

Arrêté N° 2026 01299 VDM

SDI 23/1012 - ARRÊTÉ DE MISE EN SÉCURITÉ
1 RUE NATIONALE - 13001 MARSEILLE

Nous, Maire de Marseille,

Vu l'article L 2131-1 du Code général des collectivités territoriales,

Vu les articles L 511-1 et suivants ainsi que les articles L 521-1 à L 521-4 du Code de la construction et de l'habitation (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° 2026_01146_VDM du 15 avril 2026 portant délégation de fonctions à Madame Audrey GARINO, adjointe au Maire en charge du logement, de l'hébergement et de la lutte contre l'habitat indigne,

Vu l'arrêté de mise en sécurité – procédure urgente n° 2023_03101_VDM, signé en date du 21 septembre 2023, interdisant pour raison de sécurité l'occupation et l'utilisation, à l'exception des deux commerces donnant sur la rue d'Aix (pâtisserie et bijouterie), de l'immeuble sis 1 rue Nationale – 13001 MARSEILLE 1ER,

Vu le courrier d'information préalable à l'engagement de la procédure de mise en sécurité prévu par les articles L511-10 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, notifié le 16 janvier 2025 au gestionnaire, [REDACTED] faisant état des désordres affectant l'immeuble sis 1 rue Nationale – 13001 MARSEILLE 1ER,

Vu le rapport de visite dûment établi par les services de la Ville de Marseille en date du 16 décembre 2024 et notifié le 16 janvier 2025 au gestionnaire, [REDACTED] portant sur les désordres constructifs et dysfonctionnements des équipements communs susceptibles d'entraîner un risque pour le public dans l'immeuble sis 1 rue Nationale -13001 MARSEILLE 1ER,

Vu le courrier d'information, en application de l'article R. 511-4 du Code de la construction et de l'habitation, adressé à l'Architecte des Bâtiments de France en date du 29 janvier 2025 et remis en main propre à l'U.D.A.P. des Bouches-du-Rhône le 29 janvier 2025,

Considérant l'immeuble sis 1 rue Nationale - 13001 MARSEILLE 1ER, parcelle cadastrée section 801C, numéro 0014, quartier Belsunce, pour une contenance cadastrale de 1 are et 71 centiares, appartenant, selon nos informations à ce jour, en toute propriété à la société Romain Immobilier (SIREN n° 393 635 594) représentée par [REDACTÉ] – 13006 MARSEILLE, ou à ses ayants droit,

Considérant que le gestionnaire de l'immeuble est pris en la personne du [REDACTÉ] domicilié [REDACTÉ]

Considérant que les désordres constructifs listés dans l'arrêté de mise en sécurité – procédure urgente n° 2023_03101_VDM, signé en date du 21 septembre 2023, ont entraîné l'évacuation de l'ensemble des occupants des appartements non vacants de l'immeuble,

Considérant que la visite des services municipaux, en date du 5 octobre 2023, a permis de constater la réalisation des travaux de mise en sécurité d'urgence,

Considérant que les travaux de mise en sécurité provisoires ont été dûment attestés en date du 19 septembre 2023 par le bureau d'études technique [REDACTÉ]

Considérant que ces travaux ne permettent pas la réintégration des appartements des 3ème et 4ème étages de l'immeuble, et qu'il convient donc de poursuivre la procédure de mise en sécurité conformément aux dispositions du Code de la construction et de l'habitation précité,

Considérant que, lors des visites techniques en date du 5 octobre 2023 et du 15 novembre 2024, les désordres constructifs suivants ont été constatés:

Local de droite sur rue Nationale (bagagerie) :

- Dégradation importante du plancher haut du rez-de-chaussée, effondrement partiel et calcination des poutres du plancher haut du 1er étage, avec risque de chute de matériaux sur les personnes et risque de chute de personnes,

Toiture :

- Éclatement et dislocation de plusieurs malons de couvert au dernier étage (chambres de bonnes), avec risque de chute de matériaux sur les personnes,

Escalier :

- Affaissement d'une marche de la volée d'escaliers descendant dans la cave sous le local du rez-de-chaussée de droite sur rue Nationale (bagagerie), avec risque de chute de personnes,

Puits de lumière :

