

VOTRE AGGLOMÉRATION VOUS INFORME

MARNEet**GONDOIRE**

communauté d'agglomération

LE PERMIS DE DIVISER TOUT SAVOIR

À DESTINATION
DES PROPRIÉTAIRES

ARTS &
LETTRES

ENVIRONNEMENT

TOURISME

TERRITOIRE

HABITAT

SÉCURITÉ &
PRÉVENTION

ACTION
SOCIALE



PERMIS DE DIVISER : POURQUOI ?

La Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire s'engage dans la lutte contre l'habitat indigne et insalubre en mettant en place le dispositif d'autorisation préalable aux travaux de division aussi appelé "Permis de diviser". En effet, le territoire rencontre des problématiques de logements dégradés, parfois loués dans de mauvaises conditions.

À partir du 1^{er} juillet 2023, il est demandé aux propriétaires d'une maison ou d'un immeuble situé dans un périmètre défini de votre commune, de disposer d'un permis de diviser pour créer un ou des logements supplémentaires.

Étendu à d'autres communes de l'agglomération et gage d'un habitat digne, ce mécanisme de contrôle du parc locatif met fin à la multiplication des logements insalubres et des marchands de sommeil.



CADRE JURIDIQUE

- La loi n°2014-366 dite loi ALUR (loi pour l'accès au logement et à un urbanisme décent) du 24 mars 2014 et son décret 2016-1790 du 19 décembre 2016 relatif aux régimes de déclaration et d'autorisation préalable de mise en location, renforcent la lutte contre l'habitat indigne, en permettant aux collectivités de mieux contrôler la qualité du parc locatif de leur territoire.
- Pour rappel, selon l'article 6 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs :
"Le bailleur est tenu de remettre un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique et à la santé, répondant à un critère de performance énergétique minimal, et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation".

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

- Assurer un logement digne aux locataires
- Lutter contre les marchands de sommeil
- Limiter les nuisances tant pour les occupants que pour le voisinage (problèmes de stationnement, de dépôt de déchets, de bruit, etc.)
- Améliorer le patrimoine et l'attractivité du territoire



QUI EST CONCERNÉ ?

Tout propriétaire dont le bien se situe dans le périmètre défini par la commune a l'obligation de demander l'autorisation préalable pour diviser sa propriété et créer un ou des logements supplémentaires.

Tout projet de division nécessitant des travaux extérieurs (par exemple création d'une ouverture) et/ou la création de stationnements liés aux logements créés devra faire l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme (cf. plan local d'urbanisme de la commune).

ÉTAPE 1

DÉPÔT DE LA DEMANDE PRÉALABLE DE TRAVAUX DE DIVISION

Le propriétaire a l'obligation de déposer une demande d'autorisation préalable :

- En utilisant le formulaire de demande d'autorisation préalable à la division.
- En annexant un dossier comportant :
 - Le cas échéant, la ou les autorisations d'urbanisme liée(s) au projet.
 - Un plan côté en trois dimensions (longueur, largeur et hauteur) faisant apparaître la situation avant et après travaux à l'intérieur et à l'extérieur de l'immeuble/maison.
 - Le dossier technique amiante mentionné à l'article R. 1334- 29-5 du code de la santé publique. Pièce obligatoire pour tous les logements construits avant 1997.
 - Le constat de risque d'exposition au plomb mentionné à l'article R. 1334-12 du code de la santé publique. Pièce obligatoire pour tous les logements construits avant 1949.
 - Des photographies de l'immeuble existant.

Les documents peuvent être déposés directement en mairie, envoyés par voie postale en courrier recommandé avec A/R ou par email.

ÉTAPE 2

REMISE D'UN RÉCÉPISSÉ

• Si le dossier est complet :

Le propriétaire recevra un récépissé de dépôt. La Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire disposera d'un délai de 1 mois à compter de la date de dépôt du dossier complet pour délivrer l'autorisation ou rejeter la demande. Ce récépissé de dépôt ne vaut aucune-ment autorisation de diviser.

