

Immeubles insalubres et squats : la Bastide Saint-Louis en péril ?

Les immeubles insalubres, comme au 36 rue Albert-Tomey qui a pris feu, sont légion en centre-ville. Comment lutter aujourd'hui contre ce fléau qui ronge la Bastide ?

L'état d'urgence est déclaré à Carcassonne et plus particulièrement en Bastide. L'incendie du 36 rue Albert-Tomey (lire page suivante) a fait ressurgir sur le devant de la scène le sujet des immeubles insalubres voir en péril comme celui de la rue Aimé-Ramond ou de l'ancienne pizzeria Pepone (lire ci-dessous).

Les cas d'immeubles loués à des personnes sans revenus, souvent allocataires de la Caf, et propriétés de SCI où l'on retrouve parfois des notables de la ville, sont nombreux. Une situation sociale qui pose aujourd'hui une vraie question de sécurité de certains locataires et de leurs voisins. Un couple a failli mourir le 20 novembre dernier en Bastide.

Un fait divers qui pousse aujourd'hui le maire de Carcassonne, Gérard Larrat à revoir le plan de bataille contre ce fléau. Avec sa première-adjointe, Isabelle Chesa en charge de l'urbanisme et les services de la Ville, il va plancher, ce lundi en mairie, sur de nouvelles solutions ou outils à activer afin de lutter plus efficacement contre cet habitat indigne.

■ **Une trentaine d'immeubles recensés**
L'état des lieux, réalisé à l'arrivée de la nouvelle municipalité sur la Bastide et deux carrons du Pont-Vieux, est édifiant. Pas moins d'une trentaine d'immeubles sont concernés par l'état d'insalu-



■ Décembre 2014, la circulation est coupée rue A.-Ramond après la dégradation du 19. Photo N. A.-V.

brité, l'abandon manifeste ou le danger pouvant entraîner un péril. Alors comment agir ? Une procédure existe déjà et repose sur un signalement. Le service d'hygiène et un représentant du cabinet Issot-Riera se rendent sur les lieux. Si la situation est avérée, une mise en demeure du propriétaire d'effectuer les travaux lui est adressée. Mais Isabelle Chesa pointe du doigt les limites du système : « Nos services vont sur les lieux comme ce fut le cas rue-Tomey. On enjoint le propriétaire, par lettre recommandée, d'effectuer des tra-

voux. Souvent sans succès. Il n'a pas été chercher sa lettre recommandée. » La Ville, comme beaucoup d'autres communes en France, se heurte à des cas variés et complexes comme pour le 19 de la rue Aimé-Ramond. « On est ici face à des copropriétaires insolubles qui ne sont pas constitués juridiquement. Une fois le péril imminent relevé, on les a aidés à constituer un syndicat. »

■ **Le rôle de la Caf**
Certains témoins de ces situations pointent du doigt le système actuel qui permet à ces marchands de sommeil

de percevoir directement les prestations de la Caf. Une garantie de rentrée d'argent régulière à moindre frais. Les locataires sont souvent peu exigeants sur la qualité du logement. Autant d'éléments qui favorisent la dégradation, lente et certaine, des immeubles. Du côté de la Caf, on rejette aujourd'hui les accusations de laxisme comme en témoigne Thierry Autard le directeur. « On ne peut pas suspendre le versement de prestations sans diagnostic ni arrêté. Mais on ne reste pas sans rien faire. Nous avons déjà saisi le procureur sur certaines situations. Mais dans

■ LE MOT Indigne

Selon les textes, « constituent un habitat indigne les locaux ou installations utilisés à des fins d'habitation et impropres par nature à cet usage ainsi que les logements dont l'état [...], expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé. »

La lutte contre l'habitat indigne concerne à la fois les logements indécents (non conformes à la décence), les logements insalubres (faisant l'objet d'une procédure avec injonction de travaux d'urgence) et les logements dangereux (péril ordinaire ou imminent).

l'état actuel des textes, on ne peut pas rentrer dans les logements. » Du côté de la Ville, on espère que les décrets d'application de la loi permettant à la Caf d'effectuer le versement directement au locataire s'appliquent. Une mesure qui pourrait faire changer l'attitude de ces marchands de sommeil. En juin dernier, la Ville avait déjà adopté une procédure d'infractions au règlement sanitaire départemental. La Ville espère aujourd'hui trouver d'autres leviers administratifs pour intervenir plus rapidement et mettre en sécurité certains immeubles.

