

PERMIS DE DIVISER

GUIDE PRATIQUE

Édition janvier 2024

Améliorer la qualité des logements

Lutter contre l'habitat indigne

Cœur d'Ostrevent s'engage

**À compter du
1^{er} janvier 2023**



Cœur
de Communes
d'Ostrevent

CONTEXTE ET OBJECTIF

Cœur d'Ostrevent s'engage afin d'améliorer plus encore la qualité des logements. En effet, il reste un nombre important de logements locatifs privés sur notre territoire qui n'offrent pas aux locataires toutes les garanties de décence et de confort thermique requises à l'heure de la transition climatique. De même, la lutte contre l'habitat indigne doit se poursuivre.

La mise en place du **Permis de Diviser** va permettre :

- De lutter contre les marchands de sommeil.
- D'assurer aux locataires une offre de logements décents.
- De stopper l'hyper-densification.
- D'améliorer le patrimoine et l'attractivité du territoire.
- De valoriser les propriétaires bailleurs vertueux.

À PARTIR DE QUAND ?

Le Permis de Diviser est institué **à compter du 1^{er} janvier 2023**.

QUI EST CONCERNÉ ?

Tout propriétaire d'un bien sur le périmètre défini (*voir page 8*) qui souhaite le diviser pour créer plusieurs logements.

Le propriétaire devra déposer une demande d'autorisation préalable de division à Cœur d'Ostrevent ou directement à la Mairie, même lorsqu'une autorisation d'urbanisme n'est pas nécessaire.

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.



DÉPÔT DE LA DEMANDE D'AUTORISATION PRÉALABLE À LA DIVISION

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

1. Le formulaire de demande d'autorisation préalable à la division

Téléchargeable sur <https://coeurdostrevent.fr/> ou sur le site d'Aniche et de Somain

2. Un dossier de diagnostic technique (DDT) comprenant :

- Un diagnostic de performance énergétique (DPE) de moins de 10 ans.
- Un diagnostic plomb pour les logements construits avant 1949 (Contrat des Risques d'Exposition au Plomb).
- Un diagnostic amiante pour les logements construits avant le 1^{er} juillet 1997 (copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence d'amiante).
- Un diagnostic électricité et gaz si les installations ont plus de 15 ans.

3. Les plans cotés avant et après travaux

4. L'État des Servitudes, Risques et d'Informations sur les Sols (ESRIS)

Les documents doivent être transmis à la Mairie de la commune dans laquelle se trouve le bien à diviser (voir page 7, contacts des communes concernées).

Ils peuvent être envoyés soit :

- Par mail.
- Par voie postale.
- Par dépôt.

⚠ Pour les transmissions par mail, pour les communes d'Auberchicourt, Fenain, Hornaing, Lewarde, Masny et Montigny-en-Ostrevent, les propriétaires doivent **nécessairement doubler leur envoi** à l'adresse suivante : permisdeloueretdediviser@cc-coeurdostrevent.fr



OBTENTION D'UN RÉCÉPISSÉ

Vérification de la complétude du dossier.

- **Si le dossier de demande est complet :**

La commune délivre un récépissé de demande d'autorisation mais il ne vaut aucunement autorisation.

- **Si le dossier de demande est incomplet :**

Le propriétaire est informé des éléments manquants à fournir. Il dispose d'un délai d'un mois pour compléter son dossier. Passé ce délai, la demande est refusée et le propriétaire se voit dans l'obligation de déposer une nouvelle demande.



DÉCISION

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

Autorisation simple Le propriétaire peut réaliser les travaux de division de son bien.

Autorisation sous conditions de travaux Dans ce cas, des prescriptions de travaux sont imposées au propriétaire. Une visite de contrôle sera réalisée pour vérifier que les prescriptions ont bien été suivies.

Refus Une décision de rejet est prise si la division de l'immeuble porte atteinte :

- À la sécurité ou à la santé de ses occupants.
- Aux règles d'urbanisme concernant en particulier les règles de stationnement.

