

LE PARISIEN mercredi 12 février 2014

Mercredi 12 février 2014 - N°21594

1,10€

# Le Parisien

## Le business d'un marchand de sommeil

Propriétaire d'une quarantaine d'appartements à Grigny 2,  
il les loue à la découpe à des familles qui s'y entassent.

PAGES 2 ET 3



L'ÉDITO  
Profiteurs

S'okante ans après le célèbre appel de l'abbé Pierre, il reste en France plus de 3,5 millions de mal-logés. Un drame social qui aigüise l'appétit des marchands de sommeil. Pour ceux-là, les copropriétés des quartiers sensibles sont une aubaine : des habitants qui ne parviennent plus à payer les charges, une mise en vente du logement par adjudication et les voilà pour pas grand-chose propriétaires de quelques mètres carrés qui vont rapporter gros : ceux qui ne disposent pas de revenus suffisants pour louer un logement « normal » viennent s'entasser dans ces locaux loués à la découpe. C'est toujours mieux que la rue ou les hébergements d'urgence. Une rente pour les propriétaires. Scandaleux. Mais mettre fin à ce trafic-là serait aussi prendre le risque de priver de toit des milliers de personnes que la pénurie de logements sociaux envoie chez ces profiteurs.

THIERRY BORSA  
thors@leparisien.fr

CE QUE DIT LA LOI

« La lutte contre le trafic immobilier est juridiquement complexe car elle est au croisement des problématiques de division de logement, de santé publique et de fraude fiscale ». décrypte la préfecture de l'Essonne. Trois lois servent de base pour lutter contre les marchands de sommeil.

**La loi du 25 mars 2009 (article L.111-6-1)** du Code de la construction et de l'habitation porte sur la division. Est interdite, dit-elle entre autres, « toute division d'immeuble en vue de mettre à disposition des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m<sup>2</sup> et à 33 m<sup>3</sup> ». Peine encourue : deux ans de prison et 75 000 € d'amende.

**Le Code de la santé publique (article L.1331-23)** précise, lui, que « des locaux ne peuvent être mis à disposition aux fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux, dans des conditions qui conduisent manifestement à leur suroccupation ». Plusieurs constats de suroccupation ont déjà été réalisés par l'agence régionale de santé à Grigny.

**La loi (article 225-14 du Code pénal)** interdit « de soumettre une personne, dont la vulnérabilité ou l'état de dépendance sont apparents ou connus de l'auteur, à des conditions de travail ou d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine ». Et son non-respect est puni de cinq ans de prison et de 150 000 € d'amende.

# Les étranges pratiques

## La location à la découpe dans les copropriétés dégradées permet à des propriétaires peu scrupuleux d'engranger de juteux bénéfices.

La semaine, Monsieur F. est cadre supérieur dans une grande entreprise. Le week-end, les habitants, qui ont sur-nommé ainsi ce quadrilatère, le voient déambuler dans les rues de Grigny 2 (Essonne). Car s'il ne vit pas dans la copropriété dégradée — la deuxième d'Europe avec près de 5 000 logements, 17 000 habitants et un fort endettement, qui a conduit à sa mise sous tutelle judiciaire —, il y possède une quarantaine d'appartements. Du T 1 au T 6, beaucoup ont été acquis à prix dérisoire lors de ventes aux enchères organisées après des saisies (*lire encadré en page 3*). Jusque-là, rien d'anormal. Sauf que dans les appartements de Monsieur F. des familles entières s'entassent.

