

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Conseillers en exercice : 37
Conseillers présents : 25
Conseillers votants : 29

Pour : 29
Contre : 0
Abstention : 0

Délibération n°50-220608-12

L'an deux mil vingt-deux, le 08 juin, le Conseil Communautaire, dûment convoqué s'est réuni, à Fours, convocation légale en date du 31 mai 2022, sous la présidence de MME PICQ
Secrétaire de séance : MME MERCHADOU

PRESENTS :

Bayon sur Gironde : MME BLOUIN ; **Berson** : MME TREBUCQ, M. TREBUCQ ; **Blaye** : M. BROSSARD, MMES SARRAUTE, MERCHADOU, PAIN-GOJOSSO, ZANA ; **Campugnan** : M. LAÉ ; **Fours** : M. BELIS ; **Générac** : M. HERAUD ; **Plassac** : M. BERNARD ; **St Christoly** : MMES PICQ, VIRUMBRALES, MM. DEBET, GRIMEE ; **St Ciers de Canesse** : M. ROBIN ; **St Genès** : M. SARTON ; **St Girons d'Aiguevives** : MME MOLBERT, M. PAGE ; **St Martin Lacaussade** : M. BEDIS ; **St Paul** : M. DUEZ ; **St Seurin de Bourg** : M. BESSON ; **Samonac** : MME GIOVANNUCCI ; **Saugon** : MME SOULARD ;

ABSENTS EXCUSES :

Blaye : M. BALDÈS ; M. RENAUD ; **Cars** : MME DELAUGE, M. ZORRILLA ; **Comps** : MM. BAYARD, GRIMARD ; **St Martin Lacaussade** : MME CHARDAT ; **Villeneuve** : MME VERGÈS ;

POUVOIRS :

M. GIROTTI à MME PAIN-GOJOSSO
M. CARREAU à MME PAIN-GOJOSSO
M. SABOURAUD à M. BROSSARD
M. RODRIGUEZ à MME PICQ

Formant la majorité en exercice,

OBJET : DISPOSITIF PERMIS DE LOUER (MME PICQ)

Par délibération du 10 avril 2019, la Communauté de Communes de Blaye (CCB) a acté la mise en place du dispositif permis de louer à compter de janvier 2020. Lancée pour une durée d'expérimentation de 3 ans, l'année 2022 constitue ainsi l'année de bilan pour envisager la poursuite de ce dispositif et c'est pourquoi il convient de présenter les résultats de plus de deux années de mise en œuvre (cf présentation jointe).

Il est important de rappeler que ce dispositif a conduit à la création d'un pôle d'appui technique et social au sein du CIAS. Un chargé de mission a été recruté pour assurer cette mise en œuvre du projet, mais aussi apporter une assistance à maîtrise d'ouvrage aux maires dans leurs prérogatives de lutte contre l'habitat indigne (prise d'arrêté de péril, constatation d'infraction au Règlement Sanitaire Départemental). Ce poste est cofinancé à 50% par l'ANAH pour la période 2019-2026.

Bilan des deux années du dispositif spécifique du permis de louer

Actuellement le dispositif Permis de louer se décline sur le territoire communautaire comme suit :

- La commune de Gauriac a choisi le dispositif de déclaration à la collectivité (CCC L634-1 à L634-5 / R634-1 à R634-4) de la mise en location d'un bien dans les 15 jours suivant la conclusion d'un nouveau contrat de location. Cette déclaration se fait simplement en envoyant le formulaire CERFA approprié et le dossier des diagnostics techniques du logement,
- Initialement les communes de Berson, Blaye, Générac, Plassac, Saint Christoly de Blaye, Saint Girons d'Aiguevives, Saint Martin Lacaussade, Saint Paul, rejointes depuis par les communes de Campugnan, Cars, Fours et St Genès de Blaye, proposent le dispositif de l'autorisation préalable de mise en location (CCC L635-1 et suivants / R635-1 à R635-4). Vient s'ajouter à la procédure, une visite technique du logement par le technicien permettant de constater de visu, les éventuels désordres.

