



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

GARD

RECUEIL DES ACTES
ADMINISTRATIFS
N°30-2018-178

PUBLIÉ LE 1 JANVIER 2019

Sommaire

Ars Occitanie Nîmes

30-2018-12-26-007 - arrete 41 rte de nimes bouillargues (10 pages) Page 3

30-2018-12-26-006 - ARRETE 41route de Nîmes annulation BOUILLARGUES (10 pages) Page 14

DDCS du Gard

30-2018-12-19-011 - arrêté d'approbation du document-cadre d'orientations sur les attributions de logements sociaux en Petite Camargue (23 pages) Page 25

DDTM du Gard

30-2018-12-17-008 - Décision n°2018-AH-FU-02 portant subdélégation de signature et organisation en matière de fiscalité de l'urbanisme applicable aux permis de construire, permis d'aménager et déclarations préalables déposés à compter du 1er mars 2012 (3 pages) Page 49

Préfecture du Gard

30-2018-12-28-001 - Arrêté n°2018-12-28-B3-001 du 28 décembre 2018 portant extension du périmètre du syndicat mixte du Pôle Équilibre Territorial et Rural Cévennes Causses et Piémont (10 pages) Page 53

Ars Occitanie Nîmes

30-2018-12-26-007

arrete 41 rte de nimes bouillargues

*Arrêté portant déclaration d'insalubrité d un logement de l immeuble situé 41 route de Nîmes à
BOUILLARGUES*

PRÉFET DU GARD

Agence Régionale
de Santé Occitanie

Délégation Départementale
du Gard

Nîmes le 30 NOV. 2018

ARRETE N°

Portant déclaration d'insalubrité réparable d'un logement
de l'immeuble situé 21 route de Nîmes à BOUILLARGUES

**Le préfet du Gard,
Chevalier de la Légion d'honneur,**

Vu le Code de la Santé Publique (CSP), notamment les articles L1331-26 à L1337-4, R1331-4 à R1331-11 ;

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), notamment les articles L521-1 à L521-4 ;

Vu le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques de décence d'un logement ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2006-235-7 du 23 août 2006 portant création du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires (CODERST) du Gard, modifié par l'arrêté préfectoral n°30-2017-06-21-004 du 21 juin 2017 ;

Vu le rapport de la directrice générale de l'Agence Régionale de Santé Occitanie (ARS) en date du 12 juillet 2018 ;

Vu l'avis émis le 11 septembre 2018, par le CODERST, sur la réalité et les causes de l'insalubrité de l'immeuble susvisé, et sur les mesures propres à y remédier ;

Considérant que la réalité et les causes de l'insalubrité sont démontrées du fait de la dégradation du bâti, en particulier :

- manifestations importantes d'humidité ;
- absence de système de ventilation ;
- insuffisance des moyens de chauffage ;
- installation électrique dangereuse ;
- menuiseries en mauvais état ;
- hauteur d'allèges et garde-corps trop bas pour garantir la sécurité des personnes ;
- odeurs nauséabondes provenant des écoulements d'eaux usées ;
- revêtements de surfaces dégradés ne permettant pas un entretien satisfaisant.

Considérant que cette situation est susceptible de présenter des effets négatifs sur la santé et la sécurité des occupants, notamment du fait des :

- risques d'électrisation ;
- risque infectieux ;
- risques d'affections respiratoires ;
- risques de chute des personnes.

Considérant que le coût des travaux visant à remédier aux causes d'insalubrité a été estimé comme étant inférieur à celui qui pourrait être engendré par des travaux de construction ou reconstruction ;

Considérant que le CODERST est d'avis qu'il est possible de remédier à l'insalubrité du logement susvisé ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de prescrire les mesures appropriées et leur délai d'exécution indiqués par le CODERST ;

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture,

ARRETE

ARTICLE 1:

Est déclaré insalubre à titre remédiable, le logement de l'immeuble situé 41 route de Nîmes à BOUILLARGUES, sur la parcelle cadastrée AB 229.

Cet immeuble est la propriété de la SCI MAXIME MANTE, enregistrée sous le numéro RCS Nîmes 810 123 422 dont le siège social est au Domaine du Bolchet 30132 CAISSARGUES. Elle est gérée par monsieur Jean-Renaud BECAMEL.

ARTICLE 2:

Afin de remédier aux causes d'insalubrité constatées, il appartiendra au propriétaire visé à l'article 1 de réaliser, selon les règles de l'art, dans **un délai de 2 ans** à compter de la notification du présent arrêté, les mesures ci-après :

- suppression de toutes les causes d'humidité ;
- mise en sécurité de l'installation électrique ;
- remise en état de la toiture et de la verrière ;
- réfection des menuiseries extérieures ;
- mise en œuvre d'un système de ventilation assurant une aération générale et permanente de l'ensemble des locaux, conformément aux prescriptions de l'arrêté ministériel modifié du 24 mars 1982 relatif à l'aération des logements ;
- vérification par un homme de l'art, de l'état de fonctionnement et d'entretien des moyens de chauffage ;
- intervention sur le réseau d'évacuation des eaux usées afin de supprimer les refoulements ;
- mise en place de garde-corps sur toutes les fenêtres dont les hauteurs d'allège sont inférieures à 90 cm ;
- sécurisation de la terrasse et des marches d'escaliers (salon vers la cuisine) par la mise en œuvre **de dispositifs efficaces contre les risques de chute des personnes** ;
- réfection des revêtements, murs, sols, plafonds nécessaires à la salubrité de l'immeuble, tels que définis par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent.

A défaut, l'autorité administrative pourra les exécuter d'office, aux frais du propriétaire mentionné à l'article 1, après mise en demeure, dans les conditions précisées à l'article L.1331-29 du CSP.

En cas de vente, ces obligations incomberont au nouvel acquéreur.

ARTICLE 3:

Compte tenu de la nature des désordres constatés, le logement est interdit à l'habitation à titre temporaire, au départ des occupants et au plus tard dans un délai de 4 mois, à compter de la notification du présent arrêté, jusqu'à sa mainlevée.

Le propriétaire mentionné à l'article 1 n'est pas tenu d'assurer l'hébergement temporaire des occupants dans les conditions prévues aux articles L.521-1 et suivants du CCH, reproduits en annexes au présent arrêté.

Les locaux susvisés rendus vacants ne peuvent être ni reloués ni mis à la disposition à quelque usage que ce soit, en application de l'article L.1331-28-2 du CSP, jusqu'à la mainlevée du présent arrêté.

ARTICLE 4 :

Le loyer en principal, ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble.

ARTICLE 5 :

La mainlevée du présent arrêté nécessitera la constatation de la réalisation de la totalité des travaux prescrits et de leur conformité. Pour ce faire, le propriétaire devra, au préalable, demander un contrôle des lieux auprès de l'ARS.

Le propriétaire devra tenir à disposition de l'administration tout justificatif attestant de la réalisation des travaux dans le respect des règles de l'art et de la construction.

En cas de vente, ces obligations incomberont au nouvel acquéreur.

ARTICLE 6 :

Le propriétaire mentionné à l'article 1 est tenu de respecter les droits des occupants, dans les conditions précisées aux articles L 521-1 à L 521-3 -2 du CCH reproduits en annexe du présent arrêté.

La non-exécution des mesures prescrites dans le délai précisé ci-avant, expose le propriétaire au paiement d'une astreinte par jour de retard dans les conditions prévues par l'article L1331-29 du CSP.

Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent, est passible des sanctions pénales prévues par l'article L1337-4 du CSP, ainsi que par les articles L521-4 et L111-6-1 du CCH.

ARTICLE 7 :

Le présent arrêté sera notifié au propriétaire mentionné à l'article 1 et aux locataires.

Il sera également affiché à la mairie de BOUILLARGUES, ainsi que sur la façade de l'immeuble.

ARTICLE 8 :

Le présent arrêté sera publié à la conservation des hypothèques dont dépend le logement, aux frais du propriétaire mentionné à l'article 1.

Il sera également publié au recueil des actes administratifs de la préfecture du Gard.

Il sera transmis au maire de BOUILLARGUES, au président de la communauté d'agglomération de Nîmes Métropole, aux organismes payeurs des aides personnelles au logement (CAF et MSA), aux gestionnaires du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) du département, et à la chambre départementale des notaires.

ARTICLE 9 :

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Nîmes situé 16 avenue Feuchères CS 88010 30941 Nîmes cedex 09, dans le délai de deux mois à compter de sa notification ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé.

ARTICLE 10 :

Le secrétaire général de la préfecture du Gard, le maire de BOUILLARGUES, le directeur départemental des territoires et de la mer du Gard, le commandant du groupement de gendarmerie du Gard et les agents de police judiciaire sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté, qui prendra effet à compter de sa notification.

Le préfet

Pour le Préfet,
le secrétaire général

François LALANNE

ANNEXES

Articles L.1337-4 du CSP

Articles L.521-1 à L.521-4 du CCH

Article L.111-6-1 du CCH

ANNEXE

Article L1337-4

(Ordonnance n° 2005-1087 du 1 septembre 2005 art. 1 I Journal Officiel du 2 septembre 2005)

(Ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 art. 3 II Journal Officiel du 16 décembre 2005)

I. - Est puni d'un emprisonnement d'un an et d'une amende de 50 000 Euros :

- le fait de ne pas déférer à une injonction prise sur le fondement du premier alinéa de l'article L. 1331-24 ;
- le fait de refuser, sans motif légitime et après une mise en demeure, d'exécuter les mesures prescrites en application du II de l'article L. 1331-28.

II. - Est puni de deux ans d'emprisonnement et d'une amende de 75 000 Euros :

- le fait de ne pas déférer à une mise en demeure du préfet prise sur le fondement de l'article L. 1331-23.

III. - Est puni d'un emprisonnement de trois ans et d'une amende de 100 000 Euros :

- le fait de ne pas déférer, dans le délai fixé, à une mise en demeure du préfet prise sur le fondement de l'article L. 1331-22 ;
- le fait, à compter de la notification de la réunion de la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires ou technologiques prévue par l'article L. 1331-27 ou à compter de la notification de la mise en demeure lorsque ces locaux sont visés par des mesures prises sur le fondement des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25 et L. 1331-26-1, de dégrader, détériorer, détruire des locaux ou de les rendre impropres à l'habitation de quelque façon que ce soit dans le but d'en faire partir les occupants ;
- le fait, de mauvaise foi, de ne pas respecter une interdiction d'habiter et le cas échéant d'utiliser des locaux prise en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25 et L. 1331-28 ;
- le fait de remettre à disposition des locaux vacants ayant fait l'objet de mesures prises en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23 et L. 1331-24 ou déclarés insalubres en application des articles L. 1331-25 et L. 1331-28.

IV. - Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes :

1° La confiscation du fonds de commerce ou de l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction ;

2° L'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.

V. - Les personnes morales peuvent être déclarées pénalement responsables, dans les conditions prévues à l'article 131-2 du code pénal, des infractions définies au présent article.

Les peines encourues par les personnes morales sont :

- l'amende suivant les modalités prévues à l'article 131-38 du code pénal ;
- les peines complémentaires prévues aux 2°, 4°, 8°, 9° de l'article 131-39 du code pénal. La confiscation mentionnée au 8° de l'article 131-39 du code pénal porte sur le fonds de commerce ou l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction.

VI. - Lorsque les poursuites sont engagées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, il est fait application des dispositions de l'article L. 651-10 du code de la construction et de l'habitation.

CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION
(Partie Réglementaire - Décrets en Conseil d'Etat)

Chapitre Ier : Relogement des occupants

Article L521-1

(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 181 1° Journal Officiel du 14 décembre 2000)
(Ordonnance n° 2005-1087 du 1 septembre 2005 art. 1 III Journal Officiel du 2 septembre 2005)
(Ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 art. 8 Journal Officiel du 16 décembre 2005)

Pour l'application du présent chapitre, l'occupant est le titulaire d'un droit réel conférant l'usage, le locataire, le sous-locataire ou l'occupant de bonne foi des locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant son habitation principale.

Le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants ou de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-1 dans les cas suivants :

- lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité, d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-1 et L. 1331-28 du code de la santé publique, si elle est assortie d'une interdiction d'habiter temporaire ou définitive ou si les travaux nécessaires pour remédier à l'insalubrité rendent temporairement le logement inhabitable ;
- lorsqu'un immeuble fait l'objet d'un arrêté de péril en application de l'article L. 511-1 du présent code, si l'arrêté ordonne l'évacuation du bâtiment ou s'il est assorti d'une interdiction d'habiter ou encore si les travaux nécessaires pour mettre fin au péril rendent temporairement le logement inhabitable ;
- lorsqu'un établissement recevant du public utilisé aux fins d'hébergement fait l'objet de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité en application de l'article L. 123-3. Cette obligation est faite sans préjudice des actions dont dispose le propriétaire ou l'exploitant à l'encontre des personnes auxquelles l'état d'insalubrité ou de péril serait en tout ou partie imputable.

Article L521-2

(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 181 2° Journal Officiel du 14 décembre 2000)
(Ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 art. 8 Journal Officiel du 16 décembre 2005)
(Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 art. 44 III Journal Officiel du 16 juillet 2006)

I. - Le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cesse d'être dû pour les locaux qui font l'objet d'une mise en demeure prise en application de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique à compter de l'envoi de la notification de cette mise en demeure.

Le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cessent d'être dus pour les locaux qui font l'objet d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L. 1331-23 et L. 1331-24 du code de la santé publique ou de mesures décidées en application de l'article L. 123-3. Les loyers ou redevances sont à nouveau dus à compter du premier jour du mois qui suit le constat de la réalisation des mesures prescrites.

Pour les locaux visés par une déclaration d'insalubrité prise en application des articles L. 1331-25 et L. 1331-28 du code de la santé publique ou par un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-1, le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble, jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée.

Dans le cas où des locaux ont fait l'objet d'une mise en demeure prononcée en application de l'article L. 1331-26-1 du code de la santé publique suivie d'une déclaration d'insalubrité prise en application de l'article L. 1331-28 du même code, le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de la mise en demeure ou son affichage jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée de l'insalubrité.

Les loyers ou toutes autres sommes versées en contrepartie de l'occupation du logement indûment perçus par le propriétaire, l'exploitant ou la personne ayant mis à disposition les locaux sont restitués à l'occupant ou déduits des loyers dont il devient à nouveau redevable.

II. - Dans les locaux visés au I, la durée résiduelle du bail à la date du premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de la mainlevée de l'arrêté d'insalubrité ou de péril ou du constat de la réalisation des mesures prescrites, ou leur affichage, est celle qui restait à courir au premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de l'arrêté d'insalubrité ou de péril, de l'injonction, de la mise en demeure ou des prescriptions, ou leur affichage.

Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil.

III. - Lorsque les locaux sont frappés d'une interdiction définitive d'habiter et d'utiliser, les baux et contrats d'occupation ou d'hébergement poursuivent de plein droit leurs effets, exception faite de l'obligation de paiement du loyer ou de toute somme versée en contrepartie de l'occupation, jusqu'à leur terme ou jusqu'au départ des occupants et au plus tard jusqu'à la date limite fixée par la déclaration d'insalubrité ou l'arrêté de péril.

Une déclaration d'insalubrité, un arrêté de péril ou la prescription de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité ne peut entraîner la résiliation de plein droit des baux et contrats d'occupation ou d'hébergement, sous réserve des dispositions du VII de l'article L. 521-3-2.

Les occupants qui sont demeurés dans les lieux faute d'avoir reçu une offre de relogement conforme aux dispositions du II de l'article L. 521-3-1 sont des occupants de bonne foi qui ne peuvent être expulsés de ce fait.

