

Le 2 mars 2020

ville de **gradignan**



AMENAGEMENTS URBAINS/HYGIENE
JPL/VD/2020.007
Affaire suivie par Bruno CHEFNOURRY
Tél. : 05.56.75.65.27

Les Membres du Conseil Syndical de la
résidence Rosiers Bellevue

OBJET : Rénovation de la résidence Rosiers Bellevue

Madame, Monsieur,

J'accuse réception de votre correspondance en date du 30 janvier 2020 concernant le statut des pièces en rez-de-jardin désignées comme « chambres de service ».

Le permis de construire 47.453 autorisé par l'arrêté préfectoral du 23 novembre 1963 portait sur 5 collectifs comprenant 96 logements, les pièces en sous-sol n'y étant pas identifiées séparément. L'achèvement des travaux a été déclaré le 28 octobre 1965. Depuis cette date, aucun changement n'est intervenu sur le statut de la résidence et son nombre de logements.

En matière d'urbanisme, la déclaration des "chambres" en logement doit se faire conformément à l'article R 412-14 et L 314-4 du code de l'urbanisme par une demande de permis de construire. Cette demande traitera aussi les aspects d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et la sécurité incendie des locaux.

Le stationnement sera aussi abordé, avec une obligation d'une place supplémentaire par "chambre" transformée en logement.

En matière d'hygiène et salubrité, pour transformer les pièces en sous-sol en logements, les éléments suivants doivent être pris en compte et les pièces habitables doivent répondre :

1 - Aux dispositions du règlement sanitaire départemental de la Gironde selon l'arrêté préfectoral du 23 décembre 1983 et notamment :

- Article 27.1 - Interdiction d'habiter dans les caves, sous-sols : l'interdiction d'habiter dans les caves, sous-sols, combles et pièces dépourvues d'ouverture est précisée dans l'article L 1331-22 du code de la Santé Publique.
- Article 40-1- Les pièces principales ou les chambres isolées doivent être munies d'ouverture donnant à l'air libre et présentant une section ouvrante permettant une aération suffisante.
- Article 40-2 - L'éclairage naturel au centre des pièces principales ou des chambres isolées doit être suffisant pour permettre par temps clair, l'exercice des activités normales de l'habitation, sans le recours à la lumière artificielle.



- Article 40-3 - Dans le cas d'un logement comportant une seule pièce principale ou constitué par une chambre isolée, la surface de la dite pièce doit être au moins égale à neuf mètres carrés. Pour l'évaluation de la surface de chaque pièce, les parties formant un dégagement ou cul-de-sac d'une largeur inférieure à deux mètres ne sont pas prises en compte.
- Article 40-4 - La hauteur sous plafond ne doit pas être inférieure à 2,20m.
- Le chauffage doit être suffisant.
- Le WC peut être commun avec un cabinet par 10 occupants.
- Article 47 – Cabinets d'aisances comportant un dispositif de désagrégation et d'évacuation des matières fécales. Le conduit d'évacuation des cuvettes comportant un dispositif mécanique de désagrégation des matières fécales doit se raccorder directement sur une canalisation d'eaux vannes de diamètre suffisant et convenablement ventilée.
- Les causes d'humidité doivent être recherchées et il doit y être remédié dans les moindres délais.
- Les sols sont constamment maintenus en parfait état d'étanchéité.

2) A la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 "tendant à améliorer les rapports locatifs" et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

3) Au décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent qui prévoit notamment que :

- L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un WC extérieur au logement à condition que ce WC soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible.

- Le logement doit disposer d'un coin cuisine aménagé de manière à recevoir un appareil de cuisson et comprenant un évier raccordé à une installation d'alimentation en eau chaude et froide et à une installation d'évacuation des eaux usées.

Au regard des différentes pièces visitées le 10 février 2020 par Monsieur CHEFNOURRY, Inspecteur de Salubrité, il apparaît qu'il y a d'importantes disparités dans les surfaces de ces pièces en sous-sol suivant les différents bâtiments de la résidence. Ainsi, les surfaces totales visitées sont de 11, 13 à 21 m².

Dans des pièces de 11 et 13 m², il paraît impossible d'incorporer une salle d'eau et une kitchenette tout en laissant une surface libre de 9 m².

Ces pièces ne peuvent pas répondre aux règles qui viennent d'être rappelées et ne devraient pas être louées en logement (pour information, un logement non décent ne peut pas bénéficier de l'aide personnalisée au logement).

Une solution parmi d'autres pourrait être de regrouper les pièces deux par deux notamment dans les bâtiments B, C, D et E de façon à répondre aux obligations en matière de surface et ainsi permettre de les aménager en respectant les différents critères d'hygiène et de sécurité.

.../...

Les pièces peuvent également continuer à servir de pièces de stockage comme c'est le cas aujourd'hui pour certains propriétaires.

Je vous laisse le soin d'examiner cette situation avec les différents copropriétaires et intervenants dans le projet de rénovation que vous avez initié afin de clarifier le statut de ces lots.

Dans cette attente,

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

Le Maire



Michel LABARDIN

Courrier adressé à :

- M. BAROKEL, Syndic de la Copropriété
- M. GOURET, Membre du Conseil Syndical
- M. BERTRAND, Membre du Conseil Syndical
- M. VILLEGGER, Membre du Conseil Syndical
- Mme BELIN, Membre du Conseil Syndical

Copie à :

- Mme SITAUD, Bordeaux Métropole
- M. LAROUSSINIE, Maître d'œuvre