Patrick Bessodes



■ Un squat parmi d'autres rue de la Liberté. L'immeuble a été muré en 2012. Photo Claude Boyer

■ LE CHIFFRE 1 844

A Carcassonne, selon les chiffres de la préfecture, le parc potentiellement indigne représente 9,7 % du parc de résidences principales avec 1 844 logements dont une majorité est en location (76 %). Par ailleurs, les ménages âgés (plus de 60 ans) occupent 38 % des logements du parc potentiellement indigne départemental (19 375). Carcassonne compte plus de 3 000 logements vacants. Les derniers chiffres de l'Insee, datant de 2012, font état d'un taux de logements vacants de 14,4 % (contre 8,8 % à Narbonne).



Pizzeria Pepone : un cas d'école en cœur de Bastide

Depuis décembre 2009, l'accès au 31 rue Chartran, est fermé après un incendie qui avait ravagé la toiture en 2003. Faute de travaux, l'immeuble s'était fortement dégradé au point que le 4 décembre 2009, la mairie avait pris un arrêté en raison d'un « péril imminent » et réalisé les travaux d'urgence. Le restaurant « Chez Pepone » avait alors fermé. Depuis le 20 mai, la Ville a pris un arrêté de péril ordinaire et notifié aux copropriétaires un délai de 5 mois pour réaliser enfin les travaux. Depuis le 14 octobre, un syndicat vient d'être désigné par les propriétaires et a pris contact avec la Ville et le service d'hygiène. Un préambule à la réalisation prochaine de travaux.

36 rue A.-Tomey : petite histoire d'un drame annoncé

Christian Faure, le propriétaire voisin avait tiré la sonnette d'alarme.

Christian Faure est en colère. L'incendie qui s'est produit le 20 novembre dernier au 36 rue Albert-Tomey n'est que la conséquence d'une situation ancienne. L'histoire d'un immeuble, propriété de Raymond Navarro, un vieil homme diminué et dépassé. Un immeuble devenu insalubre, squatté et théâtre régulier d'un trafic de drogue ayant même fait l'objet d'une saisie immobilière l'été dernier par le Crédit Mutuel de Savoie. Pourtant depuis plus de deux ans, les membres de la SCI 1802 avaient alerté la Ville, la police et la Caf. Les griefs ne manquaient pas

dans les différents courriers qui nous ont été fournis par Monsieur Faure. Il y décrit « des occupants de l'immeuble situé 36, rue Albert-Tomey qui passent sans droit ni autorisation dans l'entrée et la cour de l'immeuble du 12, rue Victor-Hugo » ou encore « un des occupants de l'immeuble situé 36, rue Albert-Tomey qui a organisé le "squat" de cet immeuble par une population de marginaux ». Le 11 avril 2015 une plainte est déposée concernant le dépôt sauvage d'ordures dans la cour du 12 rue Victor-Hugo, « les parties communes de l'immeuble de la SCI 1802 sont envahies de

déchets, de nombreuses dégradations sont commises, et un branchement pirate a été effectué sur le compteur d'eau, générant d'importantes factures d'eau. » Le 24 avril, la SCI 1802 mandate les huissiers Durand-Vervueren pour réaliser un constat au 36. Un état des lieux concernant au rez-de-chaussée où a lieu le trafic de drogue (photo ci-dessous) mais aussi dans les étages. « Au deuxième étage, l'odeur est pestilentielle. Les occupants sont trois dans la pièce, avec autant de chiens de grande taille. Tous sont étendus sur une pailasse à même le sol. L'un des occupants m'indique être

locataire de l'appartement. Il m'indique toutefois ne pas disposer de l'eau courante dans cet appartement », note l'huissier. De son côté, la Ville indique avoir fait déplacer à plusieurs reprises la police municipale et réalisé un signalement après le passage d'un agent du service d'hygiène et celui du cabinet Issot-Reia. Isabelle Chesa, adjointe à l'urbanisme, confirme une mise en demeure du propriétaire d'agir. Un propriétaire, Raymond Navarro qui ne vit pas à Carcassonne et qui n'a même pas accusé réception. L'élu considère que la Ville doit trouver de nouveaux



