

Le permis de diviser

Un outil complémentaire
au permis de louer
dans la lutte
contre l'habitat indigne



avril 2025

SOMMAIRE

INTRODUCTION.....	3
1. LE PERMIS DE DIVISER, UN PREALABLE AU PERMIS DE LOUER.....	4
2. QUEL INTERET POUR LES TERRITOIRES NORD-LORRAINS ?	6
3. LA MISE EN PLACE DU PERMIS DE DIVISER.....	8
CONCLUSION.....	11
RESSOURCES ET REFERENCES	12

Mots-clés

habitat

PLUiH

permis de diviser

protéger

urbanisme

PLH

permis de louer

accompagner

marchand de sommeil

responsabiliser

complémentarité

introduction



Le « permis de diviser », complémentaire au « permis de louer » dans son objectif de lutte contre le mal-logement, est un outil réglementaire permettant aux collectivités de mieux encadrer la division d'un bien immobilier en plusieurs logements. Dans un contexte de lutte contre l'habitat indigne, la dégradation du parc privé et la multiplication des « marchands de sommeil », il s'agit de contrôler en amont la création de logements divisés afin de garantir le respect des normes d'habitabilité et de sécurité.

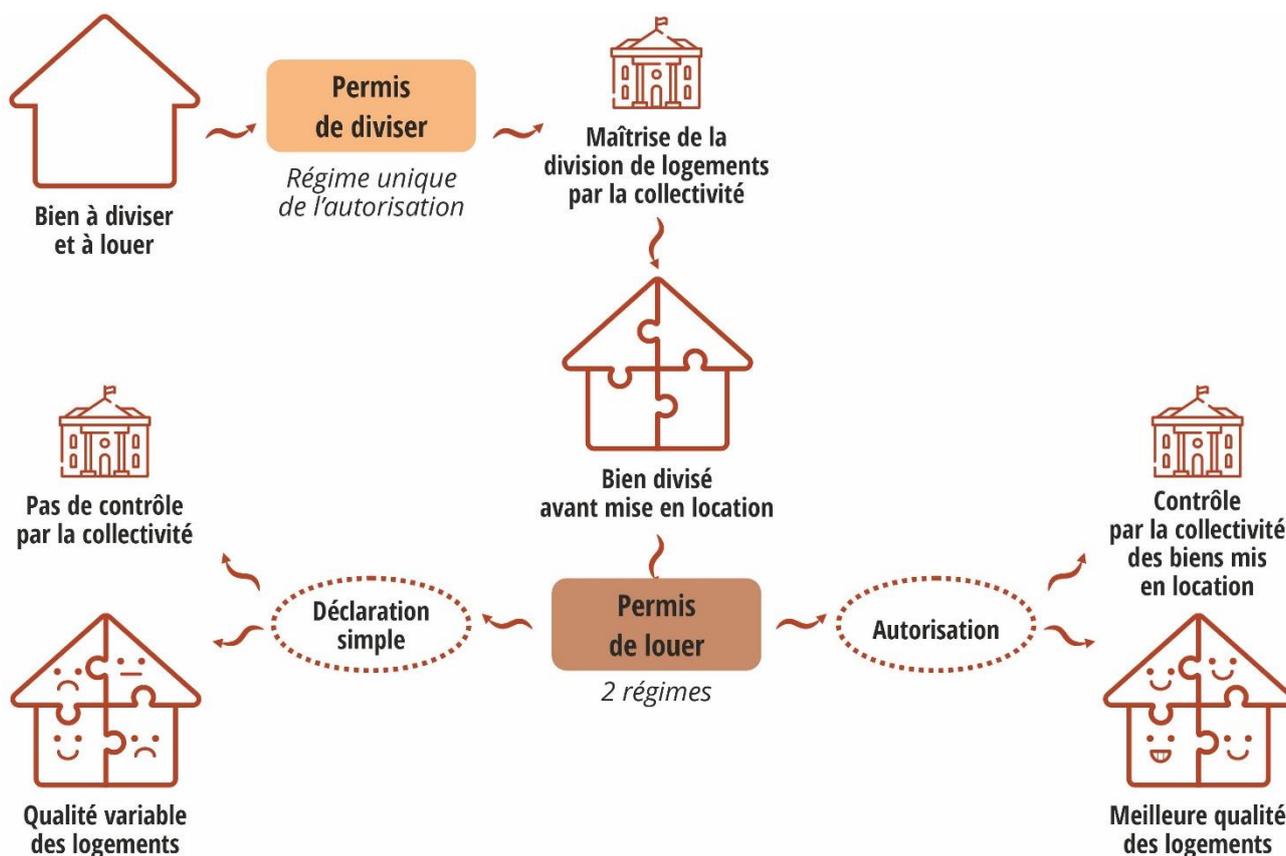
En France, plusieurs mesures législatives et réglementaires ont été mises en œuvre ces dernières années pour renforcer le contrôle sur la qualité de l'habitat. Le permis de diviser, qui s'inscrit dans la même logique que celle du permis de louer (issu de la loi ALUR de 2014 et codifié notamment dans le Code de la Construction et de l'Habitation), permet aux collectivités de conditionner la division d'un immeuble au respect de règles minimales de salubrité et de confort.

