

Arrêté N° 2026 01435 VDM

SDI 18/0296 - ARRÊTÉ DE MISE EN SÉCURITÉ - 72 RUE D'AUBAGNE - 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° 2026_01146_VDM du 15 avril 2026, portant délégation de fonctions à Madame Audrey GARINO, adjointe au Maire en charge du logement, de l'hébergement et de la lutte contre l'habitat indigne,

Vu l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France signé en date du 26 janvier 2026,

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 10 février 2026 à la société [REDACTED], faisant état des désordres affectant l'immeuble sis 72 rue d'Aubagne – 13001 MARSEILLE 1ER,

Vu le rapport de visite dûment établi par les services de la Ville de Marseille en date du 23 décembre 2025 et notifié le 10 février 2026 à la société [REDACTED], portant sur les désordres constructifs et les dysfonctionnements des équipements communs susceptibles d'entraîner un risque pour les personnes dans l'immeuble sis 72 rue d'Aubagne - 13001 MARSEILLE 1ER,

Considérant l'immeuble sis 72 rue d'Aubagne - 13001 MARSEILLE 1ER, parcelle cadastrée section 803B, numéro 0236, quartier Noailles, pour une contenance cadastrale de 1 are et 15 centiares, appartenant, selon nos informations à ce jour, en toute propriété à la société civile immobilière SCI [REDACTED] ou à ses ayants droit, et domiciliée 72 rue d'Aubagne - 13001 MARSEILLE 1ER,

Considérant que le gestionnaire de l'immeuble est pris en la personne de la société [REDACTED]

Considérant que, lors de la visite technique en date du 22 décembre 2025, les désordres constructifs et dysfonctionnements des équipements communs suivants ont été constatés :

Façades :

- Noircissements des modénatures (corniches, bandeaux) et présence de mousses végétales en façade sur rue, avec risque de dégradation des maçonneries et de chute de matériaux sur la voie publique,
- Dégradation ou absence des volets bois, fissurations et éclatement de maçonnerie autour des gonds et des butées des fenêtres sur rue et sur cour, avec risque de chute de matériaux sur la voie publique, sur la cour arrière et sur les personnes,

Logement du 4ème étage sur rue :

- Traces d'infiltration visibles sur le linteau d'une des fenêtres sur rue, avec suspicion d'infiltration d'eau depuis la corniche d'attique, et risque de chute de matériaux sur la voie publique et sur les personnes,

Cage d'escalier :

- Tomettes absentes ou cassées sur certaines marches avec risque de chute de personnes,
- Traces d'infiltrations d'eau au droit de la salle d'eau du logement du 5ème étage en attique, visibles depuis la cage d'escalier et au plafond du quatrième étage, avec risque de fragilisation de la structure du plancher et risque de chute de matériaux sur les personnes,

Plancher haut local commercial - rez-de-chaussée :

- Corrosion avancée et feuilletage des aciers des voûtains, associée à des traces d'infiltration d'eau, avec risque de dégradation du plancher haut, de chute de matériaux sur les personnes et de chute de personnes,

Caves, fondations :

- Corrosion avancée et feuilletage des aciers des voûtains avec risque de dégradation du plancher haut, de chute de matériaux sur les personnes et de chute de personnes,
- Destructuration et ouvertures partielles des voûtains en briques donnant sur l'entrée de l'immeuble, présence d'un étai non attesté à ce jour et d'un revêtement provisoire avec risque de chute de matériaux sur les personnes et de chute de personnes,

Réseaux humides :

- Présence de pousses de végétation dans la gouttière, visiblement obstruée, de la toiture de la terrasse au 2ème étage côté façade arrière, avec risque de dégradation de la structure de l'auvent,
- Trace d'infiltration autour d'un réseau vertical au droit de la façade arrière côté cour et du local commercial au rez-de-chaussée, avec risque de dégradation du plancher haut du local commercial du rez-de-chaussée,

Considérant que l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, transmis en date du 26 janvier 2026, mentionne la recommandation de recourir 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 et rappelle que tous travaux de réfection de couverture, de remise en état des façades et des menuiseries seront soumis à déclaration préalable. Les préconisations techniques devront intégrer la protection des éléments de modénature, décors, gypseries, tomettes, escalier et ferronneries anciennes qui font le caractère du bâti ancien marseillais.

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 72 rue d'Aubagne - 13001 MARSEILLE 1ER, parcelle cadastrée section 803B, numéro 0236, quartier Noailles, pour une contenance cadastrale de 1 are et 15 centiares, appartient, selon nos informations à ce jour, en toute propriété à la société civile immobilière [REDACTED]

Le propriétaire ou ses ayants droit de l'immeuble sis 72 rue d'Aubagne - 13001 MARSEILLE 1ER, identifié au sein du présent article, est mis en demeure, **sous un délai maximal de 8 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 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, dans les règles de l'art et sans accroître la vulnérabilité du bâti au risque incendie, portant notamment sur les points suivants :
 - Réparer ou remplacer les volets dégradés ou absents et réparer les maçonneries dégradées en façade sur rue et sur cour,
 - Identifier l'origine des infiltrations d'eau constatées en linteau de fenêtre au 4ème étage côté façade sur rue, au plafond du logement au 4ème sur rue et dans la cage d'escalier, et en plancher haut du local commercial sous la cour arrière, les faire cesser et réparer les ouvrages endommagés,
 - Vérifier les plancher haut en structure voûtains et poutrelles métalliques du local commercial et des caves et réparer les désordres constatés,
 - Remplacer les tomettes dégradées ou absentes dans la cage d'escalier,
 - Faire vérifier l'état des réseaux humides communs de l'immeuble et réparer les ouvrages impactés ou défectueux,
 - Faire vérifier l'état de la toiture (combles, charpente, couverture, étanchéité...) et engager les travaux de réparation nécessaires,
 - Assurer la bonne gestion des eaux pluviales,
 - Assurer la ventilation et/ou la bonne aération des caves et réparer les ouvrages dégradés,
- 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

Si les travaux nécessaires pour remédier au danger rendent temporairement inhabitable tout ou partie de l'immeuble sis 72 rue d'Aubagne - 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 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.

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 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 3

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

Article 4

En cas de travaux rendant inhabitable tout ou partie de l'immeuble, 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 5

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 6

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 7

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.

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 2 du présent arrêté.

Article 8

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 9

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

Article 11 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 12 Le présent arrêté sera transmis au Préfet du département des Bouches-du-Rhône, au Président 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 13 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 14 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 15 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.

Audrey GARINO

Madame l'Adjointe en charge du logement,
de l'hébergement et de la lutte contre
l'habitat indigne.

Signé le : 6 mai 2026