

Délégation départementale du Nord
Département santé environnementale

**Arrêté rendant redevables les propriétaires de l'immeuble
situé 108 rue du 11 novembre à Douai d'une astreinte administrative
en matière de lutte contre l'habitat indigne**

Le préfet du Nord,
chevalier de la Légion d'honneur,
officier de l'ordre national du Mérite

Vu le code de la santé publique et notamment les articles L. 1331-22 et suivants ;

Vu le code de la construction et de l'habitation et notamment les articles L. 511-1 et suivants et L. 541-1 et L541-2-1 ;

Vu le décret du 17 janvier 2024 portant nomination de monsieur Bertrand GAUME, préfet de la région Hauts-de-France, préfet de la zone de défense et de sécurité Nord, préfet du Nord ;

Vu le décret du 13 novembre 2024 portant nomination de monsieur Pierre MOLAGER, secrétaire général de la préfecture du Nord, sous-préfet de Lille ;

Vu le décret du 2 janvier 2026 portant nomination de madame Samira ALOUANE, 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 24 juin 2026 portant nomination de monsieur Yann-Gaël AMGHAR, directeur général de l'Agence régionale de santé Hauts-de-France ;

Vu l'arrêté préfectoral du 7 février 2023 relatif au danger imminent pour la santé ou la sécurité physique des occupants du logement situé 108 rue du 11 novembre, rez-de-chaussée à Douai ;

Vu l'arrêté préfectoral du 21 avril 2023 de traitement de l'insalubrité portant sur l'immeuble situé 108 rue du 11 novembre à Douai et notifié par courrier recommandé du 25 avril 2023 et affiché du 4 mai 2023 ;

Vu l'arrêté préfectoral du 13 janvier 2026 portant délégation de signature à madame Samira ALOUANE, sous-préfète, chargée de mission à 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 ;

Considérant que l'arrêté préfectoral d'insalubrité prescrit aux propriétaires d'héberger l'occupante du logement du rez-de-chaussée à la date du 1^{er} juillet 2023, de mettre fin à l'insalubrité du logement du rez-de-chaussée et les parties communes à la date du 1^{er} mars 2024 et les informe qu'ils s'exposent au paiement d'une astreinte administrative en cas de non-réalisation des mesures prescrites ;

Considérant que l'article L. 511-15 du code de la construction et de l'habitation permet de mettre en place, en cas de défaillance du propriétaire dans la réalisation des mesures prescrites par l'arrêté dans le délai imparti, une astreinte administrative, d'un montant maximal de 1000 € par jour, dont le montant est modulé en tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution ;

Considérant que l'arrêté préfectoral de traitement de l'insalubrité a prononcé une interdiction temporaire d'habiter tant que les travaux mettant fin à l'insalubrité n'ont pas tous été réalisés dans les parties communes et le logement du rez-de-chaussée, à savoir :

- les mesures initialement prescrites par arrêté préfectoral relatif au danger imminent pour la santé ou la sécurité des occupants du 7 février 2023 :
 - mise en sécurité de l'installation électrique avec fourniture d'une attestation par un professionnel qualifié pour tous les logements occupés ;
 - exécution de travaux et mesures complémentaires indispensables à la bonne mise en œuvre des mesures prescrites le cas échéant ;
- les mesures complémentaires suivantes prescrites par l'arrêté préfectoral du 21 avril 2023 à réaliser au plus tard pour le 1^{er} mars 2024 :

s'agissant du logement n° 1

- remise en état des sols pour en assurer la planéité ;
- recherche et suppression des causes d'humidité ;
- remise en état ou remplacement des menuiseries extérieures et intérieurs après avis du service urbanisme de la ville de Douai afin d'en assurer l'étanchéité, le fonctionnement normal et la stabilité ;
- réalisation d'une isolation thermique adaptée à la nature du bâtiment et ses caractéristiques en tenant compte de la réglementation thermique dans l'existant dite « élément par élément » ;
- pose d'une porte d'entrée coupe-feu 30 min à minima ;
- isolation phonique suffisante du logement ;
- installation des ventilations réglementaires dans les pièces de service pour assurer le renouvellement permanent de l'air ;
- rétablissement du bon fonctionnement des canalisations au droit des appareils sanitaires et de l'étanchéité des parois à proximité des appareils sanitaires ;
- suppression des causes d'infiltration, notamment au droit des fenêtres, au travers des planchers, et remise en état (étanchéité et stabilité) des revêtements de murs (intérieurs et extérieurs), des sols et plafonds détériorés par l'humidité ou dégradés ;
- mise en sécurité de l'installation électrique avec fourniture d'une attestation par un professionnel qualifié ;
- fourniture d'une attestation par un professionnel qualifié pour la mise à disposition du moyen de chauffage fixe suffisant et sécurisé ;
- remise en état des équipements sanitaire de la salle de bain et des WC ;

