

SÉANCE DU 15 NOVEMBRE 2023

DELIBERATION n° 2023-11-290 – 1/3

Nombre de conseillers composant le Conseil Communautaire : 78

Nombre de conseillers communautaires en exercice : 78

Date de convocation : 09/11/2023

L'an deux mille vingt trois, le quinze novembre à 18 H 00, le Conseil communautaire s'est réuni, en la salle Daniel Malville à Vayres, sous la présidence de Monsieur Philippe BUISSON

Présents : 50

Philippe BUISSON, Président, Jacques LEGRAND, Vice-Président, Fabienne FONTENEAU, Vice-présidente, Hervé ALLOY, Vice-président, Jean-Philippe LE GAL, Vice-Président, Laurent DE LAUNAY, Vice-président, Chantal GANTCH, Vice-présidente, Eveline LAVAURE-CARDONA, Vice-présidente, David REDON, Vice-Président, Thierry MARTY, Vice-Président, Stéphanie DUPUY, Vice-présidente, Alain JAMBON, Vice-président, Marianne CHOLLET, Vice-présidente, Jean Louis ARCARAZ, Conseiller délégué, Jean-Luc DARQUEST, Conseiller délégué, Michel MILLAIRE, Conseiller délégué, Bernard GUILHEM, Conseiller délégué, Brigitte NABET-GIRARD, Conseillère déléguée, Gabi HOPER, Conseillère déléguée, Denis SIRDEY, Conseiller délégué, Michel MASSIAS, Conseiller délégué, Jean-Pierre ARNAUD, Armand BATTISTON, Gérard MUSSOT (suppléant de Sophie Blancheton),, Joachim BOISARD, Pascal LELEU (suppléant d'Emeline Brisseau),, Renaud CHALLENGEAS, Mireille CONTE-JAUBERT, Jérôme COSNARD, Jean Louis D'ANGLADE, Julie DUMONT, Philippe DURAND-TEYSSIER, Hélène ESTRADÉ, Lionel GACHARD, Christophe GALAN, Philippe GIRARD, Monique JULIEN, Fabienne KRIER, Michèle LACOSTE, Thierry LAFAYE, Bruno LAVIDALIE, David MESNIER (suppléant de Martine Lecouleux),, Jocelyne LEMOINE, Frédéric MALVILLE, Pierre MALVILLE, Paquerette PEYRIDIEUX, Laura RAMOS, Agnès SEJOURNET, Marie-Claude SOUDRY, François TOSI

Absents : 17

Jean Claude ABANADES, Bernard BACCI, Marie-Sophie BERNADEAU, Didier CAZENAVE, Sandy CHAUVEAU, Christophe DARDENNE, Christophe GIGOT, Patrick JARJANETTE, Marie-Noëlle LAVIE, Odile LUMINO, Gonzague MALHERBE, Gérard MOULINIER, Edwige NOMDEDEU, Alain PAIGNE, Christophe-Luc ROBIN, Baptiste ROUSSEAU, Jean-Philippe VIRONNEAU

Absents excusés ayant donné pouvoir de vote: 11

Jean-Luc LAMAISON pouvoir à Jean-Philippe LE GAL, Sébastien LABORDE pouvoir à Jean Louis ARCARAZ, Laurent KERMABON pouvoir à Agnès SEJOURNET, Jean-Luc BARBEYRON pouvoir à Michel MILLAIRE, Patrick HUCHET pouvoir à Armand BATTISTON, Philippe MARIGOT pouvoir à Jérôme COSNARD, Pierre-Jean MARTINET pouvoir à Fabienne KRIER, David RESENDÉ pouvoir à David REDON, Laurence ROUEDE pouvoir à Philippe BUISSON, Josette TRAVAILLOT pouvoir à Michel MASSIAS, Michel VACHER pouvoir à Chantal GANTCH

Monsieur Jacques LEGRAND a été nommé secrétaire de séance

POLITIQUES CONTRACTUELLES, HABITAT ET LOGEMENT
ATTRIBUTION D'UNE PARTICIPATION FINANCIÈRE À IMM
AMÉNAGEMENT POUR L'OPÉRATION "325-331 AVENUE DU GÉNÉRAL DE GAULLE" À IZON

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

Vu le règlement d'intervention de la Communauté d'agglomération du libournais (Cali) en faveur de la production de logement locatif social en vigueur,

Considérant que la société Immobilière Atlantic Aménagement projette de développer un projet de 16 logements locatifs sociaux sur une dent creuse du centre-bourg de la commune de Izon situé 325-351 Avenue du Général de Gaulle.

