

**AVENANT N°3 À LA CONVENTION DE MISE EN PLACE D'UN SERVICE
LUTTE CONTRE LE MAL LOGEMENT (LML)**

Envoyé en préfecture le 26/03/2025

Reçu en préfecture le 26/03/2025

Publié le

ID : 033-213301435-20250324-2025_023-DE

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment son article L. 5211-4-2, permettant à un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre et une ou plusieurs de ses communes membres, de se doter de services communs,

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR),

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

Vu le code de la construction et de l'habitation (CCH) et notamment ses articles L.634-1 à L.635-11 et R.634-1 à R.635-4,

Vu la convention de mise en place d'un service commun mutualisé de Lutte contre le Mal Logement à l'échelle du Grand Cubzaguais,

Vu les avenants n°1 et 2 à cette convention, portant intégration des communes de Saint-Gervais et Lansac au dispositif « Permis de Louer »

Vu les délibérations de chacune des communes adhérentes au service commun Lutte contre le Mal Logement visant à approuver la passation du présent avenant. Ces communes étant les suivantes :

- **Bourg** représentée par son Maire, Monsieur Pierre JOLY, agissant en vertu de la délibération du Conseil Municipal **en date du xxx**, et domiciliée à Bourg, 1 rue du château vieux.
- **Cubzac-les-Ponts** représentée par son Maire, Monsieur Alain TABONE, agissant en vertu de la délibération du Conseil Municipal **en date du xxx**, et domiciliée à Cubzac-les-Ponts, 49 avenue de Paris.
- **Gauriaguet**, représentée par son Maire, Monsieur Alain MONTANGON, agissant en vertu de la délibération du Conseil Municipal **en date du xxx**, et domiciliée à Gauriaguet, 6 rue de la Mairie.
- **Lansac** représentée par son Maire, Monsieur Eric POUCHARD, agissant en vertu de la délibération du Conseil Municipal **en date du xxx**, et domiciliée à Lansac, 13 route de Goujon,
- **Mombrier** représentée par sa Maire, Madame Valérie GUINAUDIE, agissant en vertu de la délibération du Conseil Municipal **en date du xxx**, et domiciliée à Mombrier, 4 le Bourg.
- **Peujard**, représentée par son Maire, Monsieur José LAGABARRE, agissant en vertu de la délibération du Conseil Municipal **en date du xxx**, et domiciliée à Peujard, 8 place Jean Jaurès.
- **Prignac-et-Marcamps** représentée par son Maire, Monsieur Francis BERARD, agissant en vertu de la délibération du Conseil Municipal **en date du xxx**, et domiciliée à Prignac-et-Marcamps, 85 avenue des Côtes de Bourg.
- **Pugnac**, représentée par son Maire, Monsieur Jean ROUX, agissant en vertu de la délibération du Conseil Municipal **en date du xxx**, et domiciliée à Pugnac, 558 rue de l'hôtel de ville.
- **Saint-André-de-Cubzac** représentée par sa Maire, Madame Célia MONSEIGNE, agissant en vertu de la délibération du Conseil Municipal **en date du xxx**, et domiciliée à Saint-André-de-Cubzac, 8 place Raoul Larche.
- **Saint Gervais**, représentée par son Maire, Monsieur Patrice POTIER, agissant en vertu de la délibération du Conseil Municipal **en date du xxx**, domiciliée à Saint-Gervais, 1 château de Bart.

- **Saint-Laurent-d'Arce** représentée par son Maire, Monsieur Jean en vertu de la délibération du Conseil Municipal en date du Saint-Laurent-d'Arce, 8 rue Pierre Georget.
- **Tauriac**, représentée par son Maire, Monsieur Roger TARIS, agissant en vertu de la délibération du Conseil Municipal en date du xxx, et domiciliée à Tauriac, 2 rue des écoles.
- **Val de Virvée**, représentée par son Maire, Monsieur Christophe MARTIAL, agissant en vertu de la délibération du Conseil Municipal en date du xxx, et domiciliée à Val-de-Virvée, 18 rue d'Aubie.

