

Banlieues : le mal-logement s'étend aux zones pavillonnaires

Des marchands de sommeil rachètent, puis louent à la découpe des pavillons de la couronne parisienne. Un phénomène qui inquiète des élus désarmés

C'est parfois un petit signe de rien, plusieurs boîtes aux lettres sur une même grille quand les maisons voisines n'en possèdent qu'une. Des allées et venues plus nombreuses aussi dans ces quartiers tranquilles. Mais la plupart du temps, rien ne distingue ces pavillons de leurs semblables. Et pourtant, depuis deux ans, les villes de banlieue voient se développer un nouveau phénomène du mal-logement : la location à la découpe dans les zones pavillonnaires.

Au milieu des pseudo-villas « Sans souci » aux prétentieuses colonnes doriques, des petites maisons ouvrières « Marceline » ou « Ginette » avec leurs nains de jardin ou encore les belles meuliers des années 1930 derrière leurs toits, se nichent de nouveaux taudis : un pavillon, divisé en quatre ou cinq appartements, loués chacun entre 600 et 800 euros selon les communes, sans déclaration à la mairie ni respect des normes sanitaires. La cible ? Une population pauvre qui ne trouve pas à se loger ailleurs et ne se plaint pas, vivant dans la peur de perdre son toit.

« Ce processus de densification spontanée, accompagné d'une "taudification" de l'habitat dans les tissus pavillonnaires est avéré dans plusieurs communes qui

accueillent des populations défavorisées », explique Anastasia Touati, doctorante à l'Ecole nationale des ponts et chaussées.

Ainsi, en Seine-Saint-Denis, les communes d'Aulnay-sous-Bois, Tremblay-en-France, Sevran, Romainville, Montfermeil, Pavillons-sous-Bois seraient touchées. Dans l'Essonne, le phénomène émerge à Grigny et, dans les Yvelines, à Trappes et à Saint-Quentin. On le retrouve à Goussainville, Gonesse, Villiers-le-Bel, dans le Val-d'Oise, à Chelles et Villeparisis, en Seine-et-Marne, ou encore à Orly, Choisy-le-Roi et Villeneuve-le-Roi, dans le Val-de-Marne.

« Avec une maison de 140 m², certains marchands arrivent à faire quatre F2 en utilisant les combles »

Benoît Le Foll

du centre d'études techniques de l'équipement de Normandie

C'est une partie significative de la moyenne couronne qui est ainsi concernée, dans cette banlieue pavillonnaire modeste qui s'est développée successivement dans les années 1940, au lendemain de la guerre et dans les années 1970. Contrairement à la proche banlieue, on y trouvait des

grandes parcelles, peu chères, sur lesquelles les ménages, « sortis des cités » ou fuyant la grande ville, pouvaient s'offrir leur maison. Le pavillon avec son bout de jardin et sa balançoire pour les enfants était alors une valeur de standing pour cette France des « petits-moyens », titre de l'ouvrage collectif des sociologues Marie Cartier, Isabelle Coutant, Olivier Masclat et Yasmine Siblot (La Découverte, 2008).

Avec l'extension des gares, la création de zones d'activités économiques autour des aéroports parisiens, ces zones pavillonnaires sont devenues plus accessibles et proches de l'emploi. Les pavillons y ont souvent vieilli avec leurs habitants et, quand ils sont mis en vente, ils constituent désormais un bon placement pour qui veut faire de l'argent rapidement : « Certains marchands l'ont bien compris : avec une maison de 140 m², ils arrivent à faire quatre F2 en utilisant les combles. C'est très rentable et les opérations se succèdent, car il y a de la demande », explique Benoît Le Foll, pilote du Centre d'études techniques de l'équipement de Normandie.

On ne parle pas ici de la sous-location que peut faire un couple de retraités pour arrondir ses fins de mois. Mais d'acquéreurs qui veulent faire de l'argent rapidement. Leur profil semble un peu partout le même : des petits commerçants,

des petites entreprises de BTP ayant un peu de cash, qui obtiennent très vite des prêts bancaires qu'ils remboursent avec les loyers perçus et qui repèrent les maisons à acheter par les agents immobiliers de leur réseau professionnel.

