Envoyé en préfecture le 27/10/2022
Reçu en préfecture le 27/10/2022
Publié le 28 10 2022
ID : 033-243301223-20221027-2022_125-DE

N°2022-125

Extrait du Registre Des Délibérations

L'an deux mille vingt-deux
Le 26 octobre 2022 à 18 heures
Le Conseil Communautaire de Grand Cubzaguais Communauté de Communes dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire au siège de Grand Cubzaguais Communauté de Communes sous la présidence de Madame Valérie GUINAUDIE, Présidente de séance.

Date de convocation le 20 octobre 2022.

DELEGUES EN EXERCICE : 37
NOMBRE DE PRESENTS : 20
NOMBRE DE VOTANTS : 29

Objet : Création du service commun intercommunal de Lutte Contre le Mal Logement

Présents : 20

AYMAT Pascale (Saint-André-de-Cubzac), BERARD Francis (Prignac-et-Marcamps), BORRELLY Marie-Claire (Saint-André-de-Cubzac), BRIDOUX-MICHEL Nadia (Cubzac-les-Ponts), BRUN Jean-Paul (Saint-Antoine-Val-de-Virvée), COUPAUD Catherine (Pugnac), COURSEAUX Michael (Saint-André-de-Cubzac), DARHAN Laurence (Bourg), FUSEAU Michael (Pugnac), GALLIER Patrice (Saint-Gervais), GUINAUDIE Sylvain (Aubie/Espessas-Val-de-Virvée), GUINAUDIE Valérie (Mombrier), JEANNET Serge (Gauriaguet), JOLLIVET Célia (Peujard), LAVAUD Véronique (Saint-André-de-Cubzac), LOUBAT Sylvie (Salignac-Val-de-Virvée), MARTIAL Christophe (Val-de-Virvée), PEROU Laurence (Saint-André-de-Cubzac), POUX Vincent (Saint-André-de- Cubzac), RAMBERT Jacqueline (Saint-Gervais).

Absents excusés ayant donné pouvoir : 9

CAILLAUD Mathieu (Saint-André-de-Cubzac) à COURSEAUX Mickael, HERNANDEZ Sandrine (Saint-André-de-Cubzac) à FUSEAU Michael, JOLY Pierre (Bourg) à DARHAN Laurence, LAGABARRE José (Peujard) à JOLLIVET Célia, MONSEIGNE Célia (Saint-André-de-Cubzac) à LAVAUD Véronique, PINSTON Stéphane (Saint-André-de-Cubzac) à POUX Vincent, POUCHARD Éric (LANSAC) à GUINAUDIE Valérie, SUBERVILLE Jean-Pierre (Saint-Laurent-d'Arce) à BERARD Francis, TABONE Alain (Cubzac-les-Ponts) à BRIDOUX-MICHEL Nadia.

Absents excusés : 3

BOURSEAU Christiane (Virsac), TARIS Roger (Tauriac), TELLIER Nicolas (Saint-André-de- Cubzac).

Envoyé en préfecture le 27/10/2022
Reçu en préfecture le 27/10/2022
Publié le
ID : 033-243301223-20221027-2022_125-DE

Absents : 5

BAGNAUD Gérard (Cubzac-les-Ponts), BELMONTE Georges (Saint-André-de-Cubzac), BLANC Jean-Franck (Teuillac), FAMEL Olivier (Saint-André-de -Cubzac), GRAVINO Bruno (Saint- Trojan).

Secrétaire de séance : Sylvain GUINAUDIE

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment son article L. 5211-4-2, permettant à un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre et une ou plusieurs de ses communes membres, de se doter de services communs,

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 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,

Considérant qu'il appartient aux communes de s'organiser afin d'assurer la lutte contre le mal logement ainsi que la mise en place du permis de louer et du permis de diviser,

Considérant que les communes de Grand Cubzaguais Communauté de Communes (G3C) ont souhaité mutualiser leurs moyens pour lutter contre l'habitat indigne. Certaines communes ont également fait part à G3C de leur souhait de mettre en place le permis de louer et le permis de diviser.

Considérant par conséquent, qu'elles ont demandé à la G3C d'envisager un moyen de mutualiser la gestion de ces nouveaux services à l'échelle intercommunale. Ainsi, G3C, soucieux de fournir un service de qualité, afin de rationaliser le service public et répondre à la demande des communes, en cohérence avec son action en lien avec la planification de l'habitat et la rénovation énergétique, a décidé de créer un service commun intercommunal chargé de la lutte contre le mal logement, incluant la mise en place du permis de louer et du permis de diviser. Ce service a vocation à être créé au 1er janvier 2023.

Considérant qu'à ce jour, les communes de Saint-André-de-Cubzac, Bourg, Cubzac les Ponts, Pugnac, Val-de-Virvée, Tauriac et Mombrier ont instauré le permis de louer.

Considérant qu'à ce jour, les communes de Saint-André-de-Cubzac, Bourg, Cubzac les Ponts Pugnac, Val-de-Virvée, Tauriac, Mombrier Saint-Gervais, Saint-Laurent-d'Arce ont instauré le permis de diviser.

Considérant que toutes les autres communes peuvent adhérer au service commun si elles souhaitent être accompagnées en cas de situation de mal logement.

Envoyé en préfecture le 27/10/2022
Reçu en préfecture le 27/10/2022
Publié le
ID : 033-243301223-20221027-2022_125-DE

Considérant que les modalités de fonctionnement du service commun lutte contre le mal logement doivent être transcrites dans une convention signée par la Communauté de communes et chacune des communes bénéficiant du service. Cette convention, jointe en annexe de la présente délibération précise notamment :

- Son champ d'application,
- Les missions pour lesquels le service commun est chargé,
- La définition opérationnelle des missions du maire et celles relevant du service commun, ainsi que leurs responsabilités respectives,
- Les modalités financières du service.

