



CONSEIL COMMUNAUTAIRE

9 FEVRIER 2023

DELIBERATION N° 2023-013-DC

Le neuf février deux mille vingt-trois à 17 heures 30, les conseillers de la Communauté d'Agglomération se sont réunis à Le Plus – Pôle de Formation à Saumur, sur convocation de Monsieur Jackie GOULET, Président de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire le 2 février deux mille vingt-trois.

Membres présents :

Jackie GOULET, Sylvie PRISSET, Nicole MOISY, Frédéric MORTIER (de 001 à 013), Jérôme HARRAULT, Rodolphe MIRANDE (de 007 à 018), Anatole MICHEAUD, Sophie METAYER, Christian RUAULT, Guy BERTIN, Sandrine LION, Éric MOUSSERION, Éric TOURON (sauf 009 et 010), Sophie TUBIANA, Thomas GUILMET, Astrid LELIEVRE, Laurent NIVELLE, Béatrice BERTRAND, Pierre-Yves DOUET, Alain BOURDIN, Loïc BIDAULT, Armel FROGER, Jean-Philippe RETIF, Yves BOUCHER, Armelle PONCET, Gilles ROUSSILLAT, Gérard POLICE, Jean-Pierre ANTOINE, Jean-Luc GIRARD, Guillaume MARTIN, Isabelle ISABELLON, Benoît LEDOUX, Didier GUILLAUME (de 003 à 018), Gilles TALLUAU (de 007 à 018), Pierre-Yves DELAMARE, Fabrice BARDY, Sylvie BEILLARD, Gilles BARDIN, Michel DELPHIN, Colette GAGNEUX, Bruno CHEPTOU, Laurence CAILLAUD, Catherine EVILLARD, François BREE, Patricia COCHET, Sylvain LEFEBVRE, Nicole PEHU, Claudie MARCHAND, Noël NERON, Marc-Antoine NERON, Arlette BOURDIER, Bertrand CHANDOUINNEAU, Bernard HENRY
Didier CHEVROLLIER suppléant Christian GALLE

Excusé(s) :

Michel PATTEE, Grégory PIERRE, Marc BONNIN, Didier ROUSSEAU, Isabelle GRANDHOMME, Olivier DESCHARD, Jeannick CANTIN, Jacky MARCHAND, Éric LEFIEVRE, Pierre DE BOUTRAY, Alain BOISSONNOT, Jacqueline TARDIVEL, Jean-François MIGLIERINA, Marie-Luce DURAND, Nathalie MORON, Nathalie SECOUE, Éric POEHR, Isabelle DEVAUX, Emmanuel BRAULT, Béatrice GUILLON, Nathalie LIEBAULT, Bruno PROD'HOMME, Géraldine LE COZ, Christophe CARDET, Gaëlle FAURE, Sylvie TAGOURDEAU, Patricia VILLARME

Dont excusé(s) ayant donné pouvoir :

Michel PATTEE à Michel DELPHIN, Grégory PIERRE à Astrid LELIEVRE, Marc BONNIN à Claudie MARCHAND, Isabelle GRANDHOMME à Gilles ROUSSILLAT, Jacqueline TARDIVEL à Laurent NIVELLE, Jean-François MIGLIERINA à Armelle PONCET (sauf 005), Marie-Luce DURAND à Jérôme HARRAULT, Éric POEHR à Catherine EVILLARD, Isabelle DEVAUX à Guy BERTIN, Béatrice GUILLON à Noël NERON, Nathalie LIEBAULT à Marcus NERON, Bruno PROD'HOMME à Jackie GOULET, Géraldine LE COZ à Thomas GUILMET, Christophe CARDET à Loïc BIDAULT, Gaëlle FAURE à Arlette BOURDIER, Sylvie TAGOURDEAU à Sophie TUBIANA, Patricia VILLARME à Bertrand CHANDOUINNEAU, Rodolphe MIRANDE à Éric MOUSSERION (de 001 à 006), Alain BOISSONNOT à Sandrine LION, Nathalie MORON à Anatole MICHEAUD, Pierre De BOUTRAY, à Isabelle ISABELLON