Considérant que le programme prévisionnel est le suivant :

| | PLUS | | PLAI | | PLS | | Total | |
|----|------|-----|------|----|-----|-----|-------|-----------|
| | Ind | Col | Ind | Co | Ind | Col | Ind | Col |
| T3 | | 4 | | 3 | | 1 | | 8 |
| T4 | 4 | | 2 | | 1 | 1 | 7 | 1 |
| = | | | | | | | | 16 |

Considérant que plan de financement prévisionnel de l'opération est le suivant :

| | Dépenses HT | % | | Recettes | % |
|---------------------|-------------|-------|------------------|-------------|-------|
| Charge foncière | 667 531 € | 30% | Etat | 55 480 € | 2 % |
| Travaux | 1 572 918 € | 69 % | CD 33 | 53 000 € | 2 % |
| Honoraires et frais | 12 521 € | 1 % | Financement Cali | 18 000 € | 1 % |
| | | | Action Logement | 32 000 € | 1 % |
| | | | Prêts | 2 043 829 € | 84 % |
| | | | Fonds propres | 244 701 € | 10 % |
| Total HT | 2 252 970 € | 100 % | | | |
| Total TTC | 2 447 010 € | 100 % | Total | 2 447 010 € | 100 % |

Considérant que l'opération d'Immobilière Atlantic Aménagement dont les caractéristiques sont détaillées ci-dessus répond aux critères définis dans le règlement d'intervention de La Cali en faveur de la production de logement locatif social,

Considérant que le versement de cette aide est conditionné à la signature de la convention de financement entre Immobilière Atlantic Aménagement et La Cali annexée à la présente délibération.

Considérant que conformément à l'article R.441-5 du code de la construction et de l'habitation, en contrepartie de la subvention versée pour l'opération susmentionnée, la Cali met en œuvre son droit de réservation de logements sociaux en se portant réservataire de logements aux conditions telles que définies dans la convention de réservation conclue avec Immobilière Atlantic Aménagement (La Cali disposera de droits de réservation correspondants à 10 % du nombre total de logements des programmes financés comportant un minimum de 5 logements, arrondis à l'entier le plus proche).

Vu l'avis de la commission Politiques contractuelles, habitat et logement du 9 novembre 2023,
Vu l'avis du Bureau communautaire du 6 novembre 2023,

Après en avoir délibéré,

Et à l'**unanimité (61** conseillers présents ou ayant donné pouvoir),

Le Conseil communautaire décide :

- d'octroyer à Immobilière Atlantic Aménagement une subvention d'un montant de 18 000 €,
- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer la convention de financement de ladite opération,
- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à mettre à jour l'annexe à la convention de réservation de logements sociaux entre La Communauté d'agglomération du Libournais et Immobilière Atlantic Aménagement (« liste des logements financés par La Cali auprès de Immobilière Atlantic Aménagement ouvrant droit à des réservations de logements ») afin de prendre en compte les logements réservés à La Cali en contrepartie du financement apporté à ce projet.

Envoyé en préfecture le 21/11/2023

Reçu en préfecture le 21/11/2023

Publié le

ID : 033-200070092-20231115-2023_11_290-DE

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 22 novembre 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
et par délégation
Philippe BUISSON,
Président de la Communauté d'Agglomération du
Libournais,
Président de séance



Jacques LEGRAND,
1^{er} Vice-président,
Secrétaire de séance

Envoyé en préfecture le 21/11/2023

Reçu en préfecture le 21/11/2023

Publié le



ID : 033-200070092-20231115-2023_11_290-DE



Convention de financement entre Immobilière Atlantic Aménagement et La Cali
pour l'opération 325-331 Avenue du Général de Gaulle sur la commune d'Izon

Entre

La communauté d'agglomération du Libournais, établissement public de coopération intercommunale, dont l'adresse est 42 rue Jules Ferry – 33503 Libourne Cedex, représentée par Philippe Buisson, président, dûment habilité,
Dénommé ci-après « La Cali »

Et

Immobilière Atlantic Aménagement, dont l'adresse est 20 rue de Strasbourg - CS 68729 - 79027 Niort Cedex, et représenté par Stéphane Tronel, Directeur Général, dûment habilité,
Dénommé ci-après « le bénéficiaire »