La convention ne modifie pas les compétences et obligations des communes, notamment en ce qui concerne le pouvoir de police du Maire et l'instauration du permis de louer et du permis de diviser.

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire décide :

- D'approuver la création du Service Commun Intercommunal pour la Lutte contre le Mal Logement, à l'échelle du Grand Cubzaguais Communauté de Communes, à compter du 1er janvier 2023,

- D'approuver le projet de convention joint en annexe de la présente délibération,

- D'autoriser Madame la Présidente à signer cette convention avec les communes adhérentes, et de procéder à toutes formalités nécessaires à la bonne mise en œuvre de ce dossier.

Pour : 29
Contre : 0
Abstention : 0

Enregistrée en sous-préfecture
Le :

Publiée le :

Pour extrait certifié conforme

Fait à Saint-André-de-Cubzac,

Le 27 octobre 2022.

Secrétaire de Séance,

Sylvain GUINAUDIE.

La Présidente

UDIE.

Signé par : Sylvain Guinaudie
Date : 27/10/2022
Qualité : Parapheur CC Grand Cubzaguais - Secrétaire de séance

Signé par : Valérie Guinaudie
Date : 27/10/2022
Qualité : Parapheur President CC Grand Cubzaguais

Envoyé en préfecture le 27/10/2022
Reçu en préfecture le 27/10/2022
Publié le
ID : 033-243301223-20221027-2022_125-DE

Convention de mise en place d'un service commun mutualisé « lutte contre le mal logement »

Entre :

Le Grand Cubzaguais Communauté de Communes (G3C) représenté par sa Présidente, Madame Valérie GUINAUDIE, dûment habilitée par la délibération en date du xxx et domicilié à Saint-André-de-Cubzac, 365 avenue Boucicaut.

Ci-après dénommé « G3C »,

Et :

Les Communes membres du Grand Cubzaguais Communauté de Communes suivantes :

- Bourg représentée par son Maire, Monsieur Pierre JOLY, agissant en vertu de la délibération du Conseil Municipal n° xxx, et domiciliée à Bourg, 1 rue du château vieux.
- Cubzac-les-Ponts représentée par son Maire, Monsieur Alain TABONE, agissant en vertu de la délibération du Conseil Municipal n°xxx, et domiciliée à Cubzac-les-Ponts, 49 avenue de Paris.
- Mombrier représentée par sa Maire, Madame Valérie GUINAUDIE, agissant en vertu de la délibération du Conseil Municipal n° xxx, et domiciliée à Mombrier, 4 le Bourg.
- Prignac-et-Marcamps représentée par son Maire, Monsieur Francis BERARD, agissant en vertu de la délibération du Conseil Municipal n° xxx, et domiciliée à Prignac-et-Marcamps, 85 avenue des Côtes de Bourg.
- Saint-André-de-Cubzac représentée par sa Maire, Madame Célia MONSEIGNE, agissant en vertu de la délibération du Conseil Municipal n° xxx, et domiciliée à Saint-André-de-Cubzac, 8 place Raoul Larche.
- Saint Gervais, représentée par son Maire, Monsieur Patrice GALLIER, agissant en vertu de la délibération du Conseil Municipal n°xxx, et domiciliée à Saint-Gervais, 1 château de Bart.
- Saint-Laurent-d'Arce représentée par son Maire, Monsieur Jean-Pierre SUBERVILLE, agissant en vertu de la délibération du Conseil Municipal n° xxx, et domiciliée à Saint-Laurent-d'Arce, 8 rue Pierre Georget.
- Saint-Trojan représentée par son Maire, Monsieur Bruno GRAVINO, agissant en vertu de la délibération du Conseil Municipal n° xxx, et domiciliée à Saint-Trojan, 10 Bourg.
- Tauriac, représentée par son Maire, Monsieur Roger TARIS, agissant en vertu de la délibération du Conseil Municipal n° xxx, et domiciliée à Tauriac, 2 rue des écoles.
- Val de Virvée, représentée par son Maire, Monsieur Christophe MARTIAL, agissant en vertu de la délibération du Conseil Municipal n° xxx, et domiciliée à Val-de-Virvée, 18 rue d'Aubie.
- Gauriaguet, représentée par son Maire, Monsieur Alain MONTANGON, agissant en vertu de la délibération du Conseil Municipal n° xxx, et domiciliée à Gauriaguet, 6 rue de la Mairie.

Envoyé en préfecture le 27/10/2022
Reçu en préfecture le 27/10/2022
Publié le
ID : 033-243301223-20221027-2022_125-DE

- Lansac, représentée par son Maire, Monsieur Eric Pouchard, agissant en vertu de la délibération du Conseil Municipal n° xxx, et domiciliée à Lansac, 5 Goujon.
- Peujard, représentée par son Maire, Monsieur José Lagabarre, agissant en vertu de la délibération du Conseil Municipal n° xxx,, et domiciliée à Peujard, 8 place Jean Jaurès.
- Pugnac, représentée par son Maire, Monsieur Jean Roux, agissant en vertu de la délibération du Conseil Municipal n° xxx, et domiciliée à Pugnac, 558 rue de l'hôtel de ville.
- Teuillac, représentée par son Maire, Monsieur Jean-Franck Blanc, agissant en vertu de la délibération du Conseil Municipal n° xxx, et domiciliée à Teuillac, 84 route des côtes de Bourg.
- Virsac, représentée par sa Maire, Madame Christiane Bourseau, agissant en vertu de la délibération du Conseil Municipal n° xxx, et domiciliée à Virsac, 105 route de la Mairie.

