

Arrêté N° 2024_00824_VDM

**SDI 21/0720 - ARRÊTÉ PORTANT MODIFICATION DE L'ARRÊTÉ DE MISE EN SÉCURITÉ -
PROCÉDURE URGENTE N°2024_00787_VDM - 89 RUE DE LA PALUD / 3 PLACE DE ROME -
13006 MARSEILLE**

Nous, Maire de Marseille,

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment les articles L2131-1, L2212-2, L2212-4 et L2215-1,

Vu le code de la construction et de l'habitation, et notamment les articles L511-1 et suivants modifiés ainsi que les articles L 521-1 à L 521-4 (cf annexe 1),

Vu les articles R 511-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation,

Vu l'article 879-II du code général des impôts,

Vu l'ordonnance n°2020-1144 du 16 septembre 2020 et le décret n°2020-1711 du 24 décembre 2020,

Vu l'arrêté n°2023_01497_VDM du 23 mai 2023 portant délégation de fonctions à Monsieur Patrick AMICO, adjoint en charge de la politique du logement et de la lutte contre l'habitat indigne,

Vu l'arrêté n° 2024_00129_VDM du 31 janvier 2024 portant délégation de signature à Monsieur Eric MERY durant la période de congé de Monsieur Patrick AMICO du 11 au 29 mars 2024 inclus,

Vu l'arrêté de mise en sécurité – procédure urgente - n°2024_00787_VDM signé en date du 13 mars 2024 concernant l'ensemble immobilier sis 89 rue de la Palud / 3 place de Rome - 13006 MARSEILLE 6EME,

Vu l'arrêté de mise en sécurité - procédure urgente n° 2022_00888_VDM, signé en date du 6 avril 2022, interdisant l'occupation et l'utilisation des logements du R+1 sur arrière-cour desservis par la terrasse et le sas, ainsi que le rez de chaussée exploité par la boîte de nuit « La rose Rouge » de l'immeuble sis 89 rue de la Palud / 3 place de Rome - 13006 MARSEILLE 6EME,

Vu l'arrêté n° 2023_03003_VDM portant modification de l'arrêté de mise en sécurité – procédure urgente n° 2022_00888_VDM, signé en date du 15 septembre 2023, prescrivant l'arrêt des fuites d'eau actives visibles au plafond de l'appartement 207,

Vu l'arrêté n° 2023_03439_VDM portant modification de l'arrêté de mise en sécurité – procédure urgente n° 2022_00888_VDM, signé en date du 20 octobre 2023, prescrivant l'évacuation et l'interdiction d'occupation et d'utilisation des occupants des appartements n°108, 109, 209, 210 et 211, la suppression immédiate de toutes les fuites d'eau actives dans le bâtiment, et la mise en sécurité du plancher du 2^{ème} étage, au droit des appartements n°108 et 109, selon les préconisations d'un homme de l'art qualifié (architecte, ingénieur ou bureau d'études) et sous son contrôle,

Vu les rapports de visite dûment établis par les services de la Ville de MARSEILLE en date du 29 février 2024 et du 2 mars 2024 concluant à l'existence d'un danger imminent sur l'ensemble immobilier sis 89 rue de la Palud / 3 Place de Rome - 13006 MARSEILLE 6EME entraînant un risque pour le public,

Vu le bail à loyer commercial soumis aux dispositions des articles L145-1 et suivants du code de

commerce, signé le 20 novembre 2023 entre le bailleur la SCI S.A.B. représentée par son gérant

Considérant que l'ensemble immobilier sis 89 rue de la Palud / 3 place de Rome – 13006 MARSEILLE 6EME, parcelle cadastrée section 827A, numéro 0200, quartier Préfecture, pour une contenance cadastrale de 2 ares et 44 centiares, et parcelle cadastrée section 827A, numéro 0178, quartier Préfecture, pour une contenance cadastrale de 3 ares et 33 centiares, appartient, selon nos

Considérant que les rapports susvisés, reconnaissent un danger imminent et constatent les pathologies structurelles et le dysfonctionnement des équipements communs suivants qui présentent un risque immédiat pour la sécurité des personnes :

Désordres constructifs :

