

Le Maire

Arrêté N° 2025 04687 VDM

**SDI 23/0436 – ARRÊTÉ PORTANT MODIFICATION DE L'ARRÊTÉ DE MISE EN SÉCURITÉ
N°2025 03457 VDM - 25 RUE FONGATE / 32A RUE BALTHAZAR DIEUDÉ – 13006 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° 2025_03457_VDM, signé en date du 17 septembre 2025, prescrivant des mesures définitives permettant de mettre fin à tout danger dans l'immeuble sis 25 rue Fongate / 32A rue Balthazar Dieudé - 13006 MARSEILLE 6EME,

Vu le rapport de visite complémentaire dûment établi par les services de la Ville de Marseille en date du 26 novembre 2025 portant sur des désordres constructifs et des dysfonctionnements des équipements communs supplémentaires susceptibles d'entraîner un risque pour le public dans l'immeuble sis 25 rue Fongate / 32A rue Balthazar Dieudé - 13006 MARSEILLE 6EME,

Considérant que l'immeuble sis 25 rue Fongate / 32A rue Balthazar Dieudé - 13006 MARSEILLE 6EME, parcelle cadastrée section 827A, numéro 0132, quartier Préfecture, pour une contenance cadastrale de 1 are et 9 centiares, appartient, selon nos informations à ce jour, en toute propriété à [REDACTED] ou à ses ayants droit, domiciliée 25 rue Fongate - 13006 MARSEILLE,

Considérant que, lors de la visite technique initiale en date du 12 mai 2025, les désordres constructifs et les dysfonctionnements des équipements communs suivants ont été constatés :

Caves :

- Dégradation importante par insectes xylophages et perte de matière au niveau des ancrages de certaines poutres et planches d'enfustage du plancher haut, avec risque de chute de personnes et de chute de matériaux sur les personnes,

- Corrosion avancée des poutrelles acier du plancher haut et ~~localement feuilletage de ces aciers à leur ancrage~~, avec risque de chute de personnes et de chute de matériaux sur les personnes,
- Éclatement et fissuration importante de la maçonnerie au niveau de l'ancrage d'une poutrelle acier corrodée située à proximité de l'accès à la cave (à gauche en entrant), avec risque de chute de matériaux sur les personnes et de rupture partielle de l'ouvrage,

Logement du rez-de-chaussée – plancher bas :

- Fissure diagonale et traversante sur la cloison située entre la salle d'eau et un placard (zone située au-dessus des enfustages dégradés dans la cave), associée au défaut d'étanchéité de la cabine de douche, avec risque de chute de matériaux sur les personnes et de chute de personnes,
- Absence de dispositif de retenue des personnes au niveau de la porte-fenêtre coulissante située dans la véranda donnant sur la rue Balthazar-Dieudé, avec risque de chute des personnes,

Mur de clôture limitrophe avec l'immeuble sis 32 rue Balthazar-Dieudé :

- Fissuration et présence de végétation au niveau du mur de clôture, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,

Chéneau en façade rue Fongate :

- Présence importante de végétation, avec risque de dégradation du mur de façade, d'infiltration d'eau et de chute de matériaux sur les personnes,

Considérant que lors des visites techniques complémentaires en date des 12 et 26 novembre 2025, les désordres constructifs et les dysfonctionnements des équipements communs complémentaires, suivants ont été constatés :

Logement du deuxième étage :

- Rupture partielle d'enfustages à proximité de la porte-fenêtre laissant apparaître un trou dans le plancher et l'accès direct au plenum, perte d'adhérence de plusieurs tomettes, et dégradation par pourrissement des enfustages situés à proximité, avec risque de chute de personne et de chute de matériaux sur les personnes,
- Mur appui de la porte-fenêtre de la chambre de droite depuis le dégagement de desserte : délitement des enduits, dégradation des parois, perte d'adhérence des plinthes et traces d'infiltrations d'eau, avec risque de chute de personnes et de chute de matériaux sur les personnes,
- Fissuration au droit du bac à douche de la cloison séparative de la salle d'eau et d'une pièce aveugle associé à la présence de moisissure dans la salle d'eau et à des traces d'infiltration d'eau dans le logement du premier étage (au droit de la salle d'eau du deuxième étage), avec risque de chute de matériaux sur les personnes,

Logement du 1er étage - chambre de droite depuis le dégagement (sur la rue Fongate) :

- Nombreuses traces d'infiltrations d'eau au plafond et sur le mur à proximité directe de la porte-fenêtre, avec risque de chute de personnes et de chute de matériaux sur les personnes,

