



SÉANCE DU 4 DÉCEMBRE 2023

DELIBERATION n°B-2023-12-086 – 1/3

Nombre de conseillers composant le Bureau Communautaire : 16

Date de convocation : 28/12/2023

L'an deux mille vingt trois, le quatre décembre à 14 H 30, le Bureau communautaire s'est réuni, en la salle du conseil municipal - Mairie de Libourne, sous la présidence de Monsieur Philippe BUISSON

**Présents :**

Philippe BUISSON, Président, Fabienne FONTENEAU, Vice-présidente, Hervé ALLOY, Vice-président, Jean-Philippe LE GAL, Vice-Président, Chantal GANTCH, Vice-présidente, Jean-Luc LAMAISON, Vice-président, Eveline LAVAURE-CARDONA, Vice-présidente, Laurent KERMABON, Vice-président, David REDON, Vice-Président, Thierry MARTY, Vice-Président, Stéphanie DUPUY, Vice-présidente, Alain JAMBON, Vice-président, Marianne CHOLLET, Vice-présidente

**Absents :**

Jacques LEGRAND, Laurent DE LAUNAY, Sébastien LABORDE

-----  
Madame Fabienne FONTENEAU a été nommée secrétaire de séance  
-----

# POLITIQUES CONTRACTUELLES, HABITAT ET LOGEMENT

## APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT DE LA RÉGION NOUVELLE-AQUITAINE LES PLATEFORMES DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE POUR L'ANNÉE 2024 : CANDIDATURE DE LA CALI

Sur proposition de Monsieur Jean-Philippe LE GAL, Vice-président en charge des Politiques contractuelles, de l'Habitat et du Logement,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Considérant que, dans le cadre de sa politique de l'habitat et de ses actions en faveur de la transition énergétique, La Cali s'est engagée dès 2013 dans un ambitieux programme de rénovation thermique du parc de logements privés sur son territoire.

Sur la base d'une convention cadre visant à coordonner les interventions publiques nécessaires à la mise en place d'une politique d'amélioration de l'habitat privé, dans une optique de transition énergétique, La Cali a créé une plateforme locale de rénovation énergétique appelée « Habitat Durable ». En partenariat notamment avec l'Etat, l'Anah, la Région, le Département, cette plateforme, au départ expérimentale, a bénéficié du soutien de l'Ademe dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt de 2014 sur les « plateformes locales de la rénovation énergétique de l'habitat privé ».

Considérant que la plateforme Habitat Durable n'a cessé d'évoluer dans ses objectifs quantitatifs (multiplication du nombre de ménages accompagnés par plus de 4, entre 2013 et 2022), ses publics cibles (ouverture aux propriétaires bailleurs en 2015), et ses aides. Elle concerne aujourd'hui l'ensemble du territoire communautaire et couvre toutes les thématiques d'amélioration de l'habitat. Elle vise la rénovation de plus de 400 logements par an depuis 2023.

Considérant que l'organisation opérationnelle actuelle de cette plateforme repose sur 3 principales composantes :

- le prestataire (Urbanis) missionné pour animer l'OPAH-Habitat Durable qui assure l'accueil du guichet unique (tous publics) et l'accompagnement des ménages éligibles aux aides de l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah),
- l'Espace Conseil France Rénov' de la MPS Formation (structure associative) qui assure l'accompagnement des autres ménages,
- le service habitat de La Cali qui assure le pilotage global de l'opération et l'instruction des demandes d'aides financières des particuliers, sur la base du règlement d'intervention communautaire.

Considérant que l'Etat a validé, par un arrêté du 5 septembre 2019, le programme « Service d'accompagnement pour la rénovation énergétique » (SARE) dans le cadre du dispositif des certificats d'économies d'énergie (CEE) afin de proposer de nouvelles modalités de financement de ce service public de conseil aux ménages.

Considérant que la Région Nouvelle-Aquitaine, en partenariat avec l'Etat et l'Ademe, a souhaité déployer sur l'ensemble du territoire régional un réseau de Plateformes de la rénovation énergétique, échelon local du SARE. La mise en place de ces plateformes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021, conçues comme des guichets uniques, a reposé plus particulièrement sur la mobilisation des EPCI. En ce sens, La Cali avait candidaté pour les années 2021, 2022 et 2023 à l'Appel à Manifestation d'Intérêt « Plateformes de la rénovation énergétique » porté par la Région Nouvelle-Aquitaine et a ainsi bénéficié des financements de l'Etat et de la Région au titre du SARE.

Considérant que c'est dans la continuité de l'action engagée par La Cali en 2013, et confirmée depuis 2021, qu'il est proposé de renouveler la candidature au nouvel Appel à Manifestation d'Intérêt « Plateformes de la rénovation énergétique » pour l'année 2024.