Secrétaire de séance : Guy BERTIN

	DC 001 à 002	DC 003 à 004	DC 005	DC 006	DC 007 à 008	DC 009 à 010	DC 011 à 013	DC 014 à 018
Membres en exercice	81	81	81	81	81	81	81	81
Quorum	41	41	41	41	41	41	41	41
Présents	50	51	51	51	53	52	53	52
Absents - Excusés	31	30	30	30	28	29	28	29
Pouvoirs	21	21	20	21	20	20	20	20
Votants	71	72	71	72	73	72	73	72

PERMIS DE DIVISER - INSTAURATION À TITRE EXPÉRIMENTAL DE L'AUTORISATION PRÉALABLE À LA DIVISION DE LOGEMENT

Enjeu territorial :

La division des logements dans certaines situations participe en pratique au développement de l'habitat indigne. La réalisation de travaux d'optimisation pour satisfaire un rendement locatif attendu peut engendrer la production de logements ne répondant pas aux normes d'habitabilité. Ce phénomène est d'autant plus difficile à appréhender si la division ne s'accompagne pas de travaux soumis à autorisation d'urbanisme. De fait, les travaux à l'intérieur des logements ne sont pas soumis à une déclaration préalable de travaux tant que la façade du bâti n'est pas concernée.

Dans ce contexte l'encadrement des divisions peut s'avérer être un outil intéressant, notamment en secteur urbain où la division est plus pratiquée, pour agir en amont.

La Loi ALUR (pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) du 24 mars 2014 a prévu la possibilité d'instaurer des dispositifs, de compétence communautaire, qui permettent de prévenir la survenue de nouvelle situation de mal logement.

Le Plan Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement de Maine-et-Loire 2020-2025 confirme la proportion importante de logements potentiellement indignes et insalubres sur le territoire de Saumur Val de Loire, supérieure à la moyenne départementale avec une concentration marquée sur la ville centre.

Le Programme Local de l'Habitat 2020-2025 de l'Agglomération place la reconquête de l'existant au cœur de la stratégie de développement des offres de logements et constitue le cadre d'intervention des OPAH-RU en cours pour les communes engagées. Malgré la mise en œuvre des dispositifs incitatifs pour réhabiliter les logements, une partie du parc est en manque d'entretien, voire en voie de dégradation.

Les travaux d'analyse réalisés à l'occasion de l'élaboration du PLH ont mis en lumière un véritable marché du petit logement (studio, T1, T2) particulièrement marqué sur la ville centre, avec des niveaux de loyer au m² nettement supérieurs à ceux des plus grandes surfaces, ainsi qu'une demande forte à la faveur des petites typologies. A l'échelle de l'Agglomération, les petites typologies représentent 13% du parc locatif, alors que 33% des ménages sont composés d'une seule personne. La tension sur le marché du petit logement mérite en conséquence une vigilance toute particulière.

Les outils et leviers coercitifs aujourd'hui à disposition ne permettent d'agir qu'une fois les situations complexes de mal logements avérés. Sur certains secteurs à fort enjeu d'habitat indigne, il est désormais possible d'agir en amont.

C'est en ce sens qu'il est proposé d'instaurer le permis de diviser, à titre expérimental, sur les périmètres d'enjeux des OPAH-Ru qui bénéficient d'une animation spécifique d'amélioration du parc privé locatif. La procédure permettrait d'une part d'informer les propriétaires concernés sur les exigences minimales de décence des logements projetés, orienter vers l'opérateur d'OPAH-Ru au besoin pour l'inciter à mobiliser les aides existantes, mais également d'empêcher la réalisation de travaux pour des projets de travaux contrevenant à la réglementation.

Considérant les enjeux de lutte contre le mal logement et le contexte de conduite de dispositifs incitatifs et coercitifs sur des périmètres de centres villes et centres bourgs, l'ensemble des communes engagées dans les OPAH-Ru conduites par l'Agglomération a été sollicité par courrier à l'été 2022 sur leur volonté d'expérimenter cet outil complémentaire.