Vu la délibération n°2020-09-209 du 30 septembre 2020 définissant l'intérêt communautaire de la compétence équilibre social de l'habitat de la communauté d'agglomération du Libournais,

Vu le règlement d'intervention 2018-2023 de La Cali en faveur de la production de logement locatif social,

Vu la délibération n°2023-11-XXX du 15 novembre 2023 portant attribution d'une participation financière à Immobilière Atlantic Aménagement pour l'opération 325-331 Avenue du Général de Gaulle à Izon,

Il est convenu et arrêté ce qui suit :

Article 1 – Conditions d'intervention de La Cali

Dans le cadre de son Programme Local de l'Habitat 2018-2023 approuvé par délibération du 17 octobre 2019, La Cali contribue à la production de logements locatifs sociaux par l'attribution d'aides aux bailleurs sociaux sur la base du règlement d'intervention en vigueur.

Article 2- Contenu du programme et plan de financement

La présente convention est conclue pour la réalisation d'une opération de logement social sur la commune d'Izon dont le programme prévisionnel est le suivant :

| | PLUS | | PLAI | | PLS | | Total | |
|----|------|-----|------|----|-----|-----|-------|-----------|
| | Ind | Col | Ind | Co | Ind | Col | Ind | Col |
| T3 | | 4 | | 3 | | 1 | | 8 |
| T4 | 4 | | 2 | | 1 | 1 | 7 | 1 |
| = | | | | | | | | 16 |

Le coût et le plan de financement prévisionnels de cette opération ainsi que le montant de la participation

communautaire à la production de logements se décomposent comme ci-après

| | Dépenses HT | % | | Recettes | % |
|---------------------|-------------|-------|------------------|-------------|-------|
| Charge foncière | 667 531 € | 30% | Etat | 55 480 € | 2 % |
| Travaux | 1 572 918 € | 69 % | CD 33 | 53 000 € | 2 % |
| Honoraires et frais | 12 521 € | 1 % | Financement Cali | 18 000 € | 1 % |
| | | | Action Logement | 32 000 € | 1 % |
| | | | Prêts | 2 043 829 € | 84 % |
| | | | Fonds propres | 244 701 € | 10 % |
| Total HT | 2 252 970 € | 100 % | | | |
| Total TTC | 2 447 010 € | 100 % | Total | 2 447 010 € | 100 % |

Article 3 – Engagement de La Cali

La Cali s'engage à accorder à Immobilière Atlantic Aménagement pour l'opération 325-331 Avenue du Général de Gaulle, un financement d'un montant de 18 000 €.

Article 4 – Modalités de paiement de la participation financière de La Cali

La participation financière de La Cali sera versée au bénéficiaire après la signature de la présente convention de financement, sur présentation des pièces justificatives suivantes :

- Pour les opérations de construction et de renouvellement urbain réalisées en maîtrise d'ouvrage directe :
 - o Acompte de 40 % du montant de la participation financière à la signature de l'ordre de service de démarrage des travaux,
 - o Solde de la participation financière à la livraison de l'opération sur présentation de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) par l'organisme HLM, les prix de revient décomposé et plan de financement définitifs de l'opération.
- Pour les opérations réalisées en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) :
 - o Acompte de 40 % du montant de la participation financière après transmission du contrat de vente VEFA signé et de la déclaration d'ouverture de chantier,
 - o Solde de la participation financière à la livraison de l'opération sur présentation de la DAACT par le constructeur, les prix de revient décomposé et plan de financement définitifs de l'opération.

Pour la demande de solde de la participation financière, le bénéficiaire devra adresser à La Cali les justificatifs mentionnés ci-dessus.

Article 5 – Engagement du bailleur

En contrepartie de la participation financière communautaire pour l'opération susmentionnée, Immobilière Atlantic Aménagement s'engage à consentir à La Cali des réservations de logements sociaux.

En effet, comme le permet l'article R.441-5 du code de la construction et de l'habitation, en contrepartie du financement versé pour l'opération susmentionnée, La Cali souhaite mettre en œuvre son droit de réservation de logements sociaux en se portant réservataire de logements. Les conditions de mise en œuvre de ce droit de réservation sont définies dans une convention de réservation entre Immobilière Atlantic Aménagement et La Cali.

Article 6 – Durée de validité de la convention

La présente convention prend effet à compter de sa signature par les parties et prendra fin après le versement du solde de la participation financière.

