

CONVENTION ENTRE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE SAINT QUENTIN EN YVELINES ET LA COMMUNE DE LA VERRIERE

Modalités de gestion des demandes de permis de diviser : Autorisation préalable aux travaux de division dans un immeuble existant pour créer des logements (art. 126-18 CCH et s)

Préambule

Le Programme Local d'Habitat intercommunal (PLHi) de Saint-Quentin-en-Yvelines, adopté en conseil communautaire le 16 novembre 2023, a fait l'objet d'une prorogation jusqu'au 31 décembre 2026, en attendant l'approbation du PLUi-H.

Ce document de planification définit les orientations et le programme d'actions en vue, notamment, d'améliorer la qualité du parc de logements existants afin de maintenir durablement son attractivité. Cette orientation n° 2 consacre une fiche action dédiée à la lutte contre l'habitat indigne : « **initier une démarche partenariale pour évaluer les outils à mobiliser pour lutter contre les marchands de sommeil et les situations locatives complexes** ».

Par ailleurs, l'évolution du cadre législatif et tout particulièrement la loi n°2014 - 366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite « loi ALUR », a créé des dispositifs permettant aux établissements publics à coopération intercommunale compétents en habitat, et aux communes, de veiller et **s'assurer de la qualité du parc de logement locatif**.

Parmi ces dispositifs, il existe **le permis de diviser**. Il s'agit d'une autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant dans les zones présentant une proportion importante d'habitat dégradé ou dans lesquelles l'habitat dégradé est susceptible de se développer.

Le permis de diviser permet de faire face à des divisions de maisons en plusieurs appartements, dont la qualité peut s'avérer assez médiocre. Ainsi sa mise en place, sur un périmètre au préalable défini par la collectivité, oblige tout propriétaire concerné et souhaitant diviser un bien, à demander une « autorisation préalable à la division de logement ».

Le quartier du Village de la Commune de La Verrière, est caractérisé par une prédominance de maisons individuelles de facture modeste. La création de plusieurs logements à l'intérieur d'une maison individuelle, peut générer des problématiques de cohabitation, de stationnement et être à l'origine du développement de l'habitat indigne, pouvant mettre en danger la sécurité des occupants. Le tissu pavillonnaire du Village étant relativement dense, la Ville de La Verrière souhaite mettre en place le permis de diviser afin de maîtriser la création de logements au sein d'un bâtiment existant.

Accusé de réception en préfecture
078-217806447-20250625-2025-033-DE
Date de télétransmission : 11/07/2025
Date de réception préfecture : 11/07/2025

CONVENTION SQY- LA VERRIERE - Modalités de gestion des demandes de permis de diviser

La compétence du permis de diviser n'est pas déléguable aux communes volontaires, en revanche il est possible de déléguer les moyens de sa mise en œuvre par voie de convention (article L. 5211-4-1 du CGCT et article D. 5211-16 du CGCT).

Cette convention a pour but de définir les objectifs et les modalités de gestions des demandes de permis de diviser.

Convention est établie entre :

Entre :

Saint-Quentin-en-Yvelines (SQY), sis, 1 rue Hénaff BP 10118 78192 TRAPPES CEDEX, représentée par son Président, Monsieur Jean-Michel FOURGOUS, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du 19 décembre 2024, Ci-après dénommée la « SQY »

d'une part,

et

La Commune de La Verrière, Avenue des Noés, 7832 LA VERRIERE dument représentée par son maire, Monsieur Nicolas DAINVILLE en vertu de la délibération du 19 juin 2025, Ci-après dénommée la « Commune »

d'autre part,

Ci-après individuellement désignées une « Partie » et collectivement les « Parties ».

Ceci étant exposé, il est convenu ce qui suit :

Article 1 : Objet de la convention

La convention a pour but de définir les modalités de gestion des demandes de permis de diviser, afin de déterminer le rôle de Saint Quentin en Yvelines et le rôle de la Commune dans le cadre de l'instruction des demandes de permis de diviser.

Ce dispositif est mis en place à titre exceptionnel avec la Commune de La Verrière qui souhaite être accompagnée dans cette démarche.

Dans la mesure où le nombre de demande serait faible, SQY intègre la gestion de ce dispositif au sein du service Application du droit des Sols qui traite les demandes d'autorisations d'urbanisme.

Les demandes de permis de diviser portent essentiellement sur des critères de confort et de qualité des futurs logements après division.

Le service Application du Droit des Sols dispose des outils administratifs de gestion, mais ne possède pas les compétences et qualifications requises pour contrôler la salubrité des futurs logements, qui demeure une prérogative liée à l'habitat. Ainsi il est convenu de préciser dans le cadre d'une convention le rôle de chaque entité dans la gestion du dispositif.

Article 2 : Prise d'effet et durée

La présente convention prendra effet du **1^{er} juillet 2025** et prendra fin à l'entrée en vigueur du PLUi-H de SQY sauf dans l'hypothèse où le PLH n'entraînerait pas le maintien du dispositif du permis de diviser.

