



Convention de gestion du service d'autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant (permis de diviser) entre la Communauté urbaine GPS&O et la commune des Mureaux

Entre :

La Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise, dont le siège social est à Aubergenville (78410) rue des Chevries, identifiée sous le numéro SIREN 200 059 889 et représentée par sa Présidente, Madame Cécile ZAMMIT POPESCU, habilitée aux présentes par délibération du Conseil communautaire n°CC_2022-01-20_05 du 20 janvier 2022

Ci-après dénommée la « **CU GPS&O** »

d'une part,

et

La Commune des Mureaux dument représentée par son maire François GARAY en vertu de la délibération du Conseil municipal du 2 décembre 2020

Ci-après dénommée la « **Commune** »

d'autre part,

Ci-après individuellement désignées une « **Partie** » et collectivement les « **Parties** ».

Préambule

Lutte contre l'habitat indigne : une mobilisation renforcée à GPS&O et la commune des Mureaux

En 2024, le 2^e PLHi de GPS&O approfondit le projet de territoire en matière d'habitat. Les analyses menées et les échanges avec les acteurs locaux ont permis de mettre en évidence les enjeux du territoire, notamment liés à un parc ancien et hétérogène, porte d'entrée pour de nombreux ménages mais marqué par des fragilités : habitat indigne, mauvaise performance énergétique, suroccupation.

Ce parc nécessite une vigilance accrue, notamment en raison de l'ancienneté des logements et de la précarité de certains habitants. La lutte contre l'habitat indigne mobilise de nombreux acteurs, en particulier les communes (via les pouvoirs de police spéciale) et le préfet (en cas d'insalubrité), à travers des actions préventives, incitatives ou coercitives.

GPS&O et la ville des Mureaux sont engagées de longue date dans cette lutte. Pour réguler le marché locatif, la loi ALUR (2014) a introduit deux outils :

- **Le permis de louer**, autorisation préalable à la mise en location ;
- **Le permis de diviser**, autorisation préalable aux travaux de division.

Le **permis de louer** est déjà en vigueur sur certains secteurs des Mureaux. La Communauté urbaine, compétente en matière d'habitat, a délégué sa mise en œuvre à la commune via une convention (délibération n° CC_2020-12-10_11 du 10 décembre 2020). Le dispositif est opérationnel depuis le 15 juin 2021. Des bilans réguliers ont mis en lumière de nombreuses divisions non encadrées sur la commune.

Face à ce constat, la Communauté urbaine GPS&O a décidé par délibération du 25 septembre 2025 d'instaurer le **permis de diviser** à la demande de la commune, pour encadrer ces pratiques de division non encadrée et renforcer la lutte contre les marchands de sommeil. Ce permis conditionne la réalisation des travaux de division à une autorisation préalable, garantissant la conformité et la qualité des logements créés.

Conformément à l'article L. 5215-27 du CGCT, une convention attribuera à la commune la gestion de ce nouveau dispositif, avec les moyens nécessaires.

Les modalités, notamment la convention de gestion du service, celles relatives au dépôt des demandes, leur enregistrement, leur instruction ainsi que la délivrance ou le refus d'autorisation font l'objet de la présente convention, étant précisé ici que celle-ci n'emporte pas transfert de compétence.

Lorsque le logement est susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants, à la salubrité publique ou ne respecte pas les documents exigés, le permis de diviser est refusé. Ce refus doit être motivé et préciser la nature des travaux nécessaires à la conformité des logements.

Le défaut d'autorisations préalables aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant est sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire qui occupe de bonne foi, un local né d'une division (CCH art. L. 126-20).

CECI ETANT EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIVIT :

ARTICLE 1 : OBJET

La CU GPS&O confie à la commune, sur le périmètre joint en annexe, la mission avec les moyens nécessaires de la mise en œuvre et du suivi du dispositif d'autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant tel que défini aux articles L. 126-16 à L. 126-22 du Code de la Construction et de l'Habitation.

