

| | | |
|--|---|---------------------|
|  | EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE | <i>Délibération</i> |
| | Séance publique du 4 avril 2025 | N° 2025-141 |

Convocation du 28 mars 2025

Aujourd'hui vendredi 4 avril 2025 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Madame Christine BOST, Présidente de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

M. Dominique ALCALA, Mme Géraldine AMOUROUX, Mme Stephanie ANFRAY, M. Christian BAGATE, Mme Claudine BICHET, Mme Brigitte BLOCH, M. Patrick BOBET, Mme Christine BONNEFOY, Mme Simone BONORON, Mme Christine BOST, Mme Pascale BOUSQUET-PITT, Mme Fatiha BOZDAG, Mme Myriam BRET, Mme Pascale BRU, M. Eric CABRILLAT, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Olivier CAZAUX, M. Thomas CAZENAVE, M. Gérard CHAUSSET, Mme Camille CHOPLIN, M. Max COLES, Mme Typhaine CORNACCHIARI, M. Didier CUGY, Mme Laure CURVALE, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Nathalie DELATTRE, M. Stéphane DELPEYRAT-VINCENT, Mme Eve DEMANGE, M. Gilbert DODOGARAY, M. Christophe DUPRAT, M. Jean-François EGRON, M. Olivier ESCOTS, Mme Anne FAHMY, M. Bruno FARENIAUX, Mme Véronique FERREIRA, M. Jean-Claude FEUGAS, Mme Françoise FREMY, M. Alain GARNIER, M. Guillaume GARRIGUES, Mme Anne-Eugénie GASPAR, Mme Daphné GAUSSENS, M. Nordine GUENDEZ, M. Maxime GHESQUIERE, M. Frédéric GIRO, M. Laurent GUILLEMIN, M. Pierre HURMIC, M. Radouane-Cyrille JABER, Mme Delphine JAMET, Mme Sylvie JUQUIN, Mme Sylvie JUSTOME, Mme Andréa KISS, M. Michel LABARDIN, M. Patrick LABESSE, Mme Nathalie LACUEY, Mme Fannie LE BOULANGER, Mme Harmonie LECERF MEUNIER, Mme Anne LEPINE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Jacques MANGON, M. Guillaume MARI, M. Stéphane MARI, M. Baptiste MAURIN, Mme Claude MELLIER, M. Thierry MILLET, M. Fabrice MORETTI, M. Marc MORISSET, Mme Marie-Claude NOEL, M. Patrick PAPADATO, Mme Céline PAPIN, Mme Pascale PAVONE, M. Nicolas PEREIRA, M. Jérôme PEScina, M. Stéphane PFEIFFER, M. Michel POIGNONEC, M. Philippe POUTOU, M. Patrick PUJOL, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, Mme Isabelle RAMI, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, M. Michael RISTIC, M. Bastien RIVIERES, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Alexandre RUBIO, Mme Nadia SAADI, Mme Béatrice SABOURET, M. Emmanuel SALLABERRY, M. Jean-Baptiste THONY, M. Serge TOURNERIE, M. Jean TOUZEAU, M. Thierry TRIJOLET, M. Jean-Marie TROUCHE, Mme Josiane ZAMBON.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION :

M. Alain ANZIANI à M. Thierry TRIJOLET
Mme Amandine BETES à M. Serge TOURNERIE
M. Stéphane GOMOT à M. Maxime GHESQUIERE
Mme Fabienne HELBIG à M. Stéphane MARI
M. Gwénaél LAMARQUE à Mme Daphné GAUSSENS
M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM à M. Christophe DUPRAT
Mme Marie RECALDE à M. Gérard CHAUSSET
M. Fabien ROBERT à Mme Géraldine AMOUROUX
Mme Karine ROUX-LABAT à M. Jean-Marie TROUCHE
Mme Brigitte TERRAZA à M. Frédéric GIRO