Le délai maximal pour appeler le versement du solde de la participation financière correspond au délai applicable au dossier de demande de clôture de l'opération tel que décrit à l'article R.331-7 du code de la construction et de l'habitation.

Article 7 – Reversement du financement

Le financement accordé sera annulé en totalité ou en partie si le bénéficiaire renonce à la production ou modifie la programmation des logements tels que décrite à l'article 2 de la présente convention.

Si la demande de versement du solde de la participation financière n'a pas été présentée dans le délai précisé à l'article 6 de la présente convention, l'opération sera considérée comme annulée et l'acompte de 40 % devra, le cas échéant, être reversé à La Cali.

Article 8 – Modification de la convention

A titre exceptionnel, le bénéficiaire pourra demander la modification de la présente convention, par un avenant qui sera soumis à la délibération du conseil communautaire.

Article 9 – Contrôle

Le bénéficiaire s'engage à répondre à tout contrôle de La Cali sur place ou sur pièces, à toutes les étapes, et à lui communiquer tout document administratif, comptable ou financier relatif à l'exécution de la présente convention.

Article 10 – Résiliation de la convention

En cas d'inexécution de ses obligations par l'une des parties, la présente convention est, sauf cas de force majeure, résiliée de plein droit dans les conditions fixées ci-après.

La résiliation ne peut intervenir qu'après que la partie défaillante a été mise en demeure par l'autre partie d'accomplir ces obligations, dans un délai fixé par la mise en demeure.

Ce délai ne peut être inférieur à 15 jours et supérieur à trois mois.

Au cours de cette période, les deux parties sont tenues d'exécuter leurs obligations contractuelles.

Le délai court à compter de la notification de la mise en demeure expédiée en recommandé, avec avis de réception postale. Celle-ci doit être dûment motivée.

Article 11 – Information et communication

Le bénéficiaire devra avertir La Cali du démarrage des travaux faisant l'objet de la convention.

Il conviendra notamment de :

- disposer sur le chantier en un lieu visible de la voie publique le panneau de chantier sur lequel sera affiché le logo et le montant du financement de La Cali
- transmettre une photographie du panneau de chantier aux services de La Cali,
- mentionner le concours financier de La Cali dans toute action de communication liée à l'opération,
- inviter le Président de La Cali à l'inauguration de l'opération.

Une visite technique du programme financé pour les élus et agents de La Cali et de la commune d'implantation sera organisée par le bénéficiaire à la fin du chantier et en amont du travail sur les attributions des logements.

Fait à Libourne, en deux exemplaires, le 15 novembre 2023.

Pour La Communauté d'agglomération
du Libournais

Le Président,

Philippe BUISSON

Pour Immobilière Atlantic
Aménagement

Le Directeur Général,

Stéphane TRONEL



Annexe à la convention de réservation de logement sociaux entre
la communauté d'Agglomération du Libournais
et Immobilière Atlantic Aménagement

Mise à jour de la liste des logements financés par la Cali auprès de Immobilière Atlantic Aménagement ouvrant droit à des réservations de logements :

| Commune | Opération | Nombre de logements sociaux | Subvention de La Cali | Droits de réservations de La Cali | Particularité (s) du/des logement(s) réservé(s) | Date de mise en service | Date de fin de la réservation |
|---------|--|-----------------------------|-----------------------|-----------------------------------|---|-------------------------|-------------------------------|
| Izon | VEFA Avenue des Cavernes | 61 | 69 000 € | 6 | | | |
| Izon | 325-332 Avenue du Général de Gaulle | 16 dont 3 PLS | 18 000 € | 1 | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |

Fait à Libourne, en trois exemplaires, le 15 Novembre 2023

Pour La Communauté
d'agglomération du Libournais

Le Président

Philippe BUISSON

Pour Immobilière Atlantic
Aménagement

Le Directeur Général,

Stéphane TRONEL



SÉANCE DU 15 NOVEMBRE 2023

DELIBERATION n° 2023-11-291 – 1/4

Nombre de conseillers composant le Conseil Communautaire : 78

Nombre de conseillers communautaires en exercice : 78

Date de convocation : 09/11/2023

L'an deux mille vingt trois, le quinze novembre à 18 H 00, le Conseil communautaire s'est réuni, en la salle Daniel Malville à Vayres, sous la présidence de Monsieur Philippe BUISSON

