

Arrêté N° 2025 03677 VDM

SDI 21/0416 - ARRÊTÉ PORTANT MODIFICATION DE L'ARRÊTÉ DE MISE EN SÉCURITÉ
N°2023 00905 VDM
2 RUE DE L'ARC - 13001 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 mise en sécurité n° 2023_00905_VDM, signé en date du 29 mars 2023, prescrivant des mesures définitives permettant de mettre fin à tout danger dans l'immeuble sis 2 rue de l'Arc - 13001 MARSEILLE 1ER,

Vu le rapport de visite complémentaire dûment établi par les services de la ville de Marseille en date du 30 septembre 2025, portant sur des désordres constructifs supplémentaires susceptibles d'entraîner un risque pour le public dans l'immeuble sis 2 rue de l'Arc - 13001 MARSEILLE 1ER,

Considérant que l'immeuble sis 2 rue de l'Arc - 13001 MARSEILLE 1ER, parcelle cadastrée section 803B, numéro 0044, quartier Noailles, pour une contenance cadastrale de 72 centiares, appartient, selon nos informations à ce jour, en toute propriété à [REDACTED] ou à ses ayants droit, [REDACTED]

Considérant que lors de la visite technique complémentaire en date du 10 septembre 2025, certains désordres de l'arrêté de mise en sécurité n° 2023_00905_VDM n'étaient plus visibles, suite à des travaux d'enduit et de peinture non attestés par un homme de l'art, notamment :

- Éclats de maçonnerie en bordure des corniches à l'accroche des garde-corps sur la façade côté rue de l'Arc,
- Traces d'infiltration d'eau et fissurations du plancher du logement du troisième et dernier étage, dont la sous-face est visible depuis la cage d'escalier,

Considérant que lors de la visite technique complémentaire du 10 septembre 2025, les désordres constructifs suivants, déjà identifiés dans l'arrêté de mise en sécurité n°2023_00905_VDM ont été de nouveau constatés :

Façade rue de l'Arc :

- Éclats de maçonnerie en bordure des corniches à l'accroche des garde-corps, avec risque de chute de matériaux dégradés sur les personnes,

Façade sur cour :

- Décrochement de l'enduit en parement et désolidarisation des pierres en façade principale sur toute la hauteur avec risque de chute de fragments d'enduits et de chute de pierres sur la toiture en contrebas de la cour correspondant à un logement de l'immeuble sis 15 rue de la Palud, générant un risque d'altération de la structure de cette toiture et un risque de blessures des occupants,
- Fissurations en allège des fenêtres sur la façade de retour, avec risque de chute de matériaux sur les personnes et d'altération de la structure porteuse,
- Enduit décroûté et structure à nu, sur la façade de retour en angle partant du 3e étage jusqu'à la toiture, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,

Cage d'escalier :

- Traces d'infiltration d'eau et fissurations du plancher du logement du troisième et dernier étage, dont la sous-face est visible depuis la cage d'escalier, avec risque de chute de matériaux dégradés voire de chute du faux-plafond sur les personnes,
- État de dégradation avancée de la poutre bois en linteau de la fenêtre, au palier intermédiaire et donnant côté façade sur cour, décrochement de l'enduit plâtre, et fissurations fines en linteau, avec risque de déstabilisation de la structure porteuse,
- Détérioration d'une poutre apparente au plafond, sur le palier du 1er étage : bois rongé à son appui contre la cloison du logement et décrochement de l'enduit plâtre le recouvrant, avec risque de chute d'enduits sur les personnes et de fragilisation de la poutre,
- Au rez-de-chaussée, état dégradé des poutres apparentes du plancher haut du hall d'entrée, les bois étant fissurés et rongés, avec risque de fragilisation de la structure porteuse du plancher haut et de chute des poutres,

Appartement du 1er étage :

- Fissuration des poutres en bois apparentes au plafond avec risque d'altération de la structure porteuse du plancher haut (lien avec affaissement du plancher bas du 2e étage constaté le 10 septembre),

Appartement du rez-de-chaussée :

- État dégradé des poutres apparentes du plancher haut, les bois étant fissurés et rongés, avec risque de fragilisation de la structure porteuse du plancher haut et de chute des poutres,