456 dossiers ont été traités en 2020/2021 avec une répartition égale entre ces deux années malgré la crise sanitaire (225 dossiers en 2020 et 231 dossiers en 2021). La mesure a fait l'objet d'une large communication (édition de plaquettes, réunions publiques et avec professionnels/partenaires, articles presse) afin d'en améliorer la perception et l'acceptation par les propriétaires et professionnels.

Les 2/3 des dossiers traités ont fait l'objet d'un accord direct. Les dossiers avec accord sous réserve donnent lieu à des travaux dans les 2 mois avec vérification par le technicien CCB. Les principaux motifs de réserve portent sur la sécurité des fenêtres, la ventilation, l'électricité ou encore les moisissures. On note seulement 1 refus par an et une vingtaine en moyenne de dossiers classés sans suite (mutation du bien, changement d'avis du propriétaire, litige propriétaire/artisan...).

Le dispositif est réactif et correspond aux attentes des propriétaires avec un délai de traitement, entre la complétude du dossier et l'édition de l'arrêté de décision, de 7 à 10 jours. Pour rappel, le délai de traitement légal (Loi ALUR) ne peut dépasser un mois.

Mission complémentaire d'accompagnement contre le mal logement

L'accompagnement du technicien dans la qualification des désordres permet aux communes de gagner du temps par rapport à la procédure classique. Le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) n'étant alors saisi que pour les situations les plus complexes à qualifier.

Sur les deux années 2020/2021, 48 situations de mal logement ont été accompagnées. Signalées pour près de la moitié par les locataires et plus de 1/3 par les services sociaux (CIAS et Centre Hospitalier) ; à la marge certaines situations remontent des mairies. Pour près de la moitié, le règlement de la situation se fait à l'amiable, mais près d'1/4 ont dû passer par les services municipaux pour mise en demeure. Certains propriétaires ont pu être redirigés vers les services de l'OPAH pour des subventions de travaux. Le service vient en appui des maires à exercer leur pouvoir de police dans les différentes procédures qui permettent de lutter contre le mal logement. Il s'agit de les soutenir sur les aspects techniques et réglementaires (identification des situations, constatations des dommages RSD ou décence), mais également en soutien administratif (rédaction d'actes, d'arrêtés, intermédiaires avec les différentes instances départementales, préfecture, ARS, PDLHI).

A noter que le CIAS a conventionné avec la CAF et la MSA dès 2020 dans le cadre de l'indécence. Les rapports techniques du service font foi pour le signalement d'un logement indécemment auprès de ces 2 organismes sociaux et notre expertise est également reconnue pour la levée des réserves dans le cadre de la conservation des aides au logement. Les relations développées avec les professionnels de l'immobilier sur le territoire nous permettent aussi de pouvoir, dans certains cas, trouver des solutions d'hébergement mais aussi de repérer des logements potentiellement indécents.

Le retour de l'expérimentation du dispositif Permis de louer et la création du pôle d'appui technique et social au sein du CIAS pour animer cette démarche et lutter contre le mal logement, est largement positif. La politique communautaire mise en place et le soutien technique proposé aux maires font également de la CCB un exemple à suivre, reconnu par les partenaires (ANAH, PDLHI) et les communautés de communes voisines.

Après débat, il est demandé au Conseil :

- De valider la poursuite du dispositif permis de louer tel que décliné actuellement sur le territoire communautaire,
- D'autoriser le Président ou son représentant à signer toutes pièces relatives à la présente délibération.

A l'unanimité, le Conseil accepte ces propositions et mandate le Président pour la signature des pièces relatives à cette opération.

Fait et délibéré les jours, mois et an ci-dessus.
Pour copie conforme, le 13 juin 2022

Le Président,
Pour le Président, empêché,
La Vice-Présidente en charge de la Cohésion
Sociale, de la Solidarité, de l'Habitat,
du Logement et de la Politique de Santé



