

PERMIS DE DIVISER

GUIDE PRATIQUE

Édition mai 2026



**Améliorer la qualité des logements
et lutter contre l'habitat indigne :
Cœur d'Ostrevent Agglo s'engage !**

CONTEXTE ET OBJECTIF

Cœur d'Ostrevent Agglo s'engage afin d'améliorer plus encore la qualité des logements. En effet, il reste un nombre important de logements locatifs privés sur notre territoire qui n'offrent pas aux locataires toutes les garanties de décence et de confort thermique requises à l'heure de la transition climatique. De même, la lutte contre l'habitat indigne doit se poursuivre.

La mise en place du **Permis de Diviser** va permettre :

- De lutter contre les marchands de sommeil,
- D'assurer aux locataires une offre de logements décents,
- D'améliorer le patrimoine et l'attractivité du territoire,
- De valoriser les propriétaires bailleurs vertueux.

À PARTIR DE QUAND ?

Le Permis de Louer est institué depuis le **1er janvier 2023** pour les communes de : ANICHE, AUBERCHICOURT, FENAIN, HORNAING, LEWARDE, MASNY et SOMAIN.

Et à compter du **5 mai 2026** pour les communes de : BRUILLE-LEZ-MARCHIENNES, ECAILLON, ERRE, MARCHIENNES, MONCHECOURT, RIEULAY, WANDIGNIES-HAMAGE et WARLAING.

QUI EST CONCERNÉ ?

Tout propriétaire d'un bien sur le périmètre défini (voir page 8) qui souhaite le diviser pour créer plusieurs logements. Le propriétaire devra déposer une demande d'autorisation préalable de division à la Mairie de la commune quand laquelle se trouve le bien à diviser, même lorsqu'une autorisation d'urbanisme n'est pas nécessaire.

CADRE JURIDIQUE

- La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite « Loi ALUR » et son décret n° 2016-1790 du 19 décembre 2016 relatif aux régimes de déclaration et d'autorisation préalable de mise en location, renforcent la lutte contre l'habitat indigne, en permettant aux collectivités désireuses de mieux contrôler la qualité du parc locatif sur leur territoire.



DÉPÔT DE LA DEMANDE D'AUTORISATION PRÉALABLE À LA DIVISION

Le propriétaire a l'obligation de déposer une demande d'autorisation préalable comprenant :

1. Le formulaire de demande d'autorisation préalable à la division

Téléchargeable sur <https://coeurdostrevent.fr/>

Pour la commune de Somain rendez-vous sur <https://ville-somain.fr/>

Pour la commune d'Aniche rendez-vous sur <https://www.aniche.fr/>



2. Un dossier de diagnostic technique (DDT) comprenant :

- **Un diagnostic de performance énergétique (DPE)** de moins de 10 ans et à compter du 01/07/2021
- **Un diagnostic plomb** pour les logements construits avant 1949 (Contrat des Risques d'Exposition au Plomb).
- **Un diagnostic amiante** pour les logements construits avant le 1er juillet 1997 (copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence d'amiante).
- **Un diagnostic électricité et gaz** si l'installation date de plus de quinze ans (ou consuel/certificat conformité gaz de moins de quinze ans).

3. Les plans cotés avant et après travaux

4. L'État des Servitudes, Risques et d'Informations sur les Sols (ESRIS)

Les documents doivent être transmis à la Mairie de la commune dans laquelle se trouve le bien à louer (*voir page 7, contacts des communes concernées*).

Ils peuvent être envoyés soit :

- Par mail.
- Par voie postale.
- Par dépôt.



OBTENTION D'UN RÉCÉPISSÉ

Vérification de la complétude du dossier.

- **Si le dossier de demande est complet :**
La commune délivre un récépissé de demande d'autorisation mais il ne vaut aucunement autorisation.
- **Si le dossier de demande est incomplet :**
Le propriétaire est informé des éléments manquants à fournir. Il dispose d'un délai de 30 jours pour compléter son dossier. Passé ce délai, la demande est refusée et le propriétaire se voit dans l'obligation de déposer une nouvelle demande.



