



**Objet : Information sur les désordres du bâtiment du Pôle Santé
au 5/11/2025**

Madame, Monsieur,

À la suite des constats effectués sur le bâtiment du Pôle Médical de Santé, la Commune du Landreau souhaite porter à votre connaissance les éléments suivants relatifs à l'avancement du dossier.

Le 18 juin dernier, une expertise a été réalisée sur plusieurs points ciblés du bâtiment :

- Du côté de la pharmacie, dans le couloir des livraisons, infiltrations et traces de moisissures,
- Dans le bureau d'un médecin, passages d'eau aux abords d'une fenêtre,
- A l'étage, des infiltrations relevées au plafond, à proximité d'une cassette de ventilation et de chauffage.

Le 2 septembre, l'expert a autorisé la Municipalité à entreprendre les travaux de réfection du rez-de-jardin.

Le maître d'œuvre a été sollicité pour estimer le montant des travaux, évalué entre 150 000 et 200 000 €. La Municipalité étudie actuellement la procédure à mettre en œuvre, à savoir le recours ou non à une consultation dans le cadre d'un marché public.

Une nouvelle expertise est programmée le 19 novembre, afin d'étudier plus précisément l'origine des infiltrations depuis la toiture.

Le rapport d'expertise est attendu pour janvier 2026, sauf contretemps.

À la réception du rapport, chaque partie émettra un avis sur les conclusions et sur sa part éventuelle de responsabilité.

Deux options pourront alors être envisagées :

- Si le rapport est accepté par l'ensemble des parties, un protocole d'accord amiable sera rédigé afin de résoudre le différend et de clore la procédure,
- Si aucun accord n'est trouvé, le dossier sera porté en contentieux.

La Municipalité du Landreau reste pleinement mobilisée pour que ce dossier trouve une issue rapide et satisfaisante pour l'ensemble des acteurs concernés.

Je vous prie de recevoir, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Christophe RICHARD, Maire
Le Conseil Municipal



Objet : Information sur les désordres du bâtiment du Pôle Santé
au 24/02/2025

Landréennes, Landréens,

La Municipalité poursuit activement le suivi des désordres constatés au Pôle Santé et souhaite vous tenir informés des avancées récentes. Voici un point de situation à la date du 24 février 2025.

Avancements récents

22 janvier 2025 :

Une nouvelle pulvérisation a été réalisée afin de garantir un environnement totalement sain dans le bâtiment.

5 février 2025 :

L'expert a procédé à une visite du cabinet des dentistes pour évaluer les désordres persistants et identifier les solutions adaptées.

Semaine du 10 au 16 février (semaine 7) :

À la suite de cette expertise, un plombier est intervenu pour effectuer les réparations nécessaires.

Situation actuelle et à venir

Les efforts déployés ces derniers mois portent leurs fruits :

- L'air du rez-de-jardin est désormais sain, sec et sans odeur, confirmant l'efficacité des travaux réalisés.
- Des interventions complémentaires sont prévues prochainement afin de remettre en état le hall d'entrée du bâtiment, en attendant la réalisation de travaux plus conséquents.

La Municipalité reste pleinement mobilisée pour poursuivre les améliorations et finaliser les interventions nécessaires à la remise en état complète du Pôle Santé. Nous vous tiendrons informés des prochaines avancées.

Merci à toutes et tous pour votre patience et votre compréhension.

Bien cordialement,
Christophe RICHARD, Maire
Le Conseil Municipal



Objet : Information sur les désordres du bâtiment du Pôle Santé
Du 12/11 au 12/12/2024

Landréennes, Landréens,

Dans la continuité des informations précédemment communiquées, nous souhaitons vous tenir informés des actions et évolutions concernant les désordres rencontrés au Pôle Santé. Depuis le 12 novembre, plusieurs étapes importantes ont été franchies dans le traitement des problématiques liées à l'humidité et à l'infestation de psoques. Voici un récapitulatif détaillé des avancées.

Actions menées depuis le 12 novembre

1. Traitement de l'humidité et fin de l'infestation

Entre le 12 et le 25 novembre, des dispositifs d'assèchement ont été installés par un professionnel. Les relevés effectués montrent que le taux d'humidité a été maintenu en dessous de 35 %, condition essentielle pour stopper la prolifération des psoques.