Présents : 50

Philippe BUISSON, Président, Jacques LEGRAND, Vice-Président, Fabienne FONTENEAU, Vice-présidente, Hervé ALLOY, Vice-président, Jean-Philippe LE GAL, Vice-Président, Laurent DE LAUNAY, Vice-président, Chantal GANTCH, Vice-présidente, Eveline LAVAURE-CARDONA, Vice-présidente, David REDON, Vice-Président, Thierry MARTY, Vice-Président, Stéphanie DUPUY, Vice-présidente, Alain JAMBON, Vice-président, Marianne CHOLLET, Vice-présidente, Jean Louis ARCARAZ, Conseiller délégué, Jean-Luc DARQUEST, Conseiller délégué, Michel MILLAIRE, Conseiller délégué, Bernard GUILHEM, Conseiller délégué, Brigitte NABET-GIRARD, Conseillère déléguée, Gabi HOPER, Conseillère déléguée, Denis SIRDEY, Conseiller délégué, Michel MASSIAS, Conseiller délégué, Jean-Pierre ARNAUD, Armand BATTISTON, Gérard MUSSOT (suppléant de Sophie Blancheton),, Joachim BOISARD, Pascal LELEU (suppléant d'Emeline Brisseau),, Renaud CHALLENGEAS, Mireille CONTE-JAUBERT, Jérôme COSNARD, Jean Louis D'ANGLADE, Julie DUMONT, Philippe DURAND-TEYSSIER, Hélène ESTRADE, Lionel GACHARD, Christophe GALAN, Philippe GIRARD, Monique JULIEN, Fabienne KRIER, Michèle LACOSTE, Thierry LAFAYE, Bruno LAVIDALIE, David MESNIER (suppléant de Martine Lecouleux),, Jocelyne LEMOINE, Frédéric MALVILLE, Pierre MALVILLE, Paquerette PEYRIDIEUX, Laura RAMOS, Agnès SEJOURNET, Marie-Claude SOUDRY, François TOSI

Absents : 17

Jean Claude ABANADES, Bernard BACCI, Marie-Sophie BERNADEAU, Didier CAZENAVE, Sandy CHAUVEAU, Christophe DARDENNE, Christophe GIGOT, Patrick JARJANETTE, Marie-Noëlle LAVIE, Odile LUMINO, Gonzague MALHERBE, Gérard MOULINIER, Edwige NOMDEDEU, Alain PAIGNE, Christophe-Luc ROBIN, Baptiste ROUSSEAU, Jean-Philippe VIRONNEAU

Absents excusés ayant donné pouvoir de vote: 11

Jean-Luc LAMAISSON pouvoir à Jean-Philippe LE GAL, Sébastien LABORDE pouvoir à Jean Louis ARCARAZ, Laurent KERMABON pouvoir à Agnès SEJOURNET, Jean-Luc BARBEYRON pouvoir à Michel MILLAIRE, Patrick HUCHET pouvoir à Armand BATTISTON, Philippe MARIGOT pouvoir à Jérôme COSNARD, Pierre-Jean MARTINET pouvoir à Fabienne KRIER, David RESENDÉ pouvoir à David REDON, Laurence ROUEDE pouvoir à Philippe BUISSON, Josette TRAVAILLOT pouvoir à Michel MASSIAS, Michel VACHER pouvoir à Chantal GANTCH

Monsieur Jacques LEGRAND a été nommé secrétaire de séance

POLITIQUES CONTRACTUELLES, HABITAT ET LOGEMENT

MISE EN PLACE 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 ;

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. De plus, le travail d'analyse du peuplement du parc locatif privé, effectué dans le cadre du PLH, montre qu'il joue aujourd'hui sur le territoire un rôle de parc social de fait et accueille les ménages les plus modestes. Les acteurs locaux alertent sur les situations d'indécence dans lesquelles vivent une partie de ces locataires privés, précarisés et fragiles, en particulier dans les pôles urbains.

Considérant par ailleurs que le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées de la Gironde 2017-2023 indique, dans son axe 4, la nécessité de consolider la lutte contre l'habitat indigne en appui des stratégies de revitalisation des centres anciens et d'accompagner les élus dans la mise en œuvre d'actions incitatives et coercitives.