Ci-après dénommées les Communes membres adhérentes,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment son article L. 5211-4-2, permettant à un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre et une ou plusieurs de ses communes membres, de se doter de services communs,

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 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,

Préambule

Le diagnostic du programme local de l'habitat (PLH) de G3C 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 m²), en location (54%), et pour un tiers, occupés par des séniors.

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 la création du service commun lutte contre le mal logement doit participer à maîtriser en assurant un contrôle du parc locatif.

Dans ce contexte, les communes de G3C ont souhaité mutualiser leur moyen pour lutter contre l'habitat indigne.

Envoyé en préfecture le 27/10/2022
Reçu en préfecture le 27/10/2022
Publié le
ID : 033-243301223-20221027-2022_125-DE

Certaines communes ont également fait part à G3C de leur souhait de mettre en place le permis de louer et le permis de diviser. Elles ont par conséquent demandé à la G3C d'envisager un moyen de mutualiser la gestion de ces nouveaux services à l'échelle intercommunale.

Ainsi, G3C, soucieux de fournir un service de qualité, afin de rationaliser le service public et répondre à la demande des Communes, en cohérence avec son action en lien avec la planification de l'habitat et la rénovation énergétique, a décidé de créer un service commun intercommunal chargé de la lutte contre le mal logement.

Par délibération, et en vue de rationaliser les services proposés, les élus communautaires ont donc acté **le principe de la création d'un service commun lutte contre le mal logement unifié sur le territoire de G3C, sous l'égide de G3C, avec une implantation physique au 365 avenue Boucicaut, à Saint-André-de-Cubzac.**

La présente convention a pour objet de définir les modalités de mise en place du service commun lutte contre le mal logement, entre G3C et ses communs membres adhérentes.

La présente convention est élaborée sur la base des fiches d'impact figurant en annexe de la convention.

IL A ETE CONVENU ET ARRETÉ CE QUI SUIT,

ARTICLE 1er - OBJET DE LA CONVENTION ET CHAMPS D'APPLICATION

1.1 Le service commun : un outil juridique de mutualisation

Le service commun constitue un outil juridique de mutualisation prévu par l'article L.5211-4-2 du CGCT, permettant de regrouper les services et équipements d'un EPCI à fiscalité propre et de ses communes membres, de mettre en commun des moyens afin de favoriser l'exercice des missions de ces structures contractantes et de rationaliser les moyens mis en œuvre pour l'accomplissement de leurs missions.

Le service commun ne peut concerner que l'exercice de fonctions support ou l'exercice de compétences que les communes ont conservé.

Le recours à un service commun n'est possible qu'à la condition que toute personne publique bénéficiant de ce service abonde ce dernier. En effet, la « mise en commun » de services implique le partage de ressources et de moyens.

En termes de répartition des responsabilités respectives et des rôles respectifs de chacune des parties, le ou la Maire de la commune adhérente demeure l'autorité compétente pour délivrer et signer les actes relatifs à la lutte contre le mal logement.

1.2 Le service commun « lutte contre le mal logement » du Grand Cubzaguais : champs d'application

Le service commun « lutte contre le mal logement » du Grand Cubzaguais à vocation à assurer, pour le compte de ses communes adhérentes, les trois missions suivantes.

Envoyé en préfecture le 27/10/2022
Reçu en préfecture le 27/10/2022
Publié le
ID : 033-243301223-20221027-2022_125-DE

1.2.1 La lutte contre l'habitat indigne

La mission de base du service « lutte contre le mal logement » est **la lutte contre l'habitat indigne, assurée pour l'ensemble des communes, dans le cadre du pouvoir de police du Maire.**

Pour ce qui concerne le mal logement, le pouvoir de police du Maire s'exerce dans les trois types de situations suivants :

- Les logements ne respectant pas le règlement sanitaire départemental ;
- Les immeubles menaçant ruine, comme défini dans le code de la construction et de l'habitation ;
- Les immeubles collectifs dont les équipements présentent des défectuosités de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants, comme défini dans le code de la construction et de l'habitation.

1.2.2 Le permis de louer

Le permis de louer permet à la collectivité de s'assurer que les logements mis en location ne portent atteinte ni à la sécurité des occupants ni à la salubrité publique. Les communes peuvent **soumettre la mise en location d'un logement à une déclaration ou à une autorisation préalable.**

Pour les communes qui instaurent le permis de louer, le service commun assure l'instruction des dossiers, en lien étroit avec les Maires.

Les référentiels de contrôle sont la législation en vigueur :

- Le code de la santé publique,
- Le code de la construction et de l'habitation,
- Le décret n°2002-120 du 30/01/2002 relatif aux caractéristiques du logement décent
- Le Règlement Sanitaire Départemental (RSD).

Tous les logements privés nus ou meublés à titre de résidence principale du locataire dans le cadre d'une première mise en location ou d'une relocation, situés au sein des périmètres, sont soumis aux formalités liées à ces régimes de mise en location.

1.2.3 Le permis de diviser

Le permis de diviser permet à la collectivité de s'assurer que les logements créés ne portent atteinte ni à la sécurité des occupants ni à la salubrité publique. Les communes peuvent **soumettre la division d'un immeuble pour créer un ou plusieurs logements supplémentaires à une autorisation préalable aux travaux de division.**

Pour les communes qui instaurent le permis de diviser, le service commun assure l'instruction des dossiers, en lien étroit avec les Maires.

