

Dossier : PL 033 192 22	
Déposé le : /11/2022 Complété :	
Adresse du logement : 26 rue de Loustalot Bât E 33170 GRADIGNAN	
Propriétaire : Adresse propriétaire :	

Monsieur le président de Bordeaux Métropole,

Vu le code de la santé publique,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le règlement sanitaire départemental de la Gironde,

Vu le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent,

Vu 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,

Vu la délibération du Conseil de la Métropole en date du 24 janvier 2020 n°2020/33 approuvant la 9ème modification du plan local d'urbanisme de Bordeaux Métropole valant programme local de l'habitat et plan des déplacements urbains,

Vu le décret n°2016-1790 du 19 décembre 2016 relatif aux régimes de déclarations et d'autorisations préalables de mise en location,

Vu les articles L. 635-1 et s. et R. 635-1 et s. du Code de la Construction et de l'Habitation relatifs au régime des autorisations préalables de mise en location,

Vu la délibération du conseil de Bordeaux Métropole n°2021-172, en date du 18 mars 2021,

Vu l'arrêté de délégation de signature en matière d'autorisation préalable de mise en location en date du 8 juillet 2022,

CONSIDERANT l'ensemble des informations mentionnées dans la demande d'autorisation, ci-après reproduites,

Identité du/des bailleurs :

Coordonnées du mandataire agissant pour le compte du bailleur (le cas échéant) :

Renseignements relatifs à l'immeuble :

26 rue de Loustalot Bât E
33170 GRADIGNAN

Type d'habitat : Appartement
Régime juridique : Copropriété
Période de construction : 1949-1974
Local à poubelle : Oui
Extincteurs : Non

Renseignements relatifs au logement :

Surface habitable (réglementation sanitaire R.S.D) :
22m²
Usage mixte professionnel et d'habitation : Non

Nombre de pièces principales : 1
Ouverture donnant à l'air libre des pièces principales : Oui

Cuisine : Intérieure Individuelle - Coin cuisine

Equipements cuisine :

Evier : Oui
Appareil de cuisson : Oui
Ventilation : Oui

Salle de bain : Intérieure Individuelle

Equipements salle de bain :

Baignoire : Non
Douche : Oui
Lavabo : Oui
Ventilation : Oui

WC : Individuel Dans le logement

Ventilation WC : Oui

Energie :

Gaz : Non
Electricité : Non
Fioul : Non
Pétrole : Non
Bois : Non
Autre : Non

Eau chaude : Collective

Chauffage : Individuel

Observations particulières sur l'état du logement :

Logement situé en sous sol de la résidence : degrés d'enfouissement de 1,75 m environ.

CONSIDERANT la visite sur site en date du 02/12/2022 en présence de l'Agence Régionale de la Santé, du Service Santé-Environnement de Bordeaux Métropole,

CONSIDERANT que le local situé au bat E est enterré sur une hauteur de 1.64m environ,

CONSIDERANT que ce logement présente un caractère de sous-sol,

CONSIDERANT que l'article L1331-23 du Code de la Santé Publique interdit de mettre à disposition, à titre gratuit ou onéreux, aux fins d'habitation les locaux insalubres dont la définition est précisée conformément aux dispositions de l'article L. 1331-22, que constituent les caves, sous-sols, combles, pièces dont la hauteur sous plafond est insuffisante, pièces de vie dépourvues d'ouverture sur l'extérieur ou dépourvues d'éclairage naturel suffisant ou de configuration exigüe, et autres locaux par nature impropres à l'habitation, ni des locaux utilisés dans des conditions qui conduisent manifestement à leur sur-occupation,

CONSIDERANT que le règlement Sanitaire Départemental de la Gironde en son article 27 «Conditions d'occupation des locaux» rappelle à l'alinéa 1 qu'il est interdit d'habiter dans les caves, sous-sols, conformément à l'article L.13363 du nouveau code de la santé publique,

CONSIDERANT que l'article R156-1 du Code de la Construction et de l'Habitation précise que la surface et le volume habitables d'un logement doivent être de 14 m² et de 33 m³ au moins par habitant,

CONSIDERANT que ce même article précise par ailleurs qu'il n'est pas tenu compte de la superficie des caves, sous-sols, remises, garages et autres dépendances des logements dans le calcul de cette surface habitable,

CONSIDERANT que l'intégralité du local situé Bat E appt 1 et 2 est situé en sous-sol, et ne peut être comptabilisé dans le calcul de la surface habitable du local,

CONSIDERANT que les fenêtres situées à environ 1.75 m du sol fini de l'appartement du fait de l'enfouissement réduisent la vue horizontale ainsi que l'éclairage,

CONSIDERANT que l'enfouissement du local entraîne une absence de vue horizontale peut entraîner un risque pour la santé ou la sécurité (accès des secours, ventilation déficiente et non permanente, lumière naturelle insuffisante ou encore troubles psychologiques),

CONSIDERANT que le logement n'est pas conforme au règlement Sanitaire Départemental de la Gironde, au Code de la Santé Publique et au Code de la Construction et de l'Habitation,

CONSIDERANT que de ce fait le logement ne respecte pas les caractéristiques de décence prévues à l'article 6 de 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,

CONSIDERANT que le logement est susceptible de porter atteinte à la santé des futurs occupants,

Qu'en conséquence,

ARRETE

ARTICLE 1 : La demande d'autorisation préalable à la mise en location du logement sis 26 rue de Loustalot Bât E appt à GRADIGNAN fait l'objet d'un **REFUS**.

ARTICLE 2 : Compte tenu de la nature des anomalies liées à la configuration du logement et de l'impossibilité à remédier aux anomalies susvisées, aucune prescription de travaux ne peut être préconisées.

ARTICLE 3 : La présente décision est transmise au représentant de la Caisse d'allocations familiales, à la Caisse de mutualité sociale agricole et aux services fiscaux (art. L. 635-6 du code de la construction et de l'habitation) ainsi qu'au comité responsable du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (art. L635-10 du code de la construction et de l'habitation).

Elle fera également l'objet d'une inscription à l'observatoire des logements indignes mentionné à l'article 3 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.

ARTICLE 4 : La mise en location du logement en dépit d'une décision de rejet de demande d'autorisation préalable expose le contrevenant au paiement d'une amende au plus égale à 15 000 € (article L635 -7 du code de la construction et de l'habitation).

<p>Numéro d'enregistrement : PL 033 192 22</p> <p>Logement concerné : 26 rue de Loustalot Bât E appt - 33170 GRADIGNAN</p> <p>Date de refus de la mise en location :</p>	<p>Pour le Président de Bordeaux Métropole,</p>   <p>Stéphane Pfeiffer Conseiller métropolitain en charge de l'innovation sociale dans l'habitat et habitats spécifiques inclusifs</p>
---	---

INFORMATIONS SUPPLEMENTAIRES - A LIRE ATTENTIVEMENT

DELAIS ET VOIES DE RECOURS : Si vous entendez contester la présente décision, vous pouvez saisir le tribunal administratif de Bordeaux d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification.

Vous pouvez également décider de saisir d'un recours gracieux le président de Bordeaux Métropole dans un délai de DEUX MOIS à compter de la notification de la présente décision. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les DEUX MOIS suivant la réponse du président de Bordeaux Métropole. (L'absence de réponse au terme d'un délai de **deux mois vaut rejet implicite**).