

PERMIS de *diviser*

Guide
pratique

Argenteuil
s'engage pour un
habitat de qualité et
dans la lutte contre
l'habitat indigne
et insalubre.



  
argenteuil.fr
01 34 23 41 00



Dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne, l'Établissement public territorial Boucle Nord de Seine en lien avec la ville d'Argenteuil a décidé de mettre en place l'autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant dit « Permis de diviser » applicable depuis le 18 janvier 2021.

La mise en place du permis de diviser a pour but de renforcer la lutte contre la division pavillonnaire excessive dans la commune. Tout propriétaire doit soumettre au service Habitat une demande d'autorisation de diviser avant d'engager des travaux.

Parce que vivre dans des conditions décentes est un droit et que réhabiliter et protéger le patrimoine ancien sur la commune est une priorité : la municipalité a mis en place, avec le territoire Boucle-Nord-de-Seine, les permis de louer et de diviser.

Avec ces deux dispositifs ambitieux, nous souhaitons, d'une part, empêcher concrètement la location de logements insalubres dont tirent profits des marchands de sommeil peu scrupuleux de la loi au détriment de leurs locataires.

Nous voulons aussi, d'autre part, endiguer le phénomène de la division de logements individuels qui génère une hyper-densification dans le tissu pavillonnaire.

Ce combat pour qu'Argenteuil soit une ville agréable à vivre pour tous ses habitants repose sur la collaboration de toutes et tous. Bailleurs, propriétaires, professionnels de l'immobilier, nous comptons sur vous !



Véronique Laugier

Adjointe au maire
déléguée au Logement,
à l'Habitat et à la Politique de la ville
Conseillère territoriale



Georges Mothron

Maire d'Argenteuil
Vice-président
Boucle Nord de Seine

Qu'est-ce que le Permis de diviser ?

Le permis de diviser permet de renforcer la lutte contre l'habitat indigne, contre les marchands de sommeil et d'améliorer le patrimoine bâti pour une bonne attractivité du territoire.

La mise en place de ce dispositif permet aussi d'intervenir, en amont des travaux, afin de stopper l'hyper-densification, et assurer un logement digne aux locataires.



Cadre juridique

La loi n° 2014-366 en date 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, ainsi que la loi n° 2018-1021 en date du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi « Élan », rendent possible par l'Établissement public territorial, à la demande des villes, la mise en place de l'autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant dit « Permis de diviser ». Sont concernées les zones présentant une proportion importante d'habitat dégradé ou dans lesquelles l'habitat dégradé est susceptible de se développer.

Le Conseil de territoire du 10 juillet 2020 a approuvé la mise en œuvre, à compter du 18 janvier 2021, des permis de louer et de diviser sur la commune d'Argenteuil.

Qui est concerné ?

Tout propriétaire d'un immeuble sur le territoire d'Argenteuil ayant l'intention de faire des travaux conduisant à la création de locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant.

Cela s'applique également, pour une intention de création d'appartement(s) dans un grenier ou le garage d'un pavillon.

Tout propriétaire souhaitant diviser son bien pour créer plusieurs logements, même lorsqu'une autorisation d'urbanisme n'est pas nécessaire, doit déposer une demande d'autorisation préalable de division à l'Établissement public territorial Boucle Nord de Seine.

Dans le cas d'un dépôt de permis de construire ou de déclaration préalable, les pièces du permis de diviser doivent être incluses dans la demande et les cases DP25 dans le CERFA 13404*08 ou PC44 dans le CERFA 13409*09 doivent être cochées.

Étape 1 - Dépôt de la demande en mairie

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 au minimum 3 mois avant le début des travaux.

Nota : Vérifiez bien auprès du service de l'Urbanisme que votre projet ne nécessite pas également un permis de construire ou une autorisation de travaux.

Comment ?

- En remplissant un formulaire administratif (disponible sur demande auprès du service Habitat ou sur le site de la ville d'Argenteuil).
- Formulaire et pièces du dossier à déposer au service Habitat sur rendez-vous ou à envoyer par voie postale en courrier recommandé avec accusé de réception.

