



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

réglementation

Question écrite n° 6300

Texte de la question

M. Jean-Louis Léonard attire l'attention de M. le ministre d'État, ministre de l'écologie, du développement et de l'aménagement durables, sur les difficultés liées à l'absence d'autorisation d'urbanisme pour les divisions d'immeubles d'habitations en plusieurs logements. En effet, dans l'hypothèse où ces logements sont créés sans changement de destination et que le projet ne nécessite pas une modification de l'aspect extérieur ou la création de niveaux supplémentaires, aucune autorisation d'urbanisme n'est exigée par les règles en vigueur. Même dispensé de toute autorisation, le projet doit cependant respecter les dispositions du plan local d'urbanisme (PLU), en matière notamment de stationnement, en imposant par exemple un minimum de places de stationnement par logement. De manière indirecte, on peut ainsi contrôler le nombre de logements réalisés. Or, en réalité, ce contrôle s'avère délicat et surtout inefficace. En effet, les projets n'étant pas soumis à autorisation d'urbanisme, il est dans ces conditions très difficile pour les autorités locales d'intervenir et d'imposer quoi que ce soit. De même, en cas de non-conformité avec les règles du PLU de sa commune, le maire peut dresser un procès-verbal afin de constater l'infraction et le contrevenant s'expose à des sanctions pénales. Dans les faits, les poursuites engagées n'aboutissent pas. Il existe donc une lacune juridique et aucun moyen de se prémunir contre certaines dérives telles que la surdensification liée à la spéculation à laquelle sont particulièrement exposées les communes du littoral où le coût du foncier est très élevé. En effet, un propriétaire qui achète un immeuble dont la valeur, à Châtelailon-Plage, est d'environ 4 000 euros le mètre carré bâti, cherchera à rentabiliser au maximum son investissement en le divisant en un maximum de logements, qu'il destinera ensuite à la location, se transformant ainsi en véritable marchand de sommeil ! Ainsi, à Châtelailon-Plage, il n'est pas rare de voir des immeubles de logement divisés en cinq ou six logements et loués ensuite à des prix exorbitants. Par ailleurs, ces transformations d'immeubles sans contrôle posent de nombreuses difficultés liées au stationnement sur le domaine public, dans la mesure où les nouveaux logements créés ne sont pas accompagnés des places de stationnement nécessaires. Enfin, cela pose un problème d'égalité des citoyens devant l'obligation de créer du stationnement. En effet, pour des administrés qui prévoient de faire des travaux soumis à autorisation, les maires imposent des places de stationnement précisées dans l'autorisation délivrée. Les enjeux liés à l'absence de formalités pour les divisions d'immeuble sont cruciaux et une solution doit être trouvée. Son collègue Hugues Martin avait interrogé le ministre délégué au logement et à la ville le 25 janvier 2005 sur le sujet. En réponse, on lui avait indiqué que le problème posé était réel et que ce point faisait partie des dispositions du code de l'urbanisme que le Gouvernement avait décidé de clarifier et d'adapter. Pourtant, aucune nouvelle disposition n'a été proposée dans le cadre de la réforme des autorisations d'urbanisme et des permis de construire issue de l'ordonnance du 8 mai 2005. Aussi, il lui demande de bien vouloir lui indiquer dans quel cadre des dispositions pourraient être envisagées pour répondre à ce problème.

Texte de la réponse

La division d'immeubles en petits appartements n'est soumise à aucune autorisation d'urbanisme si elle ne comporte pas de changements de destination ou de modification de l'aspect extérieur de l'immeuble. Toutefois, en application de l'article L. 421-8 du code de l'urbanisme, l'immeuble ayant fait l'objet de cette division devra

être conforme aux règles du plan local d'urbanisme, et notamment aux règles imposant la réalisation d'un certain nombre de places de stationnement par logement. L'autorité compétente peut avoir connaissance de ces divisions par l'augmentation du nombre de foyers fiscaux, et si ces divisions ne respectent pas les règles du plan local d'urbanisme, elle devra faire dresser un procès-verbal d'infraction et le transmettre sans délais au procureur de la République. La Cour de cassation a jugé, pour une division soumise à permis de construire, qu'une commune pouvait demander la réparation de son préjudice résultant de l'absence de réalisation des places requises (Cour de cassation, 3e chambre civile, 23 novembre 2005, Juvisy-sur-Orge, SCI DELTA). Une solution comparable peut toutefois être appliquée à une division d'immeubles non soumise à autorisation de construire.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Louis Léonard](#)

Circonscription : Charente-Maritime (2^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 6300

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : Écologie, développement et aménagement durables

Ministère attributaire : Écologie, développement et aménagement durables

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 9 octobre 2007, page 6050

Réponse publiée le : 26 février 2008, page 1634