Vu l'avis de la Commission Politiques Contractuelles, Habitat et Logement du 7 novembre 2023,

Après en avoir délibéré,

Et à l'**unanimité** (13 membres présents ou ayant donné pouvoir),

Le Bureau communautaire décide d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à :

- effectuer toute démarche et à signer tout document relatif à la réponse à cet appel à manifestation d'intérêt,
- effectuer toute démarche et à signer tout document relatif au co-financement de la plateforme Habitat Durable par la Région ou tout autre partenaire dans le cadre de cet appel à manifestation d'intérêt.

Certifié exécutoire compte tenu de la transmission en Sous-Préfecture et de la publication, mise en ligne sur le site de La Cali le  
Fait à Libourne 14 décembre 2023

Le Président informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État

Le Président,  
Philippe BUISSON

Pour expédition conforme  
Philippe BUISSON, Président  
de la Communauté d'Agglomération du  
Libournais



Fabienne FONTENEAU,  
Vice-présidente,  
Secrétaire de séance



SÉANCE DU 4 DÉCEMBRE 2023

DELIBERATION n°B-2023-12-087 – 1/3

Nombre de conseillers composant le Bureau Communautaire : 16

**Date de convocation : 28/12/2023**

L'an deux mille vingt trois, le quatre décembre à 14 H 30, le Bureau communautaire s'est réuni, en la salle du conseil municipal - Mairie de Libourne, sous la présidence de Monsieur Philippe BUISSON

**Présents :**

Philippe BUISSON, Président, Fabienne FONTENEAU, Vice-présidente, Hervé ALLOY, Vice-président, Jean-Philippe LE GAL, Vice-Président, Chantal GANTCH, Vice-présidente, Jean-Luc LAMAISON, Vice-président, Eveline LAVAURE-CARDONA, Vice-présidente, Laurent KERMABON, Vice-président, David REDON, Vice-Président, Thierry MARTY, Vice-Président, Stéphanie DUPUY, Vice-présidente, Alain JAMBON, Vice-président, Marianne CHOLLET, Vice-présidente

**Absents :**

Jacques LEGRAND, Laurent DE LAUNAY, Sébastien LABORDE

-----  
Madame Fabienne FONTENEAU a été nommée secrétaire de séance  
-----

# POLITIQUES CONTRACTUELLES, HABITAT ET LOGEMENT

## CHARTRE D'ENGAGEMENT EN FAVEUR DE LA RÉNOVATION PERFORMANTE EN PARTENARIAT AVEC L'ENTREPRISE D'ÉCONOMIE SOCIALE ET SOLIDAIRE DORÉMI

Sur proposition de Monsieur Jean-Philippe LE GAL, Vice-président en charge des politiques contractuelles, de l'habitat et du logement,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Considérant que depuis sa création la Cali s'est fortement engagée dans la mise en œuvre d'une politique globale d'amélioration de l'habitat privé, dans une perspective de développement durable et de transition énergétique.

Considérant que, dès 2013, La Cali a mis en place un guichet unique de la rénovation énergétique dénommé « Plateforme Habitat Durable » permettant aux particuliers d'être accompagnés dans leurs projets de travaux quels que soient leurs revenus.

Considérant que l'organisation opérationnelle actuelle de cette plateforme repose sur 3 principales composantes :

- le prestataire (Urbanis) missionné pour animer l'OPAH-Habitat Durable qui assure l'accueil du guichet unique (tous publics) et l'accompagnement des ménages éligibles aux aides de l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah),
- l'Espace Conseil France Rénov' de la MPS Formation (structure associative) qui assure l'accompagnement des autres ménages,
- le service habitat de La Cali qui assure le pilotage global de l'opération et l'instruction des demandes d'aides financières des particuliers, sur la base du règlement d'intervention communautaire.

Considérant que la plateforme Habitat Durable n'a cessé d'évoluer dans ses objectifs quantitatifs (multiplication du nombre de ménages accompagnés par plus de 4, entre 2013 et 2022), ses publics cibles (ouverture aux propriétaires bailleurs en 2015), et ses aides. Elle concerne aujourd'hui l'ensemble du territoire communautaire et couvre toutes les thématiques d'amélioration de l'habitat. Elle vise la rénovation de plus de 400 logements par an depuis 2023.

Considérant qu'en mars 2023, l'entreprise d'économie sociale et solidaire « Dorémi », qui a pour ambition la résorption durable de la précarité énergétique par la réalisation de rénovations performantes des maisons individuelles, a sollicité la Cali afin de nouer un partenariat visant à :

- Soutenir la professionnalisation et la coopération des professionnels du bâtiment du territoire en faveur de la rénovation performante,
- Promouvoir la rénovation performante et accompagner les ménages vers celle-ci,
- Piloter la dynamique locale de développement de la rénovation performante.

Considérant que, dans le cadre de ce partenariat, Dorémi pourra intervenir en appui des opérateurs de la Plateforme Habitat Durable, sur des dossiers présentant un véritable enjeu de rénovation performante et sans interférences avec l'accompagnement classique proposé les opérateurs.

