PRÉFET
DE LA
CHARENTE-
MARITIME
Liberté
Égalité
Fraternité

Agence Régionale de Santé
Nouvelle Aquitaine

Arrêté préfectoral n° 2025-09-ARS-PDLHI-28
Portant traitement de l'insalubrité de l'immeuble
sis au 53, rue de la Seudre
Commune de LA TREMBLADE (17390)

Le Préfet de 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 le rapport de l'Agence régionale de santé de la Charente-Maritime en date du 16 juillet 2025 concluant à l'insalubrité du logement sis 53, rue de la Seudre à LA TREMBLADE référence cadastrale AV 99, et à la possibilité d'y remédier,

VU le courrier du 25 août 2025 lançant la procédure contradictoire adressé à la SCI des Miracles domiciliée 2, rue de la Sablière à LA TREMBLADE (17390) représentée par M. CHAILLE Yann, lui indiquant les motifs qui ont conduit à mettre en œuvre la procédure de traitement de l'insalubrité et lui ayant demandé ses observations dans un délai d'un mois à compter de la notification dudit courrier ;

VU l'absence de réponse de la SCI des Miracles au courrier du 25 août 2025 ;

CONSIDERANT le rapport du directeur général de l'Agence régionale de santé en date du 16 juillet 2025 constatant que cet immeuble constitue un danger pour la santé et la sécurité physique des personnes compte tenu des désordres suivants :

- présence de fissures et défaut d'étanchéité sur le mur extérieur côté rue,
- défaut d'étanchéité à l'air et à l'eau de la fenêtre de la chambre 1 et de la porte d'entrée,
- garde corps de la salle d'eau et de la chambre 2 donnant sur rue non conforme,
- isolation insuffisante et moyen de chauffage fixe, insuffisant et inadapté aux caractéristiques du logement,
- présence d'humidité et de moisissures ayant dégradé les revêtements mur, sol et plafond du logement,

- dispositif de ventilation inefficace ne permettant pas un renouvellement satisfaisant de l'air,
- détalonnage des portes insuffisants,
- risques d'intoxications au monoxyde de carbone (CO) compte tenu de l'absence d'amenée d'air permanente en présence d'un appareil à combustion (poêle à bois + gazinière),
- installation électrique présentant des problèmes de sécurité,
- groupe de sécurité du ballon d'eau chaude fuyard,
- défaut d'étanchéité de la canalisation de la salle d'eau visible dans l'entrée,
- regard d'évacuation des eaux usées dans la cour non étanche.

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 ou d'aggravation de pathologies notamment maladies pulmonaires, asthmes et allergies,
- risques de survenue d'accidents,
- risque d'électrocution, d'électrisation et/ou incendie,
- risques de survenue ou d'aggravation de pathologies notamment maladies infectieuses ou parasitaires,
- risques d'intoxication au monoxyde de carbone,
- risque de chute.

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

ARRETE :

ARTICLE 1

L'immeuble d'habitation sis 53, rue de la Seudre à LA TREMBLADE (17390), section cadastrale AV 99, appartenant à la SCI des Miracles domiciliée 2, rue de la Sablière à LA TREMBLADE (17390) représentée par M. CHAILLE Yann, le cas échéant, les titulaires de droits réels ou de leurs ayants droits, est déclaré insalubre avec possibilité d'y remédier.

ARTICLE 2

Afin de faire cesser la situation d'insalubrité dans l'immeuble sis 53, rue de la Seudre à LA TREMBLADE (17390), le propriétaire, la SCI des Miracles domiciliée 2, rue de la Sablière à LA TREMBLADE (17390) représentée par M. CHAILLE Yann ou les titulaires de droits réels ou leurs ayants droits, sont tenus de réaliser dans un délai de 9 mois à compter de la notification de l'arrêté les mesures suivantes :

Selon les règles de l'art :

- traitement des fissures sur les murs extérieurs côté rue,
- réparation ou remplacement de la fenêtre de la chambre 1 et de la porte d'entrée côté rue non étanches à l'eau et à l'air,
- reprise ou remplacement des corps-corps de l'étage,;
- 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,
- recherche et traitement des causes de l'humidité et des moisissures et remise en état des revêtements et des peintures dégradés,
- 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. Le détalonnage des portes devra être pris en compte,

- prise de toutes dispositions pour supprimer les risques d'intoxication au monoxyde de carbone,
- mise en sécurité de l'installation électrique par un professionnel qualifié. Une attestation de conformité « jaune » aux prescriptions de sécurité en vigueur de l'installation électrique (document CERFA 120506*03) délivrée par un professionnel qualifié et visée par le CONSUEL devra être fournie,
- contrôle et réparation du groupe de sécurité du chauffe-eau ou remplacement de celui-ci par un dispositif de fourniture d'eau chaude sanitaire permanent,
- réhabilitation des tuyaux de chute de la salle d'eau dans l'entrée (section, collage....),
- mise en conformité des regards évacuation des eaux usées dans la cour.

ARTICLE 3

Faute pour la personne mentionnée à l'article 1 d'avoir réalisé les travaux prescrits à l'article 2, il y sera procédé d'office à ses frais, ou à ceux de ses 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 la personne mentionnée à l'article 1 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 4

La mainlevée du présent arrêté d'insalubrité ne pourra être prononcée qu'après constatation de la complète réalisation des mesures prescrites par les agents compétents.

Le propriétaire mentionné à l'article 1 tient à disposition de l'administration tous justificatifs attestant de la réalisation des travaux.

ARTICLE 5

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 6

Le présent arrêté sera notifié à la personne mentionnée à l'article 1 ci-dessus par lettre remise contre signature ou tout autre moyen conférant date certaine à la réception. Il sera également notifié aux occupants de l'immeuble, à savoir à Mme et M. BOURSIER.

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

ARTICLE 7

Le présent arrêté est publié au fichier immobilier (ou livre foncier) 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. Il est transmis au maire de la commune, 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 8

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 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 9

Le secrétaire général de la préfecture de 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, Madame le maire de LA TREMBLADE, sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Saintes, le 07 OCT. 2025

P/Le Préfet et par délégation
Le Sous-Préfet

Guillaume BRAULT