



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE LA REUNION

ARRÊTE n° 18 - 2202 SPCSI

Déclarant insalubres remédiables sept logements aménagés dans trois immeubles d'habitation appartenant à Monsieur PAYET Vincent édifiés sur la parcelle cadastrée BH 14 au 191 B Route nationale 3 - La Confiance - sur le territoire de la commune de SAINT-BENOIT

---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 R.1331-11 ;

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°2018-1920/SG/DRECV du 03 octobre 2018 portant désignation des membres du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques de la Réunion (CODERST);

VU le rapport de la Directrice Générale de l'Agence de Santé Océan Indien en date du 26 septembre 2018 ;

VU l'avis émis par le Conseil Départemental de l'Environnement et de Risques Sanitaires et Technologiques (CODERST) en sa séance du 26 octobre 2018 sur la réalité et les causes de l'insalubrité des immeubles susvisés et sur les mesures propres à y remédier;

CONSIDÉRANT que les immeubles constituent un danger pour la santé des occupants ou des personnes susceptibles de les occuper notamment aux motifs suivants : dévalorisation de l'environnement immédiat ; nuisances liées à la présence d'animaux, de déchets et de friches; défaut de conception, d'entretien et d'étanchéité des ouvrages d'assainissement ; absence ou mauvais état de fonctionnement et d'étanchéité des ouvrages d'évacuation des eaux pluviales; circulations collectives peu fonctionnelles (batiment1); défaut de conception ou d'entretien des escaliers extérieurs (batiment1); détérioration des dispositifs de retenue des personnes (bâtiment 1); détérioration des matériaux de construction (bâtiments 2 et 3); matériaux de construction inadaptés (bâtiments 1 et 2); défaut d'isolation thermique; entrées d'air parasites; infiltrations d'eau ; défaut de conception de l'installation électrique ; défaut de ventilation des pièces principales (bâtiment 1); défaut de ventilation des pièces de service; humidité excessive dans les logements; éclairage naturel déficient (bâtiment 1); dégradation des équipements;

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

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

SUR proposition de la Sous-préfète chargée de mission cohésion sociale et jeunesse;

ARRETE

ARTICLE 1:

Sept logements aménagés dans trois immeubles d'habitation sis 191 B route nationale 3 – La Confiance, parcelle cadastrée BH 14, sur le territoire de la commune de SAINT-BENOIT, propriété de Monsieur PAYET Vincent, domicilié au 135 rue Henri Pignolet - chemin Petite Plaine - 97431 LA PLAINE DES PALMISTES, sont déclarés insalubres avec possibilité d'y remédier.

Les immeubles sont occupés par :

Bâtiment 1 :

Logement n°3: ADAVAMIS William (1adulte)

Logement n°4: PARIS Marie Louise (1adulte)

Logement n°8: IMOUCHA Marie Eglantine (1adulte)

Bâtiment 2 :

Logement « étage »: BARBE marie Vanessa (1 adulte et 4 enfants)

Logement « rez-de-chaussée »: BARBE Micheline (1 adulte et 5 enfants)

Bâtiment 3 :

Logement n°1: BOYER Jessica (1 adulte et 4 enfant)

Logement n°2: ROBERT Krisly (1 adulte et 4 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:

Bâtiments :

• Prescriptions communes relatives aux bâtiments :

Etanchéité et isolation thermique :

- réfection ou remplacement des menuiseries extérieures dégradées;
- réfection de l'étanchéité des murs ;
- réfection des dispositifs de collecte et d'évacuation d'eaux pluviales et mise en place de dispositifs pour les parties de bâtiment qui en sont dépourvues ;

Equipements collectifs :

- mise en sécurité des installations électriques incluant l'individualisation des compteurs ; les travaux devront donner lieu à la délivrance, par le consuel, d'une attestation de mise en sécurité électrique ;

Environnement extérieur :

- toutes mesures nécessaires pour limiter la prolifération de nuisibles, incluant le nettoyage des abords des bâtiments ;
- enlèvement des déchets et des véhicules hors d'usage ;

• Prescriptions spécifiques au bâtiment 1 :

Etanchéité et isolation thermique :