2. Vendredi 22 novembre

Le rapport final de la société Alert'Nuisibles a confirmé la fin de l'infestation.

3. Réouverture de la pharmacie

Après retrait des dispositifs d'assèchement, la pharmacie a rouvert ses portes le lundi 25 novembre à 14h30.

Travaux de dépose et réparations à venir

À partir du 5 décembre, plusieurs entreprises interviendront pour effectuer la dépose des plafonds, sols et cloisons conformément aux directives de l'expert judiciaire. Ces travaux visent à assainir définitivement les zones concernées.

Les investigations de l'expert se poursuivront début 2025, notamment pour traiter :

- Les problèmes d'évacuation des dentistes (réunion prévue en début d'année 2025),
- Les fuites des eaux pluviales au niveau des locaux des médecins.
- Les résidus d'humidité dans le back-office de la pharmacie.

Impact financier

Les interventions pour le traitement de l'infestation et les travaux d'assèchement s'élèvent à 9 186 € TTC. Des devis d'un montant total de 37 677,65 € TTC ont été signés pour la dépose des matériaux et sont pris en compte dans le budget prévisionnel.

Conclusion

La Municipalité reste pleinement mobilisée pour résoudre ces problèmes et garantir un retour à la normale dans les meilleurs délais. Nous remercions les habitants pour leur compréhension face aux désagréments occasionnés par cette situation complexe. Nous vous tiendrons informés des prochaines étapes.

Bien cordialement,
Christophe RICHARD, Maire
Le Conseil Municipal



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

4. 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.

5. 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.

6. 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** : Evaluation de la situation par une société mandatée par la pharmacie.
- **14 octobre** : 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** : 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** : 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** : 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.

- **7 novembre** : La Municipalité décide de proposer la mise à disposition d'une salle, mesure approuvée par le Conseil Municipal.
- **12 novembre** : Lors d'une réunion apaisée avec la pharmacienne, les points suivants ont été discutés :
 - Proposition d'un local temporaire : Une salle sur la Commune a été suggérée comme solution temporaire. La pharmacienne a soulevé des contraintes (validation par l'ARS et le déménagement des médicaments par une entreprise spécialisée).
 - Utilisation d'un module préfabriqué : Cette option est actuellement étudiée par les services municipaux. Des rendez-vous sont programmés.
 - Planification des travaux : Les entreprises chargées de la dépose préparent leurs devis et plannings ; la pharmacienne sera informée dès leur réception.
 - Réouverture : La pharmacienne a exprimé son besoin de validation par un expert sanitaire ou une instance officielle. La Municipalité a mandaté son avocat pour trouver un tel expert dans le cadre du référé.
- **15 novembre** : Les appareils de déshumidification installés, mardi, montrent une réduction significative du taux d'humidité à la pharmacie. Les résultats sont encourageants.
L'installation des appareils au rez-de-jardin est récente (mercredi), mais des améliorations sont attendues.

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 évalue et met en œuvre des solutions durables telles que l'assèchement et la ventilation.

3. Recherche d'un expert sanitaire

Cette démarche est en cours avec l'aide des avocats des deux parties, dans le cadre du référé.

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, la perte sur les loyers et les traitements réalisés s'élèvent à environ 51 000 euros. 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

Dans un souci de continuité du service pharmaceutique, la Municipalité a proposé une solution temporaire avec l'utilisation d'une salle sur la Commune. La pharmacienne a pris connaissance de cette proposition et a indiqué qu'elle souhaitait prendre le temps d'étudier cette option avec son avocat avant de donner une réponse. La Municipalité reste à sa disposition pour faciliter la mise en œuvre de cette solution, si elle est retenue.

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 Maître d'ouvrage, se trouve victime des désordres, tout comme la pharmacienne et les autres praticiens qui en subissent les conséquences au quotidien. La Municipalité reste mobilisée pour rétablir des conditions optimales dans ce bâtiment essentiel à notre commune et vous remercie de votre compréhension et de votre patience.

Bien cordialement,
Christophe RICHARD, Maire
Le Conseil Municipal