

Arrêté N° 2026 01092 VDM

SDI 26/0059 - ARRÊTÉ DE MISE EN SÉCURITÉ
1 PLACE JEAN JAURÈS - 13005 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 l'arrêté de mise en sécurité – procédure urgente n° 2026_00376_VDM, signé en date du 3 février 2026, interdisant pour raison de sécurité l'occupation et l'utilisation des logements des premier, deuxième, troisième et quatrième étages de l'immeuble sis 1 place Jean Jaurès - 13005 MARSEILLE 5EME,

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 12 février 2026 au propriétaire de l'immeuble, [REDACTED] faisant état des désordres affectant l'immeuble sis 1 place Jean Jaurès - 13005 MARSEILLE 5EME,

Vu le rapport de visite dûment établi par les services de la Ville de Marseille en date du 5 février 2026 et notifié le 12 février 2026 au propriétaire de l'immeuble, [REDACTED] portant sur les désordres constructifs et les dysfonctionnements des équipements communs susceptibles d'entraîner un risque pour le public dans l'immeuble sis 1 place Jean Jaurès - 13005 MARSEILLE 5EME,

Vu l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 7 mars 2026,

Considérant l'immeuble sis 1 place Jean Jaurès - 13005 MARSEILLE 5EME, parcelle cadastrée section 820H, numéro 0045, quartier Le Camas, pour une contenance cadastrale de 1 are et 63 centiares, appartenant, selon nos informations à ce jour, en toute propriété à [REDACTED]

Considérant que les désordres constructifs listés dans l'arrêté de mise en sécurité procédure urgente n° 2026_00376_VDM, signé en date du 3 février 2026, ont entraîné l'évacuation des occupants de l'appartement du deuxième étage,

Considérant que l'ensemble des mesures de mise en sécurité provisoires n'a pas été réalisé selon nos informations à ce jour, que les logements des premier, deuxième, troisième et quatrième étages de l'immeuble doivent rester interdits, 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 30 janvier 2026, les désordres constructifs et les dysfonctionnements des équipements communs suivants ont été constatés :

Planchers bas des quatrième et troisième étages – cuisines et salles de bain :

- Souplesse ponctuelle des deux planchers, localisée au niveau des pièces humides, associée à des traces infiltrations d'eaux importantes sur les cloisons et les plafonds des troisième et deuxième étages, avec risque de rupture des ouvrages en bois du plancher et risque de chute de matériaux sur les personnes,

Plancher haut du deuxième étage – salle de bain :

- Importantes traces d'infiltration d'eau, associées à une déformation du plafond en canisses plâtrés, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,

Plancher haut du premier étage – cuisine :

- Traces d'infiltration d'eau importantes, associées à une déformation du plafond en canisses plâtrés et une fissuration de celui-ci, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,

Plancher haut du quatrième étage :

- Traces d'infiltration d'eau et déformation du plafond en canisses plâtrés, associées à la chute partielle d'éléments en plâtre et à une déformation du plafond en canisses plâtrés, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,

NB : un tissu a été mis en place en suspension afin de retenir la chute d'élément de plafond

Toiture :

- Léger fléchissement de la panne de charpente située juste au-dessus de la trappe d'accès aux combles, présence de fentes de retrait profondes avec rupture de certaines fibres de bois, associés à des traces d'infiltrations d'eau sur les différents ouvrages de charpente, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,

Caves – plancher haut :

- Dégradation de la poutre située à droite de la trémie permettant l'accès à la cave, associée à des traces d'insectes xylophages, avec risque de dégradation du plancher haut et de chute de matériaux sur les personnes,
- Corrosion d'une partie de poutrelle métallique située au droit du passage de conduits raccordés au réseau d'évacuation d'eau et à des équipements spécifiques utilisés par le bar en rez-de-chaussée, avec risque de dégradation du plancher haut et de chute de matériaux sur les personnes,
- Présence d'eau stagnante au sol dans le local comportant l'installation d'équipements utilisés par le bar en rez-de-chaussée, associée à une fuite active en goutte-à-goutte provenant du robinet de vidange du ballon d'eau chaude sanitaire (ECS), à l'absence de siphon sur le robinet de vidange de ce ballon ECS et à l'absence de raccordement de ce siphon à une évacuation du trop-plein, avec risque de dégradation des sols d'assise et de chute de matériaux sur les personnes,

Façade sur la place Jean Jaurès :

- Dégradation de la maçonnerie en pierres en allège d'une des fenêtres, associée à des traces d'infiltrations d'eau, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,

Réseaux d'eaux usées - canalisation horizontale située dans le local comportant l'installation d'équipements utilisés par le bar en rez-de-chaussée :

- Fuite de la canalisation au niveau d'un raccord, visible par un léger filet d'eau formant une flaque au sol au centre du local, avec risque de dégradation des sols d'assise et de chute de matériaux sur les personnes,

Considérant que l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, transmis en date du 7 mars 2026, 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 et rappelle que tous travaux de réfection de couverture, de remise en état des façades et des menuiseries seront soumis à déclaration préalable. 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 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 1 place Jean Jaurès - 13005 MARSEILLE 5EME, parcelle cadastrée section 820H, numéro 0045, quartier Le Camas, pour une contenance cadastrale de 1 are et 63 centiares, appartient, selon nos informations à ce jour, en toute propriété

Le propriétaire ou ses ayants droit de l'immeuble sis 1 place Jean Jaurès - 13005 MARSEILLE 5EME, 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 les mesures listés ci-dessous, avant toute nouvelle occupation, remise à disposition ou remise en location :

- Missionner une **personne de l'art qualifiée** (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 éléments suivants :
 - Réparer les parties des planchers dégradés pré-cités au droit des pièces humides,
 - Identifier l'origine des infiltrations d'eau constatées au droit des pièces humides des différents étages, la faire cesser et réparer les ouvrages endommagés,

- Identifier l'origine de la présence d'eau stagnante dans le local comportant l'installation d'équipements utilisés par le bar en rez-de-chaussée, la faire cesser et engager les travaux de réparation nécessaires,
 - Vérifier l'état de la toiture (combles, charpente, couverture, étanchéité...) et engager les travaux de réparation nécessaires,
 - Assurer le hors d'eau de l'immeuble,
 - Réparer l'allège de la fenêtre donnant sur la place Jean Jaurès au quatrième étage et présentant des traces d'infiltrations d'eau,
 - Vérifier l'état de la poutre située à droite de la trémie permettant l'accès à la cave, ainsi que la partie de la poutrelle corrodée située au droit du passage des conduits raccordés au réseau d'évacuation d'eau et à des équipements spécifiques utilisés par le bar en rez-de-chaussée, 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, etc...).

Article 2

Les logements des premier, deuxième, troisième et quatrième étages de l'immeuble sis 1 place Jean Jaurès - 13005 MARSEILLE 5EME, concernés par l'arrêté de mise en sécurité – procédure urgente n° 2026_00376_VDM, signé en date du 3 février 2026, restent interdits à toute occupation et utilisation jusqu'à la notification de la mainlevée du présent arrêté de mise en sécurité.

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**.

Article 3

Les accès aux logements des premier, deuxième, troisième et quatrième étages interdits doivent être immédiatement 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 place Jean Jaurès - 13005 MARSEILLE 5EME, 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 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 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

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, 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 4 du présent arrêté.

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. Celui-ci le transmettra 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 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 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 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 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.

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

Signé le :

8 avril 2026