Considérant que l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain et l'Opération de Restauration Immobilière (OPAH-RU/ORI) effectives depuis le 1^{er} décembre 2018 sur la commune de Coutras et l'étude pré-opérationnelle qui les avaient précédées ont souligné une proportion importante d'habitat dégradé, susceptible de se développer.

Considérant que, dans le cadre de cette OPAH-RU/ORI, la veille et le traitement des situations d'habitat indigne effectués sur la commune de Coutras ont mis en avant la nécessité de compléter les dispositifs préexistants par le permis de diviser, à l'échelle de l'ensemble de la commune.

Considérant que la mise en place du permis de diviser à Coutras répond à ces enjeux de lutte contre l'habitat indigne.

Il est proposé d'instituer une autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans les immeubles existants selon les modalités suivantes :

1. Le cadre réglementaire du permis de diviser

Dans le cadre de ce dispositif, les travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant seront subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable par le Président de La Cali.

En effet, La Cali étant compétente en matière d'habitat, son président pourra rendre une décision pour chaque demande de permis de diviser sur le fondement de l'article L.126-18 du Code de la construction et de l'habitation. Il pourra, le cas échéant, refuser ou soumettre à conditions l'autorisation préalable lorsque les locaux à usage d'habitation créés ne respectent pas les conditions prévues par l'article L126-17 du Code de la construction et de l'habitation ou sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique.

De la même manière, La Calix étant également compétente en matière de permis de diviser sur le fondement de l'article L.126-19 du Code de la construction et de l'habitation. Il pourra, le cas échéant, refuser l'autorisation lorsque les locaux à usage d'habitation créés ne respectent pas les proportions et taille minimales fixées par le plan local d'urbanisme.

Le contenu de la demande devra être conforme aux éléments inscrits dans l'arrêté 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.

Enfin, lorsque des opérations de division conduisant à la création de locaux à usage d'habitation au sein d'un immeuble existant seront réalisées en l'absence de l'autorisation préalable, le représentant de l'État dans le département pourra, en application de l'article L183-14 du Code de la construction et de l'habitation, après avoir informé l'intéressé de la possibilité de présenter ses observations dans un délai déterminé, ordonner le paiement d'une amende au plus égale à 15 000 €. En cas de nouveau manquement dans un délai de trois ans, le montant maximal de cette amende sera porté à 25 000 €.

2. Le périmètre du permis de diviser

Les enjeux concernant l'habitat indigne ont été définis comme prioritaires sur l'ensemble de la commune de Coutras par l'étude pré-opérationnelle à l'OPAH-RU/ORI. Consécutivement, depuis la mise en place de cette opération au 1^{er} décembre 2018, plusieurs dizaines de situations relevant de l'habitat indigne ont été identifiées, aussi bien dans le centre-ville que dans les hameaux, confirmant ainsi la nécessité d'une intervention à l'échelle de la commune.

3. Les modalités de mise en œuvre du dispositif

Il est proposé de définir la date d'entrée en vigueur de ce dispositif et des obligations qui s'ensuivent pour les propriétaires au 1^{er} janvier 2024.

A compter de cette date, chaque demande d'autorisation de travaux conduisant à la création de locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant, ou permis de diviser, devra être adressée au service urbanisme de la Ville de Coutras 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).

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 dressant notamment la liste des pièces nécessaires à la complétude de son dossier, à savoir : un plan de situation du terrain, un plan de masse du terrain et des constructions existantes, le formulaire « permis de diviser » complété et signé, indiquant précisément la nature et la consistance des travaux pour lesquels l'autorisation est demandée, un plan coté faisant apparaître la situation avant des constructions existantes, un plan coté 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^{er} 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.

Un récépissé de dépôt sera remis au pétitionnaire dès lors que son dossier est complet.

En cas de dossier incomplet, une demande de pièces complémentaires sera formulée auprès du pétitionnaire. 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.

Enfin, dans le cadre de l'instruction du permis de diviser, une demande de visite sur site pourra être formulée auprès du pétitionnaire.

La Ville de Coutras sera chargée de la mise en œuvre opérationnelle du dispositif.

