



Département
de la Vendée

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DES HERBIERS

Envoyé en préfecture le 18/12/2023

Reçu en préfecture le 18/12/2023

Publié le

ID : 085-218501096-20231211-2023DECDEL42-DE



Date de la convocation : 5 décembre 2023
Séance du Conseil Municipal : 11 décembre 2023

L'an deux mille vingt-trois, le onze décembre à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal de la Ville des HERBIERS s'est réuni dans la salle des conseils de la mairie des Herbiers, sous la présidence de M. Christophe HOGARD, Maire.

Présents : Christophe HOGARD - Luc SOULARD - Angélique RICHARD - Patrice BOUANCHEAU - Magali LOISEAU - Jean-Yves MERLET - Odile PINEAU - Stéphane RAYNAUD (sauf aux délibérations 41 à 43) - Estelle SIAUDEAU - Roger BRIAND (sauf à la délibération 38) - Hélène CHENAIS - Jean-Marie GRIMAUD - Pierrick THOMAS - Jean-Marie GIRARD - Angélique BOISSELEAU - Isabelle CHARRIER-FONTENIT - Maryvonne GUERIN - Christophe VERONNEAU - Karine LOIZEAU - Marietta BOONEFAES - Jean-Marie RAUTUREAU - Marie-Annick MENANTEAU - Steven BARTHELEMY - Laurence MARTINEAU - Fabrice ABRAHAM (sauf aux délibérations 41 à 43) - Joseph LIARD - Aurélie PAQUEREAU – Etienne BLANCHARD- Patricia CRAVIC

Excusés : Véronique BESSE donne pouvoir à Christophe HOGARD
Fanny GIRARD donne pouvoir à Karine LOIZEAU
Julie MARIEL-GODARD donne pouvoir à Aurélie PAQUEREAU
Lilian BOSSARD

Nombre de conseillers en exercice : 33
32 à la délibération 38
31 aux délibérations 41 à 43
Nombre de conseillers présents : 29
28 à la délibération 38
27 aux délibérations 41 à 43
Nombre de conseillers votants : 32
31 aux délibérations 38
30 aux délibérations 41 à 43

Secrétaire de séance : Marietta BOONEFAES

42- LUTTE CONTRE LE MAL LOGEMENT – INSTAURATION DU DISPOSITIF DU « PERMIS DE DIVISER »

Le permis de diviser est un outil issu de la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové dite Loi ALUR du 24 mars 2014. Il permet aux collectivités de définir des secteurs présentant une proportion importante d'habitat dégradé ou susceptible de se développer pour lesquels tous travaux d'aménagement aboutissant à la création de plusieurs logements dans un bâtiment existant sont soumis à une autorisation préalable de division.

L'intérêt de cet outil est de contrôler la qualité du parc locatif privé et d'assurer un logement digne aux locataires, de lutter contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil, d'améliorer la connaissance du parc locatif ainsi que de parfaire le patrimoine bâti.

L'article L126-17 du Code de la construction et de l'habitation précise que « sont interdites, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partages ou de locations :

1. toute division par appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter, ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres, [...]
2. 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 m² et à 33 m³, [...]
3. toute division d'immeuble en vue de mettre à disposition des locaux à usage d'habitation qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique, ou qui n'ont pas fait l'objet d'un constat de risque d'exposition au plomb [...] et d'une recherche de la présence d'amiante, [...] ».

La demande d'autorisation préalable de division contient la nature et la consistance des travaux à effectuer pour la division, les différentes surfaces qu'auront les biens créés suite à la division, un plan avant les travaux, ainsi qu'un plan après les travaux avec toutes les mesures, les diagnostics amiante et plomb. Dans un délai de 2 semaines comprenant une visite du bien, l'autorité compétente rend une décision d'autorisation, d'autorisation sous conditions ou de rejet.

Si les travaux envisagés imposent de déposer un permis de construire ou une déclaration préalable, dans ces cas-là, il n'est pas nécessaire de faire une demande d'autorisation préalable de division. L'autorisation d'urbanisme tiendra lieu d'autorisation de diviser.

Les personnes mettant en vente, en location ou à la disposition d'autrui des locaux destinés à l'habitation et provenant d'une division réalisée en méconnaissance des interdictions définies à l'article L126-17 du Code de la construction et de l'habitation sont punies d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 75 000 €.

Conformément à l'article L126-18 du Code de la construction et de l'habitation, le Conseil communautaire, compétent en matière d'habitat, propose d'instituer, lors de sa séance du 7 décembre 2023, une autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant pour les zones présentant une proportion importante d'habitat dégradé ou dans lesquelles l'habitat dégradé est susceptible de se développer.

Le Conseil municipal est amené à se prononcer sur ce dispositif.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L126-16 à L126-22,

Vu le plan départemental de l'habitat et de l'hébergement approuvé le 11 mars 2022,

Vu le plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat approuvé le 15 février 2023, et notamment l'action n°6 du volet habitat intitulée « lutter contre le mal-logement »,

Vu la délibération du Conseil communautaire du 7 décembre 2023 relative à l'instauration du dispositif du permis de diviser,

Considérant qu'il s'avère nécessaire de conserver le tissu et les formes urbaines marquant l'identité du centre historique ainsi que de contrôler le phénomène de division des logements qui génèrent des problèmes de stationnement, d'hygiène et de conditions de vies (sur occupation des logements),

Considérant que l'autorisation préalable de division conduisant à la création de locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant dit « permis de diviser » permet de lutter contre la division de grands logements en plusieurs locaux d'habitation ne répondant pas aux normes d'habitabilité (sécurité, salubrité, taille minimale...) et qu'elle peut être instaurée dans les secteurs où il y a présomption d'habitat dégradé,

Considérant le périmètre annexé à la présente délibération,

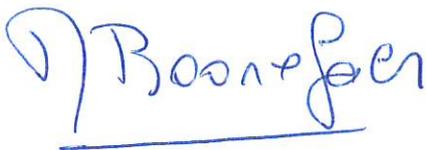
Vu l'avis favorable de la commission Aménagement de la Ville et Grand Travaux du 28 novembre 2023,

Vu le rapport de Luc SOULARD,

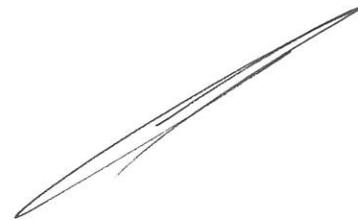
APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, À L'UNANIMITÉ :

- approuve la mise en place pour la Communauté de Communes du Pays des Herbiers du dispositif d'autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble, à compter du 1^{er} juillet 2024,
- valide le périmètre d'application du dispositif « Permis de diviser » tel que présenté en annexe,
- autorise M. le Maire, ou l'Adjoint délégué, à signer toutes les pièces nécessaires à la mise en œuvre de cette délibération.

Marietta BOONEFAES
Secrétaire de séance



Pour copie conforme,
Christophe HOGARD
Maire



Transmis en Préfecture le :

18 DEC. 2023

Publié électroniquement le :

18 DEC. 2023