

Arrêté N° 2025 01963 VDM

**SDI 24/0793 - ARRÊTÉ DE MISE EN SÉCURITÉ**  
**11 TRAVERSE DE BON SECOURS - 13003 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° 2024\_03608\_VDM, signé en date du 7 octobre 2024, interdisant pour raison de sécurité l'occupation et l'utilisation du premier étage de la maison, et de la terrasse extérieure sise 11 traverse de Bon Secours - 13003 MARSEILLE 3EME,

Vu l'arrêté n° 2024\_03858\_VDM, signé en date du 23 octobre 2024, portant modification de l'arrêté de mise en sécurité – procédure urgente n° 2024\_03608\_VDM, et interdisant pour raison de sécurité l'occupation et l'utilisation de la totalité de la maison sise 11 traverse de Bon Secours - 13003 MARSEILLE 3EME,

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 janvier 2025 au gestionnaire, la société [REDACTED], faisant état des désordres constructifs affectant l'immeuble sis 11 traverse de Bon Secours - 13003 MARSEILLE 3EME,

Vu le rapport de visite dûment établi par les services de la Ville de Marseille en date du 27 novembre 2024 et notifié le 17 janvier 2025 au gestionnaire, la société [REDACTED] portant sur les désordres constructifs susceptibles d'entraîner un risque pour le public dans l'immeuble sis 11 traverse de Bon Secours - 13003 MARSEILLE 3EME,

Considérant la maison sise 11 traverse de Bon Secours - 13003 MARSEILLE 3EME, parcelle cadastrée section 813K, numéro 0098, quartier Saint-Mauront, pour une contenance cadastrale de 3 ares et 24 centiares, appartenant, selon nos informations à ce jour, en toute propriété à [REDACTED] ou à ses ayants droit,

Considérant que le gestionnaire de la maison est la la société [REDACTED],

Considérant que les désordres constructifs listés dans l'arrêté de mise en sécurité – procédure urgente n° 2024\_03608\_VDM, signé en date du 7 octobre 2024, et dans l'arrêté n° 2024\_03858\_VDM, signé en date du 23 octobre 2024, ont entraîné l'évacuation de l'ensemble des occupants de la maison,

Considérant que la visite des services de la Ville de Marseille, en date du 18 octobre 2024, a permis de constater la réalisation effective des travaux de mise en sécurité provisoires dûment attestés, en date du 18 octobre 2024, par [REDACTED]

Considérant que ces travaux ne permettent pas la réintégration de la maison, 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 2 octobre 2024 et du 18 octobre 2024, les désordres constructifs suivants ont été constatés :

**Toiture de la maison – charpente :**

- Rupture de la panne faîtière à l'axe, rupture des deux pannes intermédiaires côté rue et côté cour, et rupture de la poutre principale de reprise des charges de la charpente bois, associées à des fissures horizontales et à une désolidarisation des maçonneries et des chevrons en rive de toiture côté cour, avec risque d'effondrement de la toiture sur les personnes,
- Fléchissement prononcé du plancher haut du premier étage (plancher bas des combles) dans les deux chambres à l'est situé directement sous les pannes de charpente bois rompues, avec risque d'effondrement du plancher bas des combles sur les personnes,

**Premier niveau de terrasse extérieure, situé à gauche de la porte d'entrée :**

- État déformé et fissuré de la dalle de la terrasse, associé à un état de dégradation avancée de l'âme des poutrelles métalliques et à une déstructuration des voûtains maçonnés situés en-dessous. État désolidarisé de la dalle des poutrelles et voûtains structurels, altérant la capacité de portance de la dalle, associé à des fissures verticales sur les murets périphériques contre les escaliers; avec risque de rupture partielle des ouvrages, d'effondrement de la terrasse, de chute de personnes, et de chute de matériaux sur les personnes,

**Réseaux humides :**

- Déformation des gouttières recevant les eaux pluviales en façade côté jardin, avec risque d'écoulements d'eaux directement sur la façade, de dégradations du mur de façade et de chute de matériaux sur les personnes,

Considérant le planning prévisionnel communiqué en date du 26 mai 2025, par [REDACTED] maître d'œuvre missionné [REDACTED] indiquant une fin de travaux courant juillet 2025,

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 11 traverse de Bon Secours - 13003 MARSEILLE 3EME, parcelle cadastrée section 813K, numéro 0098, quartier Saint-Mauront, pour une contenance cadastrale de 3 ares et 24 centiares, appartient, selon nos informations à ce jour, en toute propriété à [REDACTED]

[REDACTED] ou à ses ayants droit, et représentée par le la [REDACTED]

Le propriétaire ou ses ayants droit de la maison sise 11 traverse de Bon Secours - 13003 MARSEILLE 3EME, identifié au sein du présent article, est mis en demeure, **sous un délai maximal de 6 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 global de la toiture de la maison** (étanchéité, charpente, couverture) y compris de la trame des combles à l'ouest du refend porteur, non inspectée jusqu'à présent, ainsi qu'un **diagnostic des désordres précédemment constatés** sur l'ensemble des terrasses de la maison, pour **établir les préconisations techniques** nécessaires aux travaux de réparation pérennes ou de démolition, puis **assurer le bon suivi des travaux**, dont notamment :
  - Réparer la toiture de la maison (charpente, structure, étanchéités, couverture) et les maçonneries adjacentes dégradées (y compris les conduits de cheminées) et assurer le hors d'eau / hors d'air de la maison,
  - Assurer la bonne gestion des eaux pluviales en réparant les dispositifs dégradés (gouttières, descentes des eaux pluviales, étanchéités)
  - Réparer l'ensemble des planchers impactés,
  - Engager les travaux de réparation nécessaires sur les terrasses dégradées,
- 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,
- Faire établir toute étude complémentaire (géotechnique, ingénierie ou autre) préconisée le cas échéant par l'homme de l'art,
- 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, faux plafonds, etc...).

## Article 2

La maison et les terrasses sises 11 traverse de Bon Secours - 13003 MARSEILLE 3EME et concernées par l'arrêté de mise en sécurité – procédure urgente n° 2024\_03608\_VDM, signé en date du 7 octobre 2024, et de l'arrêté portant modification n° 2024\_03858\_VDM, signé en date du 23 octobre 2024, restent interdites à toute occupation et utilisation jusqu'à la notification de la mainlevée du présent arrêté de mise en sécurité.

Le propriétaire doit s'assurer du maintien 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 afin que celui-ci puisse réaliser les travaux demandés.

## Article 3

Les accès à la maison et aux terrasses interdites 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

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.

## 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](mailto: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.

### **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 et au gestionnaire de la maison tels que mentionnés dans l'article 1 du présent arrêté. Ceux-ci le transmettront, aux ayants droit éventuels, ainsi qu'aux occupants.

### **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.

**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](http://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 : 02/06/2025

Qualité : Patrick AMICO