Article L521-3-1

(inséré par Ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 art. 8 Journal Officiel du 16 décembre 2005)

I. - Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser ou que son évacuation est ordonnée en application de l'article L. 511-3, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer aux occupants un hébergement décent correspondant à leurs besoins. A défaut, l'hébergement est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. Son coût est mis à la charge du propriétaire ou de l'exploitant. Si un logement qui a fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité au titre du II de l'article L. 1331-28 du code de la santé publique est manifestement suroccupé, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer l'hébergement des occupants jusqu'au terme des travaux prescrits pour remédier à l'insalubrité. A l'issue, leur relogement incombe au préfet ou au maire dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le coût de l'hébergement est mis à sa charge.

II. - Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction définitive d'habiter, ainsi qu'en cas d'évacuation à caractère définitif, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement des occupants. Cette obligation est satisfaite par la présentation à l'occupant de l'offre d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. Le propriétaire ou l'exploitant est tenu de verser à l'occupant évincé une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer et destinée à couvrir ses frais de réinstallation. En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le relogement des occupants est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. Le propriétaire est tenu au respect de ces obligations si le bail est résilié par le locataire en application des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil ou s'il expire entre la date de la notification des arrêtés portant interdiction définitive d'habiter et la date d'effet de cette interdiction.

Article L521-3-2

(Ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 art. 8 Journal Officiel du 16 décembre 2005)

(Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 art. 44 III Journal Officiel du 16 juillet 2006)

(Ordonnance n° 2007-42 du 11 janvier 2007 art. 3 II Journal Officiel du 12 janvier 2007)

I. - Lorsqu'un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-1 ou des prescriptions édictées en application de l'article L. 123-3 sont accompagnés d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le maire prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

II. - Lorsqu'une déclaration d'insalubrité, une mise en demeure ou une injonction prise sur le fondement des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-1 et L. 1331-28 du code de la santé publique est assortie d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le préfet, ou le maire s'il est délégataire de tout ou partie des réservations de logements en application de l'article L. 441-1, prend les dispositions nécessaires pour héberger ou reloger les occupants, sous réserve des dispositions du III.

III. - Lorsque la déclaration d'insalubrité vise un immeuble situé dans une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue par l'article L. 303-1 ou dans une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, la personne publique qui a pris l'initiative de l'opération prend les dispositions nécessaires à l'hébergement ou au relogement des occupants.

IV. - Lorsqu'une personne publique, un organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte ou un organisme à but non lucratif a assuré le relogement, le propriétaire ou l'exploitant lui verse une indemnité représentative des frais engagés pour le relogement, égale à un an du loyer prévisionnel.

V. - Si la commune assure, de façon occasionnelle ou en application d'une convention passée avec l'Etat, les obligations d'hébergement ou de relogement qui sont faites à celui-ci en cas de défaillance du propriétaire, elle est subrogée dans les droits de l'Etat pour le recouvrement de sa créance.

VI. - La créance résultant de la substitution de la collectivité publique aux propriétaires ou exploitants qui ne se conforment pas aux obligations d'hébergement et de relogement qui leur sont faites par le présent article est recouvrée soit comme en matière de contributions directes par la personne publique créancière, soit par l'émission par le maire ou le préfet d'un titre exécutoire au profit de l'organisme ayant assuré l'hébergement ou le relogement.

VII. - Si l'occupant a refusé trois offres de relogement qui lui ont été faites au titre des I, II ou III, le juge peut être saisi d'une demande tendant à la résiliation du bail ou du droit d'occupation et à l'autorisation d'expulser l'occupant.

Article L521-4

*(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 181 2° Journal Officiel du 14 décembre 2000)
(Ordonnance n° 2000-916 du 19 septembre 2000 art. 3 Journal Officiel du 22 septembre 2000 en vigueur le 1er janvier 2002)
(Ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 art. 8 Journal Officiel du 16 décembre 2005)*

I. - Est puni de trois ans d'emprisonnement et d'une amende de 100 000 euros le fait :

- en vue de contraindre un occupant à renoncer aux droits qu'il détient en application des articles L. 521-1 à L. 521-3-1, de le menacer, de commettre à son égard tout acte d'intimidation ou de rendre impropres à l'habitation les lieux qu'il occupe ;
- de percevoir un loyer ou toute autre somme en contrepartie de l'occupation du logement, y compris rétroactivement, en méconnaissance du I de l'article L. 521-2 ;
- de refuser de procéder à l'hébergement ou au relogement de l'occupant, bien qu'étant en mesure de le faire.

II. - Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes :

- 1° La confiscation du fonds de commerce ou des locaux mis à bail ;
- 2° L'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.

III. - Les personnes morales peuvent être déclarées pénalement responsables, dans les conditions prévues par l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article.

Les peines encourues par les personnes morales sont :

- l'amende, suivant les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal ;
- les peines complémentaires prévues aux 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du code pénal.

La confiscation mentionnée au 8° de cet article porte sur le fonds de commerce ou les locaux mis à bail.

Lorsque les poursuites sont effectuées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, il est fait application des dispositions de l'article L. 651-10 du présent code.

CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Article L111-6-1

(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 74 I Journal Officiel du 14 décembre 2000)

(Ordonnance n° 2000-916 du 19 septembre 2000 art. 3 Journal Officiel du 22 septembre 2000 en vigueur le 1er janvier 2002)

(Ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 art. 11 Journal Officiel du 16 décembre 2005)

(Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 art. 44 III Journal Officiel du 16 juillet 2006)

Sont interdites :

- toute division par appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter, ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres, ou comportent pour le quart au moins de leur superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV visée par la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée. La division d'un immeuble bâti ou d'un groupe d'immeubles bâtis, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes est néanmoins autorisée lorsqu'il s'agit d'y réaliser des travaux de restauration immobilière déclarés d'utilité publique en application de l'article L. 313-4 du code de l'urbanisme ;

- toute division d'immeuble en vue de créer des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m² et à 33 m³ ou 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 de diagnostics amiante en application de l'article L. 1311-1 du code de la santé publique et risque de saturnisme lorsque l'immeuble est soumis aux dispositions de l'article L. 1334-5 du même code ;

- toute division par appartements d'immeuble de grande hauteur à usage d'habitation ou à usage professionnel ou commercial et d'habitation dont le contrôle exercé par la commission de sécurité a donné lieu à un avis défavorable de l'autorité compétente ou à des prescriptions qui n'ont pas été exécutées.

Sont punies d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 75 000 euros les personnes qui mettent en vente, en location ou à la disposition d'autrui des locaux destinés à l'habitation et provenant d'une division réalisée en méconnaissance des interdictions définies au présent article.

Les personnes physiques encourent également la peine complémentaire suivante : l'interdiction, pour une durée de cinq ans au plus, d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.

Les peines encourues par les personnes morales sont :

- l'amende, selon les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal ;

- les peines complémentaires prévues aux 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du même code. Pour l'application du 8°, la confiscation porte sur le fonds de commerce ou sur l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction.

Ars Occitanie Nîmes

30-2018-12-26-006

ARRETE 41route de Nîmes annulation BOUILLARGUES

*arrêté portant annulation de l'arrêté n 30-2008*11-30-016*

PRÉFET DU GARD

Agence Régionale
de Santé Occitanie

Délégation Départementale
du Gard

Nîmes le **26 DEC. 2018**

ARRETE N°

Portant déclaration d'insalubrité réparable d'un logement
de l'immeuble situé 41 route de Nîmes à BOUILLARGUES

**Le préfet du Gard,
Chevalier de la Légion d'honneur,**

Vu le Code de la Santé Publique (CSP), notamment les articles L1331-26 à L1337-4, R1331-4 à R1331-11 ;

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), notamment les articles L521-1 à L521-4 ;

Vu le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques de décence d'un logement ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2006-235-7 du 23 août 2006 portant création du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires (CODERST) du Gard, modifié par l'arrêté préfectoral n°30-2017-06-21-004 du 21 juin 2017 ;

Vu le rapport de la directrice générale de l'Agence Régionale de Santé Occitanie (ARS) en date du 12 juillet 2018 ;

Vu l'avis émis le 11 septembre 2018, par le CODERST, sur la réalité et les causes de l'insalubrité de l'immeuble susvisé, et sur les mesures propres à y remédier ;

Considérant que la réalité et les causes de l'insalubrité sont démontrées du fait de la dégradation du bâti, en particulier :

- manifestations importantes d'humidité ;
- absence de système de ventilation ;
- insuffisance des moyens de chauffage ;
- installation électrique dangereuse ;
- menuiseries en mauvais état ;
- hauteur d'allèges et garde-corps trop bas pour garantir la sécurité des personnes ;
- odeurs nauséabondes provenant des écoulements d'eaux usées ;
- revêtements de surfaces dégradés ne permettant pas un entretien satisfaisant.

Considérant que cette situation est susceptible de présenter des effets négatifs sur la santé et la sécurité des occupants, notamment du fait des :

- risques d'électrification ;
- risque infectieux ;
- risques d'affections respiratoires ;
- risques de chute des personnes.

Considérant que le coût des travaux visant à remédier aux causes d'insalubrité a été estimé comme étant inférieur à celui qui pourrait être engendré par des travaux de construction ou reconstruction ;

Considérant que le CODERST est d'avis qu'il est possible de remédier à l'insalubrité du logement susvisé ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de prescrire les mesures appropriées et leur délai d'exécution indiqués par le CODERST ;

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture,

ARRETE

ARTICLE 1:

Est déclaré insalubre à titre réparable, un logement de l'immeuble situé 41 route de Nîmes à BOUILLARGUES, sur la parcelle cadastrée AB 229. Il est occupé par mesdames ESSOME Marie-Hélène et Alicia.

Cet immeuble est la propriété de la SCI MAXIME MANTE, enregistrée sous le numéro RCS Nîmes 810 123 422 (siège social Domaine du Bolchet 30132 CAISSARGUES). Le gestionnaire est monsieur Jean-Renaud BECAMEL.

ARTICLE 2:

Afin de remédier aux causes d'insalubrité constatées, il appartiendra au propriétaire visé à l'article 1 de réaliser, selon les règles de l'art, dans un délai de 2 ans à compter de la notification du présent arrêté, les mesures ci-après :

- suppression de toutes les causes d'humidité ;
- mise en sécurité de l'installation électrique ;
- remise en état de la toiture et de la verrière ;
- réfection des menuiseries extérieures ;
- mise en œuvre d'un système de ventilation assurant une aération générale et permanente de l'ensemble des locaux, conformément aux prescriptions de l'arrêté ministériel modifié du 24 mars 1982 relatif à l'aération des logements ;
- vérification par un homme de l'art, de l'état de fonctionnement et d'entretien des moyens de chauffage ;
- intervention sur le réseau d'évacuation des eaux usées afin de supprimer les refoulements ;
- mise en place de garde-corps sur toutes les fenêtres dont les hauteurs d'allège sont inférieures à 90 cm ;
- sécurisation de la terrasse ;
- sécurisation des marches d'escaliers (salon vers la cuisine) ;
- réfection des revêtements, murs, sols, plafonds nécessaires à la salubrité de l'immeuble, tels que définis par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent.

A défaut de réalisation de ces travaux, l'autorité administrative pourra les exécuter d'office, aux frais du propriétaire mentionné à l'article 1, après mise en demeure, dans les conditions précisées à l'article L.1331-29 du CSP.

En cas de vente, ces obligations incomberont au nouvel acquéreur.

ARTICLE 3:

Compte tenu de la nature des désordres constatés, le logement est interdit à l'habitation à titre temporaire, au départ des occupants et au plus tard dans un délai de 4 mois, à compter de la notification du présent arrêté, jusqu'à sa mainlevée.

Les locaux susvisés rendus vacants ne peuvent être ni reloués ni mis à la disposition à quelque usage que ce soit, en application de l'article L.1331-28-2 du CSP, jusqu'à la mainlevée du présent arrêté.

ARTICLE 4 :

Le loyer en principal, ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit la notification de l'arrêté.

ARTICLE 5 :

La mainlevée du présent arrêté nécessitera la constatation de la réalisation de la totalité des travaux prescrits et de leur conformité. Pour ce faire, le propriétaire devra saisir l'ARS, le moment venu.

Le propriétaire devra tenir à disposition de l'administration tout justificatif attestant de la réalisation des travaux dans le respect des règles de l'art et de la construction.

En cas de vente, ces obligations incomberont au nouvel acquéreur.

ARTICLE 6 :

Le propriétaire mentionné à l'article 1 est tenu de respecter les droits des occupants, dans les conditions précisées aux articles L 521-1 à L 521-3 -2 du CCH reproduits en annexe du présent arrêté.

La non-exécution des mesures prescrites dans le délai précisé ci-avant, expose le propriétaire au paiement d'une astreinte par jour de retard dans les conditions prévues par l'article L1331-29 du CSP.

Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent, est passible des sanctions pénales prévues par l'article L1337-4 du CSP, ainsi que par les articles L521-4 et L111-6-1 du CCH.

ARTICLE 7 :

Le présent arrêté sera notifié au propriétaire mentionné à l'article 1 et aux occupants.

Il sera également affiché à la mairie de BOUILLARGUES, ainsi que sur la façade de l'immeuble.

ARTICLE 8 :

Le présent arrêté sera publié à la conservation des hypothèques dont dépend le logement, aux frais du propriétaire mentionné à l'article 1.

Il sera également publié au recueil des actes administratifs de la préfecture du Gard.

Il sera transmis au maire de BOUILLARGUES, au président de la communauté d'agglomération de Nîmes Métropole, aux organismes payeurs des aides personnelles au logement (CAF et MSA), aux gestionnaires du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) du département, et à la chambre départementale des notaires.

ARTICLE 9 :

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Nîmes situé 16 avenue Feuchères CS 88010 30941 Nîmes cedex 09, dans le délai de deux mois à compter de sa notification ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé.

ARTICLE 10 :

Le secrétaire général de la préfecture du Gard, le maire de BOUILLARGUES, le directeur départemental des territoires et de la mer du Gard, le commandant du groupement de gendarmerie du Gard et les agents de police judiciaire sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté, qui prendra effet à compter de sa notification.

Le préfet

Pour le Préfet,
le secrétaire général

François LALANNE

ANNEXES

Articles L.1337-4 du CSP

Articles L.521-1 à L.521-4 du CCH

Article L.111-6-1 du CCH

ANNEXE

Article L1337-4

*(Ordonnance n° 2005-1087 du 1 septembre 2005 art. 1 I Journal Officiel du 2 septembre 2005)
(Ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 art. 3 II Journal Officiel du 16 décembre 2005)*

- I.** - Est puni d'un emprisonnement d'un an et d'une amende de 50 000 Euros :
- le fait de ne pas déférer à une injonction prise sur le fondement du premier alinéa de l'article L. 1331-24 ;
 - le fait de refuser, sans motif légitime et après une mise en demeure, d'exécuter les mesures prescrites en application du II de l'article L. 1331-28.
- II.** - Est puni de deux ans d'emprisonnement et d'une amende de 75 000 Euros :
- le fait de ne pas déférer à une mise en demeure du préfet prise sur le fondement de l'article L. 1331-23.
- III.** - Est puni d'un emprisonnement de trois ans et d'une amende de 100 000 Euros :
- le fait de ne pas déférer, dans le délai fixé, à une mise en demeure du préfet prise sur le fondement de l'article L. 1331-22 ;
 - le fait, à compter de la notification de la réunion de la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires ou technologiques prévue par l'article L. 1331-27 ou à compter de la notification de la mise en demeure lorsque ces locaux sont visés par des mesures prises sur le fondement des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25 et L. 1331-26-1, de dégrader, détériorer, détruire des locaux ou de les rendre impropres à l'habitation de quelque façon que ce soit dans le but d'en faire partir les occupants ;
 - le fait, de mauvaise foi, de ne pas respecter une interdiction d'habiter et le cas échéant d'utiliser des locaux prise en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25 et L. 1331-28 ;
 - le fait de remettre à disposition des locaux vacants ayant fait l'objet de mesures prises en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23 et L. 1331-24 ou déclarés insalubres en application des articles L. 1331-25 et L. 1331-28.
- IV.** - Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes :
- 1° La confiscation du fonds de commerce ou de l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction ;
 - 2° L'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.
- V.** - Les personnes morales peuvent être déclarées pénalement responsables, dans les conditions prévues à l'article 131-2 du code pénal, des infractions définies au présent article.
- Les peines encourues par les personnes morales sont :
- l'amende suivant les modalités prévues à l'article 131-38 du code pénal ;
 - les peines complémentaires prévues aux 2°, 4°, 8°, 9° de l'article 131-39 du code pénal. La confiscation mentionnée au 8° de l'article 131-39 du code pénal porte sur le fonds de commerce ou l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction.
- VI.** - Lorsque les poursuites sont engagées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, il est fait application des dispositions de l'article L. 651-10 du code de la construction et de l'habitation.

CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION
(Partie Réglementaire - Décrets en Conseil d'Etat)

Chapitre Ier : Relogement des occupants

Article L521-1

(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 181 1° Journal Officiel du 14 décembre 2000)
(Ordonnance n° 2005-1087 du 1 septembre 2005 art. 1 III Journal Officiel du 2 septembre 2005)
(Ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 art. 8 Journal Officiel du 16 décembre 2005)

Pour l'application du présent chapitre, l'occupant est le titulaire d'un droit réel conférant l'usage, le locataire, le sous-locataire ou l'occupant de bonne foi des locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant son habitation principale.

Le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants ou de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-1 dans les cas suivants :

- lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité, d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-1 et L. 1331-28 du code de la santé publique, si elle est assortie d'une interdiction d'habiter temporaire ou définitive ou si les travaux nécessaires pour remédier à l'insalubrité rendent temporairement le logement inhabitable ;
- lorsqu'un immeuble fait l'objet d'un arrêté de péril en application de l'article L. 511-1 du présent code, si l'arrêté ordonne l'évacuation du bâtiment ou s'il est assorti d'une interdiction d'habiter ou encore si les travaux nécessaires pour mettre fin au péril rendent temporairement le logement inhabitable ;
- lorsqu'un établissement recevant du public utilisé aux fins d'hébergement fait l'objet de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité en application de l'article L. 123-3. Cette obligation est faite sans préjudice des actions dont dispose le propriétaire ou l'exploitant à l'encontre des personnes auxquelles l'état d'insalubrité ou de péril serait en tout ou partie imputable.

Article L521-2

(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 181 2° Journal Officiel du 14 décembre 2000)
(Ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 art. 8 Journal Officiel du 16 décembre 2005)
(Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 art. 44 III Journal Officiel du 16 juillet 2006)

I. - Le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cesse d'être dû pour les locaux qui font l'objet d'une mise en demeure prise en application de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique à compter de l'envoi de la notification de cette mise en demeure.

Le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cessent d'être dus pour les locaux qui font l'objet d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L. 1331-23 et L. 1331-24 du code de la santé publique ou de mesures décidées en application de l'article L. 123-3. Les loyers ou redevances sont à nouveau dus à compter du premier jour du mois qui suit le constat de la réalisation des mesures prescrites.

Pour les locaux visés par une déclaration d'insalubrité prise en application des articles L. 1331-25 et L. 1331-28 du code de la santé publique ou par un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-1, le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble, jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée.

Dans le cas où des locaux ont fait l'objet d'une mise en demeure prononcée en application de l'article L. 1331-26-1 du code de la santé publique suivie d'une déclaration d'insalubrité prise en application de l'article L. 1331-28 du même code, le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de la mise en demeure ou son affichage jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée de l'insalubrité.

Les loyers ou toutes autres sommes versées en contrepartie de l'occupation du logement indûment perçus par le propriétaire, l'exploitant ou la personne ayant mis à disposition les locaux sont restitués à l'occupant ou déduits des loyers dont il devient à nouveau redevable.

II. - Dans les locaux visés au I, la durée résiduelle du bail à la date du premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de la mainlevée de l'arrêté d'insalubrité ou de péril ou du constat de la réalisation des mesures prescrites, ou leur affichage, est celle qui restait à courir au premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de l'arrêté d'insalubrité ou de péril, de l'injonction, de la mise en demeure ou des prescriptions, ou leur affichage.

Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil.

III. - Lorsque les locaux sont frappés d'une interdiction définitive d'habiter et d'utiliser, les baux et contrats d'occupation ou d'hébergement poursuivent de plein droit leurs effets, exception faite de l'obligation de paiement du loyer ou de toute somme versée en contrepartie de l'occupation, jusqu'à leur terme ou jusqu'au départ des occupants et au plus tard jusqu'à la date limite fixée par la déclaration d'insalubrité ou l'arrêté de péril.

Une déclaration d'insalubrité, un arrêté de péril ou la prescription de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité ne peut entraîner la résiliation de plein droit des baux et contrats d'occupation ou d'hébergement, sous réserve des dispositions du VII de l'article L. 521-3-2.

Les occupants qui sont demeurés dans les lieux faute d'avoir reçu une offre de relogement conforme aux dispositions du II de l'article L. 521-3-1 sont des occupants de bonne foi qui ne peuvent être expulsés de ce fait.

Article L521-3-1

(inséré par Ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 art. 8 Journal Officiel du 16 décembre 2005)

I. - Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser ou que son évacuation est ordonnée en application de l'article L. 511-3, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer aux occupants un hébergement décent correspondant à leurs besoins. A défaut, l'hébergement est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. Son coût est mis à la charge du propriétaire ou de l'exploitant. Si un logement qui a fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité au titre du II de l'article L. 1331-28 du code de la santé publique est manifestement suroccupé, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer l'hébergement des occupants jusqu'au terme des travaux prescrits pour remédier à l'insalubrité. A l'issue, leur relogement incombe au préfet ou au maire dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le coût de l'hébergement est mis à sa charge.

II. - Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction définitive d'habiter, ainsi qu'en cas d'évacuation à caractère définitif, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement des occupants. Cette obligation est satisfaite par la présentation à l'occupant de l'offre d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. Le propriétaire ou l'exploitant est tenu de verser à l'occupant évincé une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer et destinée à couvrir ses frais de réinstallation. En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le relogement des occupants est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. Le propriétaire est tenu au respect de ces obligations si le bail est résilié par le locataire en application des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil ou s'il expire entre la date de la notification des arrêtés portant interdiction définitive d'habiter et la date d'effet de cette interdiction.

Article L521-3-2

(Ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 art. 8 Journal Officiel du 16 décembre 2005)

(Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 art. 44 III Journal Officiel du 16 juillet 2006)

(Ordonnance n° 2007-42 du 11 janvier 2007 art. 3 II Journal Officiel du 12 janvier 2007)

I. - Lorsqu'un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-1 ou des prescriptions édictées en application de l'article L. 123-3 sont accompagnés d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le maire prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

II. - Lorsqu'une déclaration d'insalubrité, une mise en demeure ou une injonction prise sur le fondement des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-1 et L. 1331-28 du code de la santé publique est assortie d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le préfet, ou le maire s'il est délégataire de tout ou partie des réservations de logements en application de l'article L. 441-1, prend les dispositions nécessaires pour héberger ou reloger les occupants, sous réserve des dispositions du III.

III. - Lorsque la déclaration d'insalubrité vise un immeuble situé dans une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue par l'article L. 303-1 ou dans une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, la personne publique qui a pris l'initiative de l'opération prend les dispositions nécessaires à l'hébergement ou au relogement des occupants.

IV. - Lorsqu'une personne publique, un organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte ou un organisme à but non lucratif a assuré le relogement, le propriétaire ou l'exploitant lui verse une indemnité représentative des frais engagés pour le relogement, égale à un an du loyer prévisionnel.

V. - Si la commune assure, de façon occasionnelle ou en application d'une convention passée avec l'Etat, les obligations d'hébergement ou de relogement qui sont faites à celui-ci en cas de défaillance du propriétaire, elle est subrogée dans les droits de l'Etat pour le recouvrement de sa créance.

VI. - La créance résultant de la substitution de la collectivité publique aux propriétaires ou exploitants qui ne se conforment pas aux obligations d'hébergement et de relogement qui leur sont faites par le présent article est recouvrée soit comme en matière de contributions directes par la personne publique créancière, soit par l'émission par le maire ou le préfet d'un titre exécutoire au profit de l'organisme ayant assuré l'hébergement ou le relogement.

VII. - Si l'occupant a refusé trois offres de relogement qui lui ont été faites au titre des I, II ou III, le juge peut être saisi d'une demande tendant à la résiliation du bail ou du droit d'occupation et à l'autorisation d'expulser l'occupant.

Article L521-4

*(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 181 2° Journal Officiel du 14 décembre 2000)
(Ordonnance n° 2000-916 du 19 septembre 2000 art. 3 Journal Officiel du 22 septembre 2000 en vigueur le 1er janvier 2002)
(Ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 art. 8 Journal Officiel du 16 décembre 2005)*

I. - Est puni de trois ans d'emprisonnement et d'une amende de 100 000 euros le fait :
- en vue de contraindre un occupant à renoncer aux droits qu'il détient en application des articles L. 521-1 à L. 521-3-1, de le menacer, de commettre à son égard tout acte d'intimidation ou de rendre impropres à l'habitation les lieux qu'il occupe ;
- de percevoir un loyer ou toute autre somme en contrepartie de l'occupation du logement, y compris rétroactivement, en méconnaissance du I de l'article L. 521-2 ;
- de refuser de procéder à l'hébergement ou au relogement de l'occupant, bien qu'étant en mesure de le faire.

II. - Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes :
1° La confiscation du fonds de commerce ou des locaux mis à bail ;
2° L'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.

III. - Les personnes morales peuvent être déclarées pénalement responsables, dans les conditions prévues par l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article.

Les peines encourues par les personnes morales sont :

- l'amende, suivant les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal ;
- les peines complémentaires prévues aux 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du code pénal.

La confiscation mentionnée au 8° de cet article porte sur le fonds de commerce ou les locaux mis à bail.

Lorsque les poursuites sont effectuées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, il est fait application des dispositions de l'article L. 651-10 du présent code.

CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Article L111-6-1

*(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 74 I Journal Officiel du 14 décembre 2000)
(Ordonnance n° 2000-916 du 19 septembre 2000 art. 3 Journal Officiel du 22 septembre 2000 en vigueur le 1er janvier 2002)*

*(Ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 art. 11 Journal Officiel du 16 décembre 2005)
(Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 art. 44 III Journal Officiel du 16 juillet 2006)*

Sont interdites :

- toute division par appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter, ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres, ou comportent pour le quart au moins de leur superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV visée par la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée. La division d'un immeuble bâti ou d'un groupe d'immeubles bâtis, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes est néanmoins autorisée lorsqu'il s'agit d'y réaliser des travaux de restauration immobilière déclarés d'utilité publique en application de l'article L. 313-4 du code de l'urbanisme ;

- toute division d'immeuble en vue de créer des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m² et à 33 m³ ou 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 de diagnostics amiante en application de l'article L. 1311-1 du code de la santé publique et risque de saturnisme lorsque l'immeuble est soumis aux dispositions de l'article L. 1334-5 du même code ;

- toute division par appartements d'immeuble de grande hauteur à usage d'habitation ou à usage professionnel ou commercial et d'habitation dont le contrôle exercé par la commission de sécurité a donné lieu à un avis défavorable de l'autorité compétente ou à des prescriptions qui n'ont pas été exécutées.

Sont punies d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 75 000 euros les personnes qui mettent en vente, en location ou à la disposition d'autrui des locaux destinés à l'habitation et provenant d'une division réalisée en méconnaissance des interdictions définies au présent article.

Les personnes physiques encourent également la peine complémentaire suivante : l'interdiction, pour une durée de cinq ans au plus, d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.

Les peines encourues par les personnes morales sont :

- l'amende, selon les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal ;

- les peines complémentaires prévues aux 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du même code. Pour l'application du 8°, la confiscation porte sur le fonds de commerce ou sur l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction.

DDCS du Gard

30-2018-12-19-011

arrêté d'approbation du document-cadre d'orientations sur
les attributions de logements sociaux en Petite Camargue

*Arrêté approuvant le document d'orientations sur les attributions de logements sociaux sur l'EPCI
de Petite Camargue*

Direction départementale
de la cohésion sociale
Pôle logement

ARRÊTÉ n °30-2018
portant approbation du document cadre sur les orientations en matière
d'attributions de logements sociaux de Petite Camargue

LE PRÉFET DU GARD,
chevalier de la Légion d'Honneur,

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové et notamment son article 97,

Vu l'arrêté préfectoral du 06 septembre 2018 portant création et composition de la conférence intercommunale du logement de la communauté de communes de Petite Camargue,

Vu l'adoption du document cadre sur les orientations en matière d'attributions de logements sociaux de Petite Camargue par la conférence intercommunale du logement lors de sa séance du 04 octobre 2018,

Vu la délibération du 07 novembre 2018 du conseil de communauté de Petite Camargue adoptant le document cadre sur les orientations en matière d'attributions de logements sociaux,

Sur proposition de la directrice départementale de la cohésion sociale du Gard,

ARRÊTE

Article 1^{er} : Le document cadre sur les orientations en matière d'attributions de logements sociaux de Petite Camargue est approuvé.

Il est annexé au présent arrêté.

Article 2 : Le secrétaire général de la Préfecture et la directrice départementale de la cohésion sociale du Gard sont chargés, pour ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de l'Etat de la préfecture du Gard.

Fait à Nîmes, le 19 DEC. 2018

Le préfet,



Didier LAUGA



**DOCUMENT CADRE DES ORIENTATIONS
STRATEGIQUES EN MATIERE D'ATTRIBUTION DE
LOGEMENTS SOCIAUX**

Sommaire

1. Cadre légal	3
1.1. Le cadre réglementaire	3
1.2. Le contenu du document cadre.....	5
2. Le calendrier et la méthode de travail	5
2.1. Phase 1 : diagnostic partagé du parc social et mise en place de la CIL	5
2.2. Phase 2 : définition d'orientations et rédaction du document cadre	6
2.3. Phase 3 : élaboration et rédaction des documents (PPGDID et CIA)	6
3. Les conclusions du diagnostic	7
3.1. Contexte territorial	7
3.2. Le parc social : volumes et indicateurs de gestion	7
3.3. Caractéristiques et occupation du parc social	9
3.4. Pression et demande sociale	13
3.5. Zoom sur la conformité des attributions 2017 et 2018 aux dispositions réglementaires	16
4. Objectifs stratégiques en matière d'attribution de logements	17
4.1. Orientation 1 : Porter collectivement une attention particulière aux attributions dans les secteurs fragiles	17
4.2. Orientation 2 : Faciliter l'accès au parc social des ménages précaires.....	18
4.3. Orientation 3 : Faciliter l'accès au parc locatif social des ménages prioritaires (CCH : L 441-1)	19
4.4. Mesures d'accompagnement de la politique de peuplement.....	21

1. Cadre légal

1.1. Le cadre réglementaire

Dans un objectif d'améliorer la lisibilité et l'efficacité des politiques publiques liées au logement social, l'article 97 de la loi ALUR confie aux EPCI la gouvernance de la politique d'attribution des logements sociaux, en articulation avec les politiques locales de l'habitat qu'ils sont eux-mêmes amenés à définir sur leur territoire.

Ainsi les EPCI doivent créer une Conférence Intercommunale du Logement (CIL) qui a pour objectif de :

- ↳ Adopter des orientations en matière d'attributions et de mutations ; les modalités de relogement des personnes relevant d'un accord collectif, les modalités de coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation ;
- ↳ Définir les modalités de coopération entre les bailleurs et les réservataires ;
- ↳ Suivre la mise en œuvre des outils en matière de peuplement et d'attribution et notamment le Plan partenarial de gestion de la demande (PPGD).

