

Compte-rendu du Conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques

**Service environnement
et prévention des risques**

**Préfecture de la Loire
Salle Lucien Neuwirth**

01/12/ 2020

PARTICIPANTS :

FORMATION INSALUBRITÉ

ÉTAIENT PRÉSENTS

- M. PARTRAT Yves, Conseiller départemental, représentant l'ordre des médecins
- Mme METAY Béatrice, représentant le service Environnement et prévention des risques à la direction départementale de la protection des populations (DDPP)
- Mme ALLARD Cécile ingénieure du Génie Sanitaire, responsable du pôle santé publique à la délégation départementale de l'agence régionale de santé Auvergne - Rhône-Alpes (ARS)
- Mme MENET, inspectrice de salubrité, représentant le Service Communal d'Hygiène et de Santé (SCHS), de la Ville de Saint-Etienne,
- M. THOLLET Joël, représentant la direction départementale des territoires - service urbanisme (DDT)
- M. TABOUROT Denis, directeur de l'ADIL
- M. BARRIER Stéphane, représentant la direction départementale de la cohésion sociale (DDCS)

ONT DONNÉ MANDAT

- Mme PLATEL Céline, sous préfète, directrice de Cabinet, à M. MICHAUD Thomas, secrétaire général de la préfecture de la Loire
- M. FRECHET Daniel, conseiller départemental, à M. PARTRAT Yves, conseiller départemental, représentant l'ordre des médecins
- M. GACHET Gérald, chef du service environnement et prévention des risques (DDPP) à Mme METAY Béatrice, représentant le service Environnement et prévention des risques à la direction départementale de la protection des populations (DDPP)
- M. REDAUD Louis, chef de service représentant la direction départementale des territoires - service eau-environnement (DDT), à Mme ALLARD, Cécile ingénieure du Génie Sanitaire, responsable du pôle santé publique à la délégation départementale de l'agence régionale de santé Auvergne - Rhône-Alpes (ARS).

SONT EXCUSÉS

- M. MOULLIER Lucien, représentant la CDAFAL
- M. GENEVRIER Guillaume, représentant l'ordre des architectes

Le 1^{er} décembre 2020 à 15h00, M. MICHAUD, secrétaire général a présidé le conseil départemental de l'environnement, des risques sanitaires et technologiques qui s'est réuni à la préfecture de la Loire.

M. MICHAUD soumet à l'approbation du conseil, le compte-rendu de réunion du 3 novembre 2020 qui est approuvé à l'unanimité.

Les dossiers inscrits à l'ordre du jour du conseil départemental de l'environnement, des risques sanitaires et technologiques pour la **FORMATION INSALUBRITÉ** sont les suivants :

1 - Déclaration d'insalubrité réparable d'un logement sis Le Picard Sud - 1354, route de Lyon - 42470 St Symphorien-de-Lay - référence cadastrale F 949, appartenant à la SCI la Côte, représentée par M. COSTANZO

2 - Déclaration d'insalubrité réparable d'un logement situé au R+4 sur rue (lot 21), de l'immeuble sis 16, rue Beaubrun à St Etienne - parcelle 218 OW 8, appartenant à la SCI JIM, sise 99, Avenue Jean Mermoz - 69008 LYON

3 - Déclaration d'insalubrité réparable des parties communes de l'immeuble sis 19, rue Basson à Saint-Etienne - parcelle 2018 OY 9, appartenant à : Mme et M. HSSAID, domiciliés 19, rue Basson à Saint-Etienne, Mme SOLLIER et M. SACKUR, domiciliés 19, rue Basson à Saint-Etienne et Mme PFISTER, domiciliée 15, rue Honoré Euzet à Sète (34200)

FORMATION INSALUBRITÉ

**PRÉFECTURE DE LA LOIRE
DIRECTION DÉPARTEMENTALE DE LA PROTECTION DES POPULATIONS
ENVIRONNEMENT ET PRÉVENTION DES RISQUES**

**CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE L'ENVIRONNEMENT
DES RISQUES SANITAIRES ET TECHNOLOGIQUES**

1 - Déclaration d'insalubrité rémissible d'un logement sis Le Picard Sud, sis 1354, route de Lyon - 42470 St Symphorien-de-Lay - référence cadastrale F 949, appartenant à la SCI La Côte, représentée par M. COSTANZO, sise 6, rue Jacques Prévert - 69140 Rillieux-la-Pape.

