



Portrait de membre

Jean-Luc LEGAIN
Inspecteur de salubrité
Service communal hygiène et
santé de Besançon



Le Service communal hygiène et santé (SCHS) de la ville de Besançon gère les problèmes de salubrité, d'hygiène et mène des actions de santé publique. Il participe activement à la lutte contre l'habitat dégradé en veillant à améliorer les conditions d'habitation des occupants.

> Quel est votre parcours et qu'est-ce qui vous a conduit à intervenir sur la précarité énergétique ?

Je suis titulaire d'un DUT Hygiène Santé Environnement et suis entré en 1982 au SCHS d'Argenteuil dans le Val d'Oise. Par la suite j'ai intégré d'autres mairies dans le Val d'Oise et d'autres services, j'ai notamment travaillé dans les déchets puis j'ai eu envie de quitter la région parisienne et en 1996 et j'ai intégré ce poste à Besançon. Je suis aujourd'hui technicien cadre expert à la direction hygiène et santé de Besançon qui est maintenant devenue une Métropole.

Il existe plus de 200 SCHS de France et le nôtre est l'un des plus vieux, créé en 1890. Nos missions sont les missions classiques d'un SCHS : assurer la tranquillité, l'hygiène et la salubrité publiques via différentes thématiques : l'hygiène alimentaire, les nuisances sonores, la lutte contre les dépôts sauvages et le plus gros de nos actions (50 à 60 % de nos dossiers) concerne la lutte contre l'habitat dégradé. Il s'agit de problèmes structurels mais également de problèmes liés à l'occupation. On est saisi soit par les occupants des logements, soit par les services sociaux qui les suivent, soit par la famille. Très souvent également, les pompiers nous signalent des situations dans le cadre d'une mauvaise occupation du logement liée au syndrome de Diogène ou à de l'incurie. On en a plus d'une vingtaine tous les ans et on

travaille dans ce cas avec les services sociaux et psychiatriques.

Nous sommes trois inspecteurs de salubrité dans le service. Je n'aime pas du tout ce terme, « inspecteur », ça fait un peu police, et « salubrité » est un terme un peu démodé qui fait 19^{ème} siècle, à l'époque c'était ça : la lutte contre les épidémies, etc. Chacun a ses spécialités, la mienne c'est entre autre l'habitat dégradé et l'hygiène alimentaire. Mes deux autres collègues interviennent sur la qualité de l'air intérieur/extérieur dans les ERP¹, les logements, les nuisances sonores, la gestion des défibrillateurs cardiaques dans les ERP, et les plaintes diverses et variées : problèmes de rongeurs, etc. On se répartit selon nos préférences.

> Aujourd'hui, en quoi consiste votre mission dans le domaine de la lutte contre l'habitat dégradé et la précarité énergétique ?

Nous avons les pouvoirs de police du Maire en matière d'habitat, qui permettent de mettre en demeure les propriétaires de réaliser les travaux. Notre objectif est de préserver la sécurité et la santé des occupants qu'ils soient locataires ou propriétaires, d'améliorer leurs conditions d'habitation en leur permettant soit d'accéder à un autre logement, soit de mieux vivre dans leur logement actuel.

¹ Etablissements recevant du public.

L'habitat dégradé, ça peut être différents désordres : problèmes d'infiltration de toiture, fenêtres en mauvais état, installation électrique dangereuse, absence de ventilation et des problèmes de moisissures. On a beaucoup de cas de moisissures, surtout l'hiver entre novembre et mars quand les personnes nous signalent des problèmes d'humidité dans leur logement ou des ponts thermiques. On réalise alors une enquête pour en déterminer la cause, ce qui n'est pas toujours évident : ça peut venir d'un défaut de ventilation, d'aération, d'une mauvaise occupation ou d'un chauffage insuffisant. C'est spécifiquement dans ce dernier cas que l'on est mené à travailler avec notre collègue de la direction maîtrise de l'énergie qui réalise une enquête en parallèle de la nôtre. En effet, dans certaines situations, les personnes qui sont dans des situations de précarité (RSA, chômage, handicap) avec de faibles revenus se restreignent sur la nourriture mais également sur le chauffage générant des apparitions de moisissure dans le logement, il est donc nécessaire de coupler notre intervention avec celle du service maîtrise de l'énergie.

