

PERMIS de DIVISER

Guide pratique



Communauté
d'agglomération
du Boulonnais
www.agglo-boulonnais.fr

Mai 2018

PERMIS de DIVISER



Photo : © Fotolia-photo 5000

La Communauté d'agglomération du Boulonnais s'engage dans la lutte contre l'habitat indigne et insalubre en mettant en place le dispositif du "**permis de diviser**".

En effet, le territoire fait face à une multiplication de divisions de maisons en plusieurs appartements dont la qualité peut s'avérer assez médiocre : surfaces des logements faibles, peu d'isolation phonique, aménagement de sous-sol, prolifération d'ordures ménagères, manque de places de stationnement...

L'arrêté du 8 décembre 2016 relatif aux modalités de constitution du dossier de demande d'autorisation de travaux

conduisant à la création de locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant précise les modalités d'instauration du "permis de diviser".

Concrètement, à partir du 1^{er} mai 2018, tout propriétaire d'une maison ou d'un immeuble souhaitant diviser son bien, situé sur le périmètre joint en annexe, pour créer un ou des logements supplémentaires, devra disposer d'un permis de diviser. Il sera délivré par la Communauté d'agglomération du Boulonnais si les futurs logements respectent les conditions de sécurité et de salubrité.

Le dispositif sera étendu à d'autres communes de l'agglomération.

: pourquoi ?

Les plus-values de la mise en place du permis de diviser sont multiples :

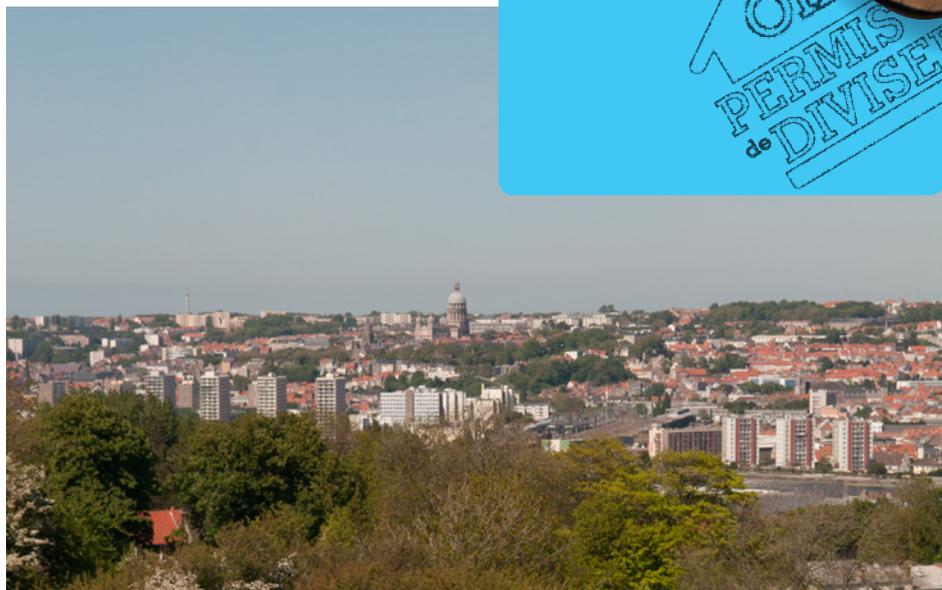
- **Stopper l'hyper-densification**
- **Assurer un logement digne aux locataires**
- **Lutter contre les marchands de sommeil**
- **Améliorer le patrimoine et l'attractivité du territoire**

La mise en place de ce dispositif permet aussi d'intervenir en amont de la location et de ne pas devoir attendre une éventuelle plainte du futur locataire.

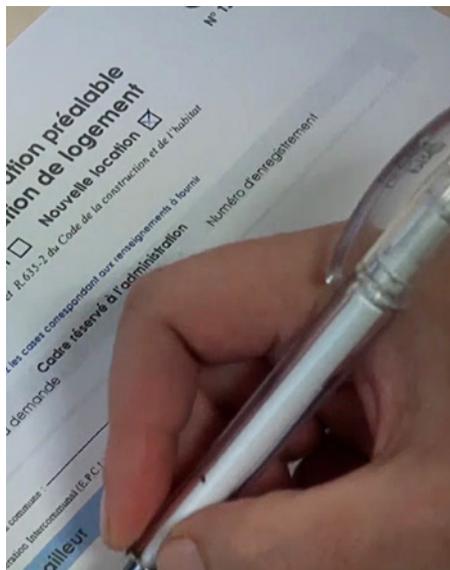
Pour toute information, merci de contacter la CAB par mail : permisdediviser@agglo-bouloonnais.fr ou Soliha (opérateur mandaté par la CAB) au **03 21 30 83 23**