Article 3 : Périmètres d'actions - Champs d'application – démarches

A- Périmètres

Conformément aux plans fournis en annexe de la convention, les périmètres où les demandes de permis de diviser sont obligatoires avant toute occupation sous peine d'amendes sont les suivants :

- **Zone Village** caractérisée par un tissu pavillonnaire dense et de facture modeste. Une partie du secteur est impacté par périmètre de protection Monument Historique du Parc du Château de la Verrière.

B- Champs d'application

Sur la commune de La Verrière, la demande de permis de diviser est obligatoire pour tous travaux d'aménagement aboutissant à la création de plusieurs logements dans un bâtiment existant ; y compris les travaux ne nécessitant ni déclaration ni permis de construire.

Dispense : Lorsque les opérations de division requièrent une autorisation d'urbanisme, celle-ci tient lieu d'autorisation de division (certaines pièces précises sont à fournir pour la division du logement). Si les travaux envisagés imposent de déposer un permis de construire ou une demande préalable, dans ces cas-là, il n'est pas nécessaire de faire une demande de permis de diviser en parallèle.

La demande de permis de diviser est une démarche administrative qui comprend plusieurs étapes

C- Dépôt de la demande

Le pétitionnaire doit déposer sa demande à la mairie de La Verrière, le dossier doit comporter :

- Le formulaire de demande :
 - La demande d'autorisation contient différents points :
 - La nature et la consistance des travaux à effectuer pour votre 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

D- L'instruction et la notification de décision.

Le processus de traitement de la demande est effectué conjointement par SQY et la Ville. Le rôle de chaque partie est défini aux articles 4 et 5.

Il convient de noter que le permis de diviser peut faire l'objet d'un refus, en fonction des cas suivants :

• Hypothèses de refus ou d'autorisation sous condition.

L'autorisation sera refusée si l'on se trouve dans un cas de divisions interdites par l'article L 126-17 du CCH (ancien L 111-6-1) L'autorisation pourra être refusée OU soumise à condition quand il y a un risque de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique ou, dans ce cas, soumise à condition.

Motif de refus N°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, ou comportent pour le quart au moins de leur superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV mentionnée par la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948.

La division d'un immeuble bâti ou d'un groupe d'immeubles bâtis entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes est néanmoins autorisée lorsqu'il s'agit d'y réaliser des travaux de restauration immobilière déclarés d'utilité publique en application de l'article L. 313-4 du code de l'urbanisme.

Motif de refus N°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, les installations ou pièces communes mises à disposition des locaux à usage d'habitation nés de la division n'étant pas comprises dans le calcul de la superficie et du volume de ces locaux.

Motif de refus N°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.

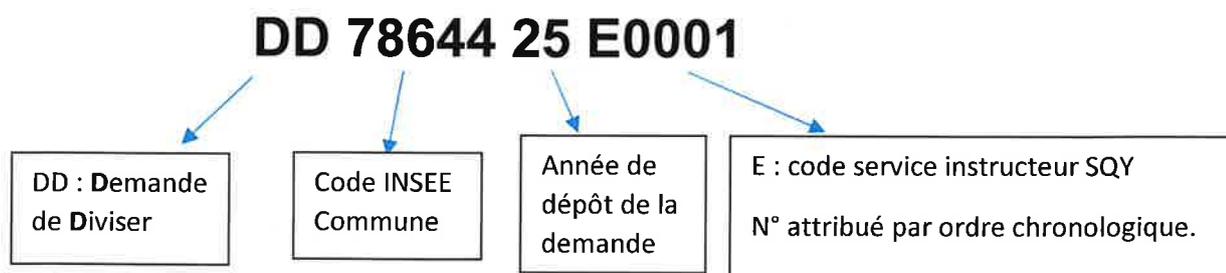
Motif de refus N°4 : Toute division d'immeuble en vue de mettre à disposition des locaux à usage d'habitation qui n'ont pas fait l'objet : - d'un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) prévu par l'article L. 1334-5 du code de la santé publique - et d'une recherche de la présence d'amiante, - ainsi que, le cas échéant, du diagnostic de l'état de conservation de l'amiante dans les matériaux et produits repérés, prévus par l'article L. 1334-12-1 du même code.

Article 4 : Missions assurées par SQY

- SQY se charge de la création et mise à jour des formulaires de demandes de permis de diviser
- SQY met à disposition de la commune de La Verrière le logiciel de gestion Droits de Cités et effectue le paramétrage de l'outil informatique. Cette gestion concerne notamment :
 - o La création de compte utilisateurs
 - o La formation des agents à l'utilisation de l'interface
 - o La création et la mise à jour des documents modèles liés à l'instruction des demandes de permis de diviser : courriers intermédiaires, documents de travail interne et proposition de décisions.
- SQY se chargera de l'extraction et de la transmission des données liées au permis de diviser dans le cadre des bilans.
- SQY via le service Application du Droit des Sols, se charge de rédiger la proposition de décisions après obtention de l'avis du Maire.
- SQY gère la mise en parapheur des propositions de décisions et mise en signature par l' élu communautaire en charge de signer les décisions.
- SQY se charge de notifier la décision du permis de diviser par courrier avec Accusé de Réception et de fournir une copie de la décision au Maire. La décision relative au permis de diviser sera signée par l' élu représentant SQY.
- SQY se charge de transmettre une copie de la décision en Préfecture dans le cadre du contrôle de la légalité.