■ Constat saisissant de la présence d'un trafic rue Albert-Tomey.

outils pour agir plus rapidement et bloquer un immeuble en protégeant ainsi les locataires et le voisinage. Mais elle estime que « la problématique du centre-ville ne se résoudra pas qu'en traitant la question de l'habitat. Il y a une dynamique commerciale, de propriété et de sécurité à développer. Quand on connaît des endroits de trafic de drogue comme c'était le cas, il faut que le problème soit traité. » P. B.

A la rescousse des « Malraux » perdus

Le cabinet Altinum a permis la reprise de trois projets immobiliers « plantés » suite au scandale immobilier « Jassogne ». Le 77 rue de Verdun va suivre.

Dans une Bastide en pleine tempête immobilière, ballottée par l'irresponsabilité de certains propriétaires, Luciano Ambrosio, cogérant du cabinet Altinum, pourrait être assimilé à un sauveur d'immeubles au bord du naufrage.

Plusieurs projets immobiliers, type loi Malraux, qui favorisaient la défiscalisation ont connu une issue dramatique. Le promoteur Jean-Charles Jassogne promettait alors la rénovation d'une dizaine d'immeubles en Bastide.

Neuf ans après, le scandale immobilier (plaintes pour escroquerie) laisse des immeubles vides en pleine Bastide. Luciano Ambrosio a réussi à convaincre certains investisseurs regroupés au



■ 77 rue de Verdun, un « loi Malraux » bloqué depuis 10 ans. N. A.-V.

sein d'Associations foncières urbaines libre (Aful), de reprendre la rénovation. Deux projets ont abouti, un troisième est en cours (*). « Les investisseurs nous

appellent avec, en général, un bâtiment qui se dégrade. C'est le cas avec le 77 rue de Verdun que j'ai visité sur la demande d'Isabelle Chesa. On fait un état des lieux tech-

nique. On leur propose ensuite un plan de sauvegarde. » Au 77 rue de Verdun, un plan sera remis d'ici fin décembre. « La toiture est à refaire. Elle fait 1 500 m². Il s'agit de mettre l'immeuble hors d'eau. Et on va proposer de refaire la façade. » Et la recette fonctionne. Les grands appartements ont été loués. David Bustos, élu carcassonnais et agent immobilier, confirme l'intérêt pour les grands appartements de plus de 100 m² à Carcassonne. « Malgré ce contexte difficile, la Bastide est une zone intéressante avec des prix au m² de 900 € en moyenne. Il y a un marché, c'est vers cela que l'on doit aller. »

► Il s'agit du 88, rue de Verdun (13 appartements, de 46 à 153 m²) et du 44, rue de la République (4 appartements de 63 à 90 m²).

Le mois de la rénovation

Luciano Ambrosio souhaite faire une proposition aux élus de Carcassonne. Dupliquer une opération créée dans la ville d'Autun en Bourgogne. Opération intitulée, Le mois de la rénovation. Il en explique les contours. « Il s'agit en réalité de créer un guichet unique où le candidat à la rénovation va trouver les services de la Ville mais aussi la Maison de l'Habitat, les banquiers et les entrepreneurs. De quoi répondre à toutes les questions pour monter un dossier de A à Z. » Une opération qui a très bien fonctionné à Autun et permis de booster les rénovations en centre-ville. Un complément idéal à l'opération façade lancée par l'équipe de Gérard Larrat et Isabelle Chesa pour lancer la reconquête de la Bastide.