier et manque de logements indignes à rénover**

La ville de Neuilly avait toutefois introduit un autre recours devant le tribunal administratif de Cergy-Pontoise, demandant d'annuler cette fois-ci une décision en date du 15 octobre 2013 par laquelle le ministre de l'Égalité des territoires et du Logement maintenait l'objectif triennal de 746 logements sociaux pour la période comprise entre 2008 et 2010. Une demande rejetée, elle aussi, par le TA dans un jugement du 11 juillet 2017.

Saisie à son tour, la cour administrative d'appel (CAA) de Versailles a rendu, dans un arrêt du 20 juin 2019, une décision radicalement différente. La cour annule en effet le jugement du TA de Cergy-Pontoise de juillet 2017 et la décision de 2013 du ministre de l'Égalité des territoires et du Logement. Elle condamne aussi l'État à verser 2.000 euros à la commune de Neuilly au titre des frais exposés.

Le plus intéressant réside dans les arguments retenus par la CAA de Versailles. Tout d'abord, elle rappelle que l'objectif de 746 logements sociaux fixé par le ministre va au-delà de la position de la commission nationale, qui proposait d'aménager les obligations de la commune pour la période considérée et de ramener l'objectif triennal à 600 logements. Elle retient ensuite que la commune "fait valoir, sans être sérieusement contredite, la rareté du foncier disponible sur son territoire et l'épuisement du réservoir de logements potentiellement indignes, susceptibles d'être conventionnés au titre du logement social après rénovation. L'État n'établit pas notamment que cette commune aurait disposé de 300 à 320 logements susceptibles d'être réhabilités". La CAA relève aussi que "les procédures de préemption et les négociations entreprises pour disposer de deux des trois terrains identifiés comme disponibles [...] ont échoué".

## **Pas de résultats tangibles, mais des efforts incontestables**

La CAA retient aussi les efforts accomplis par la ville de Neuilly, qui "indique avoir affecté au titre de l'année 2010 près d'un quart de son budget d'investissement à la poursuite des objectifs de réalisation de logements sociaux, fait aussi état du coût anormalement élevé du foncier sur le territoire communal, largement supérieur à celui des communes limitrophes, ce qui restreint nécessairement les possibilités d'acquisition des biens en vue de réaliser des logements sociaux et rend difficile l'exercice du droit de préemption". Le préfet lui-même n'a d'ailleurs pas réussi à faire aboutir les procédures engagées au titre de son droit de préemption.

Enfin, la CAA prend en considération le fait que la ville apporte la preuve "que le taux de construction sur son territoire est très faible et qu'il est presque exclusivement consacré au logement social. Elle justifie au surplus avoir mis en place un droit de préemption renforcé sur tout le territoire de la commune, d'avoir majoré de 20% le coefficient d'occupation des sols pour la réalisation de logements sociaux et d'avoir lancé un plan local de l'habitat".

Dans ces conditions – qui attestent les efforts et la bonne volonté de la ville, à défaut de résultats – la décision par laquelle le ministre a maintenu l'objectif triennal de 746 logements sociaux pour la période 2008-2010 "est entachée d'une erreur manifeste d'appréciation et doit être annulée pour ce motif". De même, "c'est à tort que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Cergy-Pontoise a rejeté sa demande".

Dans un communiqué, Jean-Christophe Fromantin, le maire de Neuilly, se félicite de constater qu'"après des années de procédure et d'argumentation, la cour [administrative] d'appel de Versailles a reconnu la bonne foi de la ville, a repris nos arguments et a condamné l'Etat pour 'erreur manifeste d'appréciation' sur la faisabilité des objectifs à atteindre".

**Références :** cour administrative d'appel de Versailles, arrêt n°17VE02936 du 20 juin 2019 ; Conseil d'Etat, décision n°418700 du 3 octobre 2018.