

## Qu'est-ce que le permis de diviser ?

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.

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

## 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.

## 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.

**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 aux travaux 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.

**Votre dossier doit contenir les éléments suivants :**

- Le formulaire de demande d'autorisation préalable aux travaux de division dûment complété disponible au service technique de votre mairie ou sur le site internet : <https://www.caudresis-catesis.fr/l-habitat/permis-de-diviser.html> ;
- La nature et la consistance des travaux ;
- 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 surface de plancher des futurs logements, la hauteur sous plafond et le volume habitable, la surface des baies ;
- Dossier technique amiante mentionné à l'article R.1334-29-5 du code de la santé publique ;
- Un plan côté faisant apparaître la situation avant et après travaux.

**Que doit figurer sur mon plan ?**

- Le plan doit respecter l'échelle 1/50° (ou 1/100°) ;
- Vues en plans des différents niveaux concernés par la division en matérialisant les logements créés et en précisant la nature des pièces ;
- Etat détaillé des surfaces habitables (hauteur sous plafond > 1m80) ;
- Matérialisation des gaines techniques (distribution électricité, gaz, eau, évacuation EU) ;
- Emplacement des compteurs (Eau, électricité, gaz) et des tableaux électriques ;
- Matérialisation des isolants (murs, combles, rampants, sols) thermiques et phoniques avec leurs caractéristiques (nature, résistance thermique) ;
- Coupe de l'immeuble permettant d'évaluer les surfaces dont les hauteurs sous plafond sont < 1m80
- Emplacement du local poubelle.

## Matériaux et équipements

- VMC (type : simple flux, hygro, double flux) ou indication de présence de ventilations dans les pièces humides
- Si chauffage gaz : type de chaudière et emplacement
- Si chauffage électrique : type de convecteur et emplacement
- Si chauffage autre : type
- Si ballon d'eau chaude électrique : type, contenance et emplacement
- Si changement menuiseries extérieures : type et coefficient thermique

## Le propriétaire complète et transmet le dossier :

- Directement en ligne sur le site internet de la CA2C : <https://www.caudresis-catesis.fr/l-habitat/permis-de-diviser.html> ;
- Par voie électronique (confère adresse courriel du service instructeur) ;
- En déposant directement en mairie le dossier complet.

MAIRIE DE CAUDRY SERVICE URBANISME Service-technique@mairie.caudry.fr 03 27 75 70 10	MAIRIE DE LE CATEAU-CAMBRESIS SERVICE URBANISME servicestechniques@lecateau.fr 03 27 84 12 72
---	--

## Etape 2 La 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 courriel du service instructeur précisant les points à compléter et/ou indiquant les pièces 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.

## Etape 3 La visite de contrôle

Une fois la demande transmise à la ville, le service instructeur contacte le propriétaire ou son mandataire pour fixer une visite de contrôle de l'immeuble.

Lors de la visite, l'instructeur 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'instructeur rédige un rapport de visite et formule un avis (favorable/défavorable) destiné à la CA2C.

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 4 La décision

A l'appui du rapport de visite et de l'avis du service instructeur de la collectivité, la CA2C prend une décision (Autorisation /Refus).

La décision est notifiée au propriétaire, au plus tard 15 jours après la réception du dossier, par voie électronique.

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 le service urbanisme de la Ville afin de procéder à une visite de contrôle.

## Quelles sanctions ?

En cas de division réalisée sans autorisation, le contrevenant s'expose à 15 000 euros d'amende et 25 000 euros en cas de nouveau manquement dans les 3 ans (*CCH, art. L.183-14*). Le produit des amendes est reversé à l'ANAH.

L'amende administrative est proportionnée à la gravité des manquements constatés et ne peut être prononcée plus d'un an à compter de la constatation des manquements.

En cas de mise en vente, location ou mise à disposition d'autrui des locaux destinés à l'habitation et provenant d'une division réalisée en méconnaissance des interdictions définies aux articles L.126-17 et 126-21, le contrevenant s'expose à une sanction de deux ans d'emprisonnement et de 75 000 €. (*CCH, art. L.183-15*).

## Questions / réponses

### **Le produit des amendes sera reversé directement à l'ANAH. Concrètement pour quoi faire ?**

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.

### **Mon logement est géré par une agence immobilière, qui doit se charger d'effectuer cette demande?**

Les agences immobilières peuvent prendre en charge cette procédure. Néanmoins, ce n'est pas une obligation. Il est conseillé de vous rapprocher de votre agence immobilière afin de vérifier les clauses du mandat.

**Pour toute information complémentaire, merci de contacter :**

MAIRIE DE CAUDRY SERVICE URBANISME Service-technique@mairie.caudry.fr 03 27 75 70 10	MAIRIE DE LE CATEAU-CAMBRESIS SERVICE URBANISME servicetechniques@lecateau.fr 03 27 84 12 72
---	---