Étape 2 - Remise d'un récépissé

Si la demande est complète, un accusé de réception qui vaut récépissé de la demande d'autorisation de division est délivré. Attention, il ne vaut aucunement autorisation.

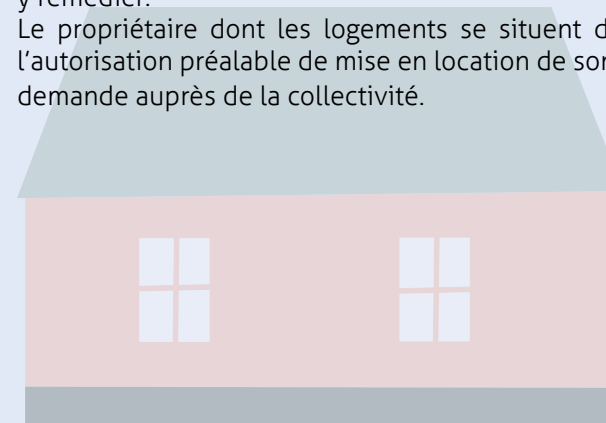
Étape 3 - Instruction de la demande et décision

À compter du dépôt de la demande, le délai d'instruction est de 15 jours ouvrés maximum avant de se voir accorder ou refuser l'autorisation. Durant cette période, une visite préalable du bien, peut être effectuée, sur rendez-vous, par un agent municipal.

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

Une décision de rejet est prise si la division du bien porte atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique. Cette décision est assortie de la prescription des désordres constatés et des travaux à mettre en œuvre pour y remédier.

Le propriétaire dont les logements se situent dans un périmètre soumis à l'autorisation préalable de mise en location de son logement doit déposer une demande auprès de la collectivité.



Règles d'évaluation

Aspect sanitaire et réglementaire

Il est contrôlé l'absence :

- de plomb et d'amiante accessibles
- de risque électrique
- de risque lié à la fumée et au gaz
- d'arrêt d'insalubrité, ou de mise en sécurité

Par ailleurs, un contrôle est fait sur l'état projeté : du clos et couvert, des cheminées et bouches d'aération, des WC, de l'éclairage naturel, de l'eau chaude, chauffage...

Chaque appartement doit avoir au minimum une surface habitable de 14 m² et un volume de 33 m³, les installations ou pièces communes mises à disposition des locaux à usage d'habitation nées de la division n'étant pas comprises dans le calcul de la superficie et du volume des dits locaux...

Les lieux doivent répondre aux normes du décret « décence », du règlement sanitaire départemental, et à tout ce qui peut être jugé dangereux ou insalubre lors de l'instruction.



Motifs de refus

Le refus peut être motivé lorsque la demande d'autorisation contrevient aux règles de division (article L111-6-1 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 l'électricité,

- toute division d'un immeuble n'ayant pas fait l'objet d'un diagnostic amiante et plomb.
- le logement porte atteinte à la sécurité des futurs occupants ou à la salubrité publique (article L.111-6-1 du CCH).

Sanctions

Tout propriétaire qui met en vente, en location ou à la disposition d'autrui des locaux destinés à l'habitation et provenant d'une division interdite peut se voir sanctionner de :

- **15 000 €** d'amende en cas de division réalisée sans permis et 25 000 € en cas de nouveau manquement dans les 3 ans (L. 111-6-1-3).

- **75 000 €** d'amende en cas de réalisation d'une division interdite.

Le produit de ces amendes sera directement versé à l'Agence nationale de l'habitat (Anah).

Dois-je déposer un permis de diviser alors que mon projet ne nécessite pas d'autorisation d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable...)?

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 intérieurs ou extérieurs dans votre logement.

Dans le cadre d'un projet nécessitant une autorisation d'urbanisme, le permis de construire ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu d'autorisation de division, dès lors que l'Établissement public territorial a donné son accord pour délivrer l'autorisation de division (art. L 111-6-1-1 al. 4 du code de la construction et de l'habitation).