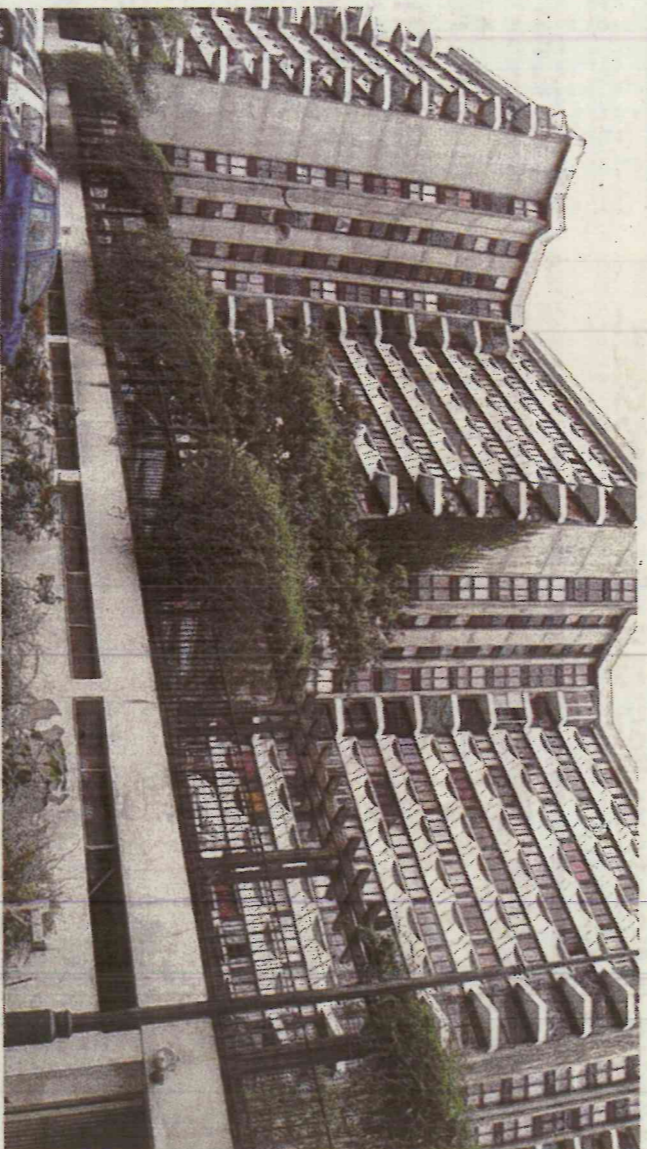
Flou juridique

Loué à la découpe, un même logement fait cohabiter dans des surfaces réduites des mètres célibataires, des couples venant d'arriver sur le sol français, des familles expulsées... Le tout pour des loyers très largement supérieurs au prix du marché à Grigny. « Nous avons calculé qu'en trois à cinq ans il rentabiliserait l'achat d'un T 5 », assure-t-on à la mairie de Grigny. Pour le maire communiste, Philippe Rio, ce propriétaire est l'exemple type



des marchands de sommeil sévissant dans la copropriété, contre lesquels il tente de lutter. « Bien sûr, il n'est pas le seul, mais il représente ces gens qui gagnent très bien leur vie, et qui viennent ici faire fructifier leur argent sur la misère. Pour-

tant, ils ne sont que rarement inquiétés par la justice (NDLR : un *informaticien qui louait des pièces insalubres à Grigny 2 vient pourtant d'être condamné à deux ans de prison avec sursis*), tempête le maître.



Grigny (Essonne). Dans cette gigantesque copropriété, Monsieur F. possède une quarantaine d'appartements acquis à des prix dérisoires et loués à la découpe à plusieurs familles pour des loyers très largement supérieurs au prix du marché. (LP/Sandrine Binef)

## « Cela devient un vrai business »

INTERVIEW

Stéphane Peu, adjoint PC à l'habitat à Saint-Denis (Seine-Saint-Denis)

Dans une ville comptant 6 000 logements dégradés, l'élu assure que le phénomène s'aggrave. Qui sont les marchands de sommeil ?



(LP/Mairam Guisae)

STÉPHANE PEU. La notion est floue sur un plan juridique. Le marchand de sommeil profite de la pénurie de logements pour louer très cher des biens non entretenus. Dans une copropriété, il n'assume ni charges ni travaux. De plus, cela contribue à menacer la santé et la vie des personnes qu'il loge, en provoquant des intoxications au mono-

xyde de carbone en raison d'un chauffage défectueux...  
**Sont-ils plus nombreux aujourd'hui ?**  
Oui, le phénomène prend de l'ampleur parce que la pénurie de logements s'aggrave. Et il s'agit d'une délinquance en col blanc.

