

PREFECTURE DE LA REGION GUYANE

Agence régionale de santé

ARRETE n° 2015-190-0008 du 09 juillet 2015

**déclarant insalubre à titre irrémédiable un logement
sis rue Gaston MONNERVILLE à Régina, parcelle AB 65**

LE PREFET DE LA REGION GUYANE
PREFET DU DEPARTEMENT DE LA GUYANE
Chevalier de la Légion d'Honneur
Chevalier 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, R.1416-16 à R.1416-21 ;
VU le code de la construction et de l'habitation notamment les articles L.521-1 à L.521-4 ;
VU les articles 2374, 2384-1 à 2384-4 du code civil ;
VU la loi n° 70-612 du 10 juillet 1970 tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre ;
VU le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;
VU le décret du 05 juin 2013 relatif à la nomination de Monsieur Eric SPITZ, en qualité de Préfet de la région Guyane, préfet de la Guyane ;
VU l'arrêté du préfet du 20 juin 2011 relatif à la composition du conseil départemental de l'environnement, des risques sanitaires et technologiques (CODERST) ;
VU l'arrêté du préfet du 27 novembre 2013 portant composition de la formation spécialisée « insalubrité » du conseil départemental de l'environnement, des risques sanitaires et technologiques ;
VU l'arrêté du préfet du n°2015002-0004 DEAL du 02 janvier 2015, modifiant l'arrêté n°2127/DEAL du 27 novembre 2013 portant composition de la formation spécialisée « insalubrité » du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques ;
VU le rapport du directeur général de l'agence régionale de santé en date du 09 mars 2015 ;
VU la nature des mesures nécessaires pour résorber l'insalubrité de la maison dans laquelle est situé le logement concerné ;
VU l'avis du 18 juin 2015 de la formation spécialisée « insalubrité » du conseil départemental de l'environnement, des risques sanitaires et technologiques (CODERST) sur la réalité et les causes de l'insalubrité du logement susvisé et sur les mesures propres à y remédier ;
CONSIDERANT que l'état de la construction constitue un danger pour la santé et la sécurité des personnes qui l'occupent ou sont susceptibles de l'occuper, notamment aux motifs suivant :

- les fondations n'ont pas été réalisées dans les règles de l'art (béton coulé en reprise, absence de membrane et d'isolant sol notamment), ce qui génère une fragilité structurelle ainsi qu'un risque d'infiltration d'eau tellurique pouvant générer de l'humidité excessive dans le logement,
- une partie des tôles de couverture est corrodée et l'étanchéité de la toiture en partie droite du logement n'est pas assurée (ce qui entraîne des infiltrations d'eau dégradant les conditions de vie),
- le bardage en façade n'assure que partiellement le « clôt » (ce qui dégrade les conditions de vie et peut permettre l'intrusion d'animaux dans le logement),
- les pièces de bois utilisées dans la réalisation des bardages, cloisons, ouvrants, poutres, poteaux et plafonds initiaux sont en état de dégradation avancé (ce qui dégrade les conditions de vie),
- les deux pièces à usage de chambre n'ont pas d'ouvrant donnant directement sur l'extérieur, elles ne permettent pas un éclairage et ni une aération naturels suffisants, elles peuvent être qualifiées, l'une de pièce aveugle et l'autre de pièce borgne (entraînant un danger de chute et de cognement ainsi qu'un confinement propice à la suffocation),

- l'installation électrique présente des raccords bricolés et non sécuritaires (entraînant un danger d'électrocution et d'incendie),
- si des protections électriques sont visibles elles ne sont pas facilement accessibles car situées entre deux cloisons dont l'espacement est insuffisant pour les actionner en urgence (ce qui augmente le danger d'électrocution et d'incendie) ;

CONSIDERANT que le CODERST est d'avis qu'il est impossible de remédier à l'insalubrité de cette construction, compte tenu de l'importance des désordres l'affectant, de la nature et de l'ampleur des travaux nécessaires à la résorption de l'insalubrité ;

SUR proposition du directeur général de l'agence régionale de santé de Guyane ;

ARRETE

Article 1 : La construction sise rue Gaston MONNERVILLE à Régina, parcelle cadastrale AB 65, propriété de monsieur COVIS Passionise, ou de ses ayant droits, propriété acquise par acte du 03 avril 1939 et publié le 06 avril 1939 volume 277 numéro 74, est déclarée insalubre à titre irrémédiable.

