

DÉPARTEMENT de la GIRONDE
ARRONDISSEMENT de BORDEAUX
Commune de LORMONT

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

EXTRAIT
du Registre des Délibérations du Conseil Municipal

Séance ordinaire du VENDREDI 21 JUIN 2019

L'an deux mille dix-neuf, le vendredi vingt et un à dix-huit heures,

Le Conseil Municipal de la Commune LORMONT, convoqué par Monsieur le Maire, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de Monsieur Jean TOUZEAU.

Présent(e)s : Jean TOUZEAU, Josette BELLOQ, Philippe QUERTINMONT, Yasmina BOULTAM, Marc GALET, Marielle DESCOUBES SIBRAC, Bernard RIVAILLÉ, Claude DAMBRINE, Tayeb BARAS, Pierrette DUPART, Stéphane PERES DIT PEREY, Michèle FAORO, Jean-Claude FEUGAS, Cyrille PEYPOUDAT, Jannick MORA, Grégoric FAUCON, Mireille KERBAOL, Brétislav PAVLATA, Maria Del Pilar RAMIREZ, Jean-Louis COUTURIER, Danielle JOUS, Vincent COSTE, Maférima DIAGNE, Alexandre CHADILI, Loubna EDNO-BOUFAR, Jean-Pierre BACHÈRE, Jean-Baptiste DEFRANCE, Mónica CASANOVA.

Absente excusée ayant donné procuration :
Suna ERDOGAN (procuration Yasmina BOULTAM).

Absent excusé : Salim KOÇ.

Absent(e)s : Aziz S'KALLI BOUAZIZA, Myriam LECHARLIER, Marc SALLOT, Frédéric BERGMAN, Richard UNREIN.

Conseillers en exercice : 35

Nombre de présents : 28

Nombre de votants : 29

N° 2019/21.06/16

LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE : MISE EN PLACE

* PERMIS DE LOUER

* PERMIS DE DIVISER

* DÉCLARATION DE LOUER

Monsieur Jean-Pierre BACHÈRE est désigné en qualité de Secrétaire de séance.

Claude DAMBRINE, adjointe déléguée à l'habitat, à l'environnement et à l'urbanisme explique aux membres de l'assemblée délibérante que :

La lutte contre l'habitat indigne est aujourd'hui une compétence de la Métropole depuis la loi ALUR de 2014. Cette compétence Métropolitaine s'est vue renforcée par la loi ELAN en novembre 2018. Mais notre commune a toujours été impliquée de façon active, notamment via 2 OPAH sur le vieux bourg.

Aujourd'hui, il convient de saisir officiellement la Métropole pour demander la mise en place de la compétence du permis de louer et du permis de diviser et de la déclaration de mise en location. La présente délibération n'est qu'une étape dans le processus de décision. Plusieurs réunions entre la Métropole et les Villes de l'agglomération ont eu lieu afin de préparer ce sujet qui est un acte fort et concerne l'ensemble des 28 communes.

La Ville de Lormont est aujourd'hui amenée à prendre position pour renforcer encore la lutte contre l'habitat indigne.

L'objet de la présente délibération est de saisir Bordeaux Métropole et d'engager les préalables d'études et continuer les échanges avec Bordeaux Métropole sur les périmètres et typologies les plus concernées, ainsi que les moyens adaptés à mettre en oeuvre.

Trois outils sont envisagés :

L'autorisation préalable à la mise en location (dit "permis de louer") :

Il s'agit d'une autorisation préalable de location, suite à visite du bien. Pour Lormont, ce permis de louer concernerait le secteur du vieux bourg, correspondant au périmètre de l'AVAP et incluant les extrémités des quais au nord et au sud, jusqu'en limite communale.

Le principe est que tout propriétaire souhaitant mettre son bien prochainement en location (les locations en cours ne sont pas concernées) serait dans l'obligation, avant la signature du bail, de faire une demande d'autorisation en Mairie et de lui fournir les diagnostics habituels à la location.

