

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	Délibération
	Séance publique du 18 mars 2021	N° 2021-172

Convocation du 11 mars 2021

Aujourd'hui jeudi 18 mars 2021 à 14h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Alain ANZIANI, Président de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

M. Alain ANZIANI, M. Pierre HURMIC, Mme Christine BOST, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Stéphane DELPEYRAT, M. Patrick LABESSE, Mme Véronique FERREIRA, M. Alain GARNIER, M. Jean TOUZEAU, M. Bernard-Louis BLANC, M. Jean-François EGRON, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, Mme Brigitte TERRAZA, Mme Claudine BICHET, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, Mme Claude MELLIER, Mme Brigitte BLOCH, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Céline PAPIN, Mme Andréa KISS, M. Patrick PAPADATO, Mme Delphine JAMET, M. Stéphane PFEIFFER, Mme Marie-Claude NOEL, M. Alexandre RUBIO, M. Nordine GUENDEZ, Mme Isabelle RAMI, M. Dominique ALCALA, Mme Géraldine AMOUROUX, M. Christian BAGATE, Mme Amandine BETES, M. Patrick BOBET, Mme Christine BONNEFOY, Mme Simone BONORON, Mme Pascale BOUSQUET-PITT, Mme Fatiha BOZDAG, Mme Myriam BRET, Mme Pascale BRU, M. Alain CAZABONNE, M. Olivier CAZAUX, M. Thomas CAZENAVE, M. Gérard CHAUSSET, Mme Camille CHOPLIN, M. Max COLES, Mme Typhaine CORNACCHIARI, M. Didier CUGY, Mme Laure CURVALE, Mme Eve DEMANGE, Mme Fabienne DUMAS, M. Christophe DUPRAT, M. Olivier ESCOTS, Mme Anne FAHMY, M. Bruno FARENIAUX, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Françoise FREMY, M. Guillaume GARRIGUES, Mme Anne-Eugénie GASPAS, M. Maxime GHESQUIERE, M. Frédéric GIRO, M. Stéphane GOMOT, M. Laurent GUILLEMIN, Mme Fabienne HELBIG, M. Radouane-Cyrille JABER, Mme Sylvie JUQUIN, Mme Sylvie JUSTOME, M. Michel LABARDIN, Mme Nathalie LACUEY, M. Gwénaél LAMARQUE, Mme Fannie LE BOULANGER, Mme Harmonie LECERF, Mme Anne LEPINE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Jacques MANGON, M. Guillaume MARI, M. Thierry MILLET, Mme Eva MILLIER, M. Fabrice MORETTI, M. Marc MORISSET, M. Jérôme PESCHINA, M. Michel POIGNONEC, M. Philippe POUTOU, M. Patrick PUJOL, M. Benoît RAUTUREAU, Mme Marie RECALDE, M. Bastien RIVIERES, M. Fabien ROBERT, Mme Karine ROUX-LABAT, Mme Nadia SAADI, Mme Béatrice SABOURET, M. Sébastien SAINT-PASTEUR, M. Emmanuel SALLABERRY, M. Kévin SUBRENAT, M. Serge TOURNERIE, M. Thierry TRIJOLET, M. Jean-Marie TROUCHE, Mme Agnès VERSEPUY.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

M. Baptiste MAURIN à M. Frédéric GIRO
Mme Josiane ZAMBON à Mme Myriam BRET
Mme Stephanie ANFRAY à M. Sébastien SAINT-PASTEUR
Mme Nathalie DELATTRE à M. Patrick BOBET
M. Stéphane MARI à Mme Anne FAHMY
M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM à Mme Fatiha BOZDAG
M. Franck RAYNAL à Mme Zeineb LOUNICI

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

Mme Christine BOST à Mme Véronique FERREIRA jusqu'à 15h30 le 18 mars
M. Patrick LABESSE à M. Alain GARNIER à partir de 17h45 le 18 mars
M. Patrick LABESSE à M. Alain GARNIER à partir de 16h le 19 mars
M. Jean TOUZEAU à Mme Véronique FERREIRA à partir de 17h05 le 19 mars
M. Bernard Louis BLANC à Mme Claudine BICHET à partir de 11h25 le 19 mars
M. Jean-François EGRON à Mme Christine BOST à partir de 15h50 le 19 mars
Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE à Mme Anne LEPINE jusqu'à 16h20 le 18 mars
M. Jean-Jacques PUYOBRAU à Mme Nathalie LACUEY à partir de 15h55 le 19 mars
Mme Brigitte BLOCH à M. Laurent GUILLEMIN à partir de 17h30 le 18 mars
Mme Céline PAPIN à Mme Brigitte BLOCH à partir de 17h05 le 19 mars
M. Patrick PAPADATO à Mme Marie-Claude NOEL jusqu'à 15h20 le 19 mars
Mme Delphine JAMET à Mme Harmonie LECERF à partir de 19h le 18 mars
Mme Marie-Claude NOEL à M. Bernard Louis BLANC jusqu'à 19h14 le 18 mars
M. Alexandre RUBIO à Mme Andréa KISS à partir de 17h10 le 19 mars
M. Nordine GUENDEZ à Mme Brigitte TERRAZA à partir de 16h le 19 mars
Mme Géraldine AMOUROUX à Mme Béatrice SABOURET à partir de 12h20 le 19 mars
M. Christian BAGATE à M. Fabrice MORETTI à partir de 19h10 le 18 mars
Mme Amandine BETES à M. Serge TOURNERIE le 18 mars
Mme Christine BONNEFOY à M. Fabien ROBERT jusqu'à 16h44 le 18 mars
Mme Simone BONORON à Mme Karine ROUX-LABAT le 18 mars
Mme Simone BONORON à Mme Karine ROUX-LABAT à partir de 16h50 le 19 mars

M. Thomas CAZENAVE à Mme Anne FAHMY à partir de 15h45 le 19 mars
M. Max COLES à M. Patrick BOBET à partir de 17h30 le 19 mars
M. Didier CUGY à M. Marc MORISSET de 17h00 à 18h30 le 18 mars
M. Didier CUGY à M. Marc MORISSET à partir de 17h10 le 19 mars
M. Christophe DUPRAT à M. Dominique ALCALA à partir de 19h10 le 18 mars
M. Christophe DUPRAT à M. Michel LABARDIN de 15h à 17h20 le 19 mars
M. Nicolas FLORIAN à Mme Béatrice SABOURET à partir de 17h30 le 18 mars
Mme Françoise FREMY à Mme Pascale BOUSQUET – PITT à partir de 16h37 le 18 mars
M. Guillaume GARRIGUES à M. Alain CAZABONNE jusqu'à 19h19 le 18 mars
M. Guillaume GARRIGUES à Mme Christine BONNEFOY jusqu'à 10h15 le 19 mars
M. Guillaume GARRIGUES à M. Christian BAGATE à partir de 17h10 le 19 mars
Mme Anne-Eugénie GASPARD à M. Thierry TRIJOULET à partir de 13h30 le 19 mars
M. Maxime GHESQUIERE à Mme Camille CHOPLIN à partir de 17h le 18 mars
M. Maxime GHESQUIERE à M. Olivier CAZAUX de 14h20 à 17h35 le 19 mars
M. Stéphane GOMOT à Mme Céline PAPIN à partir de 17h le 18 mars
Mme Fabienne HELBIG est excusée à partir de 16h10 le 19 mars
Mme Sylvie JUSTOME à M. Didier CUGY de 9h45 à 11h15 le 19 mars
Mme Sylvie JUSTOME à M. Laurent GUILLEMIN à partir de 15h35 le 19 mars
M. Michel LABARDIN à M. Jean-Marie TROUCHE jusqu'à 16h le 18 mars
M. Gwénaél LAMARQUE à Mme Fabienne DUMAS de 16h20 à 19h le 18 mars
M. Gwénaél LAMARQUE à M. Christophe DUPRAT de 12h15 à 14h20 le 19 mars
Mme Fannie LE BOULANGER à Mme Eve DEMANGE le 18 mars
M. Jacques MANGON à Mme Agnès VERSEPUY jusqu'à 10h20 le 19 mars
M. Jacques MANGON à Mme Zeineb LOUNICI à partir de 16h13 le 19 mars
M. Thierry MILLET à M. Fabrice MORETTI le 19 mars
M. Michel POIGNONEC à Mme Christine BONNEFOY à partir de 14h20 le 19 mars
M. Patrick PUJOL à M. Michel LABARDIN à partir de 14h20 le 19 mars
M. Benoît RAUTUREAU à Mme Eva MILLIER à partir de 17h30 le 18 mars
M. Fabien ROBERT à M. Alain CAZABONNE à partir de 16h15 le 19 mars
Mme Nadia SAADI à Mme Claudine BICHET à partir de 19h le 18 mars
M. Emmanuel SALLABERRY à M. Dominique ALCALA à partir de 16h50 le 19 mars
M. Kévin SUBRENAT à M. Nicolas FLORIAN à partir de 17h30 le 19 mars
Mme Agnès VERSEPUY à M. Jacques MANGON à partir de 19h10 le 18 mars
Mme Agnès VERSEPUY à M. Jérôme PESCHINA à partir de 12h27 le 19 mars

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

Mme Fabienne HELBIG est excusée à partir de 16h10 le 19 mars

LA SEANCE EST OUVERTE

 BORDEAUX MÉTROPOLE	Conseil du 18 mars 2021	Délibération
	Direction générale Valorisation du territoire Direction de l'habitat et de la politique de la ville	N° 2021-172

Mise en œuvre des permis de louer, déclaration de louer, permis de diviser - Décision - Autorisation

Monsieur Stéphane PFEIFFER présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Depuis quelques années, on constate sur la métropole bordelaise une pression immobilière très forte sur le marché locatif privé. Le parc ancien est particulièrement impacté par cette tension de l'offre qui peut entraîner une dégradation générale de l'état du parc car les propriétaires sont assurés de louer leur bien quelle qu'en soit la qualité. Ce déséquilibre entre l'offre et la demande incite les propriétaires bailleurs à démultiplier l'offre en très petits logements ne répondant pas toujours aux critères d'habitabilité.

La Métropole souhaite se saisir des outils proposés par le législateur pour améliorer sa vision et son action sur le marché, en complément du développement d'une offre nouvelle abordable. Une candidature à l'expérimentation d'encadrement des loyers a été déposée auprès du Ministère de la Cohésion des Territoires et des relations avec les collectivités territoriales, en novembre 2020, pour une mise en œuvre sur le périmètre de la ville de Bordeaux.

