Envoyé en préfecture le 03/06/2026
Reçu en préfecture le 03/06/2026
Publié le
ID : 091-219100161-20260519-2026_04_09-DE

REPUBLIQUE FRANÇAISE

DEPARTEMENT DE L'ESSONNE – ARRONDISSEMENT D'ETAMPES – CANTON D'ETAMPES

MAIRIE D'ANGERVILLE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

L'an deux mille vingt-six, le dix-neuf mai, à vingt heures, les membres du Conseil municipal, légalement convoqués, se sont réunis à la salle du Conseil Henri-Alexandre TESSIER, en mairie, en séance publique, sous la présidence de M. Johann MITTELHAUSSER, Maire.

DATE DE CONVOCATION : le treize mai deux mille vingt-six

ETAIENT PRÉSENTS :
Johann MITTELHAUSSER, Frédéricque SABOURIN-MICHEL, Dominique VAURY, Cédric CHIHANE, Christel THIROUIN, Alain LAJUGIE, Naïma SIFER, Françoise BOIVIN, Jacques DRAPPIER, Thierry DEMOISSON, Dominique BASSIERE, Nadège BRASSEUR, Emmanuel BAGARAGAZA, Marianne BUSSIÈRE, Jérôme FAUCHEUX, Julieta MARTINS, Aurélia VATER, Aurélie BOSQUE, Anne-Laure TROCHET, Franck THEVRET, Leslie TELEMING MEZAPMO.

ABSENTS EXCUSÉS :
Patricia AMBROSIO TADI pouvoir donné à Frédéricque SABOURIN-MICHEL
Bruno DUPUIS pouvoir donné à Aurélia VATER
Pierre BONNEAU pouvoir donné à Alain LAJUGIE
Emmanuel PARMENTIER pouvoir donné à Thierry DEMOISSON
Abdraman CAMARA pouvoir donné à Cédric CHIHANE
Keyssy BILINGI pouvoir donné à Johann MITTELHAUSSER

Mme Aurélie BOSQUE a été désignée en qualité de secrétaire de séance.

DCM 2026-04-09

INSTAURATION D'UN PERMIS DE DIVISION DE LOGEMENTS

M. le Maire a cédé à nouveau la parole à M. Dominique VAURY qui explique que la commune est confrontée à un développement de divisions de logements au sein du parc bâti existant, générant des difficultés en matière de qualité de l'habitat, de suroccupation, de stationnement et plus largement de conditions de vie des occupants.

Ces pratiques peuvent conduire à la création de logements de surface réduite ou ne répondant pas aux normes minimales de décence, favorisant ainsi des situations d'habitat indigne.

Afin de prévenir ces dérives et de renforcer les outils de contrôle existants, notamment en complément du dispositif de permis de louer, en vigueur depuis 2023, sur une partie du territoire communal, la commune souhaite instaurer une autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant.

Envoyé en préfecture le 03/06/2026
Reçu en préfecture le 03/06/2026
Publié le
ID : 091-219100161-20260519-2026_04_09-DE

Au regard des caractéristiques du territoire communal et des phénomènes observés, il apparaît justifié d'étendre ce dispositif à l'ensemble du territoire de la commune.

Le permis de diviser est une autorisation administrative, introduite par la loi ALUR du 24 mars 2014, qui encadre la division d'un logement existant en plusieurs nouveaux logements.

L'objectif est qu'à compter du 1er septembre 2026, la commune poursuive son engagement en matière de lutte contre l'habitat indigne et de préservation du cadre de vie, par la mise en œuvre du dispositif d'autorisation préalable de division des logements, afin notamment de :

- Garantir la création de logements dignes, décents et conformes aux normes de sécurité et de salubrité ;
- Permettre une analyse préalable de la faisabilité technique et réglementaire des projets de division ;
- Vérifier la conformité des projets au regard des règles d'urbanisme et de la réglementation applicable ;
- Encadrer l'évolution de la typologie du parc de logements communal ;
- Préserver la qualité du cadre de vie, l'attractivité résidentielle et l'équilibre urbain de la commune.

