



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE LA REUNION

ARRÊTE n° 18 - 584 SPCSJ

**Déclarant insalubre remédiable un immeuble d'habitation
appartenant à M. BEGUE Antoine
édifié sur la parcelle cadastrée BP 62
au 280 ruelle Bras Citronniers
sur le territoire de la commune de SAINT-ANDRE**

---0---

LE PREFET DE LA REUNION
Chevalier de la Légion d'Honneur
Chevallier de l'Ordre National du Mérite

- VU le Code de la santé publique et notamment ses articles L.1331-26 à L.1331-30, L.1337-4, R.1331-4 à R1331-11 ;
- VU le Code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L.521-1 à L.521-4, L.541-2 et L.541-3;
- VU les articles 2384-1, 2384-3 et 2384-4 du Code Civil;
- VU le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent;
- VU le Règlement Sanitaire Départemental de LA REUNION ;
- VU l'arrêté préfectoral n°2015-194/ARS du 01 octobre 2015 portant désignation des membres du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques de la Réunion (CODERST);
- VU le rapport du Directeur Général de l'Agence de Santé Océan Indien en date du 26/02/2018 ;
- VU l'avis émis par le Conseil Départemental de l'Environnement et de Risques Sanitaires et Technologiques (CODERST) en sa séance du 30 mars 2018 sur la réalité et les causes de l'insalubrité de l'immeuble susvisé et sur les mesures propres à y remédier;

CONSIDÉRANT que l'immeuble constitue un danger pour la santé des personnes qui l'occupent notamment aux motifs suivants : détérioration des matériaux de construction ; manque de stabilité du bâti ; défaut de conception de l'installation électrique par ailleurs insuffisamment sécurisée; défaut d'isolation acoustique vis-à-vis des bruits intérieurs ; infiltrations d'eau ; humidité excessive ; entrées d'air parasites ; manque de pureté de l'air distribué dans le logement ; défaut de ventilation des pièces de service ; sol glissant dans les pièces humides ; mauvaise état des surfaces de la salle d'eau ; manque d'entretien du logement ; dysfonctionnement, défaut d'étanchéité et défaut d'entretien des ouvrages d'assainissement ; défaut d'entretien des espaces extérieurs ;

CONSIDÉRANT que le CODERST est d'avis qu'il est possible de remédier à l'insalubrité de cet immeuble ;

CONSIDÉRANT dès lors qu'il y a lieu de prescrire les mesures appropriées et leur délai d'exécution ;

SUR proposition du Sous-préfet chargé de mission cohésion sociale et jeunesse;

ARRETE

ARTICLE 1: L'immeuble sis 280 ruelle bras Citronniers, situé sur la parcelle cadastrée BP 62, sur le territoire de la commune de SAINT-ANDRE, propriété de M. BEGUE Antoine domicilié au 1 ruelle Bègue – Terrain Elisa - à SAINTE-MARIE est déclaré insalubre avec possibilité d'y remédier.

L'immeuble est occupé par la famille de Mme MACORAL Charlotte composée de 1 adulte et de 1 enfant.

ARTICLE 2 : Afin de remédier à l'insalubrité de l'immeuble, il appartient au propriétaire mentionné à l'article 1 de réaliser selon les règles de l'art, les mesures ci-après.

Dans un **délai de 6 mois** à compter de la notification du présent arrêté ou de son affichage :

➤ *Prescriptions applicables au bâtiment*

Stabilité du bâti et de ses éléments :

- Réfection de la toiture : remplacement des tôles dégradées et réfection de l'étanchéité ;
- Réfection des enduits extérieurs et pose d'enduits sur les surfaces qui en sont dépourvues ;
- Remplacement des poutres dégradées par les insectes xylophages ;

Etanchéité et isolation thermique :

- Reprise des jonctions entre parois et toiture de manière à supprimer les entrées d'air parasites et les infiltrations d'eau ;
- Installation d'un faux plafond isolant pour la partie qui en est dépourvue ;
- Réfection des menuiseries dégradées ;

Equipements collectifs :

- Réfection du dispositif d'évacuation des eaux usées ;

Usage et entretien :

- Réaménagement du terrain pour empêcher la stagnation d'eau aux abords du bâtiment ;
- Enlèvement des déblais et encombrants ;

➤ *Prescriptions applicables au logement*

Structure et isolation :

- Rehaussement des cloisons non jointives au plafond ;
- Réaménagement du logement pour que les pièces principales soient accessibles individuellement depuis les espaces de circulation ;

Humidité / aération / ventilation :

- Recherche des causes d'humidité, réalisation des travaux nécessaires à leur suppression et réfection des revêtements intérieurs dégradés ;
- installation d'un dispositif de ventilation efficace dans les pièces de service, comprenant une amenée d'air frais en partie basse et l'évacuation de l'air vicié en partie haute, à l'extérieur du logement ;

Réseaux et Equipement :

- réfection des équipements sanitaires dégradés ;
- réfection des parois de la salle de bain et pose d'un revêtement de sol adapté aux pièces humides ;
- Réfection des sols dégradés
- mise en sécurité de l'installation électrique ; les travaux devront donner lieu à la délivrance, par le consuel, d'un certificat attestant de la réalisation des travaux dans les règles de l'art.