La commune exerce, au nom et pour le compte de la CU GPS&O, les missions suivantes :

- Information générale aux propriétaires sur le dispositif de permis de diviser et les renseignements individualisés,
- Réception de demandes d'autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant,
- Enregistrement et l'instruction de ces dossiers,
- Visites (à l'appréciation du service instructeur) de conformité par le service compétent.

ARTICLE 2 : ENTREE EN VIGUEUR ET DUREE

La présente convention prend effet à sa signature jusqu'au 30 juin 2027.

ARTICLE 3 : OBJECTIFS DES PARTIES

Conformément aux objectifs du Plan local de l'Habitat intercommunal (PLHI) de la CU GPS&O et du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), les Parties souhaitent :

- Lutter activement contre les propriétaires bailleurs indécis et les marchands de sommeil,
- Mettre en place des actions de contrôle et de coercition adaptées,
- Permettre une approche technique de faisabilité avant la demande de permis de louer,
- Améliorer l'information, la communication et la sensibilisation auprès des propriétaires bailleurs,
- Garantir des conditions d'habitabilité conformes aux textes en vigueur,
- Améliorer l'offre qualitative des logements (santé, sécurité).

ARTICLE 4 : MODALITES

4.1 Modalités d'exécution

Un ou plusieurs des agents de la commune seront chargés d'assurer de réaliser les tâches et les missions nécessaires à la mise en œuvre de la présente convention.

Il ne s'agit ni d'un transfert ni d'une mise à disposition des agents concernés. Les agents qui assurent leurs missions pour la mise en œuvre de l'instruction du permis de diviser continuent à dépendre de la seule autorité fonctionnelle de l'exécutif du maire. La fiche de poste de l'agent concerné devra cependant prévoir cette mission assurée pour le compte de la communauté urbaine.

Les agents assurant cette mission seront chargés de la réalisation des tâches principales suivantes :

- Information générale aux propriétaires sur le dispositif du permis de diviser et les renseignements individualisés,
- Gestion des dossiers du dépôt à la phase de décision,
- Gestion du dispositif en interface avec la CU,
- Transmission du dossier instruit à la CU.

Ils continueront à percevoir leur rémunération par la commune. Le pouvoir hiérarchique, l'entretien professionnel et l'engagement d'une procédure disciplinaire resteront de la compétence de l'employeur de l'agent à savoir la commune.

Si la commune assurant la mission pour le compte de communauté urbaine souhaite réorganiser ses services, elle notifiera sous 30 jours, par tout moyen écrit, toute information utile à la compréhension de Convention de gestion- permis de diviser- GPS&O- Commune des Mureaux

la nouvelle organisation. Le cas échéant, la commune précisera les personnes en charge de la réalisation des prestations en vertu de la présente convention, sans qu'un avenant soit nécessaire dès lors que les volumes globaux correspondant au coût global restent les mêmes.

4.2 Modalités de dépôt des dossiers et d'exercice par la commune des missions en gestion

4.2.1 Information à destination des propriétaires

La commune assure l'information générale aux propriétaires sur le dispositif du permis de diviser et les renseignements individualisés.

Les supports de communication réalisés par les communes sont transmis à la CU GPS&O.

4.2.2 Modalités de dépôt des dossiers

La demande d'autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant est établie par le propriétaire ou son mandataire et précise :

- Pour un propriétaire personne physique : identité, adresse et coordonnées ;
- Pour un propriétaire personne morale : dénomination ou raison sociale, forme juridique, adresse du siège social ainsi que la qualité du signataire de la déclaration ;
- Dans le cas où le mandataire agit pour le compte du propriétaire, le nom ou la raison sociale du mandataire, son adresse ainsi que l'activité exercée et, le cas échéant le numéro et le lieu de délivrance de la carte professionnelle ;
- La localisation, la désignation et la consistance du logement existant et des logements du projet de division, et le cas échéant, de l'immeuble dans lequel il est situé.

Les dossiers de demande initiale ou de transfert sont déposés :

- en version papier, par lettre recommandée avec accusé de réception ou dépôt contre récépissé, au service de la mairie de la commune, située place de la libération, 78135 LES MUREAUX CEDEX
- ou**
- en version électronique à l'adresse apml@mairie-lesmureaux.fr

La demande initiale d'autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant est établie conformément à un formulaire dont le modèle est fixé par la Communauté urbaine en l'absence d'un formulaire normalisé.

