



## Lutte contre l'habitat indigne et divisions pavillonnaires : « le permis de diviser » (partie 1/2)

Face à la pénurie de logements, de plus en plus de territoires sont confrontés à un phénomène de division des logements – en particulier dans le tissu pavillonnaire.

Si l'ampleur de ces divisions est difficile à estimer, une [étude réalisée pour le CEREMA en mars 2017](#) indique que 8,8% de l'offre nouvelle d'appartements en Seine-Saint-Denis seraient issus de telles divisions.

Si elles ne sont pas un problème en soi, les divisions de pavillons existants participent en pratique au développement de l'habitat indigne : logements de taille très réduite, suroccupation...

Une telle situation est difficile à appréhender pour les collectivités concernées qui sont souvent dépourvues de moyens d'action si la division ne s'accompagne pas de travaux soumis à une autorisation d'urbanisme.

Dans la même perspective, les procédures prévues par le Code de la santé publique peuvent être difficiles à mettre en œuvre en l'absence de plaintes des occupants.

Dans ce contexte, l'encadrement des divisions peut s'avérer un outil intéressant pour permettre aux collectivités d'agir en amont.

### Divisions pavillonnaires interdites

Tout d'abord, rappelons que l'[article L.111-6-1 du Code de la construction et de l'habitation](#) prévoit une liste de cas où les

divisions sont interdites en toutes circonstances :

#### Les divisions interdites (art. L. 111-6-1 du CCH)

L.111-6-1 du CCH Alinéa 1  
Lorsque l'immeuble est frappé d'une interdiction d'habiter ;  
Ou d'un arrêté de péril ;  
Ou est déclaré insalubre ;  
Ou lorsque le quart au moins de la superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie 4 visée par la loi n°48-1360 du 1.09.48

L.111-6-1 du CCH Alinéa 2  
Lorsque la superficie et le volume habitables sont inférieurs respectivement à 14 m<sup>2</sup> et à 33 m<sup>3</sup> ;  
Ou les installations ou pièces communes mises à disposition des locaux à usage d'habitation nés de la division ne sont pas comprises dans le calcul de la superficie et du volume desdits locaux ;  
Ou à défaut 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 à défaut de diagnostics amiante et risque de saturnisme lorsque cela était nécessaire.

L.111-6-1 du CCH Alinéa 3  
Les divisions par appartements d'immeubles de grande hauteur à usage d'habitation professionnel ou commercial et d'habitation dont le contrôle exercé par la commission de sécurité a donné lieu à un avis défavorable de l'autorité compétente ou à des prescriptions qui n'ont pas été exécutées.

Une sanction de deux ans d'emprisonnement et de 75.000 euros d'amende est prévue en cas de réalisation d'une division interdite.

Outre ces divisions interdites, le législateur a également mis en place la possibilité de

d'instituer une autorisation préalable à toute division d'immeubles, dans certaines zones. Ce « permis de diviser » permet ainsi de contrôler en amont les conditions des divisions pavillonnaires.

## Création de zones soumises à l'exigence de permis de diviser

Comme en matière de droit de préemption, il est nécessaire que la collectivité adopte une délibération instituant un périmètre dans lequel un permis de diviser devra être sollicité.

En l'occurrence, l'instauration d'un tel périmètre est possible dans deux types de zones :

Instauration du permis de diviser		
<b>Fondement</b>	<a href="#">L.111-6-1-1 du CCH</a> : permis de diviser « habitat dégradé »	<a href="#">L.111-6-1-2 du CCH</a> : permis de diviser « taille des logements »
<b>Compétence</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunal compétent <u>en matière d'habitat</u></li> <li>○ Ou, à défaut, le Conseil municipal</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunal compétent <u>en matière de plan local d'urbanisme (PLU)</u></li> <li>○ Ou, à défaut, le Conseil municipal</li> </ul>
<b>Objet</b>	Délibération de l'organe compétent instituant une autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant	
<b>Où ?</b>	Dans les zones présentant une proportion importante d'habitat dégradé ou dans lesquelles l'habitat dégradé est susceptible de se développer	En application de <a href="#">l'article L.151-14 du Code de l'urbanisme</a> , dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale <a href="#">article L.111-6-1-2 du Code de la construction et de l'habitation</a> ).



## Instruction du permis de diviser et sanctions

Les modalités d’instruction du permis de diviser sont différentes suivant la nature de la zone dans laquelle il a été institué :

- Zone d’habitat dégradé ;
- Ou zone dans laquelle le PLU réglemente la taille des logements.

Instruction du permis de diviser		
	Permis de diviser « habitat dégradé »	Permis de diviser « taille des logements »
<b>Autorité compétente</b>	Suivant l’autorité ayant institué le permis de diviser : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Président de l’EPCI compétent en matière d’habitat</li> <li>○ Ou Maire</li> </ul>	Suivant l’autorité ayant institué le permis de diviser : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Président de l’EPCI compétent en matière de PLU</li> <li>○ Ou Maire</li> </ul>
<b>Délai</b>	Délai d’instruction de 15 jours. Le silence de l’autorité compétente vaut acceptation ( <a href="#">L. 111-6-1-3 du CCH</a> et <a href="#">R.423-70-1 du Code de l’urbanisme</a> )	
<b>Articulation avec les autorisations d’urbanisme</b>	L’autorisation d’urbanisme tient lieu de permis de diviser, après accord, le cas échéant du président de l’EPCI compétent en matière d’habitat (décision implicite d’acceptation dans un délai de 15j) ( <a href="#">L.111-6-1-1 al 4 CCH</a> )	Pas de fusion des autorisations d’urbanisme et du permis de diviser. Cependant, le Code de l’urbanisme prévoit que l’autorité compétente pour délivrer le permis de diviser doit donner son accord pendant l’instruction de l’autorisation d’urbanisme ( <a href="#">R.423-70-1 du Code de l’urbanisme</a> )
<b>Motifs de refus</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ <u>Refus obligatoire</u> si la division contrevient à l’article <a href="#">L.111-6-1</a> (Cf. précédemment).</li> <li>○ <u>Possibilité de refuser</u> ou soumettre à conditions l’autorisation lorsque les locaux à usage d’habitation créés sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique.</li> </ul>	<u>Possibilité de refuser</u> ou soumettre à conditions l’autorisation lorsque les locaux à usage d’habitation créés ne respectent pas les proportions et tailles minimales des logements fixées par le PL U



En cas de division réalisée sans permis, le contrevenant s’expose à 15.000 € d’amende

et 25.000 € en cas de nouveau manquement dans les 3 ans ([L. 111-6-1-3](#)).

\* \* \*

L’instauration « d’un permis de louer » (Cf. partie 2/2), permettra de contrôler encore davantage les créations de logements dans

des bâtiments existants et ainsi de limiter la propagation des habitats indignes.

*Article rédigé par Me Agnès Boudin, Avocat Associé et Me Lauriane Tonani, Avocat à la Cour*

