

Arrêté N° 2025 02533 VDM

**SDI 18/0292 - ARRÊTÉ PORTANT MODIFICATION DE L'ARRÊTÉ DE MISE EN SÉCURITÉ  
N°2021\_02382\_VDM - ENSEMBLE IMMOBILIER LA MAURELETTE SIS 3 PLACE BAUSSANE /  
182 RUE LE CHATELIER / 193 BOULEVARD SIMON BOLIVAR - 13015 MARSEILLE**

Nous, Maire de Marseille,

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment les articles L2131-1, L2212-2, L2212-4 et L2215-1,

Vu le Code de la construction et de l'habitation, et notamment les articles L511-1 et suivants modifiés ainsi que les articles L 521-1 à L 521-4,

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 péril grave et imminent n° 2018\_03401\_VDM, signé en date du 18 décembre 2018, prescrivant la mise en place d'un périmètre au pied des ouvrages de l'ensemble immobilier dit « La Maurelette », sis 3 place Baussane / 182 rue le Chatelier / 193 boulevard Simon Bolivar - 13015 MARSEILLE 15EME,

Vu l'arrêté modificatif de péril grave et imminent n° 2019\_00105\_VDM, signé en date du 11 janvier 2019, qui complète les mesures prescrites,

Vu l'arrêté de mise en sécurité n° 2021\_02382\_VDM, signé en daté du 6 août 2021, interdisant pour des raisons de sécurité l'accès à la terrasse au sud-est de la bastide faisant partie de l'ensemble immobilier « la Maurelette », ainsi que les caves situées en-dessous de cette terrasse, l'escalier monumental et le bassin décoratif situés à l'est de la terrasse,

Vu l'arrêté modificatif de mise en sécurité n° 2021\_03427\_VDM, signé en daté du 10 octobre 2021, corrigeant une erreur matérielle,

Vu le rapport de visite complémentaire dûment établi par les services de la Ville de Marseille en date du 13 juin 2025, portant sur les désordres constructifs supplémentaires susceptibles d'entraîner un risque pour les personnes dans l'ensemble immobilier « La Maurelette »,

Considérant que l'ensemble immobilier dit « La Maurelette », sis 3 place Baussane / 182 rue le Chatelier / 193 boulevard Simon Bolivar - 13015 MARSEILLE 15EME, parcelle cadastrée section 902B, numéro 0042, quartier La Delorme, pour une contenance cadastrale de 9 hectares, 83 ares, et 21 centiares, appartient, selon nos informations à ce jour, au syndicat des copropriétaires ou à ses ayants droit,

Considérant que l'administrateur provisoire de l'immeuble est pris en la personne de la société

Considérant que lors de la visite technique complémentaire en date du 27 mai 2025, les désordres constructifs suivants ont été constatés dans 4 tours d'habitations situées dans la partie sud-est de l'ensemble immobilier (tours 4, 7 et 8 ainsi que la tour sise 53 avenue Simon Bolivar) :

**Systemes de sécurité contre les incendies:**

- Absence de coupe-feu et ferme-porte des portes situées entre le parc de stationnement, les caves et les niveaux supérieurs,
- Absence de coupe-feu des portes des locaux vide-ordures, plusieurs locaux vide-ordures ayant été condamnés arbitrairement par des occupants,
- Absence de coupe-feu des portes de la cage de l'escalier tournant, certaines portes ayant subi des impacts et détériorations, ou ayant été condamnées par les occupants,
- Absence de coupe-feu des portes de la cage d'escalier droit, certaines portes ayant subi des impacts et détériorations, ou ayant été fixées en position ouverte voire déposées,
- Dispositifs de fermeture inappropriés pour une partie des portes des placards techniques, certaines de ces portes ayant été déposées ou ne fermant pas,
- Présence fréquente d'encombrants dans les escaliers tournants, dans les placards techniques et dans les locaux vide-ordures,
- Présence ponctuelle d'encombrants sur les paliers des escaliers droits et dans les couloirs
- Dysfonctionnement des blocs autonomes d'éclairage de sécurité,

**Ces différents éléments favorisent la propagation des fumées d'un niveau à l'autre en cas d'incendie et entraînent un risque en cas de besoin d'évacuation rapide des résidents de l'immeuble**

**Équipements électriques des parties communes :**

- Dysfonctionnement d'environ 2/3 des corps d'éclairage dans les escaliers et les couloirs,
- Déterioration ou destruction de nombreux interrupteurs,

**Ces éléments entraînent un risque d'électrisation ou d'électrocution des personnes par contact direct**

**Réseaux humides :**

- Oxydation ponctuelle de conduits d'adduction d'eau potable,
- Traces ponctuelles de dégâts des eaux sur les encoffrements des conduits d'eau usée fixés aux plafonds des couloirs,
- Présence récurrente de pierres jetées par les chapeaux de ventilation des descentes d'eaux usées en toiture, qui ont pour effet l'obturation de celles-ci,