- Effondrement du plafond de la salle de bain de l'appartement n°202 au 2e étage et état dégradé de la structure du plancher avec trace d'infiltration d'eau, générant un risque d'effondrement et de chute de matériaux sur les personnes,
- État très dégradé du plafond de la salle de bain de l'appartement n°207 au 2e étage avec risque d'effondrement et de chute de matériaux sur les personnes,
- Effondrement du plafond de la salle de bain de l'appartement n°403, avec infiltrations d'eau depuis la toiture et risque d'inondation, de fragilisation de la structure et de chute de matériaux sur les personnes,
- Effondrement complet du sol de la salle de bain de l'appartement n°303 au 3e étage suite à la rupture de la poutre et du chevêtre le soutenant, qui s'effritent au toucher, avec risque imminent d'effondrement du sol du couloir adjacent, de chute de personnes et de chute de matériaux sur les personnes,
- Sol de la salle de bain de l'appartement n°203 au 2e étage reposant sur une poutre fragilisée par les dégâts des eaux et qui reprend les charges d'une autre poutre et du chevêtre qui tient le couloir, avec risque de rupture immédiate en cas de chute du plancher haut, de chute de personnes et de chute de matériaux sur les personnes empruntant l'escalier du rez-de-chaussée au 1er étage donnant accès aux logements,

Équipements communs - Installations électriques :

- Absence de protection mécanique sur le sectionneur général de l'immeuble dans l'entrée,
 - Présence d'installations anarchiques dans les parties communes, fils nus sous tension accessibles aux personnes, épissures à portée de main, câbles non fixés aux éléments de structure, absence de presse-étoupe sur les prises de rallonges électriques, et connexions protégées par du simple adhésif,
 - Absence de protections électriques adaptées, aucune installation n'étant protégée par des disjoncteurs différentiels,
- Ces éléments génèrent un risque très important d'électrisation ou d'électrocution de personnes en cas de contact direct avec une partie sous tension.
- Absence d'isolement du tableau général basse tension par des parois et bloc-porte coupe-feu un quart d'heure par rapport à la circulation, avec risque de propagation d'un incendie en cas de claquage diélectrique notamment,
 - Dégradation de points lumineux d'éclairage des parties communes par endroits, avec risque de panique et de chute des personnes en cas de sinistre,

Équipements communs - Sécurité incendie :

- Absence de garanties quant à l'isolement coupe-feu quart heure entre les appartements (présence d'un réseau de VMC desservant l'ensemble des locaux en partie déposé),
 - Encombrement important de la gaine abritant le dégagement accessoire et des parties communes,
 - Dysfonctionnement des dispositions actionnées de sécurité (DAS – portes coupe-feu),
 - Dysfonctionnement du système de désenfumage naturel installé en partie haute de la cage d'escaliers,
- Ces éléments génèrent, en case de départ d'incendie, un risque de propagation rapide des fumées toxiques dans les locaux et empêchent l'évacuation rapide et sûre des occupants.

Considérant que le rapport susvisé relatif à cet immeuble, préconise les mesures suivantes afin d'assurer la sécurité des occupants et du public :

Dès la notification :

- Évacuation de la totalité de l'ensemble immobilier sur les parcelles 0178 et 0200,
- Interdiction d'occupation et d'utilisation de la totalité de l'ensemble immobilier,
- Coupure des fluides de l'ensemble immobilier,

Sous un délai maximal de 7 jours :

Missionner un homme de l'art compétent pour effectuer :

- Sondages du plancher bas du 3e étage au droit des désordres constatés et mise en sécurité par étaieage ou démolition
- Sondages du plancher bas du 2e étage au droit de la zone effondrée et mise en sécurité,
- Sécurisation de l'arrivée de l'escalier du rez-de-chaussée au 1er étage pour garantir la circulation des personnes,

Considérant que les colonnes montantes appartiennent en toute propriété depuis le 24 novembre 2020, au réseau public de distribution électrique sauf opposition des propriétaires,

