

## CONSEIL MUNICIPAL DU 2 MAI 2022

L'an deux mille vingt deux, le 2 du mois de mai, le Conseil Municipal de la commune de PUGNAC, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la mairie, sous la présidence de Jean ROUX dans le respect des gestes barrières.

Date de convocation : 26/04/2022

**PRESENTS** : MM ROUX Jean, DUMONT Michel, LANNES Jean-Louis, FUSEAU Michaël, GARD Daniel, DUPIELLET Françoise, MAGNOL Pierre, Michèle ROUSSEAU, , COVIAUX Christian, MOREAU Nathalie, DUPERRIN Marc, , Nicolas CHAZOT, Carine TRILLES, Severine HERR, Claude MARTIN, Patrick VERSAUD, Catherine COUPAUD

**ABSENTES EXCUSEES** : Nahid GARDERON qui donne pouvoir à Pierre MAGNOL  
Corine DOUCET

**SECRETAIRE** : M. DUPERRIN Marc

Monsieur ROUX procède à l'appel et constate que le quorum est atteint, puis demande si le conseil adopte le compte rendu du 4/04/2022. Adopté à l'unanimité.

Le maire demande à l'assemblée de rajouter à l'ordre du jour :

- Grand Cubzaguais :

-Modification statutaire -Retrait de la compétence « Transport à la Demande »

- Permis de Louer

- Permis de Diviser

Accepté à l'unanimité

### **ORDRE DU JOUR**

-Informations sur les décisions prises en application de l'article L2122.22 Du Code Général des Collectivités Territoriales -DIA -

-Présentation de la gestion différenciée des espaces verts par Mme PAULIET du CAUE

-Travaux garderie : Avenant DUPUY moins value – Avenant CEME –

-Sous traitant carrelage

-FDAEC

-Véhicule publicitaire

- GRAND CUBZAGUAIS : Modification statutaire, Permis de Louer, Permis de Diviser

-LA PAROLE AUX COMMISSIONS

-LE POINT SUR LA COMMUNAUTE DE COMMUNES

-DIVERS

### **-Informations sur les décisions prises en application de l'article L2122.22 Du Code Général des Collectivités Territoriales -DIA -**

-1/04/2022 Me GODIN – Vente BODEREAU – ZP 204-206 – 126 Ch des Greliers -1948 m2

-12/04/2022 Me DUPEYRON – Vente CHARPENTIER James – ZM 20-21 – Rabot Ouest – 15120 m2

-13/04/2020 Me DUPEYRON – EURL LA TOLOSA – ZI 516 – Cassillac – 753 m2 –

-27/04/2020 N3B – CADEAC Cedric – B 1146 – 75 Rte de Blaye – 356 m2

### **CAUE : Présentation par Mme PAULIET de la gestion différenciée des espaces verts**

Comment faire évoluer les espaces publics et leur gestion.

**TRAVAUX GARDERIE :**

**2022/51 -AVENANT MOINS VALUE DUPUY**

Suite aux travaux de construction de la nouvelle garderie, M DUMONT présente les travaux en moins value de l'entreprise DUPUY pour la couverture soit -3105.90 € TTC.

Après délibération, le conseil municipal accepte cette moins value et autorise le maire à signer l'avenant correspondant.

POUR 18 CONTRE 0 ABSTENTION 0

**2022/52- AVENANT CEME**

M DUMONT transmet la demande de la directrice de l'école primaire pour un système vidéo portier car suite aux travaux de la nouvelle garderie elle ne peut plus voir le portail depuis son bureau.

Le devis de l'entreprise CEME s'élève à 1 369. € TTC, après délibération le conseil municipal accepte ce devis et autorise le maire à signer l'avenant correspondant.

POUR 18 CONTRE 0 ABSTENTION 0

**2022/53- CONTRAT SOUS TRAITANCE CARRELAGE POUR SARL BINGOL**

Dans le cadre des travaux de construction de la nouvelle garderie M DUMONT présente la demande de sous traitance de l'entreprise GREZIL pour le carrelage qui serait effectué par la SARL BINGOL pour un montant de 5 708.50 € HT.

Après délibération, le conseil municipal accepte ces travaux de sous traitance et autorise le maire à signer le contrat correspondant.

POUR 18 CONTRE 0 ABSTENTION 0

**2022/54- DEMANDE SUBVENTION FDAEC**

Monsieur LANNES fait part à ses collègues des modalités d'attribution du Fonds Départemental d'Aide à l'Équipement des Communes (FDAEC) votées par le conseil Département de la Gironde lors du vote du budget primitif.