Les clients sont légion : étudiants, jeunes travailleurs, stewards ou personnels travaillant dans les aéroports, familles aux faibles revenus trop contentes de s'offrir aussi un logement en dehors des zones urbaines denses.

Une petite mafia artisanale, parfois en réseau communautaire faisant venir ses compatriotes, a su aussi prospérer sur la misère. « Dans certains cas, le business est porté par des familles ou des réseaux familiaux qui achètent ensemble le patrimoine et le rentabilisent avec des pavillons utilisés avec des familles entassées dans les moindres recoins », raconte Xavier Lemoine, maire UMP de Montfermeil. On trouve aussi « à louer » des abris de jardin, des garages, des caves.

Certains poussent l'arnaque un cran plus loin : comme à Sevran, où un pavillon a été transformé en dortoirs, dans lequel le propriétaire loue des lits. « Ce sont les nouveaux marchands de sommeil. Comme il n'y a plus de construction de foyers de travailleurs migrants, la demande est forte. A 400 euros le lit, c'est le scandale absolu », assure Stéphane Gati-gnon, maire EELV de la commune.

« On est face à des gens sans scrupule qui profitent de la crise du logement en proposant un logement moins cher à des familles à la rue », remarque aussi Martine Bescou, adjointe au logement du maire Front de gauche de Tremblay-en-France. « Dans ces réseaux, on a découvert que des agences immobilières s'étaient spécialisées, des notaires étaient impliqués ainsi que des banques qui font des prêts défiant toute concurrence », dénonce Cécile

Madura, première adjointe PS à Goussainville.

Les maux de ces nouveaux taudis sont un peu partout les mêmes : humidité, isolation défaillante, installations électriques saturées, surcharge des réseaux sanitaires... jusqu'au stationnement de voitures sans parking qui rend la circulation difficile. « Les élus s'inquiètent, car pour le voisinage, c'est vécu comme une dégradation du quartier et l'arrivée de ces populations plus modestes, c'est aussi moins d'impôts et des dépenses publiques en plus », souligne Eric Charmes, directeur de recherche à l'Ecole nationale des travaux publics de l'Etat.

Ces nouveaux taudis sont un peu partout les mêmes : humidité, isolation défaillante, installations électriques saturées, surcharge des réseaux sanitaires...

L'ensemble des acteurs s'accordent pour expliquer que lutter contre ces nouvelles locations à la découpe demeure compliqué, car la législation n'a pas prévu une telle utilisation du bâti individuel.

La division d'un pavillon en plusieurs logements, non accompagnée de travaux extérieurs, n'est soumise à autorisation préalable auprès des services d'urbanisme. Seule demeure l'obligation de respecter le plan local d'urbanisme qui impose, par logement, des contraintes de construction, de stationnement et d'espace vert

A cinq dans une cave à Tremblay-en-France

Témoignage

L'annonce du Boncoin.fr promettait un « F2 avec jardin, 650 euros charges comprises à Tremblay-en-France » (Seine-Saint-Denis). Depuis son expulsion à Paris, Rabia T. « galérait » avec ses quatre enfants entre hébergements chez des amis et hôtels sociaux. Elle a même dû vivre séparée de deux de ses plus grands. La quarantenaire en a quatre, tous adolescents ou jeunes adultes. Alors, c'est avec soulagement qu'elle croit pouvoir enfin se poser en novembre 2011. La réalité est plus sordide : la petite famille est tombée chez de nouveaux Thénardier.

Pour accéder à l'appartement », il faut entrer dans un sous-sol miteux. La porte passée, l'humidité assaille les narines. Les cartons poussés dans un coin de l'entrée lambrisée sont tous devenus inutilisables. Sur la droite, deux recoins sous un plafond de polystyrène expansé qui tombe servent de chambre aux plus grands. La salle de bains est dans un état pitoyable : « Je vais me laver chez des copines à Paris », glisse Rabia. La grande pièce est séparée en deux : d'un côté le salon, où s'entassent les matelas, la télévision et le chien ; de l'autre, la cuisine sommaire.