**Ces éléments entraînent un risque de dégradation de la structure et de chute de matériaux sur les personnes**

**Réseau de distribution de gaz :**

- Présence, après certains compteurs, de raccords en plomb avec des brasures « tendres »,

**Cet élément entraîne un risque de fuites de gaz dans les circulations**

Considérant qu'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](mailto: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 qu'il convient de modifier l'arrêté de mise en sécurité n° 2021\_02382\_VDM, signé en date du 6 août 2021,

**ARRÊTONS****Article 1**

L'article premier de l'arrêté de mise en sécurité n° 2021\_02382\_VDM, signé en date du 6 août 2021, est modifié comme suit :

« L'ensemble immobilier dit « La Maurelette », sis 3 place Baussane / 182 rue le Châtelier / 193 boulevard Simon Bolivar - 13015 MARSEILLE, section 902B, numéro 0042, quartier La Delorme, pour une contenance cadastrale de 9 hectares, 83 ares, et 21 centiares, appartient, selon nos informations à ce jour, au syndicat de copropriétaires dénommé SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE sis 3 place Baussane / 182 rue le Châtelier / 193 boulevard Simon Bolivar - 13015 MARSEILLE 15EME, personne morale créée par l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, ayant son siège 3 place Baussane / 182 rue le Châtelier / 193 boulevard Simon Bolivar - 13015 MARSEILLE 15EME.

Le règlement de copropriété a été reçu en date du 14 avril 1965 par le notaire

L'état descriptif de division a été reçu en date du 14 avril 1965 par le notaire [REDACTED] - date de publication de l'acte : 18 octobre 1965, référence d'enlissement : Vol 4421 n°18.

L'état descriptif de division a été modifié comme suit :

- le 13 février 1967 – notaire : [REDACTED] date de publication de l'acte : 14 mars 1967, référence d'enlissement : Vol 4987 n°17,
- le 14 avril 1967 – notaire : [REDACTED] date de publication de l'acte : 18 mai 1967, référence d'enlissement : Vol 5055 n°2,
- le 25 janvier 1968 – notaire : [REDACTED] date de publication de l'acte : 19 février 1967, référence d'enlissement : Vol 5360 n°3,
- le 10 juin 1969 – notaire : [REDACTED] date de publication de l'acte : 5 août 1969, référence d'enlissement : Vol 6072 n°9,
- le 16 juin 1971 – notaire : [REDACTED] date de publication de l'acte : 29 juin 1971, référence d'enlissement : Vol 107 n°18,
- le 5 juillet 1971 – notaire : [REDACTED] (Marseille), date de publication de

l'acte : 7 mai 1973, référence d'enlissement : Vol 705 n° 3456 (acte sous seing privé),

- le 27 mai 1981 – notaire : [REDACTED] date de publication de l'acte : 10 juillet et 10 septembre 1981, référence d'enlissement : Vol 3426 n°18,
- le 23 septembre 1988 – notaire : [REDACTED] date de publication de l'acte : 26 octobre 1988, référence d'enlissement : Vol 1988P n°6387,
- le 27 janvier 1995 – notaire : [REDACTED] date de publication de l'acte : 4 mai 1995, référence d'enlissement : Vol 1995P n°1461, rectificatif publié le 24 avril 1995, Vol 1995P n°2730,
- le 13 août 2010 – notaire : [REDACTED] date de publication de l'acte : 11 octobre 2010, référence d'enlissement : Vol 2010P n°6604,
- le 25 mars 2014 – notaire : [REDACTED] date de publication de l'acte : 25 avril 2014, référence d'enlissement : Vol 2014P n°2468,

Le syndicat de copropriétaires est représenté par l'administrateur provisoire de l'immeuble pris en la personne de [REDACTED]

Les parties communes de l'immeuble désigné appartiennent au syndicat des copropriétaires tant aux termes de l'article 16 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 qui lui confère, de droit, la propriété des parties communes générales qu'aux termes de l'acte de règlement de copropriété cité ci-dessus.

Les copropriétaires de l'ensemble immobilier dit « La Maurelette », sis 3 place Baussane / 182 rue le Chatelier / 193 boulevard Simon Bolivar - 13015 MARSEILLE, identifiés au sein du présent article, ou leurs ayants droit, sont mis en demeure, **sous un délai maximal de 72 mois à compter de la notification de l'arrêté initial**, 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** :

- Désignation d'un maître d'œuvre pour assurer le bon suivi des travaux de mise en sécurité définitive suivantes :

**Équipements de protection contre le risque incendie des tours II (tour place Baussane), 4, 7 et 8, ainsi que celle 53 avenue Simon Bolivar :**