> Vous rencontrez plutôt des locataires, des propriétaires ?

Dans le domaine de l'habitat dégradé nous rencontrons essentiellement des locataires.

Dans le cadre des commissions PDLH² dont notre service fait partie, cela peut arriver de traiter des dossiers de propriétaires occupants qui sont en précarité et voudraient réaliser des travaux de rénovation en bénéficiant de subventions. Mais l'essentiel des personnes que l'on rencontre sont des locataires de logements privés ou logés par des organismes HLM.

² Plan départemental de lutte contre l'habitat indigne

> Comment se déroule le parcours pour les locataires que vous accompagnez ?

Ils prennent contact avec nous soit directement, soit grâce à des intermédiaires. En effet, certains locataires ne connaissent pas notre existence, d'autres ont des difficultés à faire des démarches (problèmes de mobilité, handicap, etc.) ou ne veulent simplement pas car ils ont honte.

Ce sont donc souvent les travailleurs sociaux qui nous contactent, on travaille beaucoup avec les assistantes sociales du département, du CCAS, les services sociaux des hôpitaux cliniques voire l'équipe mobile de psychiatrie-précarité. Il y a beaucoup de services qui connaissent notre existence. C'est également arrivé de recevoir des plaintes provenant d'associations de défense de consommateurs.

Lorsque les locataires nous contactent, on les informe de la nécessité de réaliser au préalable une démarche à l'amiable auprès du propriétaire, par voie de courrier si possible en recommandé avec accusé de réception. Il est indispensable d'avoir une trace écrite, on ne peut pas prendre les plaintes sur un simple coup de fil. Si cette démarche auprès du propriétaire s'avère infructueuse, à ce moment-là on prend le relais avec une prise de rendez-vous pour réaliser une visite à domicile, car il est impératif d'aller constater les désordres sur place.

Dans le cas de problèmes d'humidité important avec apparition de moisissures sur les plafonds, les murs et les fenêtres, et si les occupants ont des problèmes de santé liés à cette humidité (bronchites, toux, allergies, etc.), on travaille avec le réseau des allergologues de Franche-Comté (le RAFT) qui est rattaché au CHU de l'hôpital. Si les occupants le souhaitent, ils peuvent bénéficier d'une enquête environnementale de la part du RAFT : il s'agit de réaliser des prélèvements

de moisissures sur les surfaces et dans l'air, qui font l'objet d'une analyse et d'un rapport d'enquête que l'on transmet au propriétaire permettant de faire pression afin qu'il réalise des travaux.

C'est donc une première possibilité lorsqu'il y a des moisissures. Mais l'humidité peut avoir plusieurs causes : infiltrations, condensation liée à des ponts thermiques, absence de chauffage ou chauffage insuffisant voire défectueux. L'hiver on fait des mesures de température et d'hygrométrie pour s'assurer que le logement est suffisamment chauffé. Quand c'est un chauffage central et que ce n'est pas le locataire qui règle la température c'est plus facile pour nous car ça ne remet pas en cause le locataire, mais dans la plupart des cas on est sur du chauffage individuel. Dans ce cas-là, en plus de la température et de l'hygrométrie, on regarde également les factures de chauffage pour vérifier si le locataire se chauffe assez. Lorsqu'on constate une situation de précarité énergétique et que la personne n'est pas en capacité de se chauffer correctement, on se met en rapport avec la direction de la maîtrise de l'énergie qui réalise une enquête plus poussée dans ce domaine-là. Elle nous transmet son rapport avec des préconisations, et de la même manière que pour le rapport du RAFT, on utilise ce rapport comme moyen de pression auprès du propriétaire.

> **Quel est le cadre réglementaire qui vous permet d'inciter à la réalisation de travaux dans le logement ?**

On a différents outils qui nous permettent d'obtenir de la part du propriétaire la réalisation de travaux. On applique le Code général des collectivités territoriales qui stipule que le Maire est garant de la sécurité, de la tranquillité et de la salubrité publiques. On applique également le Règlement sanitaire

départemental (RSD) qui est un recueil de textes concernant notamment l'habitat dégradé ; chaque département a son propre RSD selon les particularités du territoire. Et si les désordres sont plus importants, on se réfère au Code de la santé publique (on pourrait rajouter aussi le Code de la construction et de l'habitation depuis le 1^{er} janvier 2021) pour engager des procédures d'insalubrité. Il s'agit donc de procédures bien définies. Pour le péril (lorsque le logement présente un danger réel pour la sécurité des occupants ou des passants), c'est le pouvoir de police du Maire qui s'exerce, quand l'insalubrité relève du pouvoir de police du Préfet qui prend un arrêté déclarant le logement insalubre, avec éventuellement une interdiction d'habiter et des travaux à effectuer, voire la démolition. Depuis le 1^{er} janvier 2021, il y a une réforme totale de ces procédures de péril et d'insalubrité.

