



République Française

Accusé de réception en préfecture  
095-219506045-20240624-41-2024-DE  
Date de télétransmission : 25/06/2024  
Date de réception préfecture : 25/06/2024

Département du Val d'Oise  
**COMMUNE DE SURVILLIERS**

**DELIBÉRATION N°41-2024**

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE SURVILLIERS

**L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-quatre juin (24/06/2024)**

Le Conseil Municipal dûment convoqué et informé par Mme le Maire, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la **présidence de Mme Adeline ROLDAO-MARTINS, le Maire.**

<b>Etaient Présents : (21)</b>	Adeline ROLDAO-MARTINS	Maryse GUILBERT	Didier WROBLEWSKI	Sandrine FILLASTRE
	François VARLET	Nélie LECKI	Fabrice LIEGAUX	Marina CAMAGNA
	Eric GUEDON	Ahmed LAFRIZI	Michel RAES	Jean-Jacques BIZERAY
	Laurent CARLIER	Eric SZWEC	Virginie SARTEUR	Géraldine PEUCHET
	Sylvie DUPOUY	Amadou SENE	Annie PANNIER	Josette DAMBREVILLE

Nadine RACAULT

Anthony ARCIERO

Laëtitia ALAPHILIPPE

Daniel BENAGOU

Nelly GICQUEL

Christine SEDE

Djey Di KAMARA

**Absents représentés :** Mme SEDE donne pouvoir à Mme GICQUEL, Mme FILLASTRE à Mme CAMAGNA, Mme RACAULT à Mme ROLDAO-MARTINS, Mme LECKI à Mme GUILBERT, Mme PEUCHET à Mme DUPOUY

**Absent non représenté :** M. SENE

**Secrétaire de séance :** M. Didier WROBLEWSKI

### AUTORISATION PREALABLE A LA DIVISION DE LOGEMENTS

*La commune de Survilliers souhaite mettre en place « le permis de diviser » pour veiller aux bonnes conditions de logement des habitants.*

*L'objectif est de contrôler les divisions de pavillons individuels et d'appartements qui peuvent se faire au détriment de la qualité de vie individuelle et collective.*

*Les divisions de logements peuvent engendrer des situations d'inconfort, voire d'habitat indigne, créant des nuisances tant pour les occupants (insalubrité...) que pour le voisinage (problème de stationnement, de bruit, de gestion des déchets, etc.).*

*Avec l'instauration d'une autorisation préalable à la division de logements, il sera possible pour la commune de Survilliers de refuser la division d'un logement en se référant à l'article L111-6-1 du Code de la Construction et de l'Habitation et ce :*

*– Si l'immeuble comprenant le logement est visé d'un arrêté de police (insalubrité, péril, interdiction d'habiter) sauf dans le cadre d'une opération de restauration immobilière (ORI) ;*

*– Si l'immeuble comprenant le logement comporte pour le quart au moins de sa superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV visée par la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 définis comme ceux situés « dans une construction en matériaux défectueux ou dans un immeuble dépourvu de tout équipement (aucun WC, ni dans le logement, ni dans l'immeuble) » ;*

*– Si le logement créé a une surface inférieure à 14 m<sup>2</sup> et un volume habitable inférieur à 33 m<sup>3</sup>. Les installations ou pièces communes éventuellement mises à disposition ne sont pas comprises dans le calcul ;*

*– Si le logement créé n'est pas pourvu d'équipement ou en nombre suffisant (absence d'installation d'alimentation en eau potable, d'évacuation des eaux usées ou d'accès à la fourniture de courant) ;*

*– Si le logement créé n'a pas fait l'objet des diagnostics réglementaires (Dossier Technique Amiante, Constat de Risque d'Exposition au Plomb) alors que l'immeuble y est soumis ;*

– Si le logement créé fait partie d'un immeuble de grande hauteur (IGH) ou d'un immeuble à usage 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 ;

L'autorisation peut également être refusée ou soumise à conditions indépendamment des cas de divisions interdites si l'instruction révèle :

– Un risque pour la sécurité des occupants ;

– Un risque pour la salubrité.

**Le conseil municipal,**

**Vu** le Code général des collectivités territoriales,

**Vu** la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renové (ALUR) de mars 2014,

**Vu** le décret d'application du 3 octobre 2017,

**Vu** les articles L.111-6-1-1 et L.111-6-1-3 du code de la construction et de l'habitation.

**Considérant** que la commune de Survilliers est confrontée à un phénomène de plus en plus important de division de logements et que ces divisions de logements peuvent concourir au développement de l'habitat indigne ;

**Considérant** qu'un logement divisé est un appartement ou une maison divisée pour créer plusieurs logements propres disposant chacun d'au moins une pièce principale, un coin cuisine et une salle d'eau ;

**Considérant** qu'après avoir adopté le permis de louer, la commune de Survilliers souhaite renforcer ses moyens d'action préventive et instaurer une autorisation préalable à la division de logements ;

**Considérant** que la loi Alur du 24 mars 2014 et son décret d'application du 3 octobre 2017 (article L.111-6-1-1 du Code de la Construction et de l'Habitation CCH) permet d'instaurer un « permis de diviser habitat dégradé », c'est-à-dire de mettre en œuvre une autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant ;

**Considérant** que la compétence « habitat » relève de la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France et que la commune de Survilliers doit solliciter la CARPF pour mettre en place le permis de diviser ;

**Considérant** qu'ainsi les travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable de division par le maire de la commune sous un délai de 15 jours.

Après en avoir délibéré, à l'unanimité :

**ARTICLE 1<sup>er</sup> :** **INSTAURE** sous réserve d'une délibération prise en ce sens par la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France, l'instauration d'un régime d'autorisation préalable à la division de logements au titre de l'article L111-6-1-1 du code de l'habitation et de la construction sur l'ensemble du territoire de la commune de Survilliers :

**ARTICLE 2 :** **DEMANDE** à la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France qu'elle délègue à la commune de Survilliers la mise en œuvre et le suivi de l'autorisation préalable de division de logements ;

**ARTICLE 3 :** **DIT** que les autorisations préalables de division de logements seront déposées en mairie ;

**ARTICLE 4 :** **DIT** que la mise en place du dispositif fera l'objet d'une publicité par voie de presse, de courrier et sur le site internet de la Ville pour une mise en œuvre au plus tôt six mois après la publication de la délibération de la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France.

A. ROLDAO-MARTINS



Pour Copie Conforme,

Le Maire,

**Adeline ROLDAO-MARTINS**