

Arrêté préfectoral n° 2025-09-ARS-PDLHI-27

Portant traitement de l'insalubrité du logement
situé 135 A Faubourg d'Aunis
Commune de SAINT-JEAN-D'ANGÉLY (17400)
(parcelle cadastrale AA161)

Le Préfet de la Charente-Maritime
Chevalier de l'ordre national du Mérite
Chevalier de la légion d'honneur

VU le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L.511-1 à L.511-18, L.511-22, L.521-1 à L.521-4, L.541-1 et suivants et R.511-1 et suivants ;

VU le code de la santé publique, notamment ses articles L.1331-22, L.1331-24 et R.1331-14 à R.1331-16 et R.1331-24 à R.1331-78 ;

VU le décret n° 2023-695 du 29 juillet 2023 portant règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation et assimilés ;

VU le règlement sanitaire départemental en date du 12 août 1982, modifié le 24 mai 1983 et notamment les dispositions du titre II applicables aux locaux d'habitation ;

VU l'arrêté préfectoral d'urgence n° 2025-05-ARS-PDLHI-13 du 6 mai 2025, pris en application de l'article L.511-19 code de la construction et de l'habitation, prescrivant des travaux de mise en sécurité de l'installation électrique avec fourniture d'une attestation « jaune » de conformité de mise en sécurité (CERFA n° 12506*03) visée par le CONSUEL, ainsi que la prise de toutes les mesures nécessaires afin d'éviter tout risque de chute de personne au niveau des fenêtres situées au 1^{er} étage du logement, ainsi que de l'escalier et du palier du 1^{er} étage ;

VU la publication, en date du 15 mai 2025, sur le site Internet de la ville de SAINT-JEAN-D'ANGÉLY (17400) et l'affichage, le même jour, sur la façade de l'immeuble sis 135 A Faubourg d'Aunis à SAINT-JEAN-D'ANGÉLY (17400), de l'arrêté préfectoral d'urgence n° 2025-05-ARS-PDLHI-13 du 6 mai 2025 ;

VU la visite de la police municipale de la ville de SAINT-JEAN-D'ANGÉLY (17400) en date du 15 juillet 2025, constatant que les travaux prescrits par l'arrêté préfectoral d'urgence n° 2025-05-ARS-PDLHI-13 du 6 mai 2025 n'avaient pas été réalisés ;

VU le courrier du Département Santé Environnement de la Délégation Départementale de la Charente-Maritime de l'Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine en date du 15 juillet 2025 demandant à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de Charente-Maritime de se substituer aux ayants droit de la propriétaire décédée pour réaliser les travaux d'urgence, conformément à l'article L.511-20 du code de la construction et de l'habitation ;

VU le rapport du Département Santé Environnement de la Délégation Départementale de la Charente-Maritime de l'Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine en date du 24 juin 2025 concluant à l'insalubrité du logement situé 135 A Faubourg d'Aunis à SAINT-JEAN-D'ANGÉLY (17400), section cadastrale AA 161, et à la possibilité d'y remédier ;

VU le courrier du 1^{er} juillet 2025 lançant la procédure contradictoire, indiquant aux ayants droit de Madame Véronique PERETTE, ancienne propriétaire du logement situé 135 A Faubourg d'Aunis à SAINT-JEAN-D'ANGÉLY (17400), décédée le 7 mars 2025, les motifs qui ont conduit à mettre en œuvre la procédure de traitement de l'insalubrité et demandant leurs observations dans un délai d'un mois à compter de l'affichage de ce courrier ;

VU l'absence de réponse des ayants droit de Madame Véronique PERETTE, au courrier du 1^{er} juillet 2025, publié sur le site Internet de la ville de SAINT-JEAN-D'ANGÉLY (17400) et affiché sur la façade de l'immeuble en date du 9 juillet 2025 ;

CONSIDERANT le rapport du directeur général de l'Agence Régionale de Santé en date du 24 juin 2025 constatant que ce logement constitue un danger pour la santé et la sécurité physique des occupants et des personnes amenées à y vivre 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.

CONSIDERANT que cette situation d'insalubrité au sens de l'article L.1331-22 du code de la santé publique est susceptible d'engendrer les risques sanitaires suivants :

- Risques de survenue d'accidents ;
- Risques de chutes ;
- Risques d'électrocution, d'électrification et/ou d'incendies ;

- Risques de survenue ou d'aggravation de pathologies notamment maladies cardio-vasculaires, maladies pulmonaires, asthme et allergies ;
- Risques d'intoxication au monoxyde de carbone ;
- Risques de saturnisme.

CONSIDERANT dès lors, qu'il y a lieu d'ordonner les mesures pour faire cesser ce danger dans un délai fixé.

ARRETE

ARTICLE 1

Le logement situé 135 A Faubourg d'Aunis à SAINT-JEAN-D'ANGÉLY (17400), section cadastrale AA 161, dont Madame Véronique PERETTE, décédée le 7 mars 2025, était propriétaire, est déclaré insalubre avec possibilité d'y remédier.

ARTICLE 2

Afin de faire cesser la situation d'insalubrité dans le logement situé 135 A Faubourg d'Aunis à SAINT-JEAN-D'ANGÉLY (17400), section cadastrale AA 161, les propriétaires, ou les titulaires de droits réels ou leurs ayants droits, sont tenus de réaliser dans un délai maximal de **9 mois** à compter de la notification de l'arrêté et selon les règles de l'art, les mesures suivantes :

- 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.