Article 2 : Le logement est, en l'état, interdit définitivement à l'habitation et à toute utilisation, au terme d'un délais de six mois à compter de la notification du présent arrêté.

Article 3 : Le propriétaire mentionné à l'article 1, ou ses ayant droits, doit, dans un délais de six mois à partir de la notification du présent arrêté, informer le préfet ou le maire de l'offre de relogement définitif correspondant aux besoins et possibilités qu'il a faite à l'occupant pour se conformer à l'obligation prévue par l'article L.521-1-3 du code de la construction et de l'habitation.

A défaut, pour le propriétaire, ou ses ayant droits, d'avoir assuré le relogement de l'occupant, celui-ci sera effectué par la collectivité publique, aux frais de celui-ci.

Article 4 : Au départ de l'occupant et de son relogement le propriétaire, mentionné à l'article 1, ou ses ayant droits, est tenu d'exécuter tous travaux nécessaires pour empêcher toute utilisation du logement et interdire toute entrée dans les lieux.

Le propriétaire mentionné à l'article 1, ou ses ayant droits, est tenu de procéder à la démolition de la construction au terme d'un délai de six mois à compter de la notification du présent arrêté. A défaut il y sera pourvu d'office par l'autorité administrative aux frais du propriétaire mentionné à l'article 1, ou de ses ayant droits.

Article 5 : Le propriétaire mentionné à l'article 1, ou ses ayant droits, est tenu de respecter les droits de l'occupant dans les conditions précisées aux articles L. 521-1 à L. 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation.

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.

Article 6 : Le coût du relogement de l'occupant du logement est évalué à 2 400€ euros, sur la base d'une année de loyer, calculé sur la base d'un logement HLM, correspondant à ses besoins et possibilités.

Le coût de la démolition des constructions est évalué à 8 000 euros.

Le présent arrêté fera l'objet d'une première inscription au fichier immobilier, à la diligence du préfet, pour le montant précisé ci-dessus, en application des articles 2384-1 et 2384-3 du code civil.

Article 7 : Le présent arrêté sera notifié aux personnes mentionnées à l'article 1 ci-dessus ainsi qu'aux occupants des locaux concernés.

Il sera également affiché à la mairie de Régina ainsi que sur la façade de l'immeuble.

Article 8 : Le présent arrêté sera publié au livre foncier, aux frais du propriétaire, ou de ses ayant droits, figurant à l'article 1.

Le présent arrêté sera transmis au maire de la commune de Régina, aux organismes payeurs des aides personnelles au logement, ainsi qu'aux gestionnaires du fonds de solidarité pour le logement. Il sera également transmis à l'Agence Nationale de l'Habitat ainsi qu'à la chambre départementale des notaires de la Guyane.

Article 9 : Dans les deux mois à compter de sa publication au recueil des actes administratifs de la préfecture, le présent arrêté peut faire l'objet de recours amiable et contentieux :

- un recours gracieux est à adresser à M. le préfet de la région Guyane – Rue Fiedmond – BP 7008 – 97307 Cayenne Cedex.
- un recours hiérarchique est à adresser à M. le ministre chargé de la santé (direction générale de la santé – EA 2 – 14, avenue Duquesne - 75350 Paris 07 SP.
- un recours contentieux est à adresser à M. le président du Tribunal administratif – 7 rue Schœlcher – BP 5030 – 97305 Cayenne Cedex.

Tout recours amiable doit être adressé en recommandé avec accusé de réception.

L'exercice d'un recours amiable a pour effet d'interrompre le délai de recours contentieux. Le délai recommence à courir à compter de la réception du rejet explicite ou implicite (en l'absence de réponse de l'Administration au terme du même délai de deux mois, la décision est juridiquement qualifiée de rejet implicite).

Article 10 : Le secrétaire général de la préfecture, le maire de la commune de Régina et le directeur général de l'agence régionale de santé, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture.

Le Préfet,

Pour le Préfet
La Secrétaire Générale Adjointe


Laurence BEGUIN