**Comment lutte-t-on contre ce phénomène ?**  
La réponse de la justice s'est musclée. Sur la base d'un fichier des marchands de sommeil à Saint-Denis, nous avons obtenu des premières condamnations. Et la nouvelle loi, votée la semaine dernière au Sénat, va changer la donne, surtout dans les copropriétés privées. Elle interdit à ceux qui ont une dette à l'égard de leur résidence d'acheter de nouveaux appartements. C'est très important pour des villes comme Grigny ou Clichy-sous-Bois, qui seront bientôt riches.

Propos recueillis par GWENAËL BOURDON

## Huit procès en quatre ans à Clichy-sous-Bois

Clichy-sous-Bois (SEINE-SAINT-DENIS)  
A 2010. Pour lutter contre les marchands de sommeil, à l'œuvre dans les copropriétés du Chêne-Pointu (1 500 logements), la ville mettait en place une cellule de veille. Elle rassemble des représentants du procureur de Bobigny, de l'agence régionale de santé, des services fiscaux, de la CAF, de la police... Elle a aussi renforcé sa petite équipe d'inspecteurs d'hygiène et de salubrité. Objectif : concier ces propriétaires sans scrupule en recoupant les fichiers.

**Rachat des appartements**  
La mesure a payé : huit procès en quatre ans, et six marchands de sommeil condamnés dont l'un a quatre ans de prison, qui a fait appel de la décision. Il avait logé jusqu'à 13 familles dans un ancien dispensaire misérable. quinze marchands de sommeil sont aujourd'hui identifiés. Pour les empêcher d'étendre leur emprise, plusieurs dizaines de logements vont être achetés par l'Agence foncière de la région parisienne.

« Les marchands de sommeil ont compris que Clichy n'était plus la poule aux œufs d'or », affirme le maire PS Olivier Klein, qui s'est systématiquement porté partie civile lors des procès. L'élu pointe néanmoins une difficulté majeure : « Notre capacité à réloger les victimes. Il faut davantage de logements sociaux. »

G.B.

**Le Parisien**

Pages 4 à 7  
Pages 8 à 10  
Pages 11 à 13  
Page 14  
Pages 15 à 17  
Pages 18 à 24  
Pages 25 à 28  
Page 31  
Pages 32 à 39  
Page 40  
Cahier central



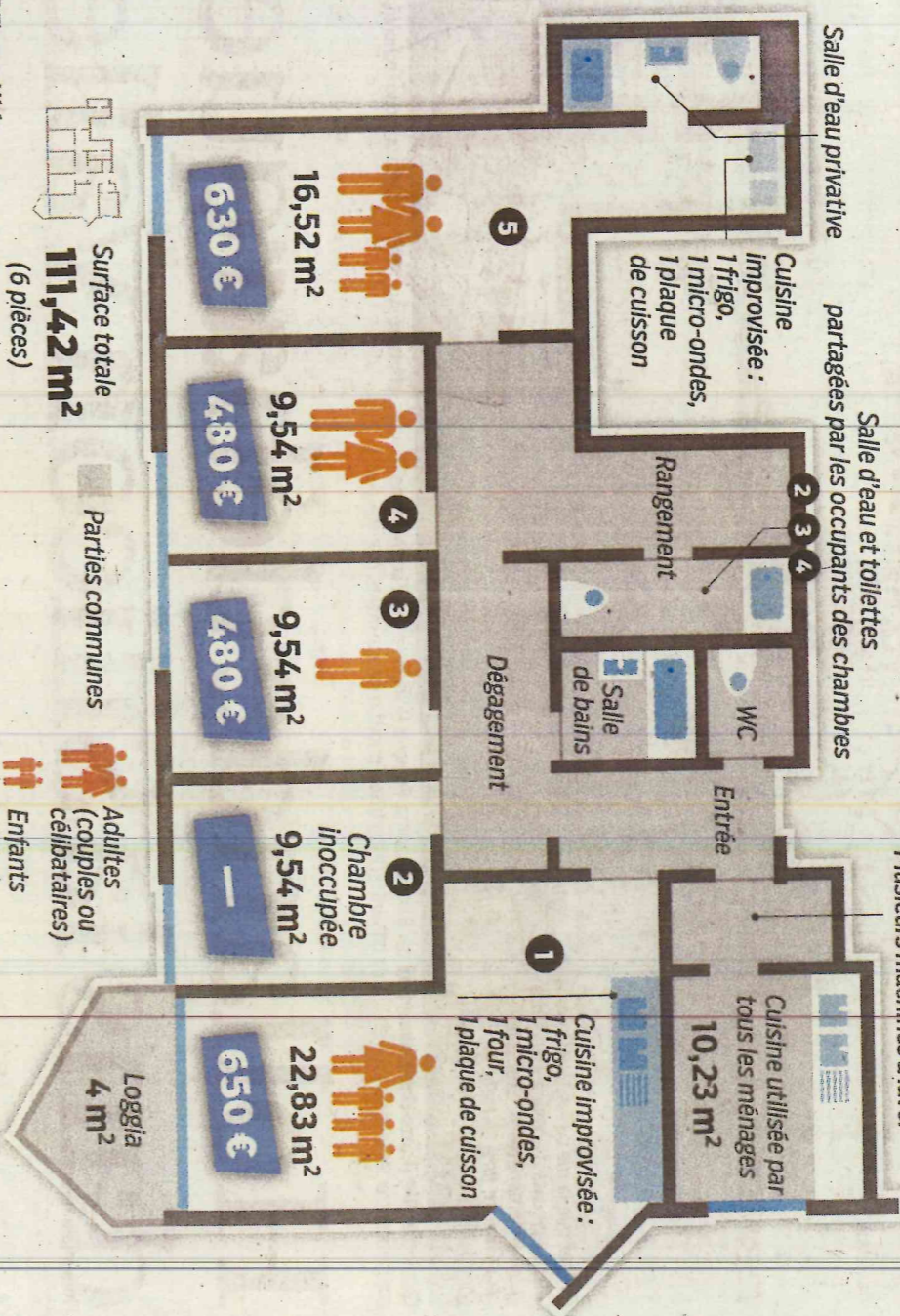
# immobilières de Monsieur F.

