

Le Maire

Arrêté N° 2025 04689 VDM

SDI 23/0799 - ARRÊTÉ DE MISE EN SÉCURITÉ - 38 RUE FLÉGIER 13001 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° 2023_02288_VDM, signé en date du 11 juillet 2023, interdisant pour raison de sécurité l'occupation et l'utilisation des appartements des premier, deuxième et dernier étages de l'immeuble sis 38 / 40 rue Flégier - 13001 MARSEILLE 1ER,

Vu la facture d'étalement, en date du 28 août 2023, émise par [REDACTED], étalement mis en place pour sécuriser le plafond de l'appartement du 1^{er} étage de l'immeuble sis 38 / 40 rue Flégier - 13001 MARSEILLE 1ER,

Vu le rapport du bureau d'études techniques [REDACTED] établi en date du 21 septembre 2023,

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 12 avril 2025 et le 23 avril 2025 aux propriétaires indivisaires ou à leurs ayants droit, faisant état des désordres affectant l'immeuble sis 38 / 40 rue Flégier - 13001 MARSEILLE 1ER,

Vu le rapport de visite dûment établi par les services de la Ville de Marseille en date du 11 mars 2025 et notifié les 12 avril 2025 et 23 avril 2025 aux propriétaires indivisaires ou à leurs ayants droit portant sur les désordres constructifs et les dysfonctionnements des équipements communs susceptibles d'entraîner un risque pour le public dans l'immeuble sis 38 / 40 rue Flégier - 13001 MARSEILLE 1ER,

Vu l'attestation de vérification de mise en sécurité provisoire concernant l'étalement de la première volée d'escalier, rédigée par Monsieur [REDACTED] ingénieur, du bureau d'études techniques [REDACTED] en date du 10 mars 2025,

Vu l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 11 mars 2025,

Vu l'attestation de vérification de mise en sécurité provisoire concernant l'étalement du plancher haut du premier étage, rédigée par Monsieur [REDACTED] ingénieur, du bureau d'études techniques [REDACTED] en date du 23 octobre 2025,

Considérant l'immeuble sis 38 / 40 rue Flégier - 13001 MARSEILLE 1ER, parcelle cadastrée section 802B, numéro 0063, quartier Chapitre, pour une contenance cadastrale de 2 ares et 36 centiares, appartenant, selon nos informations à ce jour, en indivision à [REDACTED]

Considérant la facture d'étalement mis en place pour sécuriser le plafond de l'appartement du 1^{er} étage, établie le 28 août 2023 par la société [REDACTED],

Considérant le rapport du bureau d'études techniques [REDACTED] en date du 21 septembre 2023,

Considérant l'attestation de vérification de mise en sécurité provisoire concernant l'étalement de la première volée d'escalier et rédigée en date du 10 mars 2025 par [REDACTED] ingénieur, du bureau d'études techniques [REDACTED]

Considérant l'attestation de vérification de mise en sécurité provisoire concernant l'étalement du plancher haut du premier étage et rédigée en date du 23 octobre 2025 par [REDACTED]

Considérant que, lors des visites techniques en date du 6 juillet 2023, et des 3 et 6 mars 2025, les désordres constructifs et dysfonctionnements des équipements communs suivants ont été constatés :

Appartement du 1^{er} étage :

- Carbonisation des enfustages et des poutraisons du plancher haut dans la buanderie et dans l'entrée de l'appartement, autour de la gaine technique intérieure, avec risque d'affaissement de plancher autour de la trémie et de chute de personnes,
- Effondrement des cloisons de briques autour de la gaine technique et dans le séjour avec risque de chute de matériaux supplémentaires sur les personnes,

Appartement du 4^e étage à droite :

- Dégradation des enfustages du plancher haut et traces d'infiltration d'eau, avec risque de chute de matériaux et de chute de personnes,

Appartement du 5^e étage à droite sous les combles :

- Absence de fenêtres de toit dans l'ouverture prévue, dégradation du plafond périphérique par infiltrations d'eau, avec risque de dégradation de la structure et de chute de matériaux sur les personnes,

Appartement du 5^e étage à gauche sous les combles :

- Souplesse importante du plancher bas dans la salle d'eau, avec risque de chute de personnes,
- Dégradation des plaques de plâtre du faux-plafond et morceaux en suspension, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,
- Fissuration de la maçonnerie en pied de mur donnant sur la terrasse, et absence de fixation du gond bas du volet, avec risque d'infiltration d'eau, de fragilisation de la structure et de chute de matériaux sur la voie publique et sur les personnes,

Cage d'escalier :

