PRÉFET
DU NORD
Liberté
Égalité
Fraternité

Agence régionale de santé
Hauts-de-France

Direction de la sécurité sanitaire et de la santé environnementale

Sous-direction de la santé environnementale

Service santé environnementale Nord

Arrêté de traitement de l'insalubrité des locaux situés au rez-de-chaussée de l'immeuble situé 18 rue Vauban à Dunkerque

Le préfet de la région Hauts-de-France,
préfet du Nord

Vu le code de la santé publique et notamment les articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1416-1 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation et notamment le titre Ier du livre V et les articles L. 521-1 à L. 521-4 ;

Vu le décret du 30 juin 2021 portant nomination de monsieur Georges-François LECLERC en qualité de préfet de la région Hauts-de-France, préfet de la zone de défense et de sécurité Nord, préfet du Nord ;

Vu le décret du 26 août 2021 nommant madame Amélie PUCCINELLI sous-préfète chargée de mission auprès du préfet de la région Hauts-de-France, préfet de la zone de défense et de sécurité Nord, préfet du Nord ;

Vu le décret du 16 mai 2022 nommant madame Fabienne DECOTTIGNIES secrétaire générale de la préfecture du Nord ;

Vu le décret du 2 novembre 2022 portant nomination de monsieur Hugo GILARDI en qualité de directeur général de l'Agence régionale de santé Hauts-de-France ;

Vu l'arrêté préfectoral du 12 avril 1979 modifié établissant le règlement sanitaire départemental du Nord (RSD) et notamment les dispositions de son titre II applicables aux locaux d'habitation et assimilés ;

Vu l'arrêté préfectoral du 16 janvier 2009 modifié portant constitution d'une formation spécialisée du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques (CODERST) chargée de l'examen des déclarations d'insalubrité ;

Vu l'arrêté du 24 mai 2022 portant délégation de signature à madame Amélie PUCCINELLI, secrétaire générale adjointe de la préfecture du Nord ;

Vu l'arrêté préfectoral du 15 juin 2022 portant renouvellement des membres de la formation spécialisée du CODERST chargée de l'examen des dossiers d'insalubrité ;

Vu l'arrêté préfectoral du 30 novembre 2022 relatif au danger imminent pour la santé ou la sécurité physique des occupants des locaux situés au rez-de-chaussée de l'immeuble situé 18 rue Vauban à Dunkerque ;

Vu le protocole départemental signé par le préfet du Nord et le directeur général de l'Agence régionale de santé le 28 octobre 2016 relatif aux actions et prestations mises en œuvre par l'Agence régionale de santé Hauts-de-France pour le préfet du département du Nord ;

Vu le rapport motivé du service communal d'hygiène et de santé de Dunkerque en date du 13 octobre 2022 concernant les locaux situés au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 18 rue Vauban à Dunkerque ;

Vu l'avis émis le 5 janvier 2023 par la formation spécialisée en habitat insalubre du CODERST sur la réalité et les causes de l'insalubrité et sur les mesures propres à y remédier ;

Considérant le courrier du 1er décembre 2022 informant monsieur Philippe ODONA des raisons qui conduisent à la proposition de mettre en œuvre la procédure de traitement de l'insalubrité et l'invitant à présenter ses observations ;

Considérant que le rapport établi par le service communal d'hygiène et de santé de Dunkerque, constate que les locaux situés 18 rue Vauban à Dunkerque, rez-de-chaussée, constituent un danger pour la santé ou la sécurité physique des personnes compte tenu des caractéristiques suivantes :
– le local utilisé comme chambre est dépourvu de lumière naturelle. Cette pièce dispose d'un ouvrant qui débouche sur un hangar de stockage de matériaux et non sur l'extérieur ;
– la pièce principale ne dispose pas d'un ouvrant suffisant afin d'aérer le local : l'unique ouvrant du local donnant sur l'extérieur est un vasistas au-dessus de la porte d'entrée du local, obstrué par un caisson de volet.

Par ailleurs, ces locaux présentent plusieurs causes d'insalubrité :

– Concernant les éléments environnementaux :
La surface construite occupe la totalité du terrain. L'immeuble est en mitoyenneté de chaque côté ; il n'y a pas de possibilité d'obtenir un espace dégagé côté cour.
Un lieu de stockage de matériaux divers, peintures et de produits chimiques est en contact direct avec le local.
L'existence d'une source fixe de nuisances sonores : une activité de bricolage bruyante dans le local à proximité direct du local utilisé comme chambre.

