

« Faire revenir les familles dans le centre de Besançon en améliorant la qualité du logement »

Entretien avec Pierre-Alain Thiébaud, chargé de projet Action cœur de ville, **Jean-Luc Legain,** technicien principal, direction Hygiène-Santé, mairie de Besançon (Doubs).

La Santé en action : Comment contrôlez-vous la salubrité des logements de Besançon pour garantir la santé de leurs occupants ?

Pierre-Alain Thiébaud et Jean-Luc Legain : Les contrôles de salubrité relèvent du pouvoir de police du maire. Il s'agit de veiller à ce que les logements soient conformes au règlement sanitaire départemental, au Code de la santé publique, au Code de la construction et de l'habitation. Nous recevons chaque année entre 100 et 120 plaintes émanant de particuliers, le plus souvent des locataires. Il y a trois cas de figure : non-décence du logement, désordres mineurs, mise en danger des personnes. Quand les problèmes relèvent de la non-décence, nous ne pouvons intervenir ; ce sont des litiges d'ordre privé qui sont portés devant un conciliateur de justice. La non-décence est définie dans le décret du 30 janvier 2002 qui précise notamment les caractéristiques minimales auxquelles doit satisfaire un logement. Quand les problèmes relèvent de désordres mineurs – qui sont le premier niveau d'infraction au règlement sanitaire départemental, comme des fenêtres qui ferment

mal, un chauffage qui ne fonctionne pas bien, une ventilation peu performante, etc. –, nous adressons une mise en demeure au propriétaire ; s'il ne fait rien, nous transmettons un procès-verbal au procureur de la République. Lorsqu'il y a mise en danger de la sécurité ou de la santé des personnes, nous alertons le préfet par un rapport d'enquête, qui prend un arrêté d'insalubrité. L'insalubrité résulte de désordres majeurs multiples et est qualifiée par un coefficient ; elle ne concerne qu'un dossier ou deux par an ; la grande majorité de ceux que nous traitons sont des désordres mineurs. Dans 95 % des cas, le propriétaire fait les travaux demandés. À défaut, la caisse d'allocations familiales (CAF) peut conserver l'aide au logement quand elle est versée directement au propriétaire tant que celui-ci ne fait pas les travaux. La CAF est alors alertée par la direction Hygiène-Santé (DHS) dans le cadre de la commission départementale de la lutte contre l'habitat dégradé, à laquelle participent également d'autres organismes comme la préfecture, l'agence régionale de santé (ARS), la direction départementale des territoires (DDT), l'agence départementale pour l'information sur le logement (Adil), le département... C'est un bon outil de pression, assez efficace.

S. A. : Quels sont les objectifs du programme Action cœur de ville ?

P.-A. T., J.-L. L. : Historiquement, Besançon est une ville défensive, construite dans un méandre du

L'ESSENTIEL

▣ **La ville de Besançon donne la priorité au contrôle de la salubrité des logements. Ainsi, elle alerte le préfet par un rapport d'enquête lorsqu'il y a mise en danger des occupants (locataires ou propriétaires). Parallèlement, elle mène une opération de réhabilitation de l'habitat ancien dégradé du cœur de ville et contrôle les locations en centre-ville pour dissuader les bailleurs de louer des logements indécents ou insalubres.**

Doubs. Il y a donc dans le centre un bâti ancien, dense et compact, au milieu de rues étroites ; les logements, majoritairement de petites surfaces, sont imbriqués, disposant de peu d'espaces extérieurs. Certains habitants vont alors chercher à la périphérie ce qu'ils ne trouvent pas dans le centre : de la verdure, des facilités de stationnement, un logement plus spacieux, éclairé et confortable. Pour autant, le taux de vacances n'est que de 10 %. Le centre-ville reste tout de même très apprécié par les habitants, notamment par les étudiants – Besançon est une ville universitaire. La volonté politique est de faire revenir des habitants dans le centre-ville, particulièrement des familles, en améliorant la qualité du logement. Le territoire s'est donc doté d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat – renouvellement urbain (Opah-RU), à

laquelle participent plusieurs acteurs : la municipalité de Besançon, Grand Besançon Métropole, l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (Anah) et la Banque des territoires. L'objectif est de moderniser 520 logements d'ici 2026 (soit environ 10 % des logements de l'Opah-RU).

S. A. : Avec quels outils déployez-vous ce projet de rénovation ?

P.-A. T., J.-L. L. : Nous nous appuyons, d'une part, sur un volet incitatif et, d'autre part, sur un volet coercitif pour déployer ce projet de rénovation. Le premier consiste à encourager les propriétaires et les copropriétaires à faire des travaux, grâce à différentes primes d'un montant de 1 000 euros à 15 000 euros. Il y en a une quinzaine : isolation phonique ; regroupement de petits logements en un seul ; création d'une terrasse ; végétalisation d'une cour (ce qui permet de lutter contre les îlots de chaleur) ; installation d'un ascenseur ; aménagement de locaux communs, comme un espace pour garer les vélos ; etc. Il existe aussi une prime pour inciter les propriétaires de logements vacants à faire des travaux afin de remettre leur bien sur le marché, en complément du dispositif fiscal en vigueur. Nous avons recruté un animateur pour accompagner ce dispositif. Depuis un an, nous avons recensé une centaine de porteurs de projets, qui ont fait une demande de prime. Une trentaine sont éligibles et six aides ont été attribuées.

