



PRÉFET DU NORD

Agence régionale
de santé

Direction Santé Publique
Et Environnementale

Département Santé
Environnement

Pôle Habitat Santé

Arrêté déclarant l'insalubrité du logement Situé 141 ter, rue Jean Jaurès- cour Lefebvre à ANZIN

Le Préfet de la région Nord-Pas-de-Calais
Préfet du Nord
Officier de la Légion d'Honneur
Commandeur de l'ordre national du Mérite

VU le Code de la Santé Publique et notamment les articles L.1331-26 à L.1331-30, L.1337-4, R.1331-4 à R.1331-11, R.1416-16 à R.1416-21 ;

VU le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment les articles L.111-6-1, L.521-1 à L.521-4, L.541-2 ;

VU la loi n° 2009-879 du 21 juillet 2009 portant réforme de l'hôpital et relative aux patients, à la santé et aux territoires ;

VU le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent ;

VU le décret n° 2010-336 du 31 mars 2010 portant création des Agences Régionales de Santé ;

Vu le décret du 12 septembre 2013 portant nomination de Monsieur Jean-Yves GRALL en qualité de Directeur Général de l'Agence Régionale de Santé du Nord-Pas-de-Calais ;

VU l'instruction ministérielle en date du 24 mars 2010 relative aux relations entre les préfets et les agences régionales de santé (ARS) ;

VU le protocole relatif aux actions et prestations mises en œuvre par l'Agence Régionale de Santé Nord-Pas-de-Calais pour le Préfet du Nord à compter du 14 décembre 2011 ;

VU l'arrêté préfectoral du 12 avril 1979 modifié établissant le Règlement Sanitaire Départemental du Nord et notamment les dispositions de son titre II applicables aux locaux d'habitation ;

VU l'arrêté préfectoral du 16 janvier 2009 modifié, portant constitution d'une formation spécialisée du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques (CODERST) chargée de l'examen des déclarations d'insalubrité ;

VU l'arrêté préfectoral du 8 juillet 2009 modifié portant composition du CODERST ;

VU l'arrêté préfectoral du 28 novembre 2012, désignant les membres de la formation spécialisée du CODERST chargée de l'examen des dossiers d'insalubrité ;

VU le rapport motivé de l'inspecteur du Département Santé Environnement de l'Agence Régionale de Santé en date du 9 novembre 2015 établi dans le cadre d'une évaluation de l'état du logement situé, 141 ter, rue Jean Jaurès- cour Lefebvre à ANZIN;

VU l'évaluation du coût des mesures nécessaires pour résorber l'insalubrité du bâtiment dans lequel est situé le logement concerné;

VU le diagnostic effectué le 2 décembre 2015 par APPE Diagnostic concluant à la présence de revêtements dégradés contenant du plomb ;

VU l'avis émis le 17 décembre 2015 par la formation spécialisée en habitat insalubre du CODERST sur la réalité et les causes de l'insalubrité du logement susvisé et sur l'impossibilité d'y remédier ;

CONSIDERANT que le logement constitue un danger pour la santé des personnes qui l'occupent ou sont susceptibles de l'occuper, notamment aux motifs suivants :

L'immeuble est situé en retrait et en contrebas de la rue principale (Jean Jaurès), en fond de cour. Les abords extérieurs sont peu entretenus, les revêtements de sol permettant l'accès et la terrasse aménagée devant l'immeuble sont dégradés. Des dépôts de matériaux et débris divers sont visibles aux alentours du logement. Des cabinets d'aisances extérieurs, attenants à l'immeuble sont visibles côté pignon droit. Un jardin est mis à la disposition des occupants en fond de parcelle.

Il s'agit d'une maison fusionnée comportant auparavant 2 logements, constituée de 2 niveaux habitables et d'un grenier. Le gros œuvre de l'immeuble est constitué de murs en briques avec parement cimenté, la toiture de tuiles. Les cabinets d'aisances sont munis de briques et de plaques ondulées en fibre de ciment.

La façade arrière et le mur pignon gauche ne disposent pas d'ouvrant.

L'immeuble est raccordé aux réseaux de fourniture en eau et électricité. L'évacuation des eaux usées est indéterminée, seule la canalisation permettant l'évacuation des eaux issues du dispositif de désagrégation des matières fécales est visible.

Surface approximative du logement (en m²) : 50 m² environ, répartis sur 2 niveaux.

