



**EXTRAIT DU REGISTRE DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL
MUNICIPAL**

DATE DE CONVOCATION

25 MARS 2022

L'an deux mille vingt-deux,
Le 31 mars à vingt heures trente,
Les membres du Conseil Municipal légalement
convoqués se sont réunis, en séance publique,
sous la présidence de Ghislaine HAUETER,
Maire de Freneuse.

NOMBRE DE CONSEILLERS

En Exercice 27
Présents 18
Votants 23

Etaient présents :

MM. Ghislaine HAUETER, Cédric BURGNIES,
Florence DUFOIX, Nicolas DUVAL, Sandrine
FRAYSSE, Ephraïm JOUY, Luc LEFEVRE,
Patrice LEMAIRE, Adrien LESEC, Felipe LOPES,
Corinne MANGEL, Abdelmajid MARFAK, Alain
PARMENTIER, Patrick RALLET, Maëva ROBIN,
Mireille ROUSSEAU, Myriam TLEMSANI,
Caroline ZARIC.

Formant la majorité des membres en exercice.

**Absents ayant donné pouvoir (article L. 2121-20
du Code Général des Collectivités Territoriales) :**

MM. Renaud LAVARENNE a donné pouvoir à
Myriam TLEMSANI, Céline MARQUES a donné
pouvoir à Nicolas DUVAL, Betty PILARCZYK a
donné pouvoir à Ghislaine HAUETER, Vincent
RADET a donné pouvoir à Felipe LOPES,
Christophe RENTE a donné pouvoir à Ghislaine
HAUETER

Absents n'ayant pas donné pouvoir : Séverine
BREDEL, Jessica CHIKHI, Sandra ERARD,
Jocelyne GAUTHEROT

Madame Florence DUFOIX a été élue secrétaire de
séance.

OBJET :

**Autorisation préalable à
la division de logements**

VU la loi N°82-213 du 02 mars 1982 relative aux droits et libertés des communes

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L.2542-2, L.221-1, L.2212-1 et L.2212-2,

VU la loi pour l'accès au logement et un Urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014,

VU le décret d'application du 03 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 face à la pénurie de logements, et malgré un taux de constructions neuves, la commune de Freneuse est confrontée à un phénomène de division de logements, et que si elles ne sont pas un problème en soi, les divisions participent en pratique au développement de l'habitat indigne : logements de taille très réduite, suroccupation...

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, coin cuisine, et salle d'eau.

Considérant que la superficie ainsi créée par la division doit être d'au minimum 30 m².

Considérant que le logement divisé doit être différencié d'une colocation ou d'une multilocation et que dans ce cas, chaque locataire bénéficie d'une chambre particulière et partage des parties communes avec les autres locataires, et que le permis de diviser ne s'applique donc pas aux colocations ou multilocations,

Considérant que dans le cadre de la politique pour un habitat sain, la commune de Freneuse 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) 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 ce dispositif s'applique sur les zones présentant une proportion importante d'habitat dégradé ou dans lesquelles l'habitat dégradé est susceptible de se développer, au vu de la pression foncière sur la commune de Freneuse,

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 la maire de la Commune de Freneuse, sous un délai de 15 jours. Le refus ou l'accord soumis à ces prescriptions, est lié à un risque d'atteinte à la sécurité des occupants, ou à la salubrité publique.

Considérant que certaines parties du territoire de Freneuse sont susceptibles d'être concernées par des divisions favorisant l'habitat indigne : UA, UG, UD... sans que ce périmètre soit exhaustif et susceptible d'être étendu en fonction des infractions relevées,

Après en avoir délibéré à l'unanimité, le conseil municipal :

- ⇒ **INSTAURE** 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 les zones UA, UG, UD.... sans que ce périmètre soit exhaustif et susceptible d'être étendu en fonction des infractions relevées,
- ⇒ **DIT** que les autorisations préalables de division de logements seront déposées en mairie.

Acte exécutoire

Le Maire

Affichage le : 11/04/2022

Ghislaine HAUTER



Accusé de réception en préfecture
078-217802552-20220331-DEL-2022-025-DE
Date de télétransmission : 11/04/2022
Date de réception préfecture : 11/04/2022