



**PRÉFET
DU LOIRET**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
de la Protection des Populations
Sécurité de l'Environnement Industriel**

Affaire suivie par Antoinette RICHAUME
Assistante technique
Tél : 02 38 42 42 84
Mél : antoinette.richaume@loiret.gouv.fr

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

Séance du jeudi 27 février 2020

PROCÈS-VERBAL

Le Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques s'est réuni le 27 février 2020 à 9h15, à la Préfecture du Loiret, sous la présidence de Monsieur PIERRAT, Secrétaire général adjoint de la Préfecture pour les 2 dossiers d'insalubrité et de Monsieur ALLIÉ, Directeur départemental adjoint de la Protection des Populations du Loiret pour les 2 dossiers de chambres funéraires.

DOSSIER D'INSALUBRITÉ

29 impasse de l'Étang, commune de Bricy (logement du rez-de-chaussée)
Propriétaire : SCI D.H.A IMMO représentée par Monsieur DUMUID Nicolas
Occupants : Mesdames Marie

Le dossier est présenté par Madame Céline DUPRÉ de l'Agence Régionale de Santé (ARS), en présence du propriétaire, Monsieur DUMUID.

Monsieur DUMUID apporte des compléments sur plusieurs points :

- il informe que le garage n'est pas mentionné dans le bail ; il a été prêté à titre gracieux. Il a été vendu il y a 4 ou 5 ans. Depuis une chambre et la buanderie sont remplies de cartons,
 - concernant le dégât des eaux, une société est intervenue à sa demande pour faire des travaux et non à celle du locataire,
 - il n'a pas laissé les locataires pendant 2 ans sans chauffage. Il a les factures pour la chaudière neuve. Il a fait lui-même la pose des fenêtres,
 - une canalisation était percée ; les infiltrations d'eau dans la cave ont été réparées.
- Il conclut en informant qu'il n'est pas un « marchand de sommeil », que le loyer est de 350€ pour 110 m² et que les locataires habitent l'appartement depuis 32 ans qui est très encombré.

Monsieur BISSON, locataire du logement situé au 2^{ème} étage dont le propriétaire est également Monsieur DUMUID, a transmis le 21 janvier à l'ARS ses remarques quant à l'état de son logement. En 2013, après un dégât des eaux dans la salle de bain, Monsieur DUMUID a engagé les travaux nécessaires après expertise de son assurance et appel auprès de sa protection juridique pour éviter l'augmentation de loyer annoncée. Les parties communes sont déclarées en mauvais état. Par ailleurs, il a confirmé à la Mairie de Bricy que les locataires, Mesdames MARIE, n'ont pas eu d'eau chaude ni de chauffage pendant plus d'une année.

Monsieur PIERRAT s'interroge sur l'origine de l'humidité.

Monsieur DUMUID indique que Madame MARIE n'ouvre pas ses fenêtres, d'après un autre locataire. Il a lui-même constaté que les volets restent fermés. Il convient que la VMC n'est plus adaptée. Cependant, il est certain que l'appartement n'est pas ventilé correctement.

Madame DUPRÉ indique que l'absence de chauffage, une ventilation insuffisante et inadaptée, ainsi qu'un dégât des eaux au niveau de la cave peuvent entraîner la présence de moisissures.

Monsieur DUMUID réaffirme que les locataires ont accès à l'eau chaude et qu'il peut en attester par une facture.

Sortie du propriétaire.

Aux interrogations sur le potentiel fonctionnement de la chaudière, Madame DUPRÉ informe que les travaux de pose de la chaudière n'ont pas été faits dans les règles de l'art.

Monsieur ALLIÉ demande le coût des travaux pour que l'appartement soit décent.

Madame DUPRÉ répond que le coût est estimé à 35 000€ sans l'embellissement. L'installation électrique est le plus gros poste ainsi que la peinture pour supprimer l'accessibilité au plomb présent actuellement dans les peintures. Un petit garçon d'un an habite dans ce logement.