Le Nord-lorrain n'échappe pas à la problématique du mal-logement et des marchands de sommeil. La métropolisation luxembourgeoise entraîne une diffusion de la tension immobilière depuis le Grand-Duché, avec une hausse des loyers et des prix de l'immobilier sur toute la bande frontalière. Cette tension favorise les comportements spéculatifs opportunistes : des propriétaires bailleurs sans scrupules n'hésitent pas à mettre sur le marché des logements dépourvus des normes de décence minimum en exploitant la vulnérabilité de population fragiles (notamment allophones). L'opportunité pour nos territoires de s'approprier et mettre en œuvre ces outils de régulation est un enjeu de premier plan en matière de politique de l'habitat.



1. Le permis de diviser, un préalable au permis de louer

Le permis de diviser et le permis de louer sont deux dispositifs mis en place pour lutter contre l'habitat indigne et assurer la qualité du logement mis sur le marché. Si ces deux procédures peuvent être appliquées séparément, leur articulation présente plusieurs avantages pour les collectivités comme pour les occupants. Contrairement au permis de louer, qui ne peut être déployé que sur une partie du territoire, le permis de diviser peut s'appliquer sur l'intégralité d'une commune.



Cadre légal et réglementaire : les textes de référence

Code de la Construction et de l'Habitat (CCH)

L. 511-1 à L.511-22 pour les règles relatives à la sécurité et salubrité des logements ;

L. 126-16 à L.126-22 pour les règles relatives à la division de bâtiments existants ;

L. 635-1 et suivants (introduits par la loi ALUR) pour les autorisations préalables à la mise en location (permis de louer).

Code de l'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ou le PLU intercommunal (PLUi) peut préciser les secteurs dans lesquels la division du bâti doit être encadrée, notamment pour des raisons de densité, de patrimoine ou de préservation de la qualité urbaine.



1.1 Agir en amont et en aval

Le **permis de diviser intervient en amont**, avant même que le propriétaire ne découpe physiquement un bien en plusieurs logements. Il permet de valider la faisabilité du projet : surfaces suffisantes, respect des règles de salubrité, installation conforme des réseaux (électricité, eau, etc.). Le permis de diviser est soumis au régime unique de l'autorisation : le propriétaire doit obligatoirement obtenir l'autorisation de la collectivité avant d'engager les travaux de division.

