



**VOUS ÊTES  
PROPRIÉTAIRE ?  
VOUS VOULEZ DIVISER VOTRE BIEN ?**

VILLE DE



Guide pratique

# PERMIS DE DIVISER

## LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE



**POUR SAVOIR  
SI VOUS ÊTES CONCERNÉ**

Rendez-vous à la Direction de l'Habitat, du Logement  
et du Renouveau Urbain (DHLRU)

Maison de l'Habitat, 100 rue des Martyrs de la Résistance  
60110 Méru

Tél. : 03 44 52 34 07

[www.ville-meru.fr/logement](http://www.ville-meru.fr/logement)

La Ville de Méru renforce son dispositif de lutte contre l'habitat indigne et insalubre en mettant en place un permis de diviser.

En effet, le territoire fait face à une multiplication de divisions de maisons en plusieurs appartements dont la qualité peut s'avérer assez médiocre : surfaces des logements faibles, peu d'isolation phonique, aménagement de

sous-sol, prolifération d'ordures ménagères, manque de places de stationnement...

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, précise les modalités d'instauration du permis de diviser.

Depuis le 11 février 2020, tout propriétaire d'une maison ou d'un immeuble souhaitant diviser son bien, situé sur les périmètres retenus, pour créer un ou des logements supplémentaires, **doit disposer d'un permis de diviser**. Il sera délivré par la ville de Méru si les futurs logements respectent les conditions de sécurité et de salubrité.



## POURQUOI CETTE DEMANDE DE PERMIS DE DIVISER

- Pour stopper l'hyper-densification
- Pour assurer un logement de qualité aux locataires
- Pour lutter contre les marchands de sommeil
- Pour améliorer le patrimoine du territoire et ainsi son attractivité

Il s'agit pour les propriétaires privés de faire une demande préalable de division à la Direction de l'Habitat, du Logement, et du Renou-

vement Urbain avant de diviser le logement.

La mise en place de ce dispositif permet **d'intervenir en amont de**

**la location** et de ne pas devoir attendre une éventuelle plainte du futur locataire pour intervenir.

## CADRE JURIDIQUE

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite « Loi ALUR » (art.91), et son arrêté du 8 décembre 2016 relatif aux modalités de constitution du dossier de demande de permis de diviser, renforcent la lutte contre l'habitat indigne et améliorent le patrimoine et l'attractivité du territoire.

Par délibération du 11 février 2020, le Conseil municipal de Méru a institué le permis de diviser.



### **QUI EST CONCERNÉ ?**

**Tout propriétaire qui souhaite diviser son bien, situé dans le périmètre désigné (voir page 9), pour créer plusieurs logements même lorsqu'une autorisation d'urbanisme n'est pas nécessaire, doit déposer une demande de permis de diviser auprès de sa commune.**

## ETAPE 1 :

### DÉPÔT DE LA DEMANDE AUPRÈS DE LA DHLRU

- En remplissant le formulaire disponible sur : [ville-meru.fr/permis-de-diviser](http://ville-meru.fr/permis-de-diviser)
- En annexant à la demande les documents suivants :
  - ❖ Plan de situation et un plan masse du terrain et des constructions existantes.
  - ❖ Plans côtés faisant apparaître la situation **avant** et **après** les travaux (plan de tous les niveaux de la construction avec délimitations précises des logements).
  - ❖ Le plan de coupe, le plan de distribution et d'aménagement intérieur.
  - ❖ Le dossier technique amiante.
  - ❖ Le constat de risque d'exposition au plomb.
  - ❖ Le diagnostic de conformité des connexions aux réseaux d'évacuation des eaux pluviales et usées.
- En le déposant complété soit :
  - ❖ directement à la Direction de l'Habitat, du Logement et du Renouvellement Urbain (DHLRU), à la Maison de l'Habitat 100 rue des Martyrs de la Résistance, à Méru
  - ❖ par voie postale en courrier recommandé avec accusé de réception à : DHLRU, Maison de l'Habitat 100 rue des Martyrs de la Résistance 60110 Méru
  - ❖ par mail à [habitat-logement@ville-meru.fr](mailto:habitat-logement@ville-meru.fr)

## ETAPE 2 :

### REMISE D'UN RECEPISSÉ

- Si la demande est complète, la Ville délivre un accusé de réception.