Faute de réalisation des mesures prescrites dans les conditions précisées au présent article, l'autorité administrative adresse au propriétaire mentionné à l'article 1 une mise en demeure d'exécution des travaux dans un délai d'un mois. Sans attendre l'expiration du délai fixé, cette mise en demeure peut être assortie d'une astreinte journalière d'un montant maximal de 1000 € par jour jusqu'à complète exécution des travaux selon les conditions précisées à l'article L.1331-29 du Code de la santé publique. Si cette mise en demeure s'avère infructueuse, les mesures peuvent être exécutées d'office par l'autorité administrative aux frais du propriétaire mentionné à l'article 1.

ARTICLE 3 : La mainlevée du présent arrêté d'insalubrité ne peut être prononcée qu'après constatation de la conformité de la réalisation des travaux aux mesures prescrites pour la sortie d'insalubrité, par les agents compétents.
Le propriétaire mentionné à l'article 1 tient à disposition de l'administration tous justificatifs attestant de la réalisation des travaux, dans les règles de l'art.

ARTICLE 4 : La réalisation des mesures prescrites nécessite la libération du logement pendant la durée des travaux. Le propriétaire mentionné à l'article 1 doit, dans un délai de 5 mois à compter de la notification du présent arrêté, informer le préfet ou le maire de l'offre d'hébergement qu'il a faite aux occupants pour se conformer à l'obligation prévue par l'article L.521-3-1 du Code de la construction et de l'habitation.

A défaut pour les propriétaires d'avoir assuré l'hébergement des occupants, celui-ci est effectué par la collectivité publique, à ses frais.

ARTICLE 5 : Le propriétaire mentionné à l'article 1 est tenu de respecter les droits des occupants dans les conditions précisées aux articles L.521-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe au présent arrêté.

A compter du premier jour du mois suivant la notification du présent arrêté ou de son affichage en mairie et sur la façade de l'immeuble, le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation aux fins d'habitation cesse d'être dû.

Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des sanctions pénales prévues par l'article L. 1337-4 du Code de la santé publique ainsi que par les articles L. 521-4 et L.111-6-1 du Code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe.

ARTICLE 6 : Si l'immeuble devient libre de toute occupation, et dès lors qu'il est sécurisé et ne constitue pas un danger pour la santé et la sécurité des voisins, le propriétaire mentionné à l'article 1 n'est plus tenu de réaliser les mesures prescrites dans le délai fixé par l'arrêté, dès lors que les accès auront été condamnés et que le logement aura été mis hors d'état d'être habité.

L'autorité administrative peut prescrire ou faire exécuter d'office toutes mesures nécessaires pour empêcher l'accès et l'usage du logement, faute pour le propriétaire d'y avoir procédé.

Le logement ne pourra être remis à disposition ou remis en location qu'après réalisation des mesures prescrites, et obtention d'une mainlevée du présent arrêté.

ARTICLE 7 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès du préfet de La Réunion. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Le présent arrêté peut également faire l'objet d'un recours hiérarchique auprès du ministre chargé de la santé (Direction générale de la santé –EA 2-14, avenue Duquesne, 75350 PARIS 07 SP). L'absence de réponse dans un délai de quatre mois vaut décision implicite de rejet.

Un recours contentieux peut être déposé auprès du Tribunal Administratif de Saint-Denis (27, rue Félix Guyon - BP 2024 - 97488 SAINT DENIS CEDEX), dans le délai de deux mois à compter de la notification précitée, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé.

ARTICLE 8 : Le présent arrêté est notifié aux personnes mentionnées à l'article 1, au Directeur de la Caisse d'Allocations Familiales de La Réunion ainsi qu'à Monsieur le Président du Conseil Départemental de La Réunion.

Le présent arrêté est transmis au Maire de la commune de SAINT-ANDRE en vue de son affichage en mairie ainsi que sur la façade de l'immeuble.

ARTICLE 9 : Le Maire de SAINT-ANDRE, le Sous-préfet chargé de mission cohésion sociale et jeunesse, la Sous-préfète de SAINT-BENOIT, le Directeur de la Sécurité Publique, le Directeur de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement, le Directeur de la Jeunesse des Sports et de la Cohésion Sociale, le Directeur Régional des Finances Publiques, le Directeur Général de l'Agence Régionale de Santé, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui est publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture, et au service de publicité foncière à la diligence du propriétaire mentionné à l'article 1.

Fait à SAINT-DENIS, le 10 AVR 2018

LE PRÉFET

Pour le Préfet et par délégation,
le sous-préfet chargé de mission
cohésion sociale et jeunesse

Gilles TRAIMOND

ANNEXE :

Articles L521-1 à L521-4, L111-6-1 du CCH
Article L1337-4 du CSP