Le **permis de louer prend le relais en aval**, une fois la division effectuée et au moment de la mise en location des logements nouvellement créés ou existants. Selon le choix de la collectivité, deux régimes de permis de louer peuvent être mis en place :

- **La déclaration : le propriétaire informe la collectivité de la mise en location des logements**, ce qui permet à la collectivité d'être mieux informée sur les logements mis en location, notamment si la mise en location porte sur des logements non transformés (donc en dehors du champ du permis de diviser) ;
- **L'autorisation : avant toute mise en location, le propriétaire doit obtenir l'autorisation par la collectivité de mettre son bien en location.** Cette autorisation est conditionnée à la vérification par la collectivité des normes d'habitabilité et de sécurité.

1.2 L'intérêt d'une approche intégrée permis de diviser/permis de louer

Coupler les deux dispositifs présente de nombreux avantages, notamment :

- **De limiter la création de logements insalubres** : les deux dispositifs permettent de filtrer davantage la mise en location de logements potentiellement dangereux ou non conformes. Même si un propriétaire obtient l'autorisation de diviser, il devra ensuite prouver que chaque lot est bien apte à la location. Cela dissuade les divisions « à la sauvette » et motive les propriétaires à effectuer des travaux corrects pour respecter les standards requis ;
- **De protéger les locataires et les quartiers** : cette approche intégrée participe également à améliorer la sécurité et la qualité de vie dans les immeubles et les quartiers concernés. Les locataires bénéficient ainsi d'une double garantie : le logement ne résulte pas d'une division hasardeuse et répond aux critères d'hygiène, de surface et de sécurité. À l'échelle d'un quartier, le risque de voir proliférer des biens surpeuplés ou dégradés diminue, préservant la cohésion urbaine et la valeur immobilière ;
- **De clarifier les responsabilités** : en rendant systématique l'autorisation de diviser puis de louer, on responsabilise les propriétaires. Ils savent qu'ils doivent passer par deux étapes de contrôle, ce qui rend plus lisible le cadre légal et leurs obligations. Les collectivités, de leur côté, peuvent mieux identifier, suivre et maîtriser les divisions opérées sur leur territoire et limiter certains dysfonctionnements urbains (par exemple, une saturation du stationnement résidentiel suite à des divisions de logements dans des secteurs non adaptés à une densification du nombre de logements).

A retenir

Le couplage du permis de diviser et du permis de louer renforce l'efficacité de la lutte contre l'habitat indigne et la division abusive des logements. Il offre une maîtrise plus fine du parc locatif privé et favorise la création de logements dignes, sûrs et adaptés aux besoins des habitants.

2. Quel intérêt pour les territoires Nord-lorrains ?

2.1 Une réponse à des enjeux et problématiques partagés

A première vue, la mise en place du permis de diviser répondrait à un grand nombre d'objectifs/problématiques identifiés dans les Programme Locaux de l'Habitat (PLH) et Plan Locaux d'Urbanisme Intercommunaux valant PLH (PLUi-H) : Pays-Haut-Val-d'Alzette, Grand Longwy, Orne Lorraine Confluences, Portes de France-Thionville (et future Thionville-Fensch Agglomération). Au-delà, un tel dispositif présente également un intérêt pour toutes les intercommunalités/communes soumises à la pression transfrontalière, en répondant aux objectifs suivants :

- **Lutter contre l'habitat indigne** : La division excessive ou inadaptée de logements conduit à des conditions de vie insalubres ou dangereuses, dont la presse s'est faite écho. Le permis de diviser permettrait de prévenir ces situations avant qu'elles ne deviennent problématiques.
- **Assurer un urbanisme cohérent** : En contrôlant la division des biens, la collectivité peut veiller à la préservation de la qualité des quartiers, et s'assurer que l'offre de logements répond à de véritables besoins de la population, tout en respectant les capacités d'accueil (places de stationnement, gestion des déchets, etc.).
- **Protéger les locataires** : Les locataires de logements divisés sont souvent des personnes en situation de vulnérabilité (étudiants, personnes âgées, ménages modestes, travailleurs précaires frontaliers ou non, populations allophones, ...). Vérifier la conformité du logement avant sa mise sur le marché permet de garantir un minimum de qualité et de sécurité.
- **Responsabiliser les propriétaires** : La mise en place d'un permis de diviser les incite à se conformer aux normes de surface, d'isolation, de sécurité électrique, etc.

