



DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

N°7

OBJET : Autorisation préalable à la division de logements

Séance Ordinaire du mardi 15 décembre 2020

A 20h00 le Conseil Municipal dûment convoqué le
par le Maire, s'est assemblé à l'hôtel de Ville – Salle du conseil
sous la présidence de Monsieur Jean-Paul JEANDON, Maire

Le nombre de Conseillers en exercice est de 49

Membres présents : Malika YEBDRI - Abdoulaye SANGARE - Claire BEUGNOT - Eric NICOLLET - Alexandra WISNIEWSKI - Moussa DIARRA - Régis LITZELMANN - Elina CORVIN - Rachid BOUHOUCHE - Daisy YAÏCH - Marie-Françoise AROUAY - David AGRECH - Céline BEN ABDELKADER - Florian COUASNON - Josiane CARPENTIER - Gilles COUPET - Marc DENIS - Sophie ERARD-PEYR - Harouna DIA - Virginie GONZALES - Moustapha DIOUF - Rania KISSI - Adrien JAQUOT - Roxane REMVIKOS - Louis L'HARIDON - Cindy SAINT-VILLE-LEPLE-CHENIERE - Karim ZIABAT - Narjès SDIRI - Armand PAYET - Edwige AHILE - Alexandre PUEYO - Emmanuelle GUEGUEN - Mohamed-Lamine TRAORE - Gaëlle DUIGOU - Didier AREIAS - Abba ROUMI - Jean-Paul JEANDON - Françoise COURTIN - Maxime KAYADJANIAN - Hawa FOFANA - Keltoum ROCHDI - Cécile ESCOBAR - Denis FEVRIER - Laurence HOLLIGER - Agnès COFFIN

Membres représentés : Patrick BARROS (donne pouvoir à D.YAÏCH) - Mohamed BERHIL (donne pouvoir à G.DUIGOU) - Dominique LEFEBVRE (donne pouvoir à C.ESCOBAR) - Line TOCNY (donne pouvoir à C.ESCOBAR)

Membres absents :

Les Conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, conformément à l'Article L. 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil.

Elina CORVIN ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné pour remplir ces fonctions qu'elle accepte.

Conseil Municipal de la Commune de Cergy du 15 décembre 2020

Délibération n°7

OBJET : Autorisation préalable à la division de logements

VU la Loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des communes,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L. 2542-2, L. 2211-1, L. 2212-1 et L. 2212-2,

VU la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renové (ALUR) du 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 face à la pénurie de logements, et malgré un taux de construction neuve important, la Ville de Cergy est confrontée à un phénomène de division de logements et que si elles ne sont pas un problème en soi, les divisions participent en pratique au développement de l'habitat indigne : logements de taille très réduite, suroccupation...

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 que le logement divisé doit être différencié d'une colocation (un seul bail pour tous les locataires) ou d'une multilocation (autant de baux que de locataires) et que dans ce cas, chaque locataire bénéficie d'une chambre particulière et partage des parties communes (salon, cuisine, salle de bains...) avec les autres locataires et que le permis de diviser ne s'applique donc pas aux colocations ou multilocations.

Considérant que dans le cadre de la politique pour un habitat sain, Cergy 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 ce dispositif s'applique sur les zones présentant une proportion importante d'habitat dégradé ou dans lesquelles l'habitat dégradé est susceptible de se développer.

Considérant que L'Habitat étant de la compétence de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise, la Ville doit solliciter la CACP pour mettre en place le permis de diviser. Le périmètre est défini d'un commun accord et la CACP délègue la gestion à la Ville.

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. Le refus ou l'accord soumis à prescriptions, est lié à un risque d'atteinte à la sécurité des occupants ou à la salubrité publique.

Considérant que certaines parties du territoire de Cergy sont susceptibles d'être concernées par ces divisions favorisant l'habitat indigne : il s'agit de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP).

Considérant que ce périmètre a fait l'objet de plusieurs infractions au règlement sanitaire départemental et est susceptible de développer de l'habitat indigne suite à des divisions de logements.

Considérant qu'il sera susceptible d'être étendu en fonction des infractions relevées.

Après l'avis favorable de la commission Commission Aménagement Durable,

**Après en avoir délibéré,
Le Conseil Municipal décide :**

Votes Pour :	49	Malika YEBDRI - Abdoulaye SANGARE - Claire BEUGNOT - Eric NICOLLET - Alexandra WISNIEWSKI - Moussa DIARRA - Régis LITZELLMANN - Elina CORVIN - Rachid BOUHOUC - Daisy YAÏCH - Patrick BARROS - Marie-Françoise AROUAY - David AGRECH - Céline BEN ABDELKADER - Florian COUASNON - Josiane CARPENTIER - Gilles COUPET - Marc DENIS - Sophie ERARD-PEYR - Harouna DIA - Virginie GONZALES - Moustapha DIOUF - Rania KISSI - Adrien JAQUOT - Roxane REMVIKOS - Louis L'HARIDON - Cindy SAINT-VILLE-LEPLE-CHENIERE - Karim ZIABAT - Narjès SDIRI - Armand PAYET - Edwige AHILE - Alexandre PUEYO - Emmanuelle GUEGUEN - Mohamed-Lamine TRAORE - Mohamed BERHIL - Gaëlle DUIGOU - Didier AREIAS - Abla ROUMI - Dominique LEFEBVRE - Jean-Paul JEANDON - Françoise COURTIN - Maxime KAYADJANIAN - Hawa FOFANA - Keltoum ROCHDI - Cécile ESCOBAR - Denis FEVRIER - Laurence HOLLIGER - Agnès COFFIN - Line TOCNY
Votes Contre :	0	
Abstention :	0	
Non-Participation :	0	

Article 1^{er} : Remplace la délibération n°15 du 19 décembre 2019,

Article 2 : Propose, sous réserve d'une délibération prise en ce sens par la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise, 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 la Zone de Protection de Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) de la ville de Cergy.