Vu l'avis de la commission Politiques contractuelles, habitat et logement du 9 novembre 2023,

Vu l'avis du Bureau communautaire du 6 novembre 2023,

Après en avoir délibéré,
Et à l'**unanimité** (61 conseillers présents ou ayant donné pouvoir),

Le Conseil communautaire décide :

- d'instaurer le régime d'autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant sur l'ensemble du territoire de la commune de Coutras,
- de valider les modalités de mise en œuvre de ce dispositif définies ci-dessus,
- de définir la date d'entrée en vigueur de ce dispositif et des obligations qui s'ensuivent pour les propriétaires au 1er janvier 2024,
- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer tous les documents nécessaires à l'exécution de 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

22 novembre 2023

Fait à Libourne

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
et par délégation
Philippe BUISSON,
Président de la Communauté d'Agglomération du
Libournais,
Président de séance



Jacques LEGRAND,
1^{er} Vice-président,
Secrétaire de séance



SÉANCE DU 15 NOVEMBRE 2023

DELIBERATION n° 2023-11-292 – 1/3

Nombre de conseillers composant le Conseil Communautaire : 78

Nombre de conseillers communautaires en exercice : 78

Date de convocation : 09/11/2023

L'an deux mille vingt trois, le quinze novembre à 18 H 00, le Conseil communautaire s'est réuni, en la salle Daniel Malville à Vayres, sous la présidence de Monsieur Philippe BUISSON

Présents : 50

Philippe BUISSON, Président, Jacques LEGRAND, Vice-Président, Fabienne FONTENEAU, Vice-présidente, Hervé ALLOY, Vice-président, Jean-Philippe LE GAL, Vice-Président, Laurent DE LAUNAY, Vice-président, Chantal GANTCH, Vice-présidente, Eveline LAVAURE-CARDONA, Vice-présidente, David REDON, Vice-Président, Thierry MARTY, Vice-Président, Stéphanie DUPUY, Vice-présidente, Alain JAMBON, Vice-président, Marianne CHOLLET, Vice-présidente, Jean Louis ARCARAZ, Conseiller délégué, Jean-Luc DARQUEST, Conseiller délégué, Michel MILLAIRE, Conseiller délégué, Bernard GUILHEM, Conseiller délégué, Brigitte NABET-GIRARD, Conseillère déléguée, Gabi HOPER, Conseillère déléguée, Denis SIRDEY, Conseiller délégué, Michel MASSIAS, Conseiller délégué, Jean-Pierre ARNAUD, Armand BATTISTON, Gérard MUSSOT (suppléant de Sophie Blancheton),, Joachim BOISARD, Pascal LELEU (suppléant d'Emeline Brisseau),, Renaud CHALLENGEAS, Mireille CONTE-JAUBERT, Jérôme COSNARD, Jean Louis D'ANGLADE, Julie DUMONT, Philippe DURAND-TEYSSIER, Hélène ESTRADE, Lionel GACHARD, Christophe GALAN, Philippe GIRARD, Monique JULIEN, Fabienne KRIER, Michèle LACOSTE, Thierry LAFAYE, Bruno LAVIDALIE, David MESNIER (suppléant de Martine Lecoulex),, Jocelyne LEMOINE, Frédéric MALVILLE, Pierre MALVILLE, Paquerette PEYRIDIEUX, Laura RAMOS, Agnès SEJOURNET, Marie-Claude SOUDRY, François TOSI

Absents : 17

Jean Claude ABANADES, Bernard BACCI, Marie-Sophie BERNADEAU, Didier CAZENAVE, Sandy CHAUVEAU, Christophe DARDENNE, Christophe GIGOT, Patrick JARJANETTE, Marie-Noëlle LAVIE, Odile LUMINO, Gonzague MALHERBE, Gérard MOULINIER, Edwige NOMDEDEU, Alain PAIGNE, Christophe-Luc ROBIN, Baptiste ROUSSEAU, Jean-Philippe VIRONNEAU

Absents excusés ayant donné pouvoir de vote: 11

Jean-Luc LAMAISON pouvoir à Jean-Philippe LE GAL, Sébastien LABORDE pouvoir à Jean Louis ARCARAZ, Laurent KERMABON pouvoir à Agnès SEJOURNET, Jean-Luc BARBEYRON pouvoir à Michel MILLAIRE, Patrick HUCHET pouvoir à Armand BATTISTON, Philippe MARIGOT pouvoir à Jérôme COSNARD, Pierre-Jean MARTINET pouvoir à Fabienne KRIER, David RESENDÉ pouvoir à David REDON, Laurence ROUEDE pouvoir à Philippe BUISSON, Josette TRAVAILLOT pouvoir à Michel MASSIAS, Michel VACHER pouvoir à Chantal GANTCH

