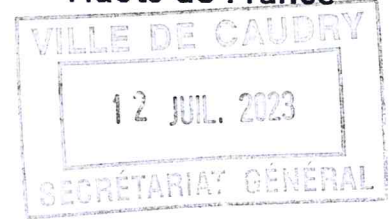




**PRÉFET  
DU NORD**

*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 du logement  
situé 45 rue de Ligny à Caudry**

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, et L. 1416-1 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation et notamment le titre I<sup>er</sup> 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 préfectoral du 15 juin 2022 portant renouvellement des membres de la  
formation spécialisée du CODERST chargée de l'examen des déclarations  
d'insalubrité ;

Vu l'arrêté préfectoral du 23 décembre 2022 relatif au danger ponctuel imminent  
pour la santé ou la sécurité physique des occupants du logement situé 45 rue de  
Ligny à Caudry ;

Vu l'arrêté du 7 février 2023 portant délégation de signature à madame Amélie  
PUCCINELLI, secrétaire générale adjointe de la préfecture du Nord ;

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 de l'Agence régionale de santé en date du 27 avril 2023 ;

Vu l'évaluation du coût des mesures nécessaires pour résorber l'insalubrité du bâtiment dans lequel est situé le logement concerné ;

Vu l'avis émis le 15 juin 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 15 mai 2023 informant mesdames CRUZ Natacha et GRIFFART Geneviève des raisons qui conduisent à la proposition de mettre en œuvre la procédure de traitement de l'insalubrité et les invitant à présenter leurs observations ;

Considérant les observations formulées par madame CRUZ Natacha à l'occasion du CODERST, qui ne sont pas de nature à remettre en cause la procédure engagée ;

Considérant que le logement situé 45 rue de Ligny à Caudry constitue un danger pour la santé des personnes qui l'occupent ou sont susceptibles de l'occuper, notamment aux motifs suivants :

- Concernant les éléments environnementaux :  
l'immeuble est situé dans un secteur d'habitat dense.

- Concernant la salubrité et la sécurité du bâtiment :  
la toiture principale est envahie par de la mousse.  
La cheminée présente une maçonnerie qui s'effrite.  
Les accessoires de toitures sont fuyants et déboîtés.  
Les menuiseries à simples vitrages sont vétustes et non étanches.  
L'absence d'isolation en sous-toiture, les murs dégradés et non isolés ainsi que l'état des fenêtres à simple vitrage ne garantissent pas une isolation thermique suffisante.  
La toiture secondaire (plaques polycarbonates) n'est plus étanche (chute du plafond de cuisine).  
Les accès à la cave, au comble et à l'étage ne sont pas sécurisés, largeur d'escalier mesurée à 0.62 m, giron des marches inférieur à 0.17 m, absence de rampe, défaut de préhension de main courante.  
Un ressaut avec du carrelage cassé est présent entre le séjour et la cuisine.  
Le plancher des combles est dégradé.

- Concernant l'humidité et l'aération :  
les ventilations dans les pièces de service sont inexistantes.  
La majorité des menuiseries extérieures est en mauvais état et ne s'ouvre que difficilement.  
Le logement est concerné par des problèmes d'humidité (infiltrations en périphérie d'éléments du bâti, isolation thermique de l'enveloppe du bâtiment insuffisante, remontées telluriques, absence de dispositif de ventilation, absence de chauffage).  
Cette situation est à l'origine du développement de moisissures.

- Concernant les surfaces intérieures :  
les enduits des murs, des plafonds et les sols sont dégradés en de nombreux endroits.

- Concernant les réseaux :  
les réseaux d'alimentation en eau potable et d'évacuation des eaux usées sont anarchiques et fuyants.



L'installation électrique apparaît dangereuse (absences de disjoncteur 30 mA ; câbles dénudés ou non gainés ; raccordement de l'ensemble de l'installation à la terre douteuse, présence d'éléments anciens et vétustes sous tension).

- Concernant les équipements :

compte tenu de leur état, la cuisine, le WC et la cabine de douche ne permettent pas de garantir les opérations d'hygiène corporelle et la préparation des repas dans des conditions de salubrité minimales. Le WC communique directement avec la cuisine dans laquelle est installée la cabine de douche.

Le logement est dépourvu de moyen de chauffage permanent et suffisant ;

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 ;

Considérant que le logement est occupé par monsieur LIVIAU Franck depuis 2018 ;

Considérant que la formation spécialisée en habitat insalubre du CODERST est d'avis que les travaux nécessaires à cette résorption seraient plus coûteux que la reconstruction ;

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 1<sup>er</sup> – Le logement sis 45 rue de Ligny à Caudry (réf. cadast. : AY 128) - propriété de madame GRIFFART Geneviève (usufruitière) et de madame CRUZ Natacha (nu-propriétaire), ou de leurs ayants droit, est déclaré insalubre.

Article 2 – Le logement est, en l'état, interdit définitivement à l'habitation, à compter du 16 septembre 2023.

Les personnes mentionnées à l'article 1<sup>er</sup> doivent, au plus tard le 16 août 2023 informer le préfet de l'offre de relogement qu'elles ont 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, à leurs frais 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.