Pour accompagner ce nouveau cadre qui régit les relations entre propriétaires bailleurs et locataires, et renforcer l'action de la métropole, il est proposé l'instauration à titre expérimental de :

- l'autorisation préalable de mise en location (« permis de louer »),
- la déclaration de mise en location
- l'autorisation préalable aux travaux de division conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation (« permis de diviser »)

sur des périmètres ciblés à enjeux, en concertation avec les communes volontaires.

1. Enjeux territoriaux et réponses apportées

Enjeux :

Un des axes stratégiques du Programme d'orientation et d'action habitat (POAH) du Plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 16 décembre 2016 est l'action en faveur du parc

existant. Ainsi à travers ce document cadre, la métropole se donne entre autres objectifs, la lutte contre le mal logement et l'amélioration de la performance énergétique des logements. Cet enjeu est par ailleurs le quatrième axe du plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées pour la période 2016-2021.

Au-delà de l'estimation statistique à 12 000 logements potentiellement indignes sur la métropole (le PPPI ou Parc privé potentiellement indigne, indicateur construit en 2001 par le Ministère du logement, sur la base des fichiers fiscaux et cadastraux), le mal logement peut être observé sous différents niveaux de gravité à travers les demandes de logements sociaux, les signalements au service municipal d'hygiène (service santé environnement), le repérage de terrain des opérateurs chargés d'accompagner les ménages modestes dans l'amélioration de leur confort d'habiter, etc... De plus, avec près de 40% des logements construits avant 1967 (part qui se monte à 63% sur la ville de Bordeaux), le parc locatif privé de la métropole est un parc relativement ancien. En 2019, 1 330 demandes de logement social étaient expressément liées à un logement insalubre.

Malgré la mise en œuvre de dispositifs incitatifs pour réhabiliter les logements, qui trouvent davantage leur public chez les propriétaires occupants que chez les propriétaires bailleurs, une partie de ce parc est en manque d'entretien, voire en voie de dégradation et nécessite une remise à niveau plus massive. Compte tenu de la proportion de logements privés (plus de 75% des logements de la métropole, soit environ 300 000 résidences principales) il est nécessaire de mettre en place des outils qui permettent d'agir à plus grande échelle que l'accompagnement incitatif aux travaux, qui demeure toutefois indispensable en bout de chaîne pour faire effet levier sur la réalisation de travaux qualitatifs

Outils existants :

Au-delà des dispositifs incitatifs à la réhabilitation, les outils et leviers coercitifs aujourd'hui à disposition ne permettent d'agir qu'une fois les situations complexes de mal logements avérés, ce qui implique de travailler en même temps l'obligation de travaux avec les propriétaires bailleurs, l'accompagnement social des locataires et le relogement par la collectivité si nécessaire. Ces démarches s'inscrivent dans un temps relativement long, nécessitant la mobilisation de nombreux services. Elles sont nécessaires en tant qu'outil de droit commun applicable sur tout le territoire de la métropole au service de la politique d'amélioration de l'habitat. Cependant, sur certains secteurs à fort enjeux d'habitat indigne, il est désormais possible d'agir en amont.

Les nouveaux outils :

En effet, la loi Accès au logement et urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 a prévu la possibilité d'instaurer des dispositifs de compétence métropolitaine qui permettent de prévenir la survenue de nouvelles situations complexes de mal logement ; il s'agit du permis de louer, de la déclaration de mise en location et du permis de diviser :

- le permis de louer, instauré sur un périmètre révélant « une proportion importante d'habitat dégradé », permet d'interdire ou de soumettre à condition la mise en location d'un bien qui porterait atteinte à la sécurité ou la salubrité des occupants. La demande doit être déposée par le propriétaire, auprès de la collectivité avant la conclusion du bail. Le temps d'instruction, incluant la visite du logement, est d'un mois,
- la déclaration préalable de mise en location est déposée après la signature du bail. Elle n'empêche pas la mise à disposition d'un logement mais permet une veille sur le marché locatif et la mobilisation des outils existants lorsqu'une situation de mal logement est détectée. Pour avoir un impact sur l'état des logements, elle nécessite d'être couplée des mesures de police de droit commun,
- le permis de diviser permet de s'assurer de l'habitabilité d'un bien bâti après division, et de lutter contre la spéculation immobilière excessive en interdisant par exemple la création de logements inférieurs à 14m² ou en contrôlant les servitudes de taille de

logement prévues au plan local d'urbanisme. Il ne concerne pas les divisions parcellaires. Son instruction se fait sur plan, au vu des règles d'habitabilité, avant la réalisation des travaux de division, le cas échéant à l'occasion de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme, dans un délai extrêmement court de 15 jours.

Ces dispositifs sont assortis de pénalités diligentées par les services de la Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM).

En plus d'être des outils efficaces contre le mal logement, les retours d'expérience d'autres territoires les ayant mis en place montrent que ces dispositifs, mis en œuvre avec pédagogie, constituent également de bons relais de la politique d'amélioration du parc locatif privé, permettant d'informer les propriétaires des aides et accompagnements possibles. Il paraît nécessaire que la mise en œuvre technique de ces permis soit imprégnée de la stratégie habitat, tout en assurant un lien de proximité avec les communes. Les retours d'expérience montrent qu'une communication large et une implication importante des collectivités sont nécessaires à l'efficacité de ces outils.

Considérant les enjeux de lutte contre le mal logement et de régulation du parc locatif privé, l'ensemble des communes de la métropole a été sollicité par courrier à l'automne, sur leur volonté d'expérimenter ces outils.

2. La mise en place à titre expérimental des périmètres de déclaration de louer, permis de louer, et permis de diviser.

Suite à un travail technique engagé depuis 2019 avec les communes volontaires, des périmètres à enjeux ont été repérés sur 16 communes (voir annexe).

Les données communales relatives au parc privé potentiellement indigne (PPPI) issues des bases fiscales, et les données de l'observatoire des copropriétés ont permis de repérer certaines fragilités du territoire quant au mal logement. Ces éléments sont confortés par une étude statistique sur le parc privé menée en 2018 sur commande de la métropole, qui a mis en exergue sur l'ensemble des communes de la métropole une part importante de logements construits avant la première réglementation thermique de 1974, nécessitant des travaux énergétiques et d'amélioration du confort, ainsi qu'un PPPI réparti sur l'ensemble du territoire avec des enjeux de dégradation variable. Dans le cadre de cette même étude, quatre indicateurs du mal logement ont par ailleurs été combinés pour caractériser notre territoire : revenus médians des ménages, âge du bâti, taux du PPPI et nombre de signalement au service Hygiène.

Ce travail de repérage et d'identification des besoins réalisé à partir d'études statistiques et de la connaissance de terrain des communes a permis de déterminer des secteurs présentant une part importante d'habitat dégradé, conformément aux articles L635-1, L611-6-1 du code de la construction et de l'habitation.

En fonction des besoins, les outils se superposent parfois pour en accroître l'efficacité.

2.1 Instauration de l'autorisation préalable de mise en location (permis de louer)

Enjeux locaux identifiés : contrôler les mises en locations dans les copropriétés en voie de dégradation, et dans le parc locatif ancien, renforcer la lutte contre les marchands de sommeil.

Les communes dans lesquelles le permis de louer sera instauré sont les suivantes, selon les périmètres et catégories d'immeubles définis en annexe :

- Ambarès-et-Lagrave
- Bordeaux
- Eysines
- Floirac
- Gradignan
- Le Haillan
- Lormont

- Mérignac
- Saint Louis de Montferrand
- Saint Médard en Jalles

2.2 Instauration de l'autorisation préalable aux travaux de division d'un immeuble (permis de diviser) :

Enjeux locaux identifiés : l'ensemble du territoire de la métropole est soumis à une très forte pression immobilière dans le parc ancien, notamment du fait de la tension sur le logement étudiant. Selon les logiques spéculatives, la montée exponentielle de la demande couplée à un renchérissement du coût du foncier, produit un parc locatif dont la qualité est en voie de dégradation. Ce phénomène métropolitain se retrouve donc sur les communes choisies pour l'expérimentation du permis de diviser, où il est nécessaire de réguler le développement de coupes excessives d'immeubles, de maîtriser la division pavillonnaire, la création inadaptée de logements dans des bâtiments à vocation économique.

Le permis de diviser peut être mis en place sur le fondement des articles L 111-6-1-1 et L111-6-1-2 du Code de la construction et de l'habitation, qui prévoient des critères de contrôle et des motifs de refus distincts.

Le permis de diviser prévu à l'article L111-6-6-1 du code de la construction et de l'habitation est destiné à prévenir la création de logements non conformes aux règles essentielles d'habitabilité et de sécurité.

Le permis de diviser prévu à l'article L111-6-1-2 du code de la construction et de l'habitation est destiné à prévenir la création excessive de petits logements. Sa mise en place est possible dans les zones pour lesquelles des servitudes de taille de logement sont prévues au plan local de l'urbanisme.

Il est proposé d'instaurer le permis de diviser sur la base de ce double fondement, ce qui permettra de combiner les critères de contrôle dans les zones où les servitudes de taille de logement existent (Talence, Blanquefort, Gradignan, Le Haillan et Lormont)

Bien que le permis de diviser ne permettent pas de contrôler des règles d'urbanisme, il contribuera toutefois à la maîtrise du stationnement et régulant la multiplication des logements au sein d'un même immeuble.

Les communes dans lesquelles le permis de diviser sera instauré sont les suivantes, selon les périmètres et catégories d'immeubles définis en annexe :

- Ambarès et Lagrave
- Bassens
- Blanquefort
- Bordeaux
- Bruges
- Eysines
- Floirac
- Gradignan
- Le Haillan
- Lormont
- Saint Médard
- Talence

2.3 Instauration de la déclaration de mise en location

Enjeux locaux identifiés : veille sur la dynamique locative dans les copropriétés récentes, veille sur des secteur en voie de dégradation

L'article L634-1 du Code de la construction et de l'habitation ne prévoit pas de caractéristiques spécifiques quant aux périmètres dans lesquels la déclaration de louer est

instaurée. Sur les périmètres retenus, la déclaration sera un outil de veille sur la dynamique locative, de repérage du mal logement et de mobilisation du droit commun existant.

Les communes dans lesquelles la déclaration de mise en location sera instaurée sont les suivantes, selon les périmètres et catégories d'immeubles définis en annexe :

- Ambares et Lagrave
- Bassens
- Bègles
- Cenon
- Gradignan
- Lormont
- Mérignac
- Saint Médard en Jalles

3. Les modalités de mise en œuvre

La présente délibération de principe apporte le cadre général et fixe les périmètres retenus pour instaurer, à titre expérimental, le permis de louer, le permis de diviser et la déclaration de louer. Un délai réglementaire de 6 mois minimum doit être respecté avant leur entrée en vigueur. Aussi, les modalités techniques d'instruction seront précisées entre les services de la métropole et des villes et avec les partenaires concernés dans les prochaines semaines, et feront l'objet de procédures.

