



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE DE LA GUADELOUPE

**DIRECTION DE L'ENVIRONNEMENT, DE L'AMÉNAGEMENT ET DU LOGEMENT
DE LA GUADELOUPE (DEAL)**

PROCÈS-VERBAL

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

Formation Spécialisée Insalubrité

Séance du 17 octobre 2023

Le conseil départemental de l'environnement, des risques sanitaires et technologiques (CoDERST), formation spécialisée insalubrité s'est réuni le mardi 17 octobre 2023 à 11 h 00 dans la salle Prestige de la DEAL Saint Phy de la Guadeloupe, sous la présidence de Monsieur Thierry LECOMTE chef du service risques énergie déchets de la DEAL de Guadeloupe.

Étaient présents en tant que membres

M. Thierry LECOMTE	DEAL - Chef du service risques, énergie, déchets
Mme Aurélie LORIN	DEAL – service risques, énergie, déchets
Mme Céline BOUGUIN	DAAF – SEA
Mme Ménélie BALOURD	ARS
Mme Lucie WECK-MIRRE	Association des maires de Guadeloupe
Mme DAVAGNAR	Association des consommateurs
M. Frantz PORIER	SDIS
M. Hubert ANNEROSE	CAUE
M. Patrick DARIN	Profession du bâtiment

Membre ayant donné pouvoir

Mme Martine POUGEOL-LEON ADIL donne pouvoir à la DEAL

Étaient présents en tant que pétitionnaires :

M. Francs BAPTISTE	Maire de Sainte-ANNE
M. Lucien GALVANI	Adjoint au maire de la ville de Sainte-ANNE
M. Florent CHARIN	Directeur Général des Services de la ville de Sainte-Anne
Mme Corine VINGATARANIN	Directrice Générale de l'Établissement Public Foncier
M. Vincent DERUSSY	SEMSAMAR

Étaient présents en tant que collectif de l'association Quartier de DUBELLAY :

M. Lucien DRYMON	président de l'association LAKOU DUBELLAY
Mme Viviane MONDOR	secrétaire de l'association
Mme Jeannette COURIOL	trésorière de l'association

Étaient présents en tant que rapporteurs :

M. Alain PALAMEDE	ARS
Mme Muriel ALOPH	ARS

Assistaient à la réunion :

Mme Marie-Annick RAMSAMY	Service de la coordination interministérielle - Préfecture
M. Philippe THENARD	DEAL – renouvellement des villes et quartiers
M. Emmanuel MARECHAUX	DEAL – renouvellement des villes et quartiers
Mme Marie-Louise LAZARRE-BRUDEY	DEAL – renouvellement des villes et quartiers
Mme Gerty NEBOR	DEAL – service risques, énergie, déchets

ORDRE DU JOUR :

1- Rapport d'insalubrité de l'opération de résorption de l'habitat insalubre d'un logement du secteur Dubellay sur le territoire de la commune de Sainte-Anne

- Approbation du P.V. de la séance du jeudi 15 octobre 2020

Aucune remarque n'étant formulée, le procès-verbal du CoDERST du **15 octobre 2020** est approuvé à l'unanimité.

M. LECOMTE préside la séance et remercie les membres de leur présence. L'objectif de cette formation est que les membres se prononcent sur :

- la déclaration du périmètre décrit et comprenant les parcelles AR328, AR329 et AR603,
- l'interdiction définitive d'habiter les logements irrémédiables,
- la prescription des travaux supprimant les causes d'insalubrités pour les logements remédiables,
- le relogement des occupants.

1- Rapport d'insalubrité de l'opération de résorption de l'habitat insalubre des logements du secteur Dubellay sur le territoire de la commune de Sainte-Anne

M. PALAMEDE, représentant de l'ARS, présente le dossier.

Le dossier présenté porte sur les constatations à l'issue des états de lieux effectués et des mesures proposées. Une déclaration d'insalubrité remédiable ou irrémédiable est demandée d'après l'analyse effectuée pour chaque cas.

M. PALAMEDE rappelle qu'il s'agit d'une résorption d'habitat insalubre (RHI) en cours portant sur 118 bâtis répartis par le bureau d'études dans les catégories suivantes :

- 71 irrémédiables,
- 41 remédiables,
- 6 salubres.

A l'issue de la présentation M. LECOMTE invite les membres à échanger avec les services ayant instruit le dossier.

M. DARIN souhaite connaître d'une part la situation foncière des personnes concernées et d'autre part le propriétaire des terrains.

M. PALAMEDE répond que l'Établissement Public Foncier (EPF) a fait l'acquisition des 3 parcelles concernées par le dossier. Les familles pour une bonne partie sont propriétaires du bâtis, les autres sont locataires.

