



## ENJEUX

# Ces pavillons qui cachent des taudis

Bon moyen pour les propriétaires d'arrondir leurs fins de mois lorsqu'elle est faite dans les règles de l'art, la division d'un pavillon peut aussi devenir une vraie catastrophe pour des locataires logés parfois dans l'insalubre la plus totale. Pour aider les élus à lutter contre ce phénomène, l'agence Espacite a créé une boîte à outils. Objectif : lutter contre cet habitat indigne en fort développement, notamment en Seine-Saint-Denis.

PAR JULIETTE KINKELA

On connaissait la division euclidienne apprise en primaire, également la division cellulaire enseignée au collège. Aujourd'hui, c'est la division pavillonnaire qui fait trembler les maires. Ce phénomène, autrefois marginal et très localisé, gagne de plus en plus du terrain.

La division pavillonnaire consiste à diviser un pavillon pour en louer une ou plusieurs parties à différents ménages. Une pratique qui n'est pas sans vertu : elle permet de répondre aux besoins en logements d'une commune lorsqu'elle est réalisée conformément à la loi et aide aussi à lutter contre l'étalement urbain. Les propriétaires, quant à eux, y trouvent un moyen d'arrondir leurs fins de mois, souvent après avoir réalisé des travaux pour rendre les lieux habitables.

Mais la division pavillonnaire peut aussi devenir un vrai cauchemar pour les locataires lorsqu'ils sont logés parfois à plusieurs dans des garages, des caves et des greniers insalubres sans fenêtres ni sanitaires privatifs, avec des raccordements électriques faits à la va vite. « La division pavillonnaire mal engagée est un processus qui conduit à l'habitat indigne », explique Anne Katrin Le Doeuff, directrice générale déléguée d'Espacite, cabinet de conseil en politique de l'habitat.

Ces logements précaires seraient à la fois le fait de propriétaires aux revenus modestes qui peinent à rénover leur bien, mais aussi de « professionnels » de l'habitat indigne, communément appelés « marchands de sommeil ». Ces derniers seraient moins nombreux mais possèderaient chacun jusqu'à des dizaines de maisons divisées qu'ils louent à des prix très élevés, ce qui leur permet parfois en quelques mois seulement d'amortir l'achat d'un bien. Leurs cibles : des familles dont les revenus sont trop faibles pour accéder au parc privé, des personnes sans papiers et des individus vulnérables car en situation de handicap.



© DRIFEL



© DRIFEL



© DRIFEL

Depuis 2017, les villes peuvent rendre obligatoire l'obtention de permis de louer et de diviser. Objectif : limiter la prolifération de l'habitat indigne.



## UN QUART DE L'OFFRE DE LOGEMENTS

D'après Espacite, 12 000 nouveaux logements par an en France sont issus de divisions « Ces données, fournies notamment par le service des impôts, sont très sous-évaluées. Les marchands de sommeil par exemple ne déclarent rien », souligne Anne-Katrin Le Doeuff. En Île-de-France, l'étude menée par Espacite pour le compte de la Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement de Seine-Saint-Denis\* montre que ce département serait le plus concerné car les pavillons y représentent un tiers du parc de logements. Entre 2003 et 2013, plus de 3 700 logements auraient été créés suite à la division pavillonnaire dans le 93. Si ce chiffre représente 8,8 % de l'offre nouvelle d'appartements, il atteint jusqu'à un quart de l'offre dans des villes comme Neuilly-Plaisance et Epinay-sur-Seine et 38 % de l'offre à Montfermeil. Niveau loyer, la Région estime qu'en moyenne, les locataires déboursent 650 euros par mois pour un 15 mètres carrés à Pierrefitte-sur-Seine et 600 euros pour 16 mètres carrés à Stains. Toujours d'après l'étude, ce ne sont pas les pavillons les plus récents qui sont divisés : 78 % d'entre eux ont été construits avant 1948 et sont jugés « peu confortables » à 42 % « Les élus franciliens s'alarment face à ce phénomène car ils se sentent démunis. Ils sont à la recherche de solutions pour éviter la prolifération de ces logements indignes », poursuit Anne Katrin Le Doeuff dont l'agence a eu l'idée d'élaborer une boîte à outils.

Première étape : repérer ce type de logements. Si les riverains lançant l'alerte sont le principal canal d'information, les visites de terrain à la recherche de plusieurs noms sur une boîte aux lettres peuvent constituer des indices supplémentaires. Une opération qui ne marche cependant pas à tous les coups : certains propriétaires, par peur d'être découverts, jouent les facteurs et organisent eux-mêmes la distribution du courrier. Pour aller plus loin dans l'enquête, les élus peuvent aussi vérifier auprès des fournisseurs d'électricité s'il existe autant de compteurs que de logements déclarés par le propriétaire « Si la commune dispose d'un service hygiène capable d'identifier un cas d'habitat indigne, c'est encore mieux », ajoute Anne-Katrin Le Doeuff.

## DES LOCATAIRES À RELOGER

Deuxième étape : le lancement des procédures administratives. Certains propriétaires peuvent bénéficier des subventions de l'Agence nationale de l'habitat pour rénover leur bien. De leur côté, les élus peuvent aussi utiliser leur droit de préemption pour racheter les maisons soupçonnées d'être des nids à misère. Mais, dans la réalité, les choses ne sont pas aussi simples. Lorsque la maison est avérée indigne, le propriétaire a l'obligation de reloger ses locataires dans un autre logement de son parc, le temps des travaux. Mais souvent, c'est la collectivité qui se charge du relogement. Un défi lorsqu'on sait que des milliers de ménages

## Des mots-clés

- **Repérage** : informations venant des riverains, croisement de fichiers, augmentation de la consommation des compteurs électriques, etc.
- **Prévention et traitement** : droit de l'urbanisme, permis de louer, permis de diviser.

## Des outils pour agir

- **Le Code de l'urbanisme.**
- **Le Code de la construction et de l'habitation.**
- **Le Code de la santé publique (traitement).**
- **Le Code pénal (répression).**

**“Les tribunaux sont tellement débordés qu'il leur est difficile d'appliquer des peines justes. Les marchands de sommeil peuvent avoir un sentiment d'impunité”**

Anne-Katrin Le Doeuff

sont en attente d'un logement social depuis plusieurs années en Seine-Saint-Denis.

Plus récemment, les permis de louer et de diviser ont fait leur apparition dans la loi en 2017. Mais il n'est pas obligatoire pour les collectivités de s'en saisir. En outre, si la décision intervient trop tard – après un mois pour le permis de louer et 15 jours pour le permis de diviser –, l'autorisation est considérée comme acquise.

Enfin, les justificatifs demandés pour la constitution du dossier ne permettraient pas de détecter la conformité des logements.

Même constat d'impuissance lorsqu'il s'agit de traîner en justice les marchands de sommeil qui surfent sur le marché de la misère. « Les tribunaux sont tellement débordés qu'il leur est difficile d'appliquer des peines justes. Les marchands de sommeil peuvent avoir un sentiment d'impunité », déplore Anne Katrin Le Doeuff.

Un sentiment d'impunité décuple lorsque les victimes ne se portent pas partie civile par peur de représailles ou parce qu'elles sont en situation irrégulière. Résultat : les peines ne

sont pas à la hauteur du préjudice subi, lui aussi difficile à mettre en évidence. Si les amendes versées par les marchands de sommeil peuvent représenter des milliers d'euros d'après Espacite, les peines de prison fermes sont « plutôt destinées aux récidivistes ». En septembre 2017, la Région s'est saisie du phénomène en listant douze propositions pour venir à bout de l'habitat indigne dans les quartiers pavillonnaires. Parmi elles, s'accorder sur une définition unique de « marchand de sommeil », de « logement décent » et de « sur-occupation ». La Région recommande aussi d'appliquer les règles générales de construction aux opérations de division d'un bâtiment, d'améliorer le fichage des marchands de sommeil ou encore de confisquer systématiquement leurs biens immobiliers en cas de condamnation. Reste à savoir si un volet sera réservé à la division pavillonnaire dans le projet de loi Logement du gouvernement qui sera présenté début février 2018 en Conseil des ministres. ●

\* Etude sur la division pavillonnaire : caractérisation et moyens de remobilisation Mars 2017