Comment contrôler les divisions indésirables ?

Outils utilisables

Position du problème

- Les divisions indésirables dans un centre urbain se manifestent par :
  - La création de studios, destinés à la location meublée de travailleurs temporaires ou non, d'étudiants, de jeunes travailleurs, de populations très modestes …dans de relativement grands immeubles, en monopropriété, lors de successions ou de mutations volontaires;
  - La création de logements d'une seule pièce par division de pavillons et mono propriétés pour des populations précaires … les risques d'insalubrité
  - La disparition d'un parc de grands logements, offre pourtant nécessaire
  - Des problèmes de fonctionnement urbain et de diversité de l'offre de logements
  - Une élévation générale des prix de l'immobilier sous cette pression
- Travaux non toujours soumis à PC et impossibilité de contrôler les travaux intérieurs d'un immeuble dans un PC de droit commun
- Vérifier la position du problème dans le PLH de la ville concernée et dans les divers documents du PLU : PADD, OAD, règlement …
- Qu'apporte l'opération cœur de ville et ORT ? En l'espèce, rien de particulier, sauf la généralisation du DPU renforcé et DPU sur les fonds de commerce
- Quels outils disponibles ?

Quels outils disponibles et à quelles conditions ?

- **Les outils d'aménagement « classiques »**

Code de l'urbanisme

- L'opération de restauration immobilière des art L313-4 et s du CU

- L'utilisation ciblée du DPU

NB : permettent la maitrise des travaux engagés par les propriétaires ou investisseurs :

- Soit sous menace d'acquisition publique via une DUP
- Soit par préemption et revente avec cahier des charges

- Utilité aussi d'établir une réglementation de surfaces minimales de logements dans le PLU, opposable lors de la délivrance de PC

- **L'autorisation de diviser**

Code de la construction et de l'habitation – art L 126-19 et s (ex 111-6-1-1 du CCH)

Permet d'encadrer les divisions engagées par les propriétaires ou investisseurs, *pour des raisons et dans les conditions précisées par la loi*

- **Rappel : les divisions interdites**

L'art L126-17du CCH interdit les divisions :

- d'immeubles sous arrêté de péril ou d'insalubrité

- créant des logements inferieurs à 14m2 ou 33 m3 – *parties à usage collectif exclues*

- ne disposant pas d'eau courante, évacuation, de diagnostics plomb et amiante *(dispositions non cumulatives)*

Rien n'empêche d'utiliser en même temps ces différents outils

Les opérations de restauration immobilière

- **OBJECTIFS**

- Faire réaliser par les propriétaires/ copropriétaires d'un immeuble / ensemble d'immeubles des travaux de réhabilitation complète pour améliorer leur habitabilité
- Quasi obligation de faire des travaux lourds au-delà des mécanismes incitatifs
- Débloquer des situations bloquées

- **Outil : un PC spécifique qui concerne extérieurs et intérieurs** …

qui permet de :

- *Contrôler la nature et de la qualité des travaux,*
- *Imposer le respect des structures d'origine,*
- *Contrôler les divisions, la taille minimale des logements, surtout quand le règlement du PLU le précise …*

- **PRINCIPES**

- Opération d'aménagement /CU
- Travaux déclarés d'utilité publique
- Droit de délaissement des propriétaires
- Expropriation en cas d'absence/refus de faire les travaux

- **CHAMP D'APPLICATION**

- Immeubles d'habitation (au sens large) – ponctuels ou ensembles- occupés ou vacants
- Mono ou copropriétés
- État vétuste ou dégradé justifiant la DUP (« *théorie du bilan* »)
- Définition de travaux, pouvant prévoir des démolitions obligatoires (améliorer l'habitabilité)
- Travaux pouvant inclure les accès pompiers et voies de secours et d'évacuation (risque incendie)
- Traitement de toute l'unité foncière (murs, cours, dépendances…)

- *Procédure qui peut compléter un arrêté d'insécurité ou d'insalubrité pour assurer la réhabilitation complète d'un immeuble insalubre ou en péril;*