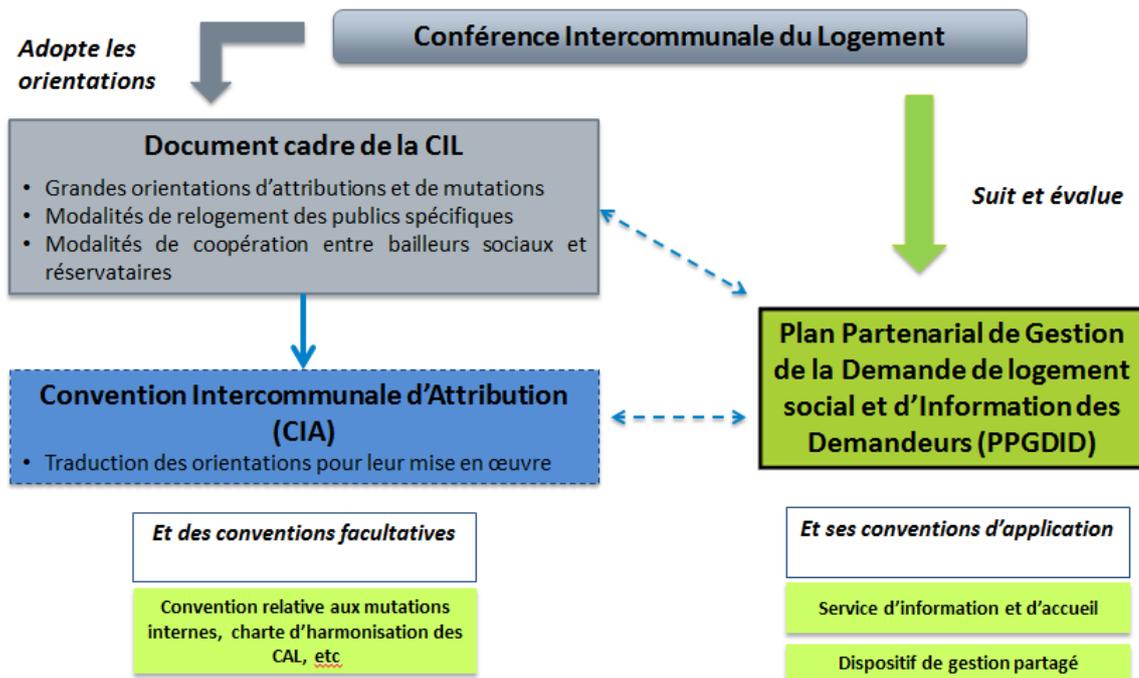
La mise en place d'une CIL est obligatoire pour la Communauté de Communes de Petite Camargue (CCPC), au titre que la Communauté de Communes est compétente en matière d'habitat, comprend au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) et dispose d'un Contrat de ville pour la période 2015-2020.

La loi n°2017-86 relative à l'Égalité et à la Citoyenneté, promulguée le 27 janvier 2017 va plus loin dans le processus. Elle confirme le rôle des EPCI dans la politique d'attribution et :

- ↳ crée la Convention Intercommunale d'Attribution, déclinaison opérationnelle des orientations du document cadre précisant :
 - ⇒ les engagements d'attributions annuels et territorialisés pour chaque bailleur
 - ⇒ les moyens d'accompagnement nécessaire à la mise en œuvre et au suivi des engagements de chaque signataire
 - ⇒ et les conditions dans lesquelles les réservataires et les bailleurs procèdent à la désignation des candidats (cf. Schéma de la page suivante) ;
- ↳ renforce les différents dispositifs en matière de mixité sociale en apportant de nouvelles mesures.

Désormais, la Conférence Intercommunale du Logement adopte, en tenant compte notamment des critères généraux de priorités et de l'objectif de la mixité sociale des villes et des quartiers, des orientations concernant les attributions de logements sur le patrimoine locatif social. Ces orientations précisent :

- ↳ Les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les secteurs à l'échelle de la CCPC, dont les mutations, en tenant compte de la situation des quartiers prioritaires (reprise des objectifs de l'article 8 de la loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine). Sera également précisé le pourcentage d'attribution en QPV à des demandeurs autre que les ménages à bas revenus ;
- ↳ Le cas échéant, le taux minimal des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors des QPV à des demandeurs à bas revenus ;
- ↳ Les objectifs de relogement des personnes prioritaires au titre du DALO et de l'article L. 441-1 du CCH ainsi que celles relevant des opérations de renouvellement urbain.



Parmi les principales mesures, la Loi E&C fixe un objectif d'attribution de 25% d'attributions annuelles, suivies de baux signés, de logements (y compris les mutations) situés en dehors des QPV à consacrer :

- ↳ A des demandeurs dont le niveau de ressources par Unité de Consommation est inférieur à un montant constaté annuellement par arrêté préfectoral (montant correspondant au niveau de ressources le plus élevé du quartile des demandeurs aux ressources les plus faibles parmi les demandeurs d'un logement social situé sur le territoire de l'EPCI, enregistrés dans le système national d'enregistrement(SNE) ;
- ↳ Aux personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.

Par ailleurs, la loi Égalité et Citoyenneté vise à **clarifier et harmoniser la définition des ménages prioritaires** pour l'accès au parc social, et à faire appliquer ces priorités par l'ensemble des acteurs.

L'ensemble des réservataires (Action Logement, Etat, collectivités territoriales) et les bailleurs sociaux sur les logements libres de réservation devront consacrer au moins 25 % de leurs attributions aux ménages bénéficiant du DALO et aux demandeurs prioritaires (art. L441-1 CCH).

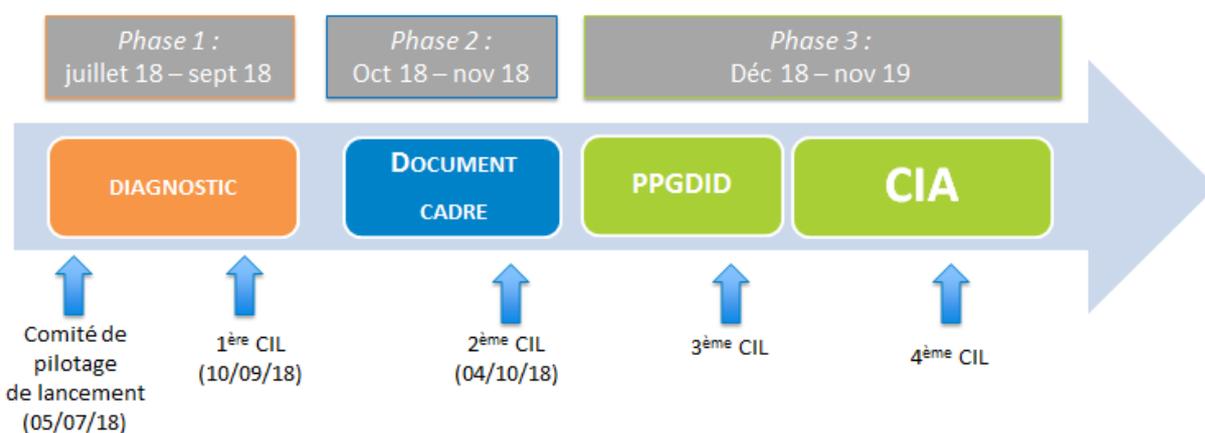
1.2. Le contenu du document cadre

La CIL adopte, en tenant compte notamment des critères généraux de priorités et de l'objectif de mixité sociale, des orientations concernant les attributions de logements sur le patrimoine locatif social présent ou prévu sur le territoire concerné. Ces orientations sont inscrites au sein d'un document cadre, signé entre la CCPC, les bailleurs sociaux possédant du patrimoine sur le territoire et les titulaires de droit de réservation.

Ces orientations portent :

- Sur les objectifs en matière de :
 - Attributions de logement sociaux : afin de concilier droit au logement et équilibre d'occupation sociale ;
 - Mutations sur le patrimoine social, essentiellement pour la fluidification des parcours résidentiels
- Sur les modalités de relogement des personnes :
 - Relevant de l'accord collectif ou déclarées prioritaires au titre du DALO ;
 - Relevant des projets de rénovation urbaine
- Sur les modalités de coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation.

2. Le calendrier et la méthode de travail



2.1. Phase 1 : diagnostic partagé du parc social et mise en place de la CIL

Il s'agissait dans un premier temps de dresser un portrait précis du fonctionnement du logement social sur le territoire permettant de comprendre les flux qui s'y exercent, à travers l'analyse du parc social, de son occupation et des mouvements qui affectent le parc.

- ↳ **Analyse statistique** produite par l'ADIL : offre de logements sociaux (RPLS 2017), demande sociale (SNE 2017), occupation du parc social sur le QPV (OPS 2016). La synthèse de ces éléments a permis de déterminer les équilibres territoriaux et les tensions sur les différents segments du parc.

5

- ↳ **Approfondissement qualitatif** : confrontation des analyses quantitatives avec les avis de terrain au travers d'une réunion de groupe et d'entretiens auprès d'élus et d'acteurs locaux de l'habitat. Ces échanges ont également permis d'identifier les pratiques des acteurs et de mettre en exergue les éléments de fonctionnement du logement social sur le territoire, dans l'objectif de faciliter un positionnement commun des partenaires.

Une première CIL menée le 10 septembre 2018 a permis la restitution du diagnostic et la validation du règlement intérieur de la CIL.

2.2. Phase 2 : définition d'orientations et rédaction du document cadre

La définition des orientations en matière de gestion des attributions des logements sociaux s'est réalisée au travers d'un travail concerté. Les entretiens et la réunion de groupe de la phase 1 et les échanges recueillis en CIL lors de la restitution du diagnostic, ont permis de recueillir les attentes des acteurs sur les sujets sensibles que sont les équilibres sociaux au sein du parc social intercommunal et les politiques d'attributions des ménages défavorisés.

Une réunion technique menée le 17/09/2018 avec les acteurs a permis de poursuivre ce travail de co-construction des orientations.

Le document cadre a ensuite été présenté en comité de pilotage du 26/09/2018 pour enfin être validé en CIL le 4/10/2018.

2.3. Phase 3 : élaboration et rédaction des documents (PPGDID et CIA)

La définition des engagements de l'ensemble des partenaires et des modalités permettant de répondre aux enjeux de rééquilibre du peuplement sera essentiellement travaillée sous forme de groupes de travail. Les ateliers porteront sur les thématiques suivantes :

- ↳ **Atelier 1** : L'accueil et l'information des demandeurs et le traitement du suivi des ménages en difficulté (PPGDID)
- ↳ **Atelier 2** : la déclinaison opérationnelle des objectifs du document cadre (CIA)

Les matériaux des deux groupes de travail seront utilisés pour la rédaction des deux conventions (PPGDLSID et CIA), avant validation en CIL courant 2019.

3. Les conclusions du diagnostic

La définition d'une politique de peuplement nécessite une connaissance précise du patrimoine, des demandeurs et des stratégies des organismes. Le diagnostic a permis d'appuyer les orientations sur des constats partagés au travers de la caractérisation du parc, de son occupation et des mouvements opérés.

3.1. Contexte territorial

La Communauté de Communes de Petite Camargue (CCPC) compte aujourd'hui près de 26 100 habitants (INSEE 2014), répartis sur 5 communes, dont un peu moins de la moitié (43%) sur la ville de Vauvert.

Situé dans la zone d'influence des agglomérations de Nîmes, Montpellier et Arles, le territoire est en forte croissance démographique (+1,5%/an entre 2010 et 2015), essentiellement portée par l'arrivée de nouveaux ménages (+1 877 nouveaux habitants entre 2010 et 2015). Ces dernières années, le secteur est particulièrement attractif sur les communes de Beauvoisin et d' Aimargues.

Code INSEE	Commune	Population	
		2015	2010
30006	Aimargues	5 413	4 313
30020	Aubord	2 392	2 369
30033	Beauvoisin	4 669	3 741
30059	Le Cailar	2 401	2 362
30341	Vauvert	11 515	11 023
CC de Petite Camargue		26 390	23 808

Source(s) : Insee, Recensements de la population, Etat civil.

Evolution annuelle moyenne de la population				
Taux variation annuel 10-15	Solde naturel	Taux variation naturel annuel 10-15	Solde migratoire	Taux variation migratoire annuel 10-15
4,6%	200	0,8%	900	3,8%
0,2%	53	0,4%	-30	-0,3%
4,5%	221	1,1%	707	3,5%
0,3%	24	0,2%	15	0,1%
0,9%	207	0,4%	285	0,5%
2,1%	705	0,6%	1 877	1,5%

Source(s) : Insee, Recensements de la population, Etat civil.

3.2. Le parc social : volumes et indicateurs de gestion

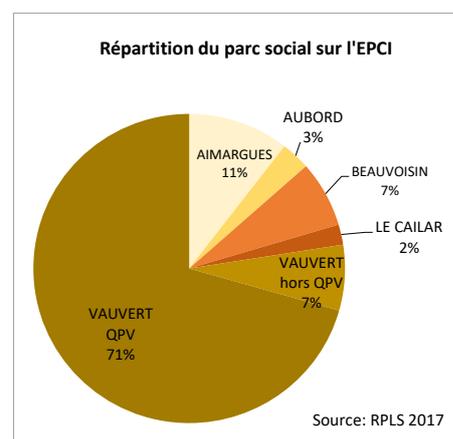
Une offre sociale publique inégalement répartie

L'offre sociale est présente sur la CCPC à hauteur de 11% des résidences principales, avec environ 1330 logements locatifs sociaux gérés par un bailleur en 2017 (source : RPLS).

La CCPC compte un QPV sur son territoire, nommé Les Costières. Avec 937 logements locatifs sociaux, le QPV concentre 71% du parc de l'EPCI.

Le parc social « hors QPV » est situé sur tout le territoire de la Communauté de Communes de Petite Camargue, les cinq communes disposant d'une offre en logement social.

L'offre sociale **est particulièrement concentrée sur la commune de Vauvert** qui compte en tout près de 1030 logements locatifs sociaux, soit environ 21% de son parc de résidences principales et près de 80% du parc social de la CC, tandis que les communes de Le Cailar, Aubord, Beauvoisin et Aimargues comptent respectivement 28, 40, 92 et 139 logements sociaux.



Deux bailleurs assurent la gestion de 77% du parc : La SEMIGA (58% du parc) et Un Toit Pour Tous (19%). D'autres bailleurs sont présents : Grand Delta Habitat, Habitat du Gard, FDI Habitat, SFHE, ICF et PROMOLOGIS.

