



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

**PREFECTURE DE LA REUNION**

**ARRÊTE n° 16 - 693 SPCSI**

**Déclarant insalubre irrémédiable 2 immeubles  
en copropriété comportant un total de seize logements  
édifiés sur la parcelle cadastrée AP 186  
au 12 à 18 ruelle Turpin  
sur le territoire de la commune de SAINT-DENIS**

---0---

LE PREFET DE LA REUNION  
Chevalier de la Légion d'Honneur  
Officier 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 et l'article L.541-2;
- VU les articles 2374, 2384-1 à 2384-4 du Code civil;
- 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 15 février 2016;
- VU les rapports d'expertise de la SICA HABITAT REUNION en date du 10/02/2015 et de la SOCOTEC en date du 29/09/2015;
- VU la nature et le coût des mesures nécessaires pour résorber l'insalubrité de l'ensemble immobilier concerné ;
- VU l'avis émis par le Conseil Départemental de l'Environnement et de Risques Sanitaires et Technologiques (CODERST) en sa séance du 29/03/2016 sur la réalité et les causes de l'insalubrité de l'immeuble susvisé et sur l'impossibilité d'y remédier;

**CONSIDÉRANT** que l'état du bâtiment constitue un danger pour la santé des personnes qui l'occupent notamment aux motifs suivants : manque de stabilité du bâti, détérioration des matériaux de construction, infiltrations d'eau, remontées capillaires, défaut d'isolation thermique, entrées d'air parasite, installation électrique insuffisamment sécurisée, éclairage naturel déficient, défaut d'organisation des logements, défaut de ventilation des pièces sanitaires et de service, défaut de ventilation des pièces principales et de sommeil, équipements des pièces sanitaire et de service sommaires et/ou dégradés ;

**CONSIDÉRANT** que le rapport SOCOTEC en date du 29/09/2015 fait état de malfaçons d'origine, préjudiciables à la résistance des ouvrages, notamment : un positionnement inadéquat (en partie basse du plancher) des aciers de chapeau des courives, un sous-dimensionnement manifeste des ouvrages en béton armé, une non-conformité du ferrailage des poteaux, l'absence d'armature de chapeaux en lit supérieur des planchers courants;

**CONSIDÉRANT** que le rapport SOCOTEC en date du 29/09/2015 fait état d'un risque d'effondrement de l'immeuble principal, lié aux malfaçons d'origine, et accentué par la corrosion des armatures et la carbonatation du béton ;

**CONSIDÉRANT** que le rapport SOCOTEC en date du 29/09/2015 fait état d'un possible sous-dimensionnement des fondations ;

**CONSIDÉRANT** l'importance des coûts de réhabilitation auxquels il convient d'ajouter ceux liés à la vérification du dimensionnement des fondations et des éventuels travaux de confortement, ceux liés à la mise en sécurité de l'immeuble pour pallier le risque d'effondrement dans l'attente de travaux de réhabilitation, et ceux induits par le relogement des familles pendant la durée des travaux ;

**CONSIDÉRANT** que l'immeuble est implanté sur une parcelle située dans un emplacement réservé au Plan Local d'Urbanisme de la Ville de SAINT-DENIS, pour la création de voiries et d'espaces verts ;

**CONSIDÉRANT** que le CODERST est d'avis qu'il est impossible de remédier à l'insalubrité de cet immeuble compte tenu de l'importance des désordres affectant ce bâtiment, de la nature et de l'ampleur des travaux nécessaires à la résorption de l'insalubrité dont l'estimation est supérieure au coût d'une reconstruction ;

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

## **ARRETE**

**ARTICLE 1:** Les 2 immeubles en copropriété, sis 12 à 18 ruelle Turpin, sur la parcelle cadastrée AP 186 sur le territoire de la commune de SAINT-DENIS, appartenant à :

- **Lots n°1, 2, 11 et 12 (local commercial + logements A, N, O) : Madame Nicole ALPOU résidant au 7 ruelle Turpin à SAINT-DENIS ;**
- **Lots n°3 et 7 (logements B, C, J) : Madame Monique ICHAMBRE résidant au 20 rue Jean-Marie Tjibaou à SAINTE-SUZANNE ;**
- **Lots n° 4 et 8 (logements D, E, F, K) : Monsieur Alain ALPOU résidant au 7 ruelle Turpin à SAINT-DENIS ;**
- **Lots n° 5 et 6 (logements G, H, I) : Madame Lisette ANGAMA résidant au 16 rue des Bougainvilliers à SAINTE-SUZANNE ;**
- **Lots n°9 et 10 (logements L, M) : Monsieur Armand ALPOU résidant au 9 ruelle Turpin à SAINT-DENIS ;**
- **Lot n°13 (logement P) : Monsieur Jean ALPOU résidant au 19 bis rue des Goyaves à SAINTE-CLOTILDE**

sont déclarés insalubres à titre irrémédiable.

La numérotation des lots et des logements est fournie en annexe du présent arrêté.

**ARTICLE 2 :** Les locaux situés dans les immeubles susvisés sont, en l'état, interdits à l'habitation et à toute utilisation dans un délai de 6 mois à compter de la notification du présent arrêté.

**ARTICLE 3 :** Les copropriétaires mentionnés à l'article 1 doivent, dans un délai de 5 mois à compter de la notification du présent arrêté, informer le préfet ou le maire de l'offre de relogement définitif correspondant à leurs besoins et possibilités qu'ils ont 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 d'avoir assuré le relogement des occupants, celui-ci est effectué par la collectivité publique, aux frais des copropriétaires.

**ARTICLE 4 :** Au fur et à mesure du départ des occupants et leur relogement dans les conditions citées à l'article 2 du présent arrêté, les copropriétaires mentionnés à l'article 1, sont tenus de procéder à la condamnation des logements et à leur mise hors d'état d'être habités afin d'empêcher toute utilisation des logements et d'interdire toute entrée dans les lieux.

**ARTICLE 5 :** Les copropriétaires mentionnés à l'article 1 sont tenus de respecter les droits des occupants dans les conditions précisées aux articles L.521-1 à L.521-3-2 du code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe du 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, les loyers ou toutes autres sommes versées en contrepartie de l'occupation aux fins d'habitation cessent d'être dus.

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 du présent arrêté.

**ARTICLE 6 :** 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 Madame la Présidente 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 susvisé.

**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 de La Réunion également dans le délai de deux mois à compter de la notification, 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 Maire de la commune de SAINT-DENIS, le Sous-Préfet chargé de mission cohésion sociale et jeunesse, le Directeur de la Sécurité Publique, le Directeur de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement, la Directrice de la Jeunesse des Sports et de la Cohésion Sociale, la Directrice Régionale 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 des copropriétaires mentionnés à l'article 1.

Fait à SAINT-DENIS, le 26 AVR 2016

Pour le Préfet et par délégation,  
le secrétaire général adjoint,  
LE PREFET  
sous-préfet chargé de mission sociale  
et jeunesse,

Rémy DARROUX

ANNEXES :

Schéma de principe de la répartition des logements  
et des lots

Articles L521-1 à L521-4, L111-6-1 du CCH

Article L1337-4 du CSP