Pour en savoir plus : voir l'item "opérations d'aménagement; opérations de restauration immobilière"

Exercice du DPU

- Pour contrôler le devenir de monopropriétés mises en vente et repérées comme présentant un intérêt pour offrir/conserver des logements aux surfaces diversifiées;
- Préemption justifiée par les orientations du PLH et/ou les orientations du PLU
- Rôle d’un operateur, aménageur, bénéficiaire du DPU
- Permet la cession à des tiers, publics ou privés, avec un cahier des charges précisant le programme de logements en sortie

L'AUTORISATION DE DIVISION

Mécanisme institué : CCH : art L126-18 et s /

Soumettre a autorisation préalable ***les travaux conduisant à la création de plusieurs locaux d'habitation dans un immeuble existant***

• Contexte

Dans un quartier d'habitat dégradé, éviter les divisions d'immeubles, notamment vétustes ou dégradés, conduisant à la production de petits logements, facteur de nuisances diverses (suroccupation, capacité des réseaux, voire peu décents, stationnement …)

• Bases de travail : 2 cas de figure

- Contrôler les travaux au regard de la sécurité et de la salubrité des locaux d'habitation

- Contrôler la surface minimale des logements créés par la division au regard des règles minimales précisées dans des zones du PLU, en application du L 151-14 du CU

Procédure

• Délibération de l'organe délibérant de l'EPCI (compétence habitat » ou du conseil municipal, précisant et justifiant les zones où sera instituée l'autorisation de division : « zones présentant une proportion importante d'habitat dégradé ou dans lesquelles l'habitat dégradé est susceptible de se développer»

- Tient compte du PLH et du PDHALPD
- En l'absence de PLH, avis du préfet

• Ou, le cas échéant, délibération par l'EPCI, compétent en matière de PLU, ou le conseil municipal, visant les zones délimitées par le PLU en application du L151-14 du CU

• Instruction des demandes par les services locaux concernés

➢ Délai de réponse aux demandes : 1 mois, depuis la loi du 9 avril 2024

➢ Absence de réponse = autorisation tacite

Régime des autorisations

- L’autorisation peut être refusée ou soumise à conditions, selon le cas :
  - Lorsque les locaux d'habitation nés de la division sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique : application du L126-18 du CCH
  - Ou lorsque les locaux créées ne respectent pas les dispositions de surface minimale instituées par le PLU : en application du L126-19 du CCH (*entrée « urbanisme »*)
- Lorsque les opérations de division requièrent une autorisation d'urbanisme, celle-ci tient lieu d'autorisation de division
- *Le défaut d'autorisation de division est sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire*

Intérêt et limites de l'autorisation de diviser

- L'autorisation de diviser ne s'applique qu'aux cas où le projet de division ***implique des travaux à faire***;
  - Ne s'applique pas aux divisions par location, les « colocations-divisions » phénomène conduisant à l'insalubrité et à la suroccupation, faits de « marchands de sommeil » qui échappent largement à la loi; divisions effectuées sans travaux …
- Difficultés de contrôle dues au fait que :
  - Aucun mécanisme ne permet à des propriétaires non résidents dans la commune de connaitre cette procédure …
  - Les travaux intérieurs non soumis à PC ou DP
  - Les travaux intérieurs sont invisibles et non repérables ……
  - La visite inopinée pour vérification de travaux intérieurs manque de bases juridiques
- Cas ou cette disposition peut être utile :
  - Un marché spécifique s'est développé poussant à la création de petits studios : travailleurs frontaliers, étudiants et jeunes travailleurs, travailleurs saisonniers
  - Les intervenants immobiliers sont connus et peuvent être associés à une limitation justifiée des divisions
  - Le dispositif est associé à d'autres mesures soit de contrôle soit d'offre de logements adaptés
  - Conforme à des objectifs affichés dans le PLH ou le PLU
- ***Le dispositif ne peut être institué que dans des quartiers dégradés …or ce n'est pas toujours le cas de figure rencontré par les villes (cas des villes frontalières, par ex)***