Nombre et type de pièces par niveau avec leur dénomination :

- Rez-de-chaussée : entrée directe dans le séjour, escaliers d'accès aux cavettes et aux chambres, cuisine.
- Étage : 2 chambres, salle de bain avec WC, escalier d'accès au grenier.

Le logement dispose d'une salle de bain avec WC à l'étage et de cabinets d'aisances extérieurs toujours utilisables (vraisemblablement ceux de l'ensemble de l'ancienne courée). La production d'eau chaude est assurée par un cumulus électrique visible dans la cuisine, le chauffage par des convecteurs électriques. La cuisine et la chambre 2 ne sont pas munies de moyen de chauffage. L'occupante de la chambre 2 explique qu'elle a démonté le radiateur pour utiliser un convecteur électrique d'appoint plus performant.

- Concernant les éléments environnementaux :

L'immeuble est situé en retrait et en contrebas de la rue principale (Jean Jaurès), en fond de cour. Les abords extérieurs sont peu entretenus, les revêtements de sol de l'accès à la cour et le gros œuvre constituant la terrasse aménagée devant l'immeuble sont dégradés. Des dépôts de matériaux et débris divers sont visibles aux alentours du logement. Des anciens cabinets d'aisances extérieurs vétustes, attenants à l'immeuble, sont visibles côté pignon droit.

- Concernant la salubrité et la sécurité du bâtiment :

Planchers : le plancher des pièces situées à l'étage présente un défaut d'horizontalité en de nombreux endroits.

Escaliers : l'échappée des escaliers d'accès à l'étage (1,60m) n'en permet pas un usage dans de bonnes conditions.

Des fissures de parement et une absence d'enduits sont visibles au niveau de la façade et en sous-bassement notamment des murs pignons. La cimentation de la terrasse est dégradée à de multiples endroits. De la végétation se développe aux abords immédiats du mur pignon gauche de l'immeuble, des mousses sont visibles au niveau des plaques ondulées en fibre de ciment des cabinets d'aisances extérieurs. L'entretien présente manifestement des difficultés.

Couverture, accessoires, descentes, souches : l'étanchéité de la toiture est douteuse, des traces d'infiltrations sont visibles dans le grenier, aucun cache-moineaux et aucune rive de toiture ne sont mis en place. La gouttière et les descentes d'eaux pluviales sont vétustes et dégradées, l'une d'entre elles n'est plus raccordée au réseau d'évacuation des eaux pluviales. La couverture des cabinets d'aisances n'est ni munie de gouttière ni de descente d'eaux pluviales.

L'étanchéité de la souche de cheminée n'est pas assurée, de l'humidité a été relevée au niveau du conduit de fumée dans le séjour au rez-de-chaussée et dans la chambre 2 à l'étage.

Menuiseries extérieures : la fenêtre du séjour et la petite fenêtre du salon sont constituées de bois à simple vitrage.

Humidité tellurique : une humidité importante a été mesurée dans les pièces situées au rez-de-chaussée et dans la cavette 1.

Prévention des chutes de personnes : les escaliers d'accès à l'étage présentent des risques de chute (absence de mains-courantes dans le quart-tournant de l'accès à la chambre 1, défaut d'horizontalité des marches, hauteur d'échappée inférieure à 1m60), les escaliers d'accès à la cavette 1 (absence de main-courante) et au grenier (absence de main-courante et de garde-corps au niveau du palier) ne sont pas sécurisés.

La fenêtre de la salle de bain ne dispose pas de garde-corps.

- Concernant l'aménagement :

La hauteur sous plafond des chambres a été mesurée à 2,17m. Par ailleurs ; l'échappée des escaliers d'accès à l'étage (1,60m) n'en permet pas un usage dans de bonnes conditions.

Le logement ne dispose pas de couloir de distribution. L'accès à la salle de bain avec WC s'effectue en traversant la chambre 1. Les deux accès à l'étage sont difficiles compte-tenu de la faible hauteur d'échappée dans les escaliers.

La fenêtre du séjour et la petite fenêtre du salon sont constituées de bois à simple vitrage. L'isolation thermique est sommaire, les occupants signalent devoir assumer des consommations conséquentes d'électricité afin d'assurer le chauffage du logement.

Des phénomènes d'humidité provoquant la dégradation des revêtements de murs et décollement des tapisseries sont visibles dans la quasi-totalité des pièces. Des fissures sont visibles au niveau du plafond de la chambre 2, des ponts thermiques sur celui de la chambre 1. L'entretien du logement dans de bonnes conditions peut présenter des difficultés.