DÉCISION

La décision est notifiée au propriétaire, au plus tard 30 jours après la notification du dossier complet.

Autorisation simple Le propriétaire peut réaliser les travaux de division de son bien.

Autorisation sous conditions de travaux Dans ce cas, des prescriptions de travaux sont imposées au propriétaire. Une visite de contrôle sera réalisée pour vérifier que les prescriptions ont bien été suivies.

Refus Une décision de rejet est prise si la division de l'immeuble porte atteinte :

- À la sécurité ou à la santé de ses occupants.
- Aux règles d'urbanisme concernant en particulier les règles de stationnement.

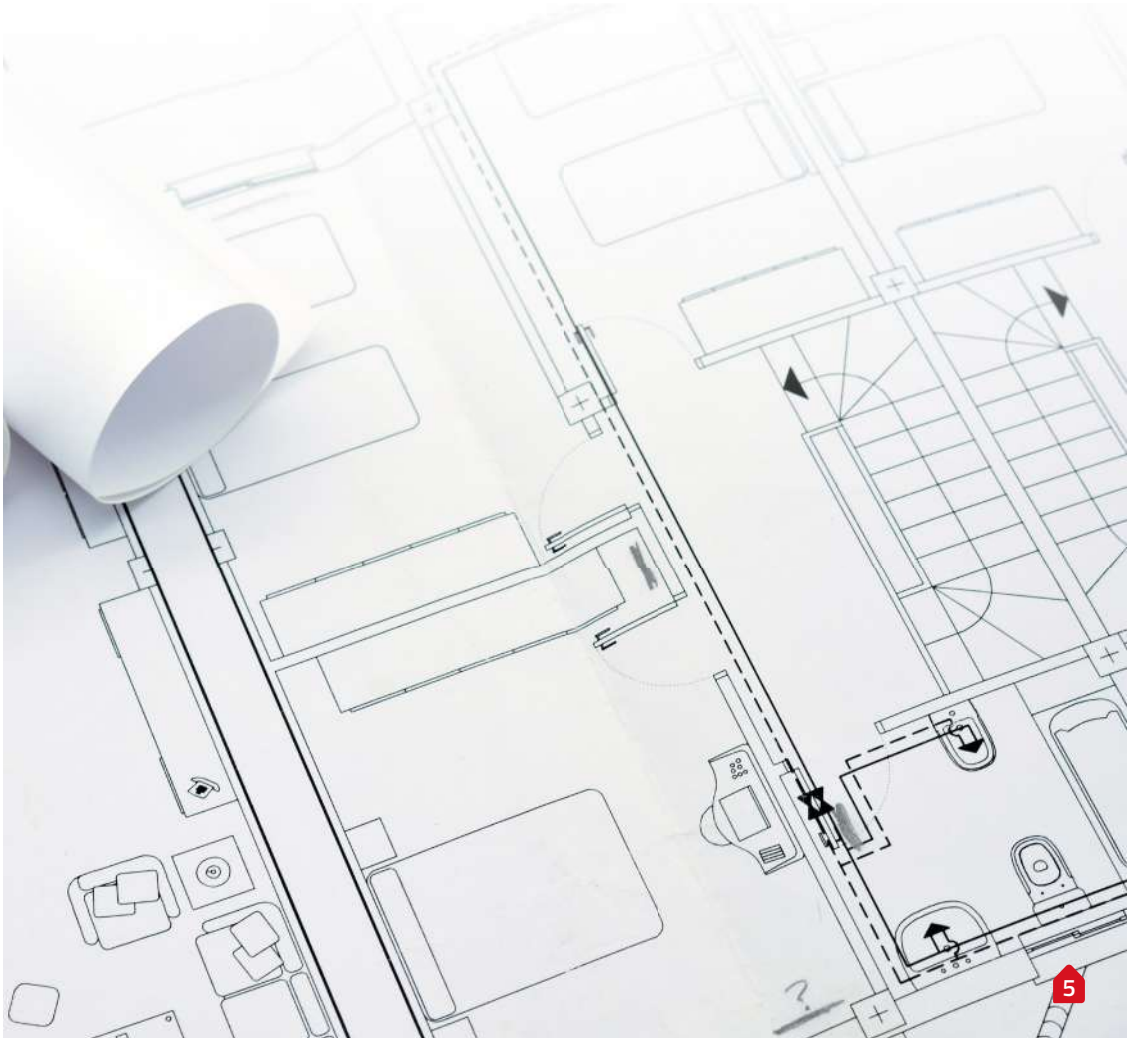
Cette décision est assortie de la description des désordres constatés et de la prescription des travaux à mettre en œuvre pour y remédier.

