

## L'encadrement de la division pavillonnaire : un enjeu fort des politiques publiques

Depuis la fin des années 2000, de plus en plus de territoires situés en zones tendues sont confrontés à la division de logements : des propriétaires privés découpent carrément leur pavillon en quatre, six, huit logements de petite taille, pour une revente facilitée et un gain plus élevé : c'est la « division pavillonnaire ».

Ainsi, une étude menée par le cabinet de conseil [Espace](#) pour le compte de la DRIHL 93, indique qu'entre 2003 et 2013 en Seine Saint-Denis, environ 8,8% de l'offre nouvelle de logements serait issue de ce phénomène.

### **1. La division pavillonnaire : un facteur à risque pour le développement de l'habitat indigne**

Si un tel découpage permet pour partie de répondre à la crise du logement dans les zones tendues, il est aussi un facteur de développement de l'habitat indigne.

En effet, il résulte l'étude menée que les logements issus de cette division produisent des appartements bien plus petits que ceux existants dans le parc privé, accueillant des ménages plus modestes et souvent concernés par la sur-occupation.

Bien qu'aucune étude nationale ne permette aujourd'hui d'estimer la proportion totale de copropriétés issues de la division pavillonnaire, ce phénomène doit dès à présent retenir toute l'attention des pouvoirs publics.

En effet, le risque est réel qu'émergent de petites copropriétés dépourvues d'organes de gestion, non entretenues, et parfois sans règlement de copropriété.

Autant d'éléments propices à l'entrée de ces copropriétés « de fait » dans la spirale de la dégradation.

Si certains propriétaires à l'origine de la division pavillonnaire sont des ménages modestes cherchant à équilibrer leur budget, la majorité sont des « marchands de sommeil, exclusivement préoccupés par leur bénéfice.

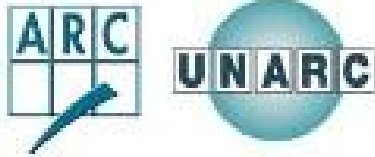
Enfin, au-delà des mauvaises conditions de logement subies par les locataires, la division pavillonnaire génère de nombreuses difficultés pour les collectivités qui paraissent démunies face à cet afflux démographique non maîtrisé.

En effet, les Maires et/ou Présidents d'intercommunalités sont confrontés à une demande croissante de services de proximité (notamment pour les écoles et les services d'ordures ménagères) sans avoir pu les anticiper.

### **2. L'apport des outils législatifs pour encadrer la division pavillonnaire et leurs limites**

Le législateur a ainsi souhaité doter les collectivités locales d'outils pour lutter et contenir le phénomène de la division pavillonnaire.

La loi ALUR a donc aussi eu pour visée de prévenir les risques et de garantir le respect des normes d'habitabilité dans les logements issus de la division ; via :



arc-copro.fr  
Pays : France  
Dynamisme : 0



[Visualiser l'article](#)

l'autorisation préalable de travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant, qui se concentre sur l'encadrement de travaux de division menant à la création de logements indignes ;

l'autorisation préalable de mise en location, dite « permis de louer », et la « déclaration de mise en location », qui permettent de contrôler sur le long terme le suivi des conditions d'habitabilité.

Si l'objectif est d'encadrer la division pavillonnaire, on en constate toutefois les limites.

En effet, les collectivités sont confrontées au manque de moyens humains et financiers que nécessite la mise en place de ces différentes autorisations (traitement administratif de ces demandes, visites sur place, etc.)

Des pistes complémentaires sont à explorer pour faciliter le contrôle de cette nouvelle tendance, et par exemple la mutualisation entre communes concernées comme au niveau des intercommunalités.