- Fissuration de la verrière avec risque de chute de matériaux sur les personnes,

Cloisons, faux-plafonds :

- Éclatement et décollement des enduits en plâtre au rez-de-chaussée et au premier étage du local du rez-de-chaussée de droite sur rue Nationale (bagagerie), et dans les parties communes (hall et cage d'escalier du rez-de-chaussée au 1er étage), avec risque de chute de matériaux sur les personnes,

Considérant que la visite des services municipaux en date du 6 février 2026 a permis de constater que les travaux de mise en sécurité pérenne n'ont pas été exécutés,

Considérant que le périmètre de sécurité installé par la Ville de Marseille et la métropole Aix Marseille Provence, interdisant l'occupation du trottoir le long de la façade sur la rue Nationale de l'immeuble sis 1 rue Nationale -13001 MARSEILLE 1ER, peut être retiré,

Considérant qu'il est rappelé que pour procéder à la réouverture des locaux recevant du public fermés durant plus de 10 mois, après réalisation des prescriptions énoncées ci-dessus, il est nécessaire d'obtenir préalablement une autorisation délivrée par l'autorité administrative (mail : dpgr-erp@marseille.fr / tél. 04 91 55 41 28), conformément à l'article R143-39 du Code de la construction et de l'habitation, sous peine de poursuite pénale,

Considérant que la réponse de l'Architecte des Bâtiments de France, transmise en date du 6 mars 2025e mentionne le fait que les travaux pour la mise en sécurité du 1 rue Nationale font l'objet d'un permis de construire déjà accordé,

Considérant que les copropriétaires n'ont pas pris les dispositions nécessaires pour mettre fin durablement au danger,

Considérant que, du fait du risque avéré pour le public en raison des désordres portés sur le rapport de visite susvisé, il convient d'ordonner la réparation définitive de l'immeuble en cause,

ARRÊTONS

Article 1

L'immeuble sis 1 rue Nationale - 13001 MARSEILLE 1ER, parcelle cadastrée section 801C, numéro 0014, quartier Belsunce, pour une contenance cadastrale de 1 are et 71 centiares appartient, selon nos informations à ce jour, en toute propriété

Le propriétaire ou ses ayants droit de l'immeuble sis 1 rue Nationale - 13001 MARSEILLE 1ER, identifié au sein du présent article, est mis en demeure, **sous un délai maximal de 12 mois à compter de la notification du présent arrêté**, de mettre fin durablement à tout danger en réalisant les travaux de réparation définitifs et mesures listés ci-dessous, **avant toute nouvelle occupation, remise à disposition ou remise en location** :

- Missionner un **homme de l'art qualifié** (bureau d'études techniques, ingénieur, architecte ou entreprise qualifiée) afin de **réaliser un diagnostic des désordres** précédemment constatés et **établir les préconisations techniques** nécessaires aux travaux de réparation pérenne ou de démolition, puis **assurer le bon suivi des travaux**, dans les règles de l'art et sans accroître la vulnérabilité du bâti au risque incendie, portant notamment sur les points suivants :
 - Reconstituer et consolider les planchers hauts du rez-de-chaussée et du 1er étage de la bagagerie,
 - Purger et reprendre les enduits en plâtre dégradés dans le local du rez-de-chaussée, du 1er étage de droite appartenant à la bagagerie, et dans les parties communes,
 - Réparer la marche affaissée de la volée d'escaliers descendant dans la cave sous la bagagerie,

- Remplacer ou reprendre les malons de couvert détériorés au dernier étage,
 - Identifier l'origine des infiltrations d'eau constatées au dernier étage, faire vérifier l'état de la toiture (combles, charpente, couverture, étanchéité...) et engager les travaux de réparation nécessaires,
 - Faire vérifier l'état de l'ensemble des réseaux humides et de gaz de l'immeuble (y compris dans les caves), et réparer les ouvrages dégradés ou dysfonctionnels,
 - Assurer la bonne gestion des eaux pluviales,
 - Faire vérifier l'état des installations électriques des parties communes de l'immeuble et de la bagagerie et réparer les désordres constatés,
 - Assurer la mise hors d'eau / hors d'air de l'immeuble,
- Réparer les désordres supplémentaires éventuels relevés ultérieurement lors du diagnostic établi par l'homme de l'art, si ces derniers présentent un risque avéré pour les occupants ou pour les tiers,
 - Exécuter tous les travaux annexes des mesures de sécurité prescrites ci-dessus nécessaires à la solidité et à la stabilité des ouvrages,
 - S'assurer que les travaux induits ont bien été réalisés (équipements sanitaires, menuiseries, garde-corps, etc....).