Lorraine nord : jusqu'à 20 personnes entassées dans des squats

Avec la crise du logement, les marchands de sommeil font des affaires à la frontière franco-luxembourgeoise. Et au-delà.

Pays-Haut Val-d'Alzette

🇱🇺 **À dix dans un studio insalubre : les élus déclarent la guerre aux marchands de sommeil**

Les salaires luxembourgeois attirent les travailleurs du monde entier. Le long de la frontière, certains n'hésitent pas à louer, à des prix indécents, des logements étroits et parfois insalubres. Pour endiguer le phénomène, quatre communes instaurent le « permis de louer » et le « permis de diviser », faute de mieux.

À la frontière luxembourgeoise, le fléau des marchands de sommeil



De: afp Dans A la Une, Grande Région Mis à jour le 17/12/24 9:57 | Publié le 16/12/24 5:59



En Moselle, les autorités estiment à 13 000 le nombre de logements indigne.

Vivre sans fenêtre ou à six dans une pièce : la frontière franco-luxembourgeoise, nouveau terrain de jeu des marchands de sommeil

Parole d'acteur

La Commune de Herserange souhaite s'engager sur le permis de diviser une habitation.

Il trouve sa justification pour plusieurs raisons, tant pour l'intérêt général que pour la maîtrise du développement urbain, dont les arguments sont les suivants :

- 1. **S'informer** : connaître ce qu'il se fait sur la commune pour analyser, prévenir, anticiper, cadrer les pratiques ;*
- 2. **Contrôler** : s'assurer de la sécurité et de la salubrité publiques pour un cadre de vie préservé avec un parc locatif amélioré ;*
- 3. **Faire respecter** : le document d'urbanisme en vigueur et toutes autres réglementations/normes pour un développement urbain maîtrisé au service du bien vivre ensemble ;*
- 4. **Autoriser** : permettre la diversification de l'offre existante et répondre à des besoins différents en augmentant l'offre de logements.*

Gérard DIDELOT, Maire de Herserange



2.2 Un outil adapté à chaque problématique/territoire

La mise en œuvre du permis de diviser est réglementée et suit une procédure précise, mais permet à chaque collectivité de l'adapter à son territoire et à ses propres problématiques. Nous avons listé ci-dessous quelques exemples de collectivités déjà engagées dans la voie du permis de louer ou de dispositifs similaires, qui peuvent servir de référence ou de point de comparaison et illustrant différentes façons de mettre en œuvre le dispositif :

- **Ville de Chartres (Eure-et-Loir)** : le permis de diviser a été mis en place en 2023, sur le périmètre de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT). Le permis de diviser porte sur la création de locaux à usage d'habitation dans un bâtiment existant, maison comme appartement ;
- **Communauté d'Agglomération du Boulonnais (Pas-de-Calais)** : l'intercommunalité a mis en place le permis de diviser sur la commune de Boulogne-sur-Mer en 2018. Le dispositif a été étendu à 3 autres communes depuis 2019.
- **Bordeaux Métropole (Gironde)** : le permis de diviser a été mis en place aussi bien à l'échelle de quartiers que de communes entières de la métropole.

Même si ces communes ne parlent pas toujours explicitement de « permis de diviser », les démarches sont proches : il s'agit de soumettre la création de nouveaux logements, par division, à l'obtention d'une autorisation préalable, généralement délivrée par la mairie ou l'intercommunalité.

3. La mise en place du permis de diviser

3.1 Un itinéraire réglementaire bien cadré

Pour mettre en place le permis de diviser, il faut une délibération de la collectivité : le conseil communautaire si l'intercommunalité est compétente en matière d'habitat ou à défaut le conseil municipal. La délibération doit préciser :

- Les périmètres concernés (quartiers ou zones ciblées) ;
- Les critères de contrôle (surface minimale des logements créés, hauteur sous plafond, normes de sécurité, de salubrité, etc.) ;
- Les modalités d'instruction des demandes d'autorisation de diviser.

