



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

habitat insalubre

Question écrite n° 24290

Texte de la question

Mme Odette Duriez attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur les problèmes que suscite la réalisation de petits appartements dans des pavillons d'habitation individuelle. Cette pratique, de plus en plus répandue, pose des difficultés aux édiles locaux. En effet, nombre de ces propriétaires, dans le seul et unique souci de rendement financier, sont amenés à remettre sur le marché des appartements à des prix bien éloignés du marché conventionné, contribuant *de facto* à aggraver un peu plus la crise du logement que traverse notre pays. Dans la mesure où ces immeubles ne sont pas concernés par un changement de destination, ils échappent *in situ* au dépôt d'une quelconque autorisation d'urbanisme. Ainsi, l'absence de réglementation dans le code de l'urbanisme permet la restructuration intérieure d'un immeuble sans avoir à déposer de demandes d'autorisation (permis de construire, déclaration de travaux, plans intérieurs de l'habitation...), sauf en cas de modification de l'aspect extérieur, ce que les propriétaires se gardent bien de faire, évitant d'attirer l'attention de l'administration sur les points qui pourraient paraître litigieux. Les instructeurs, dans l'impossibilité de vérifier le respect des réglementations, doivent ainsi laisser prévaloir la bonne foi du pétitionnaire. Si cette intention est bien louable en l'espèce, elle est dans les faits plus contestable. En effet, il s'ensuit pour les autorités territoriales, un certain nombre d'aléas : stationnement supplémentaire de véhicules sur le domaine public, gestion de l'enlèvement des ordures ménagères, engorgement des réseaux d'assainissement, conditions d'hygiène et de salubrité des appartements non respectées, perte de la taxe locale d'équipement... D'autre part, les services de secours et d'incendie, consultés habituellement lors de l'instruction normale des permis de construire, ne peuvent, en l'absence de dossiers, donner leur avis sur les transformations effectuées. Elle lui demande donc s'il ne deviendrait pas urgent de compléter le code de l'urbanisme par un texte qui rendrait obligatoire le dépôt d'un dossier préliminaire à la redistribution interne d'un pavillon en appartements en location. Ce dossier, au même titre qu'un permis de construire, serait transmis pour étude aux différents services consultés, afin que des prescriptions soient formulées dans le respect de la réglementation en vigueur et des conditions d'hygiène et de sécurité.

Texte de la réponse

La transformation d'un immeuble d'habitation en plusieurs logements entraînant seulement un réaménagement intérieur, sans changement de destination, ni création de surface supplémentaire, ni modification de façade, n'est effectivement pas soumise à autorisation d'urbanisme. Toutefois, en vertu de l'article L. 421-8 du code de l'urbanisme, les travaux dispensés de toute formalité, au titre du droit de l'urbanisme, doivent néanmoins être conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives, notamment, à l'utilisation des sols. Les travaux de transformation d'un immeuble en plusieurs logements doivent, par conséquent, respecter impérativement les règles relatives au stationnement des véhicules fixées par le plan local d'urbanisme et doivent prévoir la création des places prescrites par nombre de logement. À défaut de pouvoir réaliser les places nécessaires, le constructeur est tenu de limiter son réaménagement en fonction du nombre de places qu'il peut effectivement réaliser. Le non-respect des dispositions du plan local d'urbanisme tombe sous le coup des dispositions des articles L. 160-1 et L. 480-1 et suivants du code de l'urbanisme. L'autorité compétente, qui peut

notamment avoir connaissance des travaux de transformation par l'augmentation du nombre de foyers fiscaux, doit faire dresser un procès-verbal d'infraction et le transmettre sans délai au procureur de la République. En tant qu'infraction aux règles de fond des documents d'urbanisme, la non-réalisation des aires de stationnement prescrites dans le plan local d'urbanisme est soumise à la prescription triennale de droit commun qui commence à courir à la date d'achèvement des travaux de transformation de l'immeuble. La preuve de la non-prescription de l'action publique incombant au procureur de la République, la transmission du procès-verbal d'infraction lui laisse l'opportunité de diligenter une enquête préliminaire au cours de laquelle les enquêteurs pourront mener les investigations nécessaires à la détermination de la date d'achèvement des travaux, celle-ci pouvant être prouvée par tous moyens (photos, constats d'huissier, imposition foncière, production de factures). Par ailleurs, la transformation d'un appartement en plusieurs logements ne crée pas de surface hors oeuvre nette nouvelle. Sachant que le montant de la taxe locale d'équipement est déterminé en fonction de la surface hors oeuvre nette créée lors des travaux, il n'existe pas de perte de taxe afférente à ces travaux. Le traitement des ordures ménagères, l'assainissement et la salubrité ne relèvent pas, quant à eux, du droit de l'urbanisme mais de la législation ad hoc. Enfin, la consultation du service d'incendie et de secours (SDIS) et de la commission de sécurité n'est pas obligatoire pour les logements à usage d'habitation et, en toute hypothèse, elle ne porte pas sur l'agencement interne des logements puisque depuis la réforme du permis de construire les plans intérieurs ne peuvent plus être joints aux demandes d'autorisation de construire. Seuls les établissements recevant du public et les immeubles de grande hauteur ont un régime spécifique, fixé par le code de la construction et de l'habitation.

Données clés

Auteur : [Mme Odette Duriez](#)

Circonscription : Pas-de-Calais (11^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 24290

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement et urbanisme

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 3 juin 2008, page 4605

Réponse publiée le : 13 juillet 2010, page 7918