Cadre juridique

- La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite "Loi ALUR", et son décret n° 2016-1790 du 19 décembre 2016 relatif aux régimes de déclaration et d'autorisation préalable de diviser, permettent de renforcer la lutte contre l'habitat indigne, la lutte contre les marchands de sommeil et d'améliorer le patrimoine et l'attractivité du territoire.
- Par délibération du 4 octobre 2017, le conseil communautaire de la CAB a institué le **permis de diviser**, à compter du 1er mai 2018, avec un régime d'autorisation préalable.



PERMIS de DIVISER



Qui est concerné ?

Tout propriétaire qui souhaite diviser son bien pour créer plusieurs logements, même lorsqu'une autorisation d'urbanisme n'est pas nécessaire, devra déposer une demande d'autorisation préalable de division auprès de la commune concernée ou par lettre recommandée avec accusé de réception (adresse donnée en annexe).

Si vous avez déposé une autorisation d'urbanisme, le permis de construire ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de cette même autorisation préalable de diviser dès lors que cette décision a fait l'objet de l'accord de l'autorité compétente. Dans ce cas, c'est le délai de l'autorisation d'urbanisme qui fait foi.

ETAPE 1

DÉPÔT DE LA DEMANDE D'AUTORISATION PRÉALABLE DE DIVISION

Le propriétaire a l'obligation de déposer une demande d'autorisation préalable de travaux conduisant à la création de locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant :

- En remplissant le formulaire disponible dans sa mairie ou sur le site internet de la CAB :

<http://www.agglo-boulonnais.fr/quotidien/habitat/permis-de-diviser/>

et en le déposant complété directement en mairie ou en l'envoyant en mairie par voie postale en courrier recommandé avec accusé de réception (adresse donnée en annexe)

- En annexant la liste des plans : le plan de coupe, le plan de distribution et d'aménagement intérieur, le plan de masse et le plan de situation

ETAPE 2

REMISE D'UN RÉCÉPISSÉ

- **Si le dossier de demande est complet**, la mairie délivre un accusé de réception. La délivrance de l'accusé de réception vaut récépissé de demande d'autorisation, mais ne vaut aucunement autorisation.
- **Si le dossier n'est pas complet**, le propriétaire recevra un courrier de la CAB précisant les points à compléter et/ou indiquant les pièces

: mode d'emploi

manquantes à fournir. Le propriétaire dispose d'un délai de 15 jours pour fournir les pièces manquantes. Passé ce délai, la demande est refusée et le propriétaire se voit dans l'obligation de déposer une nouvelle demande.

Le cas échéant, il indique la **nature des travaux ou aménagements recommandés ou prescrits**, pour satisfaire aux exigences de sécurité des occupants et de salubrité des logements.

ETAPE 3

VISITE DE CONTRÔLE

- Une fois la demande transmise à la Communauté d'agglomération du Boulonnais (CAB), l'opérateur privé mandaté par la collectivité contacte le propriétaire ou son mandataire pour fixer **une visite de contrôle de l'immeuble**.
- Lors de la visite, l'opérateur procède à une évaluation de l'état de l'immeuble, à l'aide d'une **grille de critères objectifs** portant sur la sécurité et la salubrité des futurs logements.
- Au terme de la visite, l'opérateur privé rédige **un rapport de visite** et formule **un avis** (favorable / défavorable) destinés à la collectivité.



Photo ©Fotolia-highwaystarz

ETAPE 4

DÉCISION

- A l'appui du rapport de visite et de l'avis des services de la collectivité, **la CAB prend une décision** (Autorisation / Refus)
- La décision est notifiée au propriétaire, **au plus tard 15 jours après la réception du dossier**, par voie postale
- Une décision de rejet sera prise si la division du bien porte atteinte à **la sécurité des occupants et à la salubrité publique**. Cette décision sera assortie de la prescription des désordres constatés et des travaux à mettre en œuvre pour y remédier.
- Une fois les travaux réalisés, le propriétaire devra en informer la CAB afin de procéder à **une visite de contrôle**
- Le propriétaire dont les logements se situent dans un périmètre soumis à l'autorisation préalable de mise en location de son logement devra déposer une demande de **permis de louer**, avant la première mise en location.

