

Arrêté N° 2026 01019 VDM

**SDI 25/0713 – ARRÊTÉ PORTANT MODIFICATION DE L'ARRÊTÉ DE MISE EN SÉCURITÉ
N°2025 03547 VDM - LA MAZENODE - BÂTIMENT X - 359 BOULEVARD MIREILLE LAUZE -
13011 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_03547_VDM, signé en date du 2 octobre 2025, prescrivant des mesures définitives permettant de mettre fin à tout danger dans le bâtiment X de la copropriété LA MAZENODE sise 359 boulevard Mireille Lauze - 13011 MARSEILLE 11EME,

Vu le rapport de visite complémentaire dûment établi par les services de la ville de Marseille en date du 17 février 2026, portant sur l'évolution des désordres supplémentaires susceptibles d'entraîner un risque pour le public dans le bâtiment X de la copropriété LA MAZENODE, sise 359 boulevard Mireille Lauze - 13011 MARSEILLE 11EME,

Considérant que la copropriété LA MAZENODE sise 359 boulevard Mireille Lauze - 13011 MARSEILLE 11EME, parcelle cadastrée section 866M, numéro 0123, quartier la Pomme, pour une contenance cadastrale de 47 hectares, 1 are et 98 centiares, appartient, selon nos informations à ce jour, au syndicat des copropriétaires ou à ses ayants droit,

Considérant que les désordres relevés ne concernent que le **bâtiment X** au sein de la copropriété,

Considérant que le représentant du syndicat des copropriétaires du bâtiment X est pris en la personne de [REDACTED] administrateur provisoire, domiciliée [REDACTED]
— [REDACTED] —

Considérant que les désordres suivants relevés lors de la visite du Bataillon des Marins Pompiers de Marseille en juin 2020 n'ont pas été pris en compte dans l'arrêté de mise en sécurité n° 2025_03547_VDM signé en date du 2 octobre 2025 :

Équipements communs de sécurité incendie :

- Absence d'extincteur dans le parc de stationnement,
- Absence de dispositif de désenfumage du parc de stationnement,

Considérant que lors de la visite technique complémentaire des services de la Ville de Marseille en date du 17 février 2026, l'évolution des désordres complémentaires suivants a été constatée :

Plancher haut du garage C en sous-sol et sous-face de la terrasse non étanchée :

- Infiltrations d'eau de pluie actives et aggravation de la carbonatation des poutrelles en béton armé (plancher hourdis), certains profilés métalliques étant à nu, et certains hourdis éclatés, avec risque de rupture du plancher, de chute de matériaux sur les personnes, et de chutes de personnes,

Réseaux humides - Garage C :

- Fuite active d'une descente des eaux usées, avec risque de dégradation du plancher traversé par la canalisation, et risque de chute de matériaux sur les personnes,

Électricité - Couloir d'accès aux logements :

- Pièces métalliques visibles et accessibles, branchements anarchiques, défauts de fixation et absence de protection des ouvrages électriques, avec risque d'électrisation des personnes, de court-circuit et de départ d'incendie,

Considérant la Fiche Anomalie Prévention – Prévision – Opération, établie par le bataillon des Marins Pompiers de Marseille, en date du 6 mars 2026, et transmise au syndic de l'immeuble, établissant les observations suivantes à propos du bâtiment X :

- Locaux commerciaux transformés en de multiples appartements (environ 50), les seuls ouvrants sur l'extérieur étant des fenêtres de toit,
- L'ensemble des plafonds est fragilisé par des infiltrations d'eau,
- Parking C : présence d'étais sur l'ensemble de la surface du parking,
- Les issues de secours dans les parkings ont été condamnées,
- Parkings non communicants mais propagation des fumées possible par de multiples trous au niveau des planchers,
- Multiples soupiraux de destination inconnue augmentant le risque de propagation des fumées,

Considérant qu'il convient de modifier en conséquence l'arrêté de mise en sécurité n° 2025_03547_VDM, signé en date du 2 octobre 2025,

ARRÊTONS

Article 1

L'article premier de l'arrêté de mise en sécurité n°2025_03547_VDM signé en date du 2 octobre 2025 est modifié comme suit :

« **Le bâtiment X de la copropriété LA MAZENODE** sise 359 boulevard Mireille Lauze - 13011 MARSEILLE 11EME, parcelle cadastrée section 866M, numéro 0123, quartier la Pomme pour une contenance cadastrale de 47 hectares, 1 are et 98 centiares, appartient, selon nos informations à ce jour, au syndicat de

copropriétaires dénommé SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES du bâtiment X de la copropriété sise 359 boulevard Mireille Lauze - 13011 MARSEILLE 11EME, personne morale créée par l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, ayant son siège 359 boulevard Mireille Lauze - 13011 MARSEILLE 11EME.

Le syndicat de copropriétaires est représenté par [REDACTED], administrateur provisoire, domiciliée [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.

