

A l'attention des propriétaires, locataires ou leurs ayants-droits.

Procédure contradictoire préalable à la prise d'un arrêté de traitement de l'insalubrité

Les services de l'agence régionale de santé Occitanie - délégation départementale des Hautes-Pyrénées ont réalisé une visite le 29 août 2024 dans le logement sis 4, Rue Georges Clémenceau à LANNEMEZAN (65300).

Il ressort de celle-ci et du rapport établi que ce logement constitue un danger pour la santé et la sécurité physique des occupants, compte tenu des désordres suivants :

1. Le mauvais état de l'escalier intérieur (marches en état dégradé, certaines présentant des parties manquantes, cassées ; au moins un barreau manquant au garde-corps ; réparations de fortune – pièces de bois fixées sous et aux extrémités de certaines marches) ;
2. L'absence de garde-corps au niveau du palier du 2nd étage et la présence d'un garde-corps dangereux (hauteur insuffisante) ;
3. L'absence de garde-corps au niveau de la coursive du 1er étage, accessible depuis la salle d'eau ;
4. L'état dégradé des revêtements en sous-face du plafond du palier du 1er étage, avec parties effondrées ;
5. La présence de fissures importantes dans la poutre principale de la chambre 2 et le potentiel retrait de pièces de bois structurelles ;
6. La légère instabilité de la mezzanine de la chambre 2 ;
7. L'installation électrique dangereuse ;
8. Le système de ventilation insuffisant (absence d'extraction de l'air vicié dans le cabinet d'aisances, débits d'extraction insuffisants dans la cuisine et la salle de bain, absence d'entrée d'air dans la pièce à vivre, les chambres 1 et 3, le bureau) ;
9. La présence d'ouvrants donnant vers l'extérieur non étanches à l'air et/ou à l'eau, voire ne fermant pas correctement (cuisine, pièce à vivre, chambre 1, bureau, salle d'eau, salle de bain et cabinet d'aisances) ;
10. L'absence de tout système d'occultation de la lumière aux ouvrants dans des pièces destinées au sommeil (chambre 2) ;
11. La présence d'infiltrations, selon les déclarations de la locataire, au niveau des cheminées de la pièce à vivre et de la chambre 1, ainsi qu'au niveau de la fenêtre de la chambre 3 (avec constat de traces d'infiltrations pour cette dernière) ;
12. La présence d'une fuite, selon les déclarations de la locataire, au niveau du système d'évacuation des eaux usées.

Ces désordres constituent des effets sur la santé de différentes natures :

- Risque d'accident ou de chute : chocs, fractures, décès (pouvant provoquer des plaies, entorses, fractures et commotions) ;
- Risque d'électrisation ou d'électrocution, de brûlures et d'incendie ;
- Risque de survenue ou d'aggravation de pathologies notamment maladies pulmonaires, asthme et allergies ;
- Risque de survenue, de développement ou d'aggravation de pathologies notamment maladies infectieuses ou parasitaires ;
- Risque d'atteintes à la santé mentale (Atteintes psychosociales, stress, dépression).

Une procédure administrative est engagée afin de procéder au traitement de l'insalubrité qu'il présente au titre de l'article L. 511-11 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Ainsi, conformément à cet article du CCH et à l'article L. 1331-24 du code de la santé publique (CSP), la phase contradictoire est engagée préalablement à la prise d'un arrêté de traitement de l'insalubrité prescrivant la réalisation des mesures suivantes nécessitées par les circonstances :

1. Exécuter tous travaux nécessaires afin de sécuriser l'escalier intérieur ;
2. Exécuter tous travaux nécessaires afin de supprimer les risques de chute du palier du 2nd étage ;
3. Exécuter tous travaux nécessaires afin de supprimer les risques de chute depuis la coursière du 1er étage ;
4. Exécuter tous travaux nécessaires afin de supprimer les risques de chute des revêtements en plafond, notamment au niveau du palier du 1er étage ;
5. Faire vérifier, par un professionnel qualifié, la solidité et la stabilité de la charpente, notamment dans la chambre 2, et de la mezzanine de la chambre 2 ;
6. Le cas échéant, exécuter tous travaux nécessaires afin de garantir la solidité et la stabilité de la charpente et de la mezzanine ;
7. Mettre en sécurité l'installation électrique et fournir une attestation validée par un professionnel agréé ;
8. Prendre toutes dispositions nécessaires afin d'assurer la ventilation générale et permanente du logement, conformément à la réglementation en vigueur ;
9. Assurer le fonctionnement normal et l'étanchéité des menuiseries extérieures et de leurs vitrages, notamment les fenêtres, porte-fenêtre, impostes de la cuisine, la pièce à vivre, la chambre 1, le bureau, la salle d'eau, la salle de bain et le cabinet d'aisances ;
10. En cas de remplacement des fenêtres des pièces principales destinées au séjour ou au sommeil, réaliser des entrées permanentes d'air dans le bâti ou dans les maçonneries voisines des murs de façade ;
11. Installer un dispositif d'occultation de la lumière tel que volets ou persiennes ou tout dispositif d'effet équivalent dans la chambre 2 ;
12. Faire vérifier, par un professionnel qualifié, l'étanchéité de la couverture et de ses accessoires (solins, gouttières, descentes...), notamment au niveau des cheminées de la pièce à vivre et de la chambre 1, ainsi qu'au niveau de la fenêtre de la chambre 3 ;
13. Le cas échéant, exécuter tous travaux pour assurer l'étanchéité de la couverture et de ses accessoires (solins, gouttières, descentes...) ;
14. Faire vérifier, par un professionnel qualifié, l'étanchéité du système d'évacuation des eaux usées de l'évier de la cuisine ;
15. Le cas échéant, exécuter tous travaux afin d'assurer l'étanchéité du système d'évacuation des eaux usées de l'évier de la cuisine et permettre d'assurer en permanence l'évacuation des eaux usées.

Un arrêté portant traitement de l'insalubrité sera soumis à la signature du préfet à la fin de la phase contradictoire. Dans ce cadre, vous avez la possibilité d'adresser, dans un délai de 1 mois à compter de l'affichage du présent courrier, vos observations et toute information que vous jugerez utile à l'instruction de ce dossier par l'ARS.

Votre réponse doit être adressée par voie électronique à : ars-oc-dd65-habitat@ars.sante.fr

Ou par voie postale à :

Agence Régionale de Santé
Délégation Départementale des Hautes-Pyrénées
Cité administrative Reffye 10, rue de l'Amiral Courbet - CS 11336
65013 TARBES

Pour information, la non-réalisation des mesures prescrites par 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.