



Arrêté ARS-PDL/DT-SPE/2026/N°033/85

Traitement de l'insalubrité du logement
sis n°95 l'Écorce - 85660 SAINT-PHILBERT-DE-BOUAINE
(référence cadastrale YP 135)

Le préfet de la Vendée,
Chevalier de la Légion d'honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L.511.1 à L.511-22, L.521-1 à L.521-4, et R.511-1 à R.511-13, R.541-1 à R.541-5 ;

Vu le code de la santé publique, notamment les articles L. 1331-22 à L. 1331-24 et R. 1331-14 et suivants;

Vu les articles 2384-1, 2384-3 et 2384-4 du code civil ;

Vu le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 modifié relatif aux caractéristiques du logement décent ;

Vu l'arrêté préfectoral du 10 mai 1984 modifié établissant le titre II du règlement sanitaire départemental de Vendée relatif aux locaux d'habitation et assimilés ;

Vu le rapport du directeur général de l'Agence régionale de santé Pays de la Loire du 26 décembre 2025, constatant la situation d'insalubrité du logement situé au 95 l'écorce - 85660 Saint-Philbert-de-Bouaine, appartenant à Madame NELLY SAUZEAU, Monsieur Christopher SAUZEAU, domiciliés au 3 bis rue Pierre Monnereau - 85260 Montréverd, Monsieur Julien SAUZEAU, domicilié au 7 rue de Garafort - 45410 Artenay, Monsieur Emmanuel SAUZEAU, domicilié au 1 rue de la Garenne - 85260 La Copechagnière.

Vu l'arrêté préfectoral d'urgence n°ARS-PDL/DT-SPE/2025/n°213/85 du 15 janvier 2026 demandant aux propriétaires de remédier au danger imminent, pour la santé ou la sécurité physique des occupants de ce logement concernant des :

- Risques de survenue ou d'aggravation de pathologies notamment infectieuses ou parasitaires ;
- Risques de survenue d'accidents : chocs électriques, incendies, explosion ;

Vu le courrier du 26/02/2026, adressé à Madame NELLY SAUZEAU, Monsieur Christopher SAUZEAU, Monsieur Julien SAUZEAU, Monsieur Emmanuel SAUZEAU, lançant la procédure contradictoire, leur transmettant le rapport du directeur général de l'Agence régionale de santé Pays de la Loire, leur indiquant les motifs qui ont conduit à mettre en œuvre la procédure de traitement de l'insalubrité et leur demandant de faire part de leurs observations dans un délai de 30 jours à compter de la notification de ce courrier ;

Vu l'absence de proposition de travaux par les propriétaires et vu la persistance de désordres mettant en cause la santé ou la sécurité physique des personnes (occupants et tiers) ;

Considérant que ce logement présente les désordres suivants, qui constituent un danger ou un risque pour la santé ou la sécurité physique des personnes :

- Dégradations du revêtement extérieur pouvant entraîner des infiltrations ;
- Dégradation de la couverture et de ses accessoires ;
- Absence de système de récupération des eaux pluviales ;
- Alimentation totale du logement par une eau non déclarée potable ;
- Dispositif d'assainissement non collectif non conforme ;
- Présence de traces d'infiltrations d'eau ;
- Les revêtements des murs de la plupart des pièces comprennent des moisissures susceptibles de nuire à la santé des occupants ;
- Insuffisance du système de ventilation au niveau de la cuisine ;
- La cheminée à insert n'est pas en état de fonctionnement ;
- insuffisance de l'isolation thermique du logement et surtout de la chambre située dans le grenier.

Considérant que ce logement constitue un danger ou un risque pour la santé ou la sécurité physique des personnes :

- Risque de développement de maladies respiratoires, de maladies cardio-vasculaires, hypothermie ;
- Risque de survenue, de développement ou d'aggravation de pathologies notamment maladies infectieuses ou parasitaires ;
- Risques de survenue d'accidents : chocs électriques, incendies, explosion ;
- Risques de désorganisation du système interne de régulation thermique.

Considérant la persistance de ces désordres ;

Considérant par conséquent que ce logement est insalubre ;

Considérant que ces circonstances nécessitent de prescrire les mesures et leurs délais d'exécution nécessaires pour traiter l'insalubrité de ce logement ;

Sur proposition du directeur général de l'Agence régionale de santé Pays de la Loire ;

ARRÊTE

Article 1^{er} - Afin de faire cesser la situation d'insalubrité du logement situé n°95 l'écorce - 85660 Saint-Philbert-de-Bouaine (référence cadastrale YP 135), Madame NELLY SAUZEAU, Monsieur Christopher SAUZEAU, propriétaires, domiciliés au 3 bis rue Pierre Monnereau - 85260 Montréverd, Monsieur Julien SAUZEAU, domicilié au 7 rue de Garafort - 45410 Artenay, Monsieur Emmanuel SAUZEAU, domicilié au 1 rue de la Garenne - 85260 La Copechagnière, sont tenus de réaliser, dans un délai de 9 mois à compter de la notification du présent arrêté les mesures suivantes, selon les règles de l'art :