- Réalisation d'un isolement coupe-feu entre le parc de stationnement et les niveaux supérieurs par l'installation d'un sas d'isolement coupe-feu une heure équipé de portes coupe-feu 1/2 heure munies d'un ferme-porte,
- Désencombrement et réalisation d'un isolement coupe feu des locaux abritant la conduite de vide-ordures par l'installation de portes coupe-feu 1/2 heure munies d'un ferme-porte, ou condamnation définitive du vide-ordures,
- Isolation des cages d'escalier par l'installation de portes coupe-feu 1/2 heure munies d'un ferme-porte,
- Isolation coupe-feu des gaines d'ascenseur par rapport aux niveaux en infrastructure (parc de stationnement / caves), par des murs coupe-feu une heure et des blocs-portes coupe-feu 1/2 heure munis de ferme-porte,

- Désencombrement de l'escalier tournant, des placards techniques et des locaux vide-ordures,
- Déblocage des portes palières des cages d'escalier,
- Réparation ou remplacement des blocs autonomes d'éclairage de sécurité (de type habitation) défectueux,

**Équipements électriques des parties communes des tours II (tour place Baussane), 4, 7 et 8 et celex du 53 avenue Simon Bolivar :**

- Remplacement des interrupteurs dégradés et installation de protection mécanique sur les points d'éclairage (hublots – verres de protection) et sur les boîtiers de dérivation dans les parties communes,
- Remise en état des colonnes de distribution électrique conformément à la réglementation,
- Isolation coupe-feu de la gaine abritant les colonnes de distribution électrique, notamment par l'installation de blocs-porte coupe-feu 1/4 heure si leur surface est inférieure à 0,25 mètre carré, une demi-heure au-delà, afin de les protéger,

**Équipements de distribution de gaz communs des tours II, 4, 7, 8 et 53 avenue Simon Bolivar :**

- Remise en état des colonnes montantes conformément à la réglementation, et isolation de la gaine abritant la colonne de gaz par des portes pare-flammes 1/4 d'heure au moins sur les placards à chaque palier,

**Réseaux humides des tours 4, 7, 8 et 53 avenue Simon Bolivar :**

- Détection et traitement des fuites,
- Débouchage des réseaux obstrués et installation de protections mécaniques adéquates des ventilations hautes des réseaux d'eaux usées,

**Façades de l'ensemble des bâtiments à l'exception de la Bastide :**

- Traitement et reconstitution des façades et des éléments attenants détériorés : parements, claustrats, garde-corps, superstructures des toits-terrasses, etc.

**Parcs de stationnement :**

- Traitement et reconstitution des dalles, poteaux et poutres détériorés,

**La Bastide :**

- Réalisation par un homme de l'art qualifié (bureau d'études techniques, ingénieur structure bâtiment ou architecte) d'un diagnostic sur la totalité de la structure de la bastide, de sa terrasse et des caves en infrastructure, afin d'aboutir aux préconisations techniques pour la mise en œuvre des travaux de réparation définitifs,
- Réparation et consolidation des garde-corps maçonnées et des murs de soutènement entourant la terrasse de la bastide et les escaliers de part et d'autre de l'ancien bassin décoratif,
- Reconstitution des garde-corps effondrés, côté sud de la terrasse de la bastide,
- Réparation et consolidation du mur de soutènement de la terrasse, surplombant l'ancien bassin à l'est de la bastide,

- Consolidation des voûtes des caves en infrastructure de la terrasse de la bastide, selon les préconisations et sous le contrôle de l'homme de l'art missionné,
- Réparation des appuis et encadrements des fenêtres, corniches et autres éléments décoratifs de façade détériorés,
- Réparer les désordres supplémentaires éventuels présentant un risque pour les personnes et relevés ultérieurement lors du diagnostic établi par l'homme de l'art,
- Exécuter tous les travaux annexes qui, à titre de complément direct des mesures de sécurités prescrites ci-dessus, sont nécessaires et sans lesquels ces dernières resteraient inefficaces afin d'assurer la solidité et la stabilité des ouvrages,
- S'assurer que les travaux induits ont bien été réalisés (équipements sanitaires, menuiseries, etc.).

Si les travaux nécessaires pour remédier au danger rendent temporairement inhabitable l'ensemble immobilier dit « La Maurelette », sis 3 place Baussane / 182 rue le Châtelier / 193 boulevard Simon Bolivar - 13015 MARSEILLE, tout ou partie de celui-ci devra 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.»

**Article 2** Les autres dispositions de l'arrêté de mise en sécurité n° 2021\_02382\_VDM, signé en date du 6 août 2021 restent inchangées.

**Article 3** Le présent arrêté sera notifié sous pli contre signature ou par tout autre moyen conférant date certaine à la réception, à l'administrateur provisoire de l'immeuble tel que mentionné dans l'article 1 du présent arrêté. Celui-ci le transmettra aux propriétaires, aux ayants droit éventuels, **ainsi qu'à l'ensemble des occupants.**

**Article 4** Le présent arrêté sera affiché en mairie de secteur et sur la porte de l'immeuble.

**Article 5** 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 6** 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 7**

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 : 04/07/2025

Qualité : Patrick AMICO

