



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE LA REUNION

ARRÊTE n° 18 - 894 SPCSI

**Déclarant insalubre remédiable un logement
appartenant à Monsieur ARMOURDOM Patrick Jean Alçay
situé dans un immeuble d'habitation édifié sur la parcelle cadastrée IH 327
au 41, route Jules REYDELLET
sur le territoire de la commune de SAINT-DENIS**

---0---

LE PREFET DE LA REUNION
Chevalier de la Légion d'Honneur
Chevalier 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 l'arrêté préfectoral n°18-10 du 03/01/18 mettant en demeure Monsieur ARMOURDOM Patrick Jean Alçay de faire cesser un danger imminent pour la santé et la sécurité des occupants d'un logement aménagé au n°41 route Jules REYDELLET sur le territoire de la commune de SAINT-DENIS ;
VU le rapport du Directeur Général de l'Agence de Santé Océan Indien en date du 16 mars 2018 ;
VU l'avis émis par le Conseil Départemental de l'Environnement et de Risques Sanitaires et Technologiques (CODERST) en sa séance du 27 avril 2018 sur la réalité et les causes de l'insalubrité de l'immeuble susvisé et sur les mesures propres à y remédier;

CONSIDÉRANT que le logement constitue un danger pour la santé des personnes qui l'occupent ou sont susceptibles de l'occuper notamment aux motifs suivants : détérioration des matériaux de construction : dalle de plafond constituée par la terrasse du logement R+1 ; installation électrique insuffisamment sécurisée ; humidité excessive liée à des infiltrations d'eau et à une ventilation insuffisante; manque de pureté de l'air distribué dans le logement ; défaut de ventilation de 2 pièces principales ; défaut de ventilation de la cuisine ; défaut de ventilation des sanitaires ; éclairage naturel déficient des 3 chambres dont 2 sont dépourvues d'ouvrant donnant à l'air libre ;

CONSIDÉRANT qu'en outre le logement n'est pas adapté à la composition familiale et qu'il y a lieu de faire application des dispositions des articles L.521-1 et L521-3-1 du Code de la construction et de l'habitation ;

CONSIDÉRANT que le CODERST est d'avis qu'il est possible de remédier à l'insalubrité du logement concerné ;

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: le logement situé au rez-de-chaussée de l'immeuble d'habitation édifié au 41, route Jules REYDELLET, sur la parcelle cadastrée IH 327, sur le territoire de la commune de SAINT-DENIS, propriété de Monsieur ARMOURDOM Patrick Jean Alçay, domicilié au n°42, chemin des crotons –Sainte-Clotilde à SAINT-DENIS, est déclaré insalubre avec possibilité d'y remédier. Le logement est occupé par la famille PAJANI Marie Carole (1 adulte et 5 enfants).

ARTICLE 2 : Afin de remédier à l'insalubrité constatée, il appartient au propriétaire mentionné à l'article 1 de réaliser selon les règles de l'art, et dans le délai de 6 mois à compter de la notification du présent arrêté ou de son affichage, les mesures ci-après:

- **Prescriptions relatives au bâtiment :**

Stabilité du bâti et de ses éléments :

- recherche des causes des infiltrations d'eau et toutes mesures nécessaires pour y remédier ;
- traitement des armatures corrodées, ragréage des murs et des dalles dégradées par l'humidité, et réfection des enduits extérieurs ;

Étanchéité et isolation thermique :

- Réfection complète de l'étanchéité de la toiture, des dalles et des façades ;

- **Prescriptions relatives au logement :**

Structure et Isolation :

- réagencement du logement de manière à ce que chaque pièce principale dispose d'un éclairage naturel satisfaisant et d'une superficie supérieure à 7m² sachant qu'au moins une pièce principale doit disposer d'une superficie supérieure à 9m² ;

Humidité / aération / ventilation :

- réagencement du logement de manière à ce que chaque pièce principale dispose d'un ouvrant donnant à l'air libre, d'une section supérieure à 10% de la superficie des pièces, afin d'assurer une ventilation suffisante ;
- toutes mesures nécessaires pour remédier aux défauts de ventilation de la salle de bain et des WC, en créant des amenées d'air frais en partie basse, et des extractions d'air vicié donnant sur l'extérieur, en partie haute ;
- toutes mesures nécessaires pour remédier aux défauts de ventilation de la cuisine en créant des amenées d'air frais en partie basse, et une extraction d'air vicié donnant sur l'extérieur, en partie haute ;
- recherche des causes d'humidité, réalisation des travaux nécessaires à leur suppression et réfection des revêtements intérieurs dégradés ;

Équipements et réseaux :

- mise en sécurité de l'installation électrique et réparation ou remplacement des équipements non fonctionnels;
- réfection ou remplacement des équipements détériorés dans les pièces de service ;
- réfection des menuiseries dégradées ;

Ces travaux ne font pas obstacle à la réalisation des mesures prescrites par l'arrêté n°18-10 SPCSJ du 3 janvier 2018 visant à faire cesser un danger imminent en raison d'une installation électrique non sécurisée.

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 L521-3-1 du Code de la construction et de l'habitation.

A défaut pour le propriétaire 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 : Compte tenu de l'état de sur-occupation du logement occupé par la famille PAJANI Marie Carole, le relogement définitif des occupants concernés est assuré par la collectivité publique en application de l'article L.521-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, sans préjudice de l'obligation pour le propriétaire d'assurer leur hébergement en application de l'article L.521-1 et de l'article L.521-3-1 du même code, ou d'en supporter le coût jusqu'à la mainlevée du présent arrêté.

ARTICLE 7 : Si le logement 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 bâtiment et logement, faute pour le propriétaire d'y avoir procédé.

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

ARTICLE 8 : 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 9 : 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-DENIS en vue de son affichage en mairie ainsi que sur la façade de l'immeuble.

ARTICLE 10 : Le Maire de SAINT-DENIS, le Sous-Préfet chargé de mission cohésion sociale et jeunesse, le Directeur Départemental 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 à la conservation des hypothèques à la diligence du propriétaire mentionné à l'article 1.

Fait à SAINT-DENIS, le 25 MAI 2018

LE PRÉFET

Pour le Préfet et par délégation
le Secrétaire Général


Frédéric JORAM

ANNEXES :

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