

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

SÉANCE DU 11 DECEMBRE 2025

DÉLIBÉRATION N° 2025_ 245

Rapporteur :

Laurent DIEZ - conseiller délégué chargé de l'habitat et du logement

Objet :

Lutte contre le mal-logement – Instauration du permis de diviser

L'an deux mille vingt-cinq, le onze décembre,

Le conseil communautaire étant assemblé en session ordinaire, à l'espace André Chardin à Chavigny après convocation légale, sous la présidence de Monsieur Filipe PINHO, président.

Nombre de conseillers

en exercice	présents	votants
35	25	33

Date de convocation

5 décembre 2025

Nomenclature de l'acte : 8.5

Étaient présent(e)s : André **BAGARD** - Xavier **BOUSSERT** - Claude **COLIN** - Antoine **DESMONCEAUX** - Laurent **DIEZ** - Jean-Marc **DUPON** - Philippe **EBERHARDT** - Jean-Luc **FONTAINE** - Dominique **GOEPFER** - Gilles **JEANSON** - Sandrine **LAMBERT** - Jean **LOPES** - Rémi **MANIETTE** - Lucie **NEPOTE-CIT** - Maria Josefa **OROZCO** - Filipe **PINHO** - Patrick **POTTS** - Lydie **ROUYER** - Danielle **SERGENT** - Benoît **SKLEPEK** - Laetitia **TERGORESSE** - Etienne **THIL** - Hervé **TILLARD** - Thierry **WEYER** - Denise **ZIMMERMANN**

Étaient excusé(e)s ou suppléé(e)s : Jean-François **BELLOTTI** (procuration à Sandrine **LAMBERT**) - Delphine **GILAIN** (procuration à Lucie **NEPOTE-CIT**) - Daniel **LAGRANGE** (procuration à Laetitia **TERGORESSE**) - Richard **RENAUDIN** (procuration à Denise **ZIMMERMANN**) - Anne **ROZAIRE** (procuration à Dominique **GOEPFER**) - Pascal **SCHNEIDER** (procuration à Gilles **JEANSON**) - Marie-Laure **SIEGEL** (procuration à Jean-Luc **FONTAINE**) - Marcel **TEDESCO** (procuration à Xavier **BOUSSERT**)

Étaient absent(e)s : Valérie **PICARD** - Jean-Claude **WICHARD**

Il a été procédé, conformément à l'article L2121-15 du code général des collectivités territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du conseil : à l'unanimité, Hervé TILLARD a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

La communauté de communes Moselle et Madon déploie depuis de nombreuses années une politique de lutte contre l'habitat indigne et non décent.

Elle se traduit par un partenariat actif avec le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne et non décent (PDLHIND), la réalisation d'état des lieux de logement suite aux déclarations sur SIGNAL LOGEMENT, l'instauration du permis de louer depuis 2023 et des opérations d'amélioration de l'habitat (OPAH RU et pacte territorial) pour disposer d'un levier incitatif financier.

En complément de ces actions, il est proposé de mettre en place un nouvel outil, l'autorisation préalable de travaux conduisant à la création de locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant, dit « permis de diviser ». Par cet outil, la CCMM souhaite veiller à l'habitabilité et à la sécurité de tout logement nouvellement créé dans un immeuble existant.

Instauration

Conformément à l'article L126-18 du code de la construction et de l'habitation (CCH), le « permis de diviser » est institué par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat.

Le permis de diviser est réservé aux zones présentant une proportion importante d'habitat dégradé ou dans lesquelles l'habitat dégradé est susceptible de se développer.

Pour cela, une commission habitat a été organisée en octobre 2024 pour délimiter des secteurs à l'appui de données sur le logement (logements vacants, localisation des permis de louer, étiquette énergétique, catégorisation selon les fichiers fonciers...). Suite à ce temps de travail, 14 communes ont confirmé un périmètre, principalement dans leur centre historique.

La CCMM n'étant plus couverte par un programme local de l'habitat, la délimitation est prise après avis du représentant de l'Etat dans le département.

S'inscrivant dans les orientations du plan départemental pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, la présentation motivée des périmètres par la CCMM a reçu un avis favorable du préfet de Meurthe-et-Moselle le 24 octobre 2025.

Mise en œuvre

Le permis de diviser peut être sollicité seul avec une instruction dans un délai de 15 jours une fois le dossier complet, ou dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme ; son instruction suivra alors le délai de celle-ci.

La demande se composera d'un formulaire mis à disposition par la CCMM et toute pièce permettant de comprendre le projet tels que des plans cotés avant et après projet, des photographies de l'immeuble, des dossiers techniques (amiante, plomb...).

L'instruction du permis de diviser se fondera sur des critères permettant de s'assurer que tout logement nouvellement créé est sûr et sain ainsi que les parties communes : structuration du logement (surface, volume des pièces...), présence de réseaux fonctionnels et sécurité dans le logement (rampe, barre d'appui, luminosité...).

Si le projet le nécessite, une visite pourra être organisée en amont de la décision, pour préciser le projet et compléter le dossier.

De même à l'issue des travaux, une visite pour vérification des travaux réalisés pourra être sollicitée.

Sanctions

Les sanctions afférentes au permis de diviser sont régies par l'article L 183-14 du CCH avec une amende maximale de 15 000€ ou des sanctions pénales lors de mise en location ou vente d'un local relevant de divisions interdites.

Il est proposé d'instaurer le permis de diviser selon les périmètres délimités en annexe. Le dispositif entrera en vigueur à compter du 1^{er} février 2026, et après avoir réalisé les mesures de publicité par voie de presse et sur le site internet de la CCMM.

Le conseil communautaire,

après en avoir délibéré,
à l'unanimité,

- **instaure** l'autorisation préalable de travaux conduisant à la création de locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant dite « permis de diviser » sur les périmètres délimités de 14 communes, ci-annexés,

- **précise que** ce dispositif entrera en vigueur le 1^{er} février 2026, après la réalisation des mesures de publicité par voie de presse et sur le site internet de la CCMM.

Fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus.

Pour extrait certifié conforme

Le président,



Filipe PINHO

Filipe PINHO
2025.12.17 12:07:07 +0100
Ref:10095186-15221670-1-D
Signature numérique
le Président

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif ou via www.telerecours.fr/ dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification et de sa réception par le représentant de l'Etat.