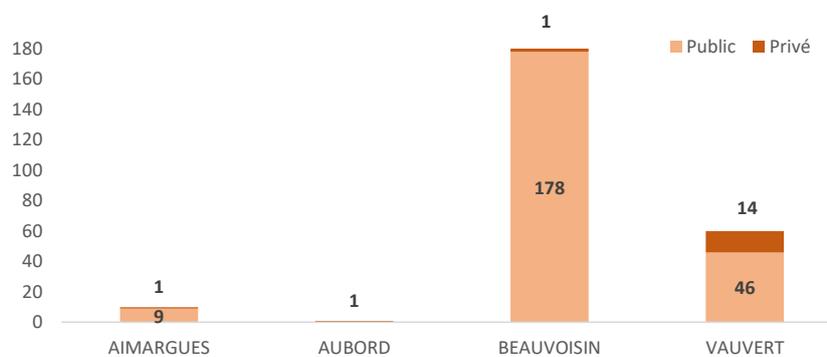
Commune	Résidences principales en 2015	Logements sociaux en 2017	Part de logements sociaux
Aimargues	2 176	139	6,4%
Aubord	922	40	4,3%
Beauvoisin	1 781	92	5,2%
Le Cailar	1 040	28	2,7%
Vauvert	4 796	1 028	21,4%
CC de Petite Camargue	10 715	1 327	12,4%

Source: RP INSEE 2015, RPLS 2017

Une production récente concentrée à Beauvoisin

Programmation sociale par commune entre 2010 et 2017

CC de Petite Camargue

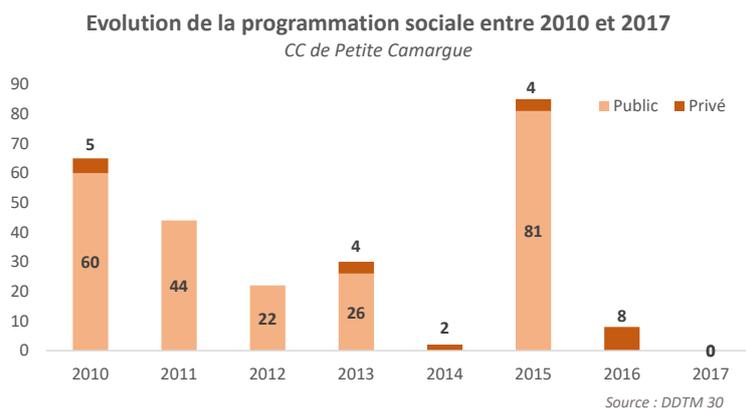


Source : DDTM 30

Beauvoisin a considérablement augmenté le volume d'offre de logements sociaux sur sa commune. 46 logements locatifs publics ont été produits sur cette même période à Vauvert, venant alimenter l'offre hors QPV.

Le développement sur les 3 autres communes est quant à lui plus mesuré pour Aimargues et même presque inexistant pour Aubord et Le Cailar.

A noter qu'en complément de cette offre publique, 60 logements locatifs privés à loyer intermédiaire et 23 logements locatifs privés à loyer social ont été conventionnés entre 2010 et 2017.



Des parcours résidentiels contraints pour les plus précaires

Les loyers sur le parc social sont en moyenne de 5,1€/m². Avec des loyers moyens deux fois moins élevés que dans le parc privé (10,1€/m²), le parc social joue à priori son rôle en s’adressant aux ménages les plus en difficulté sur le territoire.

Cependant, les taux de mobilité sur le parc social sont très faibles ; 5,7% sur la CCPC contre 9,4% sur le département. Le taux de mobilité est encore plus faible à Vauvert notamment sur le parc en QPV (4,4% à Vauvert et 4% sur le QPV).

La vacance est également faible sur l’ensemble du parc social de la CCPC puisqu’elle représente 2,2% du parc de l’EPCI et de Vauvert, contre 3,9% dans le département.

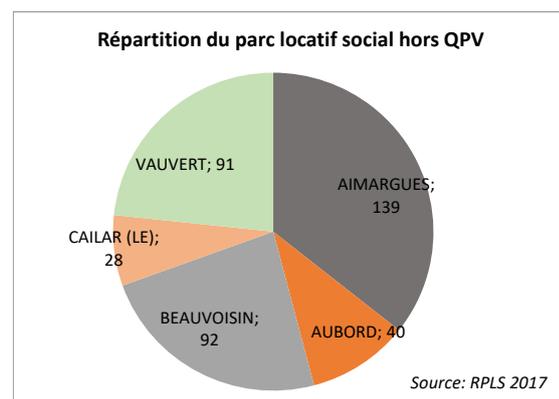
Ainsi les flux d’offre sur la CCPC sont très peu volumineux, ce qui contraint les parcours résidentiels des plus précaires.

3.3. Caractéristiques et occupation du parc social

Un parc hors QPV très attractif

Le parc hors QPV compte 390 logements locatifs sociaux dont plus du tiers sont situés à Aimargues. Il s’agit d’une offre sociale familiale composée essentiellement de typologies moyennes (T3-T4).

Ce parc, majoritairement individuel (44% de maisons) et souvent bien localisé (proximité des bourgs, des équipements et commerces) est relativement attractif. Plutôt récent, il a commencé à se développer dans les années 90 et reste aujourd’hui bien entretenu par les bailleurs.



Une seule résidence se démarque comme fragile, à Aimargues. Le Petit Bercy est composée de logements bien agencés avec des niveaux de loyers adéquats mais la résidence bénéficie d’une mauvaise image du fait de nuisances sonores et de problèmes de stationnement. La commune essuie beaucoup de refus lors des attributions sur ces logements.

Hormis cette situation moins favorable, le parc de logements hors QPV ne présente pas de dysfonctionnement majeur et les bailleurs n'ont aucune difficulté à louer ces logements qui sont très demandés.

Un parc ancien et moins attractif en QPV

Les 937 logements locatifs sociaux présents sur le QPV sont gérés par 4 bailleurs : La SEMIGA (689 logements), Un Toit Pour Tous (168 logements), Habitat du Gard (60 logements) et PROMOLOGIS (20 logements).

C'est d'abord la zone Est du quartier qui s'est développée avec une première résidence construite en 1962 (Joliot Curie) suivie par les grands ensembles du Bosquet et du Coudoyer dès 1966. La zone du quartier gare à l'Ouest a vu ses principales résidences se construire dans les années 80 (Mireille, Languedoc). Plus récemment, des résidences plus petites sont venues compléter l'offre en QPV (Olivades en 1994 puis les Saladelles en 2014).

Ainsi les logements sont très majoritairement anciens (les $\frac{3}{4}$ datent d'avant 1980) et marqués par l'architecture type des années 60 à 80. Du fait de réhabilitations récentes, l'habitat reste de qualité mais nécessite cependant des travaux d'amélioration énergétiques puisque le tiers des logements appartient à la classe énergétique D. On note par ailleurs des problèmes de fonctionnalité des logements (taille inadaptée aux typologies).

Plus que le bâti, c'est l'aménagement urbain qui préoccupe davantage comme en témoigne le diagnostic du Contrat de Ville :

- Environnement délaissé (friches, commerces vacants)
- Copropriété privée Le Montcalm qui préoccupe de par un cumul de problématiques liées à l'habitat et à l'insécurité
- Besoin d'amélioration de l'image du quartier.

Le QPV est de ce fait encore stigmatisé et les acteurs évoquent des stratégies d'évitement ayant pour conséquence un renforcement de la paupérisation. En effet, seules les familles en grande précarité acceptent d'y être logées.

Une concentration de la précarité en QPV

Au sein du QPV, on constate une occupation de longue durée avec une faible rotation (4% de rotation en 2016, contre 8,6% sur les QPV du Gard). Cette situation s'explique en partie par le phénomène de captivité (le QPV concentre les loyers les plus bas de l'EPCI), mais aussi selon les acteurs, par choix (les habitants du quartier « s'y sentent bien »).

L'occupation est mixte du fait d'une offre de logements qui varie du studio au T5. La population est plutôt jeune puisque près d'un habitant sur deux a moins de 30 ans.

Le QPV se distingue essentiellement par une concentration de la précarité puisque plus de 80% des ménages sont éligibles au logement très social (PLAI). Le revenu médian est très faible ; 8 248€, contre 18 182 € dans l'EPCI.

Il s'agit d'une population très éloignée de l'emploi avec seulement 33% des adultes qui occupent un emploi et 85% qui ont un niveau de diplôme inférieur au BAC (contre 37% dans l'ensemble des QPV d'Occitanie).

Des résidences qui se distinguent par un taux de précarité élevé

Les données OPS 2016 (Occupation du parc social) ont permis une approche des fragilités socio-économique à l'échelle des résidences du QPV. Ces données quantitatives ont été recoupées avec le regard plus qualitatif des acteurs, sur les dysfonctionnements liés à la fois au bâti, à l'occupation, et plus globalement au niveau d'attractivité de la résidence.

La pauvreté touche l'ensemble des résidences mais quatre d'entre elles affichent un taux de précarité¹ particulièrement préoccupant : Le Bosquet, La Cabidoule, Le Mistral et Le Daudet.

- Le Bosquet 1 et 2 : Constituées d'un bâti dense et concentré induisant des nuisances sonores, le Bosquet 1 et le Bosquet 2 sont les résidences les plus souvent refusées lors des attributions. La population est peu diversifiée, et particulièrement captive de par sa précarité élevée : plus de 90% de ménages éligibles au PLAI, un taux d'inactivité de 75% (Bosquet 1) et 79% (Bosquet 2) et des emplois précaires parmi les actifs. On note également sur cette résidence la présence de ménages âgés parfois isolés et captifs d'un grand logement.
- La Cabidoule : cette résidence concentre également une population précaire avec 86% de personnes éligibles au PLAI et 72% d'inactifs. Concernant le bâti, on note des problèmes d'humidité. La résidence reste cependant prisée du fait d'un environnement agréable (proximité des équipements et calme)
- Le Daudet 2 : 84% des ménages sont éligibles au PLAI sur cette résidence et le taux d'inactivité est de 71%. Mais cette résidence qui a été réhabilitée récemment reste très attractive.
- Le Mistral : il s'agit d'une petite résidence qui « vit bien », bien que le taux de précarité ait également été identifié comme important, mais sur de faibles volumes.

On constate donc une concentration des fragilités socio-économiques sur les principales résidences situées dans la partie Est du QPV. A l'exception des Bosquets, ces résidences conservent une certaine attractivité pour les habitants du quartier.

Sur ce secteur Est, des résidences sont plus préservées ;

- Daudet 1 : petite résidence occupée par des ménages aux ressources un peu plus favorable,
- Saladelles : petite résidence récente, qui a vocation à accueillir en priorité des personnes âgées,
- Le coudoyer ; résidence qui a bénéficié de plusieurs réhabilitations, et à laquelle les habitants sont particulièrement attachés.

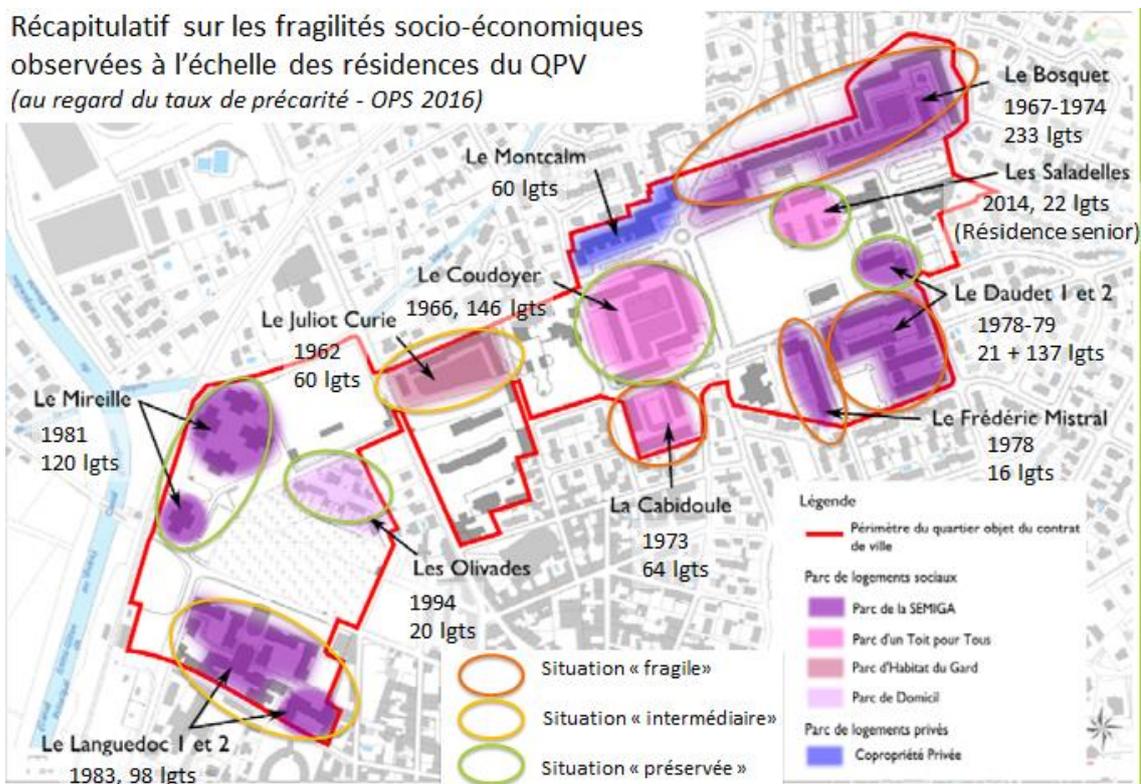
¹ Identifié selon les ressources : part des ménages sous les plafonds PLAI

La zone Ouest (quartier gare) semble du point de vue socio-économique plus préservée, avec la présence de résidences un peu plus « haut de gamme » :

- Le Mirelle : logements PLS avec des loyers plus élevés,
- Les Olivades : majorité de logements individuels ayant vocation à loger des salariés ou demandeurs d'emploi.

Enfin, deux résidences se démarquent par une situation que l'on peut qualifier d'intermédiaire :

- Languedoc : l'occupation est mixte avec un taux de précarité dans la moyenne du QPV (80%) mais la résidence est assez peu attractive du fait de sa qualité moindre (pas de balcon notamment).
- Joliot-Curie : cette résidence présente une situation intermédiaire avec une occupation au profil socio-économique dans la moyenne du QPV, et peu de turn over.



3.4. Pression et demande sociale

Une forte pression sur la demande sociale

On compte 520 demandes annuelles en moyenne sur la CCPC entre 2014 et 2017 (source : SNE). 51% de la demande porte sur Vauvert, commune qui concentre 77% de l'offre. 31% de la demande porte sur Aimargues, commune qui ne concentre que 10% de l'offre.

Ainsi la pression sur la demande est de 5 demandes par attribution entre 2014 et 2017, contre 4 sur le département (en 2017).

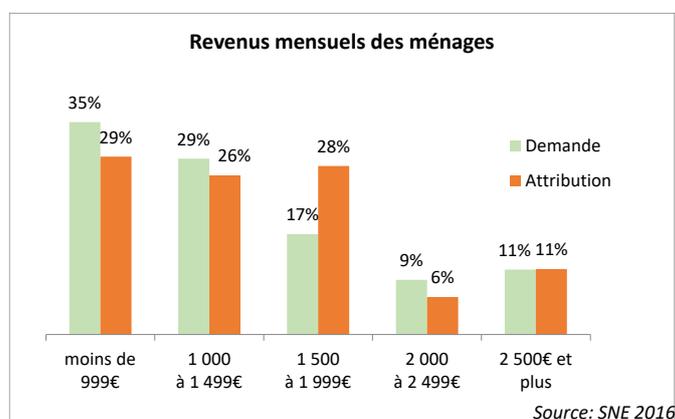
	SNE 2016		
	demandes	attributions	pression
CC de Petite Camargue	554	74	7
Vauvert	280	45	6
Beauvoisin	69	18	4
Le Cailar	18	2	9
Aimargues	172	6	29
Aubord	15	3	5
Gard	16 374	4 097	4

Etant donnée la forte demande et la faiblesse de l'offre, la pression est particulièrement élevée à Aimargues (139 logements) et au Cailar (28 logements).

Une demande très précaire au regard de l'offre

61% des demandeurs ont moins de 1 500 €/mois de revenus. Les attributions semblent moins favorables aux ménages à très bas revenus puisque seuls 53% des attributions se font à destination de ménages ayant moins de 1 500 €/mois. Les attributions sont plus facilement accordées aux ménages ayant des revenus entre 1500 et 2000 €/mois

Ainsi, pour les ménages à très faible ressource, le parc social n'est pas toujours en capacité d'apporter une réponse.



