

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 le DPU sur les fonds de commerce
- Quels outils disponibles ?

Quels outils disponibles et à quelles conditions ?

- **Les outils d'aménagement**

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 maîtrise des travaux engagés par les propriétaires ou investisseurs :

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

- **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 en pm : les divisions interdites**

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

- D'immeubles sous arrêté de péril ou d'insalubrité
- Créant des logements inférieurs 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
- Débloquent des situations bloquées
- *Contrôler la qualité des travaux*

- **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
- Etat 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;*

Restauration immobilière - procédure

Dossier de DUP

- Etude de faisabilité : quels travaux, quels couts, quelles sorties en cas d'acquisition publique, quel bilan ?
- Enquête publique (code de l'expro + décret du CU)
 - Dossier de DUP / justification du projet
 - Définition des travaux
 - Evaluation des couts (foncier et travaux)
 - Etat d'occupation (droits des occupants et activités)
- Arrêté de DUP (préfet) – DUP valable 5 ans (renouvelable)
- Arrêté du maire, publié, précisant le détail des travaux pour chaque immeuble; arrêté notifié a chaque propriétaire, copropriétaire et syndicat de copropriété

Enquête parcellaire (préfet, code de l'expro)- *formalité obligatoire*

- Notification par le maire des travaux à effectuer chaque propriétaire/copropriétaire/syndicat de copropriété et délais de réalisation (inferieurs à celui de la dUP)
- Dans ce cadre, engagement des propriétaires; délais de réalisation
- Si refus ou non réponse : arrêté de cessibilité/préfet = poursuite de l'expropriation

La réalisation des travaux

- **Par qui ?**
 - Les propriétaires individuels
 - Les investisseurs
 - Les syndicats de copropriété et copropriétaires
 - Les associations syndicales : AFU en cas de groupe d'immeubles ou de copropriété
- **Comment ?**
 - *Permis de construire obligatoire,*
 - *Avec spécificités (intérieurs et extérieurs des bâtiments, projet architectural, documents graphiques, état des lieux, avant et après)*
 - Permis de démolir obligatoire
- **Respect des droits des occupants**
 - Si nécessité de libérer définitivement les lieux : motif de congé à échéance du bail des locataires ou relogement par le propriétaire en cours de bail
 - Sinon : obligation pour les occupants de laisser faire les travaux; obligation de réintégration après travaux
- **Rôle d'un opérateur vis-à-vis des propriétaires**

Un mode opératoire à mettre en place par la collectivité

- **Pourquoi ?**
 - Animation du dispositif
 - Appui aux propriétaires
 - Gérer les suites opérationnelles
 - Le relogement des occupants et commerçants (obligation de la collectivité)
 - Les cas de mutation
 - En cas d'expropriation ou d'acquisition publique sous DUP ou DPU
 - Cession des biens acquis par la collectivité : quel programme et quels acteurs ?
- **Comment ?**
 - Régie directe (immeubles ponctuels) et prestataires de service
 - Mandat d'aménagement
 - ou concession d'aménagement

Exercice du DPU

- Pour contrôler le devenir de monopropriétés mises en vente et repérées comme présentant un intérêt pour offrir/conservé des logements aux surfaces diversifiées;
- Prémption justifiée par les orientations du PLH et/ou les orientations du PLU
- Rôle d'un opérateur, 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/L126-19 ET L126-20

Soumettre à 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

- Procédures

-Délibération de l'EPCI compétent en habitat, ou à défaut du conseil municipal précisant et justifiant les zones où sera instituée l'autorisation de division : «*dé zones présentant une proportion importante d'habitat dégradé ou dans lesquelles l'habitat dégradé est susceptible de se développer*»

-Compatible avec le PDHALPD ou le PLH

-Commune non dotée d'un PLH : avis du préfet sur le périmètre proposé

-Ou délibération de l'EPCI compétent en matière d'urbanisme visant les zones délimitées par le PLU en application du L151-14 du CU

- Instruction par les services de l'EPCI ou de la commune

-Délai de réponse : ***1 mois depuis la loi du 9/04/ 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
 - Ou lorsque les locaux créés ne respectent pas les dispositions de surface minimale instituées par le PLU (ou le PSMV en secteur sauvegardé)
- *Le défaut d'autorisation de division est sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire*
- Lorsque les opérations de division requièrent une autorisation d'urbanisme, celle-ci tient lieu d'autorisation de division

Le contrôle des locations-divisions

- Les colocations à baux multiples sont des divisions, soumises au respect des textes des art L126-17, L126-21 du CCH
- L'art 8-1 de la loi « bailleurs locataires » a modifié les normes de surface et volume des locaux en colocation à baux multiples :
 - soit 9 m² et 20m³ au lieu des 14m² et 33m³ du L126-17,
 - sans préciser les normes de décence applicables
- Il en est résulté de nombreuses situations de mauvais logements: aussi la loi « habitat dégradé du 9/04/2024 a institué un mécanisme expérimental ouvert aux communes :
 - Dans les zones soumises à permis de louer, l'autorisation peut être refusée dans le cas d'une colocation à baux multiples, si l'état du logement ne permet pas de garantir aux locataires des conditions d'habitat dignes, y compris si les normes de décences sont respectées;
 - Concrètement, cela permettra à l'autorité administrative de refuser une colocation de pièces en logements si les surfaces et volumes ne sont que de 9m² et 20m³...

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*;
- Difficultés de contrôle dues au fait que :
 - Aucun mécanisme ne permet à des propriétaires non résidents dans la commune de connaître 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 où cette disposition peut être utile :
 - Un marché spécifique 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
 - Conforme à des objectifs affichés dans le PLH et surtout dans le PLU qui peut définir des surfaces minimales d'habitation