M. ANNEROSE demande qui détenaient ces parcelles au préalable.

M. PALAMEDE dit qu'il s'agissait de 2 propriétaires privés.

M. LECOMTE ajoute que l'EPF en a fait l'acquisition pour la commune. Il s'interroge sur le nombre effectif de familles à reloger.

M. PALAMEDE précise que 20 familles occupent les 71 bâtis irrémédiables car certaines sont installées sur plusieurs bâtis.

M. LECOMTE demande si tous les bâtis sont occupés actuellement.

Mme ALOPH explique qu'il y a plusieurs cas de figure. Certains sont occupés en continu, d'autres le sont de façon partiel et un petit nombre sont inoccupés. Elle précise qu'un travail de fond a été mené afin de déterminer le souhait de chaque famille. Une attention particulière a été portée lors de l'établissement du plan de relogement qui est encore entrain d'être affiné.

M. LECOMTE demande si le plan de relogement est confié à la collectivité.

Mme ALOPH confirme avec les différents partenaires que sont la DEAL, LA SEMSAMAR. Elle précise que la Maîtrise d'Œuvre Urbanisme et Social (MOUS) effectue le travail de terrain en allant auprès de chaque famille le plan de relogement envisagé et en recueillant leurs attentes et leurs besoins.

M. ANNEROSE demande si un plan d'aménagement a été arrêté.

M. MARECHAUX répond que le bureau d'études mandaté a fait plusieurs propositions et la collectivité a validé la dernière en conseil municipal. Cette proposition va être finalisée en fonction de la typologie des logements qui va être adoptée.

M. ANNEROSE désire savoir si la population a été concertée

M. MARECHAUX dit que plusieurs réunions publiques d'échange ont eu lieu avec les riverains afin de les informer de la progression du dossier, des souhaits du maire et le recensement de leurs doléances

M. ANNEROSE souhaite savoir si le scénario arrêté prévoit le relogement des usagers déjà présents sur site.

M. MARECHAUX confirme et ajoute que le scénario prévoit le maintien des logements déclarés rémédiabls par l'ARS et le relogement provisoire par la SEMSAMAR des familles pour lesquelles les logements déclarés irrémédiables seront en reconstruction.

M. THENARD précise qu'il s'agit d'une opération de type « tiroir ». Le relogement provisoire des usagers va permettre de libérer le site afin de procéder plus librement aux travaux de VRD, d'assainissement et de construction dans les meilleures conditions.

Mme WECH-MIRRE attire l'attention sur le fait que ce type de procédure comporte d'une part une difficulté à faire prendre conscience à la population que c'est dans leur intérêt d'adhérer à une RHI et d'autre part une difficulté financière dans la mesure où le coût des relogements vient gréver le budget de la collectivité.

Mme ALOPH comprend le ressenti de Mme WECH-MIRRE et rappelle l'attention portée à la concertation avec la population de façon permanente.

M. THENARD reprend en disant que les services de l'État, l'ARS et leurs partenaires tiennent compte des retours d'expériences des précédentes RHI pour mieux concrétiser cette nouvelle procédure ;

Mme WECH-MIRRE dit comprendre la problématique du maire de Sainte-Anne car il y va de la responsabilité de la collectivité d'assurer le bon accès des services de secours et de voirie ainsi que l'assainissement correct d'un quartier et cela les usagers ne veulent pas toujours le comprendre ;

Mme ALOPH tient à porter à la connaissance des membres que cette opération RHI a débuté en 2018 mais a fait l'objet d'une suspension compte tenu de la pandémie de 2020 à 2021. La procédure a redémarré qu'en 2022 avec les visites sur site des bâtis concernés par la RHI ;

M. LECOMTE s'interroge sur le maintien des familles dans les habitations classées remédiables pendant les travaux à effectuer ;

M. PALAMEDE répond que les familles restent dans les logements jugés remédiables. Ils auront à charge d'effectuer les travaux nécessaires de mise en conformité.

Mme ALOPH ajoute qu'il est précisé dans le rapport qu'une possibilité de logement temporaire sera envisageable selon le degré d'importance des travaux de réparation à réaliser.

M. LECOMTE demande si les travaux des logements remédiables sont à la charge des collectivités

M. PALAMEDE explique que ces travaux sont du ressort des propriétaires des bâtis et qu'ils ont un délai pour les réaliser.

M. MARECHAUX précise qu'ils peuvent avoir des aides ou subventions de l'État ou des collectivités.

À l'issue de la présentation, les pétitionnaires représentés par M. Francis BAPTISTE, maire de la ville de Sainte-Anne accompagné de M. Lucien GALVANI, 1^{er} adjoint au maire et M. Florent CHARIN, directeur général des services de la ville, de Mme Corine VINGATARANIN, directrice générale de l'EPF et de M. Vincent DERUSSY de la SEMSAMAR sont invités à être entendus.

