



Objet : Information sur les désordres du bâtiment du Pôle Santé

Landréennes, Landréens,

Nous vous adressons ce message pour vous informer en détail des désordres rencontrés dans le bâtiment du Pôle Santé depuis sa construction. Nous tenons à vous rassurer que la Municipalité suit de près ce dossier. Le bâtiment a fait face à des complications que la Municipalité s'efforce de résoudre en concertation avec les professionnels concernés, des experts techniques et des entreprises spécialisées.

Contexte du projet

La construction du bâtiment du Pôle Santé visait à offrir un espace moderne et fonctionnel pour regrouper différents services de santé et à répondre aux exigences de conformité imposées par l'Agence Régionale de Santé (ARS). Cette dernière pointait la pharmacie, place de l'église. L'engagement de la Municipalité pour le projet de construction d'un Pôle Santé, dont une nouvelle pharmacie, a permis :

- De conserver une Pharmacie sur la Commune du Landreau,
- De pouvoir transmettre celle-ci à un nouvel acquéreur.

- **Août 2019** : Le permis de construire est accordé pour le nouveau bâtiment.
- **Septembre 2019** : Le chantier de construction débute.
- **Juin 2021** : La Pharmacie s'installe dans ses nouveaux locaux.
- **Décembre 2021** : Installation de l'ostéopathe au rez-de-jardin.
- **Mai 2022** : Les autres praticiens rejoignent le bâtiment.

Cependant, des problèmes sont apparus courant 2022, affectant progressivement le confort, l'utilisation du bâtiment et perturbant l'activité des praticiens.

Problèmes techniques constatés

1. Problèmes d'humidité

A partir de juin 2022, des tâches d'humidité ont commencé à apparaître dans certaines parties du rez-de-jardin. Ces tâches se sont étendues au fil du temps, indiquant une persistance des problèmes d'humidité dans la structure.

2. Gestion des eaux usées

Fin de l'année 2023, des dysfonctionnements dans l'évacuation des eaux usées ont été observés. Cela a rendu nécessaire une vidange par une entreprise, deux fois par semaine en attendant une solution pérenne.

3. Présence d'insectes

En octobre 2024, des insectes ont été repérés dans la pharmacie, plus précisément des psoques, une espèce attirée par les zones humides, non dangereux pour l'homme et non vecteur de maladie.

- **7 octobre 2024** : Découverte des insectes par la pharmacienne.
- **9 octobre 2024** : Evaluation de la situation par une société mandatée par la pharmacie.

- **14 octobre 2024** : La pharmacienne fait réaliser un constat d'huissier dans les locaux de la Pharmacie et au rez-de-jardin, sans y être autorisée. Elle décide de fermer son officine, en motivant une panne informatique auprès de la clientèle.
- **18 octobre 2024** : Intervention pour pulvérisation et nébulisation d'insecticide dans ses locaux.

Alors qu'entre le 14 et 21, les Services de la Mairie ont cherché à contacter la Pharmacie et l'ARS, sans succès.

- **21 octobre 2024** : La Municipalité est informée par un courrier officiel de la part de l'avocat de la Pharmacie des problèmes d'insectes. La Pharmacie met en œuvre un déshumidificateur pour abaisser le taux d'humidité.
- **23 octobre 2024** : A la demande de la pharmacienne, la Municipalité valide l'installation d'un deuxième déshumidificateur. La Municipalité fait faire des interventions de pulvérisation au rez-de-jardin.

Dès qu'elle a eu connaissance de la présence d'insectes, la Municipalité a enclenché aussitôt une démarche de diagnostic et de traitement dans l'ensemble du Pôle Santé.

Par ailleurs, après relance, l'ARS nous a informés qu'elle ne prendrait pas d'arrêté, malgré la demande de la pharmacienne.

Étapes à venir

La Municipalité reste pleinement mobilisée et poursuit les démarches nécessaires pour stabiliser le bâtiment et résoudre les dysfonctionnements :

1. Dépose des matériaux

Les entreprises liées à la construction procéderont au retrait des plafonds et des sols souples, ainsi que la dépose de certaines cloisons.

