



**PYRÉNÉES-
ATLANTIQUES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

RECUEIL DES ACTES
ADMINISTRATIFS SPÉCIAL
N°64-2023-236

PUBLIÉ LE 28 SEPTEMBRE 2023

Sommaire

Ville de pau / Ville de Pau - Service Communal d'Hygiène et de Santé

64-2023-09-22-00004 - TRAITEMENT DE L'INSALUBRITE_L511-2 DU CCH_6
RUE DE FOIX PAU (5 pages)

Page 3

Ville de pau

64-2023-09-22-00004

TRAITEMENT DE L'INSALUBRITE_L511-2 DU
CCH_6 RUE DE FOIX PAU



**PRÉFET
DES PYRÉNÉES-
ATLANTIQUES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Service Communal d'Hygiène et de Santé
Ville de Pau**

Arrêté n° 64-2023-09-22-00004

Relatif au traitement de l'insalubrité d'un bâtiment
situé 6 rue de Foix à PAU (64000),
parcelle cadastrée BY 0299

en application de l'article L.511-2 du code de la construction et de l'habitation.

**Le préfet des Pyrénées-Atlantiques
Chevalier de l'ordre national du Mérite**

Vu le code de la santé publique, notamment ses articles L.1331-22 à L.1331-24 ;

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 la loi n°70-612 du 10 juillet 1970 dite loi Vivien tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre, modifiée par la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement ;

Vu l'arrêté préfectoral du 17 juillet 1979 modifié portant règlement sanitaire départemental des Pyrénées-Atlantiques ;

Vu le décret du 15 avril 2022 portant nomination de M. Martin LESAGE, secrétaire général de la préfecture des Pyrénées-Atlantiques ;

Vu le décret du 5 octobre 2022 nommant M. Julien CHARLES, préfet des Pyrénées-Atlantiques ;

Vu l'ordonnance n°2007-42 du 11 janvier 2007 relative au recouvrement des créances de l'État et des communes résultant de mesures de lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux ;

Vu l'arrêté du 14 février 2023 donnant délégation de signature à M. Martin LESAGE, secrétaire général de la préfecture des Pyrénées-Atlantiques ;

Vu l'arrêté municipal de mise en sécurité d'urgence de la Ville de PAU n° SCHS 010/2023, en date du 24 mai 2023 ;

Vu le rapport du service communal d'hygiène et de santé (SCHS) de la Ville de Pau en date du 27 juin 2023, rédigé par Monsieur Laurent GARCIA, directeur du SCHS et Monsieur Jérôme BENEDIC, inspecteur de salubrité au sein du SCHS, concluant à l'absence d'entretien, la réalisation des travaux en dépit des règles de l'art et à la présence de nombreuses infractions au Règlement Sanitaire Départemental des Pyrénées-Atlantiques ;

Vu le courrier recommandé avec accusé de réception de la Ville de Pau, en date du 7 juillet 2023, avisé le 20 juillet 2023, retourné aux services de la Ville non réclamé en date du 11 août 2023 puis déposé par le SCHS dans la boîte aux lettres de Mme Fabienne MASSON sise 6 rue de Foix, lançant la procédure contradictoire, l'informant des dysfonctionnements et de l'état sanitaire des logements situés 6 rue de Foix à Pau dont elle est propriétaire et la mise en œuvre de la procédure d'insalubrité ;

Considérant l'absence de réponse de Madame MASSON au courrier du 7 juillet ;

Considérant que l'insalubrité constatée sur 4 logements appartenant à Madame Fabienne MASSON, de l'immeuble sis 6 rue de Foix à Pau, constitue un danger pour la santé et la sécurité des occupants, notamment aux motifs suivants :

1- Dangerosité de l'installation électrique :

- Absence de dispositif différentiel résiduel 30 mA adapté aux circuits protégés ;
- Absence de terre sur certaines prises électriques ;

- Risque de contact direct des conducteurs ;
- Absence d'organes de sécurité obligatoires dans certains logements ;
- Installation anarchique.

2- Humidité et moisissures dues :

- A des dégâts des eaux et des infiltrations au niveau de l'adduction d'eau potable et de l'évacuation des eaux usées ;
- Au phénomène de paroi froide lié au défaut d'isolation thermique et de chauffages adaptés ;
- A un défaut d'étanchéité de la toiture ou des réseaux d'eaux pluviales, notamment sur la partie Sud-Est.

3- Absence de dispositif efficace de ventilation générale et permanente des logements ;

4- Aménagement des locaux d'habitation :

- Surface d'une pièce inférieure à 7 m² ;
- Eclairage naturel des pièces insuffisant.

5- Insécurité des personnes due au mauvais état des éléments structurels, notamment par :

- La ruine des planchers liée à des réseaux fuyards (eaux usées et eau potable), un défaut de conception des douches et un mauvais entretien général ;
- Le risque d'effondrement des cloisons ;
- Le remaniement de certaines pièces de structure notamment, au R+4 ;
- La hauteur ponctuellement inférieure à 1m et la résistance des garde-corps.