M. BAPTISTE fait une brève présentation du projet de restructuration urbaine du quartier de Dubellay sur le territoire de la commune. Le constat de la dégradation des bâtis, de l'assainissement inadapté, du mauvais état de l'accès routier sont les causes principales de ce projet de RHI. La ville souhaite une réhabilitation de ce quartier avec un maintien des familles déjà résidentes. Il explique que la prise de l'arrêté préfectoral d'insalubrité est l'une des étapes de la procédure RHI engagé.

M. LECOMTE invite les membres à formuler leurs interrogations aux pétitionnaires.

M. ANNEROSE aimerait des détails quant au scénario de l'opération « tiroir » envisagé.

M. DERUSSY explique que la ville de Sainte-Anne dispose d'une disponibilité de logements dans le parc public et privé positionnés dans la commune qui permet d'effectuer aisément cette opération « tiroir ». Il s'agit d'un relogement provisoire des familles dont les habitations sont à reconstruire.

M. LECOMTE demande quel va être la durée globale du projet.

M. DERUSSY pense que le fait que le périmètre de la RHI soit maîtrisé, les familles identifiées, le propriétaire du foncier désigné permet d'envisager une durée de 3 ans a minima. Il pense que les 2 ans

généralement prévus pour les RHI sont insuffisants.

Mme ALOPH fait remarquer que la loi LETCHIMY encadre la réalisation de ce type de projet à 10 ans maximum entre l'engagement de la collectivité et la réception des logements.

M. MARECHAUX ajoute que la présentation du dossier à ce CODERST était le préalable nécessaire afin de permettre au comité technique de financement du mois de novembre de voter le budget adéquat à cette opération.

M. LECOMTE s'adresse à M. BAPTISTE sur la présence d'un collectif des riverains qui souhaite être entendu et souhaite savoir si la mairie a des difficultés particulières avec les riverains sur cette opération.

M. BAPTISTE dit qu'il est en concertation avec ce collectif. Il pense que les riverains sont réceptifs à cette RHI. Le protocole est en accord avec le projet et le souhait des familles.

M. LECOMTE espère que ce projet tiendra compte des écueils du passé et que les spécificités de certains riverains (âge, handicap, etc...) seront bien pris en compte.

M. DERUSSY confirme en précisant qu'il y a eu un bon retour sur l'architecture des futurs logements et le plan d'aménagement prévu lors des dernières réunions publiques.

Le collectif des riverains est invité à être entendu. Mme Viviane MONDOR, secrétaire de l'association, Mme Jeannette COURIOL, habitante du quartier et trésorière de l'association et M. Lucien DRYMON, président de l'association LAKOU DUBELLAY expriment le ressenti des riverains.

M. DRYMON explique que le rapport de l'ARS laisse apparaître des erreurs pour lesquelles le collectif souhaite des modificatifs. Il déplore que l'information faite au sujet de cette rénovation ait été tardive auprès des riverains, que la situation foncière de certains bâtis n'était pas été prise en compte (propriétaire non identifié, détenteur de contrat d'achat de foncier *en sous seing privé*, etc.). De plus, les riverains sont unanimes à vouloir que leur quartier garde le côté lotissement familial et ne devienne pas un « ghetto » comme cela a été constaté dans d'autres secteurs. Il précise que le collectif n'est pas contre ce projet mais souhaite participer activement à cette réhabilitation.

Mme COURIOL ajoute que la plupart des riverains désirent une accession à la propriété ou une régularisation de leur situation.

M. LECOMTE rappelle que l'achat du foncier par l'EPF au titre de la collectivité était un passage obligé à l'ouverture de la RHI. Donc, la problématique avancée concernant la propriété présumée du terrain par certains résidents doit être étudiée avec cet organisme.

M. THENARD explique que les anciens propriétaires ont loué les emplacements aux riverains sans aucun acte notarié.

M. LECOMTE ajoute que le sujet du jour est la demande d'avis au CODERST sur le projet d'arrêté préfectoral d'insalubrité du quartier. Les autres thèmes feront l'objet d'étude avec les organismes concernés.

Mme ALOPH revient sur les interrogations formulées par M. DRYMON concernant des erreurs dans le rapport de l'ARS. Elle rappelle que l'ARS ne donne son avis que sur l'état des bâtis et des réseaux

d'assainissement mais pas sur le programme d'aménagement. Pour ce qui concerne les éventuelles erreurs dans le rapport, elle invite le collectif à les faire remonter auprès de la collectivité qui leur transmettra les informations. L'ARS se base sur les données fournies par les bureaux d'études et les collectivités pour l'ensemble des documents.