- Effondrement d'une marche et fuite active avec dégradation des enfustages de la première volée d'escalier, engendrant un risque de chute de personnes,

Réseaux humides :

- Fuite d'eau active du réseau commun d'évacuation des eaux usées dans les caves avec risque d'altération de la structure et de chute de matériaux sur les personnes,

Électricité :

- Câbles électriques à nu dans les caves et dans la cage d'escalier avec risque d'électrisation des personnes,

Considérant que l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, transmis en date du 11 mars 2025, mentionne la nécessité que le diagnostic et les travaux soient réalisés et suivis par un architecte et/ou un bureau d'étude compétents dans la restauration du bâti ancien patrimonial et qu'il se tient à la disposition du maître d'ouvrage et de la Ville de Marseille pour accompagner les travaux de réparations à effectuer conformément au règlement du site patrimonial remarquable,

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

L'immeuble sis 38 / 40 rue Flégier - 13001 MARSEILLE 1ER, parcelle cadastrée section 802B, numéro 0063, quartier Chapitre, pour une contenance cadastrale de 2 ares et 36 centiares, appartient, selon nos informations à ce jour, en indivision à

Les propriétaires indivisaires ou leurs ayants droit de l'immeuble sis 38 / 40 rue Flégier - 13001 MARSEILLE 1ER, identifiés au sein du présent article, sont mis en demeure, **sous un délai maximal de 12 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, 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 :
 - Réparer les fuites d'eau constatées en caves,
 - Identifier l'origine des infiltrations d'eau visibles dans la cage d'escalier et sur le plancher haut du 4^e étage, les faire cesser et réparer les ouvrages endommagés,
 - Faire vérifier l'état de conservation des planchers haut des 1^{er} et 4^e étages et procéder aux réparations nécessaires,
 - Purger et reprendre les cloisons menaçantes au 1^{er} étage,
 - Purger et reprendre si nécessaire les parties de plafonds dégradées au 5^e étage,
 - Remplacer la fenêtre de toiture manquante et réparer les ouvrages dégradés alentours,
 - Réparer le pied de mur donnant sur la terrasse du 5ème étage à gauche et fixer le volet,
 - Réparer la marche effondrée de la première volée de l'escalier,
 - Faire vérifier l'état des installations électriques des communs de l'immeuble et réparer les désordres constatés,
- 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....).

Article 2

Les appartements des premier, deuxième et dernier étages de l'immeuble sis 38 / 40 rue Flégier - 13001 MARSEILLE 1ER, concerné par l'arrêté de mise en sécurité – procédure urgente n° 2023_02288_VDM, signé en date du 11 juillet 2023, restent interdits à toute occupation et utilisation jusqu'à la notification de la mainlevée du présent arrêté de mise en sécurité.

Le représentant légal de l'immeuble tel que mentionné plus haut doit s'assurer de la neutralisation des fluides alimentant les locaux interdits (eau, gaz, électricité) en faisant les démarches nécessaires auprès des opérateurs concernés.

Article 3

Les accès aux premier, deuxième et dernier étages interdits doivent rester neutralisés par tous les moyens que jugeront utiles les propriétaires indivisaires.

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

Article 4

Si les travaux nécessaires pour remédier au danger rendent temporairement inhabitable tout ou partie de l'immeuble sis 38 / 40 rue Flégier - 13001 MARSEILLE 1ER, tout ou partie de celui-ci pourra 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, 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 construction et d'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.

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 opérateurs concernés.

Si les travaux à réaliser se situent aux abords ou impactent directement ces 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 5

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

Article 6

Le cas échéant, les propriétaires indivisaires doivent informer la Direction du logement et de la lutte contre l'habitat indigne, sise 13 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE (courriel : suivi-hebergement@marseille.fr), 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 les propriétaires indivisaires mentionnés à l'article 1 ou leurs 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 des propriétaires indivisaires défaillants 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 des propriétaires indivisaires défaillants.

La créance résultant de ces travaux est récupérable comme en matière de contributions directes.

Si les études et/ou l'exécution des travaux d'office font apparaître l'incompatibilité d'exécution des travaux en site occupé, tout ou partie de l'immeuble sera alors interdit d'occupation et d'utilisation. Les personnes mentionnées à l'article 1 seront tenues d'assurer l'hébergement provisoire décent tel qu'indiqué dans l'article 7 du présent arrêté.

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, aux propriétaires indivisaires de l'immeuble tels que mentionnés dans l'article 1 du présent arrêté. Ceux-ci le transmettront 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, 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.

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 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.

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 : 19/12/2025

Qualité : Patrick AMICO