Considérant que la distribution électrique est assurée par ENEDIS, société anonyme à directoire et à conseil de surveillance, dont le siège social est situé Tour ENEDIS - 34 place des Corolles – 92079 PARIS-LA-DEFENSE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le n°444 608 442, et représentée par Madame Marianne LAIGNEAU, Présidente du directoire,

Considérant que les mesures prescrites dans l'arrêté de mise en sécurité - procédure urgente n°2022_00888_VDM, du 6 avril 2022, portant sur les travaux de mise en sécurité provisoires de la zone à l'arrière de la parcelle, ont été dûment attestés en date du 9 juin 2022 par H2 TEC, bureau de contrôle, domicilié 400 avenue de Passe Temps – Z.A.C. de Napollon – 13400 AUBAGNE,

Considérant que les mesures prescrites dans l'arrêté modificatif n° 2023_03003_VDM, du 15 septembre 2023, portant sur la réparation de la fuite d'eau de l'appartement 207 ont été réalisées et constatées en date du 27 septembre 2023 par les services municipaux,

Considérant que ces travaux ne permettent pas la réintégration des logements du R+1 sur l'arrière cour, desservis par la terrasse et le sas, ainsi que la levée de l'interdiction d'occupation et d'utilisation du rez de chaussée exploité par la boîte de nuit « La rose Rouge »,

Considérant l'attestation de réalisation des travaux partiels du 28 janvier 2024 et le rapport de visite du 29 janvier 2024 établi par Monsieur SOHBI, architecte,

Considérant que ces travaux ne permettent pas la réintégration des appartements n°108, 109, 209, 210 et 211 ainsi que la levée de l'interdiction d'occupation et d'utilisation de ces mêmes appartements,

Considérant que des nouveaux désordres sont apparus, compromettant la sécurité de toute personne transitant dans les couloirs des 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages au niveau de l'arrivée de l'escalier,

Considérant que, dans le cadre de l'application de l'article L511-19 du code de la construction et de l'habitation, le Maire ordonne par arrêté et sans procédure contradictoire préalable les mesures indispensables pour faire cesser le danger dans un délai qu'il fixe,

Considérant qu'il y a urgence à ce que des mesures provisoires soient prises en vue de garantir la sécurité des personnes, laquelle est menacée par l'état de l'immeuble susvisé,

Considérant l'erreur matérielle dans la désignation de l'exploitation de l'hôtel meublé et qu'il convient de modifier l'arrêté de mise en sécurité – procédure urgente - n°2024_00787_VDM signé en date du 13 mars 2024 dans ce sens :

ARRÊTONS

Article 1

L'article premier de l'arrêté de mise en sécurité – procédure urgente n°2024_00787_VDM signé en date du 13 mars 2024 est modifié comme suit :

« L'ensemble immobilier sis 89 rue de la Palud / 3 place de Rome – 13006 MARSEILLE 6EME, parcelles cadastrées section 827A, numéro 0200, quartier Préfecture, pour une contenance cadastrale de 2 ares et 44 centiares, et parcelle section 827A, numéro 0178, quartier Préfecture, pour une contenance cadastrale de 3 ares et 33 centiares, appartient, selon nos informations à ce jour en toute

Les colonnes montantes appartiennent en toute propriété depuis le 24 novembre 2020, au réseau public de distribution électrique et la distribution électrique est assurée par ENEDIS, société anonyme à directoire et à conseil de surveillance, dont le siège social est situé Tour ENEDIS - 34 place des Corolles – 92079 PARIS LA DÉFENSE.

L'exploitation de l'hôtel meublé est assuré par la société ALAMAR représentée

Le propriétaire et les exploitants des fonds de commerce, en ce qui les concernent, doivent prendre toutes mesures propres à assurer la sécurité publique et à faire cesser le danger imminent, en faisant réaliser les mesures nécessaires d'urgence ci-dessous, à dater de la notification du présent arrêté :

Dès la notification :

- Évacuation de la totalité de l'ensemble immobilier aux parcelles 0178 et 0200,

- Interdiction d'occupation et d'utilisation de la totalité de l'ensemble immobilier,
- Coupure des fluides de l'ensemble immobilier,

Sous un délai maximal de 7 jours :

Missionner un homme de l'art compétent pour effectuer :

