

**Arrêté préfectoral de traitement de l'insalubrité du logement
situé au 4^e étage, porte 10
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 santé publique, notamment ses articles L.1331-22 à L.1331-24 et R.1331-14 à R.1331-78 ;

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 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 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 l'arrêté préfectoral du 20 décembre 2024 portant sur un danger imminent, manifeste ou constaté pour la santé ou la sécurité physique des occupants du logement sis 31 Avenue Gérard de Nerval, étage 4, porte 10 - 60800 Crépy-en-Valois ;

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, référence cadastrale : AI253, propriété de l'OPAC de l'Oise, domiciliée sis 9 Avenue du Beauvaisis PAE du Haut Villé - 60000 BEAUVAIS

Vu les observations formulées le 30 janvier 2025 par la commission spécialisée du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne 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 ;

Considérant le courrier du 19/12/2024 adressé en recommandé avec accusé réception à l'OPAC de l'Oise, notifiant la procédure contradictoire fondée sur les motifs qui ont conduit à mettre en œuvre une procédure de traitement de l'insalubrité sur le logement situé 31 Avenue Gérard de Nerval 4^e étage - 60800 Crépy-en-Valois et l'invitant à présenter ses observations avant le 22/01/2025 ;

Considérant l'absence de réponse formulée par l'OPAC de l'Oise ;

Considérant le rapport du Directeur général constatant que ce logement est insalubre et qu'il présente un danger ou un risque pour la santé ou la sécurité physique des personnes, compte tenu des désordres suivants :

- Dégradation de la couverture et/ou de ses accessoires ;
- Présence d'humidité dans le logement ;
- Présence de traces d'infiltrations d'eau ;
- Présence de moisissures > 3 m² ;
- Divers désordres électriques ;
- Détecteur avertisseur autonome de fumée non fonctionnel ;
- Présence de matériaux susceptibles de contenir de l'amiante.

Considérant l'insalubrité au sens des articles L.1331-22 du Code de la santé publique, le logement situé au 4^e étage, porte 10 présente des insuffisances et des désordres constituant des risques sanitaires d'atteinte à la santé et à la sécurité physique des personnes, à savoir :

- Risques de survenue ou d'aggravation de pathologies notamment maladies pulmonaires, asthmes et allergies : Confort thermique, Humidité, Présence d'allergènes ;
- Risques de survenue d'accidents : Chocs électriques, Incendies, Explosion ;
- Risque de propagation d'incendie et d'intoxication au monoxyde de carbone ;
- Risque d'électrisation ou d'électrocution, de brûlures et d'incendie ;
- Risque de survenue de maladies spécifiques : risques amiante et autres fibres minérales ;
- Risque d'accident et de chute.

Considérant dès lors, qu'il y a lieu d'ordonner les mesures pour faire cesser ces dangers dans un délai fixé ;

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

ARRÊTE

Article 1 : Le logement situé 4^e étage porte 10 sis 31 Avenue Gérard de Nerval - 60800 Crépy-en-Valois, référence cadastrale : AI253 propriété de l'OPAC de l'Oise domiciliée 9 Avenue du Beauvaisis PAE du Haut Villé - 60000 BEAUVAIS, est déclaré insalubre.

Article 2 : Afin de traiter le danger imminent pour la santé ou la sécurité physique des occupants, les mesures suivantes ont été prescrites dans l'arrêté du 20 décembre 2024, ces mesures devaient être réalisées dans un délai de trois mois à compter de la notification de l'arrêté soit au plus tard le 24 mars 2025 :

- 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.

En complément de ces mesures et afin de traiter l'insalubrité constatée, la personne mentionnée à l'article 1^{er} est tenue de réaliser dans les règles de l'art et dans un délai de 6 mois à compter de la notification du présent arrêté, les mesures suivantes :

- Procéder à la réparation, au remplacement ou à la mise en place des parois intérieures (sol, plafond, cloison, portes intérieures ...) stables et sécurisées ;
- Faire vérifier la sécurité de l'installation électrique et procéder, si nécessaire à sa sécurisation, par un professionnel qualifié et fournir une attestation de conformité par un organisme agréé ;
- Remplacer le détecteur de fumée ;
- Fournir l'état de l'installation intérieure de gaz ;
- Fournir l'état de l'installation intérieure d'électricité.

Si des désordres similaires à ceux constatés dans le logement visité se retrouvent dans les logements non visités, il conviendra d'y remédier dans les mêmes délais.

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.

Indépendamment de l'application du Code de la santé publique et du règlement sanitaire départemental, il est rappelé que le propriétaire doit garantir la conformité de l'immeuble au regard des règles de sécurité incendie propres aux immeubles collectifs.

Article 3 : Compte tenu de la nature et de l'importance des désordres constatés et du danger encouru par les occupants, les locaux aménagés dans l'immeuble sis 31 Avenue Gérard de Nerval - 60800 Crépy-en-Valois – référence cadastrale AI253 ont été interdits temporairement à l'habitation et à toute utilisation dans les 2 mois suivants la notification de l'arrêté préfectoral d'urgence dans l'insalubrité soit à partir du 20 février 2025 et jusqu'à la mainlevée de l'arrêté de traitement de l'insalubrité.

Article 4 : 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 défallants comporte, outre le montant des dépenses recouvrables, un montant forfaitaire de 8 % de ces dépenses.

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, reproduit en annexe de l'arrêté.

Article 5 : Lorsque le logement devient inoccupé et libre de location après la date de l'arrêté pris sur le fondement du premier alinéa de l'article L.511-11 du code de l'habitation et de la construction, la personne tenue d'exécuter les mesures prescrites à l'obligation de les réaliser dans le délai fixé par l'arrêté. L'autorité compétente peut prescrire ou faire exécuter d'office, aux frais de cette personne, les mesures prescrites et toutes mesures nécessaires pour empêcher l'accès et l'usage du lieu, faute pour cette dernière d'y avoir procédé. Les mesures prescrites 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 même code.

Article 6 : Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des sanctions pénales définies à l'article L.511-22 du Code de la construction et de l'habitation.

Le non-respect des dispositions protectrices des occupants, mentionnées à l'article 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 même Code.

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.

Les articles relatifs aux dispositions pénales et au droit des occupants sont reproduits en annexe de l'arrêté.

Article 7 : La mainlevée du présent arrêté de traitement de l'insalubrité ne pourra être prononcée qu'après constatation par les agents compétents de la réalisation de toutes les mesures et travaux prescrits à l'article 2. La personne mentionnée à l'article 1er tient à la disposition de l'administration tous les justificatifs attestant de la parfaite réalisation des travaux.

Article 8 : 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 9 : Le présent arrêté est publié au fichier immobilier dont dépend l'immeuble. Il est transmis à la maire de Crépy-en-Valois, à l'établissement public de coopération intercommunale 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 10 : 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 26 MARS 2025

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.