Les référentiels de contrôle sont :

- Le code de la construction et de l'habitation,

Envoyé en préfecture le 27/10/2022
Reçu en préfecture le 27/10/2022
Publié le
ID : 033-243301223-20221027-2022_125-DE

- Le code de l'urbanisme pour les plans locaux d'urbanisme qui prévoient une proportion et une taille de logements spécifiques.

ARTICLE 2 – MODALITES DE MISE EN PLACE DU SERVICE COMMUN

2.1 Situation et conditions d'emploi des agents du service commun

Le service commun lutte contre le mal logement de la Communauté de Communes s'appuie sur deux agents :

- Un agent représentant 0,2 ETP assure la fonction juridique et d'encadrement, il s'agit du responsable du service Planification territoriale et habitat, qui sera mis à disposition pour la quotité susvisée au service commun. Lieu de travail : au siège de G3C, 365 avenue Boucicaut, à Saint-André-de-Cubzac
- Un agent représentant 1 ETP assure la fonction technique, il s'agit du chargé de mission lutte contre le mal logement. Lieu de travail : au siège de G3C, 365 avenue Boucicaut, à Saint-André-de-Cubzac

Les agents affectés au service commun lutte contre le mal logement sont placés sous l'autorité fonctionnelle de la Présidente de G3C.

Dans ce cadre, l'entretien professionnel annuel des agents exerçant leurs missions (ou partie de mission) au sein du service commun relève de compétence de la Présidente de G3C. Il est précisé ici que si la Présidente de G3C représente l'autorité fonctionnelle des agents affectés au service commun, c'est le responsable hiérarchique direct de l'agent qui assure effectivement l'entretien annuel d'évaluation.

La Présidente de G3C adresse directement aux cadres dirigeants des services concernés par la présente convention toutes instructions nécessaires à l'exécution des tâches qu'il confie audit service.

Le service commun lutte contre le mal logement est placé sous la responsabilité hiérarchique de la Directrice Générale des Services Adjointe en charge de la stratégie territoriale de G3C.

Concernant le pouvoir disciplinaire, il relève de G3C concernant l'agent qu'elle affecte elle-même au service commun.

2.2 Situation des biens matériels

Le service commun lutte contre le mal logement est basé au 365 avenue Boucicaut, à Saint-André-de-Cubzac. L'ensemble des agents affectés au service commun sont basés au 365 avenue Boucicaut, à Saint-André-de-Cubzac.

G3C met à disposition du service commun les locaux, le mobilier et le matériel de bureau et informatique.

Le coût relatif à la mise à disposition des locaux, du mobilier et du matériel de bureau et informatique est retracé dans le bilan financier du service commun.

L'acquisition éventuelle de nouveaux équipements ou logiciels est prise en charge par le service commun, qui inclut le coût correspondant dans le bilan financier du service commun.

Envoyé en préfecture le 27/10/2022
Reçu en préfecture le 27/10/2022
Publié le
ID : 033-243301223-20221027-2022_125-DE

ARTICLE 3 – REGLES DE FONCTIONNEMENT DU SERVICE COMMUN « LUTTE CONTRE LE MAL LOGEMENT » DU GRAND CUBZAGUAIS

3.1 Répartition des responsabilités entre le service commun et les communes adhérentes

Le Maire et les services des communes adhérentes sont les interlocuteurs du pétitionnaire. Toutes les demandes de permis de louer et de permis de diviser sont déposées en Mairie.

Le service commun n'est pas destiné à recevoir le public, sauf nécessités liées à la complexité des dossiers présentés.

3.1.1 Mission de base : la lutte contre l'habitat indigne

Lorsque les communes font face à des situations d'habitat indigne, elles font appel au service commun.

	Commune	**Service commun**
Recueil des signalements à l'aide du relevé d'observation du logement fourni par le PDLHI		X
Visite du logement et rédaction du rapport de visite	X	X
Suivi auprès du PDLHI concernant la qualification des désordres : danger imminent ; insalubrité remédiable ou pas avec interdiction d'habiter ou pas, définitive ou pas ; péril imminent ou non ; infractions au RSD ; non décence		X
Information de l'ARS et du PDLHI dans les deux premiers cas et de la CAF dans tous les cas pour suspendre le versement de l'allocation logement si non décence constatée		X
Définition des travaux permettant de supprimer les désordres		X
Lettre au propriétaire listant les désordres et les travaux à réaliser pour les supprimer dans un délai adapté avec information de la prise d'un arrêté en cas de non-réalisation		X
Réception du propriétaire occupant ou du bailleur pour information	X	X
Rédaction d'un arrêté de péril, d'un arrêté d'infraction aux RSD listant les désordres et les travaux à réaliser dans un délai adapté		X
Signature et notification au propriétaire et à la CAF	X	
Accompagnement du propriétaire dans la recherche d'artisans, suivi des travaux, constat de fin de travaux ou constat de non-réalisation des travaux, via OPAH et ICARE *		X
Information du propriétaire, du PDLHI, de l'ARS et de la CAF		X
Travaux d'office en substitution au propriétaire défaillant selon l'autorité compétente (l'État ou le maire)	X	
Rédaction d'un arrêté de levée relevant de la compétence du maire		X
Signature et notification au propriétaire et à la CAF	X	

Envoyé en préfecture le 27/10/2022
Reçu en préfecture le 27/10/2022
Publié le
ID : 033-243301223-20221027-2022_125-DE

Information du PDLHI, de l'ARS pour lever d'arrêté et de la CAF pour reprise du versement de l'allocation logement		X

* L'OPAH et ICARE sont des dispositifs d'aide administrative, technique et financière à la rénovation énergétique des logements du parc privé.