Un guide de l'instruction est en cours d'élaboration et fait apparaître les principales lignes directrices communes aux différentes procédures :

- dématérialisation des démarches (pour faciliter le dépôt des demandes, notamment pour les propriétaires bailleurs qui n'habitent pas le territoire),
- réactivité de l'instruction, les délais réglementaires allant de 15 jours à 1 mois maximum,
- une visite du logement, avant l'octroi d'un permis de louer, afin de rendre une décision éclairée,
- partage d'information et réactivité dans les échanges avec les communes durant l'instruction
- articulation avec le service hygiène (service santé environnement), en ce qui concerne les déclarations de louer, et avec les services en charge des instructions d'urbanisme en ce qui concerne les permis de diviser,
- harmonisation des pratiques et rattachement à une politique d'amélioration de l'habitat, afin de construire une doctrine adaptée
- décision par Bordeaux Métropole et instruction par la/les collectivités,
- coût du dispositif assumé par Bordeaux Métropole dans le cadre de sa compétence.

Conformément à la loi, la présente délibération fixe donc les principales modalités suivantes :

- La délivrance de ces actes administratifs étant de compétence métropolitaine, l'instruction sera organisée au sein des services métropolitains, à la Direction de l'habitat, sauf demande expresse des communes d'en assurer la gestion et le suivi

Comme les retours d'expérience le montrent, une mise en œuvre efficace de ces dispositifs, incluant les visites de logement, les contrôles, la coordination des partenaires nécessite des moyens à la hauteur.

Même s'il est difficile de mesurer avec précision l'activité qui sera générée, les caractéristiques du parc locatif privé sur les périmètres concernés, et une analogie avec d'autres collectivités de même envergure, amènent à une première estimation à 4 Equivalents temps plein (ETP) catégorie B absorbant un plan de charge important pour l'instruction sur dossier et les visites de logements, auquel s'ajoute 1 ETP catégorie A pour les missions de pilotage et de coordination. Logiquement, un pic d'activité sera à prévoir entre juin et septembre, notamment sur les communes accueillant du public étudiant.

Conformément aux orientations budgétaires, la ressource humaine nécessaire pour la mise en œuvre de ces nouvelles politiques publiques sera constituée par redéploiement interne avec un plan de formation adapté pour les agents concernés.

Pour les communes qui le souhaitent, il sera possible de leur déléguer l'instruction par le biais de convention de mise à disposition de personnel communal rétribué par la métropole. Le Président de Bordeaux Métropole reste compétent pour signer les autorisations.

Après une phase d'expérimentation permettant de construire une doctrine métropolitaine, si ces outils devaient être pérennisés et élargis à d'autres territoires, un point sur l'organisation (moyens, process, etc.) serait à réaliser pour en évaluer l'efficacité.

- Le dépôt des dossiers s'effectuera au siège de Bordeaux Métropole (esplanade Charles de Gaulle, 33045 Bordeaux Cedex).

Pour les communes qui choisiraient d'assurer l'instruction, le dossier pourra être déposé à la mairie de la commune concernée. Dans tous les cas, le dépôt par voie dématérialisée sera privilégié.

Le développement d'un outil informatique ad hoc sera indispensable pour le dépôt dématérialisé et l'instruction. A fin de comparaison sur ce point, d'autres territoires comparables ont consacré un budget d'environ 245 000€ d'acquisition et de gestion d'outils numériques adaptés.

- Une mise en œuvre début 2022

La date d'entrée en vigueur des dispositifs doit être fixée par délibération et la loi prévoit un délai minimal de 6 mois entre l'instauration du permis de louer et sa mise en œuvre.

Ce délai incompressible est prévu pour informer et communiquer auprès de tous les partenaires de l'immobilier et du logement. Il sera mis à profit pour définir les procédures d'instruction avec les villes et pôles territoriaux, pour créer, organiser et former l'équipe en charge de cette activité, et mettre en place le nouvel outil numérique et les formulaires ad hoc.

Il est ainsi proposé de fixer au 1er janvier 2022 la mise en œuvre effective des déclarations de mise en location, permis de louer et permis de diviser.

Il est également proposé de réaliser une évaluation de ce dispositif expérimental au bout de deux ans pour adapter ou élargir les périmètres si besoin.

Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir si tel est votre avis adopter les termes de la délibération suivante :

Le Conseil de Bordeaux Métropole,

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

VU le Programme d'orientation et d'action habitat du Plan local d'urbanisme approuvé le 16 décembre 2016,

VU le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées signé le 16 mars 2017 pour la période 2016-2021,

VU le Code de la construction et de l'habitation et notamment les articles L635-1 et suivants relatifs à l'autorisation préalable de mise en location, les articles L634-1 et suivants relatifs à la déclaration préalable de mise en location, les articles L111-6-1-1 et L111-6-1-2 et suivants relatifs à l'autorisation préalable aux travaux de division,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT QUE la métropole entend se saisir des nouveaux outils pour lutter contre l'habitat indigne et remettre à niveau le parc locatif privé sur des périmètres ciblés, en complément des dispositifs incitatifs et coercitifs existants sur l'ensemble de la métropole,

DECIDE

Article 1 : d'instaurer à partir de 1^{er} janvier 2022 la déclaration de mise en location, l'autorisation préalable de mise en location et les autorisations préalables de travaux de division en application des articles L111-6-1-1 et L111-6-1-2 et suivants du code de la construction et de l'habitation dans les secteurs et pour les catégories d'immeubles visées à l'article 2 et définis en annexe,

Article 2 : de définir les secteurs d'application de ces dispositifs conformément aux périmètres prioritaires et aux catégories d'immeubles identifiés au point 2 du rapport ci-avant et repris en annexe de la délibération,

Article 3 : d'autoriser Monsieur le Président à signer toute convention ou acte nécessaire à la mise en œuvre de la présente délibération,

Article 4 : de notifier à la Caisse d'allocation familiale (CAF) et à la Caisse de mutualité sociale et agricole (CMSA) la présente délibération ainsi que d'organiser une communication auprès des professionnels de l'immobilier, du grand public et des partenaires de la politique de l'habitat.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité.

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 18 mars 2021

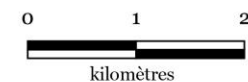
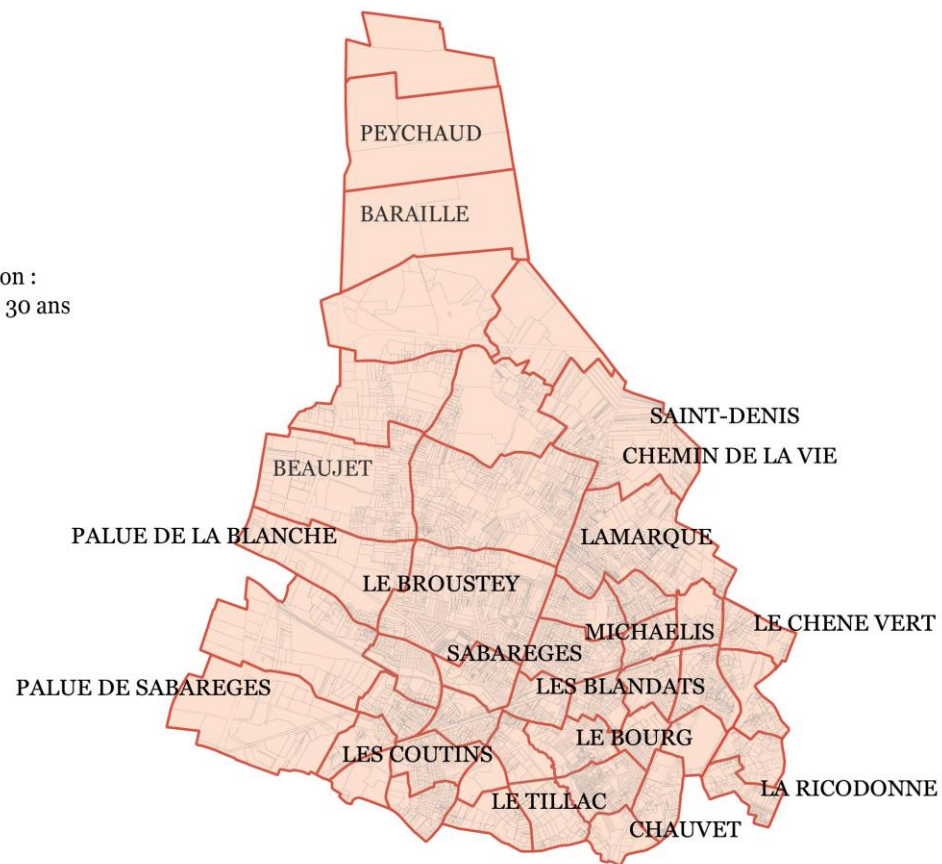
REÇU EN PRÉFECTURE LE : 25 MARS 2021	Pour expédition conforme,
PUBLIÉ LE : 25 MARS 2021	le Conseiller délégué,
	Monsieur Stéphane PFEIFFER



Secteurs soumis à l'application de l'autorisation de mise en location et du permis de diviser à Ambarès et Lagrave

Légende

-  Autorisation de mise en location :
tous les immeubles de plus de 30 ans
sur la commune
-  Permis de diviser :
sur toute la commune



Réalisation : Espacité 2021



Secteurs soumis à l'application du permis de diviser et de l'autorisation de mise en location à Bassens

