



Liberté - Égalité - Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE LA REUNION

30

ARRÊTE n° 19-_____SPCSJ

Déclarant insalubres remédiables trois logements aménagés dans trois immeubles d'habitation appartenant à Monsieur ANDRIAMASSE Jean-Claude Bernard édifiés sur la parcelle cadastrée AI 300 aux n°5, n°10 et n°11 chemin Foutaque - La Marine - sur le territoire de la commune de SAINTE-SUZANNE

---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 30 octobre 2018 ;

VU l'avis émis par le Conseil Départemental de l'Environnement et de Risques Sanitaires et Technologiques (CODERST) en sa séance du 18 décembre 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 ; présence de déchets dans l'environnement immédiat ; défaut d'entretien des espaces extérieurs (bâtiment 11) ; dysfonctionnement des dispositifs d'évacuation des eaux usées (bâtiment 10) ; défaut de conception des ouvrages d'assainissement (bâtiment 11) ; mauvais état de fonctionnement et d'éanchéité des ouvrages d'évacuation des eaux pluviales (Bâtiments 5, 10, 11) ; détérioration des matériaux de construction (Bâtiments 5, 10, 11) ; manque de stabilité du bâti et de ses éléments (bâtiments 10 et 11) ; entrées d'air parasites (Bâtiments 5, 10, 11) ; infiltrations d'eau (Bâtiments 5, 10, 11) ; défaut d'isolation thermique (Bâtiments 5, 10, 11) ; installation électrique insuffisamment sécurisée (logement 10) ; humidité excessive (logements 5, 10 et 11) ; manque de pureté de l'air distribué dans le logement (logements 5 et 10) ; défaut de ventilation d'une pièce principale (logements 5 et 10) ; défauts de ventilation des pièces de service (logements 5, 10 et 11) ; éclairage naturel déficient dans certaines pièces principales (logements 5 et 10) ; défaut d'isolation acoustique des menuiseries intérieures (logements n°10 et n°11);

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: Sont déclarés insalubres avec possibilité d'y remédier, les trois immeubles d'habitation sis n°5, n°10 et n°11, chemin Foutaque – La Marine, parcelle cadastrée AI 300, sur le territoire de la commune de SAINTE-SUZANNE, propriétés de Monsieur ANDRIAMASSE Jean-Claude Bernard, domicilié au 1 chemin Foutaque – la Marine - 97441 SAINTE-SUZANNE.

Les logements sont respectivement occupés par :

- Logement n°5 (N° invariant 4200279723 K): famille FONTAINE Gérald (2 adultes) ;
- Logement n°11 (N° invariant 4200279726 X) : Mme ICHAMBE – COTTIN Evelyne (1 adulte) ;
- Logement n°10 (N° invariant 4200279728 N) : anciennement occupé par Mme BORDA Anastasie.

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 aux bâtiments n°5, n°10 et n°11:**

Étanchéité et isolation thermique :

- réfection de l'étanchéité de la toiture ;
- réfection de l'étanchéité des murs ;
- toutes mesures nécessaires pour remédier aux entrées d'air parasites et aux infiltrations d'eau liées aux défauts de jonction entre la toiture et les parois verticales ;
- réfection ou remplacement des menuiseries extérieures dégradées;
- 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 ;
- traitement des remontées capillaires ;

Environnement extérieur :

- toutes mesures nécessaires pour limiter la prolifération de nuisibles, incluant le nettoyage des abords des bâtiments ;
- enlèvement des déchets ;

- **Prescriptions communes aux bâtiments n°10 et n°11 :**

Stabilité du bâti et de ses éléments :

- réfection ou remplacement des éléments porteurs et de charpente dégradés ;
- réfection des éléments accessoires dégradés (rives et sous rives) ;
- toutes mesures nécessaires pour remédier à la présence d'insectes xylophages ;

Équipements :

- réfection des ouvrages d'assainissement de manière à supprimer tout écoulement superficiel ;

Logements :

- **Prescriptions communes aux logements n°5, n°10 et n°11 :**

Humidité / aération / ventilation :

- recherche des causes d'humidité, réalisation des travaux nécessaires à leur suppression et réfection des revêtements dégradés ;
- 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 donnant sur l'extérieur, en partie haute ;

- **Prescriptions spécifiques au logement n°5:**

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 ;
- rehaussement des cloisons intérieures pour remédier au manque de pureté de l'air distribué dans le logement ;

- **Prescriptions spécifiques au logement n°10 :**

Structure / isolation :

- toutes mesures nécessaires pour remédier au défaut d'éclairage naturel des pièces principales ;
- réfection ou remplacement des menuiseries intérieures ;

Humidité / aération / ventilation :

- toutes mesures nécessaires pour remédier au défaut de ventilation des pièces principales ;
- rehaussement des cloisons intérieures pour remédier au manque de pureté de l'air distribué dans le logement ;

Équipements :

- réfection des équipements électriques détériorés ;
- mise en sécurité de l'installation électrique ; les travaux devront donner lieu à la délivrance, par le consuel, d'une attestation de mise en sécurité de l'installation électrique ;
- toutes mesures nécessaires pour remédier aux remontées d'eaux usées, notamment dans la cuisine ;

Usage et entretien :

- toutes mesures nécessaires pour remédier à la présence d'animaux nuisibles dans le logement ;

- **Prescription spécifique au logement n°11 :**

Structure / isolation :

- réfection ou remplacement des menuiseries intérieures.

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'ils ont 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 leurs 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 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.

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 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 SAINTE-SUZANNE en vue de son affichage en mairie ainsi que sur la façade des immeubles.

ARTICLE 9 : Le Maire de SAINTE-SUZANNE, la Sous-préfète chargée de mission cohésion sociale et jeunesse, le Général commandant la Gendarmerie de La Réunion, 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, la Directrice Générale 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 la publicité foncière, à la diligence des propriétaires mentionnés à l'article 1.

Fait à SAINT-DENIS, le

04 JAN 2019

LE PRÉFET

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

ANNEXES :

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

Isabelle REBATTU