Considérant que le partenariat proposé par l'entreprise Dorémi repose sur la signature d'une charte d'engagement en faveur de la rénovation performante et que celle-ci n'implique aucun coût financier pour la Cali,

Vu l'avis de la commission politiques contractuelles, habitat et logement du 7 novembre 2023,

Après en avoir délibéré,

Et à l'**unanimité** (13 membres présents ou ayant donné pouvoir),

Le Bureau communautaire décide :

- d'approuver le principe de mise en œuvre de cette charte d'engagement en faveur de la rénovation performante en partenariat avec l'entreprise d'économie social solidaire « Dorémi »,
- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer la charte d'engagement en faveur de la rénovation performante.

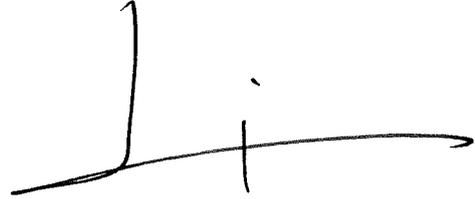
*La charte d'engagement en faveur de la rénovation performante en partenariat avec l'entreprise de l'économie social solidaire Dorémi est annexée à la présente délibération.*

Certifié exécutoire compte tenu de la transmission en Sous-Préfecture et de la publication, mise en ligne sur le site de La Cali le  
Fait à Libourne 14 décembre 2023

Le Président informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État

Le Président,  
Philippe BUISSON

Pour expédition conforme  
Philippe BUISSON, Président  
de la Communauté d'Agglomération du  
Libournais



Fabienne FONTENEAU,  
Vice-présidente,  
Secrétaire de séance

# Charte d'engagement en faveur de la rénovation performante

Nous, représentants élus de La Communauté d'Agglomération du Libournais, prenant la mesure des enjeux climatiques et de lutte contre la précarité énergétique, en accord avec les objectifs nationaux de réduction des consommations énergétiques et d'émissions de gaz à effet de serre, souhaitons résolument favoriser sur notre territoire la mise en œuvre d'écosystèmes pérennes associant acteurs publics et privés, avec pour ambition de rendre visible, professionnelle et accessible la rénovation performante<sup>1</sup> des maisons.

Conscients des défis que pose cette résolution - structuration du marché, création d'emplois qualifiés, sensibilisation et accompagnement de l'ensemble des bénéficiaires, en particulier des plus fragiles, etc. - et des efforts nécessaires à sa mise en œuvre, nous avons choisi de nouer un partenariat durable avec l'entreprise solidaire Dorémi au regard, notamment, des apports du **Programme de Certificats d'économie d'énergie Facilaréno 2** sur notre territoire, et de prendre au nom de la collectivité les engagements suivants :

1. **Soutenir la professionnalisation et la coopération** des professionnels du bâtiment du territoire en faveur de la rénovation performante :
  - En **facilitant le lien entre les professionnels locaux et les acteurs de la rénovation performante** notamment par l'organisation d'évènements locaux.
  - En **soutenant la logistique et la communication** de tels évènements organisés par les acteurs eux-mêmes.
  - En **mettant à disposition des moyens matériels** pour les actions de professionnalisation
  - En **communiquant auprès des professionnels** sur les actions de professionnalisation.
2. **Promouvoir la rénovation performante et accompagner les ménages** vers celle-ci :
  - **En identifiant et mandatant** un ou plusieurs conseillers du service public de la rénovation de l'habitat motivés, pour se former, puis accompagner les ménages sur les spécificités de la rénovation performante
  - **En orientant les ménages** vers les acteurs compétents pour mener des rénovations performantes.
  - **En communiquant** sur les chantiers locaux de rénovation performante : visites de chantiers et visites de maisons rénovées.

<sup>1</sup> 17bis de l'Article L.111-1 du Code de la Construction et de l'Habitat

3. **Piloter la dynamique locale** de développement de la rénovation performante :

- **En nommant un interlocuteur**, bien identifié, motivé, disponible, et formé aux spécificités de la rénovation performante. Cet interlocuteur peut faire partie de la collectivité, de la plateforme de rénovation locale ou du réseau France Rénov' local.
- **En facilitant les coopérations locales** avec les antennes locales des organisations professionnelles, les chambres consulaires et tout autres acteurs influents localement auprès des entreprises artisanales du bâtiment.
- **En facilitant les coopérations locales avec les structures d'accompagnement des ménages** notamment les Réseau France Rénov', les Opérateurs ANAH, l'ADIL, le CAUE...

Le \_\_\_\_\_, à Libourne.