Le permis de diviser est obligatoire avant toute création de logement supplémentaire dans un bâtiment existant (sauf pour les logements sociaux) dans un périmètre d'application défini.

Lorsque le projet de division nécessite une autorisation d'urbanisme (exemples : extension de la construction, modification de façade…) celle-ci tient lieu de division, après accord de la ville.

La division sans autorisation, d'un bien immobilier en un ou plusieurs logements est sanctionnée par une amende pouvant aller jusqu'à 25 000 €.

M. le Maire, reprenant la parole, a indiqué que ce point, inscrit parmi les engagements de la nouvelle mandature, constitue un dispositif important venant compléter celui du permis de louer déjà en place.

Il a rappelé que ce dernier, appliqué à un périmètre restreint correspondant au cœur historique de la commune, vise à contrôler les conditions de mise en location des logements par les bailleurs privés. Ainsi, tout projet de location est soumis à un dépôt préalable permettant de vérifier la conformité du bien aux exigences réglementaires, notamment en matière de diagnostic de performance énergétique (DPE) et de critères de décence. Une visite sur site est ensuite organisée, en présence d'un élu et du responsable des services techniques, afin de s'assurer de la concordance entre les éléments déclarés et la réalité, et de vérifier le respect des normes d'un logement décent.

Il a précisé que ce dispositif avait initialement été instauré pour répondre à des situations particulières impliquant des marchands de sommeil, permettant ainsi de résorber des situations de logements indignes.
Le permis de diviser intervient donc en complément de ce dispositif, mis en place en 2023. À ce titre, M. le Maire a présenté un bilan chiffré du permis de louer :

- En 2023 : 44 dossiers déposés, dont 39 autorisations accordées
- En 2024 : 49 dossiers déposés, dont 42 autorisations accordées
- En 2025 : 44 dossiers déposés, dont 41 autorisations accordées
- Depuis 2023 : 22 infractions constatées, dont 18 régularisées, 3 classées sans suite et 1 ayant donné lieu à une amende administrative

Il a également précisé que l'autorisation de louer est valable pour une durée de deux ans, y compris en cas de changement de locataire pendant cette période. Au-delà de ce délai, si un nouveau locataire entre dans les lieux, une nouvelle demande devra être déposée. En revanche, si le locataire reste en place, l'autorisation demeure valable pendant toute la durée d'occupation. Il a souligné que les élus assurent par ailleurs une veille active afin de détecter les infractions et les locations réalisées sans autorisation préalable.

S'agissant du permis de diviser, M. le Maire a expliqué qu'il permet, en amont des travaux, de vérifier que tout projet de division d'un logement conduira à la création d'unités conformes aux critères de

Envoyé en préfecture le 03/06/2026
Reçu en préfecture le 03/06/2026
Publié le
ID : 091-219100161-20260519-2026_04_09-DE

décence, évitant ainsi des divisions excessives et la création de logements inadaptés. Cet outil, en lien avec le PLU et applicable à l'ensemble du territoire communal, contribue à préserver le caractère pavillonnaire de la commune.

Il a précisé que, dans certains cas, les projets ne donnent pas lieu à un permis de construire, notamment en l'absence de modification extérieure, mais relèvent d'une simple déclaration préalable. Le permis de diviser permet alors d'encadrer ces situations : toute création d'un logement supplémentaire dans un bâtiment existant nécessite désormais le dépôt d'une demande spécifique. En cas d'extension, le permis de construire tient lieu de permis de diviser.

Enfin, M. le Maire a alerté sur certaines pratiques abusives de porteurs de projets peu scrupuleux, visant à maximiser leurs profits au détriment des conditions de logement, notamment auprès de publics fragiles. Il a réaffirmé que la commune n'a ni vocation ni volonté de voir se développer de manière excessive du logement collectif au sein de secteurs pavillonnaires, rappelant que des programmes dédiés à ce type d'habitat sont d'ores et déjà portés par la collectivité dans des secteurs appropriés.