S. A. : Comment fonctionne le volet coercitif pour améliorer les conditions de logement des habitants ?

P.-A. T., J.-L. L. : Nous avons repéré environ 20 adresses de bâtis très dégradés, souvent abandonnés, donc vacants. Notre objectif est d'en requalifier au moins sept dans un premier temps, avec des moyens alloués. En fonction de son état et de sa localisation, le bâtiment peut être soit détruit, soit réhabilité, soit réaffecté à un autre usage que l'habitat. L'animateur mène d'abord un travail de sensibilisation pour mobiliser les propriétaires en vue d'une réhabilitation. Nous avons installé une veille

sur les ventes des biens ciblés, et lorsque nous avons une alerte, nous prenons contact avec l'acquéreur. Si celui-ci ne présente pas un projet de réhabilitation cohérent, nous pouvons préempter. Dans le premier cas qui s'est présenté, nous avons pris un arrêté de péril et d'insalubrité. Il y a eu saisie du tribunal administratif et nominations d'experts, préalablement à la démolition, pour vérifier la solidité des bâtiments contigus. Ce projet prévoit de garder la façade sur rue, protégée, et de construire derrière en transformant 15 minuscules logements en 4 appartements familiaux neufs. C'est un premier résultat. Le programme d'amélioration de l'habitat étant évolutif, nous pouvons y ajouter de nouvelles cibles au fur et à mesure des prospections de notre animateur.

S. A. : À quelles difficultés vous heurtez-vous ?

P.-A. T., J.-L. L. : Ce sont des rénovations qui prennent beaucoup de temps, d'abord à cause des procédures administratives. Ensuite, les travaux sont complexes à effectuer, dans des rues piétonnes et étroites. Tout est plus compliqué : les démolitions, qui bien souvent ne peuvent se faire qu'à la main, sans aide d'engins ; l'évacuation des déchets *via* ces mêmes rues... Cela renchérit considérablement le coût de la réhabilitation (plus 30 % en moyenne). Ainsi, malgré le soutien financier des partenaires du programme (Anah, Action Logement), les bilans d'opération sont difficiles à équilibrer pour les bailleurs sociaux. Pour le premier bâtiment par exemple, nous avons contacté trois bailleurs sociaux du territoire, dont deux ont décliné, parce qu'ils ne parvenaient pas à équilibrer leur plan de financement. En outre, les travaux causent des nuisances et il faut faire de la pédagogie auprès des riverains et des commerçants.

S. A. : En quoi consiste le permis de louer instauré par la municipalité ?

P.-A. T., J.-L. L. : Mis en place à partir du 1^{er} mai 2021, le permis de louer est une expérimentation menée sur un périmètre de 6 000 logements dans le centre-ville. Avant de mettre

leur bien en location, les propriétaires concernés doivent demander une autorisation à la mairie. Ils ont été informés par courrier de cette nouvelle disposition, et pendant six mois, nous avons mené une communication auprès des notaires, des agences immobilières, à travers nos sites Internet ou les réseaux sociaux, etc. Concrètement, notre animateur – qui est un prestataire extérieur – instruit le dossier sur la base de pièces administratives comme le diagnostic technique du logement. Si des éléments semblent suspects, une visite est organisée. Si nous n'autorisons pas la location ou si nous émettons des réserves, parce que le logement risque de porter atteinte à la santé ou à la sécurité de l'occupant, nous proposons une offre de services au propriétaire, afin qu'il engage des travaux. À ce jour, nous avons refusé de délivrer une autorisation. 58 % des dossiers ne posaient pas de problèmes et 42 % des dossiers ont reçu des autorisations avec réserves. Ces réserves sont généralement suivies de travaux dans les six mois, ce qui permet d'améliorer le parc locatif bisontin (installation de garde-corps, mise aux normes électriques, lutte contre l'humidité ou les infiltrations d'air excessives...).

S. A. : Quelles sont les éventuelles limites d'un tel permis de louer ?

P.-A. T., J.-L. L. : Les propriétaires malhonnêtes peuvent contourner le dispositif en ne demandant pas l'autorisation. Un marchand de sommeil bien connu dans la ville louait d'anciens locaux commerciaux en habitations qui n'avaient pas de fenêtre. Nous ne l'avons su que parce qu'un des locataires s'est plaint auprès de nos services. C'est pourquoi la ville renforce son dispositif de contrôle en essayant de trouver ceux qui dérogent à la règle, avec la CAF, l'État et la Poste. Si nous apportons la preuve qu'il y a location et qu'il n'y a pas eu de permis de louer, l'État peut alors engager une procédure. Le contrevenant s'expose à une amende de 5 000 euros par logement, de 15 000 euros en cas de récidive. ■

Propos recueillis par Nathalie Quéruel, journaliste.