• Si le dossier est incomplet :

Le propriétaire sera contacté pour lui préciser les éléments manquants. Il disposera d'un mois pour fournir les éléments. Passé ce délai, la demande sera refusée et le propriétaire se verra dans l'obligation de déposer une nouvelle demande.

FORMULAIRE "PERMIS DE DIVISER"

Téléchargez le formulaire de demande d'autorisation préalable à la division sur www.marneetgondoire.fr rubrique Aménagement > Habitat > Permis de diviser



ÉTAPE 3

VISITE DE CONTRÔLE DU LOGEMENT

- Une fois la demande complétée, la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire contacte le propriétaire ou son mandataire pour fixer une visite de contrôle du logement qui est un préalable obligatoire à tout délivrance d'une autorisation ou d'un refus de diviser.
- Au terme de la visite, un rapport de visite est rédigé. Ce rapport formule un avis (favorable/défavorable).

ÉTAPE 4

DÉCISION

- À l'appui du rapport de visite et de l'avis des services de la collectivité, une décision est prise (autorisation / refus)
- La décision est notifiée au propriétaire et/ou mandataire, au plus tard 1 mois après la réception du dossier, par voie postale ou 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 d'un constat des désordres constatés.
- Le propriétaire dont les logements se situent dans un périmètre soumis à l'autorisation préalable de mise en location devra déposer une demande de permis de louer, avant la première mise en location.



QUESTIONS/RÉPONSES

Quels sont les motifs d'un refus par la collectivité ? Le refus peut être motivé lorsque :

- *Le bien est prévu pour mettre à disposition des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14m² et à 33m³ (article L. 111-6-1-2 du CCH) ou ne respecte pas les proportions et les tailles minimales fixées par le plan local d'urbanisme (article L. 151-14 du CCH).*
- *Le bien est dépourvu 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.*
- *Le bien n'a pas fait l'objet de diagnostics amiante ou plomb (GREP) alors qu'il y est soumis.*
- *Le logement porte atteinte à la sécurité des futurs occupants ou à la salubrité publique (article L. 111-6- 1-1 du CCH).*

Que dois-je faire en cas de refus de permis de diviser mon bien ?

Lorsqu'un refus vous a été opposé, il est motivé et accompagné d'une liste des désordres constatés.

Une fois les travaux réalisés par le propriétaire, vous devez déposer une nouvelle demande de permis de diviser.

Que doit figurer sur mon plan ?

- Vues en plans des différents niveaux concernés par la division en matérialisant les logements créés et en précisant la nature des pièces, leur surface (minimum 14m²) et leur volume (minimum 33m³)
- État détaillé des surfaces habitables (hauteur sous plafond supérieur à 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)
- Plan en coupe de l'immeuble permettant d'évaluer les surfaces dont les hauteurs sous plafond sont supérieures à 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