6- Absence d'entretien des murs, sols et plafonds due :

- Aux parois, sols et plafonds dégradés, difficiles d'entretien.

7- Absence de diagnostics réglementaires.

Considérant que les désordres susmentionnés entraînent un danger et notamment les risques suivants : pathologies diverses, notamment respiratoires et articulaires, liées à l'humidité et au froid, chocs électriques, brûlures, risques d'incendie, atteinte à la santé mentale (humidité, vétusté, moisissures, difficultés pour chauffer correctement le logement...), accident ;

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture des Pyrénées-Atlantiques ;

ARRÊTE

Article premier : Décision

Les lots 4, 5, 8, 9 et 10 de l'immeuble en copropriété situé 6 rue de Foix - 64000 Pau, cadastré BY 299, règlement de copropriété et état descriptif de division (EDD) publiés le 24 avril 1987, volume 5297 n° 17, actés par maître REUTIN notaire à PAU, le 2 mars 1987, et appartenant à Madame MASSON Fabienne Michèle Simone née le 12/09/1957 à Metz (57), suivant acte reçu par Maître POEY NOGUEZ notaire à PAU, le 19 mai 2015 et publié au bureau des hypothèques de PAU le 10 juin 2015 sous la référence d'enlissement 6404P01 2015P4225,

Sont déclarés insalubres avec possibilité d'y remédier.

Article 2 : Nature des travaux et délai d'exécution

Afin de remédier à l'insalubrité constatée, il appartient à la propriétaire mentionnée à l'article 1^{er} ou ses ayants droit, de réaliser, selon les règles de l'art, toutes mesures nécessaires, et ce, dans un délai de **DIX-HUIT MOIS**, à compter de la notification du présent arrêté, à savoir :

- 1. Afin de faire cesser l'insécurité des personnes due à la dangerosité de l'installation électrique :**
 - Faire mettre en conformité les installations électriques de tous les logements concernés par la présente procédure, par un professionnel, de manière qu'elles ne puissent être la cause de trouble pour la santé des occupants et permettre la remise en service en toute sécurité des installations, notamment par le passage du Consuel ou de tout organisme reconnu par les autorités publiques.
- 2. Afin de supprimer l'humidité et faire cesser les infiltrations récurrentes d'eaux potables et usées :**
 - Rechercher les causes d'humidité due à ces infiltrations et y remédier de manière efficace et durable ;
 - Exécuter tous travaux nécessaires pour assurer l'étanchéité ainsi que le bon fonctionnement des canalisations d'alimentation en eau potable et de vidange des appareils sanitaires, et assurer l'étanchéité aux pourtours (sols, parements muraux, joints, carrelage) ;
 - Reprendre toutes les salles d'eau ;
 - Lutter de manière efficace et durable contre la présence et la prolifération des moisissures dans les logements ;
 - Remettre en état les ouvrages et supports dégradés par ces infiltrations et l'humidité.
- 3. Afin de faire cesser durablement les condensations qui s'y manifestent :**
 - Rechercher les causes de condensation excessive, y remédier de manière efficace et durable ;
 - Exécuter tous travaux nécessaires pour assurer l'aération efficace, générale et permanente dans le Logement ;
 - Doter l'ensemble du logement d'un système de chauffage suffisant, efficace et sûr notamment en améliorant l'isolation thermique et/ou les équipements ;
 - Lutter de manière efficace et durable contre la présence et la prolifération des moisissures dans les logements ;
 - Remettre en état les ouvrages et supports dégradés par l'humidité.
- 4. Afin d'assurer l'habitabilité :**
 - Exécuter tous travaux nécessaires pour assurer la présence d'une pièce de 9 m² et de plus de 7 m² pour les suivantes ;
 - Assurer l'éclairage naturel des pièces habitables de sorte que l'on puisse exécuter les tâches courantes de la vie au centre de celles-ci sans recours à la lumière artificielle.
- 5. Afin de faire cesser l'insécurité des personnes due au mauvais état des éléments structurels :**
 - Exécuter tous travaux nécessaires pour assurer la stabilité et la solidité des structures verticales (murs et cloisons) ;
 - Exécuter tous travaux nécessaires pour assurer la stabilité et la solidité de la charpente au R+4 ;
 - Exécuter tous travaux nécessaires pour assurer la stabilité et la solidité des planchers ;
 - Exécuter tous travaux nécessaires pour assurer la stabilité et la solidité et la hauteur de sécurité des garde-corps et mains-courantes.

Faire attester de la stabilité et de la solidité des éléments porteurs par un professionnel qualifié qui fournira une attestation.