La délivrance de l'accusé de réception vaut récépissé de demande d'autorisation de division, **mais ne vaut aucunement autorisation.**

- Si le dossier n'est pas complet, le propriétaire recevra un courrier de la Ville précisant les points à compléter et/ou indiquant les pièces manquantes à fournir.

Le propriétaire dispose d'un délai de 15 jours pour fournir les pièces manquantes.

Passé ce délai, la demande est refusée et le propriétaire se voit dans l'obligation de déposer une nouvelle demande.

# PROCÉDER ?

## **ETAPE 3 :** INFORMATION DE LA CAF ET DU LOCATAIRE

- La Ville prend une décision d'autorisation ou de refus.
- Une décision de rejet sera prise si la division du bien porte atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique. Cette décision sera assortie des désordres constatés et de la prescription des travaux à mettre en oeuvre pour y remédier.
- Une fois les travaux réalisés, le propriétaire devra en informer la Ville afin de procéder à une visite de contrôle.
- Le propriétaire qui souhaite louer les logements ainsi créés devra ensuite déposer, selon la localisation de ses logements, une déclaration de louer et/ou une demande d'autorisation de louer.

**NB : Que votre bien soit ou non conventionné, qu'il permette ou non de bénéficier des allocations logement de la CAF/MSA, vous devez faire une demande de permis de diviser.**





*Dois-je déposer un permis de diviser (autorisation préalable de travaux conduisant à la création de locaux à usage d'habitation dans immeuble existant) alors que mon projet ne nécessite pas d'autorisation d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable...) ?*

OUI, la loi ALUR du 24 mars 2014 et la loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 imposent un permis de diviser dès lors que vous souhaitez entreprendre des travaux - intérieurs ou extérieurs- dans votre logement.

*Quelles sont les aides apportées par l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) ?*

Cet établissement public a pour mission d'améliorer le parc de logements privés existants. Il accorde des aides financières pour travaux sous conditions à des propriétaires occupants, bailleurs et copropriétaires en difficulté.

L'ANAH peut aider les propriétaires bailleurs à rénover leurs logements destinés à la location. Dans le cadre de travaux de rénovation énergétique ou de travaux plus lourds, vous pouvez bénéficier d'aides financières de l'ANAH pour les réaliser et obtenir une déduction fiscale importante sur vos revenus fonciers bruts.

En contrepartie, vous vous engagez à proposer votre bien à un loyer abordable à des locataires de ressources modestes.

**Pour tout renseignement, contactez la DHLRU au 03 44 52 34 07**



## Quels sont les motifs d'un refus par la Ville ?

Le refus peut être motivé lorsque :

- La demande d'autorisation contrevient aux règles de division (article L 111-6-1 du CCH)

Toute division d'immeuble en vue de mettre à disposition des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m<sup>2</sup> et à 33 m<sup>3</sup>, toute division d'immeuble non pourvue d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à l'électricité, ou toute division d'un immeuble n'ayant pas fait l'objet d'un diagnostic amiante.

- Le logement porte atteinte à la sécurité des futurs occupants ou à la salubrité publique (article L.111-6-1-1 du CCH)

## SANCTIONS

➤ Dans le cas d'une absence de dépôt de demande d'autorisation préalable de diviser son immeuble, le propriétaire contrevenant peut se voir sanctionner d'une amende al-

lant jusque 15 000 €.

En cas de nouveau manquement dans un délai de trois ans, le montant maximal peut être porté à 25 000 € (article L111-6-1-3 du

code de la construction et de l'habitation).

➤ Le produit de ces amendes sera directement versé à l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH).