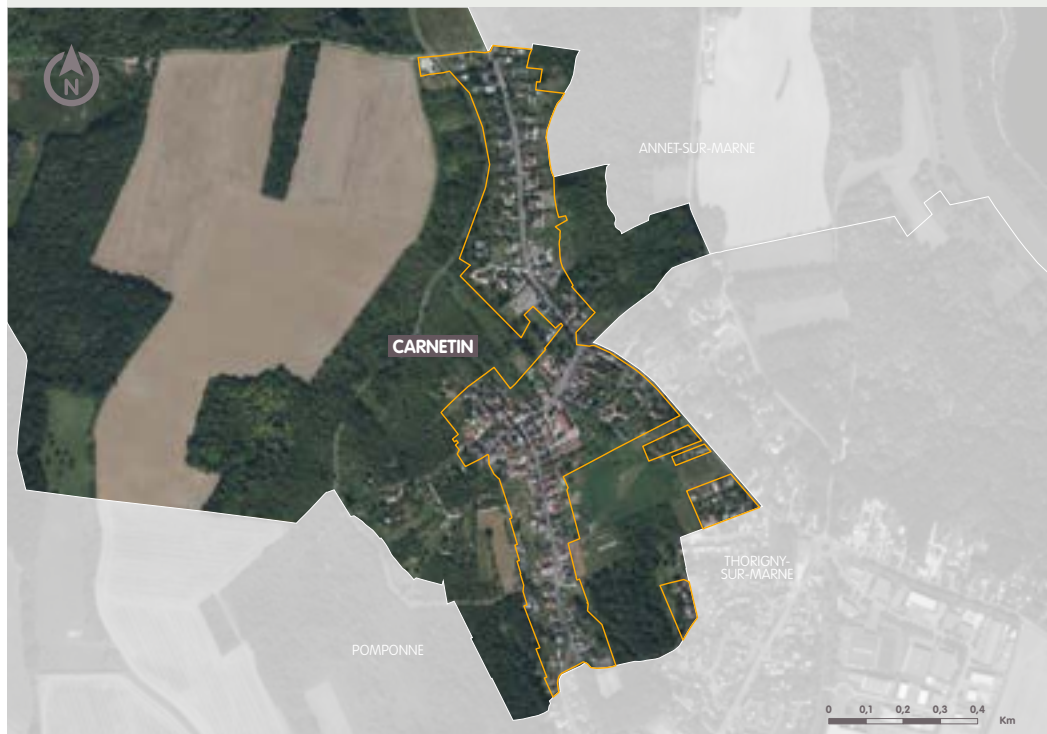
J'ai obtenu une autorisation préalable aux travaux de division, dois-je déposer une demande d'autorisation préalable à la mise en location pour chaque logement ?

OUI, avant toute mise en location, une demande d'autorisation préalable à la mise en location est obligatoire si le logement est situé dans le périmètre du permis de louer de la commune.

PLUS D'INFORMATIONS
concernant le permis de louer sur
www.marneetgondoire.fr
rubrique Aménagement > Habitat >
Permis de louer

ACCÈS À LA DEMANDE D'AUTORISATION PRÉALABLE À LA DIVISION DU LOGEMENT
sur www.marneetgondoire.fr rubrique Aménagement > Habitat > Permis de diviser