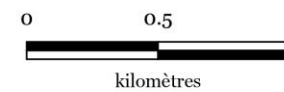
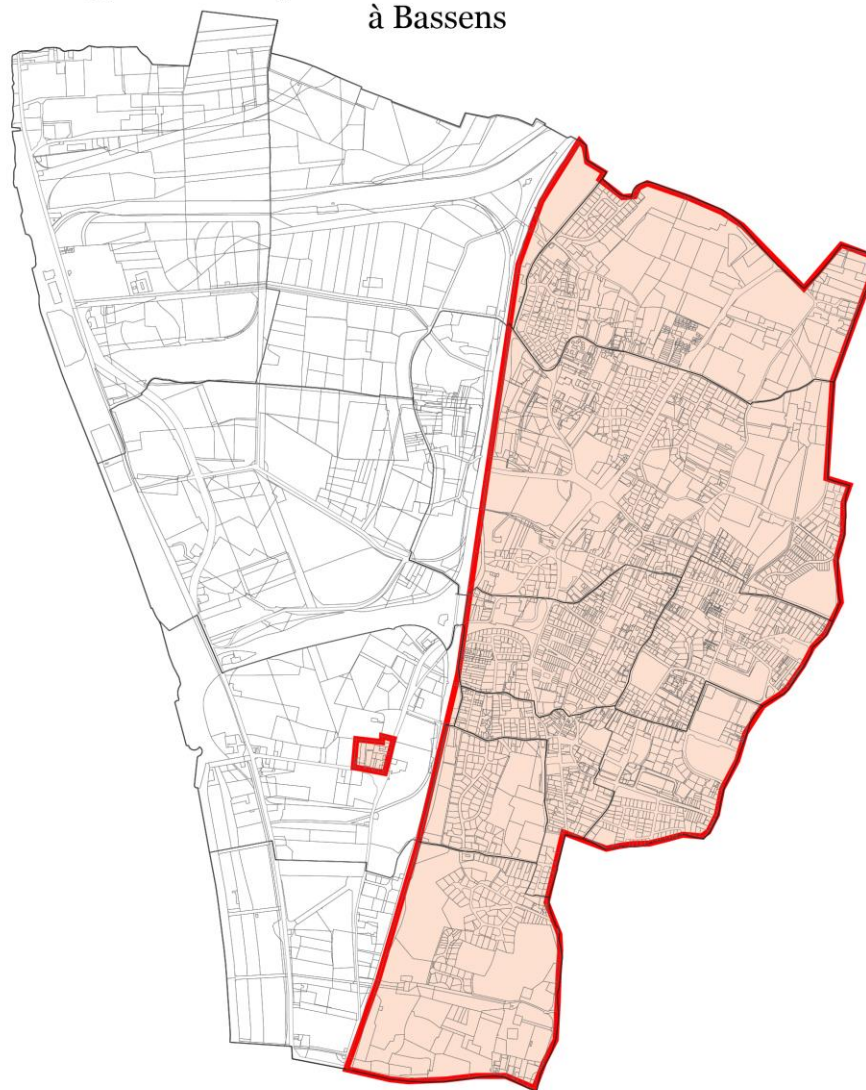
Légende

 Permis de diviser

 Autorisation de mise en location



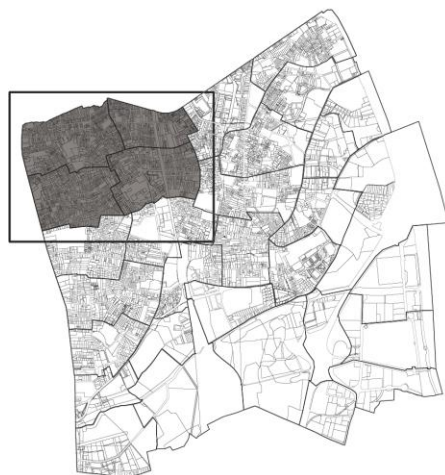
BORDEAUX
MÉTROPOLE



Réalisation : Espacité 2021



Secteurs soumis à l'application de la déclaration de mise en location à Bègles

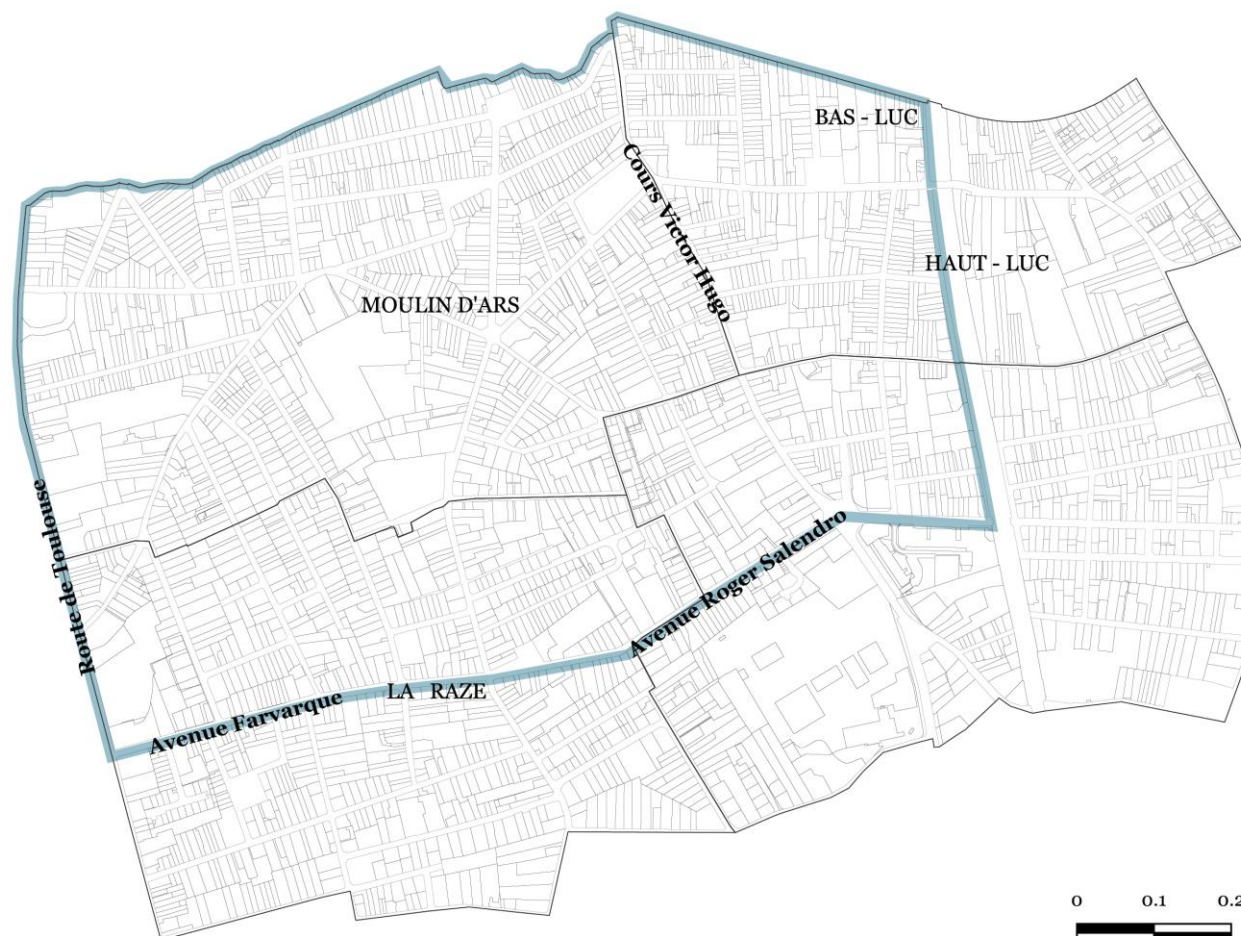


Légende

-  Déclaration de mise en location :
quartier nord de la commune



BÈGLES
Le village urbain

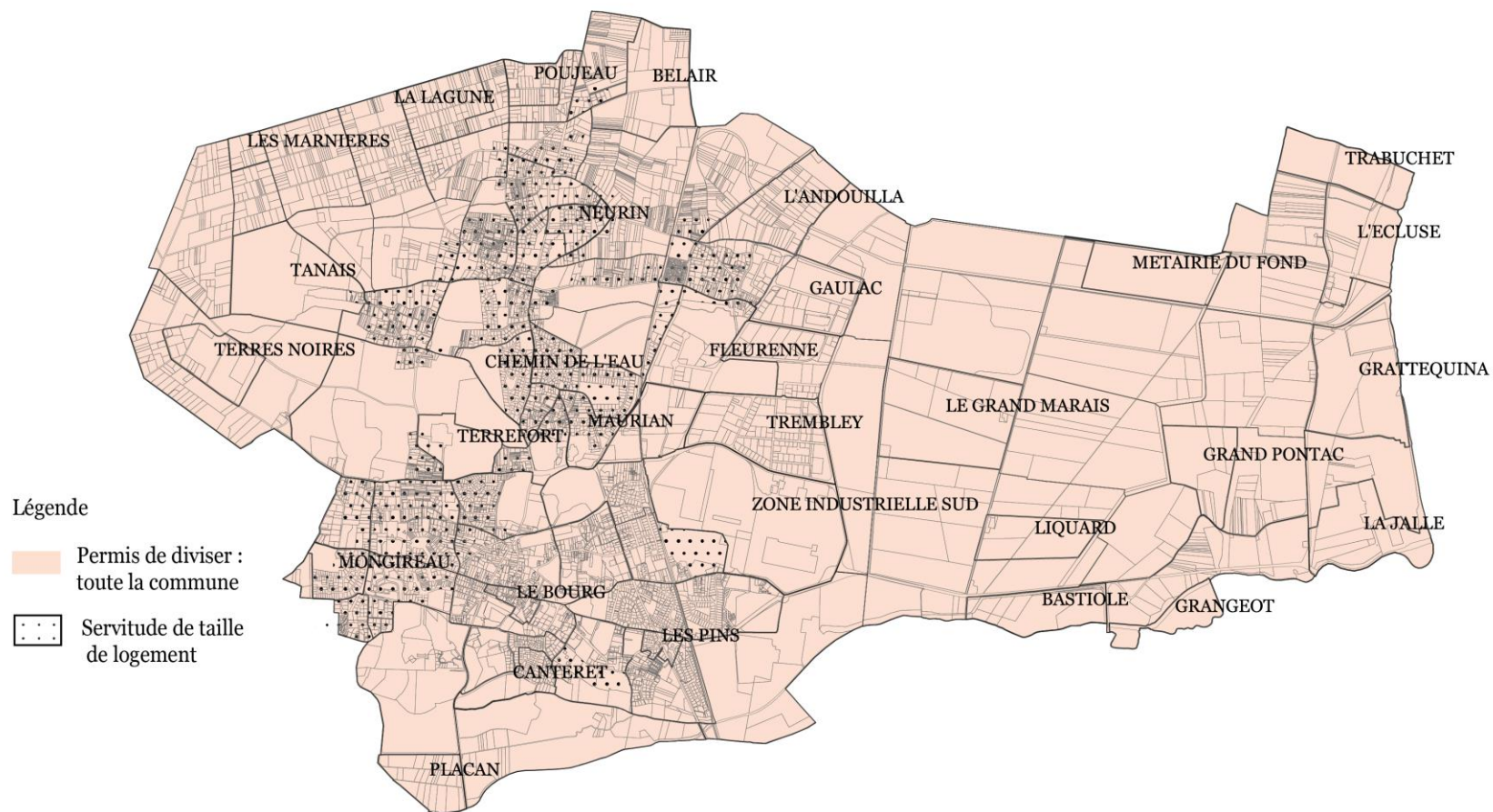


0 0.1 0.2
kilomètres

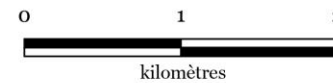
Réalisation : Espacités 2021



Secteurs soumis à l'application du permis de diviser à Blanquefort



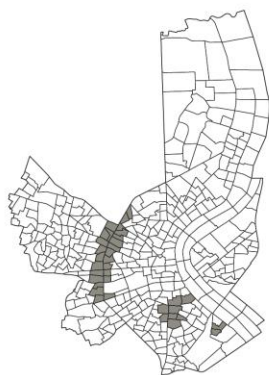
VILLE DE
BLANQUEFORT



Réalisation : Espacité 2021



Secteurs soumis à l'application de l'autorisation de mise en location et du permis de diviser à Bordeaux