Le plafond est bas, et Rabia a laissé une guirlande lumineuse pour égayer un peu.

Des tissus sont tendus devant les deux soupiraux : « La femme du propriétaire épie tous nos gestes », souffle la quarantenaire. Quant au jardin, son accès est interdit aux enfants... Trois autres locataires sont logés dans le pavillon sous le même toit que le propriétaire : un couple avec un bébé, une femme malade sous dialyse et un père et son fils sans papiers.

Constat de dangerosité

Voilà dix-huit mois que cette mère algérienne tente de négocier un coup de peinture, une nouvelle ampoule... rien n'y fait. C'est elle qui a repeint les murs pour « faire propre ». Alors, quand le 3 novembre 2012, une inondation se produit et que le propriétaire refuse de faire les réparations, Rabia se rebiffe. Elle prévient le service hygiène de la mairie. La Ville signifie au propriétaire qu'il n'a pas le droit de louer une cave. Les pompiers sont eux aussi alertés et dressent un constat de dangerosité : les fils électriques ne sont pas conformes et l'aération inexistante. Le propriétaire change une ampoule et un joint. Et menace sa locataire, le 27 décembre : elle a jusqu'au 31 décembre pour déménager.

Le 2 janvier 2013, il amène un camion pour sortir les affaires de la famille « avec l'aide d'une quinzaine de gros bras », raconte Rabia. Elle appelle la police qui envoie

des agents et relève des identités. Un dépôt de plainte pour violences est enregistrée. Depuis, Rabia et ses quatre enfants vivent dans la peur.

La famille, qui bénéficie d'un jugement de relogement prioritaire selon la loi DALO (droit au logement opposable), a déposé une demande de logement à la mairie, mais n'a aucune réponse depuis deux ans. François Asensi, le député et maire Front de gauche, est intervenu deux fois auprès du préfet pour obtenir que Rabia et ses enfants soient pris dans le contingent préfectoral. « Avec les démolitions faites sur la commune, nous devons d'abord reloger nos habitants », justifie le service logement. Le jugement DALO de Rabia est toujours opposable.

En attendant, elle craint une « descente ». Comme ce jour où sa propriétaire a campé dans son salon pour tenter de l'obliger à partir, explique-t-elle, les yeux verts cernés de fatigue. Tous les matins, elle prend le RER pour Paris où elle est animatrice de cantine dans une école. Le soir, elle livre des journaux en porte-à-porte. Elle complète ses 1 200 euros de salaire avec quelques ménages le week-end. « Je suis si fatiguée », lâche-t-elle en regardant avec envie les nouveaux immeubles poussés le long des rails. ■

S. Z.





Un pavillon à la découpe à Sevrin (Seine-Saint-Denis). De l'extérieur, ce type de logement se remarque souvent par de petits détails, comme la présence de nombreuses boîtes aux lettres. CYRUS CORNU POUR « LE MONDE »

disponible. Mais, parmi ces nouveaux marchands de sommeil, peu de propriétaires le font. Les services municipaux découvrent souvent l'existence de ces contrevenants lors des inscriptions à l'école, les rattachements demandés à ERDF ou les interventions des services d'hygiène. Les listes d'habitants fournies par l'Insee permettent aussi parfois de découvrir ces nouveaux logements collectifs.

Conscients de l'effet négatif que ces nouveaux taudis donnent à l'image de leur ville, certains élus préfèrent les ignorer. Une tendance à fermer les yeux, car les procédures judiciaires sont longues et difficiles et que ces maires n'ont souvent pas de solution de logement.

D'autres ont décidé d'attaquer ces constructions non conformes. C'est le cas de la commune de Tremblay-en-France (Seine-Saint-Denis) qui a mis en place un groupe de travail pour croiser les données des différents services et repérer les infractions. A Aulnay-sous-Bois, la ville dresse des procès-verbaux d'infraction au plan local d'urbanisme en s'appuyant sur la liste des déclarations de logement aux impôts et saisit systématiquement le procureur.

