

**Arrêté relatif au danger imminent pour la santé
ou la sécurité physique des personnes
concernant le logement porte 10, 4ème étage aménagé dans l'immeuble sis
31 Avenue Gérard de Nerval - 60800 Crépy-en-Valois
Référence cadastrale : AI253**

LE PRÉFET DE L'OISE
Chevalier de l'Ordre national du Mérite
Officier des Arts et des Lettres

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

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

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 le décret du 25 août 2023 portant nomination de Monsieur Frédéric BOVET, en qualité de Secrétaire Général de la Préfecture de l'Oise ;

Vu le décret du 6 novembre 2024 portant nomination de Monsieur Jean-Marie CAILLAUD, en qualité de Préfet de l'Oise ;

Vu le protocole du 11 juillet 2017 organisant les modalités de coopération entre le Préfet de l'Oise et le Directeur général de l'Agence régionale de santé Hauts-de-France ;

Vu l'arrêté préfectoral du 3 janvier 1980 portant règlement sanitaire départemental du département de l'Oise ;

Vu l'arrêté préfectoral du 25 novembre 2024 portant délégation de signature à Monsieur Frédéric BOVET, en qualité de Secrétaire Général de la Préfecture de l'Oise ;

Vu le rapport du Directeur général de l'Agence régionale de santé Hauts-de-France du 17/12/2024, évaluant l'état d'insalubrité du logement sis 31 Avenue Gérard de Nerval - 60800 Crépy-en-Valois, étage 4, porte 10, références cadastrales : AI253, propriété de l'OPAC de l'Oise, dont l'adresse est à l'antenne de Crépy en Valois, 16 Avenue Kennedy à CRÉPY-EN-VALOIS (60800) ;

Considérant que ce rapport met en évidence que cet immeuble est insalubre et qu'il présente notamment un danger ou un risque imminent pour la santé ou la sécurité physique des personnes en raison des désordres suivants :

- Dégradation de la couverture et de ses accessoires ;
- Présence d'humidité et d'infiltration d'eau dans le logement ;

- Présence de moisissures > 3 m² ;
- Présence de matériaux dégradés susceptibles de contenir de l'amiante.

Considérant que cette situation de danger imminent est susceptible d'engendrer les risques suivants :

- Risque de survenue ou d'aggravation de pathologies notamment maladies pulmonaires et allergies ;
- Risque de survenue de maladies spécifiques : risques amiante et autres fibres minérales.

Considérant que les autres désordres constatés qui ne présentent pas un danger imminent mais qui sont également constitutifs de la situation d'insalubrité font en parallèle l'objet de l'engagement d'une procédure de traitement de l'insalubrité conformément aux articles L. 511-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, qui se poursuivra si l'exécution des mesures prescrites par le présent arrêté ne mettent pas fin durablement à l'insalubrité ;

Considérant que sans attendre l'issue de cette procédure de traitement de l'insalubrité prévue aux articles L. 511-10 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, il y a lieu d'ordonner les mesures indispensables pour faire cesser le danger imminent dans un délai fixé ;

Sur proposition du Secrétaire Général de la Préfecture de l'Oise ;

ARRÊTE

Article 1 : Afin de faire cesser les dangers imminents dans le logement aménagé dans l'immeuble sis 31 Avenue Gérard de Nerval - 60800 Crépy-en-Valois – référence cadastrale : AI253, l'OPAC de l'Oise est tenu de réaliser dans les règles de l'art et dans un délai de 3 mois à compter de la notification du présent arrêté, les mesures suivantes :

- Rechercher les causes d'humidité et y remédier par des moyens efficaces et durables ;
- Réaliser les travaux nécessaires pour supprimer le risque amiante dans le logement si celui-ci est révélé par le diagnostic demandé en urgence ;
- Réaliser un diagnostic amiante avant la réalisation de travaux et en tenir compte lors des travaux ;
- Traiter les problèmes d'humidité et les moisissures avec les précautions de nettoyage applicables ; faire cesser les causes d'humidité favorables au développement des moisissures ;
- Faire vérifier la couverture et exécuter tous travaux nécessaires aux ouvrages de couverture et à leurs accessoires pour assurer l'étanchéité durable desdits ouvrages, le captage complet des eaux pluviales et de ruissellement, ainsi que leur évacuation, afin de faire cesser les infiltrations d'eaux pluviales.