Le Docteur GRIVET demande si les locataires bénéficient de l'APL.

Madame DUPRÉ précise qu'il n'y a jamais eu d'impayé et que ce ne sont pas les occupants mais l'assistante sociale qui a contacté l'ARS.

Monsieur ALLIÉ demande si les travaux susciteront une augmentation du loyer.

Madame DUPRÉ indique que pour des travaux de mise en sécurité, le loyer ne peut être augmenté. Par ailleurs, par la procédure d'insalubrité, l'ARS pourra demander que le logement soit temporairement vide pour réaliser les travaux.

Monsieur PIERRAT demande ce qu'il en est des autres locataires de l'immeuble.

Madame DUPRÉ répond que l'immeuble comprend 4 logements. Elle n'a pas connaissance de l'état des logements n'appartenant pas à la SCI D.H.A IMMO. Toutefois, pour ces logements, des travaux d'isolation extérieurs des murs sont visibles. Le logement sous combles, dont le propriétaire est aussi Monsieur DUMUID, est, selon les dires de l'occupant, dans un meilleur état depuis les travaux réalisés suite aux dégâts des eaux.

Madame HELLEU précise que le propriétaire n'a pas fait preuve de volonté pour réaliser les travaux.

Monsieur KHAIRALLAH demande si le propriétaire doit héberger les locataires pendant les travaux.

Madame DUPRÉ précise que cela fera partie des prescriptions de l'arrêté préfectoral.

Le Docteur GRIVET demande si une recherche de contamination au plomb a été réalisée sur l'enfant.

Madame DUPRÉ répond qu'il ne marche pas encore, la recherche n'a donc pas été préconisée.

Monsieur YAHYAOUI constate les risques d'asthme, de saturnisme et demande si l'installation d'une VMC va être imposée. Il propose une médiation afin que le locataire soit relogé par le propriétaire.

Madame DUPRÉ indique que seuls les résultats, et non les moyens, peuvent être imposés. Quant à l'hébergement pendant la phase de travaux, il sera imposé par l'arrêté préfectoral pour ces raisons.

Avant le vote, Madame HELLEU précise aux membres du CODERST que le vote doit porter sur la réalité de l'insalubrité du logement et son caractère remédiable ou non.

Après en avoir délibéré, la Commission Départementale de l'Environnement des Risques Sanitaires et Technologiques, considérant le fait que le logement présente un danger pour la santé des occupants, Madame Marie, ses enfants et son petit-fils, notamment aux motifs suivants :

- risque de survenue ou d'aggravation de pathologies notamment maladies pulmonaires et allergies par :
 - l'étendue des surfaces moisies cumulées avec dégradation des revêtements et matériaux de construction ;
 - l'insuffisance d'aération du logement par l'absence de ventilation efficace et permanente et l'absence d'arrivées d'air frais ;
 - la difficulté de maintenir une température suffisante par
 - le mauvais fonctionnement du chauffage central, par le non fonctionnement des robinets de radiateur, leur absence de purge et d'équilibrage ;
 - et la présence de portes donnant sur l'extérieur et les parties communes non étanches à l'eau et à l'air ;
- risque d'électrocution et d'électrisation compte tenu des défauts présentés par l'installation électrique,
- risque de saturnisme infantile par la présence de plomb dans les peintures dégradées,
- risque de chute de personnes par la présence d'un tampon en béton dégradé dans le jardin.