Le Président de la Communauté d'agglomération du Libournais

**Philippe BUISSON**



SÉANCE DU 4 DÉCEMBRE 2023

DELIBERATION n°B-2023-12-088 – 1/3

Nombre de conseillers composant le Bureau Communautaire : 16

Date de convocation : 28/12/2023

L'an deux mille vingt trois, le quatre décembre à 14 H 30, le Bureau communautaire s'est réuni, en la salle du conseil municipal - Mairie de Libourne, sous la présidence de Monsieur Philippe BUISSON

**Présents :**

Philippe BUISSON, Président, Fabienne FONTENEAU, Vice-présidente, Hervé ALLOY, Vice-président, Jean-Philippe LE GAL, Vice-Président, Chantal GANTCH, Vice-présidente, Jean-Luc LAMAISON, Vice-président, Eveline LAVAURE-CARDONA, Vice-présidente, Laurent KERMABON, Vice-président, David REDON, Vice-Président, Thierry MARTY, Vice-Président, Stéphanie DUPUY, Vice-présidente, Alain JAMBON, Vice-président, Marianne CHOLLET, Vice-présidente

**Absents :**

Jacques LEGRAND, Laurent DE LAUNAY, Sébastien LABORDE

-----  
Madame Fabienne FONTENEAU a été nommée secrétaire de séance  
-----

# POLITIQUES CONTRACTUELLES, HABITAT ET LOGEMENT

## CONVENTION DE PARTENARIAT ENTRE LA CALI ET LA VILLE DE COUTRAS

### LE CADRE DE L'EXERCICE DU PERMIS DE DIVISER SUR LA COMMUNE DE COUTRAS

Sur proposition de Monsieur Jean-Philippe LE GAL, Vice-président en charge des politiques contractuelles, de l'habitat et du logement,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu les articles L.126-16 à L.126-22, L.183-14 et L.183-15 du Code de la construction et de l'habitation ;

Vu la loi n°2014-366 en date du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) qui permet à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat de délimiter des zones soumises à autorisation préalable pour les travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant sur les territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé ou dans lesquels l'habitat dégradé est susceptible de se développer ;

Vu l'arrêté ministériel du 8 décembre 2016 relatif aux modalités de constitution du dossier de demande d'autorisation de travaux conduisant à la création de locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant.

Vu le décret n° 2017-1431 du 3 octobre 2017 relatif à l'articulation des procédures d'autorisation d'urbanisme avec la procédure d'autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant ;

Vu l'ordonnance n°2020-71 du 29 janvier 2020 portant modification du Code de la construction et de l'habitation ;

Vu les statuts de La Communauté d'agglomération du Libournais ;

Vu la délibération n°2023-11-291 du Conseil communautaire de la Cali en date du 15 novembre 2023 relative à la mise en place du régime d'autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant ou « permis de diviser » sur l'ensemble du territoire de la commune de Coutras ;

Considérant que le Programme Local de l'Habitat de La Cali, adopté le 17 octobre 2019, a mis en évidence dans son programme d'actions la nécessité d'amplifier les actions de lutte contre l'habitat indigne par une meilleure coordination entre les différents acteurs, du repérage au traitement des situations.

Considérant que le permis de diviser s'inscrit dans le cadre d'une action de lutte contre l'habitat indigne structurée et dans la continuité de différents dispositifs préexistants sur la commune de Coutras tels que l'OPAH-RU/ORI effective depuis le 1<sup>er</sup> décembre 2018.

Considérant que le régime autorisation préalable pour les travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant ou « permis de diviser », approuvé par le conseil communautaire de la communauté d'agglomération du libournais le 15 décembre 2023, sera effectif sur l'ensemble de la commune de Coutras à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024.

Considérant que, pour donner une pleine efficacité au dispositif du « permis de diviser », il est essentiel d'établir un partenariat entre La Cali, compétente en matière d'habitat et de plan local d'urbanisme et la Ville de Coutras, en charge de l'instruction des dossiers.

Considérant que ce partenariat, prenant la forme d'une convention bipartite, fixe ainsi les modalités d'application du permis de diviser à Coutras tels que :

- les modalités d'instruction des dossiers (et notamment les normes de contrôle fixées à l'article L126-17 du Code de la construction et de l'habitation),
- la prise de décision,
- la notification,
- et le contrôle du respect du permis de diviser.

Considérant que le permis de diviser sera effectif sur la commune de Coutras à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024, il est proposé de fixer la durée de cette convention du 1<sup>er</sup> janvier 2024 au 31 décembre 2029.