Cour du logement indépendant du rez-de-chaussée accessible par la rue Balthazar-Dieudé :

- Dégradation avancée du garde corps en bois situé sur les escaliers menant à la cour, et rambarde branlante, avec risque de chute de personnes et de chute de matériaux sur les personnes,

Façade sur rue :

- Chute partielle de maçonneries et fissuration importante au niveau de la corniche accessible par le logement du quatrième étage, notamment au dessus de la porte fenêtre du salon et à proximité de l'immeuble sis 27 rue Fongate, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,

Chéneau et colonne eaux pluviales - cour du logement indépendant du rez-de-chaussée accessible par la rue Balthazar-Dieuqué :

- Rupture partielle du chéneau situé sur le nez de dalle au-dessus de la cour, et fissuration du pied de la descente, avec risque d'infiltration d'eau dans les maçonneries, de déstabilisation des fondations et de chute de matériaux sur les personnes,

Considérant que le rapport susvisé établi en date du 26 novembre 2025 et relatif à cet immeuble préconise les mesures suivantes afin d'assurer la sécurité des occupants et du public :

Dès la notification de l'arrêté :

- Interdiction d'occuper et d'utiliser la chambre de droite depuis le dégagement de desserte du logement du premier étage (donnant sur la rue Fongate),
- Interdiction d'occuper et d'utiliser la chambre de droite depuis le dégagement de desserte du logement du deuxième étage (donnant sur la rue Fongate),

Sous un délai de 24 heures :

- Condamnation physique des accès des deux chambres interdites,

Sous un délai de 14 jours :

- Faire appel à un homme de l'art qualifié pour faire réaliser selon son avis et sous son contrôle la mise en sécurité de la partie du plancher bas du logement du deuxième étage, au niveau de la porte-fenêtre de la chambre de droite depuis le dégagement de desserte (donnant sur la rue Fongate),

Considérant qu'il convient de modifier en conséquence l'arrêté de mise en sécurité n° 2025_03457_VDM, signé en date du 17 septembre 2025, afin d'interdire certain locaux et d'intégrer à la procédure les désordres constructifs et les dysfonctionnements des équipements communs complémentaires constatés,

ARRÊTONS

Article 1

L'article premier de l'arrêté de mise en sécurité n° 2025_03457_VDM, signé en date du 17 septembre 2025, est modifié comme suit :

« L'immeuble sis 25 rue Fongate / 32A rue Balthazar Dieudé - 13006 MARSEILLE 6EME, parcelle cadastrée section 827A, numéro 0132, quartier Préfecture, pour une contenance cadastrale de 1 are et 9 centiares appartient, selon nos informations à ce jour, en toute propriété à [REDACTED] a ou à ses ayants droit, domiciliée 25 rue Fongate - 13006 MARSEILLE

La propriétaire ou ses ayants droit de l'immeuble sis 25 rue Fongate / 32A rue Balthazar Dieudé - 13006 MARSEILLE 6EME, identifiée au sein du présent article doit prendre toutes mesures propres à assurer la sécurité publique et à faire cesser le danger, en faisant réaliser les mesures nécessaires ci-dessous, **sous les délais suivants** à dater de la notification du présent arrêté :

Dès la notification de l'arrêté :

- Interdiction d'occuper et d'utiliser la chambre de droite depuis le dégagement de desserte du logement du premier étage (donnant sur la rue Fongate),
- Interdiction d'occuper et d'utiliser la chambre de droite depuis le dégagement de desserte du logement du deuxième étage (donnant sur la rue Fongate),

Sous un délai de 24 heures :

- Condamnation physique des accès des deux chambres interdites,

Sous un délai de 14 jours :

- Faire appel à un homme de l'art qualifié pour faire réaliser selon son avis et sous son contrôle la mise en sécurité de la partie du plancher bas du logement du deuxième étage, au niveau de la porte-fenêtre de la chambre de droite depuis le dégagement de desserte (donnant sur la rue Fongate), par tout moyen jugé nécessaire,