Le CODERST décide de déclarer à l'unanimité ce logement insalubre remédiable. Afin de remédier à l'insalubrité de ce logement, la SCI D.H.A IMMO, représentée par Monsieur DUMUID Nicolas, devra réaliser les travaux suivants dans le délai de 4 mois :

- rechercher l'ensemble des causes de l'humidité constatée dans le logement et y remédier de manière efficace et durable, afin de limiter toute prolifération de moisissures. Les modalités mises en œuvre pour nettoyer les surfaces dégradées par les moisissures devront garantir l'absence de dispersion des spores. Les supports abîmés par l'humidité seront remis en état afin de permettre leur entretien,
- remettre en état les revêtements et matériaux de construction pour faciliter leur entretien,
- mettre en place un système de ventilation efficace et permanente dans tout le logement qui sera adapté à l'utilisation des appareils fonctionnant au gaz et permettra un renouvellement de l'air,

- mettre en sécurité l'installation électrique, ce qui sera attesté par la présentation d'un certificat de type « Consuel » fourni par un homme de l'art,
 - faire vérifier et rééquilibrer l'installation et les réseaux du mode de chauffage,
 - supprimer l'accessibilité au plomb, ce qui sera attesté par la présentation d'un constat des risques d'exposition au plomb par un diagnostiqueur agréé,
 - remettre en état ou changer le tampon présent dans le jardin afin d'éviter les risques de chutes.
- Et héberger les occupants Mesdames et Monsieur MARIE durant les travaux.

Sortie de Madame DUPRÉ.

Entrée de Madame CREVEL et de Monsieur Alain NOËL.

DOSSIER D'INSALUBRITÉ

17 rue de l'Ange à Orléans (logement du rez-de-chaussée)

Propriétaire : SCI Les Jeunets représentée par Monsieur Jean-Charles JURE

Occupant : Monsieur TRANCHARD

Le dossier est présenté par Monsieur Alain NOËL, inspecteur de salubrité au sein du S.C.H.S. de la Mairie d'Orléans, en présence de Monsieur TRANCHARD, locataire et Monsieur JURE qui se présente comme gérant.

Monsieur PIERRAT demande qui est le propriétaire.

Monsieur JURE répond qu'ils sont 3 associés : les propriétaires sont sa sœur, sa mère et lui-même. Il fait l'historique de l'immeuble. Celui-ci appartenait à ses arrière-grands-parents, puis à ses parents. Il y a vécu de 1993 à 2000. Il n'a rencontré aucun problème. En 1993, un embellissement a été refait. En 2003, des frais de travaux se sont montés à 90 000€. Trois chaudières à gaz ont été changées. Au vu des photos, il trouve lamentable l'état des chaudières. Il fait allusion à des problèmes électriques dans les parties communes. Il déclare avoir fait couper le compteur du couloir car la facture s'élevait à 150€ pour 2 mois de minuterie, alors que dans un autre de ses immeubles, la facture était de 5,10€ par mois. Quant à la fuite dans l'immeuble, un plombier est intervenu et n'a constaté aucune fuite. En août 2019, la facture d'eau s'élevait à 592€ pour 6 mois pour 174 m³. Normalement, cette consommation correspond à 4 personnes. La facture suivante s'élevait à 841€ avec une consommation de 226 m³. Entre le 5 janvier et le 10 février, l'Orléanaise des Eaux relève 10 m³ et ne constate pas de fuite. Il en déduit qu'il y a plusieurs occupants non déclarés. Il a constaté l'aménagement d'une douche dans la chambre du fond sans qu'il n'ait autorisé ces travaux, ainsi qu'une cloison cassée entre deux pièces et la présence d'une bâche sur le toit. Il informe qu'une porte d'entrée dans l'appartement est située à un mètre de la porte d'accès à l'intérieur de l'immeuble et que Monsieur TRANCHARD n'a pas à parcourir 9 mètres dans le noir. Il n'a pas refusé de faire des travaux. Après avoir été autorisé par la Mairie, il a investi en 1996, 400 000€ de travaux dans l'immeuble. Il demande un minimum d'entretien de la part du locataire. Il constate que le beau-fils du locataire vit dans l'appartement ainsi que des personnes sorties de prison dont une malade. Il a condamné la porte du haut car elle a été forcée. Il a fait changer deux fois le verrou de la porte d'entrée de l'immeuble et il est encore cassé. Il informe que, au vu de l'état de l'appartement, il ne souhaite pas faire de travaux tant que les locataires seront présents.