Murielle PICQ

Envoyé en préfecture le 17/06/2022

Reçu en préfecture le 17/06/2022

Affiché le

SLO

ID : 033-200023794-20220617-050_220608_12-DE

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES BLAYE



BILAN D'ACTIVITE 2020-2021

DISPOSITIF PERMIS DE LOUER

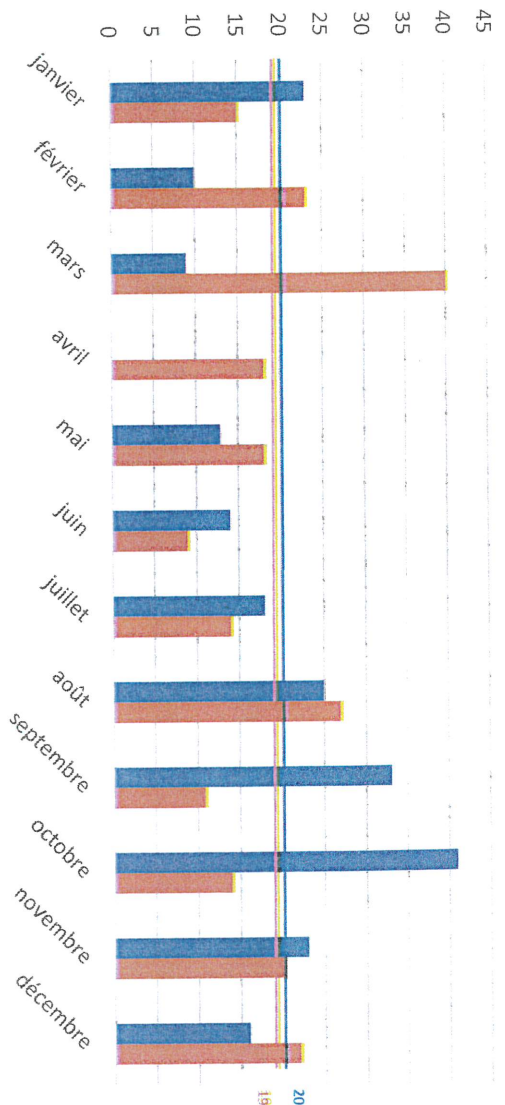
JUIN 2022



DISPOSITIF PERMIS DE LOUER ET LUTTE CONTRE LE MAL LOGEMENT

- **1er Janvier 2020 : Lancement du dispositif** par délibération CCB + mise en œuvre opérationnelle par CIAS (équipe technique/social)
 - **Autorisation préalable de mise en location** : périmètres des communes de Berson, Blaye, Générac, Plassac, Saint Christoly de Blaye, Saint Girons d'Aiguevives, Saint Martin Lacaussade, Saint Paul
 - **Déclaration de mise en location** : périmètre des communes de Gauriac et Saint Genès de Blaye
- 2020 : Campugnan et Fours activent l'autorisation préalable
- 2021 : Cars et St Genès de Blaye activent l'autorisation préalable