Mme ALLARD, ingénieure du Génie Sanitaire, responsable du pôle santé publique à la délégation départementale de l'agence régionale de santé Auvergne - Rhône-Alpes (ARS), présente le rapport en date du 12 octobre 2020, concernant la déclaration d'insalubrité rémissible d'un logement sis Le Picard Sud - 1354, route de Lyon à St Symphorien-de-Lay - référence cadastrale F 949, appartenant à la SCI La Côte, représentée par M. COSTANZO, sise 6, rue Jacques Prévert - 69140 Rillieux-la-Pape.

Un arrêté préfectoral a déjà été pris sur ce logement afin de traiter les travaux urgents à réaliser. Dans ce cadre, la DDT a été sollicitée par l'ARS pour engager les travaux d'office, le propriétaire n'ayant pu les mener à bien dans leur totalité du fait de l'encombrement du logement.

Le dialogue avec le propriétaire et la locataire est difficile. Chacun a sa part de responsabilité et l'occupante dont le logement est très encombré, ne facilite pas l'intervention des artisans bien qu'elle reste dans son droit. La DDT travaille en collaboration avec le travailleur social et va voir comment traiter cette affaire avec la mairie. Ce qui est important c'est de trouver une solution pour permettre à l'occupante de sortir du logement et inviter le propriétaire à faire une offre de logement, dans le cadre de l'arrêté préfectoral d'insalubrité qui va être pris, pour pouvoir réaliser les travaux. Cela paraît être la seule solution.

L'ARS ajoute que l'interdiction d'habiter stipulée dans le projet d'arrêté préfectoral est liée spécifiquement au besoin de désencombrement du logement pour pouvoir effectuer les travaux correctement. La locataire et le propriétaire sont déjà engagés dans un processus judiciaire. En 1^{ère} instance la locataire a eu gain de cause. Le jugement en appel est attendu pour 2021.

Le dossier est soumis au vote des membres.

**PRÉFECTURE DE LA LOIRE
DIRECTION DÉPARTEMENTALE DE LA PROTECTION DES POPULATIONS
ENVIRONNEMENT ET PRÉVENTION DES RISQUES**

**CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE L'ENVIRONNEMENT
DES RISQUES SANITAIRES ET TECHNOLOGIQUES**

Déclaration d'insalubrité rémissible d'un logement sis Le Picard Sud, sis 1354, route de Lyon - 42470 St Symphorien-de-Lay - référence cadastrale F 949, appartenant à la SCI La Côte, représentée par M. COSTANZO, sise 6, rue Jacques Prévert - 69140 Rillieux-la-Pape

**AVIS DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE L'ENVIRONNEMENT
DES RISQUES SANITAIRES ET TECHNOLOGIQUES
DU 1^{er} DECEMBRE 2020**

Après en avoir délibéré, sur proposition de son président, la formation spécialisée du conseil départemental de l'environnement, des risques sanitaires et technologiques se prononce sur la réalité et les causes de l'insalubrité rémissible d'un logement situé 1354, route de Lyon - 42470 St Symphorien-de-Lay - référence cadastrale F 949, appartenant à la SCI La Côte, représentée par M. COSTANZO, sise 6, rue Jacques Prévert - 69140 Rillieux-la-Pape, notamment aux motifs suivants :

- Risques de survenue ou d'aggravation de pathologies notamment maladies cardio-vasculaires, maladies pulmonaires et allergies :

Défaut de ventilation
Défaut de chauffage
Défaut d'isolation thermique
Manifestations d'humidité avec développement de moisissures

