

maintenant !

- Extrait du registre des délibérations
Commission « Environnement, urbanisme et logement »
- Conseil municipal du 26 mars 2018
Séance du 28 février 2018
- 19** Instauration de la demande d'autorisation de travaux conduisant à la création de locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant (ou permis de diviser)

Étaient présents les membres inscrits au tableau :

■ **Le Maire :**

Monsieur Jean-Claude VILLEMMAIN

■ **Maires-adjointes & Maires-adjoints :**

Mme CAPON, MM CABARET, LEMAIRE, Mme CARLIER, M. BELMHAND, Mme LAMBRE.

■ **Conseillères municipales & conseillers municipaux :**

MM N'DIAYE, ATAKAYA, MARTIN, Mmes MOUSSATEN, BARBETTE, MM DEME, AKABLI, LELONG, Mmes FAZAL, SAVAS, MM BOUKHACHBA, BOULHAMANE, Mme MAUPIN, M. FREMINE, Mme M'BAYE-DIAO, M. RIFI SAIDI, Mme SOKOLONSKI, Mme JAJAN, M. SERTAIN, Mme DUCHATELLE, MM FACCHINI, LAMOUREUX, NATANSON.

Étaient absents excusés et représentés les membres inscrits au tableau :

■ **Conseillères municipales & conseillers municipaux :**

| | | |
|---------------|-------------|---------------|
| Mme GUENDOUZE | Pouvoir à : | M. VILLEMMAIN |
| M. ABBADI | Pouvoir à : | M. BELMHAND |
| Mme DUHIN | Pouvoir à : | Mme CAPON |
| Mme LEHNER | Pouvoir à : | M. LEMAIRE |

■ **Conseillères municipales & conseillers municipaux :**

- | | |
|---|----|
| - Nombre de conseillers devant composer le conseil municipal : | 39 |
| - Nombre de conseillers en exercice : | 39 |
| - Nombre de conseillers absents non représentés : M. BOUADDI, M. ASSAMTI, Mme MEHADJI | 3 |
| - Nombre de conseillers présents et de conseillers représentés : | 36 |
| - Nombre de conseillers absents lors du vote de la délibération : Mme FOURRIER-CESBRON, M. MONTES | 2 |

■ **Rapport de présentation :**

Monsieur Brahim BELMHAND, maire-adjoint, expose :

La loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, autorise les collectivités disposant de la compétence habitat à instaurer un mécanisme de permis de diviser (article 91) dans les zones présentant une proportion importante d'habitat dégradé ou dans lesquelles l'habitat dégradé est susceptible de se développer .

Les objectifs visés par la Ville de Creil en proposant d'instaurer cet outil sont :

- d'organiser une stratégie de lutte contre la précarisation d'une population fragile,
- de veiller à la santé des administrés au travers du contrôle de la qualité des logements,
- de freiner ce flux mis en œuvre par les marchands de sommeil utilisant leurs logements comme lieux de transit entre le parc privé et le parc social.

L'arrêté ministériel du 8 décembre 2016 relatif aux modalités de constitution du dossier de demande d'autorisation de travaux conduisant à la création de locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant précise quant à lui les modalités d'instauration du « permis de diviser ».

Il permet de contrôler l'hyper densification de certains quartiers qui conduit à des problématiques de bruit, de gestion des déchets, d'assainissement, de stationnement et de création de logements qui ne répondent pas aux normes en vigueur (notamment en termes de surface). Le permis de diviser peut être refusé si la division est susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique.

maintenant !

L'absence d'autorisation préalable à la division est sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire occupant de bonne foi d'un logement issu d'une division : en revanche, le non-respect de ses obligations par le propriétaire le rend passible d'une amende d'un montant au plus égal à 15 000 €. Le paiement de cette amende peut être ordonné par le Préfet à l'encontre de l'intéressé, après l'avoir invité à présenter ses observations. En cas de nouveau manquement dans un délai de 3 ans, le montant maximal de l'amende est porté à 25 000 €.

Cet outil sera utilisé dans le cadre d'une démarche parallèle pour alerter les propriétaires sur la nécessité de répondre aux normes de stationnement imposées par le plan local d'urbanisme dans le cadre de leur projet pour que les besoins soient pris en compte et de limiter le report sur le domaine public.

Ce permis de diviser sera complété par la mise en place d'une déclaration de louer et d'une autorisation de louer, qui permettront de renforcer l'action de la ville contre l'habitat indigne.

