

Le Maire

Arrêté N° 2026_00006_VDM

SDI 19/0317 - ARRÊTÉ DE MISE EN SÉCURITÉ - 23 PLACE JEAN JAURÈS - 13005 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'avis de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 28 octobre 2025,

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 6 octobre 2025 au syndic, [REDACTED] faisant état des désordres affectant l'immeuble sis 23 place Jean Jaurès - 13005 MARSEILLE 5EME,

Vu le rapport de visite dûment établi par les services de la Ville de Marseille en date du 1^{er} octobre 2025 et notifié le 6 octobre 2025 au syndic, [REDACTED] portant sur les désordres constructifs et dysfonctionnements des équipements communs susceptibles d'entraîner un risque pour les personnes dans l'immeuble sis 23 place Jean Jaurès - 13005 MARSEILLE 5EME,

Vu l'arrêté de mise en sécurité – procédure urgente n° 2025_02829_VDM, signé en date du 25 juillet 2025, et interdisant l'occupation et l'utilisation des logements des 4^e et 5^e étages,

Considérant l'immeuble sis 23 place Jean Jaurès - 13005 MARSEILLE 5EME, parcelle cadastrée section 820H, numéro 0031, quartier Le Camas, pour une contenance cadastrale de 1 are et 2 centiares, appartenant, selon nos informations à ce jour, au syndicat des copropriétaires ou à ses ayants droit,

Considérant que le syndicat des copropriétaires de l'immeuble est représenté par le cabinet [REDACTED]

Considérant que les désordres constructifs listés dans l'arrêté de mise en sécurité – procédure urgente n° 2025_02829_VDM, signé en date du 25 juillet 2025, ont entraîné l'évacuation des occupants des logements des 4ème et 5ème étages,

Considérant que les travaux de mise en sécurité provisoire n'ont été réalisés que partiellement et n'ont pas été attestés par un homme de l'art,

Considérant que ces travaux ne permettent pas la réintégration des appartements des 4ème et 5ème étages 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 des visites techniques en date du 19 août et du 10 septembre 2025, les désordres constructifs et dysfonctionnements des équipements communs suivants ont été constatés :

Façade côté place :

- Fissurations verticales des linteaux des fenêtres de la travée gauche, avec risque de chute de matériaux sur la voie publique et sur les personnes,
- Éclat sur l'appui de fenêtre à droite au 2ème étage, avec risque de chute de matériaux sur la voie publique et sur les personnes,
- Fissures en sous-face du balcon du 1^{er} étage, avec risque de fragilisation de la structure, et chute de matériaux sur la voie publique et sur les personnes,

Façade sur rue Horace Bertin :

- Fissure verticale en angle sur toute la hauteur du bâtiment, avec risque de fragilisation de la structure et de chute de matériaux sur la voie publique et sur les personnes,

Murs/cloisons - Local commercial :

- Fissures sur les faces intérieures des murs de façade côté rue Horace Bertin, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,
- Fissures sur les cloisons, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,

Planchers, poutres :

Local professionnel :

- Jeu entre le plancher bas du rez-de-chaussée et le mur mitoyen du n°3 rue Horace Bertin, avec risque de fragilisation de la structure et de chute de matériaux sur les personnes,
- Affaissement ponctuel du plancher bas de la pièce à gauche côté place au 1^{er} étage, avec risque de fragilisation de la structure et de chute de personnes,
- Affaissement ponctuel du plancher bas de la pièce à droite au 1^{er} étage, côté rue Horace Bertin, avec risque de fragilisation de la structure et de chute de personnes,

Logement du 3ème étage :

- Poutre en bois fendue sur le plancher haut, avec risque de fragilisation de la structure et de chute de matériaux sur les personnes,

Logement du 4ème étage :

- Larges traces d'infiltration sur les éléments en bois du plancher haut, avec risque de fragilisation de la structure et de chute de matériaux sur les personnes,

Logement du 5ème étage :

- Souplesse excessive et défaut de planéité du plancher bas du logement, avec risque de fragilisation de la structure et de chute de personnes,

Toiture :

Logement du 5ème étage :