Vu la délibération en date du 19 février 2025 du Conseil Communautaire du Grand Cubzaguais approuvant la passation du présent avenant n°3 à la convention de création du service commun mutualisé LML du Grand Cubzaguais,

CONTEXTE

Depuis le 1^{er} janvier 2023, un service commun de lutte contre le mal logement a été mis en place à l'échelle intercommunale.

En effet, les communes de Grand Cubzaguais Communauté de Communes (G3C) ont souhaité mutualiser leurs moyens pour lutter contre l'habitat indigne. Certaines communes ont également fait part à leur intercommunalité de leur souhait de mettre en place le permis de louer et le permis de diviser.

C'est pourquoi elles ont demandé au Grand Cubzaguais d'envisager un moyen de mutualiser la gestion de ces nouveaux services à l'échelle intercommunale.

Ainsi, le Grand Cubzaguais, soucieux de fournir un service de qualité, afin de rationaliser le service public et répondre à la demande des Communes, en cohérence avec son action en lien avec la planification de l'habitat et la rénovation énergétique, a décidé de créer un service commun intercommunal chargé de la lutte contre le mal logement, incluant la mise en place du permis de louer et du permis de diviser. Ce service a été mis en place au 1^{er} janvier 2023.

Depuis cette date, une série d'évènements a rendu nécessaire la passation d'un avenant n°3 à la convention de mise en place du service commun.

IL A AINSI ETE CONVENU ET ARRETÉ CE QUI SUIT,

Article 1 : Objet de l'avenant

Au lancement du service commun LML, l'ANAH de la Gironde, souhaitant encourager les communes à mettre en place des dispositifs de lutte contre l'habitat indigne, avait décidé de co-financer les postes de chargé de mission dédiés à la mise en œuvre de ces dispositifs.

Le coût du poste d'instructrice dédié au service commune LML du Grand Cubzaguais a ainsi bénéficié d'une subvention à hauteur de 50% en 2023.

Le plan de financement prévisionnel du service, et par conséquent, le montant de la participation résiduelle des communes adhérentes, avaient été calculés en fonction du co-financement par l'ANAH.

Il est rappelé ici la règle d'indépendance financière liée à l'outils juridique du service commun, par laquelle le service doit s'équilibrer sans l'aide de la Communauté de Communes.

- ***Des modifications nécessaires en lien avec les tarifs du service commun***

Début 2024, l'ANAH a fait savoir aux communes qu'elle cessait son engagement pour le financement de ce type de poste. Par courrier en date du 15 mars 2024, la DDTM de la Gironde écrivait ainsi à Madame la Présidente de la Communauté de Communes :

« Votre collectivité a bénéficié, pour un engagement d'un an pour l'année 2023, du cofinancement de l'Anah à hauteur de 50% soit 18 750 €, d'un poste de chargé de mission ouvrant à la lutte contre l'habitat indigne sur votre territoire. Je suis au regret de vous annoncer que les engagements de l'Anah en Gironde pour le financement de poste visant la lutte contre l'habitat indigne ne pourront plus être renouvelés.

En effet, un échange avec le siège de l'Anah est intervenu courant décembre dernier. Il apparaît que ce type de financement, mis en place par la DDTM de la Gironde pour aider financièrement les collectivités dans la lutte contre l'habitat indigne, ne correspond pas au régime d'intervention de l'Anah. Le financement de postes par l'Anah se limite exclusivement au financement de chefs de projets pour les programmes animés complexes, dont vous allez bénéficier dans le cadre de l'OPAH-RU à venir sur votre territoire, mais il ne peut pas concourir à l'exercice des compétences des collectivités en matière de lutte contre l'habitat indigne. En conséquence, l'Anah a formulé la demande de faire cesser sans délai ce type de financement déployé en Gironde. Le Conseil départemental de la Gironde, en tant que délégataire des aides à la pierre, se voit donc dans l'obligation de ne plus prendre de nouveaux engagements en ce sens. »

De fait, à l'occasion de la réunion bilan du service commun organisée en date du 4 décembre dernier, compte tenu de la disparition de la subvention annuelle de l'ANAH, il a été constaté l'impossibilité pour le service commun d'équilibrer son budget annuel.