- 6. Afin de faire cesser l'insécurité des personnes due au mauvais état des éléments non structurants du bâti :**
 - Exécuter tous les travaux nécessaires pour remettre en état les revêtements des parois, des sols et des plafonds des logements ;
 - Assurer des surfaces adaptées des murs, des parois et des plafonds à leur usage.
- 7. Exécuter tous les travaux annexes strictement nécessaires, à titre de complément direct, des travaux prescrits ci-dessus, et sans lesquels ces derniers demeureraient inefficaces.**
- 8. Exécuter toutes mesures nécessaires pour assurer un chauffage suffisant, de puissance adaptée au volume des pièces à chauffer.**
- 9. Fournir les diagnostics immobiliers réglementaires.**

Les mesures prescrites ci-dessus devront être réalisées avec toutes les précautions nécessaires pour préserver la santé des personnes (notamment les risques liés au plomb ou à l'amiante) et être réalisées dans les règles de

l'art pour ne pas reproduire les erreurs des travaux précédemment réalisés ayant conduit à la ruine de certaines zones des planchers.

Ces mesures doivent être réalisées, sans préjudice des autorisations administratives éventuellement nécessaires, ni des droits des tiers.

Article 3 : Astreintes administratives et travaux d'office

Faute pour la personne mentionnée à l'article 1^{er}, d'avoir réalisé les travaux ci-dessus prescrits, 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 aux personnes mentionnées à l'article 1^{er} ou ses ayants droit 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 : Interdiction temporaire d'habiter

Compte tenu du risque pour la santé des occupants du fait de l'état des lieux, et l'arrêté municipal d'urgence de mise en sécurité susvisé, les locaux sis 6 rue de Foix 64000 PAU appartenant à Mme Fabienne MASSON sont interdits temporairement à l'habitation et à toute utilisation à compter de la notification du présent acte et jusqu'à sa mainlevée.

La propriétaire mentionnée à l'article 1^{er} ou ses ayants droit, est tenue d'assurer l'hébergement des occupants en application des articles L.521-1 à L. 521-4 du code de la construction et de l'habitation. Elle doit également avoir informé le préfet de l'offre d'hébergement qu'elle a faite aux occupants.

À défaut, pour la personne concernée, d'avoir assuré l'hébergement temporaire des occupants, celui-ci sera effectué par la collectivité publique, à ses frais.

Article 5 : Droit des occupants

La propriétaire mentionnée à l'article 1^{er} ou ses ayants droit est tenue de respecter les droits des occupants dans les conditions précisées aux articles L.521-1 à L.521-4 du code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe.

Article 6 : Mainlevée

La mainlevée du présent arrêté d'insalubrité ne pourra être prononcée qu'après constatation, par les agents compétents, de la conformité des travaux prescrits à l'article 2 La propriétaire mentionnée à l'article 1^{er} ou ses ayants droit tient à disposition de l'administration tout justificatif attestant de la réalisation des travaux dans les règles de l'art.

Article 7 : Publication – hypothèques

Le présent arrêté sera publié au service de publicité foncière dont dépend l'immeuble, aux frais de la propriétaire figurant à l'article 1^{er} ou ses ayants droit.

Il sera transmis au maire de Pau, au procureur de la République, à la communauté d'agglomération Pau Béarn Pyrénées, au conseil départemental, à la direction départementale des territoires et de la mer, à la direction départementale de l'emploi, du travail et des solidarités, à la direction départementale de la sécurité publique, à la direction départementale des finances publiques, à la délégation départementale de l'agence nationale de l'habitat, à l'agence départementale d'information sur le logement, à la caisse d'allocations familiales, à la mutualité sociale agricole et à la chambre interdépartementale des notaires.

Article 8 : Notification

Le présent arrêté sera notifié à la personne mentionnée à l'article 1^{er} ainsi qu'aux occupants des logements concernés. Il sera affiché à la mairie de Pau.

Article 9 : Sanctions pénales

Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent est passible des sanctions pénales prévues par l'article L.511-22 du code de la construction et de l'habitation.

Article 10 : Recours

La présente décision peut faire l'objet d'un recours administratif, soit gracieux auprès du préfet des Pyrénées-Atlantiques, soit hiérarchique auprès du ministre chargé de la santé (direction générale de la santé – EA2 - 14, avenue Duquesne 75350 PARIS 07 SP) dans les deux mois suivant sa notification ou sa publication pour les tiers. 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 PAU (Villa Nolibos - BP 543 64000 PAU), 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 11 : Exécution

Le secrétaire général de la préfecture des Pyrénées-Atlantiques, la directrice de la délégation départementale de l'agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine, le directeur départemental des territoires et de la mer, la directrice départementale de l'emploi, du travail et des solidarités, le directeur départemental de la sécurité publique, les officiers et agents de police judiciaire et le maire de Pau sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs des services de l'état dans les Pyrénées-Atlantiques.

Pau, le **22 SEP. 2023**

Le Préfet,

Pour le Préfet et par délégation
Le secrétaire général,


Martin LESAGE