



Département de la GIRONDE
Arrondissement de Blaye
MAIRIE
de
CUBZAC LES PONTS
33240 CUBZAC LES PONTS
Téléphone : 05 57 43 02 11
Télécopie : 05 57 43 92 47
Email : mairie@cubzaclesponts.fr
Site : www.mairie-cubzaclesponts.com

Nombre de membres en exercice : 17
Quorum (art. L.2121-17 du CGCT) : 10
Nombre de membres présents : 14
Nombre de membres représentés : 2

Nombre de suffrages exprimés : 16
Pour : 16
Contre :
Abstentions :

Date Convocation : 29/09/2022
Date d'affichage de la convocation : 29/09/2022
Délibéré par le Conseil Municipal
À Cubzac les Ponts, le 03/10/2022

Envoyé en préfecture le 13/10/2022

Reçu en préfecture le 13/10/2022

Publié le 2207 2022 71 SLO

ID : 033-213301435-20221003-2022_058-DE

Délibération n° 2022-058

Lundi 03 octobre 2022

L'an deux mille vingt, le trois du mois d'octobre à dix-huit heures trente se sont réunis en dans le lieu ordinaire de leurs séances habituelles, les membres du Conseil municipal de la Commune de Cubzac-les-Ponts, sous la présidence de M. Alain TABONE, Maire de Cubzac-les-Ponts dûment convoqués le vingt-neuf septembre deux mille vingt deux

Présents : Alain TABONE – Gérard BAGNAUD – Nadia BRIDOUX-MICHEL – Jean-Pierre PRAT - Maribel SOARES – Michel BARSE – Nathalie TRIGANT - Benoit DULAU- Corinne JEANDONNET - Isabelle BERNADET - Elodie KOPF - Jean-Roger THULLIAS – Vincent TRISTRAM – Mathieu OLIVEIRA

Formant la majorité des membres en exercice.

Procurations : Cyril CHERIGNY procuration à Nadia BRIDOUX-MICHEL
Hélène BURESI procuration à Benoit DULAU

Absent(s) excusé(s) : Cyril CHERIGNY – Hélène BURESI – Elvira MOMMERT

Le Secrétaire de séance (art. L.2121-15 du CGCT) : Jean-Roger THULLIAS

**DELIBERATION PORTANT INSTAURATION DU PERMIS DE DIVISER
PERIMETRE DE LA COMMUNE
REGIME DE L'AUTORISATION PREALABLE**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de la construction et de l'habitation (CCH) et notamment ses articles L.111-6-1-1 et L.111-6-1-3,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles R.423-70-1 et R.425-15-2,

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « ALUR », et notamment son article 91,

Vu le décret n°2017-1431 du 03 octobre 2017 relatif à l'articulation des procédures d'autorisation d'urbanisme avec la procédure d'autorisation préalable de travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant, dite « permis de diviser »,

Vu l'arrêté du 08 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 la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN),

Vu le courrier en date du 11 mai 2022 portant sur la mise en place du service commun « lutte contre le mal logement »,

Vu la Commission Urbanisme élargit,

Vu le projet de convention d'adhésion au service commun « lutte contre le mal logement »,

Considérant le plan département d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) et le Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI),

Considérant le programme local de l'habitat (PLH) en cours d'élaboration
Cubzaguais – Communauté de communes,

Considérant que la commune de Cubzac les Ponts est compétente en matière de lutte contre l'habitat indigne,

Considérant le projet de création d'un service commun de lutte contre le mal logement géré par le Grand Cubzaguais – Communauté de communes,

Le Conseil municipal,

Monsieur le Maire rappelle que :

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite ALUR, renforce les outils de lutte contre l'habitat indigne en proposant notamment le permis de diviser, permettant d'encadrer les travaux conduisant à la division d'immeubles d'habitation pour les territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé ou dans lesquels l'habitat dégradé est susceptible de se développer.

Que les articles L.111-6-1-1 à L.111-6-1-3 du Code de la construction et de l'habitation instaurent le permis de diviser. L'objectif du permis de diviser est de lutter contre la division de grands logements en plusieurs locaux d'habitation ne répondant pas aux normes d'habitabilité (sécurité, salubrité, taille minimale, etc...) Il se traduit par une autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant. Cette autorisation peut être instaurée dans les secteurs où il y a une présomption d'habitat dégradé.