# POUR INFORMATION

## DEUX AUTRES DISPOSITIFS SONT MIS EN PLACE :

### Permis de louer

### Déclaration de louer



**VOUS ÊTES PROPRIÉTAIRE ?  
VOUS VOULEZ LOUER VOTRE BIEN ?**

VILLE DE  
*Méru*

Guide pratique

**PERMIS  
DE LOUER**

**LUTTER CONTRE  
L'HABITAT INDIGNE**

**POUR SAVOIR  
SI VOUS ÊTES CONCERNÉ**  
Rendez-vous à la Direction de l'Habitat, du Logement  
et du Renouvellement Urbain (DHLRU)  
Maison de l'Habitat, 100 rue des Martyrs de la Résistance  
60110 Méru  
TÉL : 03 44 52 34 07  
[www.ville-meru.fr/logement](http://www.ville-meru.fr/logement)



**VOUS ÊTES PROPRIÉTAIRE ?  
VOUS VOULEZ LOUER VOTRE BIEN ?**

VILLE DE  
*Méru*

Guide pratique

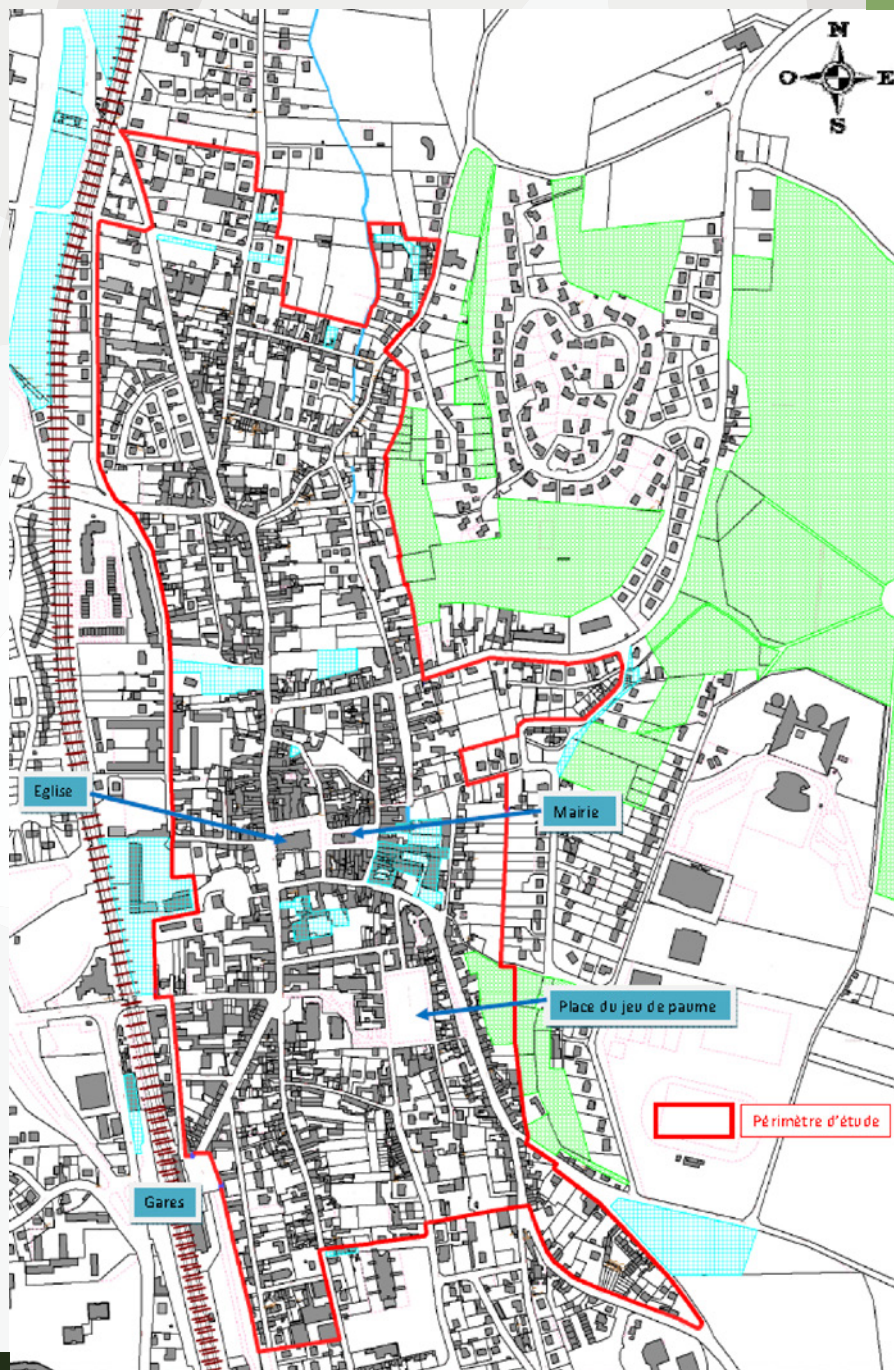
**DECLARATION  
DE LOUER**

**LUTTER CONTRE  
L'HABITAT INDIGNE**

**POUR SAVOIR  
SI VOUS ÊTES CONCERNÉ**  
Rendez-vous à la Direction de l'Habitat, du Logement  
et du Renouvellement Urbain (DHLRU)  
Maison de l'Habitat, 100 rue des Martyrs de la Résistance  
60110 Méru  
TÉL : 03 44 52 34 07  
[www.ville-meru.fr/logement](http://www.ville-meru.fr/logement)



## PÉRIMÈTRE



## LISTE DES RUES

côté pair jusqu'au n°94  
côté impair jusqu'au n°115

côté impair

côté pair jusqu'au 4

côté impair jusqu'au 3

côté pair

côté pair

côté pair jusqu'au 28 BIS

côté impair jusqu'au 31

côté pair jusqu'au 6

côté impair jusqu'au 9

côté pair jusqu'au n°14

ALLEE GRACHUS BABEUF  
AVENUE VICTOR HUGO  
CITE BREBANT  
IMPASSE DU DOCTEUR BOIGNARD  
IMPASSE DU MOULIN  
PLACE DE L'HOTEL DE VILLE  
PLACE DU 14 JUILLET  
PLACE DU 16 OCTOBRE  
PLACE DU JEU DE PAUME  
RUE ANATOLE FRANCE  