Considérant que lors de la visite technique complémentaire du 10 septembre 2025, les désordres constructifs supplémentaires suivants ont été constatés :

Appartement du 2^e étage :

- Décloisonnement partiel dans l'appartement du 2ème étage, avec partie supérieure en suspension, et maçonnerie instable et dégradée, générant un risque de chute de matériaux sur les personnes,
- Affaissement du plancher bas du 2ème étage sur rue, associé à fissuration ponctuelle du carrelage et à la fissuration des poutres bois apparentes au plafond de l'appartement du 1^{er} étage, avec risque de fragilisation du plancher bas et risque de chute de personnes,

Façade, charpente, et terrasse de l'attique au 3^e étage :

- Poutre en bois horizontale en pied de la façade en attique mise à nu, associé à la dégradation de ce mur (fissurations et décollement du revêtement), avec risque de pourrissement de l'ouvrage bois, d'aggravation des dégradations et de chute de matériaux sur les personnes,
- État fortement dégradé des ouvrages en bois composant la charpente côté rue, et notamment des poutres avec traces d'infiltration d'eau et d'activités xylophages, avec risque de rupture des ouvrages de la charpente et de chute de matériaux sur les personnes,

Palier 3^e étage :

- État fortement dégradé de la cloison séparative entre le palier de l'étage et l'espace donnant accès à la terrasse, décollement d'enduit et désolidarisation de la maçonnerie, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,

Caves :

- Traces d'humidité et traces en forme d'auréoles sur les murs dénotant des infiltrations d'eau à travers les parois, avec risque à terme, de dégradation, de délitement des joints et d'altération des maçonneries des murs,

Considérant qu'en l'absence de travaux de réparation définitive attestés, le propriétaire n'a pas pris les dispositions nécessaires pour mettre fin durablement au danger,

Considérant qu'il convient de modifier en conséquence l'arrêté de mise en sécurité n° 2023_00905_VDM, signé en date du 29 mars 2023,

ARRÊTONS

Article 1

L'article premier de l'arrêté de mise en sécurité n° 2023_00905_VDM, signé en date du 29 mars 2023, est modifié comme suit :

« L'immeuble sis 2 rue de l'Arc - 13001 MARSEILLE 1ER, parcelle cadastrée section 803B, numéro 0044, quartier Noailles, pour une contenance cadastrale de 72 centiares appartient, selon nos informations à ce jour, en toute propriété à la

Le propriétaire ou ses ayants droit de l'immeuble sis 2 rue de l'Arc - 13001 MARSEILLE 1ER, identifié au sein du présent article, est mis en demeure, **dans un délai maximal de 8 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 les 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 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**, dont notamment :
 - Procéder à la réparation des ouvrages dégradés de la façade arrière sur cour, à savoir réparer les enduits, stabiliser les pierres et reprendre les fissurations,
 - Vérifier l'état de conservation de l'ensemble des planchers de l'immeuble, notamment des poutres en bois et engager les travaux de réparation nécessaires afin d'assurer la stabilité et la solidité des ouvrages,
 - Réparer les désordres constatés dans la cage d'escalier,
 - Purger les éléments instables issus du décroissement de l'appartement du 2^e étage et engager les travaux de réparation nécessaires,
 - Vérifier l'état de conservation de l'ensemble des ouvrages composant la façade en attique au 3^e étage sur rue, ossature bois et revêtement, et engager les travaux de réparation nécessaires afin de stabiliser cette façade,
 - Vérifier l'état des réseaux humides communs, notamment enterrés, et procéder aux réparations des désordres si nécessaire,
 - Vérifier l'état de la toiture (couverture, charpente, comble, étanchéité, etc) et engager les travaux de réparation nécessaires,
- Réparer les désordres supplémentaires éventuels présentant un risque pour les occupants, 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...). »

Article 2

Les autres dispositions de l'arrêté de mise en sécurité n° 2023_00905_VDM, signé en date du 29 mars 2023, restent inchangées.

Article 3

Les locaux vacants ne peuvent être ni loués, ni mis à disposition pour quelque usage que ce soit.

Article 4

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 5

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 6

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 7

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, le cas échéant, aux ayants droit ainsi qu'aux occupants.

Article 8

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

Article 9

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 10

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 11

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 13

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 : 07/10/2025

Qualité : Patrick AMICO