Idem à Goussainville où quinze propriétaires ont été condamnés pour « changement d'affectation » ou « augmentation de la capacité d'habitation » du bien immobilier. Là, les services de la ville vérifient les déclarations d'achèvement de travaux pour traquer les contrevenants. « Dès qu'on voit un tas de sable devant une clôture, on s'inquiète », admet M^{me} Madura. ■

SYLVIA ZAPPI

Les indégivrables Xavier Gorce



A Bordeaux, « un sas » vers un relogement durable

Un lotissement vide a été cédé temporairement pour l'hébergement de mal-logés. Du sur-mesure qui nécessite moyens et volonté politique

C'est un lotissement coquet, à quelques centaines de mètres de l'aéroport de Bordeaux-Mérignac, dix-huit pavillons de trois à quatre pièces qui s'ordonnent autour d'une grande allée. Un décor banal devenu un exemple de mobilisation en faveur des mal-logés, vanté par la ministre du logement, Cécile Duflot, qui s'était rendue sur place le 27 décembre 2012. Trois mois plus tard, alors que M^{me} Duflot vient de dresser un bilan de la sortie du plan hivernal, ce dispositif qui a bénéficié de moyens particulièrement importants a-t-il vraiment prouvé son efficacité ?

Sur ce dossier, l'Etat s'était mobilisé avec une célérité inhabituelle. En quelques semaines, dix maisons vides depuis plusieurs années de ce lotissement propriété de la Direction générale de l'aviation civile (DGAC) avaient été attribuées à des familles logées à l'hôtel, en situation de mal-logement ou occupant des places d'hébergement d'urgence, jusqu'au 31 mars, fin de la trêve hivernale. Le tout sans utiliser la méthode forte de la réquisition.

Une semaine après que Gérard Chausset, un adjoint (Europe Ecologie-Les Verts) au maire de Mérignac, avait alerté les autorités sur l'existence de ce lotissement majoritairement inoccupé, le préfet de la région Aquitaine, Michel Delpuech, faisait signer une convention entre la DGAC, l'office public HLM Gironde Habitat et l'association caritative Emmaüs Gironde. L'aviation civile s'engageait à prêter ses maisons, le bailleur social à s'occuper de la gestion immobilière du site et l'association à accompagner socialement les nouveaux occupants.

Aujourd'hui, ce « sas entre hébergement en hôtel et hébergement pérenne », ainsi que l'avait qualifié M^{me} Duflot lors de sa visite, accueille toujours neuf familles

et a été prolongé au moins jusqu'en septembre. « Aucune de ces personnes ne sera mise dehors sans relogement », affirme le préfet Michel Delpuech. Selon son dernier pointage, sur les neuf familles entrées dans les lieux à l'ouverture du dispositif, quatre ont trouvé une solution pérenne. Cinq vivent encore dans les maisons. Quatre autres ménages sont arrivés plus récemment, remplaçant les premiers partis.

« Il a toujours été clair qu'ils agissaient d'une formule temporaire pour désengorger le dispositif d'hébergement d'urgence », précise M. Delpuech. « Les familles de Mérignac sont capables d'intégrer un logement autonome dans le parc

Sur les neuf familles entrées dans les lieux à l'ouverture du dispositif, quatre ont trouvé une solution pérenne

social. Mais certaines ont des situations complexes administratives, qui prennent du temps à résoudre », poursuit le préfet de région.

A Gironde Habitat, la directrice générale, Sigrid Monnier, tire elle aussi un bilan plutôt positif : « L'essentiel des familles a été relogé dans notre parc par le biais du contingent préfectoral », précise M^{me} Monnier. Cela a été possible car le nombre de familles était réduit. Mais, si ce type d'opération se développe, tous les bailleurs sociaux devront prendre leur part. Sur les sept bailleurs sociaux du département de la Gironde, seul son office a participé à l'opération. Gironde Habitat dispose d'un parc de 15 000 logements principalement situés dans l'agglomération bordelaise. Mais

la demande est très forte. Chaque année, 27 000 demandes sont enregistrées et compte tenu du peu de rotation des locataires, seuls 2 000 logements sont attribués par an.

