



**PRÉFET
DU MORBIHAN**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Agence Régionale de Santé Bretagne
Délégation départementale du Morbihan**

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL

**RELATIF AU TRAITEMENT DE L'INSALUBRITÉ
DE L'IMMEUBLE SIS 29 AVENUE DU PRÉSIDENT WILSON 56000 VANNES
Logements situés au rez-de-chaussée est et rez-de-chaussée ouest de la maison 2**

**Le préfet du Morbihan
Chevalier de la Légion d'Honneur
Officier de l'Ordre national du Mérite**

- Vu** le Code de la construction et de l'habitation et notamment les articles L. 511-1 à L. 511-18, L.511-22, L.521-1 et suivants ; L. 541-1 et L.541-2 et suivants et R511-1 et suivants ;
- Vu** le Code de la santé publique, notamment les articles L.1331-22, L.1331-23, L.1331-24 et L.1416-1 ;
- Vu** le Code civil et notamment ses articles 2374, 2384-1, 2384-3 et 2384-4 ;
- Vu** le décret du 20 juillet 2022 portant nomination de monsieur BOLOT Pascal, préfet du Morbihan ;
- Vu** le règlement sanitaire départemental du Morbihan modifié ;
- Vu** l'arrêté préfectoral du 21 janvier 2022 relatif au danger imminent pour la santé ou la sécurité physique des personnes concernant les logements sis 29 avenue du Président Wilson 56000 VANNES (logements situés au rez-de-chaussée est et rez-de-chaussée ouest de la maison 2) ;
- Vu** le rapport motivé du directeur du service communal d'hygiène et de santé de la ville de Vannes en date du 6 décembre 2021 concluant à l'insalubrité de l'immeuble sis 29 avenue Wilson 56000 Vannes – références cadastrales section AP n° 161, occupé à cette date par monsieur LE LIVEC (rez-de-chaussée est) et madame DE TANDT (rez-de-chaussée ouest), propriété de monsieur Georges CAMUS par le biais de la Société Civile Immobilière (SCI) SUMAC, domiciliée au 8 rue de Runiac - 56450 THEIX-NOYALO (numéro SIRET 89140147300014), dénommé ci-après « le propriétaire » ;
- Vu** le courrier du propriétaire du 21 mars 2022, informant de la réalisation de travaux de mises en conformité de l'électricité et de la réalisation d'un diagnostic de recherche de fuite avec pour les deux interventions la transmission des justificatifs ;
- Vu** le rapport de conformité en date du 23 mai 2022 suite à la visite réalisée par le service communal d'hygiène et santé de la ville de Vannes le 19 avril 2022, concluant que le logement occupé, à cette date, par madame DE TANDT (rez-de-chaussée ouest), présente toujours en l'état un risque manifeste pour la sécurité et la santé de l'occupante, et que le logement, situé au rez-de-chaussée est, vacant, non visité en l'absence d'accès donné par le propriétaire ;
- Vu** le courrier du 4 juillet 2022 lançant la procédure contradictoire adressé au propriétaire, lui indiquant les motifs qui ont conduit à mettre en œuvre la procédure de traitement de l'insalubrité et lui ayant demandé ses observations avant le 14 août 2022 ;

Vu la réponse du propriétaire en date du 14 août 2022, adressée à monsieur le maire de Vannes, informant de la vacance des 2 logements précités, faisant état des travaux réalisés et programmés, sans justificatifs ;

Vu le rapport de conformité en date du 12 décembre 2022, suite à la visite réalisée par le service communal d'hygiène et de santé le 10 octobre 2022, concluant au caractère insalubre des logements ouest et est au rez-de-chaussée ;

Vu le courrier du 16 février 2023, lançant la deuxième procédure contradictoire, adressé au propriétaire, lui indiquant les motifs qui ont conduit à mettre en œuvre la procédure de traitement de l'insalubrité en l'informant du constat relatif au caractère insalubre, à l'habitation des logements et lui ayant demandé ses observations avant le 20 mars 2023 ;

Vu le courrier de réponse du 16 mars, 2023 adressé par le propriétaire aux services de la délégation départementale du Morbihan de l'Agence régionale de santé ;

Considérant que ces deux logements constituent un danger pour la santé et la sécurité des personnes qui l'occupent ou sont susceptibles de l'occuper, ainsi que pour celles des voisins notamment aux motifs suivants, et que cette situation d'insalubrité est susceptible d'engendrer les risques sanitaires associés ci-après :

De survenue ou d'aggravation de pathologies respiratoires :

- ✓ En raison de l'absence de ventilation efficiente dans la salle de bain (logement du rez-de-chaussée est) et la présence importante d'humidité dans les deux logements ;

De survenue d'hypothermie :

- ✓ En raison de l'absence d'isolation thermique en sous-face de l'escalier des parties communes du logement ouest ;
- ✓ En raison de la présence de radiateurs électriques anciens et dégradés ;

Considérant que les observations formulées par le propriétaire dans le cadre de la deuxième phase contradictoire ne sont pas de nature à remettre en cause la réalité ou la persistance des dangers constatés ;