Légende

-  Autorisation de mise en location :
secteurs Marne Yser et Belcier
-  Permis de diviser : secteurs Marne
Yser et «Boulevards coliving»



0 0.75 1.5

kilomètres

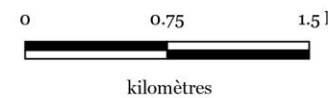
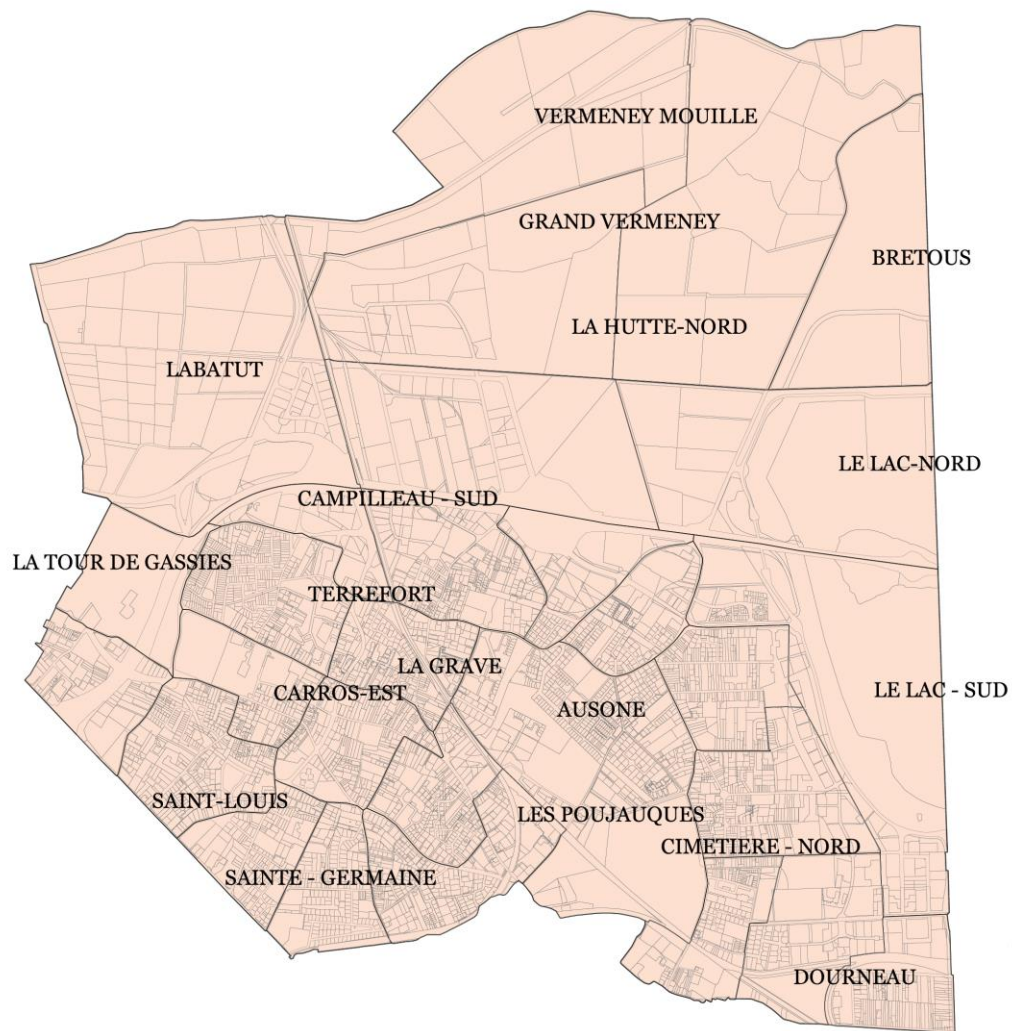
Réalisation : Espacité 2021



Secteurs soumis à l'application du permis de diviser à Bruges

Légende

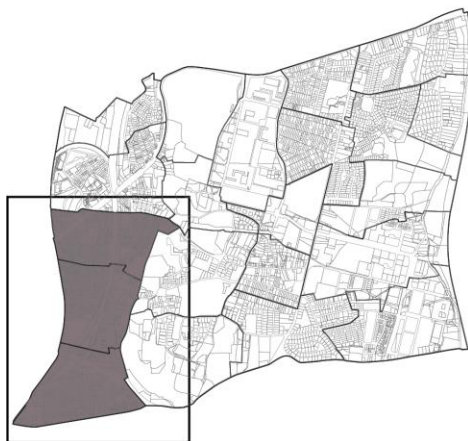
 Permis de diviser :
toute la commune



Réalisation : Espacité 2021

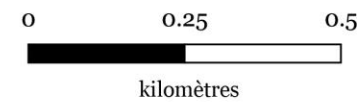
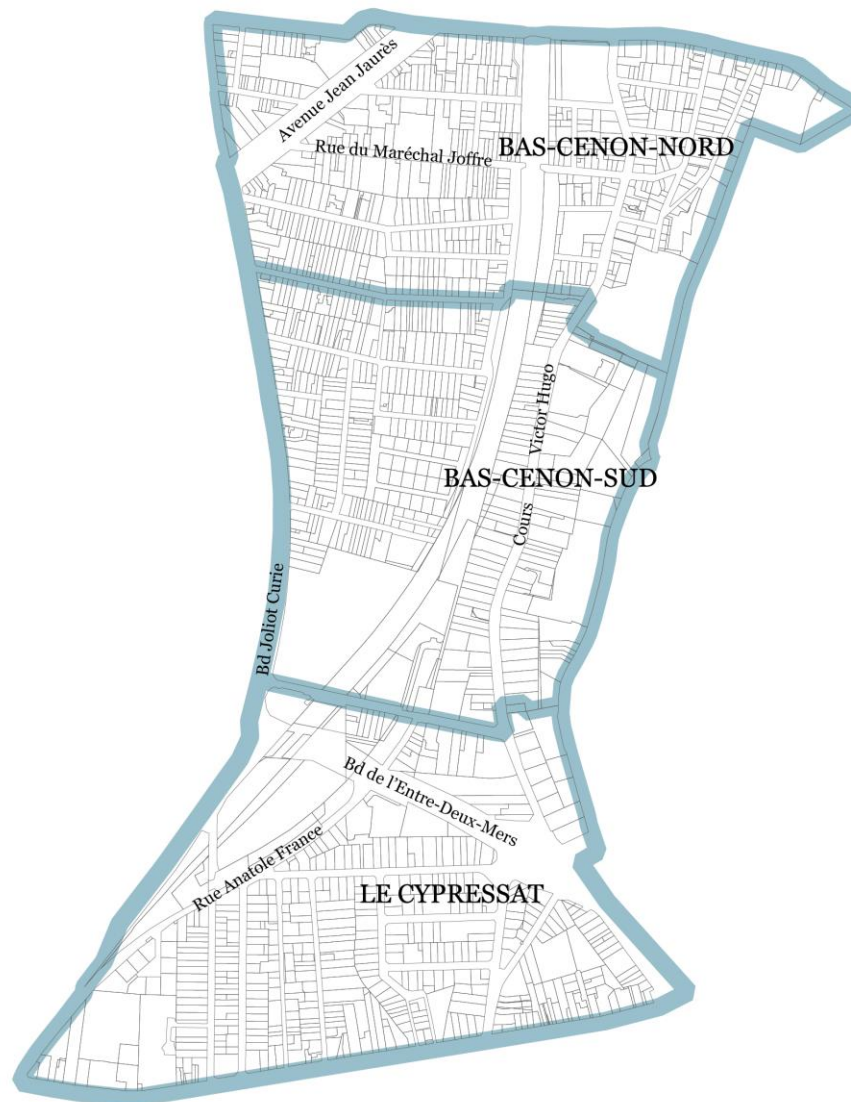