Un dossier technique prévu à l'article 1^{er} de l'arrêté du 8 décembre 2016 fixant les modalités de constitution du dossier de demande d'autorisation préalable aux travaux de division est annexé à la demande initiale.

D'autres pièces sont susceptibles d'être demandées en complément du formulaire.

4.2.3 Lors de la phase du dépôt de la demande initiale

Les services de la Commune gèrent les missions de la CU établies (traitement 1 mois) ci-après :

- Affectation d'un numéro d'enregistrement au dossier ;
- Remise d'un récépissé ou accusé de réception au demandeur dans le délai légal maximum de sept jours (remise en main propres ou courrier recommandé avec accusé de réception ou courrier électronique). Le récépissé comportera a minima les mentions suivantes :
 - La date de réception de la demande ;
 - La date à laquelle, à défaut d'une décision expresse, celle-ci sera réputée acceptée ;
 - La désignation, l'adresse postale et, le cas échéant, électronique, ainsi que le numéro de téléphone du service chargé du dossier ;

- Les sanctions encourues en cas de défaut d'autorisation (CCH art. L. 126-22, L. 183-14 et L. 183-15).
- Vérification de la complétude de la demande dans les sept jours à compter de l'envoi du récépissé. Lorsqu'une demande est incomplète, la commune indique sans délai par courrier (ou par courrier électronique) au demandeur les pièces et informations manquantes exigées. A défaut, la demande sera rejetée ;

4.2.4 Lors de l'instruction des demandes d'autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant

Les services de la Commune gèrent les missions établies ci-après :

- Vérifications nécessaires sur site si besoin (visites techniques) ;
- Sollicitation de pièces complémentaires le cas échéant ;
- Transmission du dossier instruit au service de la Communauté urbaine à l'adresse : habitat@gpseo.fr

4.2.5 Lors de la phase de décision

4.2.5.1 La délivrance de la décision

À défaut de notification d'une décision expresse dans un délai d'un mois à compter du dépôt de la demande d'autorisation (dossier complet), le silence gardé par le président de la Communauté urbaine vaut autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant sans toutefois pouvoir être interprété comme une reconnaissance du caractère décent ou digne du logement.

La délivrance des autorisations préalables aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans des immeubles existants est établie par courrier du président de la Communauté urbaine.

L'autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant reproduit l'ensemble des informations mentionnées dans la demande d'autorisation (formulaire).

4.2.5.2 Le rejet de la demande

La CU GPSEO peut refuser ou soumettre à conditions l'autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant lorsque le logement est susceptible de porter atteinte à la sécurité, la salubrité des occupants ou à la sécurité publique et documents demandés.

La décision de rejet d'une demande d'autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant est établie par courrier du président de la Communauté urbaine. Le courrier doit préciser le motif de refus et la nature des travaux ou aménagements prescrits pour satisfaire aux exigences de sécurité et de salubrité précitées.

L'autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant ne peut être délivrée lorsque qu'il contrevient notamment aux articles L. 126-17 à L. 126-21 du Code de la Construction et de l'Habitation et notamment lorsque l'immeuble dans lequel est situé le logement fait l'objet d'une interdiction d'habiter, d'un arrêté d'insalubrité, d'un Convention de gestion- permis de diviser- GPS&O- Commune des Mureaux

arrêté de mise en sécurité ou relatif aux équipements communs des immeubles collectifs à usage principal d'habitation.

4.2.5.3 Absence de demande d'autorisation préalable aux travaux de division

Lorsque la Commune est informée qu'un propriétaire a réalisé des travaux de division d'une construction existante sans avoir préalablement déposé une demande d'autorisation, elle demande au représentant de l'Etat dans le département, d'informer l'intéressé qu'il dispose d'un mois pour faire part de ses observations concernant ce manquement et régulariser sa situation par le dépôt d'autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant présentant toutes les attestations demandées.