Les communes de Allonnes, Montreuil-Bellay, Vivy et la Ville de Saumur se sont positionnées favorablement à l'expérimentation du permis de diviser sur leur périmètre d'OPAH-Ru.

Modalités de mise en œuvre :

Le permis de diviser permet de s'assurer de l'habitabilité d'un bien bâti après division. Il ne concerne pas les divisions parcellaires. Il peut être instauré sur le fondement de l'article L 111- 6 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

Son instruction se fait sur plan, au vu des règles d'habitabilité avant la réalisation des travaux, le cas échéant à l'occasion d'une instruction d'urbanisme, dans un délai extrêmement court de 15 jours.

La demande d'autorisation préalable à la division peut être refusée lorsque le logement est susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique. Elle peut notamment être refusée pour :

- Toute division d'immeuble en vue de mettre à disposition des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14m² et à 33m³,
- Toute division en appartement d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter, ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres,
- Toute division d'immeuble en vue de mettre à disposition des locaux à usage d'habitation qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique, ou qui n'ont pas fait l'objet d'un constat de risque d'exposition au plomb prévu par l'article L.1334-5 du Code de la Santé Publique et d'une recherche d'amiante.

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

La présente délibération de principe apporte le cadre général et fixe les périmètres retenus pour instaurer, à titre expérimental, le permis de diviser. Les modalités techniques d'instruction seront précisées entre les services de l'Agglomération et ceux des communes concernées d'ici la mise en œuvre effective et feront l'objet de procédures à convenir.

Répondant aux préoccupations soulevées par la Ville de Saumur, l'Agglomération propose également à toutes les communes candidates à l'expérimentation de compléter le processus d'instruction porté par l'intercommunalité par une visite préalable sur site au moyen de l'opérateur d'OPAH-Ru dans le cadre de sa mission d'animation.

Durée d'application et évaluation :

La décision d'instaurer le permis de diviser est intimement liée à la conduite des OPAH-Ru sur le territoire de l'Agglomération Saumur Val de Loire.

Au moyen des OPAH-Ru, les collectivités parties-prenantes disposent d'un périmètre opérationnel d'intervention ciblé, de moyens d'action incitatifs et coercitifs renforcés, confortés par un dispositif d'animation dédié.

Il est donc proposé d'instaurer l'expérimentation du permis de diviser, en complément des outils à disposition, à compter du 1er juillet 2023 jusqu'au terme des OPAH-Ru en cours pour les communes volontaires, soit jusqu'au 30 août 2025 pour Montreuil-Bellay et Vivy et jusqu'au 23 juin 2026 pour Allonnes et la Ville de Saumur.

Une évaluation partagée sera réalisée chaque année jusqu'au terme des dispositifs OPAH-Ru précités.

Communication :

Bien que les textes ne prévoient pas de délai minimum d'information en amont pour le permis de diviser, la période préalable à la mise en œuvre du régime de l'autorisation préalable à la division sera dédiée à la communication dans les conditions suivantes :

- Information individuelle de tous les propriétaires de logements vacants référencés dans le fichier LOVAC (outil Cerema),
- Information du grand public
- Information des professionnels de l'immobiliers et des partenaires et organismes potentiellement concernés

Cette information s'appuiera sur les moyens de communication usuels tels que courriers, presse, site internet, publication ... Elle se fera par ailleurs de manière régulière, dans le cadre des OPAH-Ru, pendant toute la durée de l'expérimentation.