Secteurs soumis à la déclaration de mise en location à Cenon



Légende

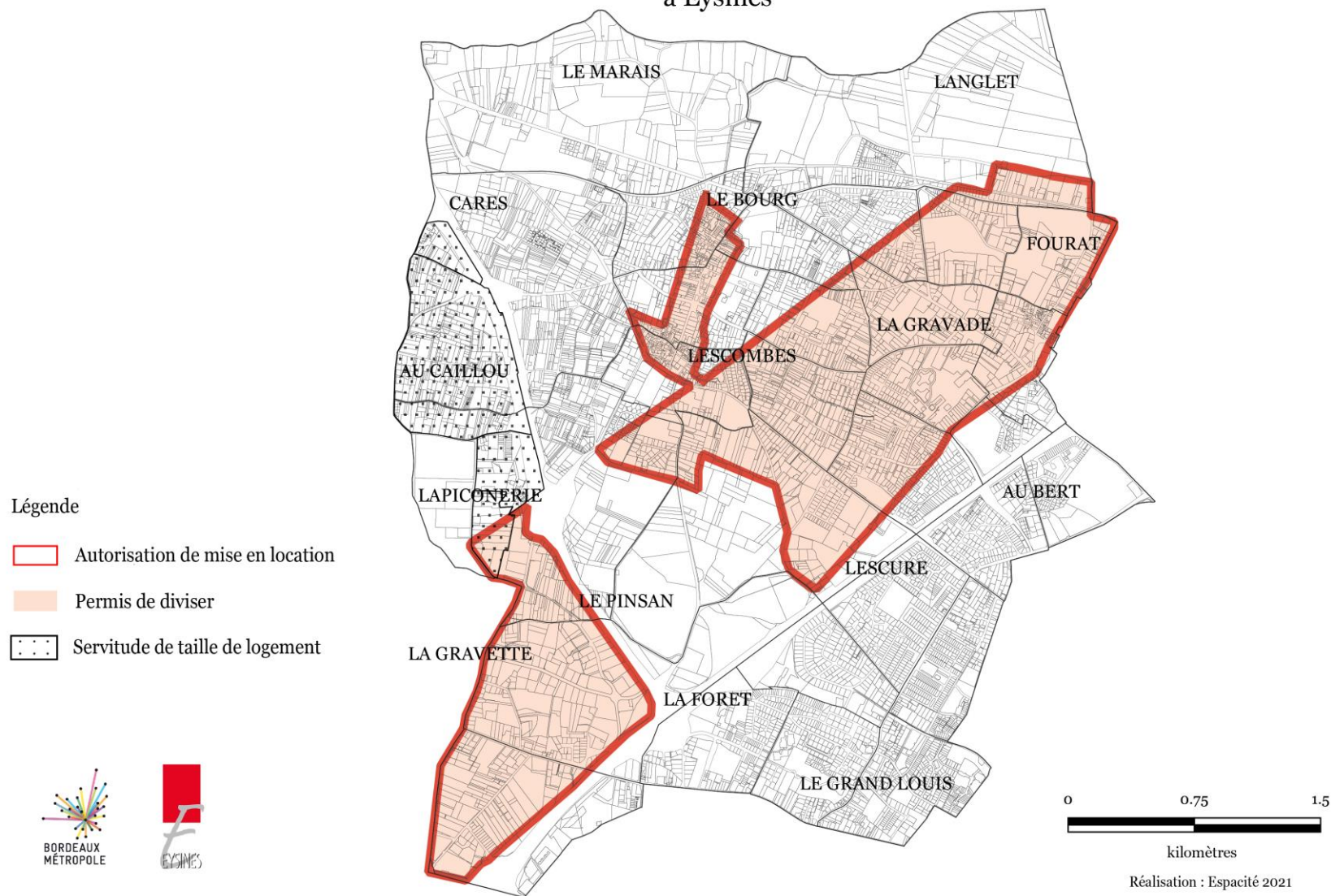
 Déclaration de mise en location :
zones cadastrales AV, AW et AX



Réalisation : Espacité 2021

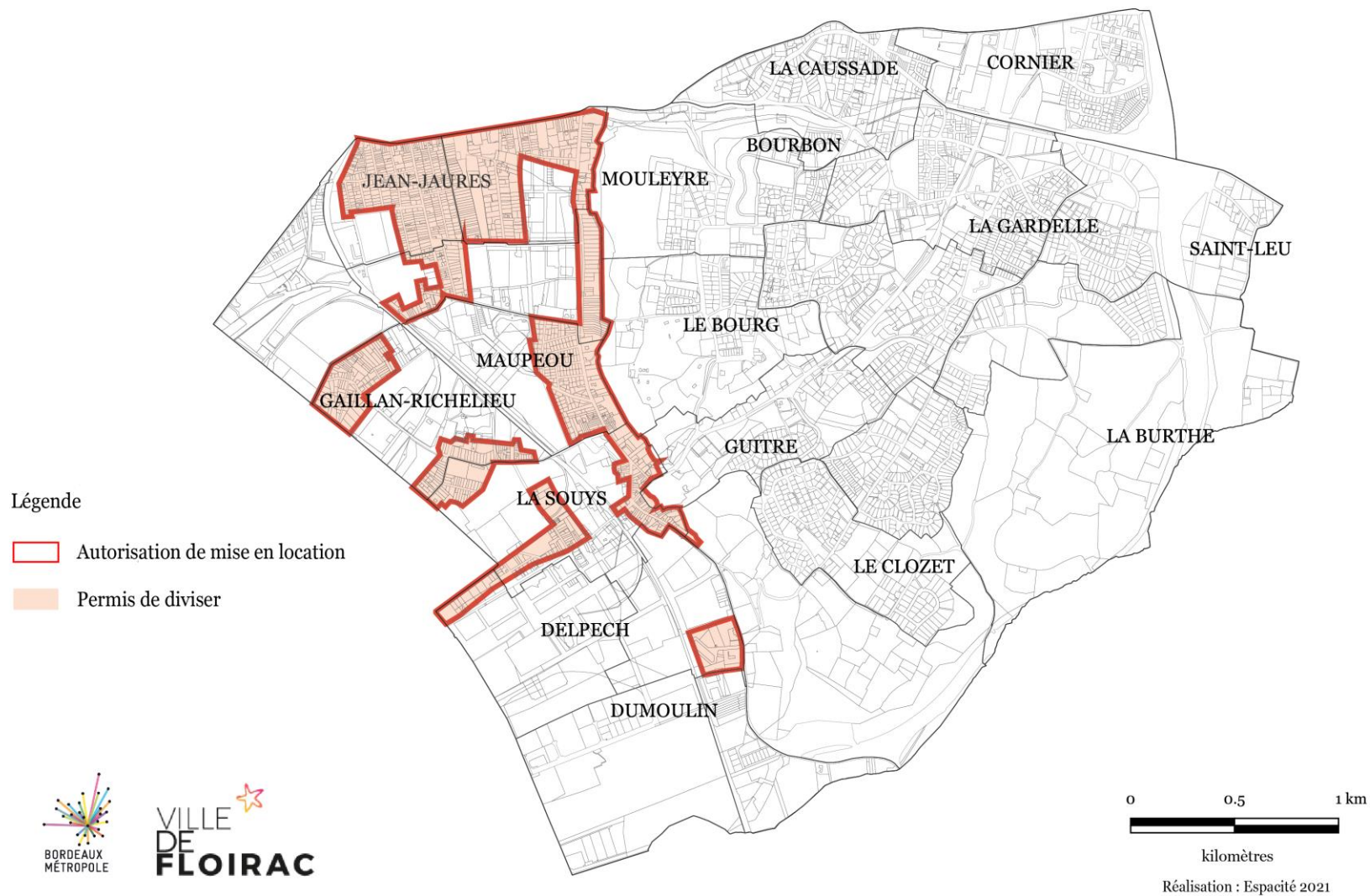


Secteurs soumis à l'application de l'autorisation de mise en location et du permis de diviser à Eysines





Secteurs soumis à l'application de l'autorisation de mise en location et du permis de diviser à Floirac

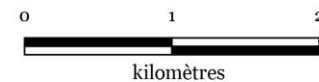
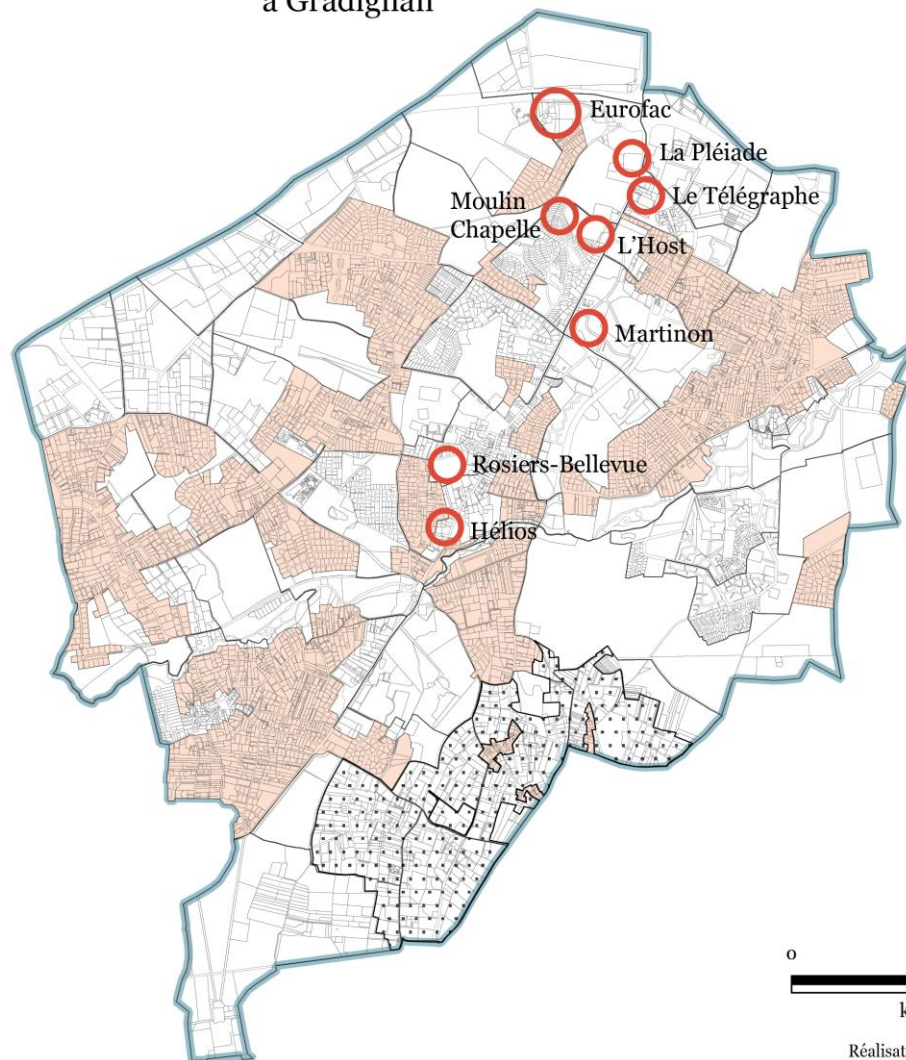




Secteurs soumis à l'autorisation et la déclaration de mise en location et le permis de diviser à Gradignan

Légende

-  Déclaration de mise en location : sur toute la commune
-  Autorisation de mise en location : résidences ciblées
-  Permis de diviser : zones UM3 et UM8 (PLU) de la commune
-  Servitude de taille de logement : zones UM29