Faut-il créer une copropriété lorsque l'on divise un pavillon ?

Pas nécessairement. Si l'auteur de la division de sa propriété reste seul propriétaire des différents lots créés, aucune copropriété ne se crée. En revanche, s'il cède une partie de la propriété et que l'on se trouve en présence de deux propriétaires, le pavillon doit être soumis au statut de la copropriété.

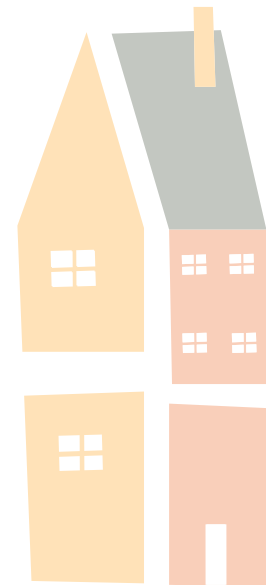
La division d'un pavillon a-t-elle des conséquences au niveau fiscal ?

Oui. Il convient de déclarer aux impôts toute division de propriété, laquelle constitue un changement de consistance. En effet, celle-ci modifie nécessairement l'assiette fiscale et le calcul des taxes foncières et d'habitation.

Quelles sont les aides apportées par 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 des travaux, sous conditions, à des propriétaires occupants, bailleurs et copropriétaires en difficulté.

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 de sécurité, 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, un conventionnement sur le tarif des loyers vous sera demandé. Pour plus d'informations rendez-vous sur le site <https://www.anah.fr>.



Rénovation énergétique

La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « loi Climat et résilience » a pour objectif de lutter contre les passoires énergétiques en interdisant la location des logements les plus énergivores, progressivement, à compter de 2025 :

- **2022 : Obligation de réaliser un audit énergétique pour obtenir une étiquette DPE,**
- **2023 : Pas de possibilité d'augmenter le loyer en cas d'étiquette énergétique F et G,**
- **2025 : Interdiction de louer les biens étiquetés G,**
- **2028 : Interdiction de louer les biens étiquetés F.**

Dès janvier 2023, le locataire pourra exiger de son propriétaire qu'il effectue des travaux et plusieurs mécanismes d'information, d'incitation et de contrôle viendront renforcer ce droit pour le locataire.

Les travaux de rénovation énergétique

Quels travaux réalisés ? Comment choisir les bonnes entreprises ? Combien ça coûte ? Quelles sont les aides financières auxquelles je suis éligible ?

Si vous vous posez ces questions, nous vous invitons à prendre connaissance du dispositif mis en place par la commune en lien avec l'Établissement public territorial Boucle Nord de Seine sur le site de la ville argenteuil.fr.

À votre disposition un guichet unique d'amélioration de l'habitat.



Vous pourrez obtenir des renseignements sur :

- la réduction de vos dépenses énergétiques via la rénovation de votre logement,
- l'adaptation de votre logement en cas de mobilité réduite,
- les aides financières mobilisables.

Permanences (sur rendez-vous)

Maison de quartier d'Orgemont > mercredi 9h-12h,

Maison de quartier du Val-Notre-Dame > jeudi 14h-17h

En 2021, 95 projets ont pu voir le jour grâce à ce dispositif. N'hésitez plus, prenez rendez-vous sur la plateforme

<http://www.soliprojet.fr/contact> ou 0 800 006 075.

+ d'infos > habitat.bouclenorddeSeine@soliha.fr



Information sur le **Permis de louer**

La Ville d'Argenteuil a également mis en place le « Permis de louer ». L'objectif 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.



+ d'infos

> **argenteuil.fr**

Ou service Habitat
/ Mairie d'Argenteuil :

**12-14 bd Léon-Feix
- 95100 Argenteuil**

**Permis.de.louer@
ville-argenteuil.fr**

**01 34 23 41 27
/ 01 34 23 62 99**