– Concernant la salubrité et la sécurité du bâtiment :
On constate quelques dégradations de maçonneries sans gravité au niveau des châssis de fenêtres des étages. L'enduit ciment au niveau de la partie haute du pignon extérieur côté droit se décolle. Les briques au niveau de la partie haute du pignon extérieur côté droit sont disjointes.
La toiture principale est vétuste et nécessite une vérification de son étanchéité. Les eaux usées se déversent dans le réseau des eaux pluviales. Il n'a pas été possible de vérifier l'état d'étanchéité des chéneaux.
La couverture présente une déformation au niveau du faîtage qui laisse présager des désordres au niveau de la charpente. Une vérification de la charpente s'avère nécessaire.
L'accès difficile pour les moyens de secours dans le local au rez-de-chaussée.
L'absence de détecteur autonome avertisseur de fumée dans le local.
Ces désordres entraînent des risques de survenue d'accidents et/ou sont à l'origine de développement d'humidité

– Concernant l'aménagement :
La pièce principale du local est séparée en deux par un comptoir de bar limitant les déplacements dans le local.
Le local est entouré d'immeubles de grande hauteur qui ne permet pas à la lumière naturelle d'éclairer suffisamment.

On constate une absence d'entrée : il y a un accès direct à la pièce principale depuis la rue entraînant une absence d'intimité. Il est également à noter une absence de dégagement : l'accès à certaines pièces se fait en traversant d'autres pièces.

La salle d'eau est de taille réduite et peu fonctionnelle : la double porte gêne l'accès à la douche et au lavabo.
On note une absence d'isolation thermique, ainsi qu'une absence d'isolation phonique : il y a une activité bruyante dans le local à proximité direct du local utilisé comme chambre.
Ces désordres sont susceptibles de porter atteinte à la santé mentale de l'occupant.

– Concernant l'humidité et l'aération :
Le local utilisé en tant que chambre dispose d'un ouvrant qui débouche sur un hangar de stockage de matériaux et non sur l'extérieur. Des vapeurs de peintures et d'autres produits peuvent pénétrer dans le local.
Il n'y a pas d'aération au niveau du coin cuisine. Les aérations hautes ne sont pas fonctionnelles au niveau de la salle d'eau et du cabinet d'aisances, elles donnent dans le hangar de stockage.
Il n'y a pas d'aération basse dans les pièces de service. Le local ne dispose d'aucune amenée d'air frais.
La présence d'humidité tellurique a été mesurée sur les murs en partie basse, ce qui provoque la dégradation des murs.
On constate la présence d'humidité par condensation, entraînant le développement de moisissures. Les odeurs de moisissures sont persistantes dans le local.
Ces désordres peuvent entraîner des maladies pulmonaires, asthme et allergies.

– Concernant les réseaux :
On constate le dysfonctionnement de l'évacuation des eaux usées : il y a des débordements réguliers dans le local. Le réseau des eaux usées est raccordé sur le réseau des eaux pluviales.
L'installation électrique a été modifiée et n'est pas sécurisée : le coffret de protection est fermé avec une porte métallique qui s'avère être conductrice et les câbles dans ce coffret ne sont pas protégés. Le nombre de protections dans le coffret électrique de protection est insuffisant. Il est à noter l'absence de raccordement à la terre réglementaire dans le coffret électrique ; les câbles de terre sont reliés sur un domino. On note également l'ajout de raccordements dans le coffret électrique par des dominos. Il y a un risque de surcharge électrique. Il a été constaté l'utilisation abusive de rallonges électriques et un risque de contact direct avec des éléments sous tension et de court-circuit au niveau de câbles sectionnés et non protégés sous la plaque gaz.

Ces désordres peuvent entraîner un développement de micro-organismes pouvant notamment être à l'origine de maladies infectieuses ou parasitaires et peuvent entraîner un risque de survenue d'accident (électrisation / électrocution / incendie).

– Concernant les équipements :
Le moyen de chauffage électrique n'est pas adapté aux caractéristiques du local et à l'absence d'isolation. La production d'eau chaude sanitaire est assurée par un ballon d'eau chaude électrique, non accessible, situé dans le hangar de stockage.

Considérant que cette situation 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 ou d'aggravation de pathologies notamment maladies infectieuses ou parasitaires ;
– risques de survenue d'accidents ;

– risques d'atteintes à la santé mentale : Les locaux rendent ainsi les conditions d'habitabilité et d'accueil extrêmement défavorables à la santé psychologique des occupants par la sensation d'oppression continue, génératrice d'atteintes à la santé mentale (manifestations dépressives ou anxieuses, perte d'estime de soi) ;

Considérant que le local est occupé par monsieur William WARYN ;

Sur proposition du directeur général de l'Agence régionale de santé Hauts-de-France et de la secrétaire générale de la préfecture du Nord ;

ARRÊTE

Article 1er – Le local situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 18 rue Vauban à Dunkerque (références cadastrales : AM 41), propriété de monsieur Philippe ODONA, ou de ses ayants droit, est déclaré insalubre en raison du caractère non conforme à l'habitation des locaux.