- Comblent les fissures et les recouvrir d'un revêtement adapté afin d'assurer l'étanchéité de la façade. S'assurer de la non-évolution des fissures en les contrôlant régulièrement ;
- Assurer l'étanchéité de l'ensemble de la couverture ;
- Prendre les mesures nécessaires afin que les eaux pluviales puissent être captées et évacuées par des ouvrages (gouttières, chéneaux, descentes) en bon état de fonctionnement et d'étanchéité ;
- Prendre les mesures nécessaires pour assurer l'alimentation en eau potable en continu du logement ;
- Mettre en conformité le système d'assainissement ;
- Rechercher les causes d'infiltration d'eau et y remédier par des moyens efficaces et durables. 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 ;
- Prendre toutes dispositions nécessaires afin d'assurer la ventilation générale et permanente du logement dans le respect des prescriptions réglementaires en matière d'aération des logements ;
- Assurer le fonctionnement normal des dispositifs de chauffage afin qu'une température suffisante puisse être assurée dans chaque pièce de vie ;
- Réaliser une isolation thermique adaptée à la nature du bâtiment et ses caractéristiques.

En cas de départ des occupants, le logement sera rendu inaccessible par condamnation de toutes les ouvertures, sans délai. L'accès aux locaux est possible pour les personnes ou entreprises chargées de réaliser les travaux.

Article 2 – La non-réalisation des mesures prescrites à l'article 1 expose les personnes mentionnées à l'article 1er, au paiement d'une astreinte financière calculée en fonction du nombre de jour de retard dans les conditions prévues à l'article L. 511-15 du code de la construction et de l'habitation.

Faute de réalisation des mesures prescrites, le représentant de l'Etat pourra les exécuter d'office aux frais des propriétaires dans les conditions précisées à l'article L. 511-16 et L.521-3-2 du code de la construction et de l'habitation. La créance en résultant sera recouvrée dans les conditions précisées aux articles L.511-17 et L.521-3-2 du code de la construction et de l'habitation.

Article 3 - La mainlevée du présent arrêté ne pourra être prononcée qu'après constatation, par les agents compétents, de la conformité de la réalisation des mesures prescrites pour traiter durablement l'insalubrité.

Les personnes mentionnées à l'article 1er devront tenir à disposition de l'administration tous justificatifs attestant de la réalisation des travaux dans les règles de l'art.

Article 4 - Les personnes mentionnées à l'article 1er sont tenues de respecter la protection des occupants dans les conditions précisées aux articles L.521-1 à L.521-3-4 du code de la construction et de l'habitation.

Article 5 - Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent est passible 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 répondant à la définition de l'article L521-1 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 6 - Le présent arrêté sera notifié par courrier recommandé avec accusé de réception ou tout autre moyen conférant date certaine à réception :

- Aux personnes mentionnées à l'article 1 ;

- Aux occupants, à savoir Monsieur Frédéric CHIRON, Madame Nathalie CHIRON, Madame Wendy CHIRON.

Le présent arrêté sera affiché, pendant un mois, sur la façade de l'immeuble et en Mairie de Saint-Philbert-de-Bouaine, 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 sera publié au fichier immobilier dont dépend l'immeuble. Il est communiqué au maire de Saint-Philbert-de-Bouaine, au président de Montaigu-Vendée - Terres de Montaigu, Communauté d'Agglomération, à la procureure de la République, aux organismes payeurs des allocations de logement et de l'aide personnalisée au logement, aux gestionnaires du fonds de solidarité pour le logement du département.

Article 8 - Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Nantes, ou par la voie de l'application « Télérecours citoyens » sur le site www.telerecours.fr, dans un délai de deux mois à compter de sa notification.

Article 9 - Monsieur le secrétaire général de la préfecture de la Vendée, Monsieur le maire de Saint-Philbert-de-Bouaine, Monsieur le directeur général de l'Agence Régionale de Santé des Pays de la Loire, Monsieur le directeur départemental des Territoires et de la Mer de Vendée, Monsieur le directeur départemental de l'emploi, du travail et des solidarités, Madame la colonelle, commandant le groupement de gendarmerie de la Vendée, les officiers et agents de police judiciaire sont chargés chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à La Roche-sur-Yon, le 16 AVR. 2026

Le préfet,

Pour le préfet,
le secrétaire général de la Préfecture
de la Vendée

Nicolas REGNY

