

Arrêté N° 2026 01097 VDM

SDI 25/0517 - ARRÊTÉ DE MISE EN SÉCURITÉ – 26 RUE SIBIE - 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_00167_VDM, signé en date du 2 avril 2026, portant délégation de signature du Maire de Marseille à Monsieur Florent HOUDMON, directeur du Logement et de la lutte contre l'habitat indigne, pour les procédures de mise en sécurité,

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 27 octobre 2025 à [REDACTED] propriétaire, faisant état des désordres affectant l'immeuble sis 26 rue Sibie - 13001 MARSEILLE 1ER,

Vu le rapport de visite dûment établi par les services de la Ville de Marseille et notifié le 27 octobre 2025 à [REDACTED] portant sur les désordres constructifs et les dysfonctionnements des équipements communs susceptibles d'entraîner un risque pour le public dans l'immeuble sis 26 rue Sibie - 13001 MARSEILLE 1ER,

Vu l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 20 novembre 2025,

Considérant l'immeuble sis 26 rue Sibie - 13001 MARSEILLE 1ER, parcelle cadastrée section 806C, numéro 0247, quartier Thiers, pour une contenance cadastrale de 14 ares et 89 centiares, appartenant, selon nos informations à ce jour, en toute propriété à [REDACTED]

Considérant que, lors de la visite technique en date du 21 août 2025, les désordres constructifs et les dysfonctionnements des équipements communs suivants ont été constatés :

Façade – Abside donnant sur la place Jean Jaurès :

- Perte d'adhérence et chute partielle de l'enduit par plaques, avec risque d'infiltration d'eaux dans les maçonneries et risque de chute de matériaux sur la voie publique et sur les personnes,

Façade donnant sur la cour de l'ancien couvent :

- Absence de menuiseries avec risque d'infiltration d'eau dans les maçonneries et les planchers intermédiaires et risque de chute de matériaux sur les personnes,

Église :

- Traces d'infiltrations d'eau associées à une perte d'adhérence des enduits sur la coupole, les voûtes et les murs des chapelles, ainsi que sur le mur mitoyen avec l'ancien couvent, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,

Bâtiment abritant l'ancien couvent – sacristie :

- Chute partielle du faux-plafond dans la pièce principale ainsi que dans le débarras (situé derrière le cœur de l'église, au rez-de-chaussée) associée à des traces d'infiltrations d'eaux pluviales et à la dégradation avancée des enfustages visibles depuis ces parties effondrées, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,

Note : *Présence de contenants remplies d'eau de pluie dans le débarras (situé derrière le cœur de l'église)*

- Absence d'escalier ou de circulation verticale desservant les deux niveaux sur rez-de-chaussée, trémie de fortune créée dans les planchers intermédiaires et installation d'échelles pour permettre le passage d'un niveau à l'autre, avec risque de chute de personnes,

Note : *Escaliers d'origine situés dans la partie de l'ancien couvent appartenant aujourd'hui à La Poste,*

Bâtiment abritant l'ancien couvent – premier étage :

- Trace d'infiltrations d'eaux, dégradation des maçonneries et fers à béton apparents d'une dalle béton visible au plafond (plancher haut ou toiture) au sein d'un petit débarras donnant sur la place Jean Jaurès, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,

Bâtiment abritant l'ancien couvent – toiture :

- Arase des murs pignons et de façade dégradés (absence d'enduit, appareillage irrégulier et semblant instable) associée à l'absence de maçonnerie au niveau d'un des ancrages de la panne faîtière, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,
- Discontinuité des chevrons entre l'intérieur et l'extérieur au niveau de la façade donnant sur la cour, associé à des traces d'infiltration en sous-face du débord de toiture côté cour, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,
- Chute partielle du faux-plafond de la pièce donnant sur la cour, laissant apparaître des éléments de charpente secondaires dégradés, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,

Façade rue Sibie - eaux pluviales :

- Gouttière du premier niveau déformée et présence de végétation, avec risque de dégradation du mur de façade par infiltrations d'eau et risque de chute de matériaux sur les personnes,

Considérant que si les travaux nécessaires pour remédier au danger rendent temporairement inhabitable tout ou partie de l'immeuble sis 26 rue Sibie - 13001 MARSEILLE 1ER, 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 l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France transmis en date du 20 novembre 2025 mentionne que « le caractère patrimonial de l'église arménienne, bien que non protégée dans le règlement du Site Patrimonial Remarquable de Marseille, justifie une visite de l'édifice par l'Architecte des bâtiments de France qui se tient à la disposition de la Direction du Logement et de la Lutte contre l'Habitat Indigne »,

Considérant, que le propriétaire n'a 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 26 rue Sibie - 13001 MARSEILLE 1ER, parcelle cadastrée section 806C, numéro 0247, quartier Thiers, pour une contenance cadastrale de 14 ares et 89 centiares, appartient, selon nos informations à ce jour, en toute

Le propriétaire ou ses ayants droit de l'immeuble sis 26 rue Sibie - 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 ou architecte) afin de **réaliser un diagnostic** des désordres précédemment constatés et **établir les préconisations techniques** nécessaires aux travaux de réparation pérennes ou de démolition, puis **assurer le bon suivi des travaux**, dans les règles de l'art, portant notamment sur les éléments suivants, en veillant à ne pas accroître la vulnérabilité du bâti au risque incendie :
 - Retirer les éléments de façade menaçants chute et protéger les façades contre les infiltrations d'eau,
 - Identifier l'origine des infiltrations d'eau constatées dans l'église et la sacristie, les faire cesser et réparer les ouvrages endommagés,
 - Vérifier l'état du plancher haut dans la sacristie et le débarras connexe, au droit des infiltrations d'eaux, et engager les travaux de réparation nécessaires,

- Sécuriser les trémies et les accès aux étages supérieurs du bâtiment abritant l'ancien couvent,
- Vérifier l'état de la dalle béton visible en plafond du petit débarras situé au premier étage de l'ancien couvent et donnant sur la place Jean Jaurès, et engager les travaux de réparation nécessaires,
- Vérifier l'état des toitures de l'église et du bâtiment de l'ancien couvent (combles, charpente, couverture, étanchéité...) en assurer la mise hors d'eau et engager les travaux de réparation nécessaires,
- Assurer la bonne gestion des eaux pluviales,
- Réparer les désordres supplémentaires éventuels relevés ultérieurement lors du diagnostic établi par l'homme de l'art, si ces derniers présentent 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

Si les travaux nécessaires pour remédier au danger rendent temporairement inhabitable tout ou partie de l'immeuble sis 26 rue Sibie - 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 inhabitables tout ou partie des locaux, 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 construction et d'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 auprès des copropriétaires et 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 3 **Les locaux vacants ne peuvent être ni loués, ni mis à disposition pour quelque usage que ce soit.**

Article 4 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 5 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 6 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 7 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. Les personnes mentionnées à l'article 1 seront tenues d'assurer l'hébergement provisoire décent tel qu'indiqué dans l'article 2 du présent arrêté.

Article 8

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 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 tel que mentionné dans l'article 1 du présent arrêté. Celui-ci le transmettra aux ayants droit éventuels, **ainsi qu'aux occupants.**

Article 10

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

Article 11

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 12

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, au gestionnaire du fonds de solidarité pour le logement du lieu de situation de l'immeuble.

Article 13

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 14

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 15

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**.

Pour le Maire par délégation, Florent HOUDMON, Directeur DLLHI,

Signé le : 10 avril 2026