- Panne de charpente fendue, avec risque de fragilisation de la couverture et de chute de matériaux sur les personnes,
- Panne fléchie sur sa longueur, avec risque de fragilisation de la couverture et de chute de matériaux sur les personnes,
- Présence d'une terrasse rapportée, avec structure du plancher dégradée, reposant sur la toiture du 4ème étage, avec risque de fragilisation de la structure et de chute de matériaux sur la voie publique et sur les personnes,

Logement du 4ème étage :

- Tuiles cassées et présence de débris de tuiles sur la couverture (sur le versant côté façade arrière), avec risque de chute de matériaux sur les personnes,
- Traces d'infiltration sur les plafonds et les bois de charpente, avec risque de fragilisation de la structure et de chute de matériaux sur les personnes,
- Présence d'un poteau support de la terrasse rapportée du 5ème étage reposant sur la toiture du 4ème étage, avec risque de fragilisation de la structure et de chute de matériaux sur les personnes et sur la voie publique,

Combles :

- Présence d'encombrants dans les combles du versant du 4ème étage, côté façade arrière, avec risque de fragilisation de la structure et de chute de matériaux sur les personnes,

Réseaux humides :

- Gouttières déformées, présence de pousses de végétation et traces de ruissellement des eaux pluviales sur la corniche, avec risque de dégradation du mur de façade et de chute de matériaux sur les personnes,

Considérant que l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, transmis en date du 28 octobre 2025, recommande 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, et précise que 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 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 23 place Jean Jaurès - 13005 MARSEILLE 5EME, parcelle cadastrée section 820H, numéro 0031, quartier Le Camas, pour une contenance cadastrale de 1 are et 2 centiares appartient, selon nos informations à ce jour, au syndicat de copropriétaires dénommé SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE sis 23 place Jean Jaurès - 13005 MARSEILLE 5EME, personne morale créée par l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, ayant son siège 23 place Jean Jaurès - 13005 MARSEILLE 5EME.

Le syndicat de copropriétaires est représenté par son syndic en exercice, le cabinet

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 cité ci-dessus.

Les copropriétaires, ou leurs ayants droit, de l'immeuble sis 23 place Jean Jaurès - 13005 MARSEILLE 5EME, 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 ou architecte) afin de **réaliser un diagnostic** des désordres précédemment constatés, et **établir les préconisations techniques** nécessaires aux travaux de réparation pérennes ou de démolition, puis **assurer le bon suivi des travaux**, dont notamment :
 - Faire vérifier l'état de solidité et de stabilité des ouvrages de l'ensemble de la toiture (combles, charpente, couverture, étanchéité...) et engager les travaux de réparation ou de réfection nécessaires,
 - Procéder à la réparation ou à la démolition de la terrasse du 5ème étage,
 - Identifier l'origine des fissurations constatées sur les murs de façades et dans le local commercial, et engager les travaux de réparation nécessaires,
 - Identifier l'origine des fissurations constatées sous le balcon et les réparer,
 - Vérifier l'état de solidité et de stabilité des planchers impactés par les désordres constatés, et les réparer si ces derniers présentent un risque pour les personnes,
 - Faire vérifier l'état des réseaux humides communs de l'immeuble, et réparer les ouvrages impactés ou présentant des dysfonctionnements,
 - 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

Les appartements des 4ème et 5ème étages de l'immeuble sis 23 place Jean Jaurès - 13005 MARSEILLE 5EME, concernés par l'arrêté de mise en sécurité – procédure n° 2025_02829_VDM, signé en date du 25 juillet 2025, 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.

Si les travaux à réaliser se situent aux abords ou impactent directement ces ouvrages électriques, le représentant de l'immeuble tel que mentionné plus haut devra demander une protection de chantier en adressant un mail à : **pads-cme-arrete-peril@enedis.fr**.

Article 3

Les accès aux appartements des troisième et quatrième étages interdits doivent rester neutralisés par tous les moyens que jugeront utiles les copropriétaires.

Ces accès sont 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 23 place Jean Jaurès - 13005 MARSEILLE 5EME, 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.

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 copropriétaires 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 copropriétaires 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 copropriétaires 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 copropriétaires 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, les logements impactés seront alors interdits 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 4 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, au syndic 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 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, et 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 : 06/01/2026

Qualité : Patrick AMICO