Monsieur PIERRAT demande à Monsieur JURE s'il y avait de l'humidité lorsqu'il habitait cet immeuble. Monsieur PIERRAT se demande si l'humidité est liée à une cause structurelle ou si elle est liée aux habitudes de vie du locataire.

Monsieur JURE répond par la négative.

Monsieur TRANCHARD explique que pendant 5 ans il n'a pas vu d'humidité ni de moisissures dans la salle de bain. Puis il a constaté qu'un cache en bois masquait un tuyau qui présentait un suintement et cette pièce de bois faisait un effet d'éponge. Les moisissures au plafond proviennent de la douche. Auparavant, il y avait une fenêtre mais celle-ci a été condamnée pour raison de sécurité. Il y a eu des squatteurs dans l'immeuble qui ont été délogés par la police municipale. Il estime que certaines personnes ont conservé des jeux de clés ; ce pourquoi il a mis une serrure. Il pense que les travaux à réaliser ne représenteraient pas une grosse somme. Suite à la facture de 850 €, Monsieur TRANCHARD a relevé le compteur chaque jour et il a constaté une consommation de 10 à 12m³ sur un mois et pas de fuite apparente. Il indique s'être rapproché de l'Orléanaise des Eaux qui lui aurait stipulé qu'une telle consommation d'eau n'était pas possible. Il explique la présence de son beau-fils à la maison par un regroupement familial. Il héberge occasionnellement une personne qui sort de prison, habite à Tours et est suivie pour un cancer à Orléans. Il signale que Monsieur JURE a dénoncé le contrat et il s'est retrouvé sans eau 3 ou 4 jours. Il s'est déplacé à l'Orléanaise des Eaux qui lui a attribué un compteur à son nom. Il habite ce quartier par commodité. Il perçoit une retraite de 1117€ et n'a jamais de retard ni d'impayé de loyer. Il ne comprend pas les consommations d'eau et de gaz alors que le radiateur de la pièce du fond fonctionne très mal. Il ne souhaite pas déménager et est prêt à faire un échancier s'il doit payer. Il lui reste 200€ pour vivre soit 7€ par jour. Son épouse travaille quelques jours par mois.

Monsieur JURE confirme qu'il n'est pas en conflit avec son locataire et qu'il n'a pas augmenté le loyer.

Monsieur TRANCHARD explique qu'il a posé une grille et qu'il n'y a plus de rat. Il est prêt à assumer ses responsabilités malgré ses faibles moyens. Il constate l'attitude indélicate de Monsieur JURE lorsqu'il s'est retrouvé sans eau. Il ne peut être juge et exécutant et se pliera aux décisions de la Mairie. Il rappelle qu'ils étaient amis auparavant et que c'est sa femme qui a porté plainte.

Sortie du locataire et du propriétaire.

A la demande de Monsieur ALLIÉ par rapport au coût des travaux, Monsieur NOËL répond qu'il n'est pas énorme.

A la demande de Monsieur PIERRAT sur les causes de l'humidité et si cette humidité est du fait du locataire, Monsieur NOËL répond qu'il y a la fuite d'eau, le manque de ventilation, les prises de douches ; la responsabilité est partagée. On ne connaît pas l'état des autres logements parce qu'ils sont inoccupés.

Monsieur YAHYAOUI remarque que si les autres logements étaient occupés et donc chauffés, le problème de moisissures serait différent.

Après en avoir délibéré, la Commission Départementale de l'Environnement des Risques Sanitaires et Technologiques, considérant le fait que le logement présente un danger pour la santé des occupants, notamment pour les motifs suivants :

- Risque d'accident par chute de plain-pied dans les parties communes de l'immeuble qui ne sont plus éclairées et que doivent emprunter les occupants pour accéder à leur logement.
- Risque de survenue d'accident par électrisation ou électrocution consécutives à la présence d'une installation électrique ne respectant pas les règles de protection.
- Risque d'intoxication au monoxyde de carbone, par la présence d'une chaudière gaz raccordée sur conduit, n'ayant pas fait l'objet d'une vérification périodique annuelle et installée dans

une pièce où l'amenée d'air frais en partie basse a été partiellement obturée pour faire obstacle aux intrusions de rats.