Les communes membres ont donc décidé de la stratégie suivante :

- **Conformément aux articles 4 et 4.4 de la convention de mise en place du service**, de prendre en charge l'intégralité du cout du service et par conséquent déficit cumulé constaté en 2023 et 2024. Le montant dû par commune étant calculé par nombre d'actes instruits par commune. Un titre de recette spécifique sera émis à cet effet par la Communauté de Communes.
- **Conformément à l'article 4.4 de la convention**, de décider par le présent avenant n°3, d'augmenter le montant de la participation des communes à partir du 01/01/2025 afin d'assurer l'équilibre financier du service pour les années à venir.

- ***Des modifications nécessaires en lien avec la fixation et et la récupération des amendes administratives liées au permis de louer.***

En cas de non-respect de l'obligation d'obtention d'un permis de louer par les propriétaires bailleurs, la Loi prévoit la possibilité de mener une procédure coercitive pouvant aller jusqu'à une amende administrative prononcée par le Préfet à rencontre du propriétaire.

Jusqu'à fin 2023, c'était l'ANAH qui percevait le montant de ces amendes. Depuis le 01/01/2024, ce sont les communes, sur lesquelles le dispositif de permis de louer a été mis en place, qui percevront ce montant. A charge pour elles de mettre en œuvre la procédure de fixation et de récupération des amendes administratives. Le présent avenant vient préciser la répartition des missions entre le service instructeur » permis de louer », et la commune, dans le cadre de la mise en œuvre de cette procédure.

Article 2 : Modification de l'article 4 de la convention « DISPOSITIONS FINANCIERES »

La rédaction de l'article 4 - « DISPOSITIONS FINANCIERES » est mise à jour pour tenir compte des nécessités exposées ci-dessus. Cet article est désormais rédigé comme suit :

Le coût du service commun est intégralement pris en charge par les collectivités bénéficiaires du service. Une refacturation de ce coût global est effectuée annuellement sur la base d'une répartition par commune, dont la détermination et le mode de calcul sont décrits à l'article 4.1 de la présente convention.

4.1 – Composition du budget annuel global du service

Le coût global du service comprend les charges liées au fonctionnement du service et en particulier les charges de personnel, les flux, les fournitures, le coût de renouvellement des biens à l'exclusion de toute autre dépense non strictement liée au fonctionnement du service.

Il est précisé que la commune et le service commun assument les frais d'affranchissement liés à leurs obligations.

4.2 - Détermination de la participation des communes

Le cout du service doit être intégralement financé par les communes adhérentes conformément à la règle établie par le Code général des collectivités locales, visée dans l'article 1.1 de la présente convention.

Afin de parvenir à ce financement, la participation communale est établie de la manière suivante :

- Les communes adhérentes au service participent au financement de la mission de base "lutte contre l'habitat indigne" avec un forfait d'entrée annuel de 100,00 €.
- Les communes qui le souhaitent, instaurent le permis de louer. Chaque dossier d'autorisation de mise en location sera facturé 105,00 €.
- Les communes qui le souhaitent, instaurent le permis de diviser. Chaque dossier d'autorisation de division sera facturé 60,00 €.

Ces coûts pourront être actualisés annuellement par avenant à la date d'anniversaire de la convention en vue d'assurer l'équilibre financier du service, en fonction des bilans comptables de ce dernier

4.3 Modalités de remboursement des frais du service commun :

Les charges de fonctionnement du service seront facturées annuellement aux communes par G3C en fonction des réalisations effectives.

Article 3 : Modification de l'article 3.1.2 « Le Permis de Louer »

La rédaction de l'article 3.1.2 « Le permis de louer » est amendé des missions liées à la fixation et à la récupération des amendes liés au permis de louer. Cet article est désormais rédigé comme suit :

3.1.2 Le permis de louer

Autorisation préalable	Détails	Commune	Service commun	Pétitionnaire
------------------------	---------	---------	----------------	---------------