LE PÉRIMÈTRE DE CARNETIN



Chemin de la Fosse Colas

Rue des Gloriettes

Chemin de l'Entonnoir

Rue de la Croix

Rue Albert Mattar

Rue des Combeaux

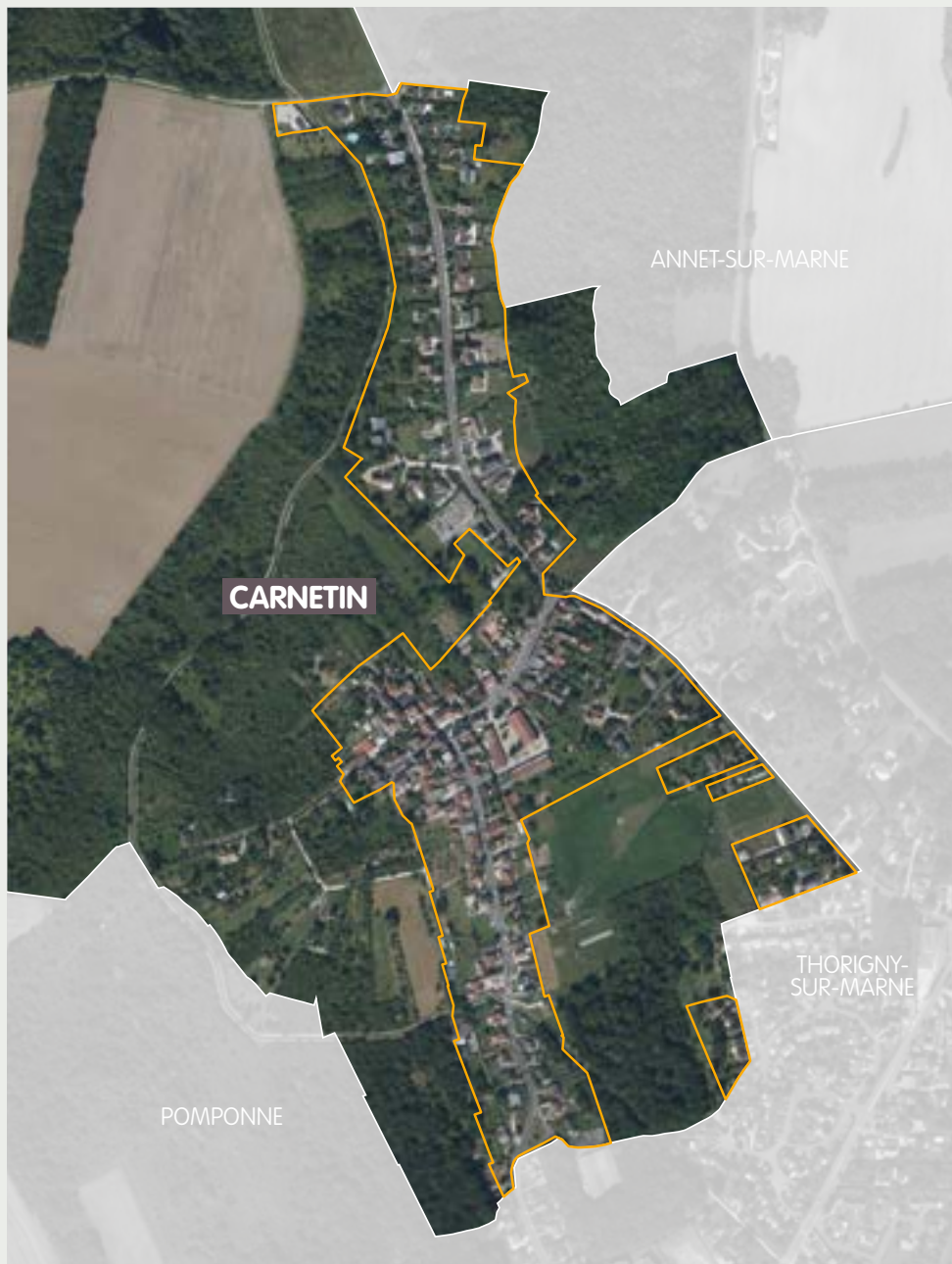
Cour des Courants

Cour des Gros

Ruelle des Vignes n° 1

Rue des Hauts Vallières du 79 au 91

LE PÉRIMÈTRE DE CARNETIN





LES 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).
- Dans le cas de division malgré un refus de la collectivité : le propriétaire risque **jusqu'à deux ans de prison et 75 000 € d'amende**. Le produit de ces amendes sera directement versé à l'Agence nationale de l'habitat (ANAH).
- L'ANAH 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 aux ressources modestes.



© Muriel Teyssier.

LE DÉPÔT DES DOSSIERS S'EFFECTUE DANS LA COMMUNE OÙ SE SITUE LE BIEN



MAIRIE DE CARNETIN

32 rue Albert Mattar • 77400 CARNETIN

01 64 30 24 20 • mairie.carnetin@wanadoo.fr

Horaires d'ouverture

Lundi, mardi et jeudi de 13h à 16h30

Mercredi de 8h30 à 12h et de 13h à 16h30

Vendredi de 13h à 16h30 (hors vacances scolaires)



Scannez ce QR CODE
pour télécharger le formulaire

MARNE et GONDOIRE

communauté d'agglomération

Communauté d'Agglomération
de Marne et Gondoire

1 rue de l'Étang • 77600 BUSSY-SAINT-MARTIN

     Marne et Gondoire Agglo