Questions/réponses

Dois-je déposer une demande d'autorisation préalable de division (autorisation préalable de travaux conduisant à la création de locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant) lorsqu'une autorisation d'urbanisme et de travaux n'est pas nécessaire ?

OUI, la loi Alur du 24 mars 2014 et la loi Égalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 imposent un permis de diviser dès lors que vous souhaitez entreprendre des travaux dans votre logement.

Dans le cadre d'un projet avec travaux devant conduire à la création de plusieurs logements dans un immeuble existant, le permis de construire ou la décision prise sur la déclaration préalable "tient lieu de cette même autorisation préalable dès lors que la décision a fait l'objet d'un accord de l'autorité compétente pour délivrer cette même autorisation préalable".

Quels sont les motifs d'un refus par la collectivité ?

Le refus peut être motivé lorsque :

- **la demande d'autorisation contrevient aux règles de division** (article L. 111-6-1 du CCH) : toute division d'immeuble en vue de mettre à disposition des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14m² et à 33m³, toute division d'immeuble non pourvu 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
- **le logement porte atteinte à la sécurité des futurs occupants ou à la salubrité publique** (article L. 111-6-1-1 du CCH) mais aussi lorsque les locaux à usage d'habitation créés ne respectent pas les proportions et les tailles minimales fixées par le plan local d'urbanisme (article L. 111-6-1-2 du CCH).



Quelles sanctions ?

■ Dans le cas d'une **absence de dépôt de demande d'autorisation préalable de diviser** son immeuble, le propriétaire contrevenant peut se voir sanctionner d'une **amende allant jusqu'à 15 000 €**. En cas de nouveau manquement dans un délai de trois ans, le montant maximal peut être porté à **25 000€** (article L 111-6-1-3 du code de la construction et de l'habitation)

■ Le produit de ces amendes sera directement versé à l'**Agence Nationale de l'Habitat (ANAH)**. L'Agence Nationale de l'Habitat peut aider les propriétaires bailleurs à rénover leurs logements destinés à la location. Dans le cadre de travaux de rénovation énergétique ou de travaux plus lourds, vous pouvez bénéficier d'aides financières de l'Anah pour les réaliser et obtenir une déduction fiscale importante sur vos revenus fonciers bruts. En contrepartie, vous vous engagez à proposer votre bien à un loyer abordable à des locataires de ressources modestes.



Permis de Louer

Pour votre information, la Communauté d'agglomération du Boulonnais a également mis en place le **"permis de louer"**. L'avantage du permis de louer est de proposer sur le marché un logement digne en empêchant la location des logements insalubres et en veillant à la sécurité physique et à la santé des occupants.

Renseignements :
permisdelouer@agglo-boulonnais.fr

Pour toute information,
merci de contacter la CAB par mail :
permisdediviser@agglo-boulonnais.fr
ou Soliha (opérateur mandaté
par la CAB) au **03 21 30 83 23**

Les formulaires sont disponibles
en ligne :

[http://www.agglo-boulonnais.fr/
quotidien/habitat/permis-de-diviser/](http://www.agglo-boulonnais.fr/quotidien/habitat/permis-de-diviser/)

(vous pouvez scanner
le QR Code ci-contre)



LOGEMENTS INSALUBRES : STOP !

PROPRIÉTAIRES

Avant de transformer votre bien en appartements à louer, n'oubliez pas qu'il vous faut désormais disposer d'un **PERMIS DE DIVISER**.



Afin de lutter contre le logement indigne, la **Communauté d'agglomération du Boulonnais** met en place à partir du 1^{er} mai 2018 un **"Permis de Diviser"**. Un bailleur ne pourra diviser son bien et le louer que si les **conditions de sécurité et de salubrité** sont respectées.



**POUR DIVISER ET LOUER
UN APPARTEMENT OU UNE MAISON
DEMANDEZ
VOTRE PERMIS !**

Pour toute information,
merci de contacter la CAB par mail
permisdediviser@agglo-boulonnais.fr

Un dispositif
mis en place par la



**Communauté
d'agglomération
du Boulonnais**
www.agglo-boulonnais.fr