



République Française

## Ville de SAUSSET-LES-PINS

Hôtel de Ville – Place des droits de l'homme – 13960 SAUSSET-LES-PINS – 04 42 44 51 51  
[www.ville-sausset-les-pins.fr](http://www.ville-sausset-les-pins.fr)

Envoyé en préfecture le 02/10/2023

Reçu en préfecture le 02/10/2023

Publié le

ID : 013-211301049-20230928-DEL2023\_09\_11-DE



publié le 02-10-23

### Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal Séance du 28 septembre 2023

#### Nombre de membres

Afférents : 29

Présents : 24

Qui ont pris au vote : 28

L'an deux mille vingt-trois et le vingt-huit du mois de septembre à 19 heures, le conseil municipal de la commune de Sausset-les-Pins, s'est réuni à la Salle des Arts et de la Culture, sur la convocation qui lui a été adressée par le Maire, conformément à l'article L 2121-10, du Code Général des Collectivités Territoriales, sous la présidence de Monsieur Maxime MARCHAND, Maire.

Etaient présents à cette assemblée :

Maxime MARCHAND, Maire,

Les adjoints : Mme Marie-Laure WALTHER, M. Jean-Louis LABOURAYRE, Mme Christelle BURRIAT, M. Serge AMBAN, Mme Cécile BONNEAU, M. Anthony BICCHIERAI, Mme Julie SAVI, M. Stéphane DETRAY.

Les conseillers municipaux :

M. André MOURGUES, M. Patrice THOMAS, M. Jacques SABATIER, M. Francis GENGOUX, Mme Géraldine CAMPENS, Mme Dominique PIGNATEL, Mme Valérie WILLEMART, Mme Elisabeth MARAINI, Mme Marion NEFF, M. Pierre-Valentin VERNHES, M. Alain LEVINSPUHL, M. Etienne HERPIN, Mme Christine BEAULIEU, Mme Valérie MASSON-RAGUSA, Mme Marjolaine CHATONEY, M. Philippe GALIZZI.

Excusés, avaient donné procuration :

M. Anthony BICCHIERAI à Mme Elisabeth MARAINI

Mme Julie DESMOULINS à M. Jean-Louis LABOURAYRE

M. Didier ZIKA procuration à Mme Marie-Laure WALTHER

Mme Mary-Christine BERTRANDY-CAMPANA à M. Alain LEVINSPUHL

Absents : M. Bruno CHAIX

**DELIBERATION N° 2023-09-11**

Nomenclature 5.8

### **AUTORISATION DONNEE A MONSIEUR LE MAIRE D'ESTER EN JUSTICE**

Rapporteur : Julie SAVI

L'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, modifié par 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 (dite loi « 3DS ») précise les dispositions concernant l'obligation de production de logements locatifs sociaux au titre de l'article 55 modifié de la loi SRU.

Le dispositif applicable aux communes soumises à la loi SRU prévoit un mécanisme d'exemption.

La loi « 3DS » a modifié les modalités d'exemption des communes en territoire SRU.

L'article L 302-5 du code de la construction et d'habitation distingue désormais les exemptions automatiques pour inconstructibilité (III bis) de celles prises par décret, liées

à la faible attractivité de la commune ou à la faible tension sur la demande de logement social (III).

La Commune de SAUSSET-LES-PINS est éligible à l'exemption non seulement au titre de l'inconstructibilité de plus de la moitié de son territoire urbanisé mais encore en raison de sa faible attractivité résultant de son isolement et des difficultés d'accès aux bassins de vie et d'emplois environnants.

Par arrêté de la DDTM n°13-2023-02-21-00005 du 21 février 2023 publié au recueil des actes administratifs le 23 février 2023, le préfet, pour la période triennale 2023-2025, a exempté les communes de Tarascon, Fos-sur-Mer et Saint-Victoret en raison de l'inconstructibilité de plus de la moitié de leur territoire urbanisé.

Par décret N° 2023-601 du 13 juillet 2023 pris pour l'application du III de l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation, il a été établi la liste des communes exemptées de l'application de la section 2 du chapitre II du titre préliminaire du livre III de la partie législative du code la construction et de l'habitation au titre de la période triennale 2023-2025.

L'annexe 1 du décret liste les 42 communes exemptées pour faible attractivité en raison de leur isolement ou des difficultés d'accès aux bassins de vie et d'emplois environnants et l'annexe 2, les 85 communes exemptées en raison de la faible tension sur la demande de logement social.

Bien que proposée à l'exemption en raison de son isolement par la Métropole Aix-Marseille Provence (Délibération du conseil métropolitain du 29 juin 2023) suite au rapport étoffé de l'AGAM, le décret n'a pas retenu la commune de SAUSSET-LES-PINS dans son annexe 1.

La première ministre, pour la période triennale 2023-2025, a exempté, dans le département des Bouches-du- Rhône, les seules communes de Rognes et de Carnoux-en-Provence.

La commune sollicite donc la Société BORE, SALVE de BRUNETON et MEGRET, avocat au Conseil d'Etat et à la Cour de cassation pour former un recours contre le décret N° 2023-601 du 13 juillet 2023 pris pour l'application du III de l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation devant la Cour de Cassation, seule voie ouverte contre un Décret.

La commune a déposé un pourvoi conservatoire devant la Cour de Cassation, et demande à être autorisée à le soutenir.

En premier lieu, le décret du 13 juillet 2023 ne vise pas les avis du représentant de l'Etat dans le département et dans la région.