Si le propriétaire souhaite toujours diviser son bien, il doit déposer une nouvelle demande préalable de division.

De plus, le propriétaire dont les logements se situent dans un périmètre soumis à l'autorisation préalable de mise en location doit également déposer une demande de Permis de Louer avant la première mise en location.

SANCTIONS

- Dans le cas d'**une absence de dépôt de demande d'autorisation préalable de diviser son bien**, le propriétaire contrevenant peut se voir sanctionner d'une amende (article L.111-§-1-3 du Code de la Construction et de l'Habitation).





Quels sont les motifs d'un refus par la collectivité ?

L'autorisation de division peut-être refusée si :

- **La demande d'autorisation contrevient aux règles de division** (article L.111-6-1 du Code de la Construction et de l'Habitation) si les locaux à usage d'habitation ont :
 - Une superficie inférieure à 14 m².
 - Un volume habitable inférieur à 33 m³.
 - Une absence d'installation d'alimentation en eau potable.
 - Une absence d'installation d'évacuation des eaux usées.
 - Une absence d'accès à la fourniture de courant électrique.
 - Une absence de diagnostic amiante.
 - Une absence des normes locatives obligatoires à la mise en location d'un bien à usage d'habitation.

- **Le logement porte atteinte à la sécurité des futurs occupants ou à la salubrité publique** (article L. 111-6-1-1 du Code de la Construction et de l'Habitatoin).

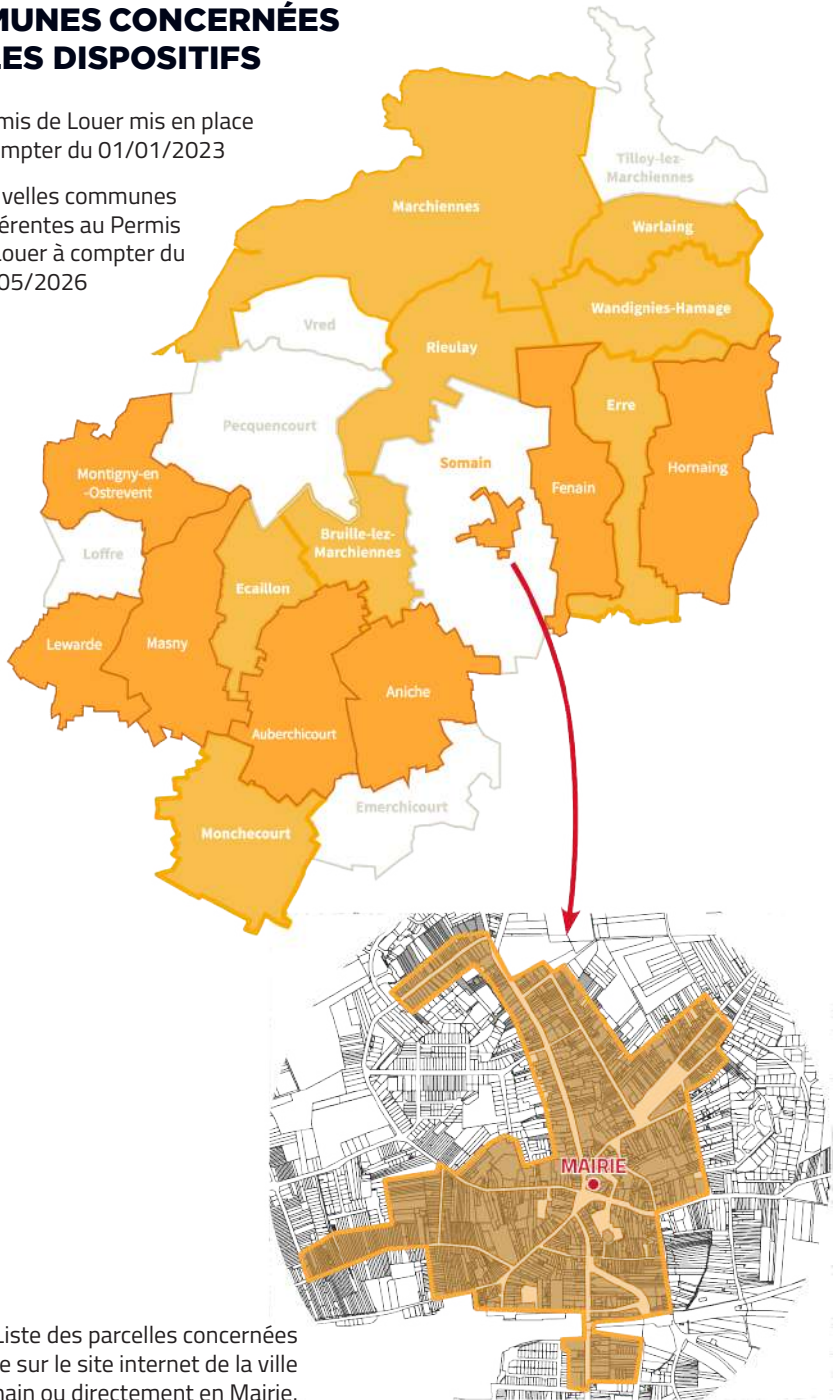
- **Le non-respect des règles d'urbanisme, en particulier les règles liées au stationnement.**