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Michel LABARDIN à partir de 17h30

LA SEANCE EST OUVERTE

| |
|--|
| Accusé de réception en préfecture 033-243300316-20250404-lmc1107549-DE-1-1 Date de télétransmission : 11/04/2025 Date de réception préfecture : 11/04/2025 Publié : 14/04/2025 |
|--|

| | | |
|---|--|---------------------|
|  | Conseil du 4 avril 2025 | <i>Délibération</i> |
| | Direction de l'Habitat Service Amélioration Durable du Parc Privé | N° 2025-141 |

Nouvelles modalités d'application du permis de louer, de la déclaration de mise en location et du permis de diviser sur Bordeaux Métropole - Décision - Autorisation

Monsieur Stéphane PFEIFFER présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Dans un contexte de tension locative majeure sur le territoire métropolitain, les locataires se trouvent souvent captifs d'un marché où les propriétaires sont assurés de louer leur logement, quel que soit le prix du loyer ou la qualité du bien. Par ailleurs, la tendance à la surdivision des logements ne répondant pas toujours aux critères d'habitabilité constitue un autre symptôme de ce déséquilibre entre l'offre et la demande.

Une régulation du marché immobilier local apparaît donc indispensable pour prévenir ces dérives et garantir à tous un logement de qualité, en complément d'une action sur le niveau des loyers, via l'encadrement des loyers sur la ville centre.

C'est dans cet objectif que Bordeaux Métropole applique, au titre de sa compétence « amélioration du parc immobilier bâti, de réhabilitation et de résorption de l'habitat insalubre », trois outils opérationnels de prévention du mal-logement instaurés sur des périmètres ciblés à enjeu, en concertation avec les communes volontaires depuis le premier janvier 2022. Il s'agit :

- des autorisations préalables de mise en location (ou « permis de louer »),
- des déclarations de mise en location,
- des autorisations préalables aux travaux de division (ou « permis de diviser »).

Après 3 ans de mise en œuvre, l'évaluation de ces outils d'amélioration du parc et de prévention du mal-logement apparaît concluante (cf. bilan annexe 1).

Depuis le 09 avril 2024, la loi n°2024-322 visant « l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement » a unifié l'instruction et le contrôle des permis de louer.

De ce fait, la faculté de prononcer et recouvrer les amendes appartient désormais au Président de l'Etablissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent, en lieu et place du préfet, en application des articles L634-4 et L635-7 du Code de la construction et de l'habitation.

Ce transfert de compétence du pouvoir de sanction du préfet vers la Métropole en matière d'infractions au régime de mise en location (permis de louer et déclaration de mise en location) nécessite de mettre en place une grille d'amende administrative appliquée par Bordeaux Métropole dans le cadre de sa mission de contrôle.

1. Application par Bordeaux Métropole de la politique de sanction pour les permis de louer et déclarations de mise en location

En cas de mise en location sans dépôt de permis de louer ou déclaration de mise en location, une amende pouvant aller jusqu'à 5 000 € par logement pourra être ordonnée après procédure contradictoire.

En cas de récidive de mise en location sans autorisation préalable dans les 3 ans, l'amende pourra être portée jusqu'à 15 000 € par logement.

Enfin, une mise en location en dépit d'un refus de mise en location pourra être punie d'une amende administrative pouvant aller jusqu'à 15 000 € par logement.

Pour garantir un traitement objectif des manquements, une grille d'amende est proposée en annexe 2 afin de fixer un référentiel des manquements. Néanmoins, le montant des amendes sera modulé afin de tenir compte de chaque situation et répondre ainsi au principe de proportionnalité de l'amende et d'individualisation de la sanction.

Le produit des amendes lié au régime de la location est intégralement versé à Bordeaux Métropole.

Les sanctions en matière d'infraction au régime des permis de diviser, pouvant aller de 15 000 € à 25 000€ d'amende, restent, quant à elles, de la compétence du préfet.

