

## HABITAT INDIGNE

# Le permis de louer, contre les marchands de sommeil ?

En Seine-Saint-Denis, plusieurs communes ont mis en place début janvier le permis de louer. Le département est particulièrement touché par l'habitat insalubre et les divisions pavillonnaires opérées par les marchands de sommeil. Quel bilan pour ces premières semaines d'application ?



« **P**AS D'ÉLECTRICITÉ, PAS D'EAU CHAUDE ; des logements mal isolés, des gens qui vivent sans fenêtre ; et parfois des caves qui sont louées... »

Le cabinet de Mériem Derkaoui, maire d'Aubervilliers et vice-présidente de Seine-Saint-Denis, évoque des « conditions extrêmes » d'habitat indigne dans sa commune. Le permis de louer y est mis en place depuis le 4 janvier, dans le centre-ville et le quartier de Macreux, « là où l'on a dénombré les poches d'insalubrité les plus grandes ». Le ratio d'habitat indigne serait de 40 %, contre 23 % dans toute la commune.

Instauré par un décret d'application de la loi « Alur » en 2016, le permis de louer est un dispositif de lutte contre l'habitat indigne. Il oblige les bailleurs à déposer une demande d'autorisation à la mairie avant de mettre en location leur logement, dans les périmètres soumis au dispositif. Le service communal d'hygiène et de santé est alors chargé de contrôler le respect des normes d'habitat. La collectivité délivre ensuite une autorisation, ou impose au propriétaire d'effectuer des travaux pour la mise en conformité du bien.

Aubervilliers en est à ses premières inspections mais la mairie distingue déjà les « propriétaires de bonne foi qui font des déclarations » des autres. Les marchands de sommeil, qui se savent hors-la-loi, ne courent pas déposer leurs demandes... Or, si les autorités découvrent un logement loué sans autorisation après janvier 2019, le propriétaire peut recevoir une amende administrative – jusqu'à 15 000 €. « Cela va permettre d'infliger des amendes plus rapidement. Avant, les procédures étaient longues », se satisfait-on au cabinet de Mériem Derkaoui.

A Stains, dans la proche couronne de Paris, le permis de louer offre des « premiers éléments encourageants », estime le maire Azzedine Taïbi. Expérimenté sur un quartier nord « essentiellement composé de maisons individuelles divisées par des marchands de sommeil », le dispositif a suscité plus d'une « tren-

taine » de demandes depuis janvier. Sur les cinq visites réalisées jusqu'ici par les inspecteurs d'hygiène, il y a eu trois autorisations et un refus pour un « problème dans l'installation électrique ». Quant à la cinquième, surprise, il s'agissait d'un « marchand de sommeil identifié » – la plupart sont bien connus des autorités municipales. « On s'attendait à trouver un logement pourri, mais il avait anticipé, fait des travaux ! » Le permis de louer, dissuasif ? Azzedine Taïbi tempère : faire face à l'habitat indigne reste « une lutte sans merci », et le permis de louer « non pas une mesure en tant que telle, mais une partie de l'arsenal ». Et de rappeler que la « pression en proche couronne » est telle que les marchands de sommeil continuent de bénéficier du manque de logements sociaux.

## PAS D'INFRACTION PÉNALE

De plus, sur le plan juridique, l'efficacité du permis de louer est relative. « Nous avons déjà constaté dans une dizaine de communes que des agences immobilières ne jouent pas le jeu et louent sans ce permis », souligne Julie Fraudeau, magistrate à Bobigny en charge du contentieux de l'habitat indigne, dans *Le Parisien*. « La difficulté est qu'il n'y a pas d'infraction pénale mais des amendes administratives. Le parquet a beau être mis au courant, il ne peut pas se saisir de ces situations. »

Les procédures de signalement sont aussi problématiques. Les victimes sont souvent « des personnes qui méconnaissent leurs droits, des primo-arrivants, exclus du logement social... », explique Azzedine Taïbi. Dès lors, tout repose sur la vigilance et « la solidarité des voisins, des écoles, des commerçants ». Un agent de terrain est également déferé depuis 2016 à Stains et Pierrefitte-sur-Seine pour tenter « d'avoir le diagnostic le plus précis possible ». D'ici là, le permis de louer continue de s'égrener dans d'autres départements. Il va être mis en place cet automne à Mulhouse, a annoncé la mairie le 7 février. Dans le quartier des Noailles à Marseille, où a eu lieu le drame de la rue d'Aubagne, l'expérimentation devrait être validée fin février. ●

M. C.

## LOGEMENT À MAYOTTE

# Des conditions de toujours aussi précaires

Loin de s'être améliorées ces dernières années, les conditions de vie des Mahorais ont eu tendance à se dégrader. Habitats précaires, manque d'accès à l'eau courante ou à Internet. C'est ce qui ressort d'une étude de l'Insee, publiée le 7 février.



