



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE LA REUNION

ARRÊTE n° 19 - 610 SPCSJ

**Déclarant insalubre remédiable un immeuble d'habitation appartenant à
Mme PARVEDY Jeanine Gilberte, édifié sur la parcelle BO 743 au 9 impasse Parvedy,
sur le territoire de la commune de SAINT-PAUL**

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 Réunion ;
- 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 l'arrêté préfectoral n°19-141 SPCSJ du 22 janvier 2019 prescrivant la mise en sécurité de l'installation électrique de deux logements sis 9 impasse Parvedy à SAINT-PAUL ;
- VU le rapport de la Directrice Générale de l'Agence de Santé Océan Indien en date du 25 février 2019 ;
- VU l'avis émis par le Conseil Départemental de l'Environnement et de Risques Sanitaires et Technologiques (CODERST) en sa séance du 26 mars 2019 sur la réalité et les causes de l'insalubrité de l'immeuble désigné sous le nom « bâtiment 2 », et sur les mesures propres à y remédier ;

CONSIDERANT que le logement constitue un danger pour la santé des personnes qui l'occupent ou sont susceptibles de l'occuper, notamment aux motifs suivants : matériaux de construction inadaptés ; détérioration des matériaux de construction ; défaut de jonction de la toiture et des parois, conduisant à des infiltrations d'eau et à des entrées d'air parasites; défaut d'isolation thermique ; humidité excessive et défaut de ventilation des pièces de service ; défaut de conception et dysfonctionnement des ouvrages d'assainissement ; défaut d'évacuation des eaux pluviales accentuant l'humidité du logement ; installation électrique insuffisamment sécurisée ;

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

CONSIDERANT 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: L'immeuble désigné sous le nom « bâtiment 2 », édifié sur la parcelle cadastrée BO 743, au 9 impasse Parvedy sur le territoire de la commune de SAINT-PAUL, propriété de Madame PARVEDY Jeanine Gilberte domiciliée au 87 rue Saint-Louis à SAINT-PAUL, est déclaré insalubre avec possibilité d'y remédier.

Le logement est occupé par Mme EXTIER Marie Christine (1 adulte) et donné à bail par M. PARVEDY Jean Thierry.

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, les mesures ci-après.

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

• **Prescriptions relatives au bâtiment :**

Étanchéité et isolation thermique :

- reprise des jonctions entre parois et toiture de manière à supprimer les entrées d'air parasites et les infiltrations d'eau ;
- réfection des enduits extérieurs dégradés ;
- mise en place des éléments nécessaires à la collecte et à l'évacuation des eaux pluviales ;

Equipements :

- réfection du dispositif d'assainissement non collectif ;
- mise en place d'une installation électrique sécurisée, propre au bâtiment ;

• **Prescriptions relatives au logement :**

Structure et isolation :

- rehaussement de la porte située entre la varangue et la cuisine, à une hauteur de 2 mètres ;

Humidité / aération / ventilation :

- toutes mesures nécessaires pour remédier aux défauts de ventilation des pièces de service, en créant des amenées d'air frais en partie basse, et des extractions 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 :

- réfection des menuiseries dégradées ;

Ces travaux ne font pas obstacle à la réalisation des mesures prescrites par l'arrêté n°19-141 SPCSJ du 22 janvier 2019, visant à faire cesser un danger imminent en raison d'une installation électrique non sécurisée.

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 le propriétaire d'avoir assuré l'hébergement des occupants, celui-ci est effectué par la collectivité publique, à ses frais.

Article 5: 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 mesures nécessaires auront été prises pour empêcher l'accès et l'usage du logement.

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

Article 6 : Faute de réalisation des mesures prescrites par le présent arrêté, le propriétaire mentionné à l'article 1 est redevable du paiement d'une astreinte d'un montant maximum de 1000 € par jour de retard, dans les conditions précisées à l'article L.1331-29-1 du Code de la santé publique.

Article 7: 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 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 La Réunion (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.

La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr.

Article 9: Le présent arrêté est notifié à Mme PARVEDY Jeanine Gilberte, et transmis au Directeur de la Caisse d'Allocations Familiales de La Réunion, au Président du Conseil Départemental de La Réunion, aux occupants et au bailleur.

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

Article 10: Le Maire de SAINT-PAUL, la Sous-préfète chargée de mission cohésion sociale et jeunesse, le Sous-préfet de SAINT-PAUL, 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 à la conservation des hypothèques à la diligence du propriétaire mentionné à l'article 1.

Fait à SAINT-DENIS, le 08 AVR. 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
Articles L1337-4 et L1331-29-1 du CSP