Des partenariats entre Bordeaux Métropole et des organismes publics permettent déjà d'identifier les nouvelles mises en location sur les secteurs de permis de louer et de vérifier que des demandes de mises en location ont été préalablement autorisées. De nouveaux partenariats seront recherchés avec les fournisseurs de fluide (eau, électricité, gaz) pour croiser les données liées aux ouvertures d'abonnements, suite à de nouveaux emménagements.

Une campagne de communication grand public, à maintenir dans le temps, permettra de rappeler leurs obligations aux propriétaires grâce à des temps de communication récurrents organisés au printemps et à l'automne.

2. Modification de l'application des outils permis de louer et permis de diviser

Compte tenu des enjeux en matière de politique de sanction, les périmètres arrêtés pour l'application des outils permis de louer et permis de diviser sont maintenus.

Toutefois, suite à sa demande du 06 septembre 2023, les outils seront allégés sur la commune de Gradignan où ne sera conservé que l'application du permis de diviser.

Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir si tel est votre avis adopter les termes de la délibération suivante

Le Conseil de Bordeaux Métropole

VU la loi N°2014-58 du 27 Janvier 2014 de Modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des Métropoles, conférant aux Métropoles pleines compétences en matière d'amélioration du parc immobilier bâti, réhabilitation et résorption de l'habitat insalubre,

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

VU la loi n°2024-322 du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradée et des grandes opérations d'aménagement,

VU les articles L634-1 et suivants et R634-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation relatifs à la déclaration de mise en location,

VU les articles L635-1 et suivants et R635-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation relatifs à l'autorisation préalable de mise en location,

VU les articles L126-18 et suivants du Code de la construction et de l'habitation relatifs à l'autorisation préalable aux travaux de division,

VU le Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) de la Gironde,

VU le Programme d'orientation et d'action habitat du Plan local d'urbanisme de Bordeaux Métropole approuvé le 16 décembre 2016 et modifié le 2 février 2024, comprenant le Programme local de l'habitat,

VU la délibération n°2021-172 du Conseil métropolitain de Bordeaux Métropole du 18 mars

2021 portant la mise en œuvre des permis de louer, déclarations de louer et permis de diviser,

VU la demande de la ville de Gradignan en date du 06 septembre 2023,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT QUE la lutte contre le mal logement et le logement indigne constituent des objectifs prioritaires sur Bordeaux Métropole afin d'offrir aux ménages des conditions décentes d'habitat, conformément à ses orientations stratégiques en matière d'habitat,

CONSIDERANT QU'en poursuivant l'application de ces outils opérationnels, Bordeaux Métropole souhaite lutter activement contre le mal logement et remettre à niveau le parc locatif privé, en complément des dispositifs incitatifs et coercitifs existants,

CONSIDERANT QUE les prononcés d'amendes administratives sanctionnant les infractions en matière de permis de louer et déclarations de mise en location relèvent désormais de la compétence de Bordeaux Métropole,

DECIDE

Article 1 : de valider la grille d'amende administrative qui sera appliquée par Bordeaux Métropole dans le cadre de sa mission de contrôle,

Article 2 : de supprimer l'application du régime d'autorisation préalable de mise en location et de déclaration de mise en location sur la commune de Gradignan,

Article 3 : d'engager tous partenariats avec les fournisseurs d'énergie et les acteurs permettant d'identifier les manquements en matière de mise en location ou déclaration de mise en location,

Article 4 : d'autoriser Madame la Présidente à signer toute convention ou acte nécessaire à la mise en œuvre de la présente délibération, ainsi que leurs éventuels avenants.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité des suffrages exprimés.

Abstention : Monsieur POUTOU;

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 4 avril 2025

| | |
|---------------------------------|---------------------------|
| Par le/la secrétaire de séance, | Pour expédition conforme, |
|---------------------------------|---------------------------|