



PRÉFÈTE DE L'AVEYRON

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Agence Régionale de Santé Occitanie
Délégation départementale de l'Aveyron

UNITÉ PRÉVENTION ET PROMOTION DE LA SANTÉ ENVIRONNEMENTALE

**Arrêté préfectoral portant obligation de traitement de l'insalubrité du logement
sis 11 Avenue des Fusillés de Sainte-Radegonde à Rodez (12000), parcelle cadastrée AO 460**

La préfète de l'Aveyron,
Chevalier de l'ordre national du Mérite

VU le Code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 511-1 à L. 511-18, L. 511-22, L. 521-1 à L.521-4, L. 541-1 et suivants et R. 511-1 et suivants ;

VU le Code de la santé publique, notamment ses articles L. 1331-22, L. 1331-24 et R. 1331-14 à R. 1331-78 ;

VU le décret du 6 novembre 2024 portant nomination de Madame Claire CHAUFFOUR-ROUILLARD en qualité de préfète de l'Aveyron ;

VU le décret du 28 août 2023 portant nomination de Madame Véronique ORTET en qualité de secrétaire générale de la préfecture de l'Aveyron ;

VU l'arrêté du 25 novembre 2024 portant délégation de signature à Madame Véronique ORTET, secrétaire générale de la préfecture de l'Aveyron ;

VU le règlement sanitaire départemental (RSD) de l'Aveyron en date du 18 octobre 1984 ;

VU la lettre du 17 octobre 2025, lançant la procédure contradictoire, adressée au propriétaire, notifiée le 21 octobre 2025, lui indiquant les motifs qui ont conduit à mettre en œuvre la procédure de traitement de l'insalubrité et lui demandant ses observations dans un délai de 1 mois ;

VU l'absence de réponse de M. Eric FALGUIERES, propriétaire, au cours de la procédure contradictoire ;

VU la persistance de désordres mettant en cause la santé ou la sécurité physique des personnes (occupants et tiers) ;

CONSIDERANT que le rapport le directeur général de l'agence régionale de santé d'Occitanie constate que ce logement est insalubre et qu'il porte atteinte à la santé et la sécurité physique des personnes qui l'occupent, compte tenu des désordres suivants :

- Dégénération des sols des parties communes entraînant un risque de chute ;
- Présence de traces d'infiltrations d'eau dans les parties communes ;

- Absence de diagnostic de performance énergétique, de l'état de l'installation intérieure d'électricité, d'information sur le risque radon, de l'état de risques naturels et technologiques, de diagnostic technique amiante ;
- État dégradé des plafonds ;
- Absence de système de ventilation ;
- Insuffisance de moyen de chauffage ;
- Anomalies sur l'installation électrique ;
- Mauvais entretien général du bâti ;

CONSIDERANT que cette situation d'insalubrité au sens de l'article L. 1331-22 du Code de la santé publique est susceptible d'engendrer les risques sanitaires suivants :

- Risque de chute des personnes dans les parties communes ;
- Risque de survenue ou d'aggravation de pathologies notamment maladies pulmonaires, asthme et allergies (humidité, moisissures) ;
- Risque d'accident ou de chute : chocs, fractures, décès (pouvant provoquer des plaies, entorses, fractures et commotions) ;
- Risque de développement de maladies respiratoires, de maladies cardio-vasculaires, hypothermie ;
- Risque d'électrisation ou d'électrocution, de brûlures et d'incendie ;
- Risque de prolifération de nuisibles (mouches, rongeurs, insectes...) pouvant engendrer des pathologies notamment infectieuses ou parasitaires ;

CONSIDERANT dès lors, qu'il y a lieu de prescrire les mesures visant à supprimer l'insalubrité constatée et leur délai d'exécution ;

Sur proposition du directeur général de l'Agence régionale de santé Occitanie,

ARRETE

Art. 1^{er}. : Afin de faire cesser l'insalubrité dans le logement sis 11 Avenue des Fusillés de Sainte-Radegonde à Rodez (12000), M. Eric FALGUIERES, ou ses ayants-droits, domicilié à Le Soulié à Rivièrue-sur-Tarn (12640), est tenu de réaliser, en sa qualité de propriétaire, selon les règles de l'art et dans un délai de six (6) mois, les mesures suivantes :

- Mettre en œuvre des travaux de remise en état des planchers afin de supprimer le risque de chute de personnes ;
- Rechercher les causes d'infiltration d'eau et y remédier, par des moyens efficaces et durables ;
- Rechercher les causes d'humidité et de moisissures et y remédier, par des moyens efficaces et durables ;
- Remettre en état les surfaces dégradées par l'humidités, les infiltrations et les moisissures. ;
- Fournir le diagnostic de performance énergétique ;
- Fournir l'état de l'installation intérieure d'électricité ;
- Fournir un constat de risque d'exposition au plomb ;

- Fournir un diagnostic technique amiante ;
- Procéder à la réfection des revêtements des sols et plafonds du logement ;
- Prendre toutes dispositions nécessaires afin d'assurer la ventilation générale, efficace et permanente du logement sans créer de courant d'air gênant et pour que l'air vicié soit rejeté directement à l'extérieur.