Les demandeurs d'un logement social sur la CCPC présentent un profil fragiles puisque 8% d'entre eux sont dans une situation particulièrement précaire vis-à-vis du logement ; sans abris, hébergement temporaire, camping, résidence sociale, squat... Les acteurs confirment ces chiffres puisqu'ils constatent de plus en plus de demandeurs en situations difficile et urgente (jeunes monoparentaux à la rue, personnes hébergés en camping à l'année, etc).

La CCPC compte peu de demandes DALO avec 12 dossiers en 2017, soit 3% de l'ensemble des dossiers du département. La Demande de Relogement Prioritaire (DRP) est un peu plus affirmée puisque 6% des dossiers déposés dans le Gard proviennent de l'EPCI.

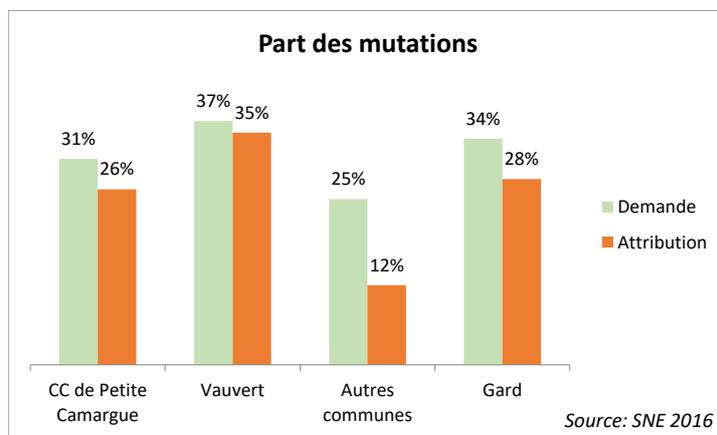
Des demandes de mutation encore peu satisfaites notamment hors Vauvert

31% des demandes en 2016 sont des demandes de mutation, contre 34% sur le département. Cette proportion s'élève à 37% à Vauvert, contre 25% sur l'ensemble des autres communes.

Les attributions restent peu favorables aux mutations puisqu'on compte 26% de mutation parmi les attributions (28% sur le département).

Les réponses aux demandes de mutations sont cependant plus aisées à Vauvert avec 35% de mutation parmi les attributions, contre 12% seulement en moyenne sur les autres communes.

A noter que 10% des Demandes de Relogement Prioritaires (DRP) concernent des ménages déjà logés dans le parc social. Ce chiffre pose donc question quant aux capacités du territoire à répondre à ces demandes lorsqu'elles sont urgentes



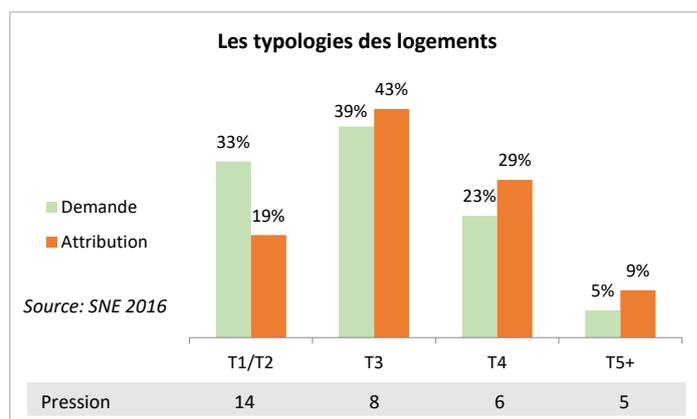
Des manques en petites typologies et en logements adaptés

En lien avec une offre plus rare, on constate une pression particulièrement élevée sur les petites typologies : le tiers de la demande porte sur les T1/T2 pour seulement 19% des attributions.

Les acteurs confirment les besoins en petites typologies notamment en T2 pour les personnes seules. Ils notent également des manques en T2 adaptés pour les ménages vieillissants et en logements adaptés aux personnes handicapées.

A noter qu'il n'y a pas d'ascenseur sur les résidences du QPV et que le quartier ne compte qu'un seul logement adapté pour handicapé.

Les acteurs pointent également des besoins ponctuels pour les grandes familles (T5 et +).



Zoom sur la conformité des attributions 2017 et 2018 aux dispositions réglementaires

Rappel réglementaire : la loi Egalité et Citoyenneté impose :

- Un objectif de 25% minimum des attributions annuelles (suivies de baux signés) de logements (y compris les mutations) situés en dehors des QPV à des ménages issus du 1er quartile de la demande ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain
- Un pourcentage d'attribution en QPV à des demandeurs autre que les ménages du 1er quartile. Par défaut, l'objectif est fixé à 50% des attributions à des ménages des 2,3 et 4èmes quartiles.

Rappel : le 1er quartile de revenu des demandeurs sur la CC petite Camargue en 2018 est de 7007€.

Résultats sur la CCPC : des attributions proches des objectifs en 2017.

Pour l'année 2018 en cours, les résultats n'atteignent pas l'objectif de 25% d'attributions au 1er quartile hors QPV mais il est nécessaire de nuancer ce résultat qui ne porte que sur un faible volume d'attributions. 3 attributions supplémentaires au 1er quartile hors QPV suffisent à atteindre l'objectif.

	attributions hors QPV				
	1er quartile	2, 3 et 4e quartiles	total hors QPV	% 1er quartile hors QPV	
résultat 2017	8	27	36	22%	← Objectif min 25%
résultat 1er sem. 2018	3	18	21	14%	

Moins de 7007€/an ↓ Plus de 7007€/an

Source : SNE

	attributions en QPV				
	1er quartile	2, 3 et 4e quartiles	total hors QPV	% Q 2, 3 et 4 en QPV	
résultat 2017	15	48	64	76%	← Objectif min 50%
résultat 1er sem. 2018	9	18	27	67%	

Moins de 7007€/an ↓ Plus de 7007€/an

Source : SNE

4. Objectifs stratégiques en matière d'attribution de logements

Dans ce contexte territorial, il est proposé de s'assurer que les processus d'attribution à l'œuvre concourent autant que possible, à une trajectoire positive en matière d'équilibre territorial et de réduction de la concentration des fragilités.

C'est en ce sens que le document cadre fixe les orientations suivantes que les partenaires s'engagent à mettre en œuvre :

- **Orientation 1** - Porter collectivement une attention particulière aux attributions dans les secteurs fragiles
- **Orientation 2** - Faciliter l'accès au parc social des ménages précaires
- **Orientation 3** - Faciliter l'accès au parc locatif social des ménages prioritaires (CCH : L 441-1)

Concernant les attributions, il est important de distinguer deux manières de les mesurer selon les sources de données :

- **Le nombre d'attributions** est le nombre de propositions adressées aux demandeurs qui peuvent être acceptées ou refusées.
- Dans la base Système National d'Enregistrement (SNE), les attributions comptabilisées sont uniquement celles suivies de baux signés.

4.1. Orientation 1 : Porter collectivement une attention particulière aux attributions dans les secteurs fragiles

1-A l'échelle du QPV, s'engager sur un minimum de 60% d'attribution à des ménages des quartiles 2, 3 et 4

Afin de ne pas fixer un objectif inférieur aux pourcentages déjà constatés sur le territoire, les signataires s'engagent à attribuer un minimum de 60% des attributions aux ménages des quartiles 2, 3 et 4 dans le QPV de Vauvert « Les Costières ». Ainsi le territoire se fixe un objectif plus ambitieux que celui imposé par la loi Egalité et Citoyenneté.

2-Appréhender de manière plus fine les attributions à travers une lecture des fragilités à l'échelle des résidences

L'objectif est de renforcer la veille sur les attributions réalisées dans les secteurs ayant une fragilité plus marquée.

Un état des lieux du patrimoine sera réalisé à partir d'éléments statistiques (données OPS à l'échelle des résidences dans la mesure du possible) et qualitatifs. Cet état des lieux sera concis, précis et facilement actualisable. Il s'agira de retenir des critères statistiques objectifs afin d'appréhender la situation des résidences, par exemple le taux de pauvreté et le taux d'inactivité, à croiser ensuite avec la vision des personnels de terrain afin de s'assurer du niveau de fragilité. Après plusieurs années d'observation, l'outil permettra un suivi de l'évolution des fragilités. Cet outil aurait vocation d'aide à la décision lors des CAL (lien orientation 2, mesure 2).

Cet outil permettra de porter un regard sur l'occupation et l'évolution des secteurs et/ou résidences. de façon à ne pas les fragiliser davantage, sans objectif quantitatif formalisé à cette échelle.

3-Faciliter les parcours résidentiels au sein du parc social et notamment les demandes de mutations

Garantir un parcours résidentiel intercommunal et inter bailleur permet de créer de la rotation sur le parc et d'augmenter les possibilités de réponses apportées aux demandeurs, particulièrement aux situations prioritaires ou bloquées.

Aucun objectif chiffré n'a été arrêté concernant les demandes de mutations qui figurent déjà parmi les priorités des bailleurs sociaux. Cette vigilance devra être maintenue.

Il s'agira notamment de :

- Poursuivre les politiques volontaristes de construction des parcours résidentiels avec les locataires qui en font la demande (mutation, vente HLM...)
- Favoriser les mutations en développant des intentions de travail inter bailleur (groupe de travail): orienter tout locataire ou demandeur qui ne trouverait pas satisfaction dans son organisme vers les autres bailleurs du territoire
- Favoriser notamment, au travers de groupes de travail :
 - Les mutations des personnes âgées isolées, pour leur donner accès à des logements plus adaptés et libérer des grands logements souvent peu chers car anciens.
 - Les mutations des ménages occupants des petits logements souhaitant des logements plus grands, pour libérer ces petits logements.

4.2. Orientation 2 : Faciliter l'accès au parc social des ménages précaires

1-S'assurer qu'au moins 25% des attributions suivies de baux signés aux ménages du premier quartile et aux ménages relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain s'effectuent en dehors du QPV

Il est fixé comme objectif de consacrer 25 % des attributions suivies de baux signés en dehors du QPV, pour les ménages aux plus faibles ressources et aux ménages relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain, conformément à la loi Egalité et Citoyenneté.

Les commissions d'attributions des logements seront particulièrement attentives aux propositions d'attribution faites à ces ménages.

2-Renforcer la solidarité intercommunale dans l'accueil des ménages les plus fragiles

Afin de renforcer la solidarité intercommunale, il est demandé aux commissions d'attribution des logements d'être attentives aux attributions de logement émanant des ménages du 1^{er} quartile en les orientant sur des communes ou résidences n'étant pas fragilisées par l'évolution de leur peuplement.

Il s'agira d'identifier les secteurs et/ou résidences fragilisés en QPV et hors QPV (cf. outil d'identification des fragilités, orientation 1, mesure 2). Cet outil de repérage des fragilités permettra de pointer également

les secteurs préservés et, après plusieurs années d'observation, de mesurer les évolutions. Cela devra permettre d'orienter la politique d'attribution des bailleurs et de propositions de candidatures des réservataires.

4.3. Orientation 3 : Faciliter l'accès au parc locatif social des ménages prioritaires (CCH : L 441-1)

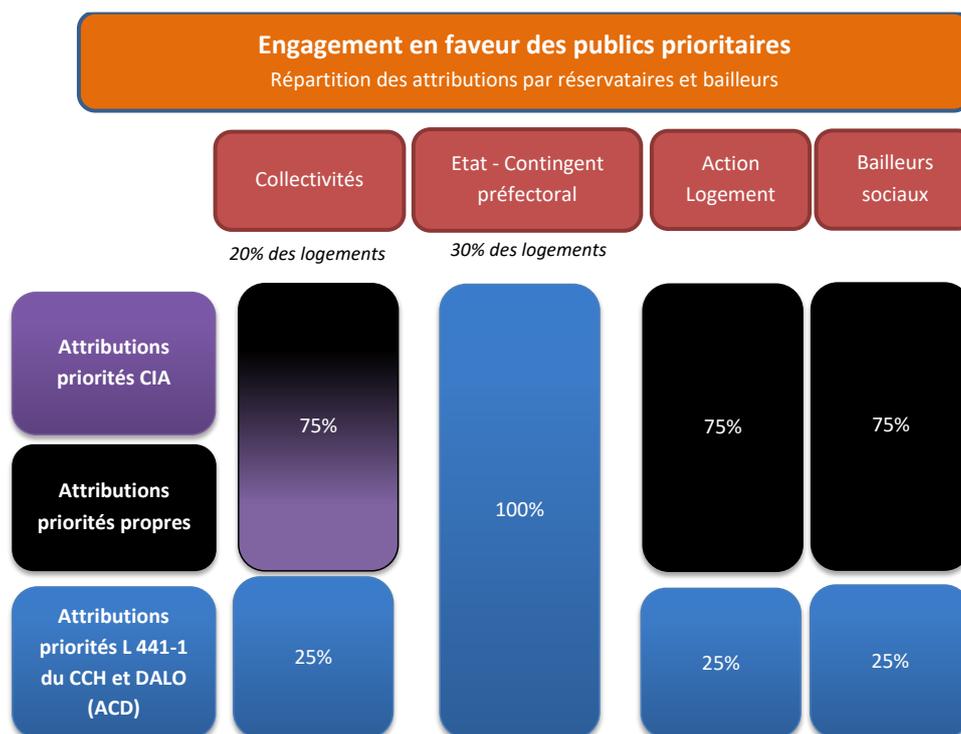
Comme le rappelle l'article L441 du CCH, l'attribution des logements locatifs sociaux doit participer à la mise en œuvre du droit au logement, afin de satisfaire les besoins des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées. L'ensemble des partenaires de la Conférence Intercommunale du Logement a réaffirmé la nécessité de prendre en compte la demande des ménages prioritaires et a validé une définition partagée de ces ménages.

Les partenaires ont également convenu que la plupart des demandeurs et attributaires pouvaient relever d'une des catégories de demandeurs prioritaires. L'identification des demandeurs au regard des critères de priorités reste cependant imparfaite actuellement.

1-Faciliter et promouvoir l'accès au logement des ménages prioritaires

La CCPC et ses partenaires s'engagent à respecter les objectifs en termes d'accueil des publics prioritaires tel que définis par la Loi Egalité et Citoyenneté en réservant aux ménages prioritaires (ménages bénéficiant du DALO en 1^{er} rang et demandeurs prioritaires définis à l'article L441-1 CCH) 25% des attributions réalisées sur leurs contingents propres par les partenaires réservataires et les bailleurs sociaux. Pour rappel en 2017, 12 demandes de relogement prioritaires (DRP) et 6 demandes DALO sont passées en décision prioritaire sur le territoire.

Les acteurs s'engagent à ce que les critères réglementaires soient pris en compte par les différents processus de désignations et d'attributions des logements afin de participer à la mise en œuvre du droit au logement, et de satisfaire les besoins des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées.