Après en avoir délibéré,  
Et à l'**unanimité** (13 membres présents ou ayant donné pouvoir),

Le Bureau communautaire décide :

- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer la convention de partenariat entre la Cali et la Ville de Coutras fixant les modalités d'application du régime d'autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant, ou permis de diviser, sur l'ensemble du territoire de la commune de Coutras,
- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer tout avenant ou documents nécessaires à l'exécution de la présente convention,

*La convention de partenariat entre la Cali et la Ville de Coutras fixant les modalités d'application du régime d'autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant est annexée à la présente délibération.*

Certifié exécutoire compte tenu de la transmission en Sous-Préfecture et de la publication, mise en ligne sur le site de La Cali le  
Fait à Libourne      14 décembre 2023

Le Président informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État

Le Président,  
Philippe BUISSON

Pour expédition conforme  
Philippe BUISSON, Président  
de la Communauté d'Agglomération du Libournais



Fabienne FONTENEAU,  
Vice-présidente,  
Secrétaire de séance



## CONVENTION DE PARTENARIAT

### Dans le cadre du dispositif du Permis de diviser sur la commune de Coutras

La présente convention est conclue :

ENTRE :

**La Communauté d'Agglomération du Libournais**  
42 rue Jules ferry  
33500 Libourne

Représentée par, Monsieur Philippe BUISSON  
Ci-après désigné « la Cali »

ET

**La Commune de Coutras**  
19 Place Ernest Barraud  
33 230 Coutras

Représentée par, Monsieur Jérôme COSNARD  
Ci-après désigné « la Ville de Coutras »

Vu le **Code Général des Collectivités Territoriales** ;

Vu les **articles L.126-16 à L.126-22 et les articles L183-14 et L183-15** du **Code de la construction et de l'habitation** ;

Vu les **articles R423-70-1 et R425-15-2** du **Code de l'urbanisme**,

Vu la **loi n°2014-366 en date du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)** qui permet à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat de délimiter des zones soumises à autorisation préalable pour les travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant sur les territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé ou dans lesquels l'habitat dégradé est susceptible de se développer ;

Vu le **décret n° 2017-1431 du 3 octobre 2017** relatif à l'articulation des procédures d'autorisation d'urbanisme avec la procédure d'autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant ;

Vu l'**arrêté ministériel du 8 décembre 2016** relatif aux modalités de constitution du dossier de demande d'autorisation de travaux conduisant à la création de locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant ;

Vu le **Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées 2017-2023 de la Gironde** ;

Vu le **Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'agglomération du Libournais**, adopté par le Conseil communautaire le 17 octobre 2019 ;

Vu les **statuts de la Communauté d'agglomération du Libournais** ;

Vu la **Délibération du Conseil communautaire de la Cali en date du 15 novembre 2023** relative à la mise en place du régime d'autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant ou « permis de diviser » sur l'ensemble du territoire de la commune de Coutras ;

## PREAMBULE

Le Programme Local de l'Habitat de La Cali, adopté le 17 octobre 2019, a mis en évidence dans son programme d'actions la nécessité d'amplifier les actions de lutte contre l'habitat indigne par une meilleure coordination entre les différents acteurs, du repérage au traitement des situations. Le parc locatif est le point d'entrée dominant pour les nouveaux ménages. L'analyse du peuplement du parc locatif privé montre qu'il joue aujourd'hui sur le territoire un rôle de parc social de fait en accueillant les ménages les plus modestes.

Parallèlement, les acteurs locaux alertent sur les situations d'indécence dans lesquelles vivent une partie des locataires privés, les plus précarisés et les plus fragiles, en particulier dans les pôles urbains, comme Coutras.

C'est notamment pour répondre à ces enjeux qu'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain (OPAH-RU) a été lancée par la Cali sur la commune de Coutras au 1<sup>er</sup> décembre 2018. Ce dispositif permet, outre l'appui administratif et financier apporté aux propriétaires à leur projet de rénovation de logement, de repérer et de traiter les signalements de logements indignes.

Par ailleurs, afin de renforcer les actions de lutte contre l'habitat indigne, la loi ALUR (n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) ainsi qu'un décret n° 2017-1431 du octobre 2017 ont instauré le régime d'Autorisation Préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant, dit « **permis de diviser** ». Ce dispositif permet aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) ou aux communes volontaires de définir des secteurs géographiques et/ou des catégories de logements ou ensembles immobiliers pour lesquels la division d'un logement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et répondre à un certain nombre de critères.

Plus concrètement, le régime du "**permis de diviser**" a pour objectif de maîtriser la division de logements pouvant entraîner des surfaces habitables excessivement petites et ainsi engendrer des situations d'inconfort, voire d'habitat indigne, source de nuisances pour les occupants (insalubrité) ou le voisinage (problème de bruit, de gestion des déchets, etc.).

Ainsi, face à la nécessité de traiter des situations d'habitat indigne de plus en plus nombreuses sur la commune de Coutras et afin de compléter les actions déjà engagées en ce sens, notamment dans le cadre de l'OPAH-RU, la Communauté d'agglomération du Libournais (Cali) a mis en place cette **procédure d'autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant dit "permis de diviser"**, par voie délibérative du 15 novembre 2023, sur la commune de Coutras.

Cette mesure constitue ainsi un levier notable à la main des collectivités pour lutter contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil.