M. le Maire a présenté le contenu du modèle type de dossier de demande de permis de diviser, annexé à la note de synthèse.

À l'issue de cette présentation, il a sollicité les éventuelles questions et a donné la parole à M. Thevret qui est intervenu pour s'enquérir des modalités de contrôle de conformité au permis de diviser, notamment quant à l'autorité compétente et aux critères retenus.

En réponse, M. le Maire a précisé que les critères de décence seront pris en considération et que les contrôles seront assurés par les services urbanisme et techniques. Il a rappelé également que la demande d'autorisation revêt un caractère déclaratif et qu'elle devra être déposée préalablement à la réalisation des travaux. Une vérification de la conformité des travaux à l'autorisation délivrée sera ensuite effectuée.

M. le Maire a souligné que ce dispositif a pour objectif de prévenir les divisions excessives de logements existants et sera intégré au Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il a ajouté que cet outil permettra à la commune de maîtriser et, le cas échéant, de refuser la division de biens présentant des caractéristiques justifiant leur maintien en l'état. Il a insisté sur le fait que la commune ne souhaite pas voir se développer de l'habitat de type « mini-collectifs » dans des bâtiments initialement non conçus à cet effet.

La parole a de nouveau été donnée à M. Thevret, qui a interrogé sur l'instruction des dossiers, notamment sur les services chargés d'en apprécier la recevabilité et sur la possible intervention d'une administration extérieure.

M. le Maire a confirmé que l'instruction sera assurée par le service urbanisme, sous son autorité. Il a rappelé que toute décision pouvait faire l'objet de recours de la part des administrés, soit gracieux, soit contentieux devant le tribunal administratif.

Il a précisé enfin que le PLU prendra également en compte la nécessité de limiter les regroupements de fonds de parcelles susceptibles de favoriser l'émergence de logements collectifs en cœur d'îlot, une évolution jugée non conforme aux orientations d'aménagement souhaitées pour la commune d'Angerville.

M. le Maire a ensuite donné la parole à M. Vaury, qui a mis en avant l'intérêt de ce dispositif pour les administrés. Celui-ci leur permettra d'obtenir un avis préalable sur la décence de leur projet avant d'engager des travaux de division, et d'éviter ainsi un refus ultérieur de mise en location dans le cadre du permis de louer, lorsque le bien était situé dans le périmètre concerné.

A l'issue de ces échanges, M. le Maire a soumis au vote.

VU le code général des collectivités territoriales, notamment l'article L 2121-29,

Envoyé en préfecture le 03/06/2026
Reçu en préfecture le 03/06/2026
Publié le
ID : 091-219100161-20260519-2026_04_09-DE

VU la loi n°2014-366 en date du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite "Loi ALUR",

VU l'arrêté en date du 8 décembre 2016 découlant de la loi ALUR, relatif aux modalités de constitution du dossier de demande d'autorisation de travaux conduisant à la création de locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant,

VU le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 126-17 à L 126-22 et R126-1 et suivants ;

VU le code de l'urbanisme,

CONSIDÉRANT que la commune est confrontée, sur l'ensemble de son territoire, à une pression foncière et locative favorisant le développement de divisions de logements, tant dans le tissu urbain du centre-ville que dans les secteurs pavillonnaires et les hameaux ;

CONSIDÉRANT que des divisions de maisons individuelles ont notamment été constatées dans plusieurs secteurs de la commune afin de créer des logements locatifs supplémentaires, parfois dans des conditions susceptibles de porter atteinte à la qualité de l'habitat, à la sécurité des occupants et au cadre de vie ;

CONSIDÉRANT que ces phénomènes ne se limitent pas à un secteur géographique déterminé et présentent un caractère diffus sur le territoire communal, ne permettant pas de définir un périmètre restreint pertinent ;

CONSIDÉRANT qu'il apparaît dès lors nécessaire, pour garantir l'efficacité du dispositif et assurer une égalité de traitement entre les administrés, d'instaurer l'autorisation préalable de division sur l'ensemble du territoire communal ;