Considérant dès lors, qu'il y a lieu d'ordonner les mesures pour faire cesser ces dangers avant toute nouvelle occupation, remise à disposition ou remise en location ;

Sur proposition de la directrice du Service Communal d'Hygiène et de Santé de la Ville de Vannes ;

ARRETE

Article 1 : Afin de faire cesser la situation d'insalubrité dans l'immeuble sis 29 avenue Wilson 56000 Vannes (logements situés au rez-de-chaussée est et rez-de-chaussée ouest de la maison 2) – parcelle cadastrée section AP n° 161, la SCI SUMAC gérée par monsieur Georges CAMUS, domiciliée au 8 rue de Runiac - 56450 THEIX-NOYALO (numéro SIRET 89140147300014), est tenue de réaliser avant toute nouvelle occupation, remise à disposition ou remise en location, les mesures ci-après, selon les règles de l'art :

- Procéder à la réfection complète de l'installation de plomberie sanitaire pour la totalité du logement est et pour les restes du logement ouest ;
- Rechercher les causes d'humidité et y remédier par des moyens efficaces et durables ;
- Mise en conformité des dispositifs de ventilation afin d'assurer une ventilation générale, permanente et efficiente des logements, permettant une circulation efficace de l'air et un renouvellement d'air suffisant, par un professionnel qualifié ;
- Remplacement des radiateurs électriques anciens et dégradés ;
- Rénovation totale des murs et plafonds dégradés ;
- Procéder à l'isolation thermique en sous-face de l'escalier des parties communes pour le logement ouest.

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 2 : Compte tenu de la vacance des logements, ils sont en l'état, interdits à l'habitation à compter de la notification de l'arrêté préfectoral et jusqu'à l'abrogation du présent arrêté.
Les locaux visés ci-dessus ne peuvent être ni loués ni mis à la disposition à quelque usage que ce soit, en application de l'article L.511-18 du code de la construction et de l'habitation.
Les mesures pour remédier à l'insalubrité, précisées à l'article 1, doivent, en tout état de cause, être exécutées avant toute nouvelle occupation, remise à disposition ou remise en location, sous peine des sanctions prévues à l'article L.511-22 du code de la construction et de l'habitation.

Article 3: Faute pour le propriétaire mentionné à l'article 1^{er} du présent arrêté d'avoir réalisé les travaux inhérents aux mesures prescrites, dans les conditions précitées, il y sera procédé d'office à leur exécution par l'autorité administrative compétente, après décision motivée, 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 mesures et travaux prescrits par le présent arrêté dans le délai ci-dessus précisé, expose le propriétaire mentionné à l'article 1^{er} au paiement d'une astreinte par jour de retard mentionné à l'article L.511-15 du code de la construction et de l'habitation.

Article 4 : Le propriétaire, mentionné à l'article 1^{er} est tenu de respecter les droits des occupants dans les conditions précisées aux articles L.521-1 et suivants code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe au présent arrêté.

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 la construction et de l'habitation, reproduits en annexe.

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 au propriétaire, mentionné à l'article 1^{er} par lettre remise contre signature ou tout autre moyen conférant date à la réception.

Il sera affiché à la mairie de Vannes ainsi que sur la façade de l'immeuble, ce qui vaudra également notification, conformément aux dispositions des articles L.511-12 et R511-3 du Code la construction et de l'habitation.

Article 7 : La mainlevée du présent arrêté du traitement d'insalubrité ne pourra être prononcée qu'après constatation, par les agents compétents, de la conformité de la réalisation des travaux aux mesures prescrites pour la sortie d'insalubrité. Le propriétaire, mentionné à l'article 1^{er} tient à disposition de l'administration tout justificatif attestant de la réalisation des travaux dans les règles de l'art.

Article 8 : Le présent arrêté sera publié au service de la publicité foncière 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 sera transmis au maire de la commune de Vannes, au procureur de la République près le Tribunal Judiciaire de Vannes, au président du Conseil départemental du Morbihan, aux gestionnaires du fonds de solidarité pour le logement, à l'agence nationale de l'habitat, aux organismes payeurs des allocations logement et des aides personnalisées au logement (CAF et MSA), au directeur départemental du travail, de l'emploi et des solidarités du Morbihan, ainsi qu'à la chambre départementale des notaires du Morbihan, conformément à l'article R.511-7 du Code la construction et de l'habitation.

Article 9 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès du préfet du Morbihan, 10 bis place Général de Gaulle – 56019 Vannes Cedex, 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- EA 2- 14, avenue Duquesne, 75350 Paris 07 SP) 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.

Un recours contentieux peut être déposé auprès du tribunal administratif de Rennes, 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.

La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr

Article 10 : Le secrétaire général de la préfecture du Morbihan, la directrice du service communal d'hygiène et de santé de la ville de Vannes, le directeur départemental des territoires et de la mer du Morbihan, le directeur départemental de l'emploi, du travail et des solidarités du Morbihan, le maire de Vannes, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Vannes, le 21 AVR. 2023

Le préfet

Pour le préfet par délégation,
Le secrétaire général,

Stéphane JARLÉGAND

En annexe :

Articles L.521-1 à L.521-4 du CCH et l'article L. 511-22 du Code de la construction et de l'habitation.