2. Traitements d'assèchement

Une entreprise spécialisée a été sollicitée pour évaluer et mettre en œuvre des solutions durables telles que des solutions d'assèchement et de ventilation à long terme.

Interventions d'experts et suivi judiciaire

Consciente de la gravité de ces désordres, la Municipalité a engagé une procédure en référé en janvier 2023 pour obtenir la désignation d'un expert judiciaire et déterminer les responsabilités.

- **11 janvier 2023** : Dépôt du référé par la Municipalité.
- **11 décembre 2023** : Désignation de l'expert par le tribunal.
- **22 février 2024** : Première réunion et visite de l'expert en présence des entreprises impliquées dans la construction, de leurs avocats et assureurs.
- **15 et 17 juillet 2024** : Deuxième expertise après de nombreuses relances. Après une intervention pour vidanger le réseau, passage de caméra et découpe du sol, il est constaté un blocage des écoulements : le bâtiment n'est pas raccordé au réseau d'assainissement.
- **1er août 2024** : Sur ordre de l'expert, une installation de raccordement provisoire des eaux usées de la Pharmacie et de l'étage des praticiens au réseau d'assainissement est réalisée.
- **28 octobre 2024** : Visite de l'expert, qui autorise le retrait des plafonds et des sols souples, ainsi que la dépose de certaines cloisons pour améliorer l'assèchement du bâtiment.

Suite de la procédure judiciaire et répartition des responsabilités

Le processus de résolution est en cours, avec plusieurs étapes importantes à venir pour stabiliser la situation et identifier les responsabilités :

1. Investigations complémentaires de l'expert

De nouvelles investigations seront menées pour examiner les problèmes d'humidité résiduels et les infiltrations d'eaux pluviales au niveau de certaines zones, dont l'étage et le back-office de la pharmacie, ainsi qu'une fuite entre l'étage et la pharmacie.

2. Rapport de l'expert

Un rapport complet de l'expert judiciaire, précisant la prise en charge des coûts, les responsabilités précises de chaque acteur dans les désordres rencontrés. Dans ce projet, la Commune du Landreau est Maître d'ouvrage, tandis que les « sachants » incluent les entreprises sous-traitantes, les entreprises principales ayant fait appel à ces sous-traitants, les bureaux de contrôle, ainsi que l'architecte du projet.

3. Protocole d'accord ou procédure judiciaire

Une fois le rapport de l'expert déposé, les entreprises et leurs assureur et avocat émettront leur avis (fin 2025, début 2026). En cas de désaccord, le dossier pourrait être porté devant le tribunal pour décision.

Impact financier

À ce jour, les coûts des interventions, de la perte sur les loyers et des traitements réalisés s'élèvent à environ 51 000 €. Une provision supplémentaire de 50 000 € a été votée au budget municipal pour permettre la continuité des traitements, la dépose des plafonds, sols et cloisons, et la prise en charge des travaux complémentaires d'assèchement.

Conclusion et engagement de la Municipalité

Pour assurer la continuité de l'activité de la pharmacie, la Municipalité est en relation avec la pharmacienne et notamment le 12 novembre pour lui proposer un autre local temporaire sur la Commune, une mesure approuvée par le Conseil Municipal.

Nous sommes conscients des désagréments que cette situation génère pour les usagers et les praticiens du Pôle Santé, et nous mettons tout en œuvre pour résoudre ces problèmes de manière efficace et durable. Il est important de noter que, dans cette affaire, la Commune, en tant que propriétaire, se trouve victime des désordres, tout comme la pharmacienne et les autres praticiens qui en subissent les conséquences au quotidien.

La Municipalité reste pleinement mobilisée et encourage chacun – praticiens, habitants, et usagers – à faire preuve de solidarité et de bienveillance durant cette période difficile. Nous travaillons activement pour rétablir des conditions optimales dans ce bâtiment essentiel à notre Commune et vous remercions chaleureusement pour votre compréhension et votre patience.

Bien cordialement,
Christophe RICHARD, Maire
Le Conseil Municipal