- Concernant les risques sanitaires particuliers :

Le logement comporte des revêtements anciens susceptibles de contenir du plomb, notamment le raccordement assurant la fourniture en eau potable dans la cave. La réalisation d'un diagnostic a été commandée auprès de la DDTM du Nord le 3/11/2015. Réalisé le 4 décembre 2015, le rapport d'APPE Diagnostics conclut à la présence de revêtements dégradés contenant du plomb de classe 3 en 3 unités de mesure

La couverture des cabinets d'aisances extérieurs est constituée de plaques ondulées en fibre de ciment susceptibles d'être amiantées.

- Concernant l'humidité et l'aération :

La cuisine et la salle de bain avec WC ne disposent pas des ventilations réglementaires. Malgré l'ouverture régulière des fenêtres du logement, une importante sensation d'humidité a été ressentie dans le logement lors de la visite.

Des phénomènes d'humidité provoquant la dégradation des revêtements de murs et décollement des tapisseries sont visibles dans la quasi-totalité des pièces. Des ponts thermiques sont visibles au niveau du plafond de la chambre 1, des traces d'infiltrations au niveau du grenier. Une humidité importante a été mesurée dans les pièces situées au rez-de-chaussée et dans la cavette 1. La descente d'eaux pluviales (pignon droit) n'est pas raccordée au réseau d'évacuation des eaux pluviales, la gouttière est dégradée.

- Concernant les réseaux :

L'évacuation des eaux issues du dispositif de désagrégation des matières fécales, visible dans le terrain attenant au logement, n'est pas protégée contre le gel et présente une contre-pente. Le bloc de sécurité du cumulus n'est pas raccordé. Les occupants signalent devoir vider le contenu du dispositif de désagrégation des matières fécales dans le cabinet d'aisances extérieur en hiver compte-tenu du gel de la canalisation. La présence d'un dispositif d'assainissement autonome ou d'une évacuation vers le réseau public de collecte des eaux usées n'a pu être déterminée précisément.

L'installation électrique du logement comporte des risques de contact avec des éléments sous tension (dominos et fils apparents, prises descellées, présence de matériel obsolète,...), néanmoins on note la présence d'un dispositif de coupure différentiel à haute sensibilité au niveau du tableau de protection.

La date de péremption du tuyau de raccordement au gaz n'a pu être vérifiée.

- Concernant les équipements :

Le cabinet d'aisances est muni d'un dispositif de désagrégation des matières fécales. Les occupants signalent le dysfonctionnement régulier de celui-ci, notamment en hiver, les obligeant à vider les matières fécales dans les WC extérieurs dont la fosse à vidanger est toujours présente.

La cuisine ne dispose pas de moyen de chauffage. Les autres pièces du logement en sont dotées, néanmoins l'installation actuelle semble insuffisante pour assurer un confort thermique normal compte-tenu de l'isolation thermique du logement. Un convecteur électrique d'appoint est visible dans la chambre 2.

- Concernant l'occupation, l'usage et l'entretien :

L'occupation et l'usage du logement sont sommaires compte-tenu des désordres mentionnés précédemment. Néanmoins il est à noter que le logement est entretenu d'une manière irréprochable.

CONSIDERANT que cette situation est susceptible d'engendrer les risques sanitaires suivants :

- survenue ou aggravation de pathologies notamment maladies pulmonaires, asthmes et allergies
- survenue ou aggravation de pathologies notamment maladies infectieuses ou parasitaires
- atteintes à la santé mentale
- survenue d'accidents
- survenue de maladies spécifiques.

CONSIDERANT que le logement est occupé depuis plus de 20 ans par Madame DELBOFFE Marguerite et sa fille,

CONSIDERANT que la formation spécialisée du CODERST est d'avis qu'il est impossible de remédier à l'insalubrité de ce bâtiment, compte tenu de l'importance des désordres affectant ce logement, de la nature et de l'ampleur des travaux nécessaires à la résorption de l'insalubrité, dont l'évaluation est égale ou supérieure au coût de reconstruction du logement ;

Sur proposition du Directeur Général de l'Agence Régionale de Santé du Nord – Pas-de-Calais et du Secrétaire Général de la Préfecture du Nord ;

ARRETE

Article 1^{er} – Le logement sis 141 ter, rue Jean Jaurès- cour Lefebvre à ANZIN, (références cadastrales : AE 313, 314, 315, 224 et 225) – propriété de Monsieur et Madame ROSSI Jean-Marc, domiciliés 17, rue Paul Doumer à ESTREUX, ou de leurs ayants droit est déclaré insalubre à titre irrémédiable.