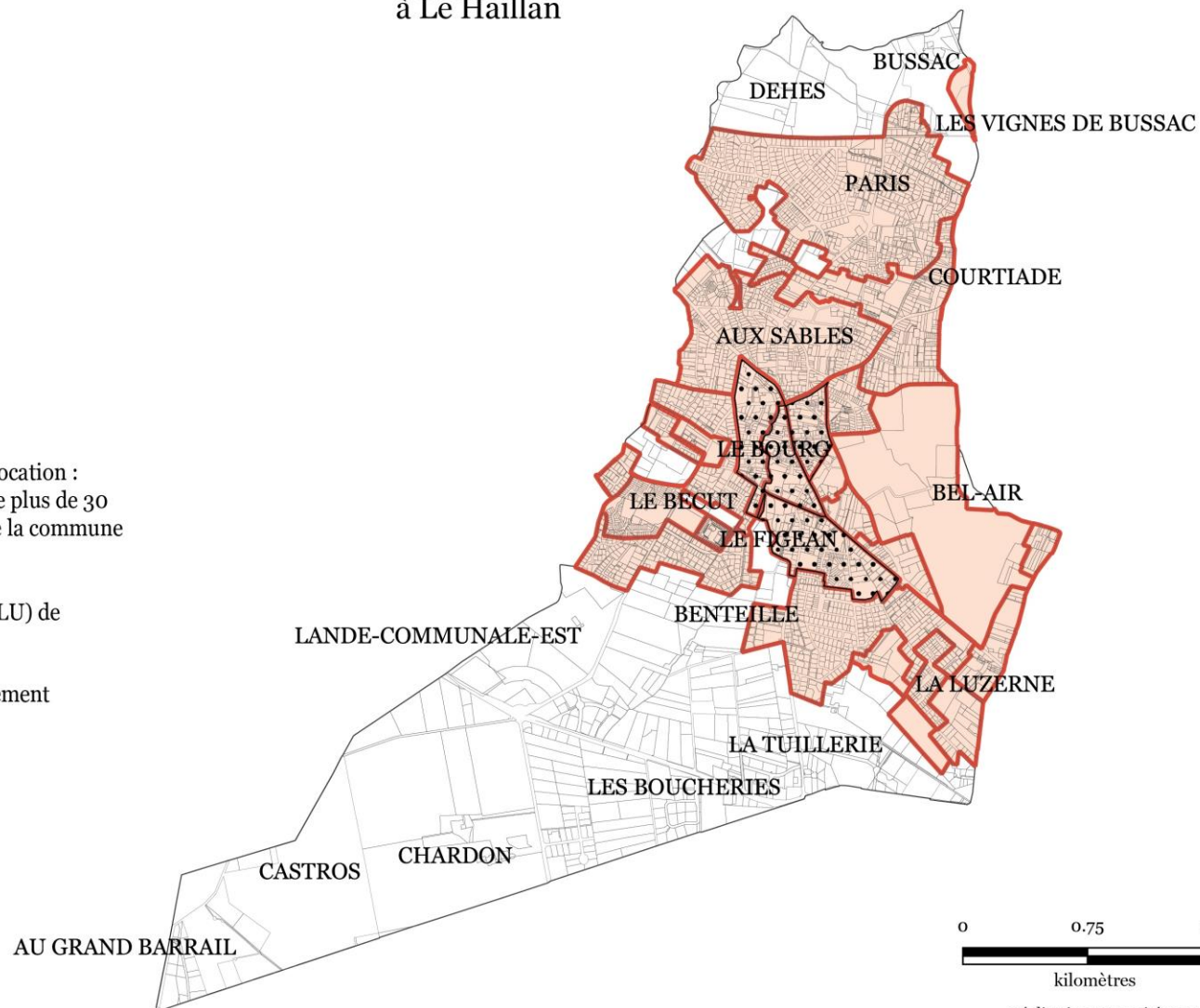
Réalisation : Espacités 2021



Secteurs soumis à l'application de l'autorisation de mise en location et du permis de diviser à Le Haillan

Légende

-  Autorisation de mise en location :
sur tous les immeubles de plus de 30
ans des zones U (PLU) de la commune
-  Permis de diviser :
sur toutes les zones U (PLU) de
la commune
-  Servitude de taille de logement

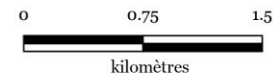
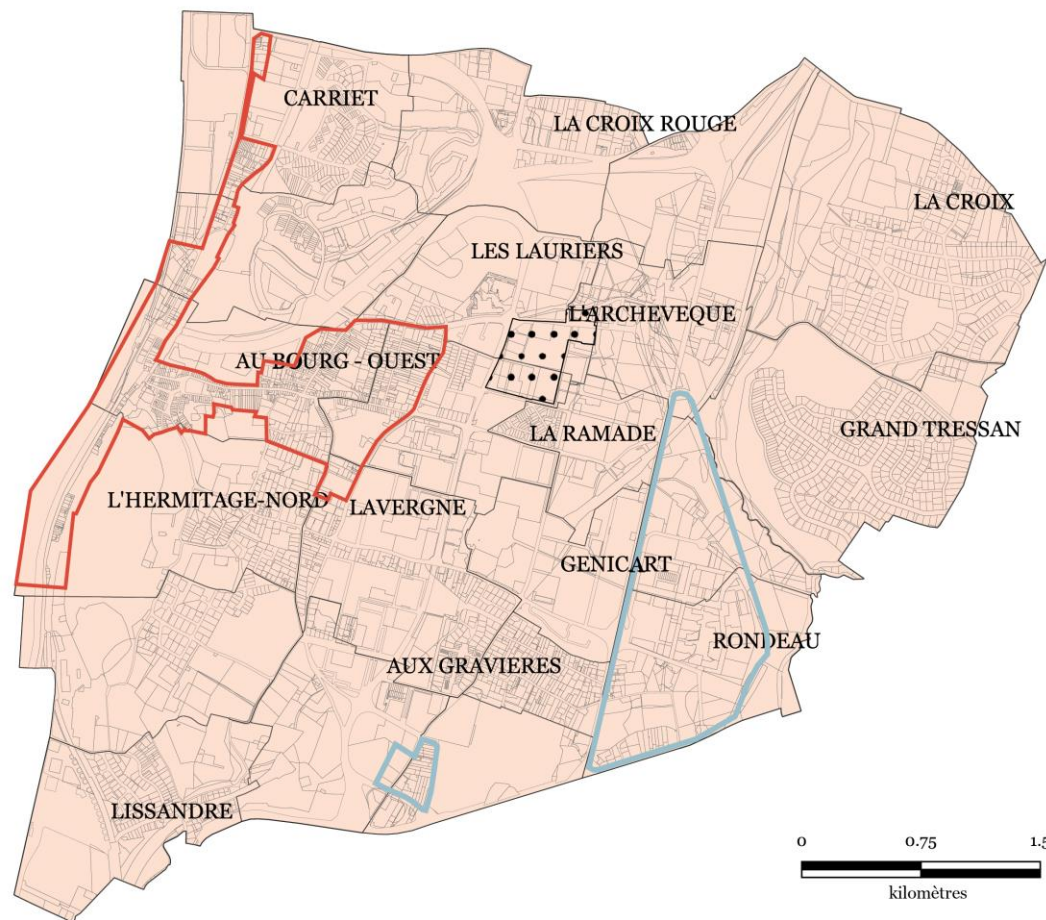




Secteurs soumis à l'application de l'autorisation et la déclaration de mise en location et du permis de diviser à Lormont

Légende

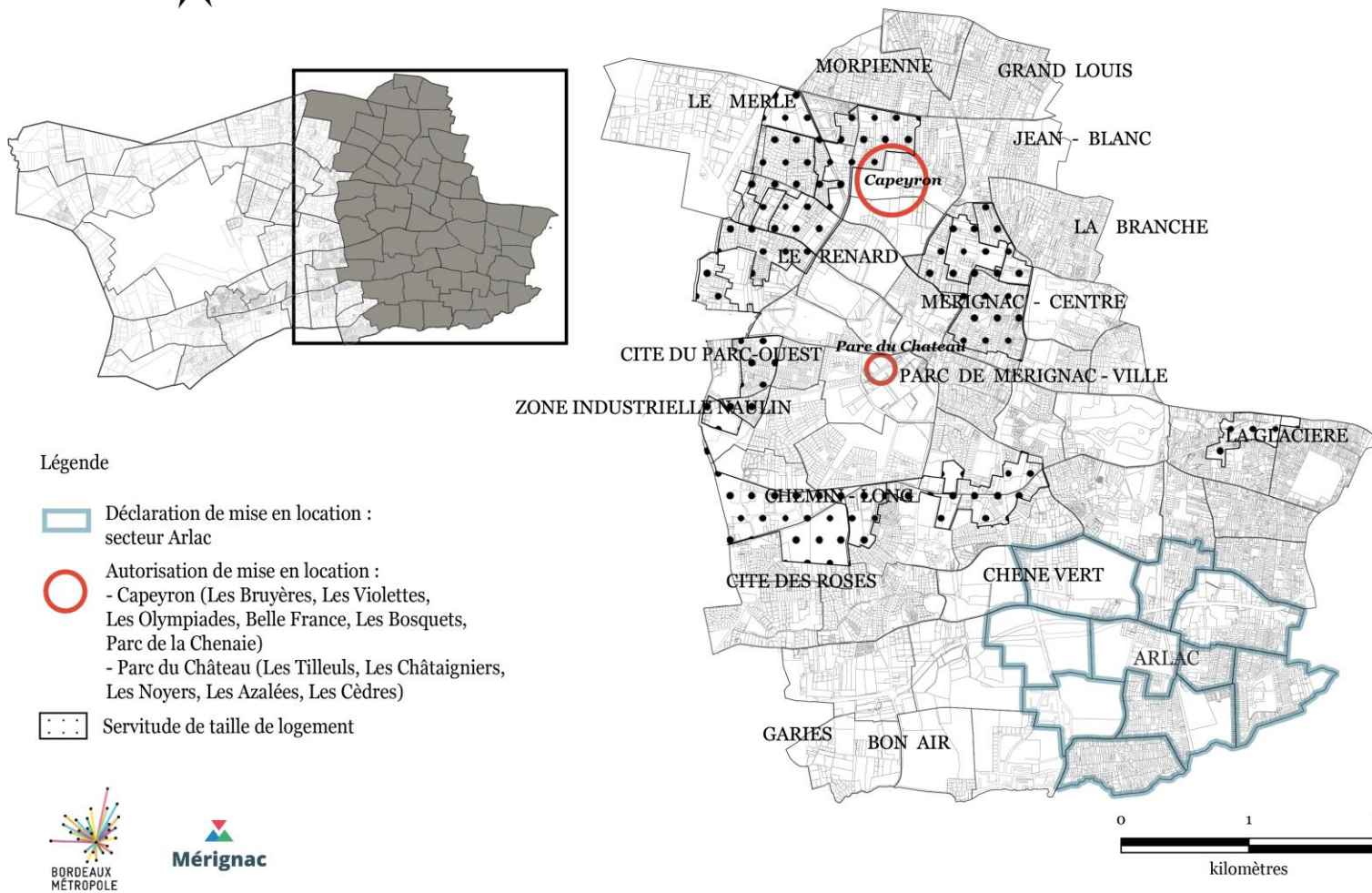
-  Autorisation de mise en location :
périmètre de l'AVAP
-  Déclaration de mise en location :
sur les copropriétés post 2006, sur les
secteurs Ramade et Herriot
-  Permis de diviser :
sur toute la commune
-  Servitude de taille de logement