## **ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION**

La présente convention a pour objet de définir les modalités d'application du permis de diviser sur la commune de Coutras.

Elle détermine les éléments organisationnels entre la Cali et la commune de Coutras tels que les modalités d'instruction des dossiers de demande de permis de diviser, la prise de décision, la notification de la décision et le contrôle du respect au régime du permis de diviser sur la commune de Coutras.

## **ARTICLE 2 : PERIMETRE D'INTERVENTION**

La Cali a mis en place, par une délibération de son conseil communautaire du 15 novembre 2023, le permis de diviser sur l'ensemble du périmètre de la commune de Coutras.

Conformément aux exigences mentionnées à l'article L126-18 du Code de la construction et de l'habitation, ce périmètre correspond à une zone « présentant une proportion importante d'habitat dégradé ou dans laquelle l'habitat dégradé est susceptible de se développer » avérée, notamment au regard du nombre croissant de situations d'habitat indigne traitées dans le cadre de l'OPAH-RU pilotée par la Cali depuis le 1<sup>er</sup> décembre 2018 sur la commune de Coutras.

## **ARTICLE 3 : MODALITES D'INSTRUCTION DES DOSSIERS**

### **Art 3.1 - La réception du dossier**

Le service urbanisme de la commune de Coutras, en sa qualité de service instructeur, réceptionnera les dossiers de demande de permis de diviser par voie postale (Hôtel de Ville - Place Ernest Barraud - BP 69 - 33230 Coutras) ou en main propre sur rendez-vous (Pôle technique - 71bis Eygreteau - 33230 Coutras).

Un numéro propre à chaque dossier devra être attribué à toute demande de permis de diviser. Ce numéro devra être indépendant des différentes autorisations d'urbanisme auxquelles les demandes de permis de diviser pourraient être rattachées.

### **Art 3.2 - L'instruction du dossier**

Conformément à l'article 1 de l'arrêté ministériel du 8 décembre 2016 relatif aux modalités de constitution du dossier de demande d'autorisation de travaux conduisant à la création de locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant, le pétitionnaire devra remplir le formulaire de demande de permis de diviser (Annexes 2) dressant notamment la liste des pièces nécessaires à la complétude de son dossier, à savoir :

- Le formulaire « permis de diviser » (Annexe 1) complété et signé, indiquant précisément la nature et la consistance des travaux pour lesquels l'autorisation est demandée ;
- Un plan de situation du terrain ;
- Un plan de masse du terrain et des constructions existantes ;
- Un plan coté intérieur faisant apparaître la situation avant travaux des constructions existantes;
- Un plan coté intérieur faisant apparaître la situation après les travaux ;
- Le dossier technique amiante mentionné à l'article R.1334-25.9 du Code de la santé publique, si l'immeuble a fait l'objet d'un permis de construire avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997 ;
- Le constat de risque d'exposition au plomb mentionné à l'article R.1336-12 du Code de la santé publique si le bien immobilier a été bâti avant 1949.

A la réception du dossier de demande de permis de diviser, la commune de Coutras vérifiera la complétude du dossier et procédera à son instruction.

Si le dossier est complet, la commune de Coutras, seule habilitée à se prononcer sur la validité de la demande de permis de diviser, délivrera un récépissé de dépôt de dossier complet au pétitionnaire et étudiera la demande de permis au regard de la réglementation en vigueur. Une demande de visite sur site pourra être formulée auprès du pétitionnaire.

Si le dossier est incomplet, la commune de Coutras formulera auprès du pétitionnaire une demande de pièces complémentaires à son dossier. Si, dans le délai d'un mois à compter de la réception de cette demande de pièces complémentaires le dossier demeure incomplet, la demande de permis de diviser sera rejetée.

- ➔ En cas de demande de permis de diviser déposée dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis de construire), la demande relative au permis de diviser est une pièce constitutive du dossier d'autorisation d'urbanisme. A ce titre, si la demande de permis de diviser est incomplète, la demande de pièce complémentaire est régie par le code de l'urbanisme, sous responsabilité de la commune de Coutras.  
Ces deux demandes devront toutefois faire l'objet de dossiers d'instruction distincts.

Les éléments de réglementations en matière de sécurité et de salubrité publique à contrôler lors de l'instruction pour chaque logement créé sont ceux prévus à l'article L126-17 (et L126-19 le cas échéant) du Code de la construction et de l'habitation.

Afin d'assurer un suivi efficace du dispositif du permis de diviser sur son territoire, la commune de Coutras tiendra à jour un tableau de bord des dossiers ouverts et clos. Ce document devra d'être transmis à la Cali sur simple demande de l'administration.

La Cali s'engage à n'utiliser ces données qu'à des fins statistiques.