Dans l'attente de ce relogement, les prescriptions de l'arrêté préfectoral du 23 décembre 2022 relatives au danger ponctuel imminent pour la santé ou la sécurité physique des occupants du logement situé 45 rue de Ligny à Caudry demeurent en vigueur.

Article 3 – Si l'immeuble devient inoccupé et libre de location après la date du présent arrêté, il ne peut être ni loué, ni occupé, ni mis à disposition.

Les personnes mentionnées à l'article 1<sup>er</sup> devront prendre les mesures nécessaires pour empêcher l'accès et l'usage du logement à compter du départ de l'occupant ; à défaut, il y sera procédé d'office à leurs frais.

Article 4 – Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent expose les personnes mentionnées à l'article 1<sup>er</sup> 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 par 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 logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté d'urgence ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble, jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée.

Les loyers ou toutes autres sommes versées en contrepartie de l'occupation du logement indûment perçus par le propriétaire, l'exploitant ou la personne ayant mis à disposition les locaux sont restitués à l'occupant ou déduits des loyers dont il devient à nouveau redevable.

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

Article 7 – Si les personnes mentionnées à l'article 1<sup>er</sup> ont, à leur initiative, réalisé des travaux de traitement de l'insalubrité, la mainlevée du présent arrêté d'insalubrité ne pourra être prononcée qu'après constatation de la suppression des causes d'insalubrité par les agents compétents.  
Les personnes mentionnées à l'article 1<sup>er</sup> tiennent à disposition de l'administration tout justificatif attestant de la réalisation des travaux, dans les règles de l'art.

Article 8 – Le présent arrêté sera notifié, par l'Agence régionale de santé, à madame GRIFFART Geneviève, domiciliée 6 rue François Villon – appt 1 – à Caudry, madame CRUZ Natacha, domiciliée 9 rue Pasteur à Saint-Benin, ainsi qu'à l'occupant des locaux concernés, monsieur LIVIAU Franck.  
Cette notification est également effectuée par l'affichage de l'arrêté en mairie ainsi que sur la façade du bâtiment.

Il est transmis à la mairie de Caudry, la communauté d'agglomération du Caudrésis-Catésis, 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. 511-6 du code de la construction et de l'habitation.

Article 9 – 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 10 – La secrétaire générale de la préfecture du Nord, le sous-préfet de Cambrai, le directeur général de l'Agence régionale de santé Hauts-de-France, le directeur départemental des territoires et de la mer du Nord, le maire de Caudry sont chargés chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Lille, le 4 juillet 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



ANNEXES  
**CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION**

**Article L. 126-17**

*Création Ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 - art.*

Sont interdites, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations :

1° Toute division par appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter, ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres, ou comportent pour le quart au moins de leur superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV mentionnée par la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement ;

2° Toute division d'immeuble en vue de mettre à disposition des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m<sup>2</sup> et à 33 m<sup>3</sup>, les installations ou pièces communes mises à disposition des locaux à usage d'habitation nés de la division n'étant pas comprises dans le calcul de la superficie et du volume de ces locaux ;

3° Toute division d'immeuble en vue de mettre à disposition des locaux à usage d'habitation qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique, ou qui n'ont pas fait l'objet d'un constat de risque d'exposition au plomb prévu par l'article L. 1334-5 du code de la santé publique et d'une recherche de la présence d'amiante, ainsi que, le cas échéant, du diagnostic de l'état de conservation de l'amiante dans les matériaux et produits repérés, prévus par l'article L. 1334-12-1 du même code.

La division d'un immeuble bâti ou d'un groupe d'immeubles bâtis mentionnés au 1°, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes est néanmoins autorisée lorsqu'il s'agit d'y réaliser des travaux de restauration immobilière déclarés d'utilité publique en application de l'article L. 313-4 du code de l'urbanisme.

**Article L. 511-22**

*Création Ordonnance n°2020-1144 du 16 septembre 2020 - art. 1*

I.-Est puni d'un an d'emprisonnement et d'une amende de 50 000 € le refus délibéré et sans motif légitime d'exécuter les travaux et mesures prescrits en application du présent chapitre.

II.-Est puni de deux ans d'emprisonnement et d'une amende de 75 000 € le fait de ne pas déférer à une mise en demeure du représentant de l'Etat dans le département prise sur le fondement de l'article L. 1331-23 du code de la santé publique concernant des locaux mis à disposition aux fins d'habitation dans des conditions qui conduisent manifestement à leur sur-occupation.

III.-Est puni d'un emprisonnement de trois ans et d'une amende de 100 000 € :  
1° Le fait de dégrader, détériorer, détruire des locaux ou de les rendre impropres à l'habitation de quelque façon que ce soit dans le but d'en faire partir les occupants lorsque ces locaux sont visés par un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité ;

2° Le fait, de mauvaise foi, de ne pas respecter une interdiction d'habiter ou d'accéder aux lieux prise en application du présent chapitre.

IV.-Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes :

1° La confiscation du fonds de commerce ou de l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction. Lorsque les biens immeubles qui appartenaient à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur prévue au neuvième alinéa de l'article 131-21 du code pénal est égal à celui de l'indemnité d'expropriation ;