> **Et que se passe-t-il si le propriétaire bailleur ne réagit pas ?**

Dans 95% des cas, on arrive à régler le problème, soit par le relogement, soit par la réalisation de travaux. Il y a de nombreuses aides pour rénover l'habitat même si c'est un peu la jungle ; dans le courrier envoyé, on informe systématiquement les propriétaires sur les aides de l'Anah, avec les coordonnées du service à contacter. Si le territoire où se situe le logement est couvert par une OPAH³, notamment en centre-ville, il y a des aides complémentaires. C'est le cas du centre-ville ancien de Besançon qui est inscrit dans une OPAH "Cœur de ville" visant à redynamiser le centre-ville, il y a donc des aides complémentaires proposées par la ville et la Métropole. Les bailleurs en ont été informés pour les inciter et les accompagner dans la réalisation de travaux d'amélioration de l'habitat.

³ Opération programmée d'amélioration de l'habitat

Mais dans le cas de propriétaires privés, il peut arriver que la démarche n'aboutisse pas. Dans ce cas, à part dresser un procès-verbal et l'envoyer au procureur de la république pour non-respect du RSD, nous n'avons pas beaucoup de pouvoir, car si le logement n'est pas déclaré insalubre on ne peut pas faire de travaux d'office.... Le non-respect du RSD peut faire l'objet d'amendes mais elles sont dérisoires, sans compter que la plupart des procès-verbaux émis ces dernières années ont été classés sans suite, le tribunal ayant d'autres problèmes plus importants à traiter. Le propriétaire ne risque donc pas grand-chose.

Le locataire peut de son côté faire appel à la commission de conciliation de la Direction Départementale des Territoires en cas de non-décence du logement, en s'appuyant sur le décret 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent. Celui-ci définit un certain nombre d'éléments qui doivent être présents dans le logement pour qu'il soit conforme : des dispositifs de ventilation qui permettent d'évacuer l'humidité et donc d'éviter l'apparition de moisissures, une installation permettant un chauffage normal, etc. Mais cette commission n'a pas de pouvoir de police, il s'agit d'une conciliation, c'est donc limité : elle consiste en un entretien entre le propriétaire et le locataire pour leur rappeler leurs droits et informer le propriétaire de la non-décence de son logement et la nécessité de faire des travaux. Si le propriétaire ne réagit pas, le locataire peut aller au tribunal, ce qui est très rare sachant la longueur des affaires, et en général il abandonne et déménage.

Un autre moyen de pression pour la non-décence concerne la possibilité donnée à la Caf de suspendre l'allocation logement lorsqu'elle est versée directement au propriétaire. Cette outil fonctionne très bien, car le propriétaire qui touche 300 euros de la

Caf sur un logement dont le loyer est de 500 euros et qui reçoit un courrier lui indiquant qu'il risque une conservation de l'aide au logement pendant 18 mois, va rapidement faire les travaux, surtout si ce sont des petits travaux : changer une fenêtre, réparer un système de ventilation, etc. C'est donc un outil qui marche très bien et qu'on utilise dans le cadre de la commission du PDLHI.

> Pouvez-vous nous en dire davantage sur cette commission PDLHI et sur les partenaires avec lesquels vous travaillez ?

La Caf en assure le secrétariat aux côtés des autres participants de cette commission que sont les sous-préfectures, l'ARS⁴, l'ADIL⁵, les deux SCHS du département, les services sociaux du département (Centres médico-sociaux), des bureaux d'études en charge de réaliser le diagnostic dans le cadre du PIG⁶ insalubrité et aussi des associations comme Julienne Javel, qui accompagnent les personnes qui rencontrent des difficultés liées à leurs conditions d'habitat. On se réunit une fois par mois pour traiter une trentaine de dossiers relatifs à l'habitat dégradé, et on essaie de trouver des solutions pour améliorer les conditions d'habitation en proposant des accompagnements pour remédier aux désordres. Ça aboutit parfois à des diagnostics, des procédures d'insalubrité, etc. Chacun donne son avis et on construit ensemble des solutions en fonction des missions de chacun des partenaires du tour de table.