Vu les articles L.5211-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales, selon lesquels les dispositions relatives d'une part, au fonctionnement du Conseil Municipal, d'autre part, au Maire et aux adjoints, sont applicables au fonctionnement de l'organe délibérant, ainsi qu'au Président et aux membres de l'organe délibérant des établissements publics de coopération intercommunale ;

Vu l'arrêté préfectoral n° DRCL/BSFL/2016-179 en date du 16 décembre 2016 portant fusion de la Communauté d'Agglomération du Saumurois, de la Communauté de communes Loire-Longué et de la Communauté de communes du Gennois avec extension aux communes de Doué-en-Anjou, Les Ulmes, Denezé-sous-Doué, Lourdes-Rochemenier ;

Vu l'arrêté préfectoral n° SPSaumur/Interco/2020/01 du 10 janvier 2020 portant mise à jour des statuts de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire ;

Vu la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR du 24 mars 2014 prévoyant la possibilité d'instaurer des dispositifs, de compétence communautaire, qui permettent de prévenir la survenue de nouvelle situation de mal logement, parmi lesquels le dispositif d'autorisation préalable de travaux à la division dit permis de diviser ;

Vu les articles L111-6-1-1 et L111-6-1-2 et suivants relatifs à l'autorisation préalable aux travaux de division,

Considérant le Plan Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement de Maine-et-Loire 2020-2025 confirmant la proportion importante de logements potentiellement indignes et insalubres sur le territoire de Saumur Val de Loire, supérieure à la moyenne départementale ;

Considérant Le Programme Local de l'Habitat 2020-2025 de l'Agglomération Saumur Val de Loire et ses enjeux de reconquête de l'existant ;

Considérant l'intérêt communautaire défini en matière d'équilibre de l'habitat pour la gestion des OPAH (opération programmée d'Amélioration de l'habitat) et le suivi des opérations en faveur de l'amélioration du patrimoine bâti et de valorisation des cœurs de bourgs et de villes,

Considérant l'opportunité de proposer un outil complémentaire sur les périmètres d'OPAH-Ru (opération programmée d'Amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain) en cours, pilotées par l'Agglomération, pour prévenir du risque de nouvelles situations de mal-logement potentiellement générées par le mécanisme de division non maîtrisé ;

Considérant le retour favorable des communes de Allonnes, Montreuil-Bellay, Vivy et la Ville de Saumur à la proposition formulée par la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire d'expérimenter le dispositif du permis de diviser dans les périmètres opérationnels d'OPAH-Ru où les études-pré opérationnelles conduites ont démontré des enjeux d'intervention sur le bâti existant et le traitement des situations de mal-logement ;

Considérant qu'ainsi les travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant sur les périmètres opérationnels d'OPAH-Ru sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable de division par le Président de la Communauté d'Agglomération sous un délai de 15 jours ;

Considérant l'avis favorable de la Commission Aménagement du territoire, habitat du 06 septembre 2022 et du 10 janvier 2023 ;

Aussi,

Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré, décide :


- **D'INSTAURER**, à titre expérimental, le dispositif d'autorisation préalable de travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant, dit "Permis de diviser" ;
- **D'APPROUVER** les périmètres d'application du dispositif du permis de diviser pour les communes de Allonnes, Montreuil-Bellay, Vivy et la Ville de Saumur, volontaires à l'expérimentation, à savoir les périmètres opérationnels d'OPAH-Ru (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement urbain), annexés à la présente décision ;
- **DE FIXER** l'entrée en vigueur du dispositif du permis de diviser à titre expérimental sur les périmètres précités à compter du 1er juillet 2023 jusqu'au terme des dispositifs OPAH-Ru en cours soit jusqu'au 30 août 2025 pour Montreuil-Bellay et Vivy et jusqu'au 23 juin 2026 pour Allonnes et la Ville de Saumur ;
- **D'ORGANISER** une communication appropriée en amont auprès des professionnels de l'immobilier, des propriétaires de logements vacants situés dans les périmètres opérationnels, du grand public, et des partenaires de la politique de l'habitat ;
- **D'AUTORISER** Monsieur le Président, ou son représentant, de signer tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente décision.

La délibération est adoptée à l'unanimité.

Résultat des votes :
Pour : 73
Contre :
Abstention :

Date de transmission au contrôle de légalité :

Date d'affichage :

Le Président de la Communauté d'Agglomération
Saumur Val de Loire,
Maire de la Ville de Saumur

Jackie GOULET