Liste des publics prioritaires sur la CCPC : répartition entre le DALO, la DRP et le SIAO (source : DDCS)

PUBLIC	SIAO	DRP *	DALO
Dépourvu de logement (SDF, ...)			X
Hébergé chez un ascendant ou descendant dans des conditions précaires		X	
Hébergé chez un tiers (hors ascendant ou descendant)			X
Hébergé dans un établissement d'urgence ou d'insertion depuis moins de 6 mois	X		
Hébergé depuis moins de 18 mois dans un Logement Accompagné (Pension de famille, IML, ALT)	X		
Hébergé dans un établissement d'urgence ou d'insertion depuis plus de 6 mois			X
Hébergé depuis plus de 18 mois dans un Logement Accompagné (Pension de famille, IML, ALT)			X
Logé dans un logement inadapté : Sur occupation Réglementaire			X

Logé dans un logement inadapté à la composition familiale (Sur ou Sous occupation avec 2 typologies d'écart)		X	
Logé dans un logement inadapté aux ressources (taux d'effort > 33%)		X	
Logé dans un logement non décent avec échec de la médiation de la CPLD et/ou nécessité de relogement		X	
Logé dans un logement manifestement non décent avec échec de la médiation de la CPLD et/ou nécessité de relogement, à condition d'avoir un enfant mineur ou une personne handicapée ou d'avoir soit même un handicap			X
Logé mais avec un congé du propriétaire pour habiter ou pour vendre deux mois avant la fin du bail		X	
Logé avec une procédure d' expulsion avant résiliation du bail		X	
Logé avec une procédure d' expulsion avec résiliation du bail			X
Logé dans des taudis, locaux impropres à l'habitation et/ou présentant un caractère insalubre ou dangereux			X
Demandeur de logement social de plus de 36 mois			X
Personne victime de violences familiales (avec dépôt de plainte, main courante, PV de renseignement judiciaire ou ordonnance de protection, mesure prise en urgence par le JAF, ...)	X		

2-Mobiliser les partenaires (réservataires notamment)

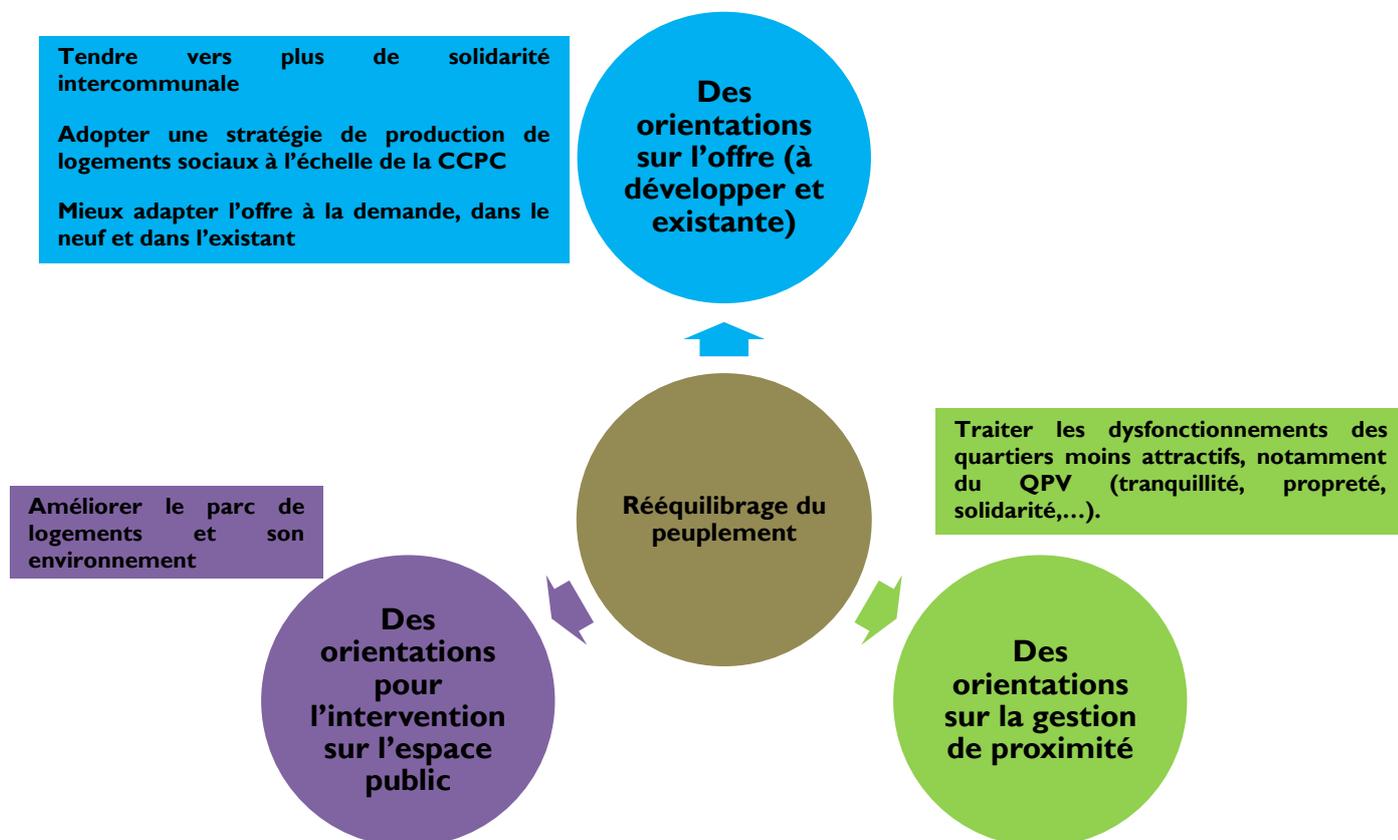
La finalité est de mobiliser l'ensemble des acteurs autour des mêmes objectifs, définis en commun et prenant en compte l'intérêt de tous. Le partage des objectifs permettra de mobiliser tous les contingents de réservation au service de ces enjeux :

- ☞ Attention particulière aux ménages défavorisés
- ☞ Recherche d'un équilibre infra communal
- ☞ Faciliter le turn-over en développant des intentions de travail inter bailleur concernant les mutations
- ☞ Favoriser les liens entre les différents réservataires afin d'identifier et de mobiliser les critères de priorités auxquels peuvent répondre la plupart des demandeurs

4.4. Mesures d'accompagnement de la politique de peuplement

Pour rendre efficaces les orientations sur les attributions, une série de mesures complémentaires, portant sur les autres éléments qui déterminent l'équilibre territorial, doivent être renforcées. Ces mesures n'entrent pas dans le cadre de la CIA et seront essentiellement portées par le Programme de Rénovation

Urbaine – voir dans un Programme Local de l'Habitat que la communauté de communes déciderait d'élaborer.



DDTM du Gard

30-2018-12-17-008

Décision n°2018-AH-FU-02 portant subdélégation de signature et organisation en matière de fiscalité de l'urbanisme applicable aux permis de construire, permis d'aménager et déclarations préalables déposés à compter du 1er mars 2012



PRÉFET DU GARD

Direction Départementale
des Territoires et de la Mer

Nîmes, le 17 DEC. 2018

Secrétariat Général
Réf. :
Affaire suivie par : Aude RIEUTORD
Tél : 04.66.62.62.04
Courriel : aude.rieutord@gard.gouv.fr

DECISION N° 2018 – AH – FU-02

portant subdélégation de signature et organisation
en matière de fiscalité de l'urbanisme applicable aux permis de construire,
permis d'aménager et déclarations préalables déposés à compter du 1^{er} mars 2012.

Le directeur départemental des territoires et de la mer

- VU le livre des procédures fiscales et notamment ses articles L.57 et L.255A ;
- VU le décret n°2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique et notamment ses articles 11, 28 et 117 à 119 ;
- VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.331-1 et suivants, R.331-1 et suivants et R.620-1 ;
- VU le code du patrimoine et notamment son article L.524-8 ;
- VU l'arrêté du premier ministre du 12 mai 2015 nommant **M. André HORTH**, directeur départemental à la direction départementale des territoires et de la mer à compter du 1^{er} juillet 2015 ;
- VU l'arrêté préfectoral n° 30 2018 06 18 002 du 18 juin 2018 portant organisation de la direction départementale des territoires et de la mer du Gard ;

DECIDE

Article 1 :

Délégation de signature est donnée à effet de signer les états récapitulatifs des titres de recettes individuel ou collectif visés à l'article L.255 A du livre des procédures fiscales relatifs à la taxe d'aménagement, au versement pour sous-densité et à la redevance d'archéologie préventive à :

- M. Patrick ALIMI, directeur départemental adjoint des territoires et de la mer ;
- M. Vincent BRAQUET, chef du service d'aménagement territorial Sud et urbanisme ;
- Mme Annie BOIX adjointe au chef du service d'aménagement territorial Sud et urbanisme ;
- Mme Stéphanie JALABERT, chef de l'unité fiscalité de l'urbanisme du service d'aménagement territorial Sud et urbanisme;

Conformément aux spécimens de signature faits en annexe.

89 rue Wéber – 30907 NIMES CEDEX
Tél : 04.66.62.62.00 – Fax : 04.66.23.28.79 – www.gard.gouv.fr
Nouveau N° de téléphone UNIQUE pour les services de l'Etat dans le Gard : 0 820 09 11 72
au tarif de 11,8 cts d'euro la minute depuis un poste fixe

1 / 3

Article 2 :

Délégation de signature est donnée à effet de signer les décisions prises pour statuer sur les réclamations contentieuses visées à l'article R.331-14 du code de l'urbanisme dont il peut être prononcé l'annulation totale ou partielle des créances qui n'étaient pas dues en matière de taxe d'aménagement, de versement pour sous-densité et de redevance d'archéologie préventive à :

- M. Patrick ALIMI, directeur départemental adjoint des territoires et de la mer ;
- M. Vincent BRAQUET, chef du service d'aménagement territorial Sud et urbanisme ;
- Mme Annie BOIX adjointe au chef du service d'aménagement territorial Sud et urbanisme ;
- Mme Stéphanie JALABERT, chef de l'unité fiscalité de l'urbanisme du service d'aménagement territorial Sud et urbanisme ;
- M. Bruno GOURMAUD, chef du service d'aménagement territorial des Cévennes ;
- Mme Valérie RAUX, chef de l'unité aménagement durable grand ouest du service d'aménagement territorial des Cévennes.

Conformément aux spécimens de signature faits en annexe.

Article 3 :

Délégation de signature est donnée à effet de signer les décisions d'admission en non valeur en matière de taxe d'aménagement, de versement pour sous-densité et de redevance d'archéologie préventive à :

- M. Patrick ALIMI, directeur départemental adjoint des territoires et de la mer ;
- M. Vincent BRAQUET, chef du service d'aménagement territorial Sud et urbanisme ;
- Mme Annie BOIX adjointe au chef du service d'aménagement territorial Sud et urbanisme ;
- Mme Stéphanie JALABERT, chef de l'unité fiscalité de l'urbanisme du service d'aménagement territorial Sud et urbanisme ;
- M. Bruno GOURMAUD, chef du service d'aménagement territorial des Cévennes ;
- Mme Valérie RAUX, chef de l'unité aménagement durable grand ouest du service d'aménagement territorial des Cévennes.

Conformément aux spécimens de signature faits en annexe.

Article 4 :

Sont désignés pour représenter le directeur départemental des territoires et de la mer du Gard devant les juridictions compétentes dans les affaires visées aux articles précédents :

- M. Patrick ALIMI, directeur départemental adjoint des territoires et de la mer ;
- M. Géry FONTAINE chef du service affaires juridiques et sécurité routière
- Mme Catherine PEYRE, chef de l'unité AJ du service affaires juridiques et sécurité routière ;
- M. Philippe DUMAS, référent contentieux administratif ;
- M. Vincent BRAQUET, chef du service d'aménagement territorial Sud et urbanisme ;
- Mme Annie BOIX adjointe au chef du service d'aménagement territorial Sud et urbanisme ;
- Mme Stéphanie JALABERT, chef de l'unité fiscalité de l'urbanisme du service d'aménagement territorial Sud et urbanisme ;
- M. Bruno GOURMAUD, chef du service d'aménagement territorial des Cévennes ;
- Mme Valérie RAUX, chef de l'unité aménagement durable grand ouest du service d'aménagement territorial des Cévennes.

2 / 3

89 rue Wéber – 30907 NIMES CEDEX
Tél : 04.66.62.62.00 – Fax : 04.66.23.28.79 – www.gard.gouv.fr
Nouveau N° de téléphone UNIQUE pour les services de l'Etat dans le Gard : 0 820 09 11 72
au tarif de 11,8 cts d'euro la minute depuis un poste fixe

Article 5 :

La signature du subdélégué et sa qualité devront être précédées de la mention suivante :
« pour le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer, par délégation ».

Article 6 :

La présente décision est applicable à compter du 1^{er} novembre 2018.

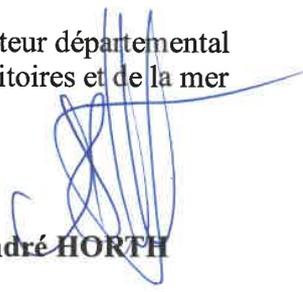
Article 7:

La décision antérieure portant subdélégation de signature et organisation en matière de fiscalité de l'urbanisme applicable aux permis de construire, permis d'aménager et déclarations préalables déposés à compter du 1^{er} mars 2012 est abrogée.

Article 8 :

Le directeur départemental des territoires et de la mer est chargé de l'exécution de la présente décision dont copie sera adressée à monsieur le préfet du Gard et qui sera publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture.

Le directeur départemental
des territoires et de la mer



André HORTH

Préfecture du Gard

30-2018-12-28-001

Arrêté n°2018-12-28-B3-001 du 28 décembre 2018 portant
extension du périmètre du syndicat mixte du Pôle Équilibre
Territorial et Rural Cévennes Causses et Piémont

*Arrêté n°2018-12-28-B3-001 du 28 décembre 2018 portant extension du périmètre du syndicat
mixte du Pôle Équilibre Territorial et Rural Cévennes Causses et Piémont*



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU GARD

Préfecture

Nîmes le 28 décembre 2018

Direction de la Citoyenneté et de la
Légalité

Bureau du contrôle de légalité
et de l'intercommunalité

Affaire suivie par :

B. Ventujol-Pradier

☎ 04 66 36 42 64

Fax : 04 66 36 42 55

Mél beatrice.ventujol@gard.gouv.fr

ARRETE n°2018-12-28-B3-001
portant extension du périmètre
du Syndicat Mixte du Pôle d'Équilibre Territorial et Rural
Cévennes Causses et Piémont

Le préfet du Gard,
Chevalier de la Légion d'honneur

VU le code général des collectivités territoriales (CGCT), notamment l'article L.5211-18 par renvoi de l'article L.5711-1 et L.5741-1 ;

VU la loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles, notamment son article 79 ;

VU l'arrêté n° 20172106-B1-002 du 21 juin 2017 portant création au 1^{er} juillet 2017 du syndicat mixte du Pôle d'Équilibre Territorial et Rural (PETR) Causses et Cévennes et validant ses statuts ;

VU la délibération du 11 avril 2018 du conseil communautaire de la communauté de communes du Piémont Cévenol sollicitant son adhésion au Syndicat Mixte du Pôle d'Équilibre Territorial et Rural Causses et Cévennes ;

VU la délibération en date du 15 novembre 2018 du comité syndical du Syndicat Mixte du Pôle d'Équilibre Territorial et Rural Causses et Cévennes se prononçant favorablement sur cette adhésion et approuvant la modification des statuts inhérente à cette adhésion ;

VU les délibérations des organes délibérant des communautés de communes Causses Aigoual Cévennes « Terres Solidaires » du 24 octobre 2018 et du Pays Viganais du 5 décembre 2018 se prononçant favorablement sur cette adhésion et sur la modification des statuts ;

CONSIDERANT que les membres du PETR se sont prononcés dans conditions de majorité requises par les dispositions législatives pré-citées sur la demande d'adhésion de la communauté de communes du Piémont Cévenol ;

SUR proposition du secrétaire général de la préfecture du Gard ;

Hôtel de la Préfecture – 10 avenue Feuchères – 30045 NIMES CEDEX 9
Tél : 0.820.09.11.72 (0,118 € / minute depuis une ligne fixe) – Fax : 04.66.36.00.87 – www.gard.gouv.fr

ARRETE

ARTICLE 1

Est approuvée à compter du 1^{er} janvier 2019, l'adhésion de la Communauté de Communes du Piémont Cévenol au Syndicat Mixte du Pôle d'Équilibre Territorial et Rural Cévennes Causses et Piémont.

ARTICLE 2

Est approuvée à cette date la modification des statuts du syndicat mixte dont un exemplaire est joint au présent arrêté.