Article 2

L'ensemble des appartements et la bagagerie avec entrée au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 1 rue Nationale - 13001 MARSEILLE 1ER, concernés par l'arrêté de mise en sécurité – procédure urgente n° 2023_03101_VDM, signé en date du 21 septembre 2023, restent interdits à toute occupation et utilisation jusqu'à la notification de la mainlevée du présent arrêté de mise en sécurité.

Les deux autres commerces en rez-de-chaussée (bijouterie et pâtisserie) sont autorisés d'occupation et d'utilisation et peuvent continuer de fonctionner.

Le représentant légal de l'immeuble tel que mentionné plus haut doit s'assurer de la neutralisation des fluides alimentant les locaux interdits (eau, gaz, électricité) en faisant les démarches nécessaires auprès des opérateurs concernés.

Si les travaux à réaliser se situent aux abords ou impactent directement des ouvrages électriques, le représentant de l'immeuble tel que mentionné plus haut devra demander une protection de chantier en adressant un mail à : **pads-cme-arrete-peril@enedis.fr**.

La colonne montante électrique étant endommagée, après réalisation des travaux levant tout risque structurel dans l'immeuble, le représentant de l'immeuble devra demander un diagnostic auprès d'Enedis, gestionnaire de ladite colonne en adressant un mail à l'adresse suivante : **pads-cme-arrete-peril@enedis.fr**.

Article 3

Les accès à l'ensemble des appartements de l'immeuble et de la bagagerie au rez-de-chaussée doivent rester neutralisés par tous les moyens que jugera utiles le propriétaire. **Ces accès seront réservés aux seuls experts et professionnels autorisés et chargés des travaux de réparation définitifs.**

Article 4

Si les travaux nécessaires pour remédier au danger rendent temporairement inhabitable tout ou partie de l'immeuble sis 1 rue Nationale -13001 MARSEILLE 1ER, tout ou partie de celui-ci pourra être interdit à toute occupation et utilisation jusqu'à l'achèvement des travaux de réparation définitifs suivant le planning

prévisionnel de travaux établi par l'homme de l'art missionné.

En cas de travaux rendant inhabitable tout ou partie de l'immeuble, les personnes mentionnées à l'article 1 sont tenues d'assurer l'hébergement provisoire décent correspondant aux besoins des occupants ou leur relogement ou de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L521-3-1 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. Au-delà de trois ans, toute éviction est considérée comme définitive et les personnes mentionnées à l'article 1 sont tenues d'assurer le relogement des occupants. Cette obligation est alors satisfaite par la présentation à l'occupant de l'offre d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. L'occupant évincé reçoit également une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer, destinée à couvrir ses frais de réinstallation.

A défaut, pour les propriétaires d'avoir assuré cet hébergement provisoire (ou le relogement), celui-ci sera assumé par la ville de Marseille à leur frais.

En cas de travaux rendant inhabitable tout ou partie de l'immeuble, le représentant légal de l'immeuble devra s'assurer de la neutralisation des fluides alimentant l'immeuble (eau, gaz, électricité) en faisant les démarches nécessaires auprès des copropriétaires et des opérateurs concernés.

Si les travaux à réaliser se situent aux abords ou impactent directement des ouvrages électriques, le représentant légal de l'immeuble devra demander une protection de chantier en adressant un mail à : pads-cme-arrete-peril@enedis.fr.

En cas de travaux rendant inhabitable tout ou partie de l'immeuble, et seulement si la colonne montante électrique est endommagée, après réalisation des travaux levant tout risque structurel dans l'immeuble, le représentant légal de l'immeuble devra demander un diagnostic auprès d'Enedis, gestionnaire de ladite colonne en adressant un mail à l'adresse suivante : pads-cme-arrete-peril@enedis.fr.