**L**ORS DE LA REMISE DE SON RAPPORT, MI-JANVIER, sur le manque d'accès aux services publics suite à la dématérialisation, le défenseur des droits en appelait à ne pas « oublier nos 2 millions de concitoyens vivant en outre-mer ». Il pointait le fait que le taux d'équipement et celui de raccordement à Internet y étaient parmi les plus faibles de France.

Une situation qui se confirme à la lecture de l'étude de l'Insee consacrée à Mayotte, publiée le 7 février. Elle pointe des conditions de logement et un taux d'équipement à Mayotte qui ont peu progressé, voire se sont dégradés ces dernières années. Et ce, alors que la population mahoraise augmente, du fait des naissances (+ 3,8% par an en moyenne entre 2012 et 2017, contre + 2,7% sur la période 2007-2012) et de l'immigration, en provenance notamment des Comores. En lien avec la forte croissance démographique, la hausse des résidences principales est plus dynamique sur cette période (+ 4,1% par an) qu'entre 2007 et 2012 (+ 2,4%). La taille moyenne des ménages baisse légèrement pour s'établir à quatre personnes en 2017, mais les résidences principales comptent toujours en moyenne une pièce de moins qu'en métropole, elles restent très densément occupées (1,4 personne par pièce contre 0,6 en métropole).

## FORTE PRÉSENCE DE L'HABITAT PRÉCAIRE

L'accession à la propriété recule de 3 points par rapport à 2012, pour s'établir à 54 % de ménages propriétaires. « Les conditions de logement se sont globalement peu améliorées entre 2012 et 2017, alors qu'elles avaient progressé entre 2007 et 2012 », notent les auteurs de l'étude. L'habitat précaire reste ainsi très présent : en 2017, 39% des résidences principales étaient en tôle, en bois, en végétal ou en terre. Cette part a légèrement augmenté depuis 2012 (+ 1 point), alors qu'elle avait un peu diminué sur la période 2007-2012. De plus, 59% des résidences principales n'ont pas le confort sanitaire de base (qui comprend l'accès à un point d'eau à l'intérieur du logement, la présence de toilettes et d'une baignoire

ou douche). Si cette proportion s'est réduite entre 2012 et 2017 (-5 points), la baisse est moins rapide qu'au cours des cinq années précédentes.

En outre, cette amélioration concerne uniquement l'habitat construit en dur, tandis que le confort sanitaire des habitations précaires ne progresse pas. En 2017, 95 % des habitations précaires ne disposaient pas du confort sanitaire de base, contre 37 % pour les habitations en dur. « Les natifs de l'étranger vivent près de trois fois plus souvent en habitat précaire que les natifs de Mayotte. L'écart est plus fort encore avec les natifs de métropole ou des autres départements d'outre-mer, qui bénéficient des conditions de logement les plus favorables », soulignent les auteurs de l'étude.

En 2017, 29 % des ménages n'avaient pas accès à un point d'eau à l'intérieur de leur résidence principale. Une proportion qui n'a quasiment pas évolué depuis 2012, alors qu'elle avait nettement baissé entre 2007 et 2012. En 2007, 63 % des ménages n'avaient pas accès à un point d'eau à l'intérieur de leur résidence principale. La stagnation globale observée depuis 2012 serait « liée à la légère hausse de la part d'habitat précaire », selon l'étude. L'absence d'accès à l'eau reste cinq fois plus fréquente dans l'habitat précaire (56 %) que dans l'habitat en dur (12%). Lorsque les ménages ont l'eau courante dans leur logement, il s'agit trois fois sur quatre uniquement d'eau froide. L'équipement des ménages a peu progressé : la part de résidences principales qui ne sont pas équipées de réfrigérateur, congélateur ou lave-linge est quasi stable depuis 2012, alors qu'elle s'était réduite de 16 à 17 points entre 2007 et 2012. Les ménages détiennent moins souvent un téléviseur qu'en 2012. Un sur trois dispose d'un ordinateur (à peine plus qu'en 2012), et 28 % ont une connexion à Internet avec une box ou un accès wifi gratuit. En revanche, la présence de climatisation devient plus fréquente : elle concerne désormais un ménage sur quatre. En 2017, l'accès à l'électricité n'est pas encore généralisé à Mayotte : 10 % des résidences principales en sont toujours dépourvues. ●

SARAH BOS