Le propriétaire souhaitant diviser son bien en plusieurs logements doit déposer un dossier auprès de la commune ou de l'intercommunalité, comprenant notamment :

- Un plan détaillé du logement (avant/après division) ;
- Les caractéristiques techniques (surface, ventilation, équipements, etc.) ;
- Les attestations de conformité aux normes de sécurité (électricité, gaz, etc.) le cas échéant.

Les services de la collectivité (urbanisme, habitat, hygiène) examinent le dossier et peuvent effectuer une visite sur place pour vérifier la conformité avec les règles d'habitation et d'urbanisme.

En cas de conformité, la collectivité délivre un permis de diviser, éventuellement assorti de prescriptions. En cas de non-conformité, un refus d'autorisation peut être prononcé, ou une mise en demeure de réaliser des travaux avant autorisation.

En cas de non-respect de la procédure (division sans autorisation), la collectivité peut décider de sanctions administratives et/ou financières (amendes, obligation de remettre le bien en l'état initial, etc.).

3.2 Le rôle de la collectivité : de la sensibilisation à la sanction

La mise en place du permis de diviser implique un renforcement du rôle de la collectivité. Plusieurs aspects méritent d'être mis en avant :

- **Information et communication** : Sensibiliser les propriétaires et les syndicats de copropriété, mettre à disposition des guides pratiques et des formulaires de demande en mairie ;
- **Instruction et contrôle** : Vérifier la conformité technique et réglementaire des projets ;
- **Décision** : Accorder ou refuser l'autorisation de diviser, si besoin après visite des lieux ;
- **Suivi et sanction** : S'assurer du respect des obligations, et sanctionner les infractions si nécessaires.

Ces aspects impliquent une ingénierie dédiée, en particulier dans les zones tendues. Les échanges/coordinations avec les instructeurs sont essentiels. L'articulation avec les documents d'urbanisme (PLU, PLUi) et le Programme Local de l'Habitat (PLH), quand il existe, sont également importants.

3.3 Avantages, inconvénients, recommandations : une vue d'ensemble du dispositif pour la collectivité

Avantages et inconvénients du dispositif



Amélioration de la qualité du parc privé : les contrôles avant division évitent la création de logements insalubres ;



Lutte contre l'habitat indigne : les « marchands de sommeil » sont dissuadés de réaliser des divisions abusives ;



Meilleure maîtrise urbaine : la collectivité peut organiser plus harmonieusement son tissu urbain, surtout dans les secteurs déjà saturés ou vulnérables ;



Sécurisation des locataires : les locataires, souvent fragiles, bénéficient d'un logement conforme aux normes.



Complexité administrative : le dispositif peut être perçu comme une contrainte administrative supplémentaire pour les propriétaires et les services de la collectivité, entraînant parfois des délais plus longs ;



Risque de diminuer l'offre locative à court terme : certains propriétaires, rebutés par la procédure, peuvent renoncer à diviser ou à mettre en location ;



Charge de contrôle pour la collectivité : nécessité de recruter ou de former des agents, mise en place d'un service dédié, etc ;



Détournements possibles : certains propriétaires peuvent contourner la loi (location de chambres au noir, etc.) si le dispositif n'est pas suffisamment contrôlé et sanctionné.



Risque de déplacement de la problématique des marchands de sommeil : si le périmètre est trop restreint, les marchands de sommeil peuvent être tentés d'acquérir des biens à diviser en dehors du périmètre d'application du permis de diviser.

