

PERMIS de DIVISER

Guide pratique



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

2023

PERMIS de DIVISER

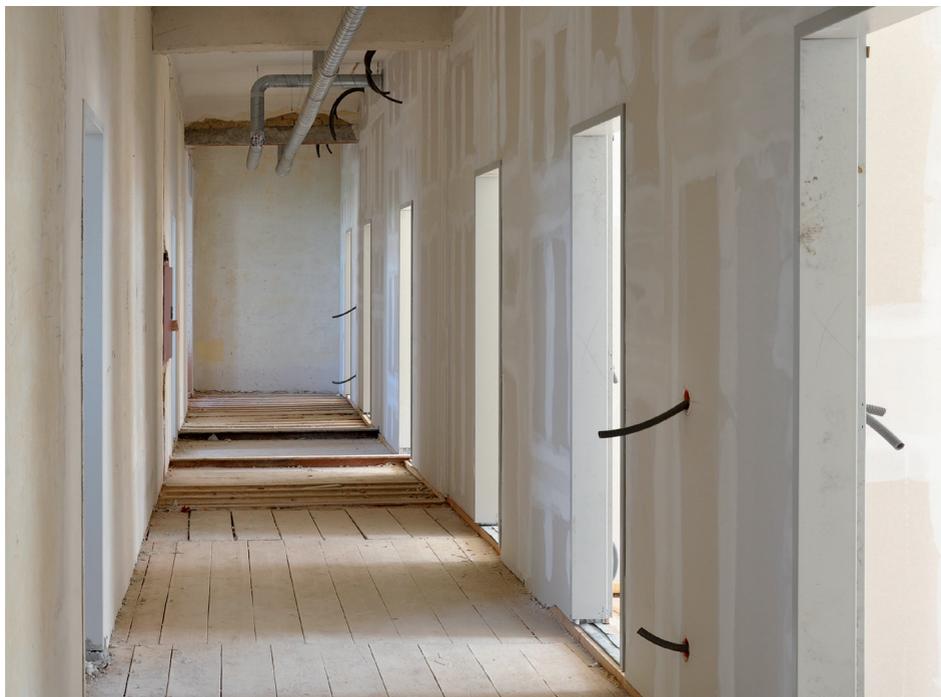


Photo : © Fotolia-photo 5000

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 ».

Le permis de diviser a été mis en place sur la commune de Boulogne-sur-Mer le 1^{er} mai 2018. Au vu du bilan positif, les communes Le Portel, Outreau et Saint-Martin-Boulogne ont rejoint le dispositif au 2 janvier 2019, et la commune de Wimereux le 2 novembre 2023. Le permis de diviser pourra être étendu à d'autres communes par la suite. Il est donc demandé à tout propriétaire privé souhaitant diviser son bien (maison ou immeuble) situé sur le périmètre en annexe, de disposer d'un permis de diviser. Ce permis est nécessaire pour

: pourquoi ?

la création d'un ou plusieurs logements. Il sera délivré par la Communauté d'agglomération du Boulonnais si les futurs logements respectent les conditions de sécurité et de salubrité.

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-boulonnais.fr

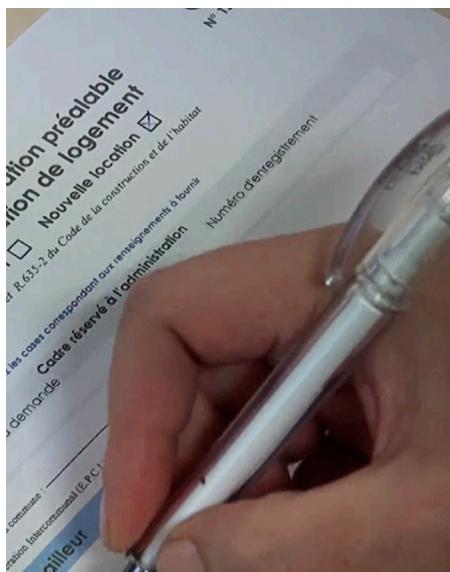


Cadre juridique

- La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite « Loi ALUR », et son 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, 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 patrimoine.
- par délibérations du 4 octobre 2017, 25 juin 2018 et 20 décembre 2018, le Conseil Communautaire de la CAB a instauré le principe du permis de diviser (*périmètre défini / voir doc. joint*).



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.

ÉTAPE 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 détaillés et mis à l'échelle (voir page 6).

ÉTAPE 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**, la CAB contactera le propriétaire bailleur en précisant les points à compléter et/ou indiquant les pièces manquantes à fournir. Le propriétaire

: mode d'emploi

dispose d'un délai de 15 jours pour fournir les pièces manquantes. Passé ce délai, la demande sera 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.

ÉTAPE 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

ÉTAPE 4

DÉCISION

- À 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 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 14 m² et à 33 m³, 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).

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** (ht 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

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

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** a mis en place en 2018 un « **Permis de Diviser** ». Un bailleur ne peut désormais 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