



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité



Délégation départementale de la Charente-Maritime

Saintes, le, 01 JUIL. 2025

Département Santé Environnement

Affaire suivie par : Barbara COUTIN-DARÇON
Tél. : 05 46 68 49 57
Mél. : ars-dd17-sante-environnement@ars.sante.fr

Mesdames et Messieurs
les ayants droit de
Madame Véronique PERETTE

**Objet : Procédure contradictoire préalable à la prise d'un arrêté de traitement de l'insalubrité
Logement situé 135 A Faubourg d'Aunis à Saint-Jean-d'Angély**

Mesdames, Messieurs,

Les services de la délégation départementale de l'Agence Régionale de Santé de la Charente-Maritime ont réalisé une visite le 24 avril 2025 dans le logement visé en objet.

Il ressort de cette visite et du rapport établi en conséquence que ce logement constitue un danger pour la santé ou la sécurité physique des occupants compte tenu des désordres suivants :

- Charpente présentant une déformation importante dans la chambre 1 et comportant des pannes dégradées, et couverture en tuiles canal en mauvais état, ce qui entraîne des défauts d'étanchéité de la toiture ;
- Présence de solives en bois dégradées par des insectes xylophages ;
- Défaut d'isolation thermique du logement ne permettant pas d'atteindre une température suffisante dans le logement ;
- Menuiseries dégradées et/ou non étanches à l'air et à l'eau, notamment porte d'entrée, fenêtre de la salle de bains/WC et porte-fenêtre de la pièce de vie ;
- Gonds de certains volets dégradés par la rouille ;
- Murs extérieurs non isolés avec présence de fissures entraînant des défauts d'étanchéité et la dégradation des revêtements par l'humidité ;
- Plafonds du 1^{er} étage non convenablement isolés et présentant des dégradations avec notamment lambris du plafond de la chambre 1 déboîté ;
- Défaut de collecte et d'évacuation des eaux pluviales ;
- Absence de dispositif de ventilation efficace, permanent et permettant un renouvellement satisfaisant de l'air ;
- Absence d'amenée d'air comburant en présence d'appareils à combustion (cuisinière gaz et poêle à gaz), ce qui peut provoquer des risques d'intoxications au monoxyde de carbone (CO) ;
- Installation de chauffage fixe (radiateurs électriques avec des branchements non conformes et sèche-serviette hors service) non adaptée aux caractéristiques du logement et n'assurant pas le confort des occupants vis-à-vis du froid ;

- Forte présence d'humidité (remontées capillaires, fuites d'eau sous la baignoire et traces d'infiltrations au niveau du plafond du coin cuisine, infiltrations au niveau des murs extérieurs et de la toiture...) et de moisissures ayant fortement dégradé et fragilisé le plancher de la salle de bains (ce qui rend difficile l'utilisation de la baignoire dans son état actuel), ainsi que certaines menuiseries et certains revêtements et peintures des murs et des plafonds du logement ;
- Absence de poignée pour la porte de la salle de bains ;
- Présence de rongeurs.

Vous pouvez consulter le rapport établi par mes services à la mairie de Saint-Jean-d'Angély ou dans les locaux de la Délégation Départementale de la Charente-Maritime de l'ARS Nouvelle-Aquitaine – Cité administrative Duperré – 5 place des Cordeliers – 17000 LA ROCHELLE.

Compte tenu de la nature et de l'importance des désordres constatés constitutifs d'une situation d'insalubrité relevant des articles L.1331-22 du code de la santé publique, j'envisage de prendre un arrêté de traitement de l'insalubrité en application du code de la construction et de l'habitation, et notamment de ses articles L.511-1 à L.511-18, L.521-1 à L.521-4 et R.511-1 à R.511-13.

Afin de traiter l'insalubrité il est demandé la réalisation des travaux suivants :

- Réfection de la toiture (charpente et couverture) du logement ;
- Vérification des solives en bois dégradées par les insectes xylophages et traitement le cas échéant ;
- Amélioration de l'isolation thermique ;
- Réparation ou remplacement des menuiseries dégradées et/ou non étanches à l'air et à l'eau ;
- Réparation ou remplacement des gonds dégradés ;
- Traitement des fissures et réfection des revêtements dégradés des murs extérieurs ;
- Réfection des plafonds du 1^{er} étage y compris reprise du lambourdage et isolation des supports ;
- Exécution de tous les travaux nécessaires pour collecter et évacuer les eaux pluviales ;
- Mise en place d'un dispositif de ventilation permanent conforme à la réglementation, permettant un renouvellement de l'air suffisant dans ce logement et adapté aux installations de combustion présentes ;
- Prise de toutes dispositions pour supprimer les risques d'intoxication au monoxyde de carbone ;
- Mise en place d'une installation de chauffage fixe, adaptée aux caractéristiques du logement, notamment à son isolation et à ses aménagements, et assurant le confort des occupants vis-à-vis du froid ;
- Suppression de la fuite d'eau sous la baignoire et réfection de l'ensemble du plancher de la salle de bains ;
- Réhabilitation de la baignoire incluant la réfection des réseaux d'alimentation en eau et d'évacuation des eaux usées ;
- Recherche et traitement de l'ensemble des causes d'infiltrations, d'humidité et de moisissures, avec notamment amélioration du drainage périphérique des pieds de mur. Nettoyage des moisissures en cas de conservation des surfaces moisies et remise en état des menuiseries, des peintures et des revêtements dégradés ;
- Mise en place d'une poignée à la porte de la salle de bains ;
- Prise de toutes dispositions pour supprimer la présence des rongeurs dans le logement.

Compte tenu de la nature des désordres, un hébergement temporaire est demandé le temps de la réalisation des travaux.

Pour information, la non-réalisation des mesures prescrites par un arrêté de traitement de l'insalubrité expose au paiement d'une astreinte calculée dans les conditions prévues à l'article L.511-15 du code de la construction et de l'habitation.

En cas de non-réalisation des mesures prescrites, celles-ci peuvent être effectuées d'office.

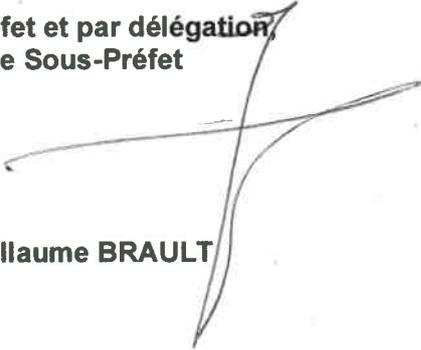
Un tel manquement constitue également une infraction qui peut être portée à la connaissance du Procureur de la République par transmission d'un procès-verbal et pourrait faire l'objet d'une sanction pénale conformément à l'article L.511-22 du code de la construction et de l'habitation.

Dans le cadre de la procédure contradictoire préalable, vous avez la possibilité d'adresser, dans un délai de 1 mois à compter de la notification du présent courrier, vos observations et toutes les informations que vous jugerez utiles à mes services concernant l'engagement de cette procédure de traitement de l'insalubrité.

Mes services sont à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Mesdames, Messieurs, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

**P/Le Préfet et par délégation,
Le Sous-Préfet**



Guillaume BRAULT

Copie : Monsieur le Maire de Saint-Jean-d'Angély
PDLHI