En cas de travaux rendant inhabitable tout l'immeuble, s'agissant de l'électricité, le représentant légal de l'immeuble devra demander auprès du fournisseur d'électricité des parties communes une **séparation de réseau** en précisant qu'il s'agit de la mise hors tension d'un immeuble pour la mise en sécurité du chantier.

Article 5

Les locaux vacants ne peuvent être ni loués, ni mis à disposition pour quelque usage que ce soit.

Article 6

Le cas échéant, 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

Les personnes 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.

La protection des occupants prévue aux articles précités est effective, notamment la suspension du loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation d'un local ou d'une installation, qu'il ou elle soit à usage d'habitation, professionnel ou commercial, des occupants (évacués ou non) tant que la mainlevée totale de l'arrêté de mise en sécurité n'est pas prononcée.

Article 8

Le périmètre de sécurité installé par la Ville de Marseille et la Métropole Aix Marseille Provence, interdisant l'occupation du trottoir le long de la façade sur la rue Nationale de l'immeuble sis 1 rue Nationale -13001 MARSEILLE 1ER, **peut être retiré.**

Article 9

A l'achèvement des travaux, une attestation de fin de travaux devra être établie par l'homme de l'art désigné se prononçant sur la parfaite réalisation des travaux de réparation des désordres listés dans le présent arrêté et mettant durablement fin à tout danger. Ce document sera à transmettre au service Sécurité des Immeubles de la Ville de Marseille qui procédera alors à une visite de constat. Le Maire prendra acte de l'exécution de ces mesures et prononcera la mainlevée du présent arrêté.

Article 10

A défaut par le propriétaire mentionné à l'article 1 ou ses ayants droit de respecter les injonctions du présent arrêté dans les délais prescrits, la commune pourra procéder d'office à la réalisation desdits travaux aux frais du propriétaire défaillant dans les conditions prévues à l'article L511-16 du Code de la construction et de l'habitation.

La non exécution des réparations, travaux et mesures prescrits par le présent arrêté dans les délais fixés expose les propriétaires mentionnés 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 L511-15 du Code de la construction et de l'habitation.

Si les études ou l'exécution des travaux d'office font apparaître de nouveaux désordres en lien direct avec les prescriptions énoncées dans l'article 1 du présent arrêté, la commune se réserve le droit d'engager les travaux nécessaires pour y remédier, aux frais du propriétaire défaillant.

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

Si les études et/ou l'exécution des travaux d'office font apparaître l'incompatibilité d'exécution des travaux en site occupé, tout ou partie de l'immeuble sera alors interdit d'occupation et d'utilisation.

Article 11

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 12

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 tel que mentionné dans l'article 1 du présent arrêté. Il sera également notifié au gestionnaire de l'immeuble mandaté par le propriétaire, tel que mentionné ci-dessus. Celui-ci le transmettra aux ayants droit éventuels **ainsi qu'aux occupants.**

Article 13 Le présent arrêté sera affiché en Mairie de secteur et sur la porte de l'immeuble.

Article 14 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 15 Le présent arrêté sera transmis au Préfet du département des Bouches-du-Rhône, au Président de la Métropole Aix Marseille Provence, à la Direction de la Voirie, au Bataillon de Marins Pompiers, au Service de la Mobilité et de la Logistique Urbaine, aux organismes payeurs des aides personnelles au logement, et au gestionnaire du fonds de solidarité pour le logement du lieu de situation de l'immeuble.

Article 16 Monsieur le Directeur Général des Services et Monsieur le Directeur Départemental de la Sécurité Publique, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Article 17 Pour faire appliquer l'interdiction prévue à l'article 2 et celle prévue à l'article 3 du présent arrêté, la Ville de Marseille pourra recourir en tant que de besoin, au concours de la force publique, ainsi que pour toutes visites jugées nécessaire.

En cas de travaux rendant inhabitables tout ou partie de l'immeuble et pour faire appliquer l'interdiction prévue dans le présent arrêté, la Ville de Marseille pourra recourir en tant que de besoin, au concours de la force publique, ainsi que pour toutes visites jugées nécessaire.

Article 18 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.

Audrey GARINO

Madame l'Adjointe en charge du logement,
de l'hébergement et de la lutte contre
l'habitat indigne.

Signé le : 23 avril 2026