## **ARTICLE 4 : MODALITES DE PRISE DE L'ARRETE ET NOTIFICATION**

### **Art 4.1 – Prise de l'arrêté**

Après l'instruction du dossier, le service urbanisme de la commune de Coutras pourra proposer à la signature une des trois décisions suivantes :

- Un accord, valant autorisation de division.
- Un accord sous réserve, si la division du bien concerné est susceptible de ne pas respecter les exigences mentionnées à l'article L126-17 du Code de la construction et de l'habitation. Dans un tel cas, cet accord vaut autorisation de division mais est conditionné à la réalisation de travaux complémentaires, dans un délai donné, qu'il conviendra de mentionner dans l'arrêté.
- Un refus, valant interdiction de division, si la division du bien concerné ne respecte pas les exigences mentionnées à l'article L126-17 (et L126-19 le cas échéant) du Code de la construction et de l'habitation.

Ainsi, la demande de permis de diviser, qu'elle soit déposée dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis de construire) ou non, fera l'objet d'une décision de la Cali signée dans le délai légal de 15 jours à compter de la réception du dossier complet.

*NB : Le refus exprès de permis de diviser pris par la Cali dans le délai de 15 jours contraint de fait le service urbanisme de la ville de Coutras à prendre un refus de l'autorisation d'urbanisme auquel il est rattaché.*

L'arrêté de permis de diviser devra respecter le formalisme général des arrêtés de la Cali. En ce sens, le numéro d'arrêté devra être demandé auprès du service Habitat de la Cali par mail à [habitat@lacali.fr](mailto:habitat@lacali.fr) ou par téléphone au 05.24.24.22.54.

Concernant la signature de la décision du permis de diviser, celle-ci fera l'objet, après validation interne de la commune de Coutras, d'une transmission par mail de l'arrêté et de ses pièces jointes du service urbanisme de la commune de Coutras au service Habitat de la Cali par mail à [habitat@lacali.fr](mailto:habitat@lacali.fr).

Le service Habitat de la Cali se chargera de la mise en signature de l'arrêté par le Président de la Cali et renverra celui-ci au service urbanisme de la commune de Coutras (à l'adresse suivante : [urbanisme@mairie-coutras.fr](mailto:urbanisme@mairie-coutras.fr) ) dans les meilleurs délais, pour notification.

L'arrêté de permis de diviser devra être pris en 4 exemplaires (un au pétitionnaire, un à conserver par la commune de Coutras, un à afficher en mairie et un à transmettre à la Cali).

## **Art 4.2 – Notification de la décision**

Après signature par de la décision de permis de diviser le Président de la Cali, la commune de Coutras devra notifier celle-ci au pétitionnaire par lettre RAR ou en main propre.

La publicité de cet arrêté devra être assurée par affichage en mairie pendant 2 mois.

Ici, deux situations se distinguent:

En cas de demande de permis de diviser déposée en dehors du cadre d'une autorisation d'urbanisme, l'arrêté de permis de diviser devra faire l'objet d'une notification dans le délai légal de 15 jours (à compter de la réception du dossier complet).

En cas de demande de permis de diviser déposée dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis de construire), la décision relative au permis de diviser pourra être notifiée par l'intermédiaire de la notification de l'autorisation d'urbanisme.

Celle-ci tiendra lieu, de fait, d'autorisation de division.

Enfin, la commune de Coutras devra se charger de transmettre le dossier complet de permis de diviser (pièces du dossier + décision) au contrôle de légalité dans les délais impartis.

## **ARTICLE 5 : MODALITES DE CONTROLE DE L'APPLICATION DU « PERMIS DE DIVISER »**

Dans le cas d'un constat de division irrégulière, la commune de Coutras devra en informer le service Habitat de la Cali et lui transmettre l'ensemble des éléments relatifs à cette irrégularité.

Le service Habitat de la Cali, à la réception de ces éléments, se chargera de faire le lien avec les services de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Gironde afin d'engager les procédures de sanctions prévues aux articles L126-20 et L183-14, et L126-22 et L183-15 du Code de la construction et de l'habitation.

## **ARTICLE 6 : MODALITES DE REVISION DE LA CONVENTION**

La présente convention peut être révisée, par avenant, conjointement décidé par les deux parties.





SÉANCE DU 4 DÉCEMBRE 2023

DELIBERATION n°B-2023-12-089 – 1/3

Nombre de conseillers composant le Bureau Communautaire : 16

Date de convocation : 28/12/2023

L'an deux mille vingt trois, le quatre décembre à 14 H 30, le Bureau communautaire s'est réuni, en la salle du conseil municipal - Mairie de Libourne, sous la présidence de Monsieur Philippe BUISSON

**Présents :**

Philippe BUISSON, Président, Fabienne FONTENEAU, Vice-présidente, Hervé ALLOY, Vice-président, Jean-Philippe LE GAL, Vice-Président, Chantal GANTCH, Vice-présidente, Jean-Luc LAMAISON, Vice-président, Eveline LAVAURE-CARDONA, Vice-présidente, Laurent KERMABON, Vice-président, David REDON, Vice-Président, Thierry MARTY, Vice-Président, Stéphanie DUPUY, Vice-présidente, Alain JAMBON, Vice-président, Marianne CHOLLET, Vice-présidente