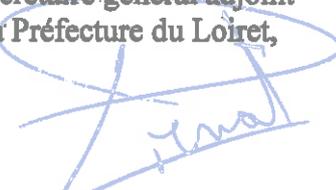
- Risque d'infection systémique de par la présence à un moment donné de rats qui ont pu souiller les lieux, créant ainsi un risque d'exposition à la leptospirose.
- Risque de survenue ou d'aggravation de pathologies notamment maladies pulmonaires et allergies par :
 - o L'étendue des surfaces moisies cumulées au niveau des différentes pièces (la présence de moisissures étant favorisée par une fuite d'eau dans la salle de bains et une absence de ventilation),
 - o L'insuffisance d'aération du logement par l'absence de ventilation efficace et permanente.
- Risque de trouble d'ordre psycho-social par le défaut d'intimité et de sécurité induit par la présence d'une porte d'entrée voilée en partie haute et une gâche non solidement fixée.

Le CODERST décide de déclarer à l'unanimité ce logement insalubre remédiable. Afin de remédier à l'insalubrité de ce logement, la SCI Les Jeunets représentée par Monsieur Jean-Charles JURE, devra réaliser les travaux suivants dans le délai de 6 mois :

- Rétablir l'éclairage dans les parties communes et mettre en sécurité l'installation électrique, ce qui sera attesté par la présentation d'un certificat de type Consuel fourni par un homme de l'art.
- Mettre en œuvre les mesures nécessaires pour assurer une ventilation permanente et efficace du logement qui permettra un renouvellement de l'air. Elle sera compatible avec la présence de la chaudière gaz raccordée sur conduit.
- Sécuriser la grille d'aération en partie basse de la pièce principale, pour éviter les intrusions de rats et rétablir les débits d'air nécessaires.
- Effectuer un nettoyage et une désinfection des lieux souillés par la présence de rats.
- Rechercher les causes de l'humidité constatée dans le logement, notamment sur le mur de la chambre donnant côté rue et sur les murs de la salle de bains et y remédier. Les modalités mises en œuvre pour nettoyer les surfaces dégradées par les moisissures devront garantir l'absence de dispersion des spores.
- Remettre en état la plomberie de la salle de bains.
- Remettre en état la porte d'entrée du logement afin de lui redonner des caractéristiques propres à une porte d'entrée.

Sortie de Monsieur NOËL, Madame CREVEL, Madame HENRI, Madame BROUSTAL et Monsieur PIERRAT.

Le Secrétaire général adjoint
de la Préfecture du Loiret,



Ludovic PIERRAT

Monsieur ALLIÉ reprend la présidence de la séance.

CRÉATION D'UNE CHAMBRE FUNÉRAIRE A ORLÉANS LA SOURCE

Société Pompes Funèbres Sérénité

Le dossier est présenté par Monsieur GUERRIER du service de la Direction de la citoyenneté et de la légalité du bureau des élections et de la réglementation de la Préfecture, en présence du pétitionnaire, Monsieur ETTAOUZANI, dirigeant.

Le pétitionnaire n'a pas de remarque complémentaire.

Monsieur PAPET demande si le parking est à créer.

Monsieur ETTAOUZANI répond que le parking est déjà créé. La surface est de 200 m².

Monsieur PAPET demande si une surface supplémentaire est prévue.

Monsieur ETTAOUZANI répond par la négative.

Sortie du pétitionnaire.

Les membres du CODERST émettent un avis favorable à l'unanimité sur le projet d'arrêté préfectoral.