Par ailleurs, le service « lutte contre le mal logement » assure la représentation des communes de G3C au **protocole de partenariat social en faveur de la lutte contre mal logement et la précarité énergétique** de Haute Gironde. Pour cela, il participe :

- Au comité de suivi, organisé tous les 2 mois, afin de participer à l'évaluation des situations présentées et de proposer des actions permettant de répondre aux problématiques posées ;
- Au comité de pilotage, tous les ans, afin de participer au bilan et aux échanges entre partenaires.

3.1.2 Le permis de louer

Autorisation préalable	Déclaration	Commune	Service commun	Pétition-naire
Phase 1 : Réception du dossier				
Dépôt préalable à la location	Dépôt 15 jours suivant la signature du bail			X
Possibilité de réception du formulaire cerfa n°15652*01 par voie électronique ou papier	Possibilité de réception du formulaire cerfa n°15651*01 par voie électronique ou papier	X		
Inscription du dossier dans la liste d'enregistrement de permis de louer en lui attribuant un numéro	Inscription du dossier dans la liste d'enregistrement de permis de louer en lui attribuant un numéro	X		
Renseignement du cadre réservé à l'administration du formulaire	Renseignement du cadre réservé à l'administration du formulaire	X		
Vérification de la complétude du dossier (formulaire rempli, daté et signé et liste des pièces inscrites dans le formulaire).	Vérification de la complétude du dossier (formulaire rempli, daté et signé et liste des pièces inscrites dans le formulaire)	X		
Délivrance d'un récépissé au pétitionnaire immédiatement	Délivrance d'un récépissé au pétitionnaire, dans la semaine suivant le dépôt Condition au bénéfice des AL subordonné à la production du récépissé	X		
	Copie du récépissé transmise pour information par le propriétaire au locataire			X

Envoyé en préfecture le 27/10/2022
Reçu en préfecture le 27/10/2022
Publié le
ID : 033-243301223-20221027-2022_125-DE

Transmission du dossier au Service commun Mal Logement, dans les 3 jours suivant réception, accompagné d'un avis du maire.	Transmission du dossier au Service commun Mal Logement, dans les 3 jours suivant réception, accompagné d'un avis du maire.	X		
Phase 2 : Instruction du dossier				
Etude du dossier à sa réception, délai d'instruction d'1 mois avec accord tacite	Enregistrement de la déclaration pour le suivi par le Service commun Mal logement		X	
Prise de rdv et visite du logement dans le délai d'instruction	<u>Information du pétitionnaire</u> : - De l'incomplétude du dossier - Du non-respect de la loi (logement frappé d'un arrêté de police, diagnostics techniques non conformes)		X	
Rédaction d'un arrêté	La collectivité ne peut pas refuser la location, il n'y a pas d'arrêté produit		X	
Arrêté joint au contrat de bail (Autorisation caduque si non location sous 2 ans)	-			X
Possibilité de transfert de l'autorisation	-	X		

Envoyé en préfecture le 27/10/2022
Reçu en préfecture le 27/10/2022
Publié le
ID : 033-243301223-20221027-2022_125-DE

3.1.2 Le permis de diviser

	Commune	Service commun
Phase 1 : Réception du dossier		
Inscrire le dossier dans la liste d'enregistrement de permis de diviser en lui attribuant un numéro.	X	
Vérification de la complétude du dossier (formulaire rempli, daté et signé et liste des pièces inscrites dans le formulaire).	X	
Délivrer un récépissé au pétitionnaire.	X	
Transmission du dossier au Service commun Mal Logement, dans les trois jours suivant réception, accompagné d'un avis du maire.	X	
Phase 2 : Instruction du dossier		
Etude du dossier à sa réception		X
Prise de rdv sur site avec le demandeur, si nécessaire		X
Rédiger un arrêté		X
Attribuer un numéro d'arrêté d'après le registre des arrêtés	X	
Imprimer l'arrêté en 4 exemplaires + mise en parapheur avec 1 exemplaire du dossier	X	
Mise en signature du maire (ou élu délégataire)	X	
Reconstitution des dossiers	X	
Transmission d'un arrêté signé au Service commun Mal Logement G3C	X	
Envoyer 2 dossiers complets (arrêtés + dossier) au contrôle de légalité (1 pour la SS-PREF et 1 pour les archives), *sauf si la demande fait l'objet d'une demande au titre des autorisations d'urbanisme*	X	
Conserver l'exemplaire original avec le tampon de la SS-PREF dans la pochette du dossier, *sauf si la demande fait l'objet d'une demande au titre des autorisations d'urbanisme*	X	
Envoi RAR au pétitionnaire dans le délai de 15 jours : courrier de notification + arrêté original (sans tampon SS-PREF), *sauf si la demande fait l'objet d'une demande au titre des autorisations d'urbanisme*	X	
Informer le Service commun Mal Logement des dates d'envoi	X	
Afficher une copie de l'arrêté avec la mention « Affiche le… » pendant 2 mois. Sauf si le permis de diviser est inclus dans une DP ou PC, il faut transmettre les arrêtés à l'instructeur en charge du dossier.	X	
Classer le dossier en archives	X	

Envoyé en préfecture le 27/10/2022
Reçu en préfecture le 27/10/2022
Publié le
ID : 033-243301223-20221027-2022_125-DE

***NB** : Si le permis de diviser est inclus dans une demande au titre des autorisations d'urbanisme (PC, DP), instruire le dossier puis rédiger l'arrêté avec mise en signature. Au retour du parapheur, classer un exemplaire dans le dossier de permis de diviser et donner les autres à l'instructeur en charge du PC/DP en question. Dans ce cas de figure il ne faut pas transmettre seul l'arrêté de permis de diviser au demandeur. De plus, le délai n'est plus de 15 jours, mais il est porté à celui de l'autorisation d'urbanisme.*

3.2 Modalités d'échanges de documents et d'informations

Dans le souci de favoriser une réponse rapide au pétitionnaire, les transmissions et échanges par voie électronique seront privilégiés entre les Communes et le service commun. La confidentialité exige que la mairie indique l'adresse électronique à laquelle doivent être envoyées les informations concernant les dossiers.