Les articles L.111-6-1-1 et -2 du Code de la Construction et de l'habitation précisent que cette autorisation peut être mise en place :

- **Au titre du Code de la construction et de l'habitation**, s'il y a présomption d'habitat dégradé. Il est ainsi possible de refuser ou de soumettre à conditions l'autorisation, lorsque les locaux à usage d'habitation créés sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique,
- **Au titre du Code de l'urbanisme**, si le règlement du PLU a délimité, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe. Lorsque les opérations de division requièrent une autorisation d'urbanisme, celle-ci tient lieu d'autorisation de division.

Considérant que pour toute opération de division conduisant à la création de locaux à usage d'habitation au sein d'un immeuble existant qui sont réalisées en l'absence de l'autorisation préalable, le représentant de l'Etat dans le département peut, après en avoir informé l'intéressé de la possibilité de présenter ses observations dans un nouveau délai déterminé, ordonner le paiement d'une amende financière au plus égale à 15 000,00€, pouvant aller jusqu'à 25 000,00€ en cas de récidive dans un délai de 3 ans.

Considérant qu'à défaut de notification d'une décision expresse dans un délai de 15 jours à compter du dépôt d'un dossier complet d'opération de division conduisant à la création de locaux à usage d'habitation au sein d'un immeuble existant, le silence de la commune vaut autorisation de diviser.

L'entrée en vigueur de ce dispositif, qui ne peut être fixée à un délai inférieur à 6 mois à compter de la date de publication de la présente délibération instaurant le permis de diviser. Ce délai doit permettre :

- De définir la gestion de ce nouveau dispositif par le service commun mutualisé « lutte contre le mal logement » et de recruter la personne en charge de l'instruction et des contrôles,
- De fixer les modalités de fonctionnement et de financement entre les communes via le service commun porté par le Grand Cubzaguais – Communauté des communes,

- D'informer les propriétaires de logements concernés par le secteur préalable de mise en location,
- De communiquer par le biais des médias (presse, internet ou autre) auprès du grand public, notamment les propriétaires-bailleurs, les locataires, les professionnels de l'immobilier (syndics, agences, notaires...),
- De définir les modalités de partenariat avec les administrations (Préfecture, DDTM, ARS, services fiscaux...) et les organismes sociaux (CAF et MSA).

Un exemplaire de cette délibération sera notamment transmis pour information au Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne et à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer chargés de la mise en œuvre des sanctions administratives et financières découlant de la réglementation sur le permis de diviser pour les propriétaires ne respectant pas le dispositif.

La présomption d'habitant dégradé :

Le diagnostic du programme local de l'habitat (PLH) du grand Cubzaguais met en évidence une présomption d'habitat dégradé. En effet, à l'échelle du territoire, le parc de logement présente un taux de logements privés potentiellement indignes légèrement supérieur à la moyenne départementale : 5,94% du parc de résidences principales privées contre 5,37% en Gironde (données PPPI 2017). Ces logements privés potentiellement indignes sont principalement de grande taille (plus de 75,00m²), en location (54%), et pour un tiers, occupés par des séniors.

Par ailleurs, les situations de fragilité sociale sont particulièrement marquées sur le territoire. Parmi les propriétaires occupants, 33% sont modestes ou très modestes selon les critères de l'ANAH. Parmi les locataires du parc privé, 77% des ménages pourraient prétendre à un logement social. Enfin, 30% des locataires du parc privé vivent sous le seuil de pauvreté.

Ces chiffres présentent une situation tendue associant une offre de logement abordable insuffisante et parfois dégradée à des ménages en difficulté économique et sociale. L'ensemble met en évidence une présomption d'habitat dégradé que le permis de diviser doit participer à maîtriser en assurant un contrôle des divisions de logement.

Monsieur le Maire entendu,

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal, à l'unanimité :

- **D'INSTAURER** à compter du 1^{er} juillet 2023 le permis de diviser, comme suivant :
 - o Régime de l'autorisation préalable sur le périmètre de la commune,
 - o De déléguer au service commun « lutte contre le mal logement » cette compétence, en contrepartie d'une adhésion de 50,00€ et d'un coût pour chaque dossier de 30,00€,
- **ACCEPTER** l'adhésion au service commun « lutte contre le mal logement » et le projet de convention de mise en place de ce service annexé à la présente délibération,
- **DONNER** pouvoir au Maire de signer l'ensemble des documents pouvant découler de l'exécution de cette délibération, y compris la délégation au service commun « lutte contre le mal logement » du Grand Cubzaguais – Communauté des communes,

Le Maire,

Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte qui sera affiché ce jour, au siège de la collectivité.

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'Etat ;



Le Maire,

Alain TABONE