4.3 : Modalités de suivi de la gestion

4.3.1 : Le rapport annuel du maire sur les missions attribuées

Le maire de la commune s'engage à adresser à la CU GPS&O un rapport annuel sur l'exercice de cette mission.

Le rapport annuel comprendra les données et informations quantitatives et qualitatives suivantes :

- Nombre de demandes d'autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant enregistrées (détail mensuel)
- Caractéristiques des logements pour lesquels l'autorisation est demandée (copropriété / monopropriété / nombre de pièces)
- Nombre d'autorisations / refus / accords sous réserve donnés
- Type de travaux prescrits
- Nombre de divisions constatées sans autorisation préalable.
- Montant des amendes
- Nombre d'agents voire de services mobilisés (préciser lesquels)
- Nombre de visites effectuées
- Nombre de permis de louer demandés sans permis de diviser et qui l'aurait nécessité
- Description des actions de communication réalisées dans l'année

Le rapport présentera succinctement l'analyse critique du dispositif, son intérêt, ses avantages et inconvénients, ses limites notamment au regard des autres dispositifs.

Le rapport annuel de l'année N devra être transmis à la CU GPS&O avant le mois de mars de l'année N+1.

4.3.2 Comité de suivi

Un comité de suivi de la délégation de gestion présidé par la CU GPS&O est mis en place une fois par an (accolé au bilan sur le permis de louer). Il sera composé de :

- La direction habitat de la CU GPS&O
- Le service de la Commune en charge des missions confiées par la CU

En parallèle un groupe de travail se mettra en place et sera organisé par la CU GPS&O associant l'ensemble des communes pour lesquelles le permis de diviser est déployé afin de permettre des temps de partage et d'échanges d'expérience sur la mise en œuvre du dispositif (club lutte contre l'habitat indigne).

Ce comité de suivi et ce groupe de travail pourront associer autant que nécessaire d'autres partenaires : service de l'Etat, ARS, CCAS, CAF, MSA, services fiscaux.

ARTICLE 5 : INFORMATION DES HABITANTS

La Commune s'engage à informer sa population des modalités de gestion du service d'autorisation préalable de travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant, sur sa commune. Cette communication sera également envoyée par la Commune, à titre d'information, à la Communauté urbaine.

ARTICLE 6 : DISPOSITIONS FINANCIERES

La commune assurant cette nouvelle mission pour le compte de la Communauté urbaine, cette dernière prend en charge les coûts de fonctionnement générés par la gestion de l'instruction de l'autorisation préalable de Division (APD) sur la base du nombre de dossiers de demande d'autorisation traité par an. Ces coûts de fonctionnements représentent un forfait de 80€/dossier par an.

La Commune transmettra la facture à la CU courant du mois de l'année suivant l'année complète d'exercice.

ARTICLE 7 : RESILIATION DE LA CONVENTION

Cette convention peut être résiliée de manière anticipée à l'initiative de l'une ou l'autre des Parties, moyennant le respect d'un délai de trois mois suivant la réception d'une lettre recommandée avec accusé de réception pour motif d'intérêt général.

En cas de manquement grave de la Commune ou de la Communauté urbaine à l'une des obligations qui leur incombent, la présente convention sera résiliée de plein droit trois mois après l'envoi d'une mise en demeure restée sans effet. Il en est ainsi dans l'hypothèse où la commune n'aurait pas mis en œuvre, en amont de la prise d'effet de la convention les moyens nécessaires à la bonne réalisation des missions qui lui sont confiées.

ARTICLE 8 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES

Les annexes font partie intégrante de la convention.

Annexe 1 : plan de délimitation de la zone

ARTICLE 9 : LITIGE

Les Parties s'efforceront de trouver une solution amiable à leurs différends. Toutefois, en l'absence de solution amiable, les litiges relatifs à l'exécution de la présente convention relèveront de la compétence du Tribunal administratif de Versailles.

Fait à, le2025

CU GPS&O

La Commune

Madame Cécile ZAMMIT POPESCU
Présidente

Monsieur François GARAY
Maire