3.3 Classement archivage- statistiques

Les dossiers se rapportant aux permis de louer et de diviser, tels que définis à l'article 2 de la présente convention, sont classés et archivés par la commune.

Envoyé en préfecture le 27/10/2022
Reçu en préfecture le 27/10/2022
Publié le
ID : 033-243301223-20221027-2022_125-DE

Article 4 – DISPOSITIONS FINANCIERES

Le coût du service commun est intégralement pris en charge par les collectivités bénéficiaires du service. Une refacturation de ce coût global est effectuée annuellement sur la base d'une répartition par commune, dont la détermination et le mode de calcul sont décrits à l'article 4.1 de la présente convention.

Le plan de financement prévisionnel du service a été établi comme suit :

Dépenses		Recettes	
Charges générales	2 000,00 €	Subvention de l'ANAH	18 750,00 €
Charges de personnel		Besoin en participation des communes	28 750,00 €
1 ETP technicien	37 500,00 €		
0,2 ETP juriste	8 000,00 €		
Total	**47 500,00 €**	**Total**	**47 500,00 €**

4.1 Etape 1 - Estimation du coût global annuel du service

Le coût global du service comprend les charges liées au fonctionnement du service et en particulier les charges de personnel, les flux, les fournitures, le coût de renouvellement des biens à l'exclusion de toute autre dépense non strictement liée au fonctionnement du service.

Il est précisé que la commune et le service commun assument les frais d'affranchissement liés à leurs obligations.

Le coût global du service est estimé à 47 500,00 €.

4.2 Etape 2 – Subvention de l'ANAH

L'ANAH cofinance 50% du poste du technicien chargé de la lutte contre le mal logement, ces 50% correspondent à une subvention prévisionnelle à hauteur de 18 750,00 €.

4.3 Etape 3 - Détermination de la participation des communes

Le plan de financement prévisionnel fait apparaitre un montant de 28 750,00 € restant à financer. Ce montant doit être intégralement financé par les communes adhérentes conformément à la règle établie par le Code général des collectivités locales, visée dans l'article 1.1 de la présente convention.

La répartition de la participation communale a été établie de la manière suivante :

- Le niveau de participation communale permettant de prendre en charge la totalité du coût prévisionnel du service, avec une marge de sécurité à hauteur de 4 000 €, tenant compte du caractère prospectif de l'évaluation du nombre de dossiers à traiter.

- L'ensemble des communes de la Communauté de Communes participe au financement de la mission de base "lutte contre l'habitat indigne" avec un forfait d'entrée annuel de 50,00 €.

- Les communes qui le souhaitent, instaurent le permis de louer. Chaque dossier d'autorisation de mise en location sera facturé 65,00 €.

- Les communes qui le souhaitent, instaurent le permis de diviser. Chaque dossier d'autorisation de division sera facturé 30,00 €.

Envoyé en préfecture le 27/10/2022
Reçu en préfecture le 27/10/2022
Publié le
ID : 033-243301223-20221027-2022_125-DE

Les projections de nombres d'actes traités dans le cadre des permis de louer et de diviser se basent sur l'expérience de la CALI et de la CCB. A savoir environ 10% du parc locatif pour le premier et 2% du parc total pour le second.

Par conséquent, compte tenu de l'ensemble de ces modalités de calcul, et des délibérations d'instauration du permis de louer et de diviser prises à ce jour par les Communes, la participation des communes se répartie de la façon suivante :

Commune	Participation des communes									
	Mission de base	Permis de louer				Permis de diviser				Total
	Forfait entrée	Parc locatif	Projection nb de p. de louer par an (10%)	Prix unitaire p. de louer	Recettes p.de louer	Parc total	Projection nb de p.de diviser par an (2%)	Prix unitaire p. de diviser	Recettes p.de diviser	
BOURG	50,00 €	416	42	65,00 €	2 730,00 €	1273	25	30,00 €	750,00 €	3 530,00 €
CUBZAC-LES-PONTS	50,00 €	223		65,00 €	- €	1095		30,00 €	- €	50,00 €
GAURIAGUET	50,00 €	40		65,00 €		504		30,00 €		50,00 €
LANSAC	50,00 €	69	non	65,00 €		321	non	30,00 €		50,00 €
MOMBRIER	50,00 €	24	2	65,00 €	130,00 €	207	4	30,00 €	120,00 €	300,00 €
PEUJARD	50,00 €	168		65,00 €		830		30,00 €		50,00 €
PRIGNAC-ET-MARCAMPS	50,00 €	131		65,00 €		675		30,00 €		50,00 €
PUGNAC	50,00 €	273	27	65,00 €	1 755,00 €	1066	21	30,00 €	630,00 €	2 435,00 €
SAINT-ANDRE-DE-CUBZAC	50,00 €	2479	248	65,00 €	16 120,00 €	5536	111	30,00 €	3 330,00 €	19 500,00 €
SAINT-GERVAIS	50,00 €	184	non	65,00 €		834	non	30,00 €		50,00 €
SAINT-LAURENT-D'ARCE	50,00 €	65	non	65,00 €		632	13	30,00 €	390,00 €	440,00 €
SAINT-TROJAN	50,00 €	18	non	65,00 €		158	non	30,00 €		50,00 €
TAURIAC	50,00 €	107	11	65,00 €	715,00 €	628	13	30,00 €	390,00 €	1 155,00 €
TEUILLAC	50,00 €	56		65,00 €		388		30,00 €		50,00 €
VAL-DE-VIRVEE	50,00 €	352	35	65,00 €	2 275,00 €	1522	30	30,00 €	900,00 €	3 225,00 €
VIRSAC	50,00 €	53		65,00 €		398		30,00 €		50,00 €
G3C	800,00 €	4654	365	65,00 €	23 725,00 €	16067	217	30,00 €	6 510,00 €	31 035,00 €

Toute commune pourra décider d'adhérer au service commun ou d'instaurer un dispositif. Cette évolution sera intégrée par voie d'avenant à la convention.