Recommandations stratégiques pour la collectivité

- **Cibler des secteurs prioritaires** : Il peut être pertinent de ne pas généraliser le dispositif à l'ensemble de la collectivité, mais de cibler d'abord les quartiers ou îlots où l'habitat indigne ou la division abusive sont les plus fréquents. Une cartographie des secteurs cumulant problèmes de stationnement et insalubrité pouvant être une bonne base pour cibler ces secteurs prioritaires et les traduire dans les documents d'urbanisme ;



Source : <https://www.chartres.fr/permis-diviser>

- **Assurer une bonne communication** : Informer largement les propriétaires, les agences immobilières, les notaires, afin d'éviter les divisions non autorisées par méconnaissance et de réduire les tensions liées à la complexité administrative ;
- **Soutenir les propriétaires** : Proposer un accompagnement technique ou financier (via l'ANAH ou d'autres dispositifs) pour encourager des travaux de mise aux normes plutôt que de décourager la mise en location ;
- **Renforcer la coopération intercommunale** : La division de logements peut poser problème sur plusieurs communes. Une démarche coordonnée à l'échelle de l'agglomération évite le « report » des divisions abusives d'une commune à l'autre. On en revient inexorablement à l'intérêt du PLUi augmenté d'un volet habitat ;
- **Évaluer régulièrement le dispositif** : Mettre en place un observatoire local de l'habitat pour mesurer l'impact du permis de diviser (évolution du nombre de logements divisés, état de salubrité, satisfaction des locataires/propriétaires).

conclusion



La mise en place d'un permis de diviser sur les territoires soumis à la métropolisation du Luxembourg s'inscrit dans la continuité des actions destinées à améliorer la qualité de l'habitat et à lutter contre l'habitat indigne.

Si un tel dispositif présente un réel intérêt pour la salubrité et l'urbanisme, il exige un investissement en temps et en moyens humains pour les services municipaux et intercommunaux. L'expérience d'autres collectivités françaises montre des bénéfices tangibles (amélioration de la qualité du parc, responsabilisation des propriétaires) tout en soulignant la nécessité d'un pilotage rigoureux (communication claire, sanctions dissuasives, suivi dans la durée) afin d'éviter les effets pervers et de garantir l'efficacité de la mesure.



Ressources / Références

ANIL (Agence Nationale pour l'Information sur le Logement) :

<https://www.anil.org>

Fiches pratiques sur le permis de louer, la qualité de l'habitat, les règles de division des logements.

Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires :

<https://www.ecologie.gouv.fr/logement>

Rubrique « Lutter contre l'habitat indigne »

Presse spécialisée :

Le Moniteur : Propose régulièrement des articles sur l'urbanisme et l'habitat, avec des retours d'expériences de collectivités.

La Gazette des Communes : Des articles témoignent de la mise en place de ces dispositifs par diverses collectivités.

Le Figaro Immobilier ou Les Échos : Rubriques traitant des évolutions législatives et des conséquences sur le marché immobilier.

Exemples concrets :

« Le permis de diviser rassemble » – [Sud-Ouest, édition 2018] : Article décrivant la complémentarité entre le permis de louer et le permis de diviser.

« Lille : Bilan d'un an d'autorisation préalable de mise en location » – [La Voix du Nord, édition 2019] : Retour d'expérience positif, mais soulignant l'alourdissement des démarches pour les propriétaires.

Le permis de diviser à Chartres :

<https://www.chartres.fr/permis-diviser>

Contact : permisdediviser@agglo-ville.chartres.fr

Le permis de diviser à Boulogne-sur-Mer :

<https://www.agglo-boulonnais.fr/a-votre-service/habitat/permis-de-diviser>

Contact : permisdediviser@agglo-boulonnais.fr

Le permis de diviser à Bordeaux :

<https://www.bordeaux.fr/p156614/diviser-son-logement-sur-bordeaux>

Contact : permisdediviser@bordeaux-metropole.fr

Contacts

Rédaction : Julien SCHMITZ, directeur et Michaël VOLLOT, chargé d'études principal

Infographie : Virginie LANG-KAREVSKI



mémo