

Arrêté N° 2026_00958_VDM

SDI 25/0786 - ARRÊTÉ DE MISE EN SÉCURITÉ
3/5 RUE MONTBRION - 13002 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 mise en sécurité – procédure urgente n°2025_03477_VDM, signé en date du 18 septembre 2025, prescrivant des mesures d'urgence propres à faire cesser le danger imminent au sein de l'immeuble sis 3/5 rue Montbrion - 13002 MARSEILLE 2EME,

Vu l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 30 novembre 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 17 novembre 2025 au propriétaire, [REDACTED] faisant état des désordres affectant l'immeuble sis 3/5 rue Montbrion - 13002 MARSEILLE 2EME,

Vu le rapport de visite dûment établi par les services de la Ville de Marseille en date du 30 octobre 2025 et notifié le 17 novembre 2025 au propriétaire, [REDACTED] portant sur les désordres constructifs susceptibles d'entraîner un risque pour le public dans l'immeuble sis 3/5 rue Montbrion - 13002 MARSEILLE 2EME,

Considérant l'immeuble sis 3/5 rue Montbrion - 13002 MARSEILLE 2EME, parcelle cadastrée section 808D, numéro 0153, quartier Les Grands Carmes, pour une contenance cadastrale de 1 are et 31 centiares, appartenant, selon nos informations à ce jour, en toute propriété à la société [REDACTED]

Considérant que la visite des services municipaux, en date du 30 octobre 2025 a permis de constater la réalisation des travaux de mise en sécurité d'urgence,

Considérant que les désordres objets des prescriptions de l'arrêté de mise en sécurité – procédure urgente n° 2025_03477_VDM, signé en date du 18 septembre 2025, ont fait l'objet de travaux de réparation des premières marches de la volée d'escalier, et ont été dûment attestés en date du 23 octobre 2025 par le bureau d'études techniques [REDACTED]

Considérant que, lors des visites techniques en date des 4 et 30 octobre 2025, les désordres constructifs suivants ont été constatés :

Façades rue Montbrion :

- Fissures obliques des linteaux de fenêtres du rez-de-chaussée, et épaufrures d'enduit en pied de façade de l'immeuble n°3, avec risque d'infiltrations d'eau, de fragilisation de l'ouvrage porteur, et de chute de matériaux sur la voie publique et sur les personnes,

Note : Diagnostic structure édité par le bureau d'étude technique [REDACTED] le 19/09/2023 et rapport de diagnostic géotechnique édité par la société [REDACTED] le 21/02/2024 mentionnant le tassement des sols.

Toiture :

- Dégradation par pourrissement et perte de matière de l'extrémité sud du débord de toiture de l'immeuble n°3, avec risque de chute de matériaux sur la voie publique et sur les personnes,

Logement premier étage, droite (immeuble n°5) :

- Fissure linéaire du faux-plafond du hall de desserte, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,

Logement quatrième étage, droite (immeuble n°5) :

- Chute partielle du faux plafond de la chambre associée à des morceaux d'isolant en équilibre, avec risque de chute complémentaire de matériaux sur les personnes,
- Souplesse ponctuelle du plancher bas dans le dégagement desservant les sanitaires et la chambre, associée à la chute du faux-plafond en sous-face dans le logement du 3ème étage à droite, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,

Considérant que l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, transmis en date du 30 novembre 2025, recommande fortement le recours à des hommes de l'art (architecte du patrimoine et/ou bureau d'étude spécialisé dans les structures du bâti ancien) pour établir les préconisations concernant cet immeuble. Les préconisations techniques devront intégrer la protection des éléments de modénature, décors, gypseries, tomettes, escalier et ferronneries anciennes qui font le caractère du bâti ancien marseillais,

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 3/5 rue Montbrion - 13002 MARSEILLE 2EME, parcelle cadastrée section 808D, numéro 0153, quartier Les Grands Carmes, pour une contenance cadastrale de 1 are et 31 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 3/5 rue Montbrion - 13002 MARSEILLE 2EME, 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 et sans accroître la vulnérabilité du bâti au risque incendie, dont notamment :
 - Faire établir toute étude complémentaire concernant le mur mitoyen avec le n°7 rue Montbrion (géotechnique, ingénierie ou autre) et préconisée par l'homme de l'art en référence au rapport de diagnostic géotechnique émis par la société [REDACTED] en date du 21 février 2024,
 - Identifier l'origine des fissures et épaufures constatées en façade sur rue Montbrion, et engager les travaux de réparation nécessaires à la pérennité de l'ouvrage,
 - Identifier l'origine de la fissuration du plafond du logement du 1er étage à droite (immeuble n°5), et réparer le faux-plafond,
 - Vérifier l'état de l'ensemble des ouvrages de la toiture (combles, charpente, couverture, étanchéité...), assurer le hors d'eau, et engager les travaux de réparation nécessaires,
 - Vérifier l'état du plancher bas du logement du 4ème étage à droite dans la zone du dégagement desservant les sanitaires et la chambre, et engager les travaux de réparation nécessaires,
- 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 3/5 rue Montbrion - 13002 MARSEILLE 2EME, 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 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 des 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 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 nécessaires.

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.

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 : 19/03/2026

Qualité : Patrick AMICO