4.4 Modalités de remboursement des frais du service commun :

Les charges de fonctionnement du service seront facturées annuellement aux communes par G3C en fonction des réalisations effectives Un acompte de 25% sera demandé par émission de titre au 01 janvier, et au 30 juin, de chaque année

Ces coûts pourront être actualisés annuellement par avenant à la date d'anniversaire de la convention en vue d'assurer l'équilibre financier du service, en fonction des bilans comptables de ce dernier

Envoyé en préfecture le 27/10/2022
Reçu en préfecture le 27/10/2022
Publié le
ID : 033-243301223-20221027-2022_125-DE

ARTICLE 5 – DUREE, MODIFICATION, RESILIATION ET DISSOLUTION

5.1 Durée de la convention et modification

La présente convention est conclue pour une durée de 4 ans, à compter du 1er janvier 2023. Elle pourra faire l'objet d'avenants.

5.2 Résiliation de la convention

La présente convention peut être dénoncée à tout moment par chacune des parties, agissant en vertu d'une délibération exécutoire, transmise par lettre recommandée avec accusé de réception, à l'issue d'un préavis de 6 mois à compter de la réception de cette lettre.

Néanmoins, le service commun a été calibré avec un nombre d'agents déterminés, de telle sorte qu'il soit en mesure d'assurer les missions déterminées en fonction des communes adhérentes. Aussi, le nombre d'agents affectés au service commun a été adapté en fonction de cette estimation, des recrutements spécifiques ont été nécessaires lors de la création du service commun.
Par conséquent, la résiliation anticipée de la convention par l'une des Communes membres entraînera des conséquences sur le volume d'activité, ainsi que sur l'équilibre financier du service. Le service commun sera, de fait, en situation de surnombre, au prorata de l'activité générée par la commune souhaitant résilier la convention.
C'est pour l'ensemble de ces raisons qu'en cas de résiliation anticipée par l'une des communes adhérentes, celle-ci versera à G3C une indemnisation correspondant aux charges de personnel liées au traitement des actes instruits au bénéfice de ladite commune.

Cette indemnité sera calculée de la façon suivante :

a- Calcul du pourcentage **d'activité moyenne et annuelle générée par la commune souhaitant résilier la convention** par rapport à l'activité totale générée par l'ensemble des communes (nombres d'actes pondéré).
b- Calcul du coût estimatif des charges de personnel sur la durée restante de la convention

Indemnisation = a x b

5.3 Subvention de l'ANAH

L'ANAH s'engage à subventionner le poste de chargé de mission jusqu'au 31 décembre 2026, date de fin de cette convention.

Avant cette date, en cas de cessation de paiement de la subvention attribuée par l'ANAH, les communes s'engagent à continuer à financer le service selon la même clé de répartition énoncée à l'article 4.

5.4 Dissolution du service commun

En cas de dissolution du service commun, en ce qui concerne les agents recrutés pour le service commun, ils sont des agents de l'EPCI. Il appartient à l'EPCI de convenir des modalités de répartition des

Envoyé en préfecture le 27/10/2022
Reçu en préfecture le 27/10/2022
Publié le
ID : 033-243301223-20221027-2022_125-DE

agents. A défaut d'accord, et dans le cas où l'EPCI n'est pas en mesure de proposer un nouvel emploi correspondant à leur grade aux agents concernés, la procédure de suppression d'emplois prévue par l'article 97 de la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 peut être engagée.

ARTICLE 6 - DISPOSITIF DE SUIVI ET D'ÉVALUATION DU SERVICE COMMUN

Un comité de suivi est créé pour :

- Réaliser un rapport annuel de la mise en œuvre de la présente convention, annexe au rapport d'activité. Ce rapport est intégré, ou annexé, au rapport annuel d'activité de G3C visé par l'article L. 5211-39, alinéa 1er, du CGCT ;
- Examiner les conditions financières de ladite convention ;
- Le cas échéant, être force de proposition pour améliorer la mutualisation des services entre G3C et les Communes adhérentes

Il est réuni à l'initiative de la Présidente de G3C ou de son représentant en charge du pilotage stratégique de l'activité du service commun.