Les copropriétaires ou leurs ayants droit du bâtiment X de la copropriété LA MAZENODE sise 359 boulevard Mireille Lauze - 13011 MARSEILLE 11EME, identifiés au sein du présent article, sont mis en demeure, **sous un délai maximal de 18 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** :

- 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 définitive 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, dont notamment :
 - Réparer les ouvrages dégradés par la carbonatation et la corrosion dans le garage C,
 - Réparer les ouvrages dégradés du mur extérieur en façade sud du garage C,
 - Vérifier l'étanchéité de la terrasse au rez-de-chaussée et de la toiture terrasse du bâtiment X, et engager les travaux de réparation nécessaires,
 - Assurer la bonne gestion des eaux pluviales dans le bâtiment X,
 - Vérifier l'état des réseaux humides communs du bâtiment X et réparer les ouvrages défectueux et impactés,
 - Vérifier l'état des installations électriques des communs du bâtiment X et réparer les désordres constatés, notamment faire vérifier les prises de terre afin de s'assurer que les courants de défaut s'écoulent dans la terre sans que la tension de contact ne dépasse les 50 volts, assurer la protection des installations électriques,
 - Assurer l'installation de blocs autonomes d'éclairage de sécurité (BAES) et de plans d'évacuations et d'interventions dans le bâtiment X et dans les garages,
 - S'assurer de la conformité des issues de secours dans le bâtiment X (y compris dans les garages en sous-sol dont les issues sont murées ou bloquées),
 - Installer des extincteurs dans les garages et les maintenir en état de fonctionnement,

- Étudier la possibilité de désenfumer de chaque niveau du parc de stationnement,
- Rétablir l'éclairage normal dans l'ensemble des parties communes dans le bâtiment X,
- 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....).

Si les travaux nécessaires pour remédier au danger rendent temporairement inhabitable le **bâtiment X** de la copropriété sise 359 boulevard Mireille Lauze - 13011 MARSEILLE 11EME, 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.

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 nécessaires auprès des copropriétaires et des 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 2

L'article suivant est ajouté à l'arrêté de mise en sécurité n° 2025_03547_VDM, signé en date du 2 octobre 2025, comme suit :

« L'espace situé à l'extrémité sud des garages C (en sous-sol) du bâtiment X de la copropriété sise 359 boulevard Mireille Lauze - 13011 MARSEILLE 11EME, au droit de la terrasse mal étanchée, concerné par un étaieement déjà en place, et délimité conformément aux schémas de l'annexe 1 du présent arrêté, est interdit 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 ».

Article 3

L'article suivant est ajouté à l'arrêté de mise en sécurité n° 2025_03547_VDM, signé en date du 2 octobre 2025, comme suit :

« Les accès à l'espace délimité interdit doivent être immédiatement neutralisés par tous les moyens que jugeront utiles les copropriétaires.

Ces accès seront réservés aux seuls experts et professionnels autorisés et chargés des travaux de réparation définitifs. ».

Article 4

Les autres dispositions de l'arrêté de mise en sécurité n° 2025_03547_VDM, signé en date du 2 octobre 2025, restent inchangées.

Article 5

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'aux occupants.**

Article 6

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

Article 7

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 8

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 9

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 : 25/03/2026

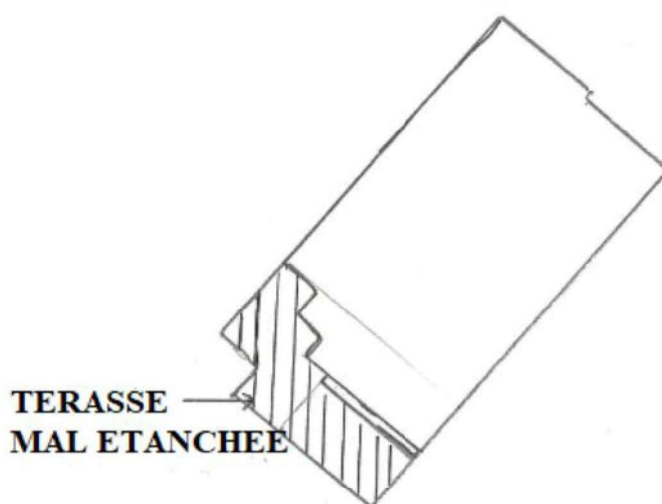
Qualité : Patrick AMICO

ANNEXE 1**ESPACES INTERDITS D'OCCUPATION ET D'UTILISATION**

359 boulevard Mireille Lauze - 13011 MARSEILLE

Bâtiment X

L'espace délimité selon les schémas ci-dessous, situé à l'extrémité sud des garages C du Bâtiment X (en sous-sol), au droit de la terrasse mal étanchée, et concerné par un étaieement déjà en place, est interdit à toute occupation et utilisation.

BATIMENT X**BATIMENT X - GARAGE C**