



## EXTRAIT DE DELIBERATION

### DU CONSEIL DE COMMUNAUTE

Séance du 18 mai 2026

L'an deux mille vingt-six et le dix-huit mai à 18 heures, le Conseil de Communauté régulièrement convoqué par courriel en date du 11 mai s'est réuni dans la salle du Conseil Communautaire à Magalas, au nombre prescrit par la loi, sous la présidence de Monsieur Sylvain HAGER, Président.

#### Délégués titulaires :

**Mesdames** AMEN-LORENTE Marie, AZEMA-CARLES Emmanuelle, CONSTANTIN Corinne, FIS Cathy, GABAUDE Chantal, GIL Martine, JOURDAN Guylaine, MILHAU Sylvie, PALAU Geneviève, PALOMARES Alba, VIALA Angélique, ZELINDRE Monique.

**Messieurs** BARTHES Daniel, BATALLO Alain, BENEZECH Mathieu, BLANQUEFORT Jean, BOSCH Alain, BOUDAL Hervé, BUCHACA Alain, CASTAN Francis, CRISTOL Bruno, DESCHAMPS Guillaume, DURO Alain, FARENC Michel, FOREZ Daniel, GALTIER Daniel, GAYSSOT Lionel, GHORRA Nicolas, GROUSELLE Didier, HAGER Sylvain, IZARD Julien, LACAN Thierry, LAPANOUSE Philippe, PLANÇON Jacques, ROMERO Jacques, ROUGEOT Pierre-Jean, ULMER Jean-Michel, VICENTE Gilles.

Absents : CEBE Sylvie, GARCIA-CORDIER Marie, GUITTARD Jean-Michel, RIES Joël, ROQUE Thierry, SIMO-CAZENAVE Jean-Pierre, VERLET Eric,

Suppléants : M. Jean – Baptiste GELLY représentant M. Joël RIES  
Mme Monique CROS, M. Jean-Michel AVARGUEZ, M. Fabien SCHURRER.

Monsieur GUITTARD Jean-Michel donne procuration à Monsieur HAGER Sylvain  
Monsieur VERLET Eric donne procuration à Monsieur LAPANOUSE Philippe  
Madame CEBE Sylvie donne procuration à Madame ZELINDRE Monique

Le quorum étant atteint, l'Assemblée peut délibérer.  
Monsieur GAYSSOT Lionel est désigné secrétaire de séance

#### 117-2026 : Instauration du permis de diviser au 01<sup>er</sup> octobre 2026

Il existe deux dispositifs permettant aux collectivités locales d'améliorer leur action de contrôle en matière de lutte contre l'habitat indigne :

- La déclaration ou l'autorisation préalable de mise en location dite « **permis de louer** ». La CC Les Avant-Monts a instauré le régime d'autorisation préalable sur certaines communes de son territoire depuis janvier 2022, dispositif qui a démontré son intérêt.
- L'autorisation préalable des travaux conduisant à la création de locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant dite « **permis de diviser** »

Ces dispositions issues de la Loi N°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové dite Loi ALUR ont été précisées par le Décret N°2016-1790 du 19 décembre 2016 et ont également évolué avec la Loi N°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement et de l'aménagement et du numérique dite Loi ELAN.

Le permis de diviser, instrument juridique créé pour encadrer la division des biens immobiliers en plusieurs logements, a été instauré par l'ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020. Cette ordonnance a introduit deux articles au sein du Code de la construction et de l'habitation (CCH) : les articles L. 126-18 et L. 126-19, chacun définissant une hypothèse distincte pour l'instauration de ce permis.

La Loi ouvre donc la possibilité aux communes d'instituer un mécanisme d'encadrement des permis de diviser notamment sur les zones présentant une forte proportion d'habitat dégradé ou dans les zones délimitées en application de l'article L 151-14 du Code de l'urbanisme c'est-à-dire dans les zones urbaines identifiées au règlement du PLUi.

La CC Les Avant-Monts, déjà confrontée à la présence et au développement de situations d'habitat indigne ou dégradé, constate le développement de logements issus de la division de logements existants à la fois au sein d'habitat individuel ou d'immeubles collectifs. Ce phénomène peut conduire à la création de logements de mauvaise qualité ne répondant pas aux exigences minimales d'habitabilité et de sécurité des occupants qu'il convient de contrôler dans un objectif de protection des futurs occupants. Il peut également engendrer des difficultés liées à la surdensité (bruit, gestion des déchets, stationnements ...).

La CC Les Avant-Monts souhaite mettre en place le permis de diviser dans les zones UA et UB du PLUi (zone des centres de village présentant des signes de dégradation et où les divisions de bâtiments sont particulièrement fréquentes) **sauf pour les communes de Laurens et Roquessels.**

Ce dispositif permettra :

- D'avoir un contrôle sur la création de logements nouveaux par division de logements existants,
- De s'assurer que les logements créés seront décents et que leur création respectera l'ensemble des dispositions imposées par la réglementation sanitaire,
- De s'assurer du respect du PLUi notamment concernant les besoins en stationnement
- De prévenir et sanctionner la mise sur le marché de bien ne répondant pas aux règles d'habitabilité et de sécurité.

En cas de division réalisée sans autorisation, le contrevenant s'expose à 15 000 euros d'amende et 25 000 euros en cas de nouveau manquement dans les 3 ans (CCH, art. L.183-14). Le produit des amendes est reversé à l'ANAH.

L'amende administrative est proportionnée à la gravité des manquements constatés et ne peut être prononcée plus d'un an à compter de la constatation des manquements.

En cas de mise en vente, location ou mise à disposition d'autrui des locaux destinés à l'habitation et provenant d'une division réalisée en méconnaissance des interdictions définies aux articles L.126-17 et 126-21, le contrevenant s'expose à une sanction de deux ans d'emprisonnement et de 75 000 €. (CCH, art. L.183-15).

Le Président propose de fixer la date d'entrée en vigueur de ce dispositif au 1<sup>er</sup> octobre 2026 afin de pouvoir largement communiquer sur ce dispositif auprès de la population.

Vu le CGCT,

Vu la Loi ELAN du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique,

Vu l'ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020,

Vu le Code de la construction et de l'habitat,

Vu le Code de l'urbanisme,

Vu le PLUi approuvé le 12 janvier 2026,

## LE CONSEIL

Oùï l'exposé de son Président, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents,

- INSTAURE l'autorisation préalable des travaux conduisant à la création de locaux à usage d'habitation dans un bâtiment existant dite « permis de diviser » sur les zones UA et UB du territoire des Avant-Monts SAUF pour les communes de Laurens et Roquessels.
- DECIDE que ce dispositif entrera en vigueur à compter du 01<sup>er</sup> octobre 2026
- DECIDE que la mise en place du dispositif fera l'objet d'une publicité par voie de presse et sur le site internet de la CC Les Avant-Monts.
- AUTORISE Monsieur le Président à engager toute démarche et à signer tout acte administratif, technique ou financier relatif à ce dispositif.

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.

Pour copie conforme.

LE PRESIDENT



LE SECRETAIRE DE SÉANCE,