Pour ce qui concerne l'annonce de la procédure aux riverains, il est du ressort de la collectivité de faire ce travail de communication par le biais d'un affichage avec possibilité de consultation du dossier en mairie pendant 1 mois et d'un avis dans un journal local officiel. La loi ne fait pas obligation d'une information portée par lettre recommandée à chaque propriétaire.

M. MARECHAUX ajoute que plusieurs réunions publiques ont eu lieu sur place à l'attention des riverains. L'annonce de la procédure a été faite lors de ces séances.

Mme COURIOL précise que le collectif n'a pris connaissance du passage au CODERST que le 16 octobre. Elle voudrait connaître la situation de la maison PLAISIR vis-à-vis des parcelles concernées.

M. MARECHAUX explique que la DEAL a été alertée de la situation d'une maison qui n'avait pas été identifiée dans le périmètre, un modificatif a été établi par l'EPF depuis. Suivant le plan cadastral, la maison PLAISIR ne fait pas partie du foncier acquis par l'EPF.

Mme MONDOR profite pour indiquer que l'ARS doit effectuer une vérification des propriétaires de bâtis car pour ce qui la concerne, le rapport établi affiche les coordonnées d'une tierce personne à sa place.

M. PALAMEDE rappelle que le cahier de doléances, ouvert en mairie à l'issue de l'affichage, est resté vierge alors qu'il est prévu à cet effet. Les riverains auraient dû y inscrire leurs constatations. Toutefois, il précise qu'une rectification sera faite après vérification.

M. LECOMTE rappelle que l'objectif du programme est d'identifier les désordres sur les bâtis.

Mme COURIOL rebondit en disant que le collectif, en relation avec des professionnels du bâtiment, a un projet divergent de celui de la SEMSAMAR quant à la démolition et la reconstruction des bâtis irrémédiables.

M. LECOMTE demande si celui-ci a été présenté à la SEMSAMAR.

Mme COURIOL répond que le maire n'a pas répondu favorablement à leur sollicitation. Le collectif souhaite une discussion sérieuse sur le sujet car ce sont les riverains qui vont subir la gêne pendant une période plus ou moins longue.

M. LECOMTE les invite à insister auprès de la collectivité sur le sujet. Il pense que l'ensemble des parties a pu s'exprimer sur le dossier durant la séance. La procédure va suivre son cours suite à l'avis qui va être statué sur le périmètre d'insalubrité.

Mme COURIOL tient à féliciter les parties présentes et remercier les membres du CODERST de les avoir écoutés.

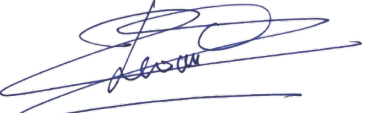
M. LECOMTE propose aux membres de délibérer. Après en avoir délibéré, le conseil départemental de l'environnement, des risques sanitaires et technologiques, émet un avis favorable à l'unanimité concernant le périmètre d'insalubrité du quartier Dubellay pour les parcelles AR328, AR329 et AR603. Considérant le fait que l'état des bâtis inclus dans le périmètre défini, constitue un danger pour la santé et la sécurité des occupants notamment en raison des désordres suivants :

- mauvais état général des bâtis,
- précarité des gros œuvres, des ossatures et des couvertures,
- structure porteuse instable,
- surface dégradée,
- absence partielle de dispositifs de collecte et d'évacuation des eaux usées,
- isolation thermique et phonique insuffisantes,
- présence d'insectes xylophages dans les constructions, ce qui augmente l'instabilité de celles-ci et dégrade les conditions de vie,
- locaux à l'abandon qui se couvrent de végétation, générant des lieux de développement et repli d'animaux vecteurs de maladies (insectes, chauves-souris, rongeurs, etc...),
- équipements sanitaires vétustes,
- pièces en enfilade,
- infiltrations verticales et horizontales,
- présence d'humidité tellurique,
- réseaux électriques en mauvais état, non conformes aux normes de sécurité et dangereux,
- éclairage naturel insuffisant,
- insuffisance de prospect,
- dégradations des sols extérieurs.

le conseil départemental de l'environnement, des risques sanitaires et technologiques est d'avis qu'il est possible de remédier à l'insalubrité de certains bâtis et que d'autres doivent être démolis ou interdits à l'habitation.

L'ordre du jour étant épuisé, **M. LECOMTE** remercie les membres de leur contribution aux travaux de la réunion et lève la séance.

La Présidence



Thierry LECOMTE