RUE ANATOLE FRANCE  
RUE ANDRE GIDE  
RUE ARSENE BULARD  
RUE BAUDIN  
RUE BERTHELOT  
RUE BERTHELOT  
RUE CAMILLE DESMOULINS  
RUE CARNOT  
RUE CHANZY  
RUE CHANZY  
RUE CHARLES BOUDEVILLE  
RUE DE GOURNAY  
RUE DE GOURNAY  
RUE DE LA BIENFAISANCE  
RUE DE LA CITE MARQUANT  
RUE DE LA REPUBLIQUE  
RUE DES MARTYRS DE LA RESISTANCE  
RUE DIDEROT  
RUE DU DOCTEUR GEY  
RUE DU DOCTEUR GRAILLON  
RUE ERNEST RENAN  
RUE FRANCOIS TRUFFAUT  
RUE GAMBETTA  
RUE JEAN JACQUES ROUSSEAU  
RUE JEAN JAURES

## LISTE DES RUES

côté impair jusqu'au n°13

côté pair jusqu'au 64

côté impair

côté pair jusqu'au 36 BIS

côté impair jusqu'au 53

côté pair jusqu'au 14

côté pair jusqu'au 58 TER

côté impair jusqu'au 7

côté pair

côté pair jusqu'au 32

côté impair jusqu'au 35

côté pair jusqu'au 40

côté impair jusqu'au 37

côté impair

côté pair jusqu'au 40

côté impair jusqu'au 33

Côté impair

RUE JEAN JAURES

RUE JEAN MONNET

RUE JEANNE D'ARC

RUE JULES VALLES

RUE LAKANAL

RUE LOUIS BLOQUET

RUE LOUIS BLOQUET

RUE LOUIS DESHAYES

RUE LOUIS DESHAYES

RUE MARCEAU

RUE MARIE VAUX

RUE MICHELET

RUE MIMAUT

RUE MIMAUT

RUE MOUFLETTE

RUE MULLOT

RUE PARMENTIER

RUE PASTEUR

RUE PAUL VAILLANT COUTURIER

RUE PAUL VAILLANT COUTURIER

RUE PIERRE BISSET

RUE PIERRE CURIE

RUE PIERRE CURIE

RUE PLATEL

RUE ROGER SALENGRO

RUE ROGER SALENGRO

RUE SALENTIN

RUE THEODORE GERARD

RUE VALENTINE

RUE VOLTAIRE

RUELLE BAUDIER

SENTE DU BOULOIR

VILLE DE



Ville de Méru  
Place de l'Hôtel de Ville  
60110 Méru

**PERMIS  
DE DIVISER**

[www.ville-meru.fr/logement](http://www.ville-meru.fr/logement)