Article 3 : Sollicite la CACP afin qu'elle délègue à la commune de Cergy la mise en œuvre et le suivi de l'autorisation préalable de division de logements,

Article 4 : Dit que les autorisations préalables de division de logements seront déposées en mairie,

Article 5 : 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 CACP soit au 1^{er} septembre 2021.

Article 6 : Indique que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Cergy-Pontoise dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa

Article 7 : Précise que le maire et le trésorier sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente délibération.



Monsieur Jean-Paul JEANDON

Acte rendu exécutoire après envoi Préfecture le : 21/12/20
Et publication ou affichage ou notification du : 21/12/20

Note de service

Date : **23/11/2020**

Direction : **DVD**

RAPPORT POUR DELIBERATION

Réf. : **AB**

Objet : Permis de diviser

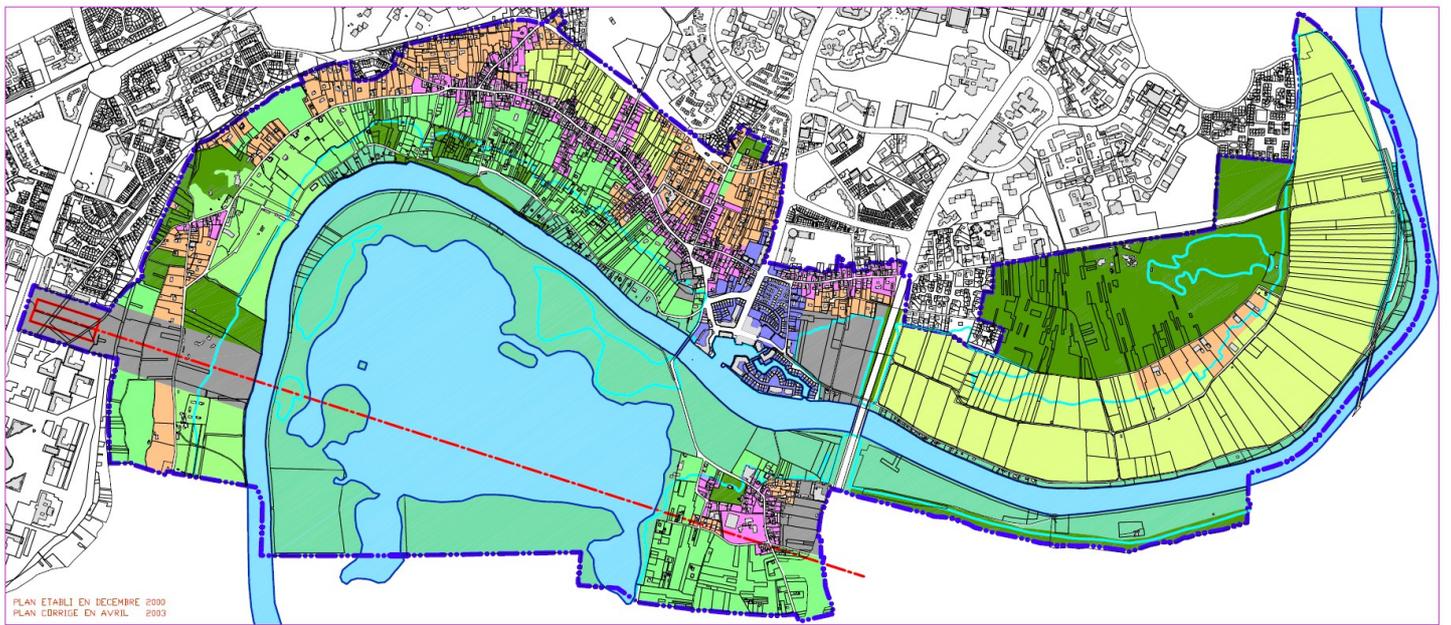
Face à la pénurie de logements, de plus en plus de collectivités sont confrontées à un phénomène de division de logements, notamment de logements pavillonnaires.

Si elles ne sont pas un problème en soi, les divisions de pavillons existants participent en pratique au **développement de l'habitat indigne**. En effet, ces divisions créent souvent des logements de taille très réduite, favorisent la sur-occupation et les travaux ne sont pas toujours réalisés dans les règles de l'art. Le rendement locatif attendu favorise à la réalisation de travaux de moindre qualité et engendre des malfaçons propices au développement de l'habitat indigne.

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. En effet, les travaux à l'intérieur des logements ne sont pas soumis à une déclaration préalable de travaux tant que la façade n'est pas concernée.

Dans ce contexte, l'encadrement des divisions peut s'avérer un outil intéressant pour permettre aux collectivités d'agir en amont. Avec un tel dispositif, la collectivité a la possibilité de contrôler les divisions de logements et de lutter contre l'habitat indigne.

Une nouvelle délibération est nécessaire puisque la CACP n'a pas délibéré après passage de la délibération municipale en décembre 2019 à ce sujet.



Accusé de réception en préfecture
095-219501277-20201215-581A-DE
Date de télétransmission : 21/12/2020
Date de réception préfecture : 21/12/2020