	ADRESSE	HORAIRES D'OUVERTURE	TÉLÉPHONE	URBANISME
ANICHE	6 rue Henri Barbusse 59580 ANICHE	LUNDI AU VENDREDI 08h30/12h00 13h30/17h00 SAMEDI 08h30/12h00	03.27.99.91.11	CORALIE FONTAINE urbanisme@aniche.fr 03 27 99 91 19
AUBERCHICOURT	3 Place Suzanne Lanoy 59165 AUBERCHICOURT	LUNDI ET MARDI 8H00 / 12H00 14H00 / 18H00 MERCREDI A VENDREDI 8H00 / 12H00 14H00 / 17H00	03.27.92.43.30	MAUD DRZEWECKI accueil2@auberschicourt.fr 03 27 92 43 30 VALERIE PELLERIN dgs@auberschicourt.fr 03 27 92 43 30
FENAIN	Place de Nos Fusillés 59179 FENAIN	LUNDI AU VENDREDI 8H30 / 12H00 14H00 / 17H00	03.27.86.90.02	SABRINA KWAK urbanisme@ville-fenain.fr 03 27 86 90 19
HORNAING	12, rue Jean Jaurès 59171 HORNAING	LUNDI AU VENDREDI 9H00 / 12H00 14H00 / 17H00	03.27.21.96.00	MARINE HOCQ urbanisme@hornaing.fr 03 27 21 96 13
LEWARDE	106, rue Jean Jaurès 59287 LEWARDE	LUNDI AU VENDREDI 8H00 / 12H00 13H30 / 17H00	03.27.97.37.37	JULIE STICKER mairie-de-lewarde@orange.fr 03 27 97 37 37
MASNY	41, rue Fauqueux 59176 MASNY	LUNDI 8H00 / 12H00 MARDI AU VENDREDI 8H00 / 12H00 13H30 / 17H30 SAMEDI 9H00 / 12H00	03.27.99.79.79	VIRGINIE BARANSKI virginie.baranski@ville-masny.fr 03 27 99 79 84
SOMAIN	Place Jean Jaurès 59490 SOMAIN	LUNDI AU VENDREDI 8H30 / 12H00 13H30 / 17H00 SAMEDI 8H30 / 12H00	03.27.86.93.00	MAIWENN DREAN permislouerdviser@ville-somain.fr 03 27 86 93 05 CECILE TORREGROSA permislouerdviser@ville-somain.fr 03 27 86 93 05
BRUILLE-LEZ- MARCHIENNES	rue Roger Salengro 59490 BRUILLE- LEZ-MARCHIENNES	LUNDI AU VENDREDI 9H30 / 12H00 15H00 / 17H30	03.27.71.39.69	FANNY MARECHAL fannymarechal-m-blm@orange.fr 03 27 73 39 69 ESTELLE LONGUEMAUX dgsbruille.mairie@orange.fr 03 27 71 39 61
ECAILLON	rue des Maraiçons 59176 ECAILLON	LUNDI MARDI JEUDI 8H00 / 12H00 13H30 / 17H00 MERCREDI ET VENDREDI 8H00 / 12H00	03.27.86.18.23	LAURENCE PARMENTIER accueil.ecaillon@wanadoo.fr 03 27 86 18 23
ERRE	91 rue Jules Guesde 59171 ERRE	LUNDI 14H00 / 17H00 MARDI JEUDI VENDREDI 10H00 / 12H00 14H00 / 17H00 MERCREDI ET SAMEDI 8H30 / 12H00	03.27.86.61.05	JEROME HENRAU contact@mairieerre.com 03 27 86 61 05 DOMINIQUE SPADARO dgs@mairieerre.com 03 27 86 61 05

