



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE LA REUNION

ARRÊTE n° 17- 1273 SPCSI

**Déclarant insalubre remédiable un immeuble d'habitation,
appartenant à Monsieur COUTURIER Clément (Usufruitier)
et Madame COUTURIER Chrislaine (Nu-proprétaire),
édifié sur la parcelle cadastrée AP 2951
au 525 route de la Confiance
sur le territoire de la commune de SAINTE-MARIE**

---0---

**LE SECRETAIRE GENERAL
CHARGE DE L'ADMINISTRATION DE L'ETAT A LA REUNION**

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 le rapport du Directeur Général de l'Agence de Santé Océan Indien en date du 28/04/2017 ;

VU l'avis émis par le Conseil Départemental de l'Environnement et de Risques Sanitaires et Technologiques (CODERST) en sa séance du 30/05/2017 sur la réalité et les causes de l'insalubrité de l'immeuble susvisé et sur les mesures propres à y remédier;

CONSIDÉRANT que l'immeuble constitue un danger pour la santé des personnes qui l'occupent notamment aux motifs suivants : matériaux de construction détériorés ou inadaptés ; humidité excessive liée à des infiltrations d'eau (toiture, murs), à des remontées telluriques (salle de bain, cuisine) ; entrées d'air parasites ; défauts d'isolation thermique des pièces principales et des pièces de service (séjour, cuisine, salle de bain) ; éclairage naturel insuffisant dans l'une des pièces principales (chambre parentale) ; hauteur sous plafond insuffisante (séjour, chambre 4) ; installation électrique insuffisamment sécurisée ; rejets d'eaux usées à même le sol entraînant la prolifération de nuisibles ; dégradation des équipements (cuisine)

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

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

CONSIDÉRANT qu'il y a lieu de faire application des dispositions des articles L.521-1 et L.521-3-1 du Code de la construction et de l'habitation car les travaux de sortie d'insalubrité entraînent la suppression de 2 chambres et rendent le logement inadapté à la composition familiale ;

CONSIDÉRANT que M. Maurice BARATE, nommé secrétaire général de la préfecture de La Réunion par décret du 8 janvier 2015, assure l'intérim des fonctions de préfet de la région et du département de La Réunion à compter du 25 mai 2017 ;

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

ARRETE

ARTICLE 1: L'immeuble sis 525, route de la Confiance, situé sur la parcelle cadastrée AP 2951, sur le territoire de la commune de SAINTE-MARIE, propriété de Monsieur COUTURIER Clément (usufruitier) et Madame COUTURIER Chrislaine (nu-propriétaire), domiciliés respectivement au n°519 et au n°523, route de la Confiance – à SAINTE-MARIE, est déclaré insalubre avec possibilité d'y remédier.

L'immeuble est occupé par la famille PHILOTEE - NIAMDILA (2 adultes et 5 enfants)

ARTICLE 2 : Afin de remédier à l'insalubrité constatée, il appartient aux propriétaires mentionnés 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:

Stabilité du bâti et de ses éléments :

- Démolition de l'extension abritant les chambres n°3 et n°4 ;
- Remplacement des matériaux de constructions détériorés (tôles oxydées en toiture et paroi) ;
- Réfection ou remplacement des menuiseries détériorées ;

Structure et isolation / aménagement intérieur :

- Toutes mesures nécessaires pour remédier aux défauts d'éclairage naturel de la chambre n°2.
- Toutes mesures nécessaires pour remédier à l'insuffisance de hauteur sous plafond (séjour, chambre 4).

Étanchéité et isolation thermique :

- Réfection de l'étanchéité de la toiture et des parois extérieures ;
- Rehaussement des parois verticales afin de supprimer les défauts de jonctions entre la toiture et les parois;
- Traitement des remontées telluriques ;

Humidité / aération / ventilation :

- Recherche de l'ensemble des causes d'humidité, réalisation des travaux nécessaires à leur suppression et réfection des revêtements dégradés ;

Réseaux / Équipements :

- Réfection du dispositif de traitement des eaux usées afin de traiter l'ensemble des effluents de l'habitation et de supprimer les rejets à même le sol ;
- Mise en sécurité de l'installation électrique ; les travaux devront donner lieu à la délivrance par le consuel d'un certificat attestant de la mise en sécurité de l'installation électrique ;
- Réfection des équipements dégradés ;

Usage / entretien :

- Mise en place de revêtements adaptés aux pièces d'eau, pour le sol de la salle de bain et la paroi de douche.

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.
- Les propriétaires mentionnés à l'article 1 tiennent 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.
- Les propriétaires 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 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 les propriétaires d'avoir assuré l'hébergement des occupants, celui-ci est effectué par la collectivité publique, à ses frais.
- ARTICLE 5 :** Les propriétaires mentionnés à l'article 1 sont tenus 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 PHILOTEE – NIAMDILA à l'issue des travaux, 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 l'immeuble 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, les propriétaires mentionnés à l'article 1 ne sont plus tenus 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 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 à l'article 2, et obtention d'une mainlevée de l'insalubrité.
- ARTICLE 8 :** 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 9 :** 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 10 : 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 SAINTE-MARIE en vue de son affichage en mairie ainsi que sur la façade de l'immeuble.

ARTICLE 11 : Le Maire de SAINTE-MARIE, le Sous-Préfet chargé de mission cohésion sociale et jeunesse, le Colonel 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, 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 au service de la publicité foncière, à la diligence du propriétaire mentionné à l'article 1.

Fait à SAINT-DENIS, le 09 JUIN 2017.

LE SECRETAIRE GENERAL CHARGE
DE L'ADMINISTRATION DE L'ETAT
A LA REUNION,



ANNEXES :

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

Article L1337-4 du CSP

Plan d'aménagement du logement