La répartition de l'enveloppe cantonale a permis d'envisager l'attribution à notre commune d'une somme de 21 743 €.

Après avoir écouté ces explications, le conseil municipal décide :

- de réaliser en 2022 les opérations suivantes en investissement HT :

- BOUCHER Voirie 90 045.90 €  
- TERRAVI Achat Broyeur 13 100.00 €

HT..... 103 145.90 €

- De demander au Conseil Départemental de lui attribuer une subvention de 21 743 €

- D'assurer le financement complémentaire de la façon suivante :

AUTOFINANCEMENT A HAUTEUR DE : 81 402.90 €



**Vu** les arrêtés préfectoraux du 22 décembre 2016 relatifs à la modification des compétences et des statuts,

**Vu** l'arrêté préfectoral du 18 janvier 2017 constatant l'éligibilité de la Communauté de Communes à la DGF bonifiée sur son nouveau périmètre,

**Vu** l'arrêté préfectoral du 15 mai 2017 relatif à une modification de compétences,

**Vu** l'arrêté préfectoral du 15 mai 2017 relatif à une modification statutaire concernant des prises de compétences et un changement de dénomination,

**Vu** la délibération du 25 septembre 2019 relative à la définition de l'intérêt communautaire pour chacune des compétences,

**Vu** le 5° Les transports du III de l'article 3 des statuts de la Communauté de Communes,

**Vu** la délibération n°37-2021 en date du 31 mars 2021 par laquelle le Conseil Communautaire s'est opposé au transfert de la compétence mobilité,

**Vu** les articles L1111-1 et L1231-1 et suivants du code des transports modifiés par la loi 2019-1428 en date du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités,

**Considérant** la lettre circulaire de Madame La Préfète du 11 décembre 2020,

**Considérant** le courrier de Madame La Préfète en date du 04 mars 2022,

**Considérant** que Grand Cubzaguais Communauté de Communes est incompétente en matière de mobilité, il est donc impossible de conserver la compétence relative au transport (et notamment à la demande) des statuts 5° du III de l'article 3,

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**Il est proposé au Conseil Municipal de délibérer afin :**

D'accepter le retrait des statuts de la Communauté de Communes le 5° du III de l'article 3,

D'accepter la modification statutaire en découlant,

- D'autoriser Monsieur Le Maire à signer tous les documents nécessaires à la bonne exécution de cette décision.

Le service continuera d'être apporté à la population.

### **LA PAROLE AUX COMMISSIONS**

Pour la commission scolaire, Mme DUPIELLET rapporte la demande de l'école élémentaire de repeindre la classe 2, couloir, et changer des plaques de la classe 5. M DUMONT en prend note mais trouve dommage que la demande n'ait pas été faite avant le budget.

Cette année est prévue en maternelle la peinture de la classe de Mme JOUFFREAU. La clim de la classe 4 et la réparation de la toiture du préau par SMC2.

Pour les bâtiments, M DUMONT rend compte des travaux en cours à la nouvelle garderie et invite les élus aux réunions du jeudi matin.

M GARD indique que l'entreprise THIERRY interviendra pour modifier l'éclairage du tennis le 24/05, les agents devront ouvrir les lieux la veille et refermer.

Il signale un problème d'éclairage à l'intérieur du tennis couvert (mauvais contact) les agents communaux seront sollicités.

M GARD rend compte du rapport d'ALEC, mandaté par le Grand Cubzaguais pour les économies d'énergie à la salle des fêtes. Après un large débat, une réunion sera provoquée pour étudier les besoins sur ce bâtiment avant de lancer une consultation d'architecte et préparer les dossiers de subventions pour 2023.

Les travaux pourraient être prévus sur 2 voire 3 exercices.

M LANNES rend compte de la réunion de la commission voirie.

Il attend des nouveaux devis et il signale une sécurisation du virage de la route des Métairies où de nombreux accidents ont eu lieu.

Mme COUPAUD pour le Social, rien à signaler.

Mme MOREAU fait part au conseil municipal de son analyse pour les travaux nécessaires aux cimetières et précise que le projet présenté par ELABOR correspond le mieux aux besoins. Ces travaux seront réalisés sur 5 ans.

M MAGNOL indique que le nouveau site pour la MEDIATHEQUE est en cours de construction.

