

Arrêté N° 2025 04123 VDM

SDI 22/0176 - ARRÊTÉ DE MISE EN SÉCURITÉ – 4 RUE DELUI - 13002 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° 2022_00844_VDM, signé en date du 28 mars 2022, interdisant pour raison de sécurité l'occupation et l'utilisation de l'immeuble sis 4 rue Delui - 13002 MARSEILLE 2EME,

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 8 juillet 2025 à [REDACTED] faisant état des désordres constructifs et des dysfonctionnement des équipements communs affectant l'immeuble sis 4 rue Delui - 13002 MARSEILLE 2EME,

Vu le rapport de visite dûment établi par les services de la Ville de Marseille en date du 20 mai 2025 et notifié le 8 juillet 2025 à [REDACTED], propriétaire de l'immeuble, portant sur les désordres constructifs et des dysfonctionnement des équipements communs susceptibles d'entraîner un risque pour le public dans l'immeuble sis 4 rue Delui - 13002 MARSEILLE 2EME,

Vu l'attestation établie en date du 8 juillet 2022 par [REDACTED]

Vu l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 12 juillet 2025,

Considérant l'immeuble sis 4 rue Delui - 13002 MARSEILLE 2EME, parcelle cadastrée section 808D, numéro 0323, quartier Les Grands Carmes, pour une contenance cadastrale de 2 ares et 53 centiares, appartenant, selon nos informations à ce jour, en toute propriété à [REDACTED]

Considérant que les désordres constructifs listés dans l'arrêté de mise en sécurité – procédure urgente n° 2022_00844_VDM, signé en date du 28 mars 2022, ont entraîné l'interdiction d'utilisation et d'occupation de l'ensemble de l'immeuble sis 4 rue Delui - 13002 MARSEILLE 2EME,

Considérant que la visite des services municipaux, en date du 20 mai 2025, a permis de constater la réalisation partielle des travaux de mise en sécurité d'urgence,

Considérant que les travaux de mise en sécurité provisoires ont été dûment attestés en date du 8 juillet 2022 par [REDACTED]

Considérant que ces travaux ne permettent pas la réintégration des appartements de l'immeuble, 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, lors de la visite technique en date du 20 mai 2025, les désordres constructifs et dysfonctionnements des équipements communs suivants ont été constatés :

Façade Nord donnant sur la cour - jonction avec l'immeuble sis 8 rue Guintrand :

- Fissure verticale visible depuis l'intérieur du bâtiment, associée à une ouverture du sol de la cour en pied de façade, laissant les fondations non protégées des eaux de ruissellement, avec risque de fragilisation de la structure et de chute de matériaux sur les personnes,

Rez-de-chaussée :

- Nombreuses traces d'infiltrations sur les murs et au plafond dans le petit local (appentis avec toiture en plaques de fibrociment) où se situe l'accès au bâtiment, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,
- Déformation et défaut de planéité du plancher bas, associée à un sondage indiquant une faible épaisseur de dalle et la présence de cavités sous celle-ci, avec risque de rupture partielle du plancher bas, de chute de personne et de chute de matériaux sur les personnes,
- Traces d'infiltrations et d'humidité sur le mur mitoyen avec l'immeuble sis 6 rue Guintrand (visibles sous l'escalier menant au premier étage), avec risque d'altération de la capacité de portance du mur et de chute de matériaux sur les personnes,

Coursives donnant sur la cour – tous les niveaux :

- Fissuration et éclatement des bétons sur le ressaut du nez de la dalle, au niveau des ancrages des barreaux de garde-corps, associée au descellement ponctuel des barreaux de garde-corps, avec risque de chute de personnes et de chute de matériaux sur les personnes,

Charpente, combles, toiture :

- Traces d'humidité et d'attaque xylophage sur les fermes et pannes de charpente, dégradation des arases des murs de façade et jour visible, avec un risque d'infiltration d'eau et de chute de matériaux sur les personnes,

- Éclatement d'hourdis en briques en sous-face du débord de toiture (visible sur la coursiève en troisième étage) laissant des fers d'armature ponctuellement apparents, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,

Réseaux humides - Rez-de-chaussée et troisième étage :

- Présence d'une fuite en goutte-à-goutte située à proximité des anciennes toilettes en coursiève, avec risque de dégradation des structures et de chute de matériaux sur les personnes,

Eaux pluviales - Façade nord donnant sur la cour - jonction avec le 8 rue Guinrand :

- Déformation et dégradation de la gouttière associées à une chute des eaux de pluie en goutte-à-goutte au milieu de la section de la gouttière, avec risque de fragilisation de la structure et de chute de matériaux sur les personnes,

Considérant que l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, transmis en date du 12 juillet 2025, recommande fortement le recours à des hommes de l'art (architecte du patrimoine et/ou bureau d'étude spécialisé dans les structures du bâti ancien) pour établir les préconisations concernant cet immeuble,

Considérant, que le propriétaire n'a 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 4 rue Delui - 13002 MARSEILLE 2EME, parcelle cadastrée section 808D, numéro 0323, quartier Les Grands Carmes, pour une contenance cadastrale de 2 ares et 53 centiares appartient, selon nos informations à ce jour, en toute propriété à [REDACTED]

Le propriétaire ou ses ayants droit de l'immeuble sis 4 rue Delui - 13002 MARSEILLE 2EME, identifié au sein du présent article, est 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, etc) 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 :
 - Identifier l'origine de la fissure constatée sur le mur de façade nord (donnant sur la cour) et engager les travaux de réparation nécessaires, ainsi que le traitement du pied de façade,

- Identifier les origines des infiltrations d'eau constatées dans le petit local par lequel l'accès au bâtiment se fait, sous l'escalier menant au premier étage, ainsi qu'à proximité des anciennes toilettes en coursive, les faire cesser et réparer les ouvrages endommagés,
- Vérifier l'état du plancher bas du rez-de-chaussée, et engager les travaux de reprises nécessaires,
- Vérifier l'état de la dalle des coursives donnant sur la cour, et engager les travaux de réparation nécessaires,
- Faire vérifier l'état de la toiture (débords, combles, charpente, couverture, étanchéité...) et engager les travaux de réparation nécessaires,
- Assurer la bonne gestion des eaux pluviales,
- 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

L'ensemble de l'immeuble sis 4 rue Delui - 13002 MARSEILLE 2EME et concerné par l'arrêté de mise en sécurité – procédure urgent n° 2022_00844_VDM, signé en date du 28 mars 2022, reste interdit 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 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.

Les occupants des locaux interdits d'occupation et d'utilisation devront s'assurer de la neutralisation des fluides en se renseignant auprès de leur fournisseur des conditions éventuelles de suspension de leur contrat, en ce qui concerne l'électricité et le gaz, et par la fermeture manuelle de l'arrivée d'eau.

Il est possible que le compteur électrique et/ou le disjoncteur, sous la responsabilité du gestionnaire du réseau public de distribution d'électricité, Enedis, soient situés à l'intérieur des locaux interdits d'occupation et d'utilisation. 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-cmc-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-cmc-arrete-peril@cncdis.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 3

Les accès à l'immeuble interdit doivent rester 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 (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 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, 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**.

Patrick AMICO

Monsieur l'Adjoint en charge de la
politique du logement et de la lutte contre
l'habitat indigne

le :

Signé électroniquement par : Eric MERY

Date de signature : 05/11/2025

Qualité : Eric MERY par délégation de Patrick AMICO