Phase 1 : Réception du dossier				
Dépôt préalable à la location	Dépôt 15 jours suivant la signature du bail			X
Possibilité de réception du formulaire cerfa n°15652*01 par voie électronique ou papier	Possibilité de réception du formulaire cerfa n°15651*01 par voie électronique ou papier	X		
Inscription du dossier dans la liste d'enregistrement de permis de louer en lui attribuant un numéro	Inscription du dossier dans la liste d'enregistrement de permis de louer en lui attribuant un numéro	X		
Renseignement du cadre réservé à l'administration du formulaire	Renseignement du cadre réservé à l'administration du formulaire	X		
Vérification de la complétude du dossier (formulaire rempli, daté et signé et liste des pièces inscrites dans le formulaire).	Vérification de la complétude du dossier (formulaire rempli, daté et signé et liste des pièces inscrites dans le formulaire)	X		
Délivrance d'un récépissé au pétitionnaire <u>immédiatement</u>	Délivrance d'un récépissé au pétitionnaire, <u>dans la semaine suivant le dépôt</u> Condition au bénéfice des AL subordonnée à la production du récépissé	X		
	Copie du récépissé transmise pour information par le propriétaire au locataire			X
Transmission du dossier au Service commun Mal Logement, dans les 3 jours suivant réception, accompagné d'un avis du maire.	Transmission du dossier au Service commun Mal Logement, dans les 3 jours suivant réception, accompagné d'un avis du maire.	X		
Phase 2 : Instruction du dossier				
Etude du dossier à sa réception, délai d'instruction d'1 mois avec accord tacite	Enregistrement de la déclaration pour le suivi par le Service commun Mal logement		X	
Prise de rdv et visite du logement dans le délai d'instruction	<u>Information du pétitionnaire</u> : - De l'incomplétude du dossier - Du non-respect de la loi (logement frappé d'un arrêté de police, diagnostics techniques non conformes)		X	
Rédaction d'un arrêté	La collectivité ne peut pas refuser la location, il n'y a pas d'arrêté produit		X	
Arrêté joint au contrat de bail (Autorisation caduque si non location sous 2 ans)				X
Possibilité de transfert de l'autorisation		X		
Phase 3 : fixation et récupération des amendes				

Courrier de rappel (CAF) envoyé aux propriétaires bailleurs	Délai : 3 mois Rédigé par le service et transmis par la commune	Envoyé en préfecture le 26/03/2025 Reçu en préfecture le 26/03/2025 Publié le ID : 033-213301435-20250324-2025_023-DE		
				
Courrier contradictoire envoyé aux propriétaires bailleurs	Délai : 1 mois Rédigé par le service et transmis par la commune	X	X	
Collecte des preuves et constitution d'un dossier complet pour récupération de l'amende	En cas d'absence de réactions par le propriétaire	X		
Transmission du dossier complet à la DDTM		X		
Emission du titre de paiement		X		

Article 4 : Date d'effet du présent avenant

L'ensemble des dispositions prévues dans le présent avenant seront applicables, à effet rétroactif, à compter du 1^{er} janvier 2025.

Article 5 : Autres dispositions

Toutes les autres clauses et conditions de la convention de création du service commun mutualisé LML non modifiées par le présent avenant restent inchangées.

Fait en 14 exemplaires à Saint-André de Cubzac,
le

Valérie GUINAUDIE, Présidente de Grand Cubzaguais Communauté de Communes	Francis BERARD, Maire de Prignac et Marcamps
Pierre JOLY, Maire de Bourg	Jean ROUX, Maire de Pugnac
Alain TABONE, Maire de Cubzac les Ponts	Célia MONSEIGNE, Maire de Saint-André de Cubzac
Eric POUCHARD, Maire de Lansac	Patrice POTIER, Maire de Saint-Gervais
Alain MONTANGON, Maire de Gauriaguet	Jean-Pierre SUBERVILLE, Maire de Saint-Laurent d’Arce
Valérie GUINAUDIE, Maire de Mombrier	Roger TARIS, Maire de Tauriac
José LAGABARRE, Maire de Peujard	Christophe MARTIAL, Maire de Val de Virvée

--	--

Envoyé en préfecture le 26/03/2025

Reçu en préfecture le 26/03/2025

Publié le

ID : 033-213301435-20250324-2025_023-DE