Article 5 : Missions exercées par la Commune

- La commune de La Verrière enregistre la demande en respectant la nomenclature des demandes d'autorisation d'urbanisme. Ainsi les demande de permis de diviser sur la commune de La Verrière seront identifiées comme tel :



- La commune procède à l'examen technique du dossier. Elle s'assure que les attestations fournies et les éléments indiqués dans la demande répondent bien aux exigences du Code de la construction et de l'Habitat.
- La commune procède à la visite de l'immeuble objet des travaux en lien avec le service urbanisme et la Police Municipale, le cas échéant.

- La commune transmet son avis à SQY dans les 15 jours suivant le dépôt de la demande, afin que la décision soit notifiée dans les délais, soit 1 mois après le dépôt en mairie.

Article 6 : Gestion des recours et contentieux

Le contentieux se traduit d'une part par le non-respect des dispositions législatives relatives au permis de de diviser (cas d'une non déclaration), et d'une part par une demande de recours contre la décision de l'autorité compétente.

A- Non-respect de la réglementation

Une division sans autorisation peut être punie de 15 000 euros d'amende, somme qui sera recouvrée par le préfet, qui sera ensuite versée à l'agence nationale de l'habitat (ANAH). S'il y a une récidive dans les 3 ans, l'amende pourra être portée à 25 000 euros, toujours au profit de l'ANAH.

Les personnes physiques encourent une amende de 75 000 euros et une peine de deux ans d'emprisonnement. Par ailleurs, ils font l'objet d'une interdiction, pour une durée de cinq ans au plus, d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction.

Pour les personnes morales, l'amende est fixée selon les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal : Le taux maximum de l'amende applicable aux personnes morales est égal au quintuple de celui prévu pour les personnes physiques par la loi qui réprime l'infraction.

Par ailleurs des peines complémentaires prévues aux 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du Code pénal, peuvent s'ajouter, notamment :

- L'interdiction, à titre définitif ou pour une durée de cinq ans au plus, d'exercer directement ou indirectement une ou plusieurs activités professionnelles ou sociales.
- La fermeture définitive ou pour une durée de cinq ans au plus des établissements ou de l'un ou de plusieurs des établissements de l'entreprise ayant servi à commettre les faits incriminés ;
- La peine de confiscation, dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 131-21 du Code pénal ; la confiscation porte sur le fonds de commerce ou sur l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction.

B- Recours contre la décision de l'autorité compétente

Le **refus du permis de diviser** peut faire l'objet d'un **recours gracieux** auprès de l'autorité administrative (SQY) ou **contentieux** auprès du tribunal administratif dans les deux mois suivant sa notification au demandeur.

Dans les deux cas, la Commune accompagnera le service juridique de SQY dans le cadre de la gestion du contentieux.

Annexe

Le périmètre d'application du dispositif « permis de diviser » est le suivant :

Quartier du village

Rue de Chevreuse

Rue de la Rigole

Rue Henriette

Rue de la Plaine

Avenue du chemin vert

Rue des fleurs

Rue des Vieux Prés

Rue des Champs

Rue du Château d'Eau

Avenue du Général Leclerc

Avenue de la Gare

Rue de la Mare

Rue du Petit Pont

~~Avenue des Noës, portion comprise entre les intersections de la rue du Bois et de la rue de l'Etang~~

Rue de l'Etang

Rue d'Elancourt

Rue du Bois

Place de l'amitié

La Commune s'engage à apporter tous les éléments nécessaires à la gestion du contentieux et fournira les éléments d'appréciation dans le cadre d'échanges (réunions, échanges de mails) qui alimenteront les éventuelles réponses à apporter en cas de recours.

Article 7 : Dispositions financières

Cette convention ne donne pas lieu à rémunération, compte tenu du volume de demande qui serait susceptible d'être traités sur la Commune de La Verrière.

Article 8 : Résiliation de la convention

La présente convention peut être résiliée de manière anticipée à l'initiative de l'une ou l'autre des parties, moyennant le respect d'un délai de préavis de 6 mois à compter de la réception d'une lettre recommandée avec accusé de réception.

Article 9 : Litiges

Les Parties s'efforceront de trouver une solution amiable à leurs différends. Toutefois, en l'absence de solution amiable, les litiges relatifs à l'exécution des présentes relèveront du Tribunal administratif de Versailles.

Annexe :

Plan du périmètre d'application du permis de diviser sur la commune de La Verrière.

Le

Saint-Quentin-en-Yvelines

Jean Michel FOURGOUS

Le Président,

Commune de La Verrière

Nicolas DAINVILLE