L'opération a aussi bénéficié d'un suivi au plus près. Deux agents de l'office HLM ainsi qu'une personne de l'association Emmaüs Gironde ont été affectés à ce projet. « C'est une des clés de la réussite », convient Aude Boyer, directrice du logement à Emmaüs Gironde. Du lundi au samedi, un travailleur social qui a tissé des liens de proximité avec les familles était présent pour les accompagner dans toutes leurs démarches. A plus ou moins longue échéance, toutes ces familles ont un projet de sortie du dispositif », se félicite M^{me} Boyer. Autre source de satisfaction, la cohabitation entre les nouveaux occupants et le personnel de la DGAC qui habite ponctuellement dans les autres pavillons du site n'a pas posé de problème.

Tout n'est cependant pas réglé, notamment l'avenir du lotissement. Si elle se décide à vendre son site, la direction de l'aviation civile devra déclarer l'inutilité de ces biens. Ils seront alors remis dans le domaine public. C'est seulement à l'issue de cette procédure qu'ils pourraient être cédés à l'Etat, avec une décote qui, en vertu de la loi de mobilisation sur le logement du 18 janvier 2013, peut aller jusqu'à la gratuité.

Mais ce scénario ne peut se concrétiser que si les décrets d'application sur le foncier d'Etat et des établissements publics sont sortis. Or, près de trois mois après la promulgation de la loi, ils sont encore en attente de validation. Au ministère du logement, on affirme que ce n'est plus qu'une question de semaines et que la totalité des décrets seront publiés au plus tard au mois de mai. ■

CATHERINE ROLLOT

Hébergement d'urgence : des efforts encore timides

L'hiver 2012-2013 devait marquer la fin de la gestion « au thermomètre » de l'hébergement d'urgence, c'est-à-dire en fonction des températures. Pour les associations, malgré une réelle volonté des pouvoirs publics, le changement ne se traduit pas clairement sur le terrain. « Les réponses apportées sont encore trop souvent des solutions à court terme et de simple mise à l'abri », déplore Louis Gallois, président de la Fédération nationale des associations de réinsertion sociale.

Les « projets territoriaux de sortie de l'hiver », pilotés par les préfets devaient, dans chaque région, établir un diagnostic précis des capacités et des besoins, afin de proposer des solutions adaptées quantitativement et qualitativement. Pour les associations, ces plans sont souvent « peu étayés et parcellaires », se contentant de recenser uniquement l'offre existante. Associations et ministère se rejoignent cependant sur l'envoie des besoins. Cet hiver, le dispositif d'hébergement a accueilli entre 20 % et 56 % de personnes en plus par rapport à 2012. 16 000 places supplémentaires ont été ouvertes pendant la période hivernale, en plus des 77 000 disponibles toute l'année. Selon le ministère du logement, 6 800 places d'hébergement d'urgence, 4 000 en centres d'accueil pour demandeurs d'asile, et 7 900 en logements adaptés sont ou vont être pérennisées en 2013 et 2014.



UNIVERSITÉ PARIS 1
CENTRE D'ÉDUCATION PERMANENTE

Master 2
Affaires Publiques /
Administration du Politique
en formation continue

Direction : Bernard Dolez
Professeur à l'Université Paris 1 Panthéon Sorbonne

Une formation spécialement conçue pour les collaborateurs d'élus ou de dirigeants (collectivités locales, parlement, cabinets ministériels, institutions européennes, ONG et syndicats)

Un rythme adapté : 3 jours semaine en septembre
1 jour (lundi) d'octobre à juin
Lieu des enseignements : Paris 5^e

Admission : Bac + 4
ou Validation des acquis professionnels

Renseignements et dossiers de candidature :
mbaumann@univ-paris1.fr - 01 44 07 86 63