EVOLUTION DE L'ACTIVITE PERMIS DE LOUER

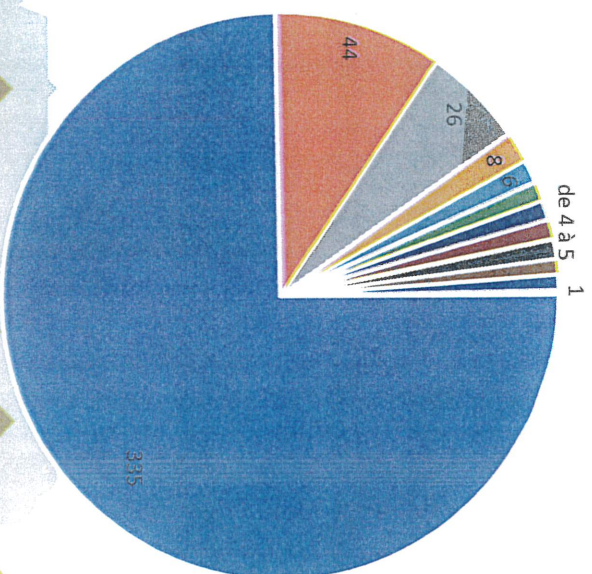


456 dossiers traités

en 2 ans

- 225 en 2020
- 231 en 2021

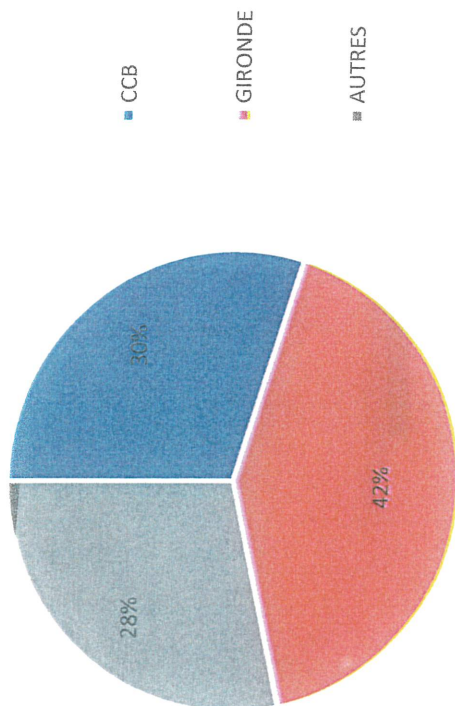
REPARTITION GEOGRAPHIQUE DES DOSSIERS



- Blaye
- St Martin Lacauscade
- St Christoly de Blaye
- St Paul
- Berson
- Cars
- Générac
- Plassac
- St Girons d'Aiguevives
- Campugnan
- Fours
- St Genès de Blaye

L'ensemble des communes
 ayant délibéré sur
 l'autorisation préalable ont été
 concernées par le dispositif

DOMICILIATION DES PROPRIETAIRES BAILLEURS

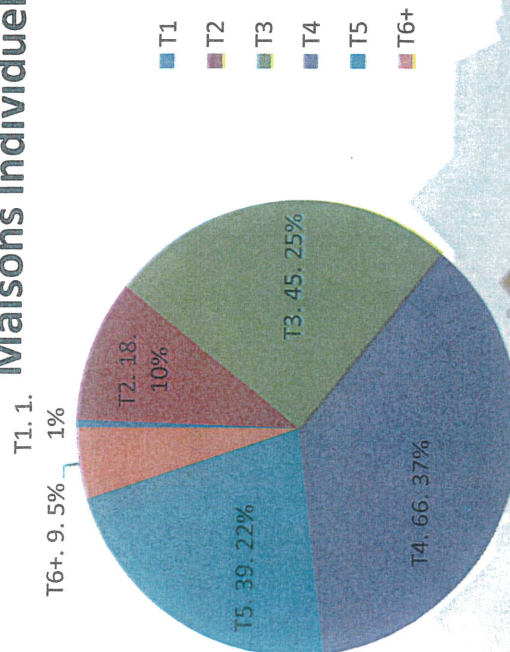


Des propriétaires pour 1/3 résidant sur le territoire CCB

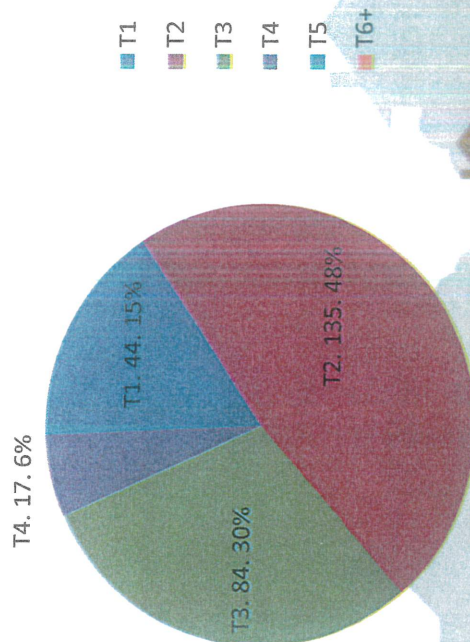
Des typologies de biens variées entre maisons individuelles et appartements

