

Arrêté N° 2025_03907_VDM

SDI 51/0112 - ARRÊTÉ DE MISE EN SÉCURITÉ
13 RUE D'AUBAGNE - 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° 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 de police générale PPM n° 2019_01818_VDM, signé en date du 29 mai 2019, portant sur interdiction d'occuper l'immeuble sis 13 rue d'Aubagne - 13001 MARSEILLE 1ER,

Vu l'arrêté de péril grave et imminent n° 2019_02293_VDM, signé en date du 8 juillet 2019, concernant l'immeuble sis 13 rue d'Aubagne - 13001 MARSEILLE 1ER, interdisant l'occupation et l'utilisation de l'immeuble à exception du local commercial du rez-de-chaussée,

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 30 juin 2025 et remis en mains propres à l'U.D.A.P. des Bouches-du-Rhône le 8 juillet 2025,

Vu l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 12 juillet 2025,

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 26 juin 2025, au propriétaire de l'immeuble, la société [REDACTED] faisant état des désordres affectant l'immeuble sis 13 rue d'Aubagne - 13001 MARSEILLE 1ER,

Vu le rapport de visite dûment établi par les services de la Ville de Marseille en date du 4 juin 2025 et notifié le 26 juin 2025 au propriétaire de l'immeuble la société [REDACTED] portant sur les désordres constructifs susceptibles d'entraîner un risque pour le public dans l'immeuble sis 13 rue d'Aubagne - 13001 MARSEILLE 1ER,

Considérant l'immeuble sis 13 rue d'Aubagne - 13001 MARSEILLE 1ER, parcelle cadastrée section 803A, numéro 0089, quartier Noailles, pour une contenance cadastrale de 1 are et 48 centiares, appartenant, selon nos informations à ce jour, en toute propriété à la société [REDACTED],

Vu le rapport visuel établi par Monsieur [REDACTED] du bureau d'études techniques [REDACTED] en date du 28 juin 2023,

Vu le rapport de conformité établi par Monsieur Xavier Cardona du bureau d'études techniques [REDACTED] en date du 13 septembre 2023,

Vu le rapport minute établi par Monsieur [REDACTED] du bureau d'études techniques [REDACTED] en date du 3 mars 2025,

Considérant que la visite des services municipaux, en date du 3 mars 2025 a permis de constater la réalisation effective des travaux de mise en sécurité d'urgence,

Considérant que les travaux de mise en sécurité provisoires ont été dûment attestés en date du 3 mars 2025 par le bureau d'études techniques [REDACTED] représenté par Monsieur [REDACTED] et domicilié 371 avenue de la Rasclave – 130821 LA PENNE-SUR-HUVEAUNE,

Considérant que ces travaux ne permettent pas la réintégration des appartements 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 de la visite technique en date du 3 mars 2025, les désordres constructifs suivants ont été constatés :

Façade sur rue :

- Multiples fissures et éclats de maçonnerie au niveau des tableaux et appuis des fenêtres, et dégradation des volets, avec risque de chute de matériaux sur la voie publique et sur les personnes,

Balcon sur cour en fond de parcelle :

- Fissure au niveau de l'encastrement de la dalle du balcon dans le mur de façade, corrosion des acier, notamment en rive, et traces d'infiltrations d'eau en sous-face des vouîains, avec risque de chute des matériaux sur les personnes,

Façades sur puits de lumière central :

- Fissurations et destructuration des maçonneries en linteau des ouvertures partiellement et provisoirement reprises, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,

Cage d'escalier :

- Souplesse de toutes les volées d'escalier et de tous les paliers, avec risque de fragilisation de la structure porteuse, de chute de personnes et de chute de matériaux sur les personnes,

Planchers bas des appartements :

- Soupleses localisées et dégradations ponctuelles liées à des dégâts des eaux ayant désagrégé des enfustages, avec risque d'effondrements partiels et de chute de personnes,
- Dégradations ponctuelles de certaines poutres en bois, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,