## **LE POINT SUR LA COMMUNAUTE DE COMMUNES**

### **LUTTE CONTRE LE MAL LOGEMENT**

En conférence des Maires il a été décidé de lutter contre le Mal Logement aussi un montage administratif et financier du service commun sera mis en place.

Un poste sera créé au Grand Cubzaguais pour accompagner les communes et une adhésion forfaitaire par commune sera demandée.

Après délibération le conseil municipal à l'unanimité décide la mise en place DU PERMIS DE LOUER et du PERMIS DE DIVISER au 1<sup>er</sup> janvier 2023.

POUR 18

### **2022/56 – PERMIS DE LOUER**

<b>Instauration du permis de louer</b>
--

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**Vu** le code de la construction et de l'habitation (CCH) et notamment ses articles L.634-1 à L.635-11 et R.634-1 à R.635-4,

**Vu** la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR),

**Vu** la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN),

**Considérant** le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisée (PDALHPD) et le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI),

**Considérant** le programme local de l'habitat (PLH) en cours d'élaboration sur le territoire du Grand Cubzaguais Communauté de Communes,

**Considérant** que la commune de PUGNAC est compétente en matière de lutte contre l'habitat indigne,

**Considérant** le projet de création d'un service commun lutte contre le mal logement géré par le Grand Cubzaguais Communauté de Communes,

Monsieur le Maire expose :

**La loi n°2014-366 en date du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)** renforce les outils de lutte contre l'habitat indigne en proposant notamment le permis de louer, permettant de contrôler la mise en location pour les territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé ou dans lesquels l'habitat dégradé est susceptible de se développer.

**Le permis de louer :**

**Les articles L.634-1 à L.635-11 du code de la construction et de l'habitation** instaurent le permis de louer. L'objectif du permis de louer est de renforcer la lutte contre l'habitat indigne en s'assurant que les logements mis en location ne portent atteinte ni à la sécurité des occupants ni à la salubrité publique.

Ce dispositif permet de soumettre la mise en location d'un logement par un bailleur à deux types de régimes :

- **La déclaration** de mise en location oblige les propriétaires à déclarer à la collectivité la mise en location d'un bien dans les 15 jours suivants la conclusion d'un nouveau contrat de location. Il donne lieu à la délivrance d'un récépissé.
- **L'autorisation préalable** de mise en location est un régime plus contraignant puisqu'il conditionne la conclusion d'un contrat de location à l'obtention d'une autorisation préalable. Délivrée dans un délai d'un mois, cette autorisation est valable deux ans suivant sa délivrance si le logement n'a pas été mis en location. Le transfert de l'autorisation à un nouvel acquéreur s'effectue après déclaration auprès de la collectivité et la demande d'autorisation devra être renouvelée à chaque nouvelle mise en location. L'autorisation doit être jointe au contrat de bail à chaque nouvelle mise en location ou relocation.

Ces deux régimes permettront au service commun de réaliser des **contrôles pour vérifier la qualité des logements mis en location**. En outre, les propriétaires contrevenants au respect de la déclaration ou de l'autorisation préalable de mise en location seront passibles d'amendes pouvant aller jusqu'à 15 000 €. Par ailleurs, la décision de refus d'une demande d'autorisation sera transmise à la Caisse d'Allocations Familiales, à la Caisse de Mutualité Sociale Agricole et aux services fiscaux.

**La mise en œuvre du dispositif ne peut intervenir qu'à l'expiration d'un délai de 6 mois à compte de la publication de la délibération d'instauration du permis de louer. Ce délai doit permettre :**

- de **définir la gestion** de ce nouveau dispositif par le service commun mutualisé lutte contre le mal logement et de recruter la personne en charge des contrôles,
- de fixer les **modalités de fonctionnement et de financement** entre les communes via le service commun porté par le Grand Cubzaguais Communauté de Communes,
- **d'informer individuellement** tous les propriétaires concernés dans les secteurs soumis au dispositif,
- **d'informer par le biais des médias** (presse, site internet ou autre) **le grand public** notamment les propriétaires bailleurs, les locataires ou encore les professionnels de l'immobilier,
- de définir les modalités de **partenariat avec le PDLHI et les organismes sociaux concernés** (CAF et MSA).

### **La présomption d'habitat dégradé :**

Le diagnostic du programme local de l'habitat (PLH) du Grand Cubzaguais met en évidence une présomption d'habitat dégradé. En effet, à l'échelle du territoire, le parc de logement présente un taux de logements privés potentiellement indignes légèrement supérieur à la moyenne départementale : 5,94% du parc de résidences principales privées contre 5,37% en Gironde (données PPPI 2017). Ces logements privés potentiellement indignes sont principalement de grande taille (plus de 75 m<sup>2</sup>), en location (54%), et pour un tiers, occupés par des séniors.