- Risques de survenue ou d'aggravation de pathologies notamment maladies infectieuses ou parasitaires :

Mauvaise évacuation des eaux usées
Absence d'équipements sanitaires suffisants
Présence de rats et/ou souris
Présence d'animaux de compagnie en grand nombre

- Risques de survenue d'accidents :

Risque de chute des personnes
Risque d'incendie
Risque d'électrocution

- Risques d'atteinte à la santé mentale :

Eclairage naturel insuffisant dans les pièces principales
Hauteur sous plafond insuffisant dans une pièce principale

Adopte les conclusions du rapporteur et émet un avis favorable à l'unanimité à la déclaration d'insalubrité réparable d'un logement situé 1354, route de Lyon - 42470 St Symphorien-de-Lay - référence cadastrale F 949, appartenant à la SCI La Côte, représentée par M. COSTANZO, ou de ses ayants droit.

Afin de remédier à cette insalubrité, le propriétaire devra réaliser dans un délai de 12 mois, les mesures énoncées dans l'arrêté préfectoral proposé :

Au niveau du logement :

- Rechercher les causes de l'humidité et y remédier ;
- Si nécessaire, mettre en conformité l'installation électrique ;
- Mettre en place une isolation thermique correcte pour l'ensemble du logement ;
- Réévaluer l'éclairage naturel du logement après désencombrement et prendre toute disposition pour assurer un éclairage naturel suffisant dans les pièces principales ;
- Réorganiser le logement de façon à ce que les pièces principales disposent d'une hauteur sous plafond suffisante ;
- Faire vérifier le système de ventilation du logement notamment la VMC et, assurer une ventilation adaptée ;
- Remettre en état les installations sanitaires défectueuses ;
- Contrôler l'état du réseau d'évacuation des eaux usées au niveau de la cuisine et, le cas échéant, assurer une évacuation conforme des eaux usées.

Au niveau des parties communes :

- Mettre en sécurité l'installation électrique,
- Vérifier l'état de la toiture et du système d'écoulement des eaux pluviales,
- Aménager un local poubelle.

De plus, les logements devront répondre aux normes d'équipement du logement Décent définies par le décret n° 2002-120 du 30/01/02.

Ces travaux doivent être réalisés :

- dans le respect des dispositions de la réglementation relative à la protection des travailleurs et notamment contre les risques d'intoxication par le plomb présent dans les peintures et d'inhalation de fibres d'amiante ;
- dans le respect des dispositions d'urbanisme et les servitudes de protection des patrimoines existants ;
- selon les règles de l'art applicables.

**PRÉFECTURE DE LA LOIRE
DIRECTION DÉPARTEMENTALE DE LA PROTECTION DES POPULATIONS
ENVIRONNEMENT ET PRÉVENTION DES RISQUES**

**CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE L'ENVIRONNEMENT
DES RISQUES SANITAIRES ET TECHNOLOGIQUES**

2 - Déclaration d'insalubrité remédiable d'un logement situé au R+4 sur rue (lot 21), de l'immeuble sis 16, rue Beaubrun à St Etienne - parcelle 218 OW 8, appartenant à la SCI JIM, sise 99, Avenue Jean Mermoz - 69008 LYON

Me GABRIEL Claire-Sophie, avocate, représentant la SCI JIM est introduite dans la salle.

Mme MENET, inspectrice de salubrité, représentant le Service Communal d'Hygiène et de Santé (SCHS), de la Ville de Saint-Etienne, présente le rapport en date du 5 octobre 2020 concernant la déclaration d'insalubrité remédiable d'un logement situé au R+4 sur rue (lot 21), de l'immeuble sis 16, rue Beaubrun à St Etienne - parcelle 218 OW 8, appartenant à la SCI JIM, sise 99, Avenue Jean Mermoz - 69008 LYON.