CRÉATION D'UNE SALLE DE CÉRÉMONIE AU SEIN D'UNE CHAMBRE FUNÉRAIRE EXISTANTE A LA CHAPELLE SAINT MESMIN

S.A.S. Million Marais

Le dossier est présenté par Monsieur GUERRIER du service de la Direction de la citoyenneté et de la légalité du bureau des élections et de la réglementation de la Préfecture, en présence des pétitionnaires, Monsieur CATON, Directeur général et Président de S.A.S. Million Marais et de l'agence AR ARCHITECTES.

Monsieur CATON rappelle que par 3 fois des dossiers ont été soumis aux membres du CODERST.

Il précise qu'une salle de cérémonie est rajoutée à la chambre funéraire de La Chapelle-Saint-Mesmin et indique que ce cas de figure va se reproduire pour d'autres sites. En effet, une salle de cérémonie permet des cérémonies civiles ou omni-cultes. De plus, les crématoriums sont souvent écartés des lieux de vie du défunt et les parents ou amis s'en trouvent trop éloignés pour les accompagner.

Sortie des 2 pétitionnaires.

Les membres du CODERST émettent un avis favorable à l'unanimité sur le projet d'arrêté préfectoral.

Monsieur ALLIÉ informe qu'il présidera la prochaine séance, le 26 mars 2020 et que celle du 30 avril 2020 le sera par Monsieur GIRAUD.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 11h05.

Le Directeur départemental adjoint
de la Protection des Populations,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Francis ALLIÉ', enclosed within a hand-drawn oval shape.

Francis ALLIÉ

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

Séance du jeudi 27 février 2020

Étaient présents :

M. PIERRAT, Secrétaire Général Adjoint de la Préfecture,
M. ALLIÉ, Directeur Départemental Adjoint de la Protection des Populations (DDPP),
Mme PEYRE, représentant la DDPP,
M. GRZELEC, représentant la Direction Départementale des Territoires (DDT),
Mme BROUSTAL (DDT),
Mme HELLEU, représentant la Directrice Régionale de l'Agence de Santé (ARS),
Mme DUPRÉ, Agence Régionale de Santé (ARS),
M. NOËL, Mairie d'Orléans,
Mme CREVEL, Mairie d'Orléans,
M. GUERRIER, Préfecture,
Lcl MAILLARD, représentant le Directeur du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS),
M. GRANDPIERRE (titulaire), Conseiller Départemental du canton de Lorris,
M. GUDIN (titulaire), Conseiller Départemental du canton de Meung-sur-Loire,
M. GIBEY (titulaire), Maire de Jargeau,
M. BOUVARD (titulaire), Maire de Guigneville,
M. PAPET (titulaire), représentant les associations agréées de protection de l'environnement,
M. MARTIN (titulaire), représentant les associations agréées de pêche,
Mme ADAM (titulaire), représentant la Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Loiret,
M. KHAIRALLAH (titulaire), correspondant académique Sciences et Technologies,
M. YAHYAOUÏ, responsable du service études de l'Association LIG'AIR,
Docteur GRIVET (titulaire), désignée par l'Ordre National des Médecins, Conseil Départemental du Loiret,
M. CHIGOT (titulaire), Coordonnateur des hydrogéologues agréés du Loiret,
Mme HENRI, DRDJSCS,
Mme RICHAUME, Assistance technique à la DDPP.

Étaient absents/excusés :

La Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL),
M. BOULEAU (titulaire), Maire de Gien,
M. TERRANOVA (titulaire), représentant les associations agréées de Consommateurs,

Mme BELLANGER (titulaire), représentant la profession agricole, désignée par la Chambre d'Agriculture,

M. BEAUMONT (titulaire), représentant les experts désigné par CARSAT CENTRE,

M. REMONT (suppléant), représentant les experts désigné par CARSAT CENTRE,

M. SAADA (titulaire), représentant les experts désignés par le BRGM,

Mme CHENESSEAU (titulaire), Chargée de mission à Orléans Métropole.