En ce qui concerne la commune de PUGNAC, 6.37 % des logements privés sont potentiellement indignes, soit 57 logements.

Par ailleurs, les situations de fragilité sociale sont particulièrement marquées sur le territoire. Parmi les propriétaires occupants, 33% sont modestes ou très modestes selon les critères de l'ANAH. Parmi les locataires du parc privé, 77% des ménages pourraient prétendre à un logement social. Enfin, 30% des locataires du parc privé vivent sous le seuil de pauvreté.

Ces chiffres présentent une situation tendue associant une offre de logement abordable insuffisante et parfois dégradée à des ménages en difficulté économique et sociale. **L'ensemble met en évidence une présomption d'habitat dégradé que le permis de louer doit participer à maîtriser en assurant un contrôle du parc locatif.**

### **Par conséquent, il est proposé au Conseil Municipal de délibérer afin :**

- d'instaurer à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023 :
  - o le régime d'autorisation préalable à la mise en location
  - o sur le périmètre de l'ensemble de la commune de PUGNAC
- que la mise en place du dispositif fera l'objet d'une publicité par voie de presse, de courrier et sur internet
- que les formulaires de demande d'autorisation préalable seront téléchargeables sur le site internet de la commune et du Grand Cubzaguais Communauté de Communes et disponibles à l'accueil en Mairie,
- que les dossiers de demande d'autorisation préalable devront être envoyés à la mairie de PUGNAC par courrier recommandé avec accusé de réception ou déposé à l'accueil contre

récépissé

- de décider que les modalités relatives au fonctionnement et au financement de ce nouveau dispositif sont déléguées au service commun lutte contre le mal logement,
- d'indiquer que la délibération exécutoire sera transmise à la caisse d'allocation familiale (CAF), à la caisse de mutualité sociale agricole (MSA), aux services fiscaux et au comité responsable du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisée,
- d'autoriser Monsieur le Maire à signer tous les documents relatifs à cette délibération.

POUR 18

2022/57- PERMIS DE DIVISER

<b>Instauration du permis de diviser</b>
--

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**Vu** le code de la construction et de l'habitation (CCH) et notamment ses articles L.111-6-1-1 à L.111-6-1-3,

**Vu** la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR),

**Vu** la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN),

**Vu le décret n°2017-1431 du 3 octobre 2017** relatif à l'articulation des procédures d'autorisation d'urbanisme avec la procédure d'autorisation préalable de travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant ;

**Vu l'arrêté ministériel du 8 décembre 2016** relatif aux modalités de constitution du dossier de demande d'autorisation de travaux conduisant à la création de locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant.

**Considérant** le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisée (PDALHPD) et le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI),

**Considérant** le programme local de l'habitat (PLH) en cours d'élaboration sur le territoire du Grand Cubzaguais Communauté de Communes,

**Considérant** que la commune de PUGNAC est compétente en matière de lutte contre l'habitat indigne,

**Considérant** le projet de création d'un service commun lutte contre le mal logement géré par le Grand Cubzaguais Communauté de Communes,

Monsieur le Maire expose :

**La loi n°2014-366 en date du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové**



**(ALUR)** renforce les outils de lutte contre l'habitat indigne en proposant notamment un dispositif (permis de diviser) permettant d'encadrer les travaux conduisant à la division d'immeubles d'habitation pour les territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé ou dans lesquels l'habitat dégradé est susceptible de se développer.

#### **Le permis de diviser :**

**Les articles L.111-6-1-1 à L.111-6-1-3 du code de la construction et de l'habitation** instaurent le permis de diviser. L'objectif du permis de diviser est de lutter contre la division de grands logements en plusieurs locaux d'habitation ne répondant pas aux normes d'habitabilité (sécurité, salubrité, taille minimale, etc.). Il se traduit par une autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant. Cette autorisation peut être instaurée dans les secteurs où il y a présomption d'habitat dégradé.

Les Articles L111-6-1- 1 et 2 du CCH précisent que cette autorisation peut être mise en place :

- **Au titre du code de la construction et de l'habitation**, s'il y a présomption d'habitat dégradé. Il est ainsi possible de refuser ou de soumettre à conditions l'autorisation, lorsque les locaux à usage d'habitation créés sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique.
- **Au titre du code de l'urbanisme**, si le règlement du PLU a délimité, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe.

