



La veille juridique Habitat Indigne de l'ADIL du Finistère

Textes officiels / Création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant / Autorisation préalable

Afin d'améliorer la lutte contre l'habitat indigne et mieux connaître et contrôler les mises en location, la loi ALUR (loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) a instauré un dispositif d'autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant. La publication de [l'arrêté du 8 décembre 2016](#) permet l'entrée en vigueur du dispositif.

Cette autorisation peut être instituée par une délibération de l'organe délibérant de l'EPCI (Etablissement Public de Coopération Intercommunale) compétent en matière d'habitat, ou à défaut par le conseil municipal de la commune, dans les zones présentant une proportion importante d'habitat dégradé ou dans lesquelles l'habitat dégradé est susceptible de se développer.

Le président de l'EPCI ou le maire doit notamment refuser l'autorisation si la division aboutit à la création de locaux d'habitation d'une superficie et d'un volume habitable inférieurs respectivement à 14m² et à 33m³. Il peut refuser l'autorisation ou la soumettre à conditions lorsque les locaux créés sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique.

Par ailleurs, cette autorisation peut être instituée par une délibération de l'organe délibérant de l'EPCI compétent en matière de PLU (Plan Local d'Urbanisme), ou à défaut par le conseil municipal de la commune, dans les zones urbaines ou à urbaniser : le règlement du PLU peut conditionner l'autorisation de travaux au respect d'une proportion de création de logements d'une taille minimale, et celle-ci peut être refusée si cette proportion n'est pas respectée.

[L'arrêté du 8 décembre 2016](#) prévoit que les demandes d'autorisation sont adressées au président de l'EPCI ou au maire par lettre recommandée avec accusé de réception, par voie électronique, ou déposées contre décharge. Le texte précise par ailleurs le contenu de la demande. La décision est notifiée dans les 15 jours de la réception de la demande. L'absence de réponse dans ce délai vaut autorisation.

Dans les secteurs concernés, le fait de mettre en location un logement né d'une division en l'absence d'autorisation est sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire. En

revanche, ce manquement sera sanctionné par une amende d'un montant maximum de 15 000 €, pouvant être portée à 25 000 € en cas de nouveau manquement dans les 3 ans.

Sources :

- [articles L111-6-1 à L111-6-1-3 du Code de la Construction et de l'Habitation](#)
- [arrêté du 8 décembre 2016](#)

23, rue Jean Jaurès
29000 QUIMPER

Tél. 02.98.46.37.38
Internet : www.adil29.org

14, bd Gambetta
29200 BREST