La propriétaire ou ses ayants droit de l'immeuble sis 25 rue Fongate / 32A rue Balthazar Dieudé - 13006 MARSEILLE 6EME, identifiée au sein du présent article est mise en demeure, **sous un délai maximal de 12 mois à compter de la notification de l'arrêté initial**, de mettre fin durablement à tout danger en réalisant les travaux de réparation définitive 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 ou architecte) 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 :
 - Vérifier l'état des éléments bois et acier constitutifs du plancher haut des caves et engager les travaux de réparation ou de confortement nécessaires,
 - Identifier l'origine des fissurations constatées (sur le mur de la cave à l'ancrage de la poutrelle acier, sur la cloison dans le logement du rez-de-chaussée, en extérieur sur le mur limitrophe avec l'immeuble sis 32 rue Balthazar-Dieudé, et sur la cloison au droit du bac à douche du logement du deuxième étage), et engager les travaux de réparation nécessaires,
 - Assurer la protection contre le risque de chute des personnes dans la véranda du logement du rez-de-chaussée et au niveau de l'escalier d'accès à la cour du logement indépendant du rez-de-chaussée (accessible par la rue Balthazar-Dieudé),
 - Assurer la bonne gestion des eaux pluviales,
 - Reprendre l'étanchéité de la cabine de douche au rez-de-chaussée et au deuxième étage dans les règles de l'art et réparer les ouvrages impactés,
 - Réparer le mur de clôture limitrophe avec l'immeuble sis 32 rue Balthazar-Dieudé et faire cesser le risque de chute de matériaux,
 - Vérifier le bon état des maçonneries constitutives de la corniche en façade sur rue et accessible par le logement du quatrième étage, purger et reprendre les éléments instables,
 - Réparer la partie du plancher impactée au droit de la porte-fenêtre de la chambre de droite du logement du deuxième étage,

- Identifier l'origine des infiltrations d'eaux constatées dans les logements du 1er et 2ème étage au droit des portes-fenêtres des chambres de droite, assurer l'étanchéité 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, garde-corps, etc....).

Si les travaux nécessaires pour remédier au danger rendent temporairement inhabitable l'immeuble sis 25 rue Fongate / 32A rue Balthazar Dieudé - 13006 MARSEILLE 6EME, tout ou partie de celui-ci devra être interdit à toute occupation et utilisation jusqu'à l'achèvement des travaux de réparation définitive suivant le planning prévisionnel de travaux établi par l'homme de l'art missionné.

Article 2

L'article deuxième de l'arrêté de mise en sécurité n° 2025_03457_VDM, signé en date du 17 septembre 2025, est complété comme suit :

« Les deux chambres de droite (depuis le dégagement de desserte et donnant sur la rue Fongate) du premier et du deuxième étage de l'immeuble sis 25 rue Fongate / 32A rue Balthazar Dieudé - 13006 MARSEILLE 6EME sont interdites à toute occupation et utilisation à compter de la notification du présent arrêté. »

Article 3

Les accès aux deux chambres interdites doivent être immédiatement neutralisés par tous les moyens que jugera utiles la propriétaire.

Ces accès seront réservés aux seuls experts et professionnels autorisés et chargés de la mise en sécurité.

Article 4

Si la propriétaire mentionné à l'article 1 ou ses ayants droit, réalise des travaux permettant de mettre fin à l'interdiction d'utilisation et d'occupation des deux chambres, une attestation devra être établie par l'homme de l'art désigné (architecte, ingénieur ou bureau d'études techniques spécialisé) se prononçant sur la parfaite mise en œuvre des actions prescrites par la commune au regard du désordres concerné.

La propriétaire est tenue d'en informer le service Sécurité des Immeubles de la Ville de Marseille pour constat. Le Maire prendra alors acte de la réalisation des travaux prescrits par l'article 1 du présent arrêté.

La mainlevée ne sera prononcée qu'après réalisation des travaux mettant fin durablement à tout danger, préconisés dans un rapport établi par un homme de l'art, qui devra attester de leur parfaite exécution.

Le cas échéant, si les mesures n'ont pas mis fin durablement au danger, le Maire poursuit la procédure dans les conditions prévues à l'article L511-10 du Code de la construction et de l'habitation.

Article 5

Pour appliquer les interdictions prévues aux articles 2 et 3 du présent arrêté, la Ville de Marseille pourra recourir en tant que besoin, au concours de la force publique, ainsi que pour toutes visites jugées utiles.

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 6

Les autres dispositions de l'arrêté de mise en sécurité n° 2025_03457_VDM, signé en date du 17 septembre 2025, restent inchangées.

Article 7

Le présent arrêté sera notifié sous pli contre signature ou par tout autre moyen conférant date certaine à la réception, à la propriétaire de l'immeuble telle que mentionnée dans l'article 1 du présent arrêté. Celle-ci le transmettra, aux ayants droit éventuels, **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

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 : 22/12/2025

Qualité : Patrick AMICO