

Le Maire

Arrêté N° 2026 00426 VDM

**SDI 51/0322 - 20/0230 - 20/0231 - 25/0399 - 20/0229 - 25/0398 - ARRÊTÉ DE MISE EN SÉCURITÉ
SITE "PIANA" - 3, 5 ET 7 RUE SAUVEUR TOBELEM / 2-4 ET 8 RUE PASCAL / 50 RUE
D'ENDOUME - 13007 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 péril non imminent n° 09/031/DPSP, signé en date du 3 février 2009, prescrivant des mesures pérennes dans l'immeuble sis 7 rue Sauveur Tobelem - 13007 MARSEILLE 7EME sur le site de l'ancienne ferronerie « Piana »,

Vu l'arrêté de mise en sécurité – procédure urgente n° 2021_00950_VDM, signé en date du 1^{er} avril 2021, interdisant pour raison de sécurité l'occupation et l'utilisation de la cour intérieure située au premier étage ainsi que du local du rez-de-chaussée situé en-dessous, dans l'immeuble sis 5 rue Sauveur Tobelem - 13007 MARSEILLE 7EME du site « Piana »,

Vu l'arrêté de mise en sécurité – procédure urgente n° 2021_00949_VDM, signé en date du 1er avril 2021, interdisant pour raison de sécurité l'occupation et l'utilisation de l'immeuble sis 8 rue Pascal - 13007 MARSEILLE 7EME du site « Piana »,

Vu l'arrêté n° 2021_01570_VDM, signé en date du 8 juin 2021, portant modification de l'arrêté n° 2021_00949_VDM, et prescrivant la mise en place d'un périmètre de sécurité le long de la façade de l'immeuble du sis 8 rue Pascal - 13007 MARSEILLE 7EME du site « Piana »,

Vu l'arrêté de mise en sécurité – procédure urgente n° 2021_00952_VDM, signé en date du 1^{er} avril 2021, interdisant pour raison de sécurité l'occupation et l'utilisation de l'immeuble sis 7 rue Sauveur Tobelem - 13007 MARSEILLE 7EME du site « Piana »,

Vu l'arrêté n° 2021_01498_VDM, signé en date du 31 mai 2021, portant modification de l'arrêté n° 2021_00952_VDM, et prescrivant la mise en place d'un périmètre de sécurité le long de la façade de l'immeuble sis 7 rue Sauveur Tobelem - 13007 MARSEILLE 7EME du site « Piana », ainsi que la mise en sécurité de cette façade,

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 propriétaire de l'ensemble du site « Piana », à savoir [REDACTED], et faisant état des désordres affectant l'ensemble immobilier sis 3, 5 et 7 rue Sauveur Tobelem / 2-4 et 8 rue Pascal - 13007 MARSEILLE 7EME,

Vu le rapport de visite dûment établi par les services de la Ville de Marseille en date du 20 mai 2025 et notifié le 6 octobre 2025 au propriétaire de l'ensemble du site « Piana », à savoir [REDACTED] portant sur les désordres constructifs et les dysfonctionnements des équipements communs susceptibles d'entraîner un risque pour le public dans l'ensemble immobilier sis 3, 5 et 7 rue Sauveur Tobelem / 2-4 et 8 rue Pascal - 13007 MARSEILLE 7EME,

Vu le courrier de constat de désordres établi par les services de Ville de Marseille en date du 30 septembre 2025 et notifié le 3 octobre 2025 au propriétaire de l'ensemble du site « Piana », à savoir [REDACTED] portant sur les désordres constructifs susceptibles d'entraîner un risque pour le public dans l'immeuble sis 50 rue d'Endoume - 13007 MARSEILLE 7EME,

Considérant l'ensemble immobilier du site « Piana » situé à MARSEILLE, quartier Saint-Victor, section 835E, appartenant, selon nos informations à ce jour, en toute propriété à [REDACTED] et

composé des parcelles numérotées suivantes :

- 3 rue Sauveur Tobelem : numéro 0170, contenance cadastrale de 2 ares et 18 centiares,
- 5 rue Sauveur Tobelem : numéro 0166, contenance cadastrale de 1 are et 73 centiares,
- 7 rue Sauveur Tobelem : numéro 0165, contenance cadastrale de 2 ares et 98 centiares,
- 2-4 rue Pascal : numéro 0167, contenance cadastrale de 1 are et 18 centiares,
- 8 rue Pascal : numéro 0163, contenance cadastrale de 3 ares et 82 centiares,
- 50 rue d'Endoume : numéro 0169, contenance cadastrale de 1 are et 11 centiares,

Considérant que les visites des services municipaux, en date du 1