**ONZE LOCATAIRES DANS 111 M<sup>2</sup>**

Cet appartement de Grigny 2 comprend six pièces dont cinq chambres, toutes louées à des familles différentes. Une douzaine de personnes y vivent, au total. Le loyer est très largement au-dessus du prix du marché. Ici, pour la pièce de 9 m<sup>2</sup>, le loyer demandé est de 480 €. A environ 17 € le m<sup>2</sup> en moyenne à Grigny pour une location, il devrait être sous la barre des 200 €. Pour cet appartement, le marchand de sommeil peut prétendre à un revenu mensuel de 2 240 €, et ce alors qu'une pièce est pour l'instant inoccupée.



LP/Florence Mério



## « Il m'a fait espérer une vie digne pour ma famille »

**TEMOIGNAGE** **Maryse\*, mère célibataire, vit dans 22 m<sup>2</sup> avec ses trois enfants, pour un loyer de 650 €**

**GRIGNY (ESSONNE)**  
Il lui a fallu à peine quelques secondes pour déchanter. « Dès que le propriétaire a ouvert la porte pour la visite, j'ai compris qu'on ne vivrait pas seuls avec mes enfants. Mais il était trop tard, j'avais tout, mes valises, mes trois petits, je ne pouvais plus reculer », raconte Maryse\*, une Africaine aux traits tirés.

Depuis plus de deux ans, cette jeune mère célibataire occupe une chambre de 22 m<sup>2</sup> dans un appartement à Grigny 2 qu'elle loue 650 € par mois. A l'intérieur de l'appartement aux fines cloisons, une autre famille est installée. Comme dans la pièce suivante, et encore celle d'à côté. Une douzaine de personnes vont et viennent dans cet appartement de fortune où la doctiche et les WC communs sont minuscules. Et où chacun entasse poussettes, vêtements, meubles et autres affaires dans l'étroit couloir qui prend des allures de débarras.

« Un jour, un des hommes m'a demandé de... enfin vous voyez... Depuis, je fais tout pour ne pas le croiser »

Maryse a bien essayé de rendre coquette sa pièce où trônent bibelots et décorations, mais face au plus jeune de ses enfants qui se gratte le visage avec vigueur, elle expose : « Voilà, à cause des puantes de lit, mon fils a la peau tout abîmée. Avant, c'était une invasion de vers.