Monsieur Jacques LEGRAND a été nommé secrétaire de séance

POLITIQUES CONTRACTUELLES, HABITAT ET LOGEMENT "PERMIS DE DIVISER" SUR LA COMMUNE DE LIBOURNE : MODIFICATION DE LA DÉLIBÉRATION INSTITUTIVE N°2018-04-080

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 statuts de La Communauté d'agglomération du Libournais ;
Vu l'ordonnance n°2020-71 du 29 janvier 2020 portant modification du Code de la construction et de l'habitation ;
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 la délibération du Conseil communautaire de La Cali n°2018-04-080 en date du 3 avril 2018 portant sur 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, dit « permis de diviser » sur la commune de Libourne,

Considérant que La Cali a mis en place 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 » sur la commune de Libourne par une délibération du 3 avril 2018, sur le fondement des articles L.111-6-1-1 à L.111-6-1-3 du Code de la construction et de l'habitation.

Considérant que l'ordonnance n°2020-71 du 29 janvier 2020 portant modification du Code de la construction et de l'habitation a abrogé notamment ses articles L.111-6-1-1 à L.111-6-1-3 relatifs au régime du permis de diviser et les a remplacés notamment par les articles L.126-16 à L.126-22.

Considérant qu'il convient de mettre à jour la délibération du 3 avril 2018 portant sur 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, sur la commune de Libourne, base réglementaire des décisions de permis de diviser rendues par La Cali, au regard de la réglementation en vigueur.

Il est proposé au Conseil communautaire d'apporter les modifications suivantes à la délibération n°2018-04-080 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, dit « permis de diviser » sur la commune de Libourne :

Visas :

Remplacer le 2^{ème} visa « Vu les articles L.111-6-1-1 à L.111-6-3 du Code de la construction et de l'habitation » par :

« 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 »

Point 2 – Le cadre réglementaire

Remplacer le 2^{ème} paragraphe par :

«Le Président de l'EPCI compétent en matière d'habitat et de Plan Local d'Urbanisme refuse l'autorisation à chaque fois que la division contrevient aux articles L.126-18 et L.126-19 du Code de la construction et de l'habitation. Il peut refuser ou soumettre à condition l'autorisation lorsque les locaux à usage d'habitation créés sont susceptibles de porter atteinte à la santé ou à la sécurité des occupants et à la salubrité publique, ou lorsque leur surface ne respecte pas la servitude de taille minimale fixée dans le Plan Local d'Urbanisme».

Point 4 – Les modalités de mise en œuvre du dispositif

Ajouter à la suite du 1er paragraphe :

« 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, disponible sur le site de la Cali, dressant notamment la liste des pièces nécessaires à la complétude de son dossier, à savoir : un plan de situation du terrain, un plan de masse du terrain et des constructions existantes, le formulaire « permis de diviser » complété et signé, indiquant précisément la nature et la consistance des travaux pour lesquels l'autorisation est demandée, un plan coté faisant apparaître la situation avant des constructions existantes, un plan coté 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 1er 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.

Un récépissé de dépôt sera remis au pétitionnaire dès lors que son dossier est complet.

En cas de dossier incomplet, une demande de pièces complémentaires sera formulée auprès du pétitionnaire. 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.

Enfin, dans le cadre de l'instruction du permis de diviser, une demande de visite sur site pourra être formulée auprès du pétitionnaire.

La Ville de Libourne sera chargée de la mise en œuvre opérationnelle du dispositif. »

Vu l'avis de la Commission Politiques contractuelles, Habitat et Logement du 9 novembre 2023,

Vu l'avis du Bureau communautaire du 6 novembre 2023,

Après en avoir délibéré,

Et à l'**unanimité** (61 conseillers présents ou ayant donné pouvoir),

Le Conseil communautaire décide:

- d'approuver l'ensemble des modifications portées à la délibération du Conseil communautaire de La Cali n°2018-04-080 en date du 3 avril 2018 portant sur 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, dit « permis de diviser » sur la commune de Libourne.

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 le 22 novembre 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
et par délégation
Philippe BUISSON,
Président de la Communauté d'Agglomération du
Libournais,
Président de séance



Jacques LEGRAND,
1^{er} Vice-président,
Secrétaire de séance

Envoyé en préfecture le 21/11/2023

Reçu en préfecture le 21/11/2023

Publié le



ID : 033-200070092-20231115-2023_11_292-DE