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.

Pour des raisons de santé, compte tenu des désordres constatés, le logement doit être entièrement évacué par ses occupants dans un délai de 2 mois à compter de la notification du présent arrêté et jusqu'à la réalisation des travaux imposés supra, après constatation de leur complète réalisation par les agents compétents.

L'hébergement des occupants sera à la charge de la personne mentionnée à l'article 1 conformément à l'article L. 521-3-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Article 2 : Les personnes mentionnées à l'article 1 sont tenues de respecter les droits des occupants dans les conditions précisées aux articles L.521-1 à L.521-3-2 du Code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe 1.

Entre autres, il est prévu qu'à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification du présent arrêté, tout loyer ou toute redevance cesse d'être dû par l'occupant, sans préjudice du respect de ses droits au titre du bail ou contrat d'occupation.

Article 3 : Faute de réalisation des mesures prescrites dans les conditions précisées, l'autorité compétente peut les exécuter d'office aux frais du propriétaire mentionné à l'article 1er, dans les conditions précisées à l'article L. 511-16 du Code de la construction et de l'habitation.

Le recouvrement des dépenses engagées aux frais des propriétaires défailnants comporte, outre le montant des dépenses recouvrables, un montant forfaitaire de 8 % de ces dépenses.

Article 4 : 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.

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 5 : La mainlevée du présent arrêté ne pourra être prononcée qu'après constatation, par les agents compétents, de la réalisation des mesures prescrites lorsqu'elles mettent fin durablement au danger des personnes et de la réalisation des mesures permettant de remédier durablement à l'insalubrité de l'immeuble.

Les personnes mentionnées à l'article 1 tiennent à la disposition de l'administration tous justificatifs attestant de la bonne réalisation des travaux.

Article 6 : Le présent arrêté sera notifié à la personne mentionnée à l'article 1 ainsi qu'aux occupants. Il sera affiché sur la façade de l'immeuble ainsi qu'à la mairie de Crépy-en-Valois, 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 transmis au maire de Crépy-en-Valois, à CC du Pays de Valois, au procureur de la République, 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.511-7 du Code de la construction et de l'habitation. Il sera également transmis à la Direction départementale des territoires de l'Oise.

Article 8 : Le Secrétaire Général de la préfecture de l'Oise, le Sous-Préfet de Senlis, le Directeur général de l'agence régionale de santé Hauts-de-France, la maire de Crépy-en-Valois, et les agents et officiers de police judiciaire sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

BEAUVAIS, le 20 DEC. 2024
Pour le Préfet et par délégation,
Le Secrétaire Général


Frédéric BOVET

Annexes :

- articles L.511-1 à L.511-22 ; L.521-1 à L.521-4 et R.511-1 à R.511-13 du C.C.H,
- article L.1331-22 à L 1331-23 du C.S.P

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif, soit gracieux auprès du Préfet (1, place de la préfecture - 60022 BEAUVAIS), soit hiérarchique, auprès du ministre chargé de la santé (direction générale de la santé - Bureau EA 2 - 14, avenue Duquesne - 75350 Paris 07 SP), dans un délai de deux mois à compter de sa notification. L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Outre les recours gracieux et hiérarchique, un recours contentieux peut être déposé auprès du tribunal administratif d'Amiens, 14, rue Lemerchier - 80011 AMIENS Cedex ou via l'application Télérecours citoyens accessible par le site <https://www.telerecours.fr>, 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.