

VILLE D'HÉROUVILLE SAINT-CLAIR



Permis de diviser

GUIDE PRATIQUE >>>

ÉDITION JUILLET 2023



CADRE JURIDIQUE

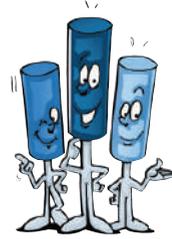
■ La loi n° 2014-366 du 24 mars pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite « Loi ALUR » et son décret n° 2016-1790 du 19 décembre 2016 relatif aux régimes de déclaration et d'autorisation préalable de diviser, permettent aux collectivités de renforcer la lutte contre l'habitat indigne sur leur territoire.

■ Par délibération de la Communauté urbaine Caen la mer du 12 novembre 2020, le principe de la mise en place du permis de diviser a été adopté, avec un régime d'autorisation préalable, à compter du 1^{er} juin 2021.

■ Par délibération de la Communauté urbaine Caen la mer du 8 décembre 2022, le périmètre du dispositif a été élargi à une part significative du territoire communal.



En quoi consiste le **permis de diviser** ?



La Ville d'Hérouville Saint-Clair s'engage dans la lutte contre l'habitat indigne et insalubre en mettant en place le dispositif du « Permis de diviser ».

En effet, cela fait suite à un diagnostic sur le territoire hérouvillais mettant en évidence un risque de développement d'un habitat dégradé (logement indécent et/ou insalubre) dans certains secteurs, notamment dans les copropriétés dont 73% ont été construites dans les années 1960/1980.

Pour assurer un logement digne aux locataires, lutter contre les marchands de sommeil et améliorer l'attractivité de son territoire par son patrimoine, la Ville d'Hérouville Saint-Clair a ainsi décidé, dans le cadre de la loi ALUR du 24 mars 2014, d'instaurer un permis de diviser sur une partie significative du périmètre communal. L'arrêté du 8 décembre 2016 relatif aux modalités de constitution 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.

À compter de juillet 2023, dans une partie significative du territoire communal (voir dernière page), tout propriétaire d'une maison ou d'un immeuble souhaitant diviser son bien pour créer un ou des logements supplémentaires, devra disposer d'un permis de diviser. Pour ce faire, il devra déposer une demande d'autorisation pour diviser son bien auprès du service urbanisme de la Ville d'Hérouville Saint-Clair.

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 locataire.

Quelle est la procédure à suivre ?

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 Mairie ou par lettre recommandée avec accusé de réception (Hôtel de Ville, Service urbanisme, 11 place François-Mitterrand, 14200 Hérouville Saint-Clair).

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 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 à la mairie ou sur le site internet de la ville <http://www.herouville.net> et en le déposant complété directement en mairie ou en l'envoyant en mairie par voie postale en courrier recommandé avec accusé de réception
 - En annexant la liste des plans : le plan de coupe, le plan de distribution et d'aménagement intérieur, le plan de masse et le plan de situation.
-



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 courrier de la Ville 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, 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) destiné à la collectivité.

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 des services de la collectivité**, le maire 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 Ville afin de procéder à une visite de contrôle.
-

Des sanctions financières pour les contrevenants

■ 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)

Informations complémentaires

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.

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 la Ville par mail : urbanisme@herouville.net

HÉROUVILLE SAINT-CLAIR

Périmètre soumis au Permis de diviser



Ville d'Hérouville Saint-Clair SERVICE URBANISME

Hôtel de Ville

11 place François-Mitterrand

14200 Hérouville Saint-Clair

Courriel : urbanisme@herouville.net

Site : www.herouville.net