Me GABRIEL indique que certains travaux ont été réalisés avec factures à l'appui, notamment l'installation d'une chaudière ainsi que des travaux d'électricité. Elle précise également que les toilettes ne donnent pas directement dans la cuisine, mais sont séparées par une cloison. Par ailleurs, la ventilation a été vérifiée conforme. En revanche, il est difficile pour la SCI JIM d'apporter un moyen de luminosité suffisant et une vue horizontale à ce logement, car il n'y a pas de réponse technique pour résoudre ce problème.

Monsieur le secrétaire général remarque que d'autres désordres ont été constatés par le SCHS, notamment en ce qui concerne la porte d'entrée non étanche à l'air et demande si la SCI JIM peut apporter des éléments de réponse à ce sujet.

Me GABRIEL répond par la négative.

La DDT précise que des travaux d'urgence ont été effectués d'office par la DDT. Effectivement, l'opérateur mandaté par cap métropole a renvoyé à la DDT les travaux qui avaient besoin d'être réalisés, notamment l'installation d'une chaudière, ce qui a été fait. L'opération est maintenant terminée. Cet arrêté préfectoral a été exécuté et la DDT va mettre la créance en place vis-à-vis du propriétaire.

L'ADIL s'interroge sur le fait qu'il y a eu un manque de volonté de la part de la SCI JIM qui a laissé faire des travaux d'office, même si effectivement, tout n'est pas possible techniquement comme par exemple la création d'une tropézienne. L'ADIL s'interroge sur la volonté réelle de la SCI JIM à réaliser les travaux qu'il reste à faire.

Me GABRIEL répond qu'il est possible de faire des travaux pour ouvrir les velux mais confirme qu'il n'est pas possible techniquement de créer une tropézienne.

L'ADIL répond que lorsque les services administratifs sont interpellés, un certain nombre de discussions a lieu entre chaque partie pour trouver une solution à l'amiable. Si le dossier passe en CODERST, c'est qu'il ne s'agit pas uniquement d'un problème de financement mais aussi un problème de responsabilité sur le maintien du patrimoine de la part du propriétaire.

Me GABRIEL répond que les artisans ont effectué des travaux en électricité mais ont rencontré des difficultés pour contacter la locataire. Il a donc été difficile de mettre en œuvre en terme de travaux, une solution pour supprimer le risque de choc frontal pour accéder aux WC.

L'ADIL demande si le logement est loué depuis longtemps car lorsqu'on loue un logement, le propriétaire doit s'interroger pour savoir si le bien acquis répond aux règles définies sur la décence du logement stipulées par le décret relatif aux surfaces et volumes.

La DDT complète l'intervention de l'ADIL en ajoutant que la DDT travaille dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain avec cap métropole. Le propriétaire peut présenter un projet de travaux. Il n'y a aucune difficulté à élaborer un programme de travaux. La DDT ajoute que la chaudière était de mauvaise qualité. Cap métropole, l'opérateur qui est sur le quartier doit pouvoir être en lien avec les propriétaires pour permettre l'exécution des travaux. La DDT invite la SCI JIM à contacter cap métropole pour que les difficultés mises en évidence se régulent sans difficulté.

Me GABRIEL répond qu'elle signifiera cette information à son client.

L'ADIL indique qu'il n'y a aucune raison de penser qu'il y a des difficultés, car l'opérateur est là pour assister le propriétaire et un financement peut être alloué à ce dernier. L'ADIL est interpellée par la lenteur avec laquelle la SCI JIM a réagi. Cette agence a laissé l'Etat intervenir à sa place pour effectuer des travaux. La solution est qu'il faut que le locataire cesse de payer le loyer, que la SCI JIM procède au relogement temporaire du locataire mais aussi qu'elle prenne conscience qu'elle peut avoir un patrimoine valorisé pour un moindre coût.

Monsieur le secrétaire général s'interroge sur quatre propositions notifiées dans le rapport du SCHS :

- en ce qui concerne la séparation entre la cuisine et les toilettes, l'ARS répond qu'il y a une communication directe et un risque de choc avec un coup de tête de 1,42m pour accéder aux WC.

