

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE JUILLY (Seine et Marne)

Séance du Lundi 16 Décembre 2024

NOMBRE DE CONSEILLERS

En exercice : 19
Présents : 13
Votants : 13

Date de la convocation :
11 décembre 2024

Date d'affichage :
17 décembre 2024

Objet de la délibération n°56/24:

Permis de diviser

: - : - : - : - : - : - : -

Accusé de réception en préfecture
077-217702414-20241216-DELIB2024-56-DE
Date de télétransmission : 23/01/2025
Date de réception préfecture : 23/01/2025

L'an deux mille vingt-quatre, le lundi seize décembre à vingt heures et trente minutes, le Conseil Municipal de la commune de Juilly, régulièrement convoqué s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Daniel HAQUIN, Maire.

Etaient présents : M. HAQUIN Daniel, Mme JASZECK Solange, M. ISAAC Stéphane, Mme FAVINO Christine, M. TOURNADRE Thierry, Mme BECKER Evelyne, M. DESSOMMES Michel, M. HEURTAUT Nicolas, M. LAUDE Evan, Mme MÜNCH Françoise, M. STEFEN Alain, VILLALBA Fabienne, Mme Myriam VALLON.

Absents excusés : Mme JENTRELLE Mabinty, M. ANGIBAUD François, Mme COSTANZA Sandrine, Mme DUQUEYROIX Mélanie, M. ENE Florian, M. SPERBER Georges,

Secrétaire de séance : Mme VILLALBA Fabienne

Monsieur le Maire informe les membres du Conseil Municipal qu'il serait opportun pour la commune de Juilly de mettre en place « le permis de diviser » pour veiller aux bonnes conditions de logement des habitants.

L'objectif est de contrôler les divisions de pavillons individuels et d'appartements qui peuvent se faire au détriment de la qualité de vie individuelle et collective.

Les divisions de logements peuvent engendrer des situations d'inconfort, voire d'habitat indigne, créant des nuisances tant pour les occupants (insalubrité...) que pour le voisinage (problème de stationnement, de bruit, de gestion des déchets, etc.).

Avec l'instauration d'une autorisation préalable à la division de logements, il sera possible pour la commune de Juilly de refuser la division d'un logement en se référant à l'article L111-6-1 du Code de la Construction et de l'Habitation et ce :

- Si l'immeuble comprenant le logement est visé d'un arrêté de police (insalubrité, péril, interdiction d'habiter) sauf dans le cadre d'une opération de restauration immobilière (ORI) ;
- Si l'immeuble comprenant le logement comporte pour le quart au moins de sa superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV visée par la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 définis comme ceux situés « dans une construction en matériaux défectueux ou dans un immeuble dépourvu de tout équipement (aucun WC, ni dans le logement, ni dans l'immeuble) » ;
- Si le logement créé a une surface inférieure à 14 m² et un volume habitable inférieur à 33 m³. Les installations ou pièces communes éventuellement mises à disposition ne sont pas comprises dans le calcul ;
- Si le logement créé n'est pas pourvu d'équipement ou en nombre suffisant (absence d'installation d'alimentation en eau potable, d'évacuation des eaux usées ou d'accès à la fourniture de courant) ;
- Si le logement créé n'a pas fait l'objet des diagnostics réglementaires (Dossier Technique Amiante, Constat de Risque d'Exposition au Plomb) alors que l'immeuble y est soumis ;
- Si le logement créé fait partie d'un immeuble de grande hauteur (IGH) ou d'un immeuble à usage professionnel ou commercial et d'habitation dont le contrôle exercé par la commission de sécurité a donné lieu à un avis défavorable de l'autorité compétente ou à des prescriptions qui n'ont pas été exécutées ;

L'autorisation peut également être refusée ou soumise à conditions indépendamment des cas de divisions interdites si l'instruction révèle :

- Un risque pour la sécurité des occupants ;
- Un risque pour la salubrité.

Le Maire,
- certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte,
- informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours, pour excès de pouvoir, devant le tribunal administratif de MELUN dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou publication/affichage.
Ce recours peut être déposé sur l'application internet Télérecours citoyens, en suivant les instructions disponibles à l'adresse suivante : www.telerecours.fr.

Le conseil municipal,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renové (ALUR) de 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 la commune de Juilly est confrontée à un phénomène de plus en plus important de division de logements et que ces divisions de logements peuvent concourir au développement de l'habitat indigne ;

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 qu'après avoir adopté le permis de louer, la commune de Juilly 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 la compétence « habitat » relève de la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France et que la commune de Juilly doit solliciter la CARPF pour mettre en place le permis de diviser ;

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 1 mois.

APRES EN AVOIR DELIBERE, A L'UNANIMITE DES MEMBRES PRESENTS

Accusé de réception en préfecture
077-217702414-20241216-DELIB2024-56-DE
Date de télétransmission : 23/01/2025
Date de réception préfecture : 23/01/2025

ARTICLE 1er : INSTAURE sous réserve d'une délibération prise en ce sens par la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France, 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 l'ensemble du territoire de la commune de Juilly :

ARTICLE 2 : DEMANDE à la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France qu'elle délègue à la commune de Juilly la mise en œuvre et le suivi de l'autorisation préalable de division de logements ;

ARTICLE 3 : DIT que les autorisations préalables de division de logements seront déposées en mairie ;

ARTICLE 4 : 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 le mois suivant la publication de la délibération de la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France.

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus
Au registre sont les signatures,
Pour extrait certifié conforme,
Le Maire, Daniel HAQUIN