- Sondages du plancher bas du 3^{ème} étage au droit des désordres constatés et mise en sécurité par étaieement ou démolition,
- Sondages du plancher bas du 2^{ème} étage au droit de la zone effondrée et mise en sécurité,
- Sécurisation de l'arrivée de l'escalier du rez-de-chaussée au 1^{er} étage pour garantir la circulation des personnes. »

Article 2

L'article deuxième de l'arrêté de mise en sécurité – procédure urgente n°2024_00787_VDM signé en date du 13 mars 2024 est modifié comme suit :

« La totalité de l'ensemble immobilier y compris les locaux au rez-de-chaussée et en sous-sol sis 89 rue de la Palud / 3 place de Rome - 13006 MARSEILLE 6EME est interdit à toute occupation et utilisation à compter de la notification du présent arrêté.

Le propriétaire et les exploitants des fonds de commerce, en ce qui les concernent, doivent s'assurer de la neutralisation des fluides (eau, gaz, électricité) des locaux interdits d'occupation et d'utilisation.

Ces fluides pourront être rétablis à la demande du propriétaire ou des exploitants des fonds de commerce afin que ceux-ci puisse réaliser, en ce qui les concernent, les travaux demandés. Néanmoins, il devront s'assurer, en ce qui les concernent, sous leur seule responsabilité que la colonne montante soit dissociée de l'alimentation générale afin que le compteur général n'alimente plus les appartements et les locaux de l'immeuble interdits d'occupation. »

Article 3

L'article cinquième de l'arrêté de mise en sécurité – procédure urgente n°2024_00787_VDM signé en date du 13 mars 2024 est modifié comme suit :

« Si, en ce qui les concernent, le propriétaire ou ses ayants droit, ou les exploitants des fonds de commerce, tels que mentionnés à l'article 1, à leur initiative, réalisent des travaux permettant de mettre fin à l'imminence du danger, une attestation devra être établie par l'homme de l'art désigné (architecte, ingénieur, bureau d'études techniques spécialisé, etc.) se prononçant sur la parfaite mise en œuvre des actions prescrites par la commune.

Le propriétaire ou les exploitants des fonds de commerce sont tenus d'en informer les services pour constat. Le Maire prendra alors acte de la réalisation des travaux prescrits par l'article 1 du présent arrêté.

La mainlevée ne sera prononcée qu'après réalisation des travaux mettant fin durablement à tout danger, préconisés dans un rapport établi par un homme de l'art, qui devra attester de leur parfaite exécution.

Le cas échéant, si les mesures n'ont pas mis fin durablement au danger, le Maire poursuit la procédure dans les conditions prévues à l'article L511-10 du code de la construction et de l'habitation. »

Article 4

L'article sixième de l'arrêté de mise en sécurité – procédure urgente

n°2024_00787_VDM signé en date du 13 mars 2024 est modifié comme suit :

« A défaut pour le propriétaire ou ses ayants droit, ainsi que pour les exploitants des fonds de commerce, en ce qui les concernent, de respecter les injonctions du présent arrêté dans les délais prescrits, la commune pourra procéder d'office à la réalisation desdits travaux, à leurs frais, dans les conditions prévues à l'article L511-16 du code de la construction et de l'habitation.

La créance résultant de ces travaux est récupérable comme en matière de contributions directes.

Si les études ou l'exécution des travaux d'office font apparaître de nouveaux dysfonctionnements, la commune se réserve le droit d'engager les travaux nécessaires pour y remédier, aux frais du propriétaire défaillant. »

Article 5

L'article septième de l'arrêté de mise en sécurité – procédure urgente n°2024_00787_VDM signé en date du 13 mars 2024 est modifié comme suit :

« Pour des raisons de sécurité, compte tenu des désordres constatés, les occupants du bâtiment doivent être évacués dès la notification du présent arrêté.

L'exploitant du fond de commerce pour une activité de « location de studios meublés, résidence meublée, hôtellerie », ou à défaut, le propriétaire tels que mentionnés à l'article 1 sont tenus d'assurer l'hébergement provisoire décent et correspondant aux besoins des occupants ou leur relogement ou de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L.521-3-1 du code de la construction et de l'habitation.