> Rencontrez-vous des difficultés particulières pour réaliser au mieux votre mission ?

Comme je l'ai évoqué, nous avons de nombreux outils réglementaires pour exercer notre mission mais on est parfois confrontés à

⁴ Agence Régionale de santé

⁵ Agence départementale d'information sur le logement

⁶ Programme d'intérêt général

des propriétaires peu scrupuleux, des marchands de sommeil. On a un dossier en ce moment, lié à la précarité énergétique puisque la personne ne pouvait plus payer ses factures d'énergie, on s'est aperçu qu'elle louait un logement à 420 euros par mois qui n'était en fait pas un logement mais une cave puisqu'il n'y a aucune fenêtre, l'obscurité est totale à l'intérieur, et donc il y a une procédure d'insalubrité en cours. Le propriétaire a trois logements comme ça et il touche plus de 1000 euros de loyer dont des aides de la Caf ! Quand vous avez affaire à un tel personnage c'est difficile, car si on voit qu'on n'y arrive pas on le vit comme un échec, mais c'est très rare... On a quand même un rôle social puisqu'on est là pour améliorer les conditions d'habitation des locataires, et heureusement dans la plupart des cas on arrive à solutionner les problèmes.

Parfois on est aussi confrontés à des locataires qui n'ont pas les moyens de se chauffer et qui vivent dans des passoires thermiques, mais on ne peut pas imposer au propriétaire d'isoler son immeuble. La précarité énergétique on la rencontre beaucoup dans des logements chauffés avec des grille-pain, des radiateurs électriques qui ont parfois 40 ou 50 ans et qui consomment énormément, surtout dans les logements qui ne sont pas isolés. On sait bien que le chauffage électrique est une ineptie dans les logements car c'est l'énergie qui coûte le plus cher. Les propositions récentes d'interdire à terme le gaz dans les logements me semblent irrationnelles, à moins de diminuer le prix de l'électricité... C'est pour préserver la planète mais je ne sais pas si on pense aux locataires qui doivent se chauffer l'hiver et n'auront plus de choix que de se chauffer à l'électricité...c'est une bétise totale, et là il y aura du boulot en matière de lutte contre la précarité énergétique.

> Que pensez-vous des récentes évolutions du décret décence qui permettront de considérer comme non décentes les logements ayant des performances énergétiques supérieures à 450 kWh/m².an (étiquette G du DPE), à partir du 1^{er} janvier 2023⁷ ?

J'ai du mal à croire que cela sera mis en place, j'ai l'impression que c'est un vœu pieu. Il y a tellement de logements qui sont classés F et G, je vois mal tous les propriétaires qui ont de tels logements faire des travaux, sauf à leur proposer des subventions importantes pour les réaliser mais c'est la jungle dans les subventions et les gens sont perdus... En France on prend plein de mesures qui ne sont jamais appliquées, mais je suis peut-être pessimiste.

> Comment voyez-vous votre mission dans l'avenir ? Pensez-vous qu'elle sera amenée à évoluer ?

La réglementation évolue mais il y aura toujours des gens logés dans des conditions difficiles, je pense que les services d'hygiène et de santé ont l'avenir devant eux et seront toujours indispensables pour lutter contre la précarité, les marchands de sommeil, etc. !

On ne sera pas au chômage demain, il y aura malheureusement toujours des propriétaires qui en profiteront. On sait que le marché du logement est tendu, dans certaines grandes villes notamment, donc pour satisfaire la demande l'offre n'est pas toujours excellente.

On continuera à suivre les évolutions de la réglementation et à l'appliquer et on veillera à ce que chacun ait un toit et puisse vivre dans des bonnes conditions.

Interview réalisé le 15/03/2021 pour le RAPPEL.

⁷ [Décret n° 2021-19 du 11 janvier 2021](#) relatif au critère de performance énergétique dans la définition du logement décent en France métropolitaine