Article 2 – Les logements ou locaux situés dans le bâtiment susvisé sont, en l'état, interdits définitivement à l'habitation, à compter du 1^{er} mars 2016.

Article 3– Le logement visé ci-dessus ne peut donc être ni loué ni mis à la disposition à quelque usage que ce soit, en application de l'article L.1331-28-2 du Code de la Santé Publique.

Les propriétaires mentionnés à l'article 1^{er} doivent, au plus tard le 1^{er} février 2016 informer le Préfet de l'offre de relogement qu'ils ont faite aux occupants pour se conformer à l'obligation prévue au I de l'article L.521-3-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

A défaut, pour les propriétaires d'avoir assuré le relogement des occupants, celui-ci sera effectué par la collectivité publique, aux frais des propriétaires.

Article 4 – Les propriétaires mentionnés à l'article 1^{er} 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 au présent arrêté.

Le non respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent est passible 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 5 – Dès le départ des occupants et de leur relogement dans les conditions visées à l'article 2 du présent arrêté, les propriétaires mentionnés à l'article 1^{er} sont tenus d'exécuter tous travaux nécessaires pour empêcher toute utilisation du logement et interdire toute entrée dans les lieux. A défaut, il y sera pourvu d'office par l'autorité administrative aux frais des propriétaires mentionnés à l'article 1^{er}.

Article 6 – En cas de cession de ce bien, l'intégralité du présent arrêté devra être portée à la connaissance de l'acquéreur.

Le présent arrêté sera publié au fichier immobilier du service de la publicité foncière dont dépend l'immeuble, aux frais des propriétaires.

Article 7– Si les propriétaires mentionnés à l'article 1^{er} à leur initiative, ont réalisé des travaux permettant de rendre le logement salubre, la mainlevée du présent arrêté d'insalubrité pourra être prononcée après constatation par les agents compétents de la sortie d'insalubrité du logement.

Les propriétaires mentionnés à l'article 1^{er} tiennent à disposition de l'administration tout justificatif attestant de la réalisation des travaux, dans les règles de l'art.

Lors des interventions notamment sur les murs (perçage, saignées...), toutes les précautions devront être prises pour l'exécution des travaux prescrits, de façon à ne pas générer un risque supplémentaire pour les occupants par la dispersion de poussières potentiellement chargées en plomb ou amiante.

Article 8 – Le présent arrêté sera notifié, par l'Agence Régionale de Santé du Nord-Pas-de-Calais, aux personnes mentionnées à l'article 1^{er} ci-dessus ainsi qu'aux occupants des locaux concernés, Mesdames DELBOFFE.

Cette notification sera également effectuée par l'affichage de l'arrêté à la mairie d'ANZIN, ainsi que sur la façade du bâtiment.

Il sera transmis au Procureur de la République, aux organismes payeurs des aides personnelles au logement, ainsi qu'aux gestionnaires du fonds de solidarité pour le logement du département.

Il sera également transmis à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Nord, à la Direction Départementale de la Cohésion Sociale du Nord, et à la Communauté d'Agglomération de Valenciennes Métropole.

Article 9 – Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès du Préfet du Nord, 12 rue Jean sans Peur - CS 20003 - 59039 Lille Cedex dans les deux mois suivant la notification. 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 dans les deux mois suivant la notification (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 Lille, 143 rue Jacquemars Giélée, 59014 Lille Cedex, 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 10 – Le Secrétaire Général de la Préfecture du Nord, le Sous-Préfet de VALENCIENNES, le Directeur Général de l'Agence Régionale de Santé du Nord-Pas-de-Calais, le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer du Nord, la Directrice Départementale de la Cohésion Sociale du Nord, le Maire d'ANZIN sont chargés chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Lille, le 20 JAN. 2016

Le Préfet

Pour le préfet et par délégation

~~Le Secrétaire Général Adjoint~~

Olivier GINEZ

ANNEXES

Articles L.111-6-1, L.521-1 à L.521-4 du Code de la Construction et de l'Habitation,
Article L.1337-4 du Code de la Santé Publique.