

DEPARTEMENT DU GARD
COMMUNE DE MANDUEL

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
Séance du 10 mai 2022 - Délibération n°22-060**

Objet : Instauration du régime d'autorisation préalable à division (dit permis de diviser)

Le dix mai deux mille vingt-deux, à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal, convoqué le quatre mai précédent, s'est réuni en salle des Garrigues, rez-de-chaussée, sous la présidence de Monsieur Jean-Jacques GRANAT, Maire.

PRÉSENTS : J-J. GRANAT, X. PECHAIRAL, M. PLA, B. MALLET, H. NICOLAS, N. ANDREO, M. EL AIMER, C. MARTIN, J-P. ROUX, A. MATEU, P. PLONGET, M. MESSINES, F. LOPEZ, C. CERVERO, C. BOUILLET, P. SILVA, W. ALCANIZ, D-A. ROUX, D. GUIOT, S. DIELLA, T. SABATIER, H. JONQUIERE.

ONT DONNE PROCURATION :

V. MAGGI donne procuration à J-J. GRANAT, L. HEBRARD donne procuration à X. PECHAIRAL, N. CANONGE donne procuration à B. MALLET, D. MARTY donne procuration à D-A. ROUX.

Absents : M. MONNIER, I. ALCANIZ-LOPEZ, S. BREIT.

SECRETAIRE DE SEANCE : Hélène NICOLAS

* * *

Rapporteur : Marine PLA, 4ème adjointe

La commune de Manduel souhaite maîtriser son développement urbain et contrôler la production de nouveaux logements par l'instauration d'un régime d'autorisation préalable à division de logements, dit permis de diviser.

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 d'intervenir en amont de la location et de ne pas devoir attendre une éventuelle plainte du futur locataire.

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

Le permis de diviser est prévu par les articles L.111-6-1-1 et L.111-6-1-2 du Code de la construction et de l'habitation. L'autorisation préalable aux travaux de division, également appelée permis de division, n'est pas présente dans toutes les villes de France, mais uniquement dans des zones présentant une proportion importante d'habitat dégradé ou susceptible de se développer.

Le permis de diviser se concrétise de la façon suivante :

- Pour la collectivité : par la prise d'une délibération ;
- Pour le demandeur : par l'envoi une demande d'autorisation avant les travaux de division du logement.

Le formulaire à remplir est spécifique à chaque des communes, il n'y a pas de formulaire CERFA normalisé. Le formulaire envisagé pour la demande d'autorisation avant travaux est jointe en annexe.

La demande d'autorisation doit contenir :

- l'identité et l'adresse du ou des demandeurs, son numéro SIRET lorsqu'il s'agit d'une personne morale en bénéficiant et sa date de naissance lorsqu'il s'agit d'une personne physique,
- le nom du ou des propriétaires s'il ne s'agit pas du demandeur,
- la localisation et la désignation de l'immeuble s'il est soumis au statut de la copropriété et s'il s'agit d'un immeuble collectif,
- la nature et la consistance des travaux pour lesquels l'autorisation est demandée,
- la surface de plancher des futurs logements, la hauteur sous plafond et le volume habitable, la surface des baies,
- un plan côté faisant apparaître la situation avant et après travaux,
- le dossier technique amiante,
- le constat de risque d'exposition au plomb,
- une attestation sur l'honneur du demandeur attestant de l'exactitude des renseignements contenus dans la demande d'autorisation.

La demande d'autorisation de travaux est adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception, déposée contre décharge, ou adressée par voie électronique (CRPA, art. L. 112-8). La demande et le dossier qui l'accompagne sont établis en 5 exemplaires pour l'envoi par pli recommandé ou déposé contre décharge. Un exemplaire supplémentaire du dossier doit être fourni lorsque la décision est subordonnée à l'avis ou à l'accord de l'autorité compétente dans le domaine de l'architecture et du patrimoine ou de l'architecte des Bâtiments de France (ABF).