A cet effet, le système de ventilation doit comporter des entrées d'air dans toutes les pièces principales destinées au séjour ou au sommeil, des sorties d'air dans les pièces de service, au moins dans les cuisines, les salles de bains ou de douche et les cabinets d'aisances, réalisées par des conduits verticaux à tirage naturel ou des dispositifs mécaniques et des passages de section suffisante assurant la libre circulation de l'air des pièces principales vers les pièces de service (détalonnage des bas de portes par exemple) ;

- Assurer un moyen de chauffage fixe, suffisant et adapté aux caractéristiques du logement ;
- Mettre en sécurité l'installation électrique et fournir une attestation validée par un professionnel agréé ;
- Remettre en état la fenêtre de toit des combles afin de la rendre de nouveau étanche à l'air et à l'eau et de permettre de la manœuvrer sans difficultés ;
- Évacuer l'ensemble des déchets accumulés dans le comble et dans la cour arrière.

Art. 2. : Compte tenu des désordres constatés, si les travaux à effectuer ont pour conséquence une impossibilité pour les occupants d'utiliser normalement l'habitation, ceux-ci seront hébergés par le bailleur entretenant les travaux et à ses frais pendant la durée des travaux, conformément aux dispositions prévues par les articles L.521-1 et suivants du Code de la construction de l'habitation.

Conformément aux dispositions de l'article L. 511-18 du Code de la construction et de l'habitation, à compter de la notification de l'arrêté d'insalubrité, les locaux devenus vacants ne peuvent être, ni loués, ni mis à disposition, ni occupés, pour quelque usage que ce soit, y compris par leur propriétaire.

Art. 3. : Faute, pour la personne mentionnée à l'article 1^{er}, d'avoir réalisé les travaux prescrits au même article, il y sera procédé d'office, à ses frais ou à ceux de ses ayants-droits, dans les conditions précisées à l'article L. 511-16 du Code de la construction et de l'habitation.

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^{er}, 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.

Art. 4. : La mainlevée du présent arrêté de traitement d'insalubrité et de l'interdiction d'habiter ne pourra être prononcée qu'après constatation, par les agents compétents, de la complète réalisation des mesures prescrites.

La personne mentionnée à l'article 1^{er} tient à la disposition de l'administration tout justificatif attestant de la bonne réalisation des travaux, dans les règles de l'art.

Art. 5. : Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des sanctions pénales, prévues par l'article L. 511-22 du Code de la construction et de l'habitation.

Les mesures prescrites sont, en tout état de cause, exécutées avant toute nouvelle occupation de ce logement, même par son propriétaire, remise à disposition ou remise en location, sous peine des sanctions prévues à l'article L. 511-22 du Code de la construction et de l'habitation.

Le non-respect des dispositions protectrices des occupants, prévues par les articles L. 521-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, est, également, possible de poursuites pénales, dans les conditions prévues par l'article L. 521-4 du Code de la construction et de l'habitation.

Art. 6. : Le présent arrêté sera notifié à la personne à l'article 1^{er}, par lettre remise contre signature, ou tout autre moyen conférant date certaine à la réception.

Il sera également notifié à l'occupant du logement, M. Roger VIEILLEDENT.

Le cas échéant, le présent arrêté est affiché sur la façade de l'immeuble ainsi qu'en mairie, ce qui vaut notification, dans les conditions prévues à l'article L. 511-12 du Code de la construction et de l'habitation.

Art. 7. : Le présent arrêté est publié au fichier immobilier dont dépend l'immeuble. Il est transmis au maire de Rodez, au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de logement ou d'urbanisme, au procureur de la République, aux organismes payeurs des allocations de logement et de l'aide personnalisée au logement du lieu de situation de l'immeuble, 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.

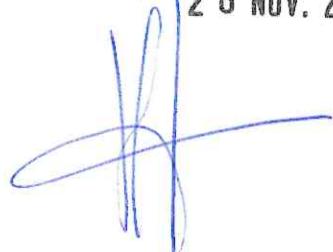
Art. 8. : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de la préfète de l'Aveyron ou un recours hiérarchique auprès du ministre chargé de la santé (direction générale de la santé – EA2 – 14, avenue Duquesne, 75350 Paris SP 07) dans les deux mois suivant sa notification. Le silence gardé pendant deux mois par l'administration vaut rejet de la demande.

Un recours contentieux peut également être introduit auprès du tribunal administratif de Toulouse (68, rue Raymond IV B.P. 7007 - 31068 Toulouse cedex 7) dans les deux mois suivant la notification de l'arrêté. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « télerecours citoyens » accessible à partir du site internet www.telerecours.fr.

Dans le cas d'un recours gracieux préalable, le recours contentieux pourra alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse de l'administration.

Art. 9. : La secrétaire générale de la préfecture de l'Aveyron, le directeur général de l'Agence régionale de santé Occitanie, la directrice départementale des territoires de l'Aveyron, le directeur départemental de l'emploi, du travail, des solidarités et de la protection des populations de l'Aveyron et le maire de Rodez, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à RODEZ, le 26 NOV. 2025



Pour la Préfète et par délégation
La Secrétaire Générale,

Véronique ORTET