



**PRÉFET
DU BAS-RHIN**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Service instructeur : Ville de Strasbourg
Service Hygiène et Santé Environnementale
(SCHS)

**ARRÊTÉ PRÉFECTORAL
DE TRAITEMENT DE L'INSALUBRITÉ
DU LOGEMENT EN SOUS-SOL DE L'IMMEUBLE
SIS 3 RUE DE NEUWILLER A STRASBOURG**

Section 84 – Parcelle 96

La Préfète du Bas-Rhin

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.1311-22, L.1331-23 et L.1331-24 ;

VU le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent ;

VU le décret du 15 juin 2020 portant nomination de la préfète de la région Grand Est, préfète de la zone de défense et de sécurité Est, préfète du Bas-Rhin (hors classe) – Mme CHEVALIER Josiane ;

VU le décret du 1er décembre 2020 portant nomination de M. Mathieu DUHAMEL, administrateur civil hors classe détaché en qualité de sous-préfet hors classe, aux fonctions de secrétaire général de la préfecture du Bas-Rhin ;

VU l'arrêté préfectoral du 10 décembre 2020 prenant effet le 21 décembre 2020 et portant délégation de signature à M. Mathieu DUHAMEL, secrétaire général de la préfecture du Bas-Rhin ;

VU l'arrêté préfectoral du 26 mars 1980 portant Règlement Sanitaire Départemental du Bas-Rhin (RSD67) ;

Vu le rapport initial du Service Communal d'Hygiène et de Santé (SCHS) de la ville de Strasbourg du 15 juin 2023, notifié par courrier recommandé et réceptionné le 19 juillet 2023 lançant ainsi la procédure contradictoire, à la SCI NEUWILLER ayant son siège social 1 rue de la République 67720 WEYERSHEIM et représentée par Monsieur Georges MEYER, lui indiquant les motifs qui ont conduit à mettre en œuvre la procédure de traitement de l'insalubrité et lui ayant demandé ses observations dans un délai de 15 jours à compter de la réception du courrier ;

Vu la réponse de la SCI NEUWILLER dans le délai imparti, et vu la persistance des désordres mettant en cause la santé et la sécurité de l'occupant ;

Vu le rapport final du Service Communal d'Hygiène et de Santé (SCHS) de la ville de Strasbourg en date du 11 août 2023 ;

CONSIDERANT que l'article L.1331-23 du code de la santé publique dispose que les caves, sous-sols, combles, pièces dont la hauteur sous-plafond est insuffisante, pièces de vie dépourvues d'ouverture sur l'extérieur ou dépourvues d'éclairage naturel suffisant ou de configuration exigüe, et autres locaux par nature impropres à l'habitation ne peuvent être mis à disposition aux fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux ; que le préfet met en demeure les personnes qui ont mis à disposition ce type de locaux de faire cesser la situation ;

CONSIDERANT le rapport contradictoire du Service Communal d'Hygiène et de Santé (SCHS) de la ville de Strasbourg, en date du 15 juin 2023, constatant que les locaux situés au sous-sol de l'immeuble 3 rue de Neuwiller à Strasbourg constitue un danger pour la santé et la sécurité de l'occupant compte tenu des caractéristiques suivantes :

- le système de ventilation n'est pas réglementaire et permanent ;
- le logement est enterré sur une hauteur importante (1,26m) ;
- l'ouvrant de la pièce principale ne permet pas un éclairage naturel suffisant ;
- un développement de moisissures est visible au niveau de l'encadrement de la fenêtre de la cuisine et le bas des murs de la pièce principale présente une importante teneur en humidité réelle ;
- le sol des toilettes est recouvert d'eau à chaque utilisation de la chasse d'eau et le sol est dégradé et non étanche ;
- l'installation électrique présente des non-conformités ;
- des traces de présence de rongeurs sont visibles ;

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 :

- Risques de survenue ou d'aggravation de pathologies respiratoires et cancers liés à la qualité dégradée de l'air intérieur ;
- Risque psychologique par la sensation d'oppression continue, génératrice d'atteintes à la santé mentale (manifestations dépressives ou anxieuses, perte d'estime de soi) ;
- Risque chrono-biologique par dérèglement de l'horloge interne et des cycles de sommeil, générateur d'atteintes à la santé mentale (manifestations dépressives ou anxieuses) ;
- Risque social par l'impossibilité de recevoir, entraînant une altération du lien social et d'un isolement de la personne ;
- Risques d'électrification, d'électrocution et d'incendie en raison de l'installation électrique non conforme ;
- Risques de chutes, traumatismes et blessures des occupants liés au défaut de planéité et d'étanchéité du sol ;
- Risque de transmissions de germes pathogènes et de pathologies infectieuses lié à la présence de rongeur ;