Cette obligation doit être assurée et ce, jusqu'à réintégration dans les lieux, après réalisation des travaux mettant fin durablement à tout danger. A défaut, pour l'exploitant du fond de commerce pour une activité de « location de studios meublés, résidence meublée, hôtellerie », ou en cas de carence de celui-ci, le propriétaire, d'avoir assuré cet hébergement provisoire (ou le relogement), celui-ci sera assumé par la Ville de Marseille à leur frais. »

Article 6

L'article neuvième de l'arrêté de mise en sécurité – procédure urgente n°2024_00787_VDM signé en date du 13 mars 2024 est modifié comme suit :

« l'exploitant du fond de commerce pour une activité de « location de studios meublés, résidence meublée, hôtellerie », ou en cas de carence de celui-ci, le propriétaire, doit informer la Direction du logement et de la lutte contre l'habitat indigne, sise 13 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE (courriel : suivi-hebergement@marseille.fr), des offres d'hébergement faites aux locataires et des dates prévues d'occupation de ces logements temporaires (date d'entrée et durée prévisionnelle) en fournissant ces propositions et la preuve de leur remise effective aux occupants, ainsi que les réponses de ces derniers. »

Article 7

L'article dixième de l'arrêté de mise en sécurité – procédure urgente n°2024_00787_VDM signé en date du 13 mars 2024 est modifié comme suit :

« L'exploitant du fond de commerce pour une activité de « location de studios meublés, résidence meublée, hôtellerie », ou en cas de carence de celui-ci, le propriétaire ou ses ayants droits, tels que mentionnées à l'article 1 sont tenues de respecter les droits des occupants dans les conditions précisées aux articles L521-1 à L521-3-2 du code de la construction et de l'habitation reproduits en annexe 1.

La protection des occupants prévue aux articles L521-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation est effective, notamment la suspension des loyers des occupants (évacués ou non) tant que la mainlevée totale de l'arrêté de mise en sécurité n'est pas prononcée.

Le non-respect des obligations découlant du présent arrêté est passible des sanctions pénales prévues par l'article L511-22 ainsi que par les articles L521-4 et L111-6-1 du code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe 1. »

Article 8 Les autres dispositions de l'arrêté de mise en sécurité mise en sécurité n°2024_00787_VDM signé en date du 13 mars 2024 restent inchangées.

Article 9 Le présent arrêté sera notifié sous pli contre signature ou par tout autre moyen conférant date certaine à la réception, au propriétaire de l'immeuble ainsi qu'à l'exploitant du fond de commerce tels que mentionnés dans l'article 1 du présent arrêté,

Il sera également affiché sur la porte de l'immeuble et en mairie de secteur.

Article 10 Le présent arrêté sera publié au fichier immobilier du service de publicité foncière de MARSEILLE 3, dont dépend l'immeuble. Cette publication ne donne lieu à aucune perception au profit du Trésor public, conformément à l'article L511-12 du livre V du code de la construction et de l'habitation et sera exonéré de la contribution de sécurité immobilière en application de l'article 879-II du code général des impôts.

Article 11 Le présent arrêté sera transmis au Préfet du département des Bouches-du-Rhône, à la Présidente de la Métropole Aix Marseille Provence, Direction de la Voirie, au Bataillon de Marins Pompiers, aux organismes payeurs des aides personnelles au logement, au gestionnaire du fonds de solidarité pour le logement du lieu de situation de l'immeuble.

Article 12

Le présent arrêté peut faire l'objet dans un délai de deux mois à compter de sa notification d'un recours gracieux devant le Maire.

Le présent arrêté peut faire l'objet de recours devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou dans un délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé au préalable.

Le tribunal administratif peut être saisi d'une requête déposée sur le site www.telerecours.fr.

Eric MERY

Monsieur le Conseiller Municipal Spécial à l'urbanisme et l'aménagement durable, la stratégie patrimoniale, la valorisation et la protection du patrimoine municipal et des édifices culturels, l'intégralité des décisions relatives au droit des sols, y compris pour les projets soumis à régime d'autorisation prévus par une autre législation, et les procédures foncières.

Signé le :