En cas de refus d'une demande d'autorisation de louer la décision est transmise à la Caisse d'Allocations Familiales ainsi qu'à divers organismes autorisés ou habilités. Il s'agit donc d'un acte administratif fort.

Le permis de diviser (ou autorisation préalable de diviser) :

Il s'agit aussi d'une autorisation préalable (comme le "permis de louer") afin de contraindre les propriétaires à respecter les règles d'habitabilité définies dans le code de l'urbanisme et de la construction.

Il permet de stopper les divisions illégales de grandes habitations en logements trop petits. Le secteur concerné est à préciser et doit être en corrélation avec un enjeu identifié de lutte contre l'habitat indigne.

La déclaration de louer :

Elle a aussi pour but la prévention de l'habitat indigne mais est utilisée à des fins statistiques et d'observation, notamment afin de quantifier le taux de rotation de locataires dans un secteur ou/et une typologie de biens.

Cette déclaration est sollicitée uniquement après la location du bien, contrairement au "permis de louer" qui est un préalable. Le secteur et/ou la typologie des biens concernés sont à préciser. La déclaration de louer permettra ainsi de créer des "vigilances".

Le Conseil Municipal est à nouveau sollicité dès que les dispositifs auront été finalisés avec Bordeaux Métropole et pourront passer à la phase opérationnelle.

La Ville de Lormont s'engage à :

- * Préciser les enjeux et les attentes pour chaque dispositif (volume, typologie de bien concerné, territoire concerné, etc ...).
- * Mettre en oeuvre de façon concertée avec Bordeaux Métropole chacun de ces dispositifs au titre du pouvoir de Police spéciale du Maire.
- * Prendre à sa charge, après concertation avec la Métropole, une partie des moyens spécifiques liés à la mise en place de ces 3 outils de lutte contre l'insalubrité.

Avis favorable de la Commission Ville verte et habitée du 6 juin 2019.

Ceci étant exposé, il est donc demandé à l'assemblée délibérante d'adopter les termes de la délibération suivante :

La Ville de Lormont,

Vu l'article L2121-29 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu les articles L631-1 à L635-11 et R634-4 du Code de la construction et de l'habitation ;

Vu la loi N° 2014-366 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 de mise en location sur les territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé ;

Vu le décret N° 2016-1790 du 19 décembre 2016 relatif aux régimes de déclaration et d'autorisation préalable de mise en location ;

Vu l'arrêté ministériel du 27 Mars 2017 relatif au formulaire de demande d'autorisation préalable de mise en location de logement et au formulaire de déclaration de transfert de l'autorisation préalable de mise en location de logement ;

Entendu le rapport de présentation,

Considérant que seule une délibération de Bordeaux Métropole permettra à l'ensemble des communes de son territoire de statuer au sujet de ces outils de lutte contre l'habitat indigne ;

Considérant que la Ville de Lormont a toujours été volontaire en matière de lutte contre l'habitat indigne ;

Considérant qu'une nouvelle délibération précisera les modalités de mise en oeuvre (délégation, autorité administrative, suivi, actions contraignantes, etc ...) ;

DÉCIDE

Article unique :

d'autoriser Monsieur le Maire à saisir Bordeaux Métropole sur la mise en place de ces 3 outils complémentaires de lutte contre l'insalubrité : le permis de louer (1), le permis de diviser (2) et la déclaration de louer (3), et d'étudier avec Bordeaux Métropole les territoires et les moyens à mettre en oeuvre.

VOTE :

POUR :

- 23 - Groupe des Élu(e)s Socialistes et Personnalités de Progrès,
- 3 - Groupe des Élu(e)s Communistes et Républicains,
- 1 - Groupe Europe Écologie les Verts,
- 1 - Groupe Choisir Lormont
- 1 - Groupe Nouveau Parti Anticapitaliste.

Le Maire, Jean TOUZEAU :

** certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte ;*

** informe qu'il pourra 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.*

FAIT A LORMONT, le 24 juin 2019
pour extrait certifié conforme au registre des délibérations,

**Le Maire,
Jean TOUZEAU**