Lorsque les opérations de division requièrent une autorisation d'urbanisme, celle-ci tient lieu d'autorisation de division.

Lorsque des opérations de division conduisant à la création de locaux à usage d'habitation au sein d'un immeuble existant sont réalisées en l'absence de l'autorisation préalable, le représentant de l'Etat dans le département peut, après en avoir informé l'intéressé de la possibilité de présenter ses observations dans un nouveau délai déterminé, ordonner le paiement d'une amende au plus égale à 15 000 €. En cas de nouveau manquement dans un délai de trois ans, le montant maximal de cette amende est porté à 25 000 €.

Le Maire notifie sa décision dans les quinze jours qui suivent le dépôt de la demande complète. Le défaut de réponse dans le délai de quinze jours vaut autorisation.

Le contenu de la demande doit être conforme aux éléments inscrits dans l'arrêté du 8 décembre 2016 relatif aux modalités de constitution du dossier de demande d'autorisation de travaux conduisant à la création de locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant.

La mise en œuvre du dispositif ne peut intervenir qu'à l'expiration d'un délai de 6 mois à compter de la publication de la délibération d'instauration du permis de diviser. Ce délai doit permettre :

- de définir la gestion de ce nouveau dispositif par le service commun mutualisé lutte contre le mal logement et de recruter la personne en charge des contrôles,
- de fixer les modalités de fonctionnement et de financement entre les communes et le Grand Cubzaguais Communauté de Communes,
- d'informer par le biais des médias (presse, site internet) le grand public .

### **La présomption d'habitat dégradé :**

Le diagnostic du programme local de l'habitat (PLH) du Grand Cubzaguais met en évidence une présomption d'habitat dégradé. En effet, à l'échelle du territoire, le parc de logement présente un taux de logements privés potentiellement indignes légèrement supérieur à la moyenne départementale : 5,94% du parc de résidences principales privées contre 5,37% en Gironde (données PPPI 2017). Ces logements privés potentiellement indignes sont principalement de grande taille (plus de 75 m<sup>2</sup>), en location (54%), et pour un tiers, occupés par des séniors.

En ce qui concerne la commune de PUGNAC, 6.31 % des logements privés sont potentiellement indignes, soit 57 logements.

Par ailleurs, les situations de fragilité sociale sont particulièrement marquées sur le territoire. Parmi les propriétaires occupants, 33% sont modestes ou très modestes selon les critères de l'ANAH. Parmi les locataires du parc privé, 77% des ménages pourraient prétendre à un logement social. Enfin, 30% des locataires du parc privé vivent sous le seuil de pauvreté.

Ces chiffres présentent une situation tendue associant une offre de logement abordable insuffisante et parfois dégradée à des ménages en difficulté économique et sociale. **L'ensemble met en évidence une présomption d'habitat dégradé que le permis de diviser doit participer à maîtriser en assurant un contrôle des divisions de logement.**

### **Par conséquent, il est proposé au Conseil Municipal de délibérer afin :**

- d'instaurer, à compter du 1er janvier 2023,
  - o l'autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant
  - o sur le périmètre DE LA COMMUNE
- que la mise en place du dispositif fera l'objet d'une publicité par voie de presse, de courrier et sur internet
- que les formulaires de demande d'autorisation seront téléchargeables sur les sites internet de la commune et du Grand Cubzaguais Communauté de Communes et disponibles à l'accueil en Mairie
- que les dossiers de demande d'autorisation préalable devront être envoyés à la mairie de Pugnac par courrier recommandé avec accusé de réception ou déposés à l'accueil contre récépissé
- de décider que les modalités relatives au fonctionnement et au financement de ce nouveau dispositif sont déléguées au service commun lutte contre le mal logement,
- d'autoriser Monsieur le Maire à signer tous les documents relatifs à cette délibération.

POUR 18

### **DIVERS :**

Le maire propose d'accorder le Pont de l'Ascension aux agents communaux suite à leur demande. Après délibération, le conseil municipal émet un avis favorable.

POUR 18

Le maire donne lecture du courrier de la SCP des docteurs SAURA, VAN TROYS et ESSEUL du 19/04/2022 indiquant qu'au vu de la proposition de bail ils souhaitent abandonner le projet.

M FUSEAU propose aux élus d'adopter dès le 1/01/2023 le référentiel budgétaire et comptable M 57 conformément à la demande de notre Service de Gestion Comptable. Avis favorable.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 22 h 15