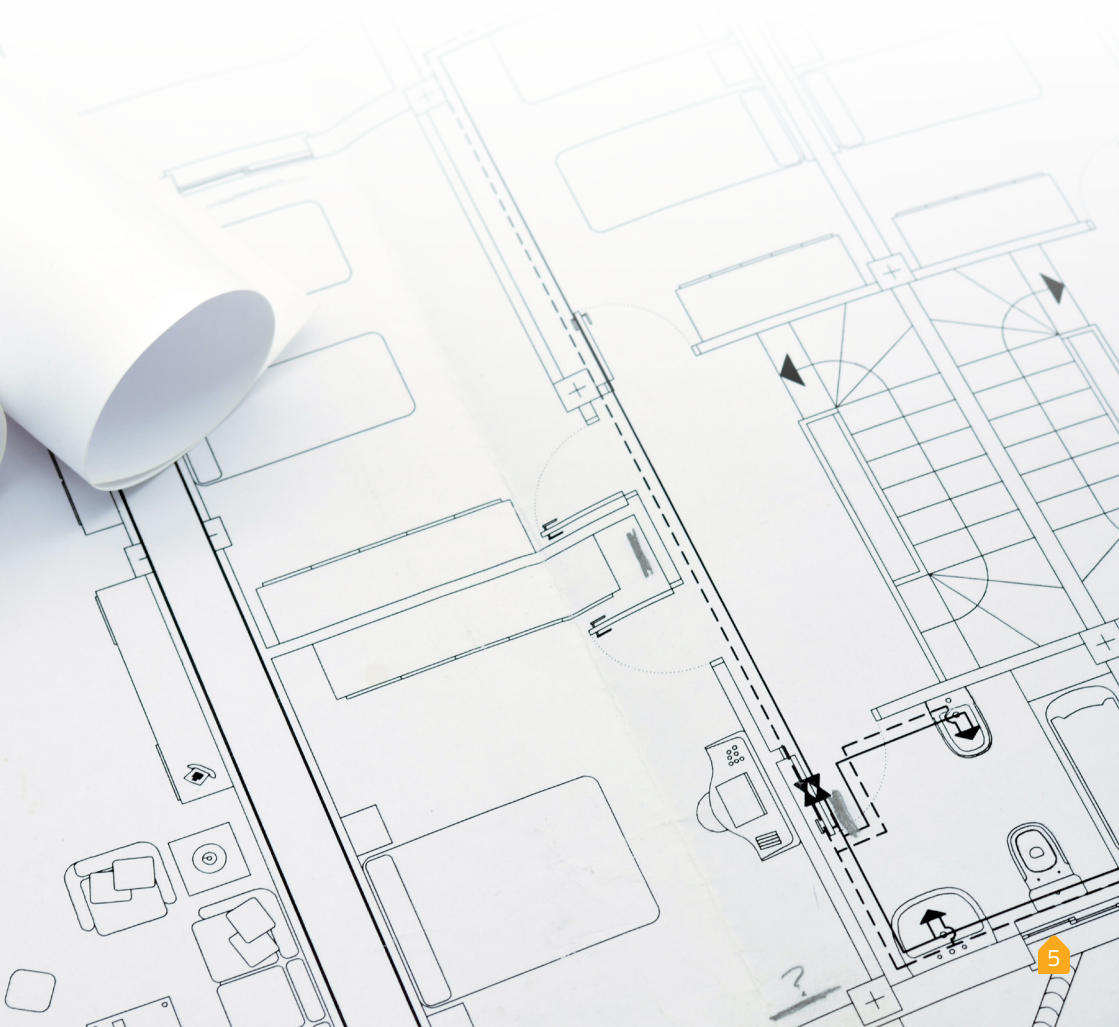
Cette décision est assortie de la description des désordres constatés et de la prescription des travaux à mettre en œuvre pour y remédier.

Si le propriétaire souhaite toujours diviser son bien, il doit déposer une nouvelle demande préalable de division.

De plus, le propriétaire dont les logements se situent dans un périmètre soumis à l'autorisation préalable de mise en location doit également déposer une demande de Permis de Louer avant la première mise en location.

SANCTIONS

- Dans le cas d'**une absence de dépôt de demande d'autorisation préalable de diviser son bien**, le propriétaire contrevenant peut se voir sanctionner d'une amende allant jusqu'à **15 000 €**. En cas de nouveau manquement dans un délai de 3 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 est directement versé à l'Agence nationale de l'habitat (ANAH). Cet établissement public a pour mission d'améliorer le parc de logements privés existants. Il accorde des aides financières pour la réalisation de travaux aux propriétaires occupants, bailleurs privés et copropriétaires.





Quels sont les liens avec les autorisations d'urbanisme ?

Lorsque les opérations de division requièrent une autorisation d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, etc...), celle-ci tient lieu d'autorisation de division.

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

L'autorisation de division peut-être refusée si :

- **La demande d'autorisation contrevient aux règles de division** (article L.111-6-1 du Code de la Construction et de l'Habitation) si les locaux à usage d'habitation ont :
 - Une superficie inférieure à 14 m².
 - Un volume habitable inférieur à 33 m³.
 - Une absence d'installation d'alimentation en eau potable.
 - Une absence d'installation d'évacuation des eaux usées.
 - Une absence d'accès à la fourniture de courant électrique.
 - Une absence de diagnostic amiante.

- **Le logement porte atteinte à la sécurité des futurs occupants ou à la salubrité publique** (article L. 111-6-1-1 du Code de la Construction et de l'Habitation).

- **Le non-respect des règles d'urbanisme, en particulier les règles liées au stationnement.**

	ADRESSE	HORAIRES D'OUVERTURE	TÉLÉPHONE	MAIL
ANICHE	6, rue Henri Barbusse 59580 ANICHE	Du lundi au vendredi de 08h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00 Le samedi de 08h30 à 12h00	03 27 99 91 11	urbanisme@aniche.fr
AUBERCHICOURT	3, place Suzanne Lanoy BP 10 59165 AUBERCHICOURT	Du lundi au mardi de 08h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00 Du mercredi au vendredi de 08h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00	03 27 92 43 30	urbanisme@auberschicourt.fr
FENAIN	Place de Nos Fusillés 59179 FENAIN	Du lundi au vendredi de 08h30 à 12h00 et de 14h00 à 17h00	03 27 86 90 00	urbanisme@ville-fenain.fr
HORNAING	12, rue Jean Jaurès 59171 HORNAING	Du lundi au vendredi de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00 Le samedi de 10h00 à 12h00	03 27 21 96 00	mairie@hornaing.fr
LEWARDE	106, rue Jean Jaurès 59287 LEWARDE	Du lundi au vendredi de 08h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h00	03 27 97 37 37	mairie-de-lewarde@wanadoo.fr
MASNY	41, rue Fauqueux 59176 MASNY	Le lundi de 08h00 à 12h00 et de 15h30 à 18h30 Du mardi au vendredi de 08h00 à 12h00 et de 13h30 à 18h30 Le samedi de 09h00 à 12h00	03 27 99 79 79	virginie.baranski@ville-masny.fr
MONTIGNY-EN-OSTREVENT	Place Kennedy 59182 MONTIGNY- EN-OSTREVENT	Du lundi au vendredi de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00	03 27 95 94 85	bnoreux@ mairie-montigny59182.fr
SOMAIN	Place Jean Jaurès 59490 SOMAIN	Du lundi au vendredi de 08h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00	03 27 86 93 00	permislouerdiviser @ville-somain.fr