Description des biens mis à la location

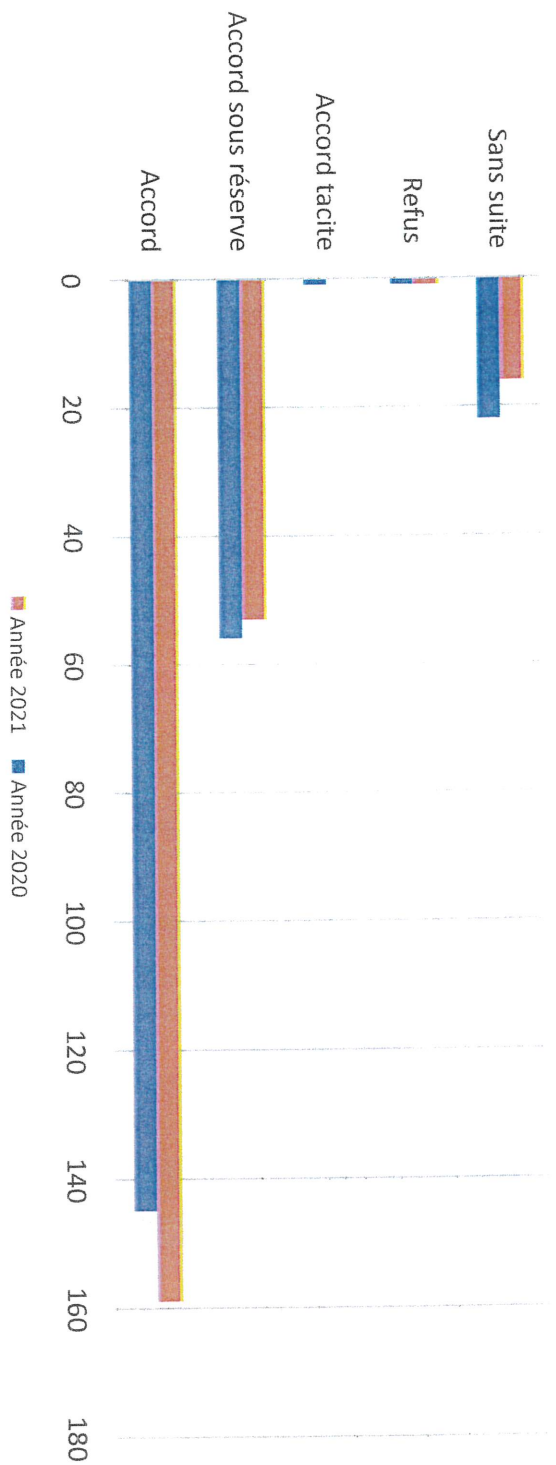
Maisons Individuelles



Appartements



REPARTITION DES DECISIONS PAR ANNEE



Les 2/3 des dossiers ont donné lieu à un accord

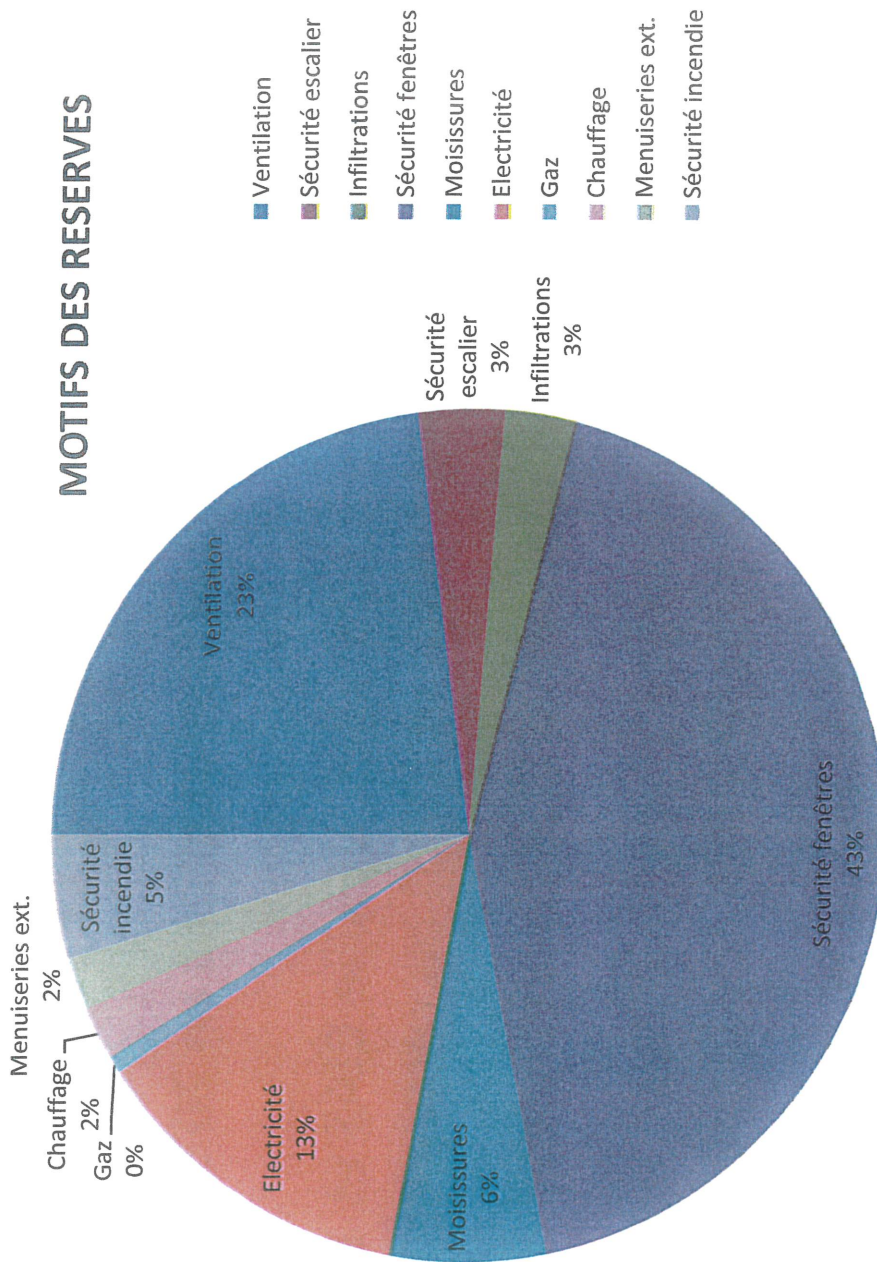
Le traitement des dossiers s'est fait dans un délai moyen de 7 jours
 Réglementairement le délai est de 1 mois maximum avant accord tacite

Les accords sous réserve ont donné lieu à travaux avec vérification par le technicien CCB

Les raisons de classement sans suite :
 mutation du bien, changement d'avis du propriétaire, litige entre propriétaire et artisans...

➤ 1 refus par an qui a, une fois les travaux réalisés, donné lieu à un accord

MOTIFS DES RESERVES



➤ Obligation de fournir dans un **délai de 60 jours** les justificatifs de réalisation des travaux

Les **travaux ont majoritairement été réalisés dans les temps**. Pour les dossiers hors délai, il s'agit d'oubli des propriétaires de fournir les justificatifs, régularisés par simple appel ou courrier.

3 dossiers sont restés en suspens car vente des biens à des propriétaires occupants.

ACCOMPAGNEMENT LUTTE CONTRE LE MAL LOGEMENT

48 situations de Mal logement accompagnées en 2020/2021

- signalement au 2/3 par les locataires, 26% le CIAS et 8% par les partenaires sociaux (CH de Blaye et MDS) ou certaines mairies
- Plus d'un tiers des communes de la CCB concernées
- Les biens sont tous en résidence principale avec une majorité de locataires (+80%) et 20% propriétaires occupants
- La moitié de règlement à l'amiable, 25% avec les services municipaux par mise en demeure ou prise d'arrêt, 15% redirigés vers l'OPAH (propriétaires occupants), 15% ont été abandonnées (déménagements, abandon de procédure)

MERCI

Envoyé en préfecture le 17/06/2022

Reçu en préfecture le 17/06/2022

Affiché le

SLO

ID : 033-200023794-20220617-050_220608_12-DE

COMMUNAUTÉ
DE COMMUNES
BLAYE

www.ccb-blaye.com

Envoyé en préfecture le 17/06/2022

Reçu en préfecture le 17/06/2022

Affiché le

SLO

ID : 033-200023794-20220617-050_220608_12-DE