- vérification et remise en état des dispositifs d'occlusion et d'effet d'eau non fonctionnels ;

s'agissant des parties communes

- mise en sécurité de l'installation électrique avec fourniture d'une attestation par un professionnel qualifié ;
- vérification et remise en état des toitures pour en assurer l'étanchéité ;
- remise en état de l'ensemble des accessoires de toitures (gouttières, chéneaux, descentes...) avec raccordement au réseau d'eaux pluviales existant ;
- nettoyage et désencombrement de la cour et du garage ;
- des mesures adaptées devront être prise pour les interventions au niveau de la toiture en fibres-ciment dégradée afin d'assurer la sécurité des occupants et des ouvriers ;
- installation d'extincteur dans les parties communes ;
- recherche et suppression des causes d'humidité ;
- remise en état ou remplacement des menuiseries extérieures après avis du service urbanisme de la ville de Douai afin d'en assurer l'étanchéité, le fonctionnement normal et la stabilité ;
- réalisation d'une isolation thermique adaptée à la nature du bâtiment et ses caractéristiques en tenant compte de la réglementation thermique dans l'existant dite « élément par élément » ;
- mise en sécurité de l'escalier d'accès aux logements deux et trois par notamment par la pose de rambarde, garde-corps conformes ;
- création d'un local poubelles clos, ventilé muni d'un poste de lavage et d'un système d'évacuation des eaux usées (pour les immeubles collectifs).

Considérant que les seuls travaux réalisés ont été exécutés d'office par la direction départementale des territoires et de la mer, en substitution des propriétaires défaillants s'agissant de la mise en sécurité de l'installation électrique ;

Considérant que la locataire est hébergée par la puissance publique, faute de proposition d'hébergement dûment présentée par le propriétaire ;

Considérant le courrier du 4 juillet 2023 adressé à monsieur Bernard et madame Josiane GAMBIER, propriétaires, actant leur carence au regard de leurs obligations d'hébergement ;

Considérant que la persistance de la situation d'insalubrité de l'immeuble ne permet pas la réintégration de madame Yasmina LOASSINI dans le logement ;

Considérant qu'il y a lieu de constater que monsieur et madame GAMBIER, propriétaires, sont défaillants de ne pas avoir hébergé les occupants et de ne pas avoir exécuté les travaux de traitement d'insalubrité dans les délais fixés ;

Considérant dès lors qu'ils sont redevables d'une astreinte journalière en application de l'article L. 511-15 du code de la construction et de l'habitation ;

Sur proposition du directeur général de l'Agence régionale de santé Hauts-de-France et du secrétaire général de la préfecture du Nord ;

ARRÊTE

Article 1^{er} - Monsieur Bernard GAMBIER, madame Josiane GAMBIER, propriétaires de l'immeuble situé 108 rue du 11 novembre à Douai, ou leurs ayants droits, sont rendus redevables d'une astreinte d'un montant journalier de cent cinquante euros (150 €).

Article 2 - Cette astreinte prend effet à compter de la date de notification du présent arrêté et reste redevable jusqu'à complète réalisation des travaux prescrits.

Le montant total exigible est plafonné au montant de l'amende prévue à l'article L. 511-22 I. du code de la construction et de l'habitation, soit 50 000 €.

Le montant réellement dû de l'astreinte sera calculé et mis en recouvrement par trimestre échu.

Le montant dû de l'astreinte sera recouvré au bénéfice de l'agence nationale de l'habitat dans les conditions prévues par l'article L. 511-17 du code de la construction et de l'habitation.

Article 3 - Le présent arrêté sera transmis au maire de Douai et notifié par l'Agence régionale de santé Hauts-de-France aux personnes mentionnées à l'article 1^{er} ci-dessus.

Il sera affiché en mairie ainsi que sur la façade de l'immeuble.

Il sera également transmis à la direction départementale des territoires et de la mer du Nord et à la communauté d'agglomération du Douaisis Agglo.

Article 4 - 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.

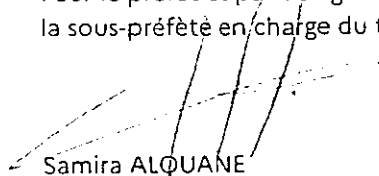
Un recours contentieux peut être déposé auprès du tribunal administratif de Lille (5 rue Geoffroy Saint-Hilaire, CS 62039, 59014 Lille Cedex ou par voie dématérialisée via télérecours citoyens : <https://citoyens.telerecours.fr/>) également dans le délai de deux mois à compter de la notification, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé.

Article 5 - Le secrétaire général de la préfecture du Nord, 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 Douai sont chargés chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Lille, le 10 août 2026

Pour le préfet et par délégation,

la sous-préfète en charge du territoire roubaisien



Samira ALQUANE