



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE LA REUNION

ARRÊTÉ n°19 - 3269 SPCSJ

**Déclarant insalubres remédiables 2 logements (n°1 et n°4)
aménagés un immeuble d'habitation appartenant à M. CASCADE Désiré Moïse
édifié sur la parcelle AP 1692 au 98 chemin Defloris,
sur le territoire de la commune de SAINT-ANDRE**

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 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°17-2811 SPCSJ du 28 décembre 2017 prescrivant la mise en sécurité de l'installation électrique, la réalimentation en eau potable et la sécurisation de l'escalier extérieur, du bâtiment sis 98 chemin Defloris à SAINT-ANDRE ;

VU le rapport de la Directrice Générale de l'Agence de Santé Océan Indien en date du 14 août 2019 ;

VU l'avis émis par le Conseil Départemental de l'Environnement et de Risques Sanitaires et Technologiques (CODERST) en sa séance du 4 octobre 2019 sur la réalité et les causes de l'insalubrité de l'immeuble adressé au 98 chemin Defloris à SAINT-ANDRE, et sur les mesures propres à y remédier ;

CONSIDERANT que l'immeuble constitue un danger pour la santé des personnes qui l'occupent ou sont susceptibles de l'occuper, notamment aux motifs suivants : présence de déchets aux abords du bâtiment ; défaut de conception des ouvrages d'assainissement ; détérioration des matériaux de construction ; mauvais état de fonctionnement et d'étanchéité des ouvrages de collecte et d'évacuation des eaux pluviales ; défaut de conception ou d'entretien de l'escalier extérieur ; entrées d'air parasites ; infiltrations d'eau ; installations électriques insuffisamment sécurisées et sous dimensionnées ; défaut de ventilation des pièces de service ; humidité excessive (appartement 1);

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

ARRÊTE

Article 1: Les logements n°1 et n°4, aménagés dans l'immeuble adressé au n°98 chemin Defloris, édifié sur la parcelle cadastrée AP 16 92 sur le territoire de la commune de SAINT-ANDRE, propriété de M. CASCADE Désiré Moïse domicilié au 30 rue Eliard Laude à LA POSSESSION, sont déclarés insalubres avec possibilité d'y remédier.

Les logements sont donnés à bail par la SCI BARAKA, gérée par M. BARAKA Jean.

L'appartement 1 est occupé par Madame SOULTOINI Fatima (1 adulte et 6 enfants) ;

L'appartement 4, anciennement occupé par Madame TAMINE Sittimo (2 adultes), est vacant ;

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 :**

Environnement extérieur :

- enlèvement des déchets, des encombrants et des véhicules hors d'usage (VHU), et élimination dans les filières adaptées ;

Stabilité du bâti et de ses éléments :

- démolition de l'extension construite sur la toiture terrasse, correspondant au logement 4 ;

Étanchéité et isolation thermique :

- réfection ou remplacement des menuiseries extérieures dégradées ;
- réfection de l'étanchéité des murs et de la toiture ;
- réfection du dispositif de collecte et d'évacuation d'eaux pluviales ;
- traitement des remontées capillaires.

Équipements collectifs :

- réfection des ouvrages d'assainissement ; les travaux doivent donner lieu à la délivrance par l'autorité compétente, d'un certificat attestant de la conformité du dispositif d'assainissement ;

- **Prescriptions relative au logement 1 :**

Structure / isolation :

- réfection ou remplacement des menuiseries intérieures détériorées ;

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

Équipement / réseaux :

- mise en sécurité de l'installation électrique ; ces travaux doivent donner lieu à la délivrance, par le consuel ou un bureau de contrôle, d'un certificat attestant de la mise en sécurité de l'installation électrique du logement ;

Ces travaux ne font pas obstacle à la réalisation des mesures prescrites par l'arrêté n°17-2811 SPCSJ du 28 décembre 2017 prescrivant notamment la mise en sécurité de l'installation électrique du bâtiment et de celle de l'escalier extérieur.

- 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 les 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 n°1 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 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, 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 des logements. 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. 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 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, reproduit en annexe du présent arrêté.
- 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 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 10:** Le présent arrêté est notifié au propriétaire mentionné à l'article 1, 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-ANDRE en vue de son affichage en mairie ainsi que sur la façade de l'immeuble.

Article 11: Le Maire de SAINT-ANDRE, la Sous-préfète chargée de mission cohésion sociale et jeunesse, la Sous-préfète de SAINT-BENOIT, le Directeur de la Sécurité Publique 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 16 OCT 2019

LE PRÉFET

Pour le Préfet, déléguation,
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
Articles L1337-4 et L1331-29-1 du CSP