	ADRESSE	HORAIRES D'OUVERTURE	TÉLÉPHONE	URBANISME
MARCHIENNES	1 rue de L'abbaye 59870 MARCHIENNES	LUNDI 10H00 / 12H15 13H15 / 17H00 MARDI ET JEUDI 8H30 / 12H15 13H15 / 17H00 MERCREDI 9H00 / 12H15 13/15 / 17H00 VENDREDI 8H30 / 12H15 13H15 / 15H00	03.27.94.45.00	FLORENTIN MACKE urbanisme@marchiennes.fr 03 27 94 45 00
MONCHECOURT	Place Maxime Beghin 59234 MONCHECOURT	LUNDI AU JEUDI 8H30 / 12H00 13H30 / 17H30 VENDREDI 8H30 / 12H00 15H00 / 17H00	03.27.80.90.21	DELPHINE RAUX ccas-mairiemonchecourt@orange.fr 03 27 80 90 21 JEANNE ROMAN jeanneroman-mairiemonchecourt@orange.fr 03 27 80 90 21 MANUEL ENDTER dgs-mairiemonchecourt@orange.fr 03 27 80 30 21
RIEULAY	1 rue Joseph Bouliez 59870 RIEULAY	LUNDI ET MERCREDI 8H30 / 12H00 13H30 / 17H00 MARDI 8H30 / 12H00 VENDREDI 8H30 / 12H00 14H00 / 18H00 FERME LE JEUDI	03.27.86.92.40	secretariat@rieulay.fr 03 27 86 92 40
WANDIGNIES- HAMAGE	8 Place Roger Dewambrechies 59870 WANDIGNIES	LUNDI MARDI JEUDI 8H00 / 12H00 14H00 / 18H00 MERCREDI 8H00 / 12H00 VENDREDI 8H00 / 12H00 14H00 / 17H00	03.27.90.44.08	PIERRE POTELLE mairie.wandignies@wanadoo.fr 03 27 27 91 79
WARLAING	168 Rue Grande 59870 WARLAING	LUNDI AU MERCREDI 8H00 / 12H00 JEUDI 8H00 / 12H00 14H00 16H00 VENDREDI 8H00 / 12H00	03.27.91.27.76	SANDRINE FOVAUX mairie.warlaing@wanadoo.fr 03 27 91 27 76

COMMUNES CONCERNÉES PAR LES DISPOSITIFS

- Permis de Louer mis en place à compter du 01/01/2023
- Nouvelles communes adhérentes au Permis de Louer à compter du 05/05/2026



Liste des parcelles concernées disponible sur le site internet de la ville de Somain ou directement en Mairie.

PERMIS DE DIVISER