Au regard des études pré-opérationnelles de l'OPAH, et des constats réalisés par les services urbanisme et salubrité de l'habitat, le périmètre proposé figure en annexe de la présente délibération.

La mise en œuvre de ce dispositif est soumise à l'adoption de deux délibérations : une par la Ville de Creil au préalable, la seconde sera prise par l'ACSO. C'est donc à l'Agglomération Creil Sud Oise disposant de la compétence habitat, qu'il incombera de recevoir les demandes des pétitionnaires et d'organiser les réponses à y apporter, après avoir recueilli l'avis des villes concernées.

Si le dispositif de permis de diviser est validé par votre instance, il pourra être mis en œuvre consécutivement à cette décision suivant les modalités ci-dessus. Cependant, il vous est proposé de l'associer aux dispositifs de déclaration de louer et d'autorisation de louer applicables d'après la loi, dans un délai de 6 mois à compter de la délibération de l'EPCI compétente : dans cette hypothèse, la mise en œuvre sera effective en novembre 2018.

Ce délai permettra notamment de communiquer auprès des propriétaires bailleurs afin de les informer en amont de la volonté de la Ville.

Ainsi, à compter de la date d'application, tout propriétaire dont le bien est situé dans le périmètre défini et qui souhaitera créer plusieurs logements devra déposer une demande d'autorisation préalable de division auprès de l'ACSO ou l'adresser par recommandé avec accusé de réception.

Il vous est proposé d'adopter le principe de la mise en œuvre de l'autorisation préalable de travaux conduisant à la création de locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant sur le périmètre figurant en annexe de la présente délibération.

Vous êtes appelés à voter.

maintenant !

■ Le conseil municipal :

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment l'article L2121-29,
 Vu le code de la construction et de l'habitation et les dispositions des nouveaux articles L111-6-1-1 et suivants portant sur les règles générales de division et les modalités d'institution,
 Vu la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite loi ALUR,
 Vu l'arrêté du 8 décembre 2016 relatif aux modalités de constitution du dossier de demande d'autorisation de travaux conduisant à la création de locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant,
 Vu le règlement sanitaire départemental de l'Oise reprenant en son article 40 les règles générales d'habitabilité, et la police du Maire,
 Vu le Plan Départemental d'Action pour l'Hébergement et le logement des Personnes Défavorisées (PDAHLPD) élaboré par l'Etat et le Conseil départemental de l'Oise pour la période 2014-2020 dont un des objectifs est de lutter contre le logement indigne, non décent ou énergivore, par l'amélioration des conditions d'habitat,
 Vu le diagnostic de l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH identifiant les adresses potentiellement indignes,
 Vu les visites réalisées par les services urbanisme et salubrité de l'habitat repérant des adresses dont les logements ne respectent par le règlement départemental sanitaire et le code de la construction et de l'habitation,
 Vu l'avis des commissions « Solidarité, santé et petite enfance » en date du 20 février 2018 et « Environnement, urbanisme et logement » en date du 28 février 2018,
 Entendu le rapport de présentation,

■ Vote ordinaire :

Votants : 34 Pour : 34 Contre : 0 Abstention : 0

■ Décide à l'unanimité :

Article unique : d'adopter le principe de la mise en œuvre de l'autorisation préalable de travaux conduisant à la création de locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant sur le centre ville, les quartiers Gournay et Voltaire.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif d'Amiens sis 14 rue Lemerchier à Amiens (80000) dans un délai de deux (2) mois à compter de la date à laquelle elle est devenue exécutoire.

Date d'affichage : **27 MARS 2018**

Accusé réception de la Sous Préfecture de Senlis :

Jean-Claude VILLEMMAIN

DOCUMENT CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
 après dépôt en sous-préfecture le 29/03/18
 et publication ou notification le 29/03/18
 affiché le 27/03/18
 CREIL, le 29/03/2018

Maire de Creil
 Conseiller Départemental de l'Oise



Pour le Maire et par délégation
 Le Directeur Général des Services

Francis LE PAPE

Envoyé en préfecture le 29/03/2018

Reçu en préfecture le 29/03/2018

Affiché le 27/03/2018

SLO

ID : 060-216001743-20180326-DLRG180326019-DE

[Faint, illegible text, likely bleed-through from the reverse side of the page]

[Handwritten signature]
Président du conseil municipal