Or, l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation précise : « III. – Un décret fixe, au moins au début de chacune des périodes triennales mentionnées au I de l'article L. 302-8, la liste des communes appartenant aux agglomérations ou aux établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre mentionnés au I du présent article, pour lesquelles la présente section n'est pas applicable. La liste de ces communes est arrêtée sur proposition des établissements publics de coopération intercommunale dont elles sont membres, après avis du représentant de

*l'Etat dans le département et dans la région et de la commission nationale mentionnée à l'article L. 302-9-1-1. Cette liste ne peut comprendre que des communes entrant dans l'une de ces catégories :*

- *1° Les communes qui ne sont pas situées dans une agglomération de plus de 30 000 habitants et dont l'isolement ou les difficultés d'accès aux bassins de vie et d'emplois environnants les rendent faiblement attractives, définies dans des conditions précisées par décret en Conseil d'Etat ;*
- *2° Les communes situées dans une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale mentionnés au I du présent article dans lesquels le nombre de demandes de logements sociaux par rapport au nombre d'emménagements annuels, hors mutations internes dans le parc locatif social, est inférieur au seuil fixé par le décret mentionné au premier alinéa du II. »*

Un autre vice de procédure pourrait également être soulevé tiré de la méconnaissance de l'article R 302-14 du code de la construction et d'habitation modifié par décret n° 2023-107 du 17 février 2023 qui prévoit *in fine* : Au plus tard le 30 septembre précédant chaque période triennale, la commission nationale SRU reçoit communication de la liste des communes proposées à l'exemption par les EPCI, des avis des préfets de département et de région ainsi que de toutes pièces justificatives nécessaires. Elle émet un avis sur la liste des communes proposées, qu'elle adresse au ministre chargé du logement.

Avant le 31 décembre de la même année, le « décret-liste » est publié. Il porte ses effets sur toute la période triennale suivante.

Ces délais n'ont pas été respectés, puisque le décret a été édicté en 2023 soit au cours de la période triennale 2023-2025 et non avant.

De plus, on peut s'interroger sur le délai dont a disposé la commission nationale SRU pour émettre son avis puisqu'il s'est passé moins de 15 jours entre la communication de la liste des communes de la Métropole Aix Marseille Provence proposées à l'exemption à la commission (délibération du conseil métropolitain du 29.06.2023) et l'édiction du décret d'exemption (13.07.2023).

Sur les moyens de légalité interne, il est important de préciser que si les communes peuvent être exemptées par décret en raison de leur faible attractivité ou de la faible tension sur la demande de logement social, l'éligibilité n'implique pas l'exemption.

Le juge exerce un contrôle restreint à l'erreur manifeste d'appréciation sur l'inscription de la commune sur la liste des communes exemptées de leurs obligations SRU.

L'auteur du décret détermine les communes exemptées, parmi celles proposées par l'EPCI, au regard de l'ensemble des intérêts publics en cause et en tenant compte des circonstances locales relevées par les préfets dans les régions.

Parmi les critères susceptibles d'être pris en compte figurent notamment :

- l'importance de la demande de logements locatifs sociaux, résultant du rapport entre le nombre de demandes et le nombre d'emménagements annuels,
- le taux des logements sociaux de la commune,

- sa politique en matière de réalisation de logements sociaux
- ses performances passées dans l'atteinte de ses objectifs

Ces différents points seront explicités dans le recours sur la base de la Note de l'AGAM réalisée en avril 2023, en collaboration étroite avec le service de l'urbanisme de la Commune de Sausset Les Pins.

Enfin, il est proposé aux membres du Conseil Municipal d'autoriser le maire d'ester en justice devant le Tribunal Administratif de Marseille à l'encontre l'arrêté préfectoral du 25 juillet 2023 qui a fixé le montant des prélèvements 2023 au titre de l'article L302-7 du Code de la Construction et de l'Habitation pour un montant de 433 141,12€.

C'est pourquoi, il est donc proposé aux membres du conseil municipal d'autoriser Monsieur le maire d'ester en justice dans le cadre de ces deux procédures.

### **Le Conseil Municipal,**

VU la loi n°82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des Communes, des Départements et des Régions ;

VU la loi n°83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition des compétences entre les Communes, les Départements, les régions et l'Etat,

VU la loi n°83-663 du 22 juillet 1983 complétant la loi n°83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition des compétences entre les Communes, les Départements, les Régions et l'Etat ;

VU la loi n°86-972 du 19 août 1986 portant dispositions diverses relatives aux Collectivités Locales,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) et notamment son article 2122-22,

### **Et après en avoir délibéré,**

**AUTORISE** Monsieur le maire à ester en justice devant la Cour de Cassation à l'encontre le décret n°2023-601 du 13 juillet 2023 fixant la liste des communes exemptées de l'application des dispositions des articles 302-5 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, en application du III du même article, au titre de la période triennale 2023 à 2025

**DESIGNE** à cet effet la Société BORE, SALVE de BRUNETON et MEGRET, avocat au Conseil d'Etat et à la Cour de cassation.

**AUTORISE** Monsieur le maire à ester en justice devant le Tribunal Administratif de Marseille contre l'arrêté préfectoral du 25 juillet 2023 qui a fixé le montant des prélèvements 2023 au titre de l'article L302-7 du Code de la Construction et de l'Habitation

**DESIGNE** à cet effet la SELARL, TATARIAN – JOUREAU, avocats associés.



Le Maire,  
Maxime MARCHAND



### **VOTE :**

Pour : UNANIMITE

Contre :

Abstention :