

Arrêté N° 2025 03784 VDM

**SDI 24/0483 - ARRÊTÉ DE MISE EN SÉCURITÉ - RÉSIDENCE LOUIS LOUCHEUR -  
BÂTIMENT B - ENTRÉES 11 ET 12 - 17 BOULEVARD BAUDELAIRE - 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° 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\_01851\_VDM, signé en date du 28 mai 2024, interdisant pour raison de sécurité l'occupation et l'utilisation des locaux de l'entrée n°12 du bâtiment B de la résidence Louis Loucheur sise 17 boulevard Baudelaire - 13005 MARSEILLE 5EME,

Vu l'attestation établie en date du 19 juillet 2024 par le bureau d'études techniques [REDACTED] considérant l'absence de danger immédiat dans les appartements de l'entrée n°12 du bâtiment B de la Résidence Louis Loucheur sise 17 boulevard Baudelaire - 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 29 avril 2025 à [REDACTED] propriétaire, faisant état des désordres affectant les entrées n°11 et n°12 du bâtiment B de la résidence Louis Loucheur sise 17 boulevard Baudelaire - 13005 MARSEILLE 5EME,

Vu le rapport de visite dûment établi par les services de la Ville de Marseille en date du 7 avril 2025 et notifié le 29 avril 2025 à [REDACTED] propriétaire, portant sur les désordres constructifs susceptibles d'entraîner un risque pour le public dans les entrées n°11 et n°12 du bâtiment B de la résidence Louis Loucheur sise 17 boulevard Baudelaire - 13005 MARSEILLE 5EME,

Vu le courrier transmis en date du 14 mai 2025 par la direction de la maîtrise d'ouvrage de [REDACTED] faisant état d'un planning prévisionnel d'intervention,

Considérant la résidence Louis Loucheur sise 17 boulevard Baudelaire - 13005 MARSEILLE 5EME, parcelle cadastrée section 822B, numéro 0036, quartier Saint-Pierre, pour une contenance cadastrale de 99 ares et 86 centiares, appartenant, selon nos informations à ce jour, en toute propriété à [REDACTED], ou à ses ayants droit, domicilié [REDACTED]

Considérant que les désordres constructifs listés dans l'arrêté de mise en sécurité – procédure urgente n° 2024\_01851\_VDM signé en date du 28 mai 2024 ont entraîné l'évacuation de l'ensemble des occupants des appartements de l'entrée n°12 du bâtiment B de la Résidence Louis Loucheur,

Considérant que la visite des services municipaux, en date du 1<sup>er</sup> avril 2025 a permis de constater la réalisation des mesures de mise en sécurité nécessaires mais que ces dernières ne permettent pas la réintégration de l'entrée n°12, 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 l'ensemble des locaux de l'entrée n°11 du bâtiment B de la Résidence Louis Loucheur étaient vacants lors de l'intervention d'urgence des services municipaux en date du 25 mai 2024 et que l'accès demeure neutralisé selon nos informations à ce jour,

Considérant que, lors des visites techniques en date du 25 mai 2024 et du 1<sup>er</sup> avril 2025, les désordres constructifs suivants ont été constatés :

**Façades avant et arrière des cages d'escalier n°11 et 12:**

- Fissures parfois traversantes des murs extérieurs localisées entre la cage d'escalier et les appartement de part et d'autre, avec risque de destructuration des ouvrages et de chute de matériaux sur les personnes,

**Cage d'escalier n°12 :**

- Fissures de l'enduit sous une poutre béton au niveau du palier intermédiaire entre le 1er et le 2ème étage, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,

**Appartement du rez-de-chaussée de la cage d'escalier n°12 (non visité le 1er avril 2025) :**

- Fissures en escalier avec désaffleurement dans le mur mitoyen de la chambre de l'appartement du rez-de-chaussée à gauche, séparant les immeubles entrée n°11 et entrée n°12 avec risque de rupture de l'ouvrage et de chute de matériaux sur les personnes,
- Fissures avec désaffleurement dans les cloisons séparatives des chambres de l'appartement du rez-de-chaussée à gauche avec risque de rupture de l'ouvrage et de chute sur les personnes,
- Affaissement localisé du plancher bas de l'appartement du rez-de-chaussée à gauche avec risque de chute de personnes,

**Appartement des étages supérieurs des cages d'escalier n°11 et 12 :**

- Fissures multiples visibles sur les cloisons, les murs d'échiffre et les planchers des appartement, avec risque de destructuration des ouvrages et de chute de matériaux sur les personnes,



Considérant le courrier établi [REDACTED] en date du 14 mai 2025, évoquant d'une part les études engagées (étude géotechnique et diagnostic visuel structural de l'immeuble), et d'autre part un planning prévisionnel d'exécution des travaux de renforcement structuraux à la fin de l'année 2026 sans précision de la durée,

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

Les entrées n°11 et n°12 du bâtiment B de la résidence Louis Loucheur sise 17 boulevard Baudelaire - 13005 MARSEILLE 5EME, parcelle cadastrée section 822B, numéro 0036, quartier Saint-Pierre, pour une contenance cadastrale de 99 ares et 86 centiares appartient, selon nos informations à ce jour, à [REDACTED] domicilié [REDACTED]

Le propriétaire ou ses ayants droit de la résidence Louis Loucheur, sise 17 boulevard Baudelaire - 13005 MARSEILLE 5EME, identifié au sein du présent article, est mis en demeure, **dans un délai maximal de 24 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 de l'état de conservation de la totalité de la structure des cages d'escalier n°11 et n°12 et établir les préconisations techniques** nécessaires aux travaux de réparation pérennes ou de démolition, puis **assurer le bon suivi des travaux**, dont notamment :
  - Faire établir toute étude complémentaire (géotechnique, ingénierie ou autre) préconisée par l'homme de l'art,
  - Identifier l'origine de l'ensemble des fissurations constatées et engager les travaux de réparation nécessaires,
  - Vérifier l'état des réseaux humides communs de l'immeuble et réparer les ouvrages impactés,
- Réparer les désordres relevés ultérieurement lors du diagnostic établi par l'homme de l'art, si ces derniers présentent un risque avéré pour les occupants et/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 été réalisés (équipements sanitaires, menuiseries, garde-corps, etc....).

## **Article 2**

L'entrée n°12 du bâtiment B de la résidence Louis Loucheur sise 17 boulevard Baudelaire - 13005 MARSEILLE 5EME, concerné par l'arrêté mise en sécurité – procédure urgente n° 2024\_01851\_VDM, signé en date du 28 mai 2024, reste interdite à toute occupation et utilisation jusqu'à la notification de la mainlevée du présent arrêté de mise en sécurité.

L'entrée n°11 du bâtiment B de la résidence Louis Loucheur sise 17 boulevard Baudelaire - 13005 MARSEILLE 5EME, est interdite à toute occupation et utilisation à compter de la notification du présent arrêté et jusqu'à la notification de la mainlevée du présent arrêté de mise en sécurité.

Le propriétaire doit s'assurer de la neutralisation des fluides alimentant l'immeuble (eau, gaz, électricité) en faisant les démarches nécessaires auprès des copropriétaires et opérateurs concernés.

**S'agissant de l'électricité, le propriétaire doit 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 accès aux entrées n°11 et n°12 du bâtiment B interdites doivent être 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 propriétaire doit informer la Direction du logement et de la lutte contre l'habitat indigne, sise 13 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE ( ), 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 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 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 : 12/10/2025

Qualité : Patrick AMICO