ARTICLE 3

Compte tenu des désordres constatés, de la nature des travaux à réaliser et du danger encouru par les occupants, le logement situé 135 A Faubourg d'Aunis à SAINT-JEAN-D'ANGÉLY (17400), section cadastrale AA 161, est interdit temporairement à l'habitation dans un délai maximal de 2 mois à compter de la notification du présent arrêté et jusqu'à la mainlevée de l'arrêté de traitement de l'insalubrité.

Les personnes mentionnées à l'article 2 sont tenues d'assurer l'hébergement des occupants en application des articles L.521-1 et L.521-3-1 du code de la construction et de l'habitation. Elles doivent, dans un délai maximal de 1 mois à compter de la notification du présent arrêté, avoir informé le préfet de l'offre d'hébergement pour se conformer à l'obligation prévue à l'article L.511-18 du code de la construction et de l'habitation.

À défaut pour les personnes concernées, d'avoir assuré l'hébergement temporaire des occupants, celui-ci sera effectué par le préfet, aux frais des propriétaires ou des ayants droit en application de l'article L.521-3-2 du code de la construction et de l'habitation.

En cas de vacance du logement à la date de notification du présent arrêté, cette interdiction d'habiter prend effet à cette date.

ARTICLE 4

Faute pour les personnes mentionnées à l'article 2 d'avoir réalisé les travaux prescrits dans le même article, il y sera procédé d'office à leurs frais, ou à ceux de leurs ayants droit, dans les conditions précisées à l'article L.511-16 du code de la construction et de l'habitation.

La non-exécution des réparations, travaux et mesures prescrits par le présent arrêté dans les délais fixés, expose les personnes mentionnées à l'article 2 au paiement d'une astreinte financière calculée en fonction du nombre de jours de retard, dans les conditions prévues à l'article L.511-15 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 5

Les personnes mentionnées à l'article 2 sont tenues de respecter la protection 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 1.

ARTICLE 6

La mainlevée du présent arrêté de traitement de l'insalubrité et de l'interdiction d'habiter ne pourra être prononcée qu'après constatation, par les agents compétents, de la réalisation des mesures prescrites.

Les personnes mentionnées à l'article 2 tiennent à la disposition de l'administration tous justificatifs attestant de la bonne réalisation des travaux.

ARTICLE 7

Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des sanctions pénales prévues par l'article L.511-22 du code de la construction et de l'habitation.

Les mesures prescrites sont, en tout état de cause, exécutées avant toute nouvelle occupation, remise à disposition ou remise en location, sous peine des sanctions prévues à cet article L.511-22.

Le non-respect des dispositions protectrices des occupants, prévues par les articles L.521-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation est également passible de poursuites pénales dans les conditions prévues par l'article L.521-4 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 8

Le présent arrêté sera notifié aux personnes mentionnées à l'article 2 par lettre remise contre signature ou tout autre moyen conférant date certaine à la réception. Il sera également notifié aux occupants du logement, à savoir à Madame Caroline BENGUIGUI.

Le présent arrêté sera affiché sur la façade de l'immeuble ainsi qu'en mairie de SAINT-JEAN-D'ANGÉLY, ce qui vaudra notification, dans les conditions prévues à l'article L.511-12 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 9

Le présent arrêté est publié au fichier immobilier dont dépend l'immeuble. Cette publication ne donne lieu à aucune perception au profit du Trésor conformément au dernier alinéa de l'article L.511-12 du code de la construction et de l'habitation. Le présent arrêté est transmis au maire de SAINT-JEAN-D'ANGÉLY, au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de logement ou d'urbanisme, au procureur de la République, aux organismes payeurs des allocations de logement et de l'aide personnalisée au logement du lieu de situation de l'immeuble, ainsi qu'aux gestionnaires du fonds de solidarité pour le logement du département, conformément à l'article R.511-7 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 10

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès du préfet de la Charente-Maritime dans le délai de deux mois à compter de sa notification. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Le présent arrêté peut également faire, dans le délai de deux mois à compter de sa notification, l'objet d'un recours hiérarchique auprès du ministre chargé de la santé (Direction générale de la santé - bureau EA2-14, avenue Duquesne, 75350 Paris 07 SP). L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Un recours contentieux peut être déposé auprès du tribunal administratif de Poitiers, sis 15 Rue de Blossac à POITIERS (86000), 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 gracieux ou hiérarchique a été déposé.

La juridiction peut être saisie de manière dématérialisée par l'application Télérecours citoyens, accessible à partir du site www.telerecours.fr.

ARTICLE 11

Le secrétaire général de la préfecture de la Charente-Maritime, le directeur général de l'agence régionale de santé de Nouvelle-Aquitaine, le directeur départemental des territoires et de la mer de Charente-Maritime, le directeur départemental de l'emploi, du travail et des solidarités de Charente-Maritime, Monsieur le maire de SAINT-JEAN-D'ANGÉLY, sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Saintes, le 10 SEP. 2025

P/Le Préfet et par délégation
Le Sous-Préfet

Guillaume BRAULT