Je n'en peux plus, pour eux, c'est trop. » Pour protester, la jeune femme a d'ailleurs décidé de ne plus payer son loyer depuis des mois. Un schéma classique. Une séparation douloureuse avec son conjoint, l'absence de toit où se réfugier... Quelques semaines chez la famille, puis les hôtels sociaux pendant des mois. Jusqu'au jour où Maryse voit une annonce sur Internet. « Un double studio à Grigny. C'était cher, c'est vrai, et je n'avais que le RSA, mais

j'offrais enfin un vrai logement à mes enfants. Il m'a fait espérer une vie digne pour ma famille. Alors qu'ici le bruit est insupportable, juste tard dans la nuit, et l'hygiène déplorable », énumère-t-elle.

Maryse dispose de sa propre salle de bains mais celle-ci est à l'autre bout de l'appartement. Y faire des allers-retours est devenu pour elle un vrai cauchemar. « Comme la pièce donne sur le couloir, je mets mon oreille contre la porte avant de sor-

tir pour être sûre qu'il n'y a pas d'homme. Un jour, un des hommes m'a demandé de... enfin vous voyez... Depuis, je fais tout pour ne pas le croiser. »

Derrière un rideau qui sépare la pièce en deux, son amie essaie tant bien que mal de faire ses devoirs. La dernière pièce vide de l'appartement, son bailleur indécis l'a fait visiter il y a quelques jours. Un nouveau voisin arrivera bientôt. Maryse ne sait pas de qui il s'agira, ni s'il

viendra seul ou en famille. « En fait, on ne se parle pas, car cette situation créée des tensions. »  
Alors cette mère de famille a fait des demandes de droit au logement opposable (Dalo). Sans travail ou sans une réaction forte des pouvoirs publics, elle sait qu'elle a peu de chances de sortir d'ici. « Je ne demande pas de grands espaces, juste de l'intimité », souffle-t-elle.  
**FLORENCE MÉRIO**  
\* Le prénom a été changé.

### L'Acteur

Tribunal de Grande Instance d'Évry (Essonne)  
Vente aux enchères publiques sur surenchère  
mercredi 12 février 2014 à 10h30

#### UN APPARTEMENT DE CINQ PIÈCES PRINCIPALES

d'une superficie de 85 m<sup>2</sup>, situé dans le bâtiment E, escalier 2 au 11<sup>ème</sup> étage, à gauche en sortant de l'ascenseur, comprenant :  
entrée, loggia, cuisine, office, rangement, dégagement, deux salles de bains et un wc  
Ce logement est loué à plusieurs personnes, chaque pièce d'habitation fait l'objet d'un contrat de bail distinct, en l'espèce quatre "logements" :  
le "logement" gauche entrée, comprenant :  
pièce principale, espace chambre, salle de bains privative et wc. Bail de location de janvier 2012 d'un an et loyer mensuel charges comprises de 550 €  
le "logement" tête droite couloir, comprenant :  
chambre, débarras. Bail de location du 20.09.2010 d'un an et loyer mensuel charges comprises de 325 €

**Mise à prix : 27 500 €**

(résultant de la surenchère)

Conservation préalable indispensable pour enchérir

## Louer à la découpe, un jeu d'enfant !

**M**ise à prix : 27 500 € pour un appartement de cinq pièces à Grigny 2. Un prix de base défiant toute concurrence... surtout en prévision des profits que l'annonce laisse espérer. Car ce bien — saisi à la demande d'une banque —, vendu ce matin aux enchères au tribunal de grande instance d'Évry (77), est clairement décrit comme louable à la découpe. Ainsi, pour le logement gauche-entrée (pièce principale, chambre, salle de bains et WC) le loyer espéré est de 550 € par mois ; pour celui de la première droite-couloir (chambre, débarras), 325 €, etc. « On marche sur la tête ! Pourquoi ne pas donner le mode d'emploi pour devenir marchand de sommeil, aussi ? » s'émeut le maire (PCF) de Grigny, Philippe Rio. Le procureur d'Évry assure pourtant que, après analyse du dossier, il n'a pu « détecter en l'état d'infraction pénale » et rappelle la complexité de la loi. Mais il prévient : « L'acquéreur devra s'assurer que la loi est respectée. Et il n'est pas exclu que, dans les mois à venir, je puisse m'inquiéter de voir si l'occupation du logement est conforme à la réglementation. »  
**F.M.**