Monsieur le secrétaire général demande, d'une part, comment il est possible d'enlever la poutre pour supprimer le coup de tête, et d'autre part, s'il est nécessaire d'installer une porte ou d'effectuer d'autres travaux pour résoudre le problème de communication directe entre la cuisine et les toilettes.

L'ARS répond qu'une réorganisation des pièces du logement est possible étant donné que la salle d'eau n'est pas à proximité des toilettes. Ces dernières peuvent donc être relocalisées à proximité de la salle d'eau ce qui règle le problème du coup de tête ainsi que la communication directe avec la cuisine

- en ce qui concerne la conformité des superficies des pièces de vie, monsieur le secrétaire général souligne qu'elle est liée à la surface globale du bien.

L'ARS indique qu'une pièce doit avoir au moins une surface de 9m² à une hauteur sous plafond supérieure à 2,2 m. Cet appartement possède 3 chambres. Il est donc possible de diminuer le nombre de pièces pour pouvoir respecter le critère de superficie des pièces de vie.

- en ce qui concerne l'absence de vue horizontale et l'éclairage naturel insuffisant, l'ADIL et l'ARS indiquent que d'autres solutions peuvent être envisagées si la tropézienne n'est pas possible (agrandissement des velux, mise en place d'un chien assis, ...)

Globalement des solutions existent mais il faut repenser la reconfiguration d'une partie de l'appartement, ce qui ne représentera pas un coût excessif puisque l'on ne touchera pas au gros œuvre.

L'ADIL partage l'analyse de l'ARS. La distribution des pièces est incohérente et le réaménagement n'est pas difficile à mettre en place. En revanche en ce qui concerne l'éclairage, l'ADIL propose d'agrandir un certain nombre d'ouvertures sur la toiture. L'ADIL qui travaille aussi avec cap métropole invite la SCI JIM à présenter un dossier auprès de cet opérateur qui a pour mission de revaloriser le secteur et d'accompagner l'agence dans son projet.

Le dossier est soumis au vote des membres.

**PRÉFECTURE DE LA LOIRE
DIRECTION DÉPARTEMENTALE DE LA PROTECTION DES POPULATIONS
ENVIRONNEMENT ET PRÉVENTION DES RISQUES**

**CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE L'ENVIRONNEMENT
DES RISQUES SANITAIRES ET TECHNOLOGIQUES**

Déclaration d'insalubrité rémissible d'un logement situé au R+4 sur rue (lot 21), de l'immeuble sis 16, rue Beaubrun à St Etienne - parcelle 218 OW 8, appartenant à la SCI JIM, sise 99, Avenue Jean Mermoz - 69008 LYON

**AVIS DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE L'ENVIRONNEMENT
DES RISQUES SANITAIRES ET TECHNOLOGIQUES
DU 1^{er} DECEMBRE 2020**

Après en avoir délibéré, sur proposition de son président, la formation spécialisée du conseil départemental de l'environnement, des risques sanitaires et technologiques se prononce sur la réalité et les causes de l'insalubrité rémissible d'un immeuble situé au R+4 sur rue (lot 21), de l'immeuble sis 16, rue Beaubrun à St Etienne - parcelle 218 OW 8, appartenant à la SCI JIM, sise 99, Avenue Jean Mermoz - 69008 LYON, notamment aux motifs suivants :

- Risques de survenue ou d'aggravation de pathologies notamment maladies cardio-vasculaire, maladies pulmonaires et allergies :
 - Absence de chauffage
 - Présence de moisissures et traces d'infiltrations
 - Ventilation non conforme
 - Porte d'entrée non étanche à l'air
- Risque d'intoxication au monoxyde de carbone
 - Chaudière défectueuse
- Risques d'incendie ou d'électrocution :
 - Suspicion d'absence de disjoncteur différentiel
- Risque d'atteinte à la santé mentale :
 - Absence de vue horizontale
 - Éclairage naturel insuffisant
 - Chambre < 7m²
- Risque de survenue de maladies infectieuses :
 - Communication directe entre WC et cuisine
- Risques de choc :
 - Coup de tête à 1,42m pour accéder au WC