- réfection de l'étanchéité du balcon et toutes mesures nécessaires pour assurer une évacuation satisfaisante des eaux pluviales ;
- traitement des remontées capillaires ;

Sécurité :

- réfection des dispositifs de retenue de personnes sur la coursive du premier étage ;
- réfection des escaliers extérieurs ;

- **Prescriptions spécifiques au bâtiment 2 :**

Stabilité du bâti et de ses éléments :

- réfection des éléments accessoires dégradés (rives et sous rives) ;

Etanchéité et isolation thermique :

- réfection de l'étanchéité de la toiture ;
- traitement des remontées capillaires ;

Sécurité :

- réfection du revêtement de sol dans la cour située à l'avant du bâtiment ;

Equipements collectifs :

- réfection des ouvrages d'assainissement ; les travaux devront donner lieu à la délivrance par le Service public de l'assainissement non-collectif (SPANC) d'un certificat attestant de la conformité du dispositif d'assainissement ;

- **Prescriptions spécifiques au bâtiment 3 :**

Stabilité du bâti et de ses éléments :

- déconstruction de la terrasse couverte à l'arrière du logement 2 ;
- consolidation des cloisons intérieures ;

Equipements collectifs :

- réfection des ouvrages d'assainissement ; les travaux devront donner lieu à la délivrance par le Service public de l'assainissement non-collectif (SPANC) d'un certificat attestant de la conformité du dispositif d'assainissement ;

Logements :

- **Prescriptions communes relatives à l'ensemble des logements :**

Humidité / aération / ventilation :

- toutes mesures nécessaires pour remédier aux défauts de ventilation de la salle de bain, des WC et de la cuisine, en créant des amenées d'air frais en partie basse, et des extractions d'air vicié dominant sur l'extérieur, en partie haute ;
- recherche des causes d'humidité, réalisation des travaux nécessaires à leur suppression et réfection des revêtements dégradés ;

Equipement / usage / entretien :

- mise en sécurité des installations électriques des logements; les travaux devront donner lieu à la délivrance, par le consuel, d'une attestation de mise en sécurité électrique ;

- **Prescriptions spécifiques aux logements 3, 4 et 8 du bâtiment 1**

Structure / isolation :

- toutes mesures nécessaires pour remédier au défaut d'éclairage naturel des pièces principales ;

Humidité / aération / ventilation :

- toutes mesures nécessaires pour remédier au défaut de ventilation des pièces principales ;

- **Prescriptions spécifiques au logement « étage » du bâtiment 2**

Structure / isolation :

- réfection ou remplacement des menuiseries intérieures ;

Risques spécifiques :

- réfection du revêtement des marches de l'escalier intérieur ;

Réseaux et équipements :

- réfection des revêtements des pièces de service de manière à permettre un entretien aisé des surfaces ;
- réfection des équipements dégradés.

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:

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.

ARTICLE 5:

Si les immeubles deviennent libres de toute occupation, et dès lors qu'il sont sécurisés et ne constituent 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 les logements auront été mis hors d'état d'être habités.

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

Les logements ne pourront être remis à disposition à des fins d'habitation ou remis en location qu'après réalisation des mesures prescrites, et obtention d'une mainlevée du présent arrêté.

ARTICLE 6:

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 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'au président du Conseil Départemental de La Réunion.

Le présent arrêté est transmis au maire de la commune de SAINT-BENOIT en vue de son affichage en mairie ainsi que sur la façade des immeubles.

ARTICLE 9 : Le Maire de SAINT-BENOIT, la Sous-préfète chargée de mission cohésion sociale et jeunesse, la Sous-préfète de SAINT-BENOIT, le Général commandant la Gendarmerie de La Réunion, le Directeur de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement, le Directeur Régional des Finances Publiques, le Directeur de la Jeunesse des Sports et de la Cohésion Sociale, la Directrice Générale de l'Agence de Santé Océan Indien, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture, et au service de la publicité foncière à la diligence du propriétaire mentionné à l'article 1.

Fait à SAINT-DENIS, le 13 NOV 2018

LE PRÉFET

Pour le Préfet et par délégation,
~~la sous-préfète chargée de mission~~
~~cohésion sociale et jeunesse,~~
secrétaire générale adjointe

Isabelle REBATTU

ANNEXES :

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