CONSIDÉRANT qu'un logement divisé est à l'origine un appartement ou une maison divisée pour créer plusieurs logements propres qui doivent disposer chacun d'au moins une pièce principale, un coin cuisine et une salle d'eau,

CONSIDÉRANT que le logement divisé doit être différencié d'une colocation (un seul bail pour les locataires) ou d'une multi location (autant de baux que de locataires) et que dans ce cas, chaque locataire bénéficie d'une chambre particulière et partage des partie communes (salon, cuisine, salle de bains et cætera) avec les autres locataires et que le permis de diviser ne s'applique donc pas aux colocations ou multi locations,

CONSIDÉRANT que la loi ALUR 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,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, **à l'unanimité**

Voix « pour » : 27
Johann MITTELHAUSSER, Frédéricque SABOURIN-MICHEL, Dominique VAURY, Patricia AMBROSIO TADI par pouvoir donné à Frédéricque SABOURIN-MICHEL, Cédric CHIHANE, Christel THIROUIN, Alain LAJUGIE, Naïma SIFER, Bruno DUPUIS par pouvoir donné à Aurélia VATER, Françoise BOIVIN, Jacques DRAPPIER, Pierre BONNEAU par pouvoir donné à Alain LAJUGIE, Thierry DEMOISSON, Dominique BASSIERE, Emmanuel PARMENTIER par pouvoir donné à Thierry DEMOISSON, Nadège BRASSEUR, Emmanuel BAGARAGAZA, Marianne BUSSIÈRE, Jérôme FAUCHEUX, Julieta MARTINS, Aurélia VATER, Abdraman CAMARA par pouvoir donné à Cédric CHIHANE, Aurélie BOSQUE, Anne-Laure TROCHET, Keyssy BILINGI par pouvoir à Johann MITTELHAUSSER, Franck THEVRET, Leslie TELEMING MEZAPMO.

- **DECIDE** d'instaurer une autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant sur l'ensemble du territoire communal.
- **PRECISE** que cette autorisation est obligatoire préalablement à toute division d'un immeuble en plusieurs logements distincts, dès lors que ces travaux ne sont pas soumis à une autorisation d'urbanisme.

Envoyé en préfecture le 03/06/2026
Reçu en préfecture le 03/06/2026
Publié le
ID : 091-219100161-20260519-2026_04_09-DE

Lorsque les travaux sont soumis à permis de construire ou déclaration préalable, cette autorisation tient lieu d'autorisation de division au sens du Code de la construction et de l'habitation.

- **PRECISE** que la demande d'autorisation préalable doit être déposée en mairie conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- **PRECISE** que le délai d'instruction est fixé à un mois à compter de la réception d'un dossier complet, conformément aux dispositions du Code de la construction et de l'habitation.
- **PRECISE** que l'autorisation peut être refusée ou accordée sous réserve de prescriptions lorsque le projet :
  - ne respecte pas les règles d'urbanisme en vigueur (PLU),
  - ne respecte pas les règles de division,
  - est de nature à porter atteinte à la sécurité des futurs occupants,
  - ou ne respecte pas les normes minimales d'habitabilité.
- **PRECISE** que le défaut d'autorisation préalable est passible des sanctions prévues par le Code de la construction et de l'habitation.
- **DIT** que la présente délibération entrera en vigueur à compter du **1er septembre 2026**.
- **DIT** que la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité et de transmission au représentant de l'État dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.
- **DIT** que la présente délibération peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou publication, d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Versailles ou d'un recours gracieux auprès de la commune, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra être déférée au tribunal administratif dans un délai de deux mois. Le Tribunal Administratif de Versailles peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible depuis le site internet : www.telerecours.fr.

Pour extrait conforme au registre des délibérations
Fait et délibéré, les jour, mois et an susdits

Angerville, le 1er juin 2026
Le Maire,

MAIRIE D'ANGERVILLE (ESSONNE)

Johann MITTELHAUSSER