**Absents :**

Jacques LEGRAND, Laurent DE LAUNAY, Sébastien LABORDE

-----  
Madame Fabienne FONTENEAU a été nommée secrétaire de séance  
-----

# **POLITIQUES CONTRACTUELLES, HABITAT ET LOGEMENT**

## **ADOPTION D'UNE CONVENTION DE PARTENARIAT ENTRE LA CALI ET LA VILLE DE LIBOURNE DANS LE CADRE DE L'EXERCICE DU PERMIS DE DIVISER SUR LA COMMUNE DE LIBOURNE**

-----  
Sur proposition de Monsieur Jean-Philippe LE GAL, Vice-président en charge des politiques contractuelles, de l'habitat et du logement,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu les articles L.126-16 à L.126-22, L.183-14 et L.183-15 du Code de la construction et de l'habitation ;

Vu la loi n°2014-366 en date du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) qui permet à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat de délimiter des zones soumises à autorisation préalable pour les travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant sur les territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé ou dans lesquels l'habitat dégradé est susceptible de se développer ;

Vu l'arrêté ministériel du 8 décembre 2016 relatif aux modalités de constitution du dossier de demande d'autorisation de travaux conduisant à la création de locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant.

Vu le décret n° 2017-1431 du 3 octobre 2017 relatif à l'articulation des procédures d'autorisation d'urbanisme avec la procédure d'autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant ;

Vu l'ordonnance n°2020-71 du 29 janvier 2020 portant modification du Code de la construction et de l'habitation ;

Vu les statuts de La Communauté d'agglomération du Libournais ;

Vu la Délibération n°2018-04-080 du Conseil communautaire de la Cali en date du 3 avril 2018 relative à la mise en place du régime d'autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant ou « permis de diviser » sur l'ensemble du territoire de la commune de Libourne ;

Vu la délibération n°2023-11-292 du Conseil communautaire de la Cali en date du 15 novembre 2023 relative à la modification de la délibération du Conseil communautaire de La Cali n°2018-04-080 en date du 3 avril 2018 ;

Considérant que le régime autorisation préalable pour les travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant ou « permis de diviser », approuvé par le conseil communautaire de la communauté d'agglomération du libournais le 3 avril 2018, est effectif sur la commune de Libourne depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2018.

Considérant que le Programme Local de l'Habitat de La Cali du 17 octobre 2019, a mis en évidence dans son programme d'actions, comme sa version précédente de 2016, la nécessité d'amplifier les actions de lutte contre l'habitat indigne par une meilleure coordination entre les différents acteurs, du repérage au traitement des situations.

Considérant que le permis de diviser s'inscrit dans une action de lutte contre l'habitat indigne structurée, composée de différents dispositifs tels que, notamment, l'autorisation préalable de mise en location ou permis de louer également en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2018 sur le centre-ville de Libourne.

Considérant que, pour donner une pleine efficacité au dispositif du « permis de diviser », il est essentiel d'établir un partenariat entre La Cali, compétente en matière d'habitat et de plan local d'urbanisme et la Ville de Libourne, en charge de l'instruction des dossiers.

Considérant que ce partenariat, prenant la forme d'une convention bipartite, fixe ainsi les modalités d'application du permis de diviser à Libourne tels que :

- les modalités d'instruction des dossiers (et notamment les normes de contrôle fixées à l'article L126-17 du Code de la construction et de l'habitation),
- la prise de décision,
- la notification,
- et le contrôle du respect du permis de diviser.

Vu l'avis de la commission politiques contractuelles, habitat et logement du 7 novembre 2023,

Après en avoir délibéré,  
Et à l'**unanimité** (13 membres présents ou ayant donné pouvoir),

Le Bureau communautaire décide :

- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer la convention de partenariat entre la Cali et la Ville de Libourne fixant les modalités d'application du régime d'autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant, ou permis de diviser, sur l'ensemble du territoire de la commune de Libourne,

- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer tout avenant ou documents nécessaires à l'exécution de la présente convention,

*La convention de partenariat entre la Cali et la Ville de Libourne fixant les modalités d'application du régime d'autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant annexée à la présente délibération.*

Certifié exécutoire compte tenu de la transmission en Sous-Préfecture et de la publication, mise en ligne sur le site de La Cali le  
Fait à Libourne 14 décembre 2023

Le Président informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État

Le Président,  
Philippe BUISSON

Pour expédition conforme  
Philippe BUISSON, Président  
de la Communauté d'Agglomération du Libournais



*[Handwritten signature]*

Fabienne FONTENEAU,  
Vice-présidente,  
Secrétaire de séance