Réalisation : Espacité 2021



Secteurs soumis à l'autorisation et la déclaration de mise en location à Mérignac



Légende

-  Déclaration de mise en location :
secteur Arlac
-  Autorisation de mise en location :
 - Capeyron (Les Bruyères, Les Violettes,
Les Olympiades, Belle France, Les Bosquets,
Parc de la Chenaie)
 - Parc du Château (Les Tilleuls, Les Châtaigniers,
Les Noyers, Les Azalées, Les Cèdres)
-  Servitude de taille de logement



0 1 2
kilomètres

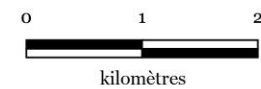
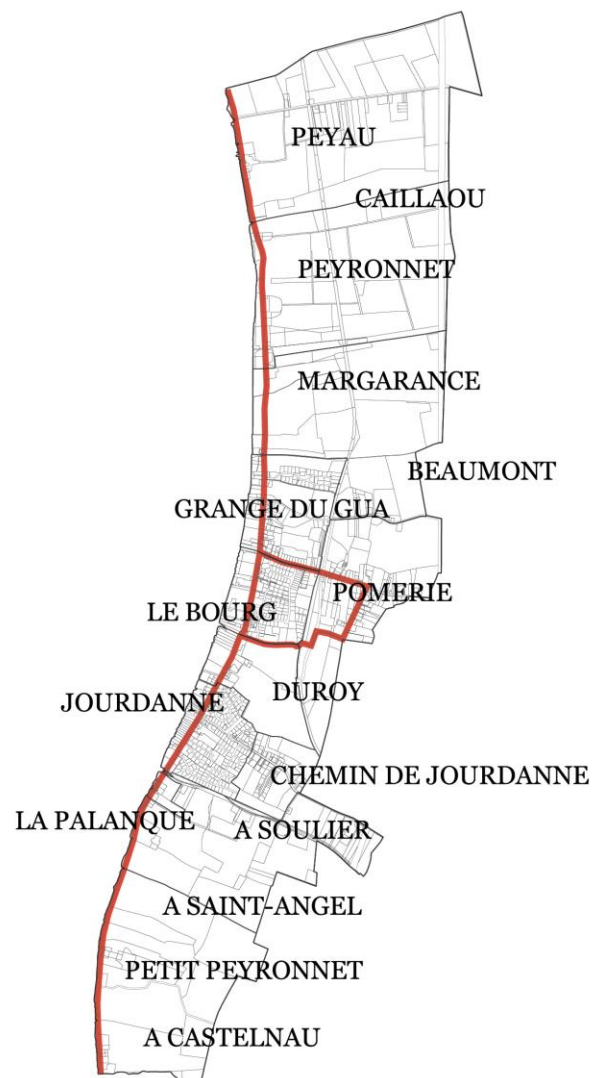
Réalisation : Espacité 2021



Secteurs soumis à l'application de l'autorisation de mise en location à St- Louis-de-MontFerrand

Légende

 Autorisation de mise en location :
avenue de la Garonne

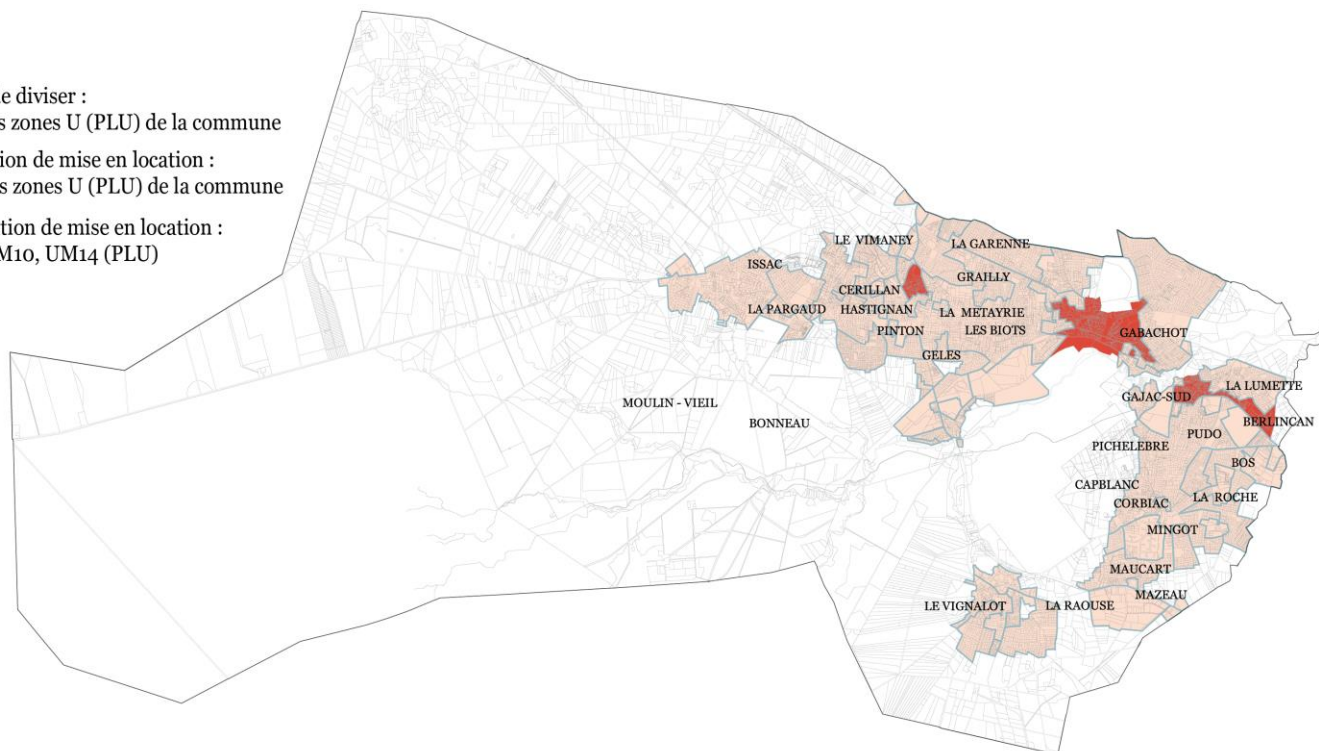


Réalisation : Espacité 2021

 Secteurs soumis à l'application de l'autorisation et de la déclaration de mise en location et du permis de diviser à St Médard-en-Jalles

Légende

-  Permis de diviser :
toutes les zones U (PLU) de la commune
-  Déclaration de mise en location :
toutes les zones U (PLU) de la commune
-  Autorisation de mise en location :
zones UM10, UM14 (PLU)



SAINT MÉDARD
EN JALLES



kilomètres

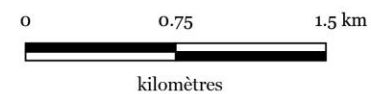
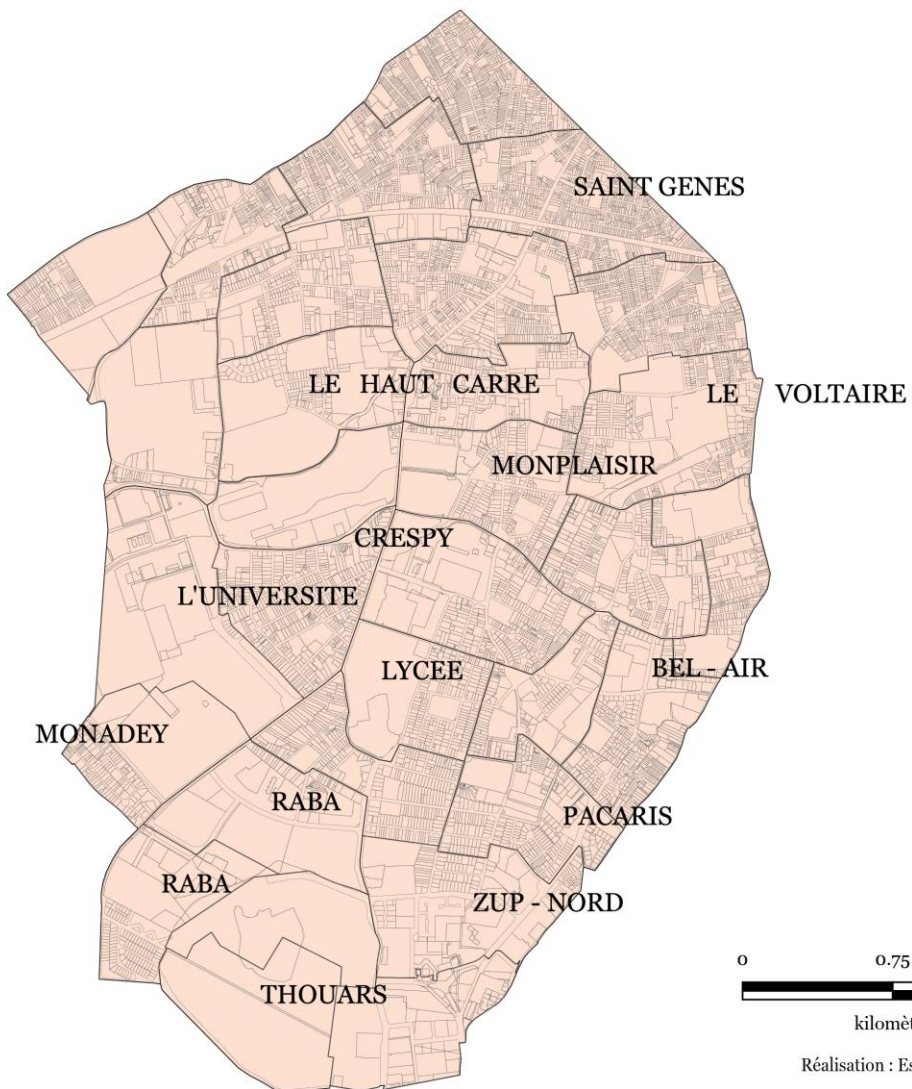
Réalisation : Espacit 2021



Secteurs soumis à l'application du permis de diviser à Talence

Légende

 Permis de diviser :
sur toute la commune



Réalisation : Espacité 2021