Considérant que l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, transmis en date du 12 juillet 2025, mentionne la nécessité que le diagnostic et les travaux soient réalisés et suivis par un architecte et/ou un bureau d'étude compétents dans la restauration du bâti ancien patrimonial et qu'il se tient à la disposition du maître d'ouvrage et de la Ville de Marseille pour accompagner les travaux de réparation à effectuer conformément au règlement du site patrimonial remarquable,

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 13 rue d'Aubagne - 13001 MARSEILLE 1ER, parcelle cadastrée section 803A, numéro 0089, quartier Noailles, pour une contenance cadastrale de 1 are et 48 centiares appartient, selon nos informations à ce jour, en toute propriété à la société [REDACTED]

Le propriétaire ou ses ayants droit de l'immeuble sis 13 route d'Aubagne - 13001 MARSEILLE 1ER, identifié au sein du présent article, est mis en demeure, **sous un délai maximal de 48 mois à compter de la notification du présent arrêté**, de mettre fin durablement à tout danger en réalisant les travaux de réparation définitifs et les 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**, dont notamment :
 - Vérifier l'état de conservation des planchers et des volées d'escalier, et réparer les ouvrages impactés
 - Identifier l'origine des fissures sur les mur des façades sur rue et du puits de lumière central et engager les travaux de réparation nécessaires,
 - Réparer les tableau et appuis de fenêtre de la façade sur rue,
 - Réparer le balcon de la cour arrière en fond de parcelle,
- Réparer les désordres supplémentaires éventuels relevés ultérieurement lors du diagnostic établi par l'homme de l'art et présentant un risque 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'immeuble sis 13 rue d'Aubagne - 13001 MARSEILLE 1ER, concerné par l'arrêté n° 2019_01818_VDM, signé en date du 29 mai 2019, et par l'arrêté de péril grave et imminent n° 2019_02293_VDM, signé en date du 8 juillet 2019, de l'immeuble sis 13 rue d'Aubagne - 13001 MARSEILLE 1ER, reste interdit de toute occupation et utilisation à exception du local commercial du rez-de-chaussée, jusqu'à la notification de la mainlevée du présent arrêté de mise en sécurité.

Le propriétaire doit s'assurer de la neutralisation des fluides alimentant les locaux interdits (eau, gaz, électricité) en faisant les démarches auprès des opérateurs concernés.

Les occupants des locaux interdits d'occupation et d'utilisation doivent s'assurer de la neutralisation des fluides, en résiliant leur contrat de fourniture pour l'électricité et le gaz et par la fermeture manuelle de l'arrivée d'eau.

Il est possible que le compteur électrique et/ou le disjoncteur, sous la responsabilité du gestionnaire du réseau public de distribution d'électricité, Enedis, soient situés à l'intérieur des locaux interdits d'occupation et d'utilisation. Si les travaux à réaliser se situent aux abords ou impactent directement ces ouvrages électriques, le propriétaire devra demander une protection de chantier à Enedis 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 propriétaire 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

L'accès à l'immeuble doit rester neutralisé par tous les moyens que jugera utiles le propriétaire.

Cet accès sera réservé 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 le local commercial du rez-de-chaussée de l'immeuble sis 13 route d'Aubagne - 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 fermeture du local commercial, 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.

Article 5

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

Article 6

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

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 9

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, le local commercial du rez-de-chaussée sera interdit d'occupation et d'utilisation.

Article 10

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 11

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.

Article 12

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

Article 13

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 14

Le présent arrêté sera transmis au Préfet du département des Bouches-du-Rhône, à la Présidente de la Métropole Aix Marseille Provence, à la Direction de la Voirie, au Bataillon de Marins Pompiers, 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 15

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 16

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 le local du rez-de-chaussée 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 17

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.

Patrick AMICO

Monsieur l'Adjoint en charge de la
politique du logement et de la lutte contre
l'habitat indigne

Signé le :

Signé électroniquement par : Patrick AMICO

Date de signature : 20/10/2025

Qualité : Patrick AMICO