L'autorisation de diviser sera accordée par le maire dans les 15 jours de la réception de la demande. Le défaut de réponse dans le délai de 15 jours vaudra autorisation (CCH, art. L. 111-6-1-3, al. 2)

Une division sans autorisation peut être sanctionnée de 15.000 € d'amende, somme qui sera recouvrée par le Préfet, qui sera ensuite versée à l'Agence Nationale de l'Habitat. S'il y a récidive dans les 5 ans, l'amende pourra être portée à 25.000 €, toujours au profit de l'ANAH. Il y aura aussi la possibilité de poursuite pénale.

Si les travaux imposent de déposer un permis de construire ou une demande préalable, dans ces cas-là, il n'est pas nécessaire de faire une demande de permis de division. En effet, dès lors que la décision a fait l'objet d'un accord de l'autorité compétente pour délivrer cette autorisation préalable, alors cela est suffisant.

Les différents motifs de refus possibles pour une demande de division sont les suivants :

- Motif de refus n°1 : lorsque le bien ou l'immeuble est frappé par un arrêté d'insalubrité ou un arrêté de péril ;
- Motif de refus n°2 :
 - ✓ d'une part, le décret décence qui impose que le logement doit comporter au moins une pièce principale présentant : une surface habitable de 9 m² et une hauteur sous plafond minimale de 2,20 mètres, ou un volume habitable de 20m³. Attention, on en parle peu, mais aussi le Règlement Sanitaire Départemental qui est davantage restrictif.
 - ✓ D'autre part, l'Article L111-6-1 précise que les locaux à usage d'habitation doivent respecter une superficie et un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m² et à 33 m³.

- **Motif de refus n°3** : Ne pas avoir les équipements minimaux pour qu'un bien soit habitable à savoir :
 - ✓ équipement électrique ;
 - ✓ alimentation en eau potable ;
 - ✓ évacuation des eaux usées ;
 - ✓ au moins une fenêtre, afin que le bien soit considéré comme décent (décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent).
- **Motif de refus n°4** : lorsque le bien prévu à la division n'a pas fait l'objet des diagnostics obligatoires qui sont entre autres le DPE, le Constat de risque d'exposition au plomb, l'état mentionnant la présence ou l'absence d'amiante.
- **Motif de refus n°5** : lorsque les logements créés suite à la division ne correspondent pas à la taille minimum imposée par le plan local d'urbanisme.

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu l'article L151-14 du code de l'urbanisme ;

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, et notamment son article 91 ;

Vu l'arrêté du 08 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 ;

Vu le périmètre annexé correspondant au cœur de ville de Manduel, secteur identique à celui de l'aide communal au ravalement de façades ;

Considérant que la ville de Manduel constate le développement de logements issus de la division de logements existants, à la fois au sein d'habitations individuelles et au sein d'immeubles collectifs ;

Considérant que ce phénomène peut conduire à la création de logements de mauvaise qualité ne répondant pas aux exigences minimales d'habitabilité et de sécurité des occupants ;

Considérant que la demande d'autorisation préalable doit permettre de prévenir et de sanctionner la mise sur le marché du logement de biens ne répondant pas aux exigences minimales d'habitabilité et de sécurité, dans un objectif de protection des futurs occupants ;

Où l'exposé du rapporteur ;

Après en avoir délibéré, et avoir voté à l'unanimité ;

ARTICLE 1. Le conseil municipal instaure une autorisation préalable à division (dit permis de diviser) sur le secteur du centre-ville, dont le périmètre est joint en annexe de la présente délibération, et selon les modalités décrites dans celle-ci.

ARTICLE 2. Le maire, ou son représentant, est autorisé à signer tous les documents permettant la mise en œuvre de la présente délibération.

Convocation : 04 mai 2022

Affichage ordre du jour : 04 mai 2022

Présents : 22

Suffrages exprimés : 26

Absents : 7

Pour extrait certifié conforme

Le Maire,

Jean-Jacques GRANAT