ARTICLE 3

Le secrétaire général de la préfecture du Gard, la sous-préfète du Vigan, le directeur départemental des finances publiques, le directeur départemental des territoires et de la mer, le président du Syndicat Mixte du PETR Cévennes Causses et Piémont et les membres du syndicat mixte sont chargés chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera inséré au recueil des actes administratifs de la préfecture du Gard.

Le préfet
Pour le Préfet,
le secrétaire général


François LALANNE

Vu pour être annexé à
notre arrêté en date de ce
jour.
Nîmes, le : 28 DEC. 2018
Pour le Préfet du Gard, le Préfet,
le secrétaire général

François LALANNE

STATUTS DU SYNDICAT MIXTE DU POLE D'EQUILIBRE TERRITORIAL ET RURAL «Cévennes Causses et Piémont»

TITRE I: DENOMINATION ET COMPOSITION

ARTICLE 1 : CONSTITUTION ET DÉNOMINATION

En application des articles L. 5741-1 à L. 5741-5 du Code Général des Collectivités Territoriales, il est constitué par accord entre les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre cités ci-après, un Pôle d'Equilibre Territorial et Rural, sous la forme d'un syndicat mixte fermé prenant la dénomination de « Pôle d'Equilibre Territorial et Rural Cévennes Causses et Piémont ».

Il est composé des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre suivants :

- la Communauté de Communes « Causses Aigoual Cévennes Terres Solidaires » ;
- la Communauté de Communes « Pays Viganais » ;
- la Communauté de Communes « Piémont Cévenol ».

ARTICLE 2 : SIÈGE SOCIAL ET SIÈGE ADMINISTRATIF

Le siège social et administratif est fixé à : *Maison de l'Intercommunalité – 3 Avenue Sergent Triaire 30 120 LE VIGAN.*

ARTICLE 3 : DURÉE

La durée du syndicat est illimitée.

TITRE II: OBJET, MISSIONS ET COMPETENCES

ARTICLE 4 : OBJET

Le PETR «*Cévennes Causses et Piémont*» a pour objet :

- d'élaborer et de mettre en œuvre des stratégies et des projets communs, de contribuer à l'aménagement et au développement durable de son territoire et d'en défendre les intérêts;
- de définir les conditions d'un développement économique, écologique, culturel et social dans son périmètre (conformément à l'article L. 5741-2 du CGCT).

A cet effet, il exerce les missions et compétences définies par les articles qui suivent.

ARTICLE 5 : MISSION DE COORDINATION, D'ÉTUDES ET DE SERVICES RÉALISÉS POUR LE COMPTE DE SES MEMBRES

Elaboration et mise en œuvre du projet de territoire

En application de l'article L. 5741-2 du CGCT, le PETR «*Cévennes Causses et Piémont*» élabore un projet de territoire, définissant les conditions du développement économique, écologique, culturel et social du territoire, pour le compte et en partenariat avec les établissements publics de coopération intercommunale qui le composent. Il précise les actions en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace et de promotion de la transition énergétique qui sont conduites, soit par les Communautés membres, soit, en leur nom et pour leur compte, par le PETR «*Cévennes Causses et Piémont*».

Le projet de territoire est soumis pour avis, d'une part, à la conférence des maires, et, d'autre part, au conseil de développement territorial. Le projet de territoire est approuvé par les organes délibérants des Communautés membres du PETR «*Cévennes Causses et Piémont*» et le cas échéant, par les conseils départementaux et le conseil régional ayant été associés à son élaboration.

Le projet de territoire est élaboré dans les 12 mois suivant la mise en place du PETR «*Cévennes Causses et Piémont*». Dans tous les cas, le projet de territoire doit être compatible avec le SCoT applicable dans le périmètre du pôle.

En application de l'article L. 5741-2 II du CGCT, le projet de territoire est mis en œuvre dans le cadre d'une convention territoriale. La convention territoriale est conclue entre le PETR «*Cévennes Causses et Piémont*», les Communautés qui en sont membres, et, le cas échéant, le Département et la Région associés à l'élaboration du projet de territoire.

La convention territoriale précise les missions déléguées au PETR par les Communautés qui en sont membres, ainsi que par les Départements et la Région, pour être exercées en leur nom. Elle fixe la durée, l'étendue et les conditions financières de la délégation ainsi que les conditions dans lesquelles les services des Communautés, des Départements et de la Région, sont mis à la disposition du PETR «*Cévennes Causses et Piémont*».

Dans ce cadre, le PETR «*Cévennes Causses et Piémont*» est amené à fédérer et coordonner des actions touchant à l'aménagement et au développement économique de l'ensemble de son territoire.

Contractualisation avec les partenaires institutionnels

Le PETR peut porter et mettre en œuvre les différents dispositifs de contractualisation avec l'Etat, la Région, le Département du Gard et l'Union Européenne.

ARTICLE 6 : INTERVENTION DU PETR «CÉVENNES CAUSSES ET PIÉMONT» DANS LE CADRE DE LA RÉALISATION DE PRESTATIONS DE SERVICES

Conformément aux dispositions des articles L. 5741-1, L.5711-1 et L. 5211-56 du CGCT, le PETR «*Cévennes Causses et Piémont*» pourra, de manière ponctuelle, dans le cadre d'une convention et dans le respect des règles de la commande publique, réaliser pour le compte d'une collectivité, d'un autre EPCI ou d'un syndicat mixte des prestations de services, ou, le cas échéant, des opérations d'investissement, dans les conditions prévues par l'article L. 5211-56 du CGCT. De telles interventions pourront également être réalisées, dans les mêmes conditions, pour le compte des Communautés membres du PETR «*Cévennes Causses et Piémont*».

ARTICLE 7 : MISE EN ŒUVRE DE MÉCANISMES DE MUTUALISATION

En application de l'article L. 5741-2 III du CGCT, le PETR «*Cévennes Causses et Piémont*» et les EPCI qui le composent pourront se doter de services unifiés dans les conditions prévues aux articles L. 5111-1-1 et R. 5111-1 du CGCT.

De même, le PETR «*Cévennes Causses et Piémont*» pourra également, dans le respect des dispositions législatives et réglementaires en vigueur, mettre en œuvre tout outil ou mécanisme de mutualisation qui lui serait applicable.

Le rapport annuel sur l'exécution du projet de territoire élaboré par le PETR «*Cévennes Causses et Piémont*», comporte un volet portant sur l'intégration fonctionnelle et les perspectives de mutualisation entre les Communautés membres.

TITRE III : ORGANISATION ET FONCTIONNEMENT

ARTICLE 8 : LE CONSEIL SYNDICAL

Le PETR «*Cévennes Causses et Piémont*» est administré par un organe délibérant, le Conseil Syndical.

Composition

Celui-ci est composé de délégués, élus par les organes délibérants des membres du Syndicat, en leur sein.

Chaque EPCI membre dispose au moins d'un siège et aucun d'entre eux ne peut disposer de plus de la moitié des sièges.

Les sièges du Conseil syndical du PETR sont répartis comme suit :

	Population DGF 2018	Nombres de titulaires	Nombres de suppléants	PM: Nombre de Communes
Communauté de Communes Causses Aigoual Cévennes - <i>Terres Solidaires</i>	5 692	6	6	16
Communauté de Communes du Pays Viganais	10 548	10	10	22
Communauté de Communes du Piémont Cévenol	21 559	14	14	34
TOTAL	37 799	30	30	72

Lors de chaque renouvellement général des conseils communautaires, les statuts seront modifiés pour tenir compte des évolutions de la population.

En l'absence du délégué titulaire, le délégué suppléant, dûment convoqué dans les formes et délais prévus par la loi, a voix délibérative. Il pourra toutefois accompagner, sans voix délibérative, le délégué titulaire, lorsque celui-ci est présent.

Les délégués sont élus dans les conditions fixées par le CGCT, notamment en ses articles L. 5211-7, L. 5211-8 et L. 5212-6 et suivants et L. 5711-1.

En plus des délégués titulaires du Conseil syndical, le Président peut inviter en qualité de membres consultatifs, non désignés par les collectivités adhérentes, et sans voix délibérative, des personnes morales ou physiques considérées comme partenaires ou expertes pour le PETR «*Cévennes Causses et Piémont*». Parmi ces membres peuvent être associés, sans voix délibérative, le représentant de l'Etat, les Conseillers départementaux, les Conseillers régionaux, ainsi que des représentant(s) de la Conférence des Maires du PETR «*Cévennes Causses et Piémont*» et du Conseil de développement territorial du PETR «*Cévennes Causses et Piémont*».

Hormis les cas de démission, décès ou remplacement, la durée du mandat de délégué titulaire ou suppléant au Conseil syndical est celle des conseils communautaires.

Fonctionnement

Le Conseil syndical se réunit au moins une fois par trimestre sur convocation de son Président, dans les conditions prévues par l'article L. 5211-11 du CGCT.

Les convocations sont envoyées dans les formes et délais prescrits par la loi, notamment par l'article L. 2541.2 et suivants du CGCT.

En application de l'article L. 5741-1 IV du CGCT, le Conseil syndical consulte le Conseil de développement territorial sur les principales orientations du PETR «*Cévennes Causses et Piémont*».

En application de l'article L. 5741-1 IV du CGCT, le rapport annuel d'activités, établi par le Conseil de développement territorial, fait l'objet d'un débat devant le Conseil syndical du Pôle.

ARTICLE 9: LE BUREAU

Conformément aux articles L. 5741-1, L. 5711-1 et L. 5211-10 du CGCT, le Bureau du PETR «*Cévennes Causses et Piémont*» est composé du président, d'un ou plusieurs vice-présidents et, éventuellement, d'un ou de plusieurs autres membres.

Le nombre de vice-présidents est déterminé par le Conseil syndical, sans que ce nombre puisse être supérieur à 30 %, de l'effectif total du Conseil syndical.

Le Bureau se réunit sur convocation du Président, selon les formes et délais prescrits par la loi, notamment par les articles L. 2121-9 et suivants du CGCT.

Le Bureau exerce par délégation les attributions du Conseil syndical, dans le respect des conditions et limites fixées par l'article L.5211-10 du CGCT.

Sur décision du Président, le Conseil de développement territorial et/ou la Conférence des Maires du PETR «*Cévennes Causses et Piémont*» peut être associé aux travaux du Bureau pour avis.

ARTICLE 10: LE PRÉSIDENT

Le président est l'organe exécutif du PETR «*Cévennes Causses et Piémont*».

Il prépare et exécute les délibérations du Conseil syndical. Il est l'ordonnateur des dépenses et il prescrit l'exécution des recettes du PETR «*Cévennes Causses et Piémont*». Il est le chef des services du PETR «*Cévennes Causses et Piémont*», nomme aux emplois et représente ce dernier en justice.

Il est seul chargé de l'administration, mais il peut déléguer par arrêté, sous sa surveillance et sa responsabilité, l'exercice d'une partie de ses fonctions aux vice-présidents et, en l'absence ou en cas d'empêchement de ces derniers ou dès lors que ceux-ci sont tous titulaires d'une délégation, à d'autres membres du Bureau.

ARTICLE 11: LA CONFÉRENCE DES MAIRES DU PETR «CÉVENNES CAUSSES ET PIÉMONT»

En application de l'article L. 5741-1 III du CGCT, la Conférence des Maires réunit les maires des communes du PETR «*Cévennes Causses et Piémont*». Le Maire peut se faire remplacer.

Elle se réunit au moins une fois par an. Elle est consultée pour l'élaboration, la modification et la révision du projet de territoire. Un rapport annuel lui est adressé.

En plus, des missions prévues par la loi, la Conférence pourra :

- donner son avis ou être consulté sur toute question d'intérêt territorial.
- élaborer un rapport annuel d'activité qui fera l'objet d'un débat devant le Conseil syndical du PETR «*Cévennes Causses et Piémont*».
- participer à tout Conseil syndical sur invitation et sans voix délibérative
- être associé aux travaux du Bureau et ou des Commissions, pour avis.

La Conférence des Maires pourra mettre en place un règlement intérieur définissant son mode de fonctionnement.

ARTICLE 12 : LE CONSEIL DE DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

Conformément à l'article L. 5741-1 du CGCT, le Conseil de développement territorial du PETR «*Cévennes Causses et Piémont*» réunit les représentants des acteurs économiques, sociaux, culturels, éducatifs, scientifiques et associatifs du territoire.

Il est consulté, sur les principales orientations du PETR «*Cévennes Causses et Piémont*», lors de l'élaboration, la modification et la révision du projet de territoire, et peut donner son avis ou être consulté sur toute question d'intérêt territorial.

Le rapport annuel d'activité établi par le Conseil de Développement Territorial fait l'objet d'un débat au Conseil syndical du PETR «*Cévennes Causses et Piémont*».

Le Président du Conseil de Développement Territorial est désigné par le Président du PETR «*Cévennes Causses et Piémont*».

TITRE IV : DISPOSITIONS FINANCIERES ET DIVERSES

ARTICLE 13: BUDGET DU PETR

Le budget du PETR pourvoit aux dépenses d'investissement et de fonctionnement nécessaires à la réalisation des missions et compétences pour lesquelles il est institué.

Conformément aux articles L. 5741-1, L. 5711-1 et L. 5212-22 du CGCT, copie du budget et des comptes du PETR est adressée chaque année aux organes délibérants de ses membres.

ARTICLE 14 : RESSOURCES DU PETR

Conformément aux articles L. 5741-1, L. 5711-1, L. 5212-19 et L. 5212-20 du CGCT, les recettes du budget du PETR «*Cévennes Causses et Piémont*» comprennent :

- La contribution des membres, conformément à l'article L. 5212-20 du CGCT. La contribution des membres est obligatoire pour ces derniers pendant la durée du PETR «*Cévennes Causses et Piémont*» et dans la limite des nécessités du service, telle que les décisions du Conseil syndical l'ont déterminée.
- Le revenu des biens, meubles ou immeubles, du PETR ;
- Les sommes qu'il reçoit des administrations publiques, des associations, des particuliers, en échange d'un service rendu ;
- Les subventions de l'Union européenne, de l'Etat, de la Région, du Département et des communes ;
- Les produits des dons et legs ;
- Le produit des taxes, redevances et contributions correspondant aux services assurés ou aux investissements réalisés ;
- Le produit des emprunts ;
- Toute autre recette que le PETR pourrait percevoir conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Le Comité syndical détermine annuellement les tableaux de répartition des contributions des Communautés.

ARTICLE 15 : ADMISSION ET RETRAIT DES MEMBRES, MODIFICATION STATUTAIRES

En application des articles L. 5741-1 et L. 5711-1 du CGCT, l'admission de nouveaux membres, le retrait de l'un d'entre eux, la modification des compétences, ou toute modification aux présents statuts est opérée dans le respect des procédures prévues à cet effet par le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment par les articles L. 5211-18, L. 5211-19, L. 5211-17 et L. 5211-20 du CGCT.

ARTICLE 16 : DISSOLUTION DU PETR

En application des articles L. 5741-1 et L. 5711- 1 du CGCT, la dissolution du PETR «*Cévennes Causses et Piémont*» est opérée dans les conditions fixées par les articles L. 5212-33, L. 5212-34, L. 5211-25-1 et L. 5211-26 du CGCT.

ARTICLE 17 : COMPTABLE PUBLIC

Le comptable public du PETR «*Cévennes Causses et Piémont*» est le Trésorier public du Vigan.

ARTICLE 18: AUTRES RÈGLES DE FONCTIONNEMENT

Pour tout ce qui n'est pas prévu par les présents statuts, il sera fait application des dispositions du CGCT.

L'organisation interne du PETR «*Cévennes Causses et Piémont*» est précisée dans son règlement intérieur, adopté conformément aux articles L. 5741-1, L. 5711-1 et L. 2121-8 du CGCT.