CONSIDERANT qu'il n'existe aucun moyen technique de remédier à cette insalubrité ;

CONSIDERANT que le jour de l'enquête les locaux étaient occupés par Mme Zahra IDRISSE ;

CONSIDERANT qu'il convient de mettre en demeure la SCI NEUWILLER représentée par M. Georges MEYER, de faire cesser cette situation et de reloger l'occupant ;

ARRETE

ARTICLE 1

Afin de faire cesser l'insalubrité dans le logement situé au sous-sol de l'immeuble sis 3 rue de Neuwiller à Strasbourg, références cadastrales section 84 parcelles 96, la SCI NEUWILLER ayant son siège social 1 rue de la République 67720 WEYERSHEIM et représentée par Monsieur Georges MEYER, est mis en demeure de procéder à la cessation de mise à disposition pour un usage d'habitation de ce logement et de procéder au relogement de l'occupant dans un délai de 3 mois à compter de la notification du présent arrêté.

ARTICLE 2

En cas d'occupation de ces locaux au moment de la notification du présent arrêté, le propriétaire mentionné à l'article 1 doit, dans un délai de 2 mois à compter de la notification de l'arrêté, informer la préfète du Bas-Rhin de l'offre de relogement qu'il a faite à l'occupante, correspondant à ses besoins et ses possibilités, pour se conformer aux conditions prévues aux articles L.521-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe du présent arrêté.

À défaut, il y sera pourvu d'office et à ses frais par l'autorité compétente, en application de l'article L.521-3-2 du même code. La créance en résultant sera recouvrée comme en matière de contributions directes.

ARTICLE 3

La non-exécution des mesures prescrites dans les délais fixés expose le propriétaire mentionné à l'article 1 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.

ARTICLE 4

Le propriétaire mentionné à l'article 1 est tenu de respecter la protection des occupants dans les conditions précisées aux articles L.521-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe du présent arrêté.

Comme le dispose l'article L.521-2 du code de la construction et de l'habitation, le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté au propriétaire mentionné à l'article 1 ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble.

ARTICLE 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.

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 passible de poursuites pénales dans les conditions prévues par l'article L.521-4 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 6

Le présent arrêté sera notifié à la personne mentionnée à l'article 1 ci-dessus par lettre remise contre signature ou tout autre moyen conférant date certaine à la réception, ainsi qu'aux occupants des locaux concernés, le cas échéant.

Le présent arrêté sera affiché sur la façade de l'immeuble ainsi qu'en mairie de Strasbourg, ce qui vaudra notification, dans les conditions prévues à l'article L.511-12 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 7

Le présent arrêté sera publié au livre foncier du tribunal d'instance de Strasbourg, dont dépend

l'immeuble aux frais du propriétaire mentionné à l'article 1.

Il est transmis au maire de la commune de Strasbourg, à la présidente de l'Eurométropole compétente en matière de logement et d'urbanisme, à la Procureure de la République, à la Caisse d'Allocations Familiales du Bas-Rhin et à la Mutualité Sociale Agricole du Bas-Rhin 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.

ARTICLE 8

En cas de cession des locaux, l'intégralité du présent arrêté devra être portée à la connaissance de l'acquéreur.

ARTICLE 9

Le secrétaire général de la Préfecture, le directeur départemental des territoires du Bas-Rhin, la directrice départementale de l'emploi, du travail et des solidarités du Bas-Rhin et la maire de Strasbourg sont chargés chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

ARTICLE 10

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Strasbourg (31 avenue de la Paix 67000 Strasbourg), dans le délai de deux mois à compter de sa notification, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours gracieux auprès de Mme la Préfète du Bas-Rhin (5, place de la République 67000 STRASBOURG) a été déposé au préalable.

L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Le présent arrêté peut également faire l'objet d'un recours hiérarchique dans le délai de deux mois auprès du ministre chargé de la santé (Direction générale de la santé- EA 2- 14, avenue Duquesne, 75350 Paris 07 SP). L'absence de réponse dans un délai de quatre mois vaut décision implicite de rejet.

Fait à Strasbourg, le

La préfète

Pour la Préfète et par délégation
le Secrétaire Général



Mathieu DUHAMEL

ANNEXES

- rapport final du SCHS de Strasbourg du 11 août 2023 ;
- textes réglementaires.