Article 2 – La mise à disposition aux fins d'habitation de ce local est, en l'état, interdite définitivement, à compter du 1er avril 2023.

Dans l'attente du relogement, les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au danger imminent pour la santé ou la sécurité physique des occupants en date du 30 novembre 2022 doivent être respectées.

La personne mentionnée à l'article 1er est tenue d'assurer le relogement de l'occupant actuel dans les conditions prévues aux articles L. 521-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe au présent arrêté.
Elle doit, avant le 1er mars 2023, informer le maire de Dunkerque de l'offre de relogement définitif qu'elle a faite à l'occupant pour se conformer à l'obligation prévue à l'article L. 511-18 du code de la construction et de l'habitation.

À défaut d'avoir assuré le relogement de l'occupant, celui-ci sera effectué par la collectivité publique, aux frais de la personne mentionnée à l'article 1er dans les conditions précisées à l'article L. 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation. La créance en résultant sera recouvrée comme en matière de contributions directes.
Les locaux visés ci-dessus ne peuvent donc être ni loués ni mis à la disposition à usage d'habitation, en application de l'article L. 511-11 du même code.

Article 3 – Dès le relogement de l'occupant dans les conditions visées à l'article 2 du présent arrêté, la personne mentionnée à l'article 1er est tenue d'exécuter tous travaux nécessaires pour empêcher toute utilisation des locaux aux fins d'habitation et/ou interdire toute entrée dans les lieux dans un délai de 30 jours à compter du départ des occupants.
À défaut, il y sera pourvu d'office par l'autorité administrative aux frais de la personne mentionnée à l'article 1er.

Pour permettre l'occupation future de ce local en tant qu'habitation, le propriétaire devra prendre les dispositions nécessaires pour remédier à l'ensemble des désordres constatés dans le local.

Article 4 – Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent expose les personnes mentionnées à l'article 1er au paiement d'une astreinte par jour de retard dans les conditions prévues à l'article L. 511-15 du code de la construction et de l'habitation.

Il est également passible des sanctions pénales prévues à l'article L. 511-22 du même code ainsi que par l'article L. 521-4 s'agissant des dispositions protectrices des occupants prévues par les articles L. 521-1 et suivants du même code.

Article 5 – Le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du local cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté de mise en demeure du 30 novembre 2022 ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble. Les loyers indûment perçus par le propriétaire sont restitués à l'occupant ou déduits des loyers dont il devient à nouveau redevable

Article 6 – En cas de cession de ce bien, l'intégralité du présent arrêté devra être portée à la connaissance de l'acquéreur par le vendeur.
Le présent arrêté est publié au fichier immobilier du service de la publicité foncière dont dépend l'immeuble.

Article 7 – Le présent arrêté sera notifié par l'Agence régionale de santé à la personne mentionnée à l'article 1er ci-dessus, monsieur Philippe ODONA, ou ses ayants droit, domicilié 274 route du chapeau rouge à Teteghem-Coudekerque-Village, ainsi qu'à l'occupant des locaux concernés, monsieur William WARYN.

Il est transmis à la mairie de Dunkerque, à la communauté urbaine de Dunkerque, au procureur de la République, à la direction départementale des territoires et de la mer du Nord, aux organismes payeurs des allocations de logement et de l'aide personnalisée au logement, ainsi qu'aux gestionnaires du fonds de solidarité pour le logement du département, conformément à l'article R. 511-6 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 du Nord (préfet du Nord / SG / DCPI - 12 rue Jean sans Peur - CS 20003 - 59039 Lille cedex) dans les deux mois suivant la notification. L'absence de réponse à ce recours gracieux 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 dans les deux mois suivant la notification (direction générale de la santé - EA 2 - 14, avenue Duquesne, 75350 Paris 07 SP). L'absence de réponse à ce recours hiérarchique dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.
Un recours contentieux peut être déposé auprès du tribunal administratif de Lille (5 rue Geoffroy Saint-Hilaire, CS 62039, 59014 Lille cedex ou par voie dématérialisée via télérecours citoyens : https://citoyens.telerecours.fr/) 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 9 – La secrétaire générale de la préfecture du Nord, le sous-préfet de Dunkerque, le directeur général de l'Agence régionale de santé Hauts-de-France, le directeur départemental des territoires et de la mer du Nord et le maire de Dunkerque sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Lille, le – 3 FEV. 2023

Pour le préfet et par délégation,
La secrétaire générale adjointe

Amélie PUCCINELLI

ANNEXES
Articles L. 126-17, L. 511-22, L. 521-1 à L. 521-4 du code de la construction et de l'habitation