Envoyé en préfecture le 27/10/2022
Reçu en préfecture le 27/10/2022
Publié le
ID : 033-243301223-20221027-2022_125-DE

Fait à Saint-André-de-Cubzac,
Le

Valérie Guinaudie, Présidente du Grand Cubzaguais Communauté de Communes	
Pierre JOLY Maire de BOURG	Patrice GALLIER, Maire de SAINT GERVAIS
Alain TABONE, Maire de CUBZAC LES PONTS	Jean-Pierre SUBERVILLE, Maire de SAINT-LAURENT-D'ARCE
Valérie GUINAUDIE Maire de MOMBRIER	Bruno GRAVINO, Maire de SAINT TROJAN
Francis BERARD, Maire de PRIGNAC ET MARCAMPS	Roger TARIS, Maire de TAURIAC
Célia MONSEIGNE, Maire de Saint-André-de-Cubzac	Christophe MARTIAL, Maire de VAL DE VIRVEE
Alain MONTANGON, Maire de Gauriaguet	Éric POUCHARD, Maire de Lansac
Christian MABILLE, Maire de Peujard	Jean ROUX, Maire de Pugnac
Jean-Franck BLANC, Maire de Teuillac	Christiane BOURSEAU, Maire de Virsac

Envoyé en préfecture le 27/10/2022
Reçu en préfecture le 27/10/2022
Publié le
ID : 033-243301223-20221027-2022_125-DE

Domaine d'impact	Nature de l'impact	Degré de l'impact[1]	Description de l'impact	Quid ? Ce qui est à faire ou à mettre en place	Acteur(s)
Organisation/ Fonctionnement	Lieu de travail/locaux	1	Agent restant sur son lieu de travail actuel	Néant	Néant
	Culture de l'établissement	1	Agent employé initialement par G3C donc pas de changement	Néant	Néant
	Fonctionnement du service commun	3	L'agent devra répartir son temps de travail entre la planification territoriale (40%), l'habitat (40%) et le service commun (20%).	Organisation du service commun mutualisé	DGS DGA Chargé.e de mission
	Liens hiérarchiques/Liens fonctionnels / organigramme	3	L'agent devient un agent exerçant une fonction encadrante	Formation au management Soutien hiérarchique	DGS DGA DRH Chargé.e de mission
Technique/ métier	Fiche de poste	4	De nouvelles missions à ajouter à la fiche de poste : - Management d'un.e chargé.e de mission - Gestion d'un service commun - Mise en place du permis de louer et de diviser - Lutte contre l'habitat indigne	Mise à jour de la fiche de poste	DGS DGA Chargé.e de mission
	Méthodologies/ process/ procédures de travail	3	L'ensemble des procédures de travail sont nouvelles, elles devront être testées et améliorées dans les premiers mois.	Organisation du service commun mutualisé	DGS DGA Chargé.e de mission
	Moyens/outils de travail	1	Les moyens, outils de travail sont inchangés	Néant	Néant
Statutaire/ Conditions de travail	Position statutaire	1	Identique	Néant	Néant
	Affectation	1	Identique	Néant	Néant
	Liens hiérarchiques	3	Fonction encadrante	Formation au management Soutien hiérarchique	DGS DGA DRH Chargé.e de mission
	Liens de collaboration	1	Identique	Néant	Néant
	Régime indemnitaire	1	Identique	Néant	Néant

[1] Possibilité de noter de 1 à 4 ou d'utiliser un code couleur : 1 = aucun impact / 2 = faible impact / 3 = fort impact / 4 = très fort impact

Envoyé en préfecture le 27/10/2022
Reçu en préfecture le 27/10/2022
Publié le
ID : 033-243301223-20221027-2022_125-DE

	SFT	1	Identique	Néant	Néant
	NBI	1	Identique	Néant	Néant
	Temps de travail/Aménagement du temps de travail/temps partiel	1	Identique	Néant	Néant
	Congés	1	Identique	Néant	Néant
	CET	1	Identique	Néant	Néant
	Action sociale	1	Identique	Néant	Néant

Chargé de mission lutte contre le mal logement

Domaine d'impact	Nature de l'impact	Degré de l'impact[2]	Description de l'impact	Quid ? Ce qui est à faire ou à mettre en place	Acteur(s)
Organisation/ Fonctionnement	Lieu de travail/locaux	1	Sans impact car nouveau poste	Néant	Néant
	Culture de l'établissement	1	Sans impact car nouveau poste	Néant	Néant
	Fonctionnement du service commun	1	Sans impact car nouveau poste	Néant	Néant
	Liens hiérarchiques/Liens fonctionnels / organigramme	1	Sans impact car nouveau poste	Néant	Néant
Technique/ métier	Fiche de poste	1	Sans impact car nouveau poste	Néant	Néant
	Méthodologies/ process/ procédures de travail	1	Sans impact car nouveau poste	Néant	Néant
	Moyens/outils de travail	1	Sans impact car nouveau poste	Néant	Néant
Situation statutaire/Conditions de travail	Position statutaire	1	Sans impact car nouveau poste	Néant	Néant
	Affectation	1	Sans impact car nouveau poste	Néant	Néant
	Liens hiérarchiques	1	Sans impact car nouveau poste	Néant	Néant
	Liens de collaboration	1	Sans impact car nouveau poste	Néant	Néant
	Régime indemnitaire	1	Sans impact car nouveau poste	Néant	Néant
	SFT	1	Sans impact car nouveau poste	Néant	Néant

[2] Possibilité de noter de 1 à 4 ou d'utiliser un code couleur : 1 = aucun impact / 2 = faible impact / 3 = fort impact / 4 = très fort impact

	NBI	1	Sans impact car nouveau poste	Néant	Néant
	Temps de travail/ Aménagement du temps de travail/temps partiel	1	Sans impact car nouveau poste	Néant	Néant
	Congés	1	Sans impact car nouveau poste	Néant	Néant
	CET	1	Sans impact car nouveau poste	Néant	Néant
	Action sociale	1	Sans impact car nouveau poste	Néant	Néant

Envoyé en préfecture le 27/10/2022
Reçu en préfecture le 27/10/2022
Publié le
ID : 033-243301223-20221027-2022_125-DE

[3] Possibilité de noter de 1 à 4 ou d'utiliser un code couleur : 1 = aucun impact / 2 = faible impact / 3 = fort impact / 4 = très fort impact