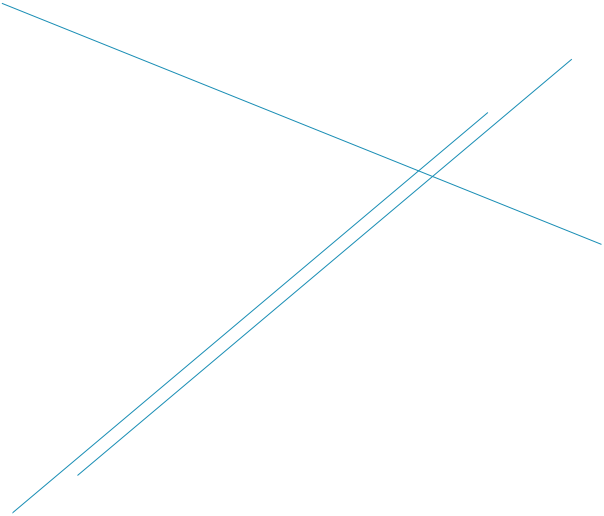
AGGLO-SAINTQUENTINOIS.FR

Permis de diviser

Guide pratique

AGGLO DU SAINT QUENTINOIS

l'Agglo proche de vous !



Permis de diviser

Guide pratique

L'Agglo du Saint-Quentinois 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 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».

Concrètement, à partir du 1er mai 2021, tout propriétaire d'une maison ou d'un immeuble souhaitant diviser son bien, ***situé à Saint-Quentin,*** pour créer un ou des logements supplémentaires, devra disposer d'un permis de diviser. Il sera délivré par l'Agglo du Saint-Quentinois si les futurs logements respectent les conditions de sécurité et de salubrité.

Freddy GRZEZICZAK
Vice-président en charge de
la politique de l'habitat

Frédérique MACAREZ
Maire de Saint-Quentin
Présidente de l'Agglo du Saint-Quentinois

Qu'est-ce que le permis de diviser ?

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.

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.

• **Par délibération du 23 septembre 2020,** le conseil communautaire de l'Agglo a institué le permis de diviser, à compter du 1er mai 2021, avec un régime d'autorisation préalable.

Qui est concerné ?

Tout propriétaire d'un immeuble sur Saint-Quentin 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 à l'Agglo du Saint-Quentinois.

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.

Mode d'emploi

01 **sans frais de dossier**

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, comprenant :

- Le formulaire est disponible sur agglo-saintquentinois.fr
- Ou déclaration de travaux/permis de construire.
- Plans cotés faisant apparaître la situation avant/après
- Dossier technique amiante
- Constat de risque d'exposition au plomb

Les documents peuvent être :

- Déposés à l'accueil de l'Agglo du Saint-Quentinois 58 boulevard Victor Hugo à Saint-Quentin
- Envoyés par voie postale en courrier recommandé avec accusé de réception à l'Agglo du Saint-Quentinois
- Ou par voie électronique : *infohabitat@casq.fr*

02 REMISE D'UN RÉCÉPISSÉ

Si le dossier de demande est complet :

L'Agglo délivre un accusé de réception sous 8 jours. 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 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.

03 DÉCISION

à l'appui de l'avis des services, l'Agglo 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 l'Agglo du Saint-Quentinois. Une visite pourra être demandée pour mieux apprécier les documents écrits.

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.

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.

Q&R

Dois-je déposer une demande d'autorisation préalable de division (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.
Lorsqu'une demande d'urbanisme (permis de construire ou déclaration préalable) a été faite, la décision d'urbanisme, y compris pour les obligations de stationnement ou les couleurs des façades, vaut décision et tient donc lieu d'autorisation préalable de division, en cas d'accord de l'autorité compétente.

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 14m^2 et à 33m^3, 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).

Permis de louer

Pour votre information, l'Agglo du Saint-Quentinois a également mis en place le «permis de louer». L'avantage du permis de louer est de proposer sur le marché un logement digne et de stopper la location des logements insalubres en veillant à la sécurité physique et à la santé des occupants.

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

Pour diviser et louer un appartement ou une maison, demandez votre permis !

infohabitat@casq.fr

AGGLO DU SAINT QUENTINOIS

l'Agglo proche de vous !

Agglo j'écoute 03 23 06 30 06

agglo-saintquentinois.fr