



## Deux nouveaux outils contre les propriétaires indéclicats



L'autorisation de division et le permis de louer sont à la disposition des collectivités pour lutter contre les locations abusives.

Neuf boîtes aux lettres devant l'entrée d'un pavillon: la scène peut surprendre. Elle est pourtant de plus en plus fréquente en banlieue parisienne. Mal connue, peu maîtrisée, la « division pavillonnaire » gagne du terrain dans les zones tendues. Des propriétaires divisent des maisons en tout petits appartements, qu'ils louent souvent dans des conditions d'insalubrité. « Il s'agit là d'une nouvelle forme de mal-logement, observée également dans la métropole européenne de Lille [MEL] » souligne Anne-Katrin Le Doeuff, directrice générale déléguée du cabinet de conseil Espacite.

Afin d'endiguer ce phénomène, un arrêté du 8 décembre 2016 met en place l'autorisation de division, que les propriétaires doivent, avant les travaux, solliciter auprès de la collectivité si celle-ci a choisi de la mettre en œuvre. Une fois la demande d'autorisation déposée, les mairies ou EPCI ont quinze jours pour y répondre.

Un « permis de louer » en deux volets

A cela s'ajoute le « permis de louer », dispositif plus large de lutte contre l'habitat indigne. Le décret est paru en décembre 2016 et les processus de déclaration édités fin mars 2017. Le « permis de louer » se subdivise en deux outils. D'un côté, la déclaration préalable de mise en location: les propriétaires qui ont signé un nouveau bail de location doivent le déclarer dans les deux semaines à la collectivité. De l'autre, l'autorisation préalable de mise en location, plus contraignante: les propriétaires doivent solliciter cette autorisation avant de signer le bail. La collectivité a un mois pour répondre. Si le logement est considéré comme insalubre ou indigne, la demande peut être rejetée, ou être acceptée à la condition de réaliser des travaux.

Pour commencer, les mairies et intercommunalités confrontées à des cas d'habitats indignes ont intérêt à définir des zones géographiques ou des catégories de logements ou d'ensembles immobiliers concernés par



[Visualiser l'article](#)

le « permis de louer ». Car les mettre en œuvre sur tout le territoire risque d'être inutilement chronophage. « Il est recommandé de réaliser des visites des logements. L'utilisation de ces outils suppose de bien s'organiser car les délais d'instruction sont courts », commente Anne-Katrin Le Doeuff.

#### Un dispositif préventif et pédagogique

Le cabinet Espacité accompagne la MEL (90 communes, 1,14 million d'hab.) dans l'appropriation de ces outils, avec le cabinet d'avocats SJM. « Cinq communes ont expérimenté la déclaration préalable de mise en location entre 2007 et 2012, raconte Héloïse Pachon-Delmotte, chargée de mission habitat privé. Il y a eu en moyenne 2600 déclarations par an. Entre 60 et 70% des logements étaient décentes à la première visite. C'est un dispositif préventif et pédagogique pour les propriétaires. »

Aujourd'hui, la MEL anime un groupe de travail de 30 communes. Le groupe songe à réserver, dans les secteurs géographiques qui seront définis, le « permis de louer » aux immeubles privés antérieurs à 1975. Denain (Nord) et plusieurs villes de Seine-Saint-Denis pourraient s'emparer de ces nouveaux dispositifs.

#### FOCUS

##### La division représente jusqu'à 25% de l'offre nouvelle de location

Le cabinet Espacité a mené une étude sur la division de logements à la demande de la direction régionale et interdépartementale de l'hébergement de Seine-Saint-Denis. Il en ressort qu'entre 2003 et 2013, dans certaines communes, comme Montfermeil, Neuilly-Plaisance, Gagny et Epinay-sur-Seine, 25% de l'offre nouvelle d'appartements en location était le fait de la division pavillonnaire! Mêmes chiffres dans la métropole lilloise: entre 2001 et 2009, un quart des nouveaux logements en location étaient issus de la division. Le Val-de-Marne, le Val-d'Oise et les Yvelines sont également confrontés à ce phénomène. Le permis de diviser peut être refusé si les équipements sont insuffisants, si la surface est inférieure à 14 m<sup>2</sup> ou en cas d'insalubrité. Là encore, cet outil requiert des moyens humains et des compétences ad hoc pour réaliser les visites.