Adopte les conclusions du rapporteur et émet un avis favorable à l'unanimité à la déclaration d'insalubrité remédiable d'un logement situé au R+4 sur rue, sis 16 rue Beaubrun à Saint-Étienne - références cadastrales 218 OW8, propriété SCI JIMX, 99 avenue Jean Mermoz- 69008 LYON.

Afin de remédier à cette insalubrité, le propriétaire devra réaliser dans un délai de 9 mois, les mesures énoncées dans l'arrêté préfectoral proposé :

- Supprimer la communication entre les sanitaires et la cuisine
- Supprimer le risque de choc frontal pour accéder au WC
- Rechercher la cause d'humidité et y remédier et remettre en état les surfaces dégradées
 - Rechercher les causes d'infiltrations et y remédier et remettre en état les surfaces dégradées
 - Installer des dispositifs de ventilation suffisants, efficaces et permanents dans l'ensemble des pièces de service
 - Rendre étanche à l'air la porte d'entrée et à l'eau les velux
 - Rendre conforme les superficies des pièces de vie
 - Garantir par tout moyen une luminosité suffisante et une vue horizontale

De plus, les logements devront répondre aux normes d'équipement du logement Décent définies par le décret n°2002-120 du 30/01/2002.

Désordres traités dans le cadre de l'arrêté d'urgence 2019-081 du 23/12/2019 en application de l'article L1331-26-1 :

- Assurer la mise en sécurité de l'installation électrique
- Mettre en place une installation de chauffage permanent et sécuritaire

Ces travaux devront être réalisés :

- dans le respect des dispositions de la réglementation relative à la protection des travailleurs et notamment contre les risques d'intoxication par le plomb présent dans les peintures et d'inhalation de fibres d'amiante ;
- dans le respect des dispositions d'urbanisme et les servitudes de protection des patrimoines existants ;
- selon les règles de l'art applicables.

**PRÉFECTURE DE LA LOIRE
DIRECTION DÉPARTEMENTALE DE LA PROTECTION DES POPULATIONS
ENVIRONNEMENT ET PRÉVENTION DES RISQUES**

**CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE L'ENVIRONNEMENT
DES RISQUES SANITAIRES ET TECHNOLOGIQUES**

3 - Déclaration d'insalubrité remédiable des parties communes de l'immeuble sis 19, rue Basson à Saint-Etienne - parcelle 2018 OY 9, appartenant à : Mme et M. HSSAID, domiciliés 19, rue Basson à Saint-Etienne, Mme SOLLIER et M. SACKUR, domiciliés 19, rue Basson à Saint-Etienne et Mme PFISTER, domiciliée 15, rue Honoré Euzet à Sète (34200)

M. SACKUR et Mme HSSAID, propriétaires sont introduits dans la salle.

Mme MENET, inspectrice de salubrité, représentant le Service Communal d'Hygiène et de Santé (SCHS), de la Ville de Saint-Etienne, présente le rapport en date du 9 octobre 2020, concernant la déclaration d'insalubrité remédiable des parties communes de l'immeuble sis 19, rue Basson à Saint-Etienne - parcelle 2018 OY 9, appartenant à : Mme et M. HSSAID, domiciliés 19, rue Basson à Saint-Etienne, Mme SOLLIER et M. SACKUR, domiciliés 19, rue Basson à Saint-Etienne et Mme PFISTER, domiciliée 15, rue Honoré Euzet à Sète (34200).

M. SACKUR ne conteste pas l'arrêté préfectoral. L'ensemble des copropriétaires est d'accord sur ce point mais il existe un problème d'entente sur la manière de mettre en œuvre les travaux. Un accord est en train de voir le jour. Il ajoute que lors de la vente, l'ancien propriétaire s'était engagé à réaliser les travaux, engagement qu'il n'a pas tenu.

Monsieur le secrétaire général invite les propriétaires à évoquer leurs remarques si quelques travaux énoncés dans l'arrêté préfectoral leur semble contestables.

Mme HSSAID répond que le délai de dix mois pour effectuer les travaux est correct. Ces derniers avaient commencé mais ont été stoppés par le contexte de crise sanitaire.

L'ADIL demande aux propriétaires s'ils sont propriétaires occupants et si c'est le propriétaire bailleur qui a une part de responsabilité quant au refus de réaliser les travaux.

Les propriétaires répondent par la négative. C'est entre copropriétaires qu'il y a eu divergence.

L'ADIL indique que pour accompagner les copropriétaires, des décisions doivent être prises par la copropriété et mises en œuvre par le syndic. Cap métropole peut également les accompagner sur le financement des travaux, entre autre.

M. THOLLET, représentant la DDT souligne le travail effectué en partenariat avec la Ville de Saint-Etienne depuis quelques années et qui aujourd'hui a porté ses fruits.

Le dossier est soumis au vote des membres.

PRÉFECTURE DE LA LOIRE
DIRECTION DÉPARTEMENTALE DE LA PROTECTION DES POPULATIONS
ENVIRONNEMENT ET PRÉVENTION DES RISQUES

CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE L'ENVIRONNEMENT
DES RISQUES SANITAIRES ET TECHNOLOGIQUES

Déclaration d'insalubrité remédiable des parties communes de l'immeuble sis 19, rue Basson à Saint-Etienne - parcelle 2018 OY 9, appartenant à : Mme et M. HSSAID, domiciliés 19, rue Basson à Saint-Etienne, Mme SOLLIER et M. SACKUR, domiciliés 19, rue Basson à Saint-Etienne et Mme PFISTER, domiciliée 15, rue Honoré Euzet à Sète (34200)

AVIS DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE L'ENVIRONNEMENT
DES RISQUES SANITAIRES ET TECHNOLOGIQUES
DU 1^{er} DECEMBRE 2020

Après en avoir délibéré, sur proposition de son président, la formation spécialisée du conseil départemental de l'environnement, des risques sanitaires et technologiques se prononce sur la réalité et les causes de l'insalubrité remédiable des parties communes de l'immeuble sis 19, rue Basson à Saint-Etienne - parcelle 2018 OY 9, appartenant à : Mme et M. HSSAID, domiciliés 19, rue Basson à Saint-Etienne, Mme SOLLIER et M. SACKUR, domiciliés 19, rue Basson à Saint-Etienne et Mme PFISTER, domiciliée 15, rue Honoré Euzet à Sète (34200), notamment aux motifs suivants :

- Risques de survenue ou d'aggravation de pathologies notamment maladies cardio-vasculaire, maladies pulmonaires et allergies :
 - Présence d'une fenêtre vétuste et sans vitre au 2^{ème} étage
 - Joints en façade en mauvais état, effritement du crépis
 - Absence d'isolation aux niveau des caves et de la toiture.
 - Toiture fuyante et infiltrations
 - Résurgence d'eau au niveau du sous-sol qui favorise le développement de moisissure
- Risque d'atteinte à la santé mentale :
 - Revêtements dégradés, briques apparentes, entretien difficile
 - Défaut de fermeture de la porte d'entrée de l'immeuble
- Risques de survenue ou d'aggravation de pathologies notamment maladies infectieuses et parasitaires :
 - Évacuation des eaux usées et pluviales non-conforme et en mauvais état
 - Absence local poubelles
- Risque d'incendie ou de propagation d'incendie :
 - Encombrement des éléments communs (déchets et mobiliers)
 - Absence de sécurité du réseau gaz

- Risques d'électrocution et de survenue d'accident :
Défaut de fonctionnement de l'éclairage, installation électrique vétuste, non protégée,
- Risque de saturnisme
Diagnostic plomb non fourni mais présence de peintures écaillées et bâti datant d'avant 1949
- Risque de chute de personnes:
Garde-corps de la montée d'escalier non réglementaire
Affaiblissement de la structure porteuse et affaissement du plancher du RDC
Déformation du mur de soutènement en pierre de la cour
Crépis de cheminée dégradé
- Risques de survenue de cancers des poumons, de la pleùve et de fibroses :
Diagnostic amiante non fourni

Adopte les conclusions du rapporteur et émet un avis favorable à l'unanimité à la déclaration d'insalubrité réparable des parties communes du bâtiment, sis 19 rue de Basson à Saint-Étienne - références cadastrales 218 OY 9, copropriété dont le syndic bénévole est représenté par Mr Sackur, ou de ses ayants droits

Afin de remédier à cette insalubrité, le propriétaire devra réaliser dans un délai de 18 mois, les mesures énoncées dans l'arrêté préfectoral proposé :

- Faire contrôler la charpente et la couverture, procéder le cas échéant aux traitements et aux réparations en conséquence : un professionnel qualifié devra attester de leur bon état
- Rechercher l'origine de la résurgence d'eau dans les caves et y remédier
- Remettre en état le mur en pierre sur cour
- Purger les murs de façade et la souche de cheminée pour éviter tout risque de chute et reprendre des enduits de façades pour protéger les murs des intempéries et rendre étanche la façade
- Mettre en conformité les réseaux d'évacuation des eaux pluviales, eaux grises et eaux usées, notamment : réparation des descentes d'eaux pluviales dégradées, séparation complète des réseaux d'eaux usées, eaux grises des eaux pluviales, réparer les fuites des descentes d'eaux pluviales et l'humidité survenue suite à des descentes fuyardes
- Faire vérifier la solidité des planchers par un bureau d'étude structure et le cas échéant procéder à des travaux de confortement durable
- Contrôler, assurer la mise en sécurité de l'installation électrique et fournir l'attestation de conformité consuel sur les communs.
- Permettre un éclairage suffisant et permanent des communs
- Remettre en état les surfaces dégradées (plafonds, murs, sols, escaliers)
- Procéder à l'enlèvement des encombrants et déchets divers présents dans les éléments communs (caves, palier d'escalier et grenier)
- Mettre en place des huisseries et menuiseries fonctionnelles, sécurisées et étanches à l'eau et à l'air
- Faire réaliser un Constat de Risques d'Exposition au Plomb, et en supprimer les risques si nécessaire
- Faire réaliser un diagnostic amiante et en supprimer les risques si nécessaire
- Création d'un local poubelles aux normes en vigueur
- Faire vérifier les colonnes montantes gaz, en supprimer tous les risques relatifs au risque d'incendie et de dégradation.
- Réaliser tous les travaux nécessaires au traitement des désordres non apparents au moment des constats réalisés par les services compétents

De plus, les parties communes devront répondre aux normes d'équipement définies par le Décret décence n° 2002-120 du 30/01/02.

- Mettre en conformité les garde-corps ;
- Isolation des parties communes
- Sécuriser la porte d'entrée

Ces travaux devront être réalisés :

- dans le respect des dispositions de la réglementation relative à la protection des travailleurs et notamment contre les risques d'intoxication par le plomb présent dans les peintures et d'inhalation de fibres d'amiante ;
- dans le respect des dispositions d'urbanisme et les servitudes de protection des patrimoines existants ;
- selon les règles de l'art applicables.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 16h30.

Le Président

 Thomas MICHAUD

Prochaine réunion le : mardi 2 février 2021

Standard : 04 77 43 44 44

Télécopie : 04 77 43 53 02

courriel : ddpp@loire.gouv.fr

Site internet : www.loire.gouv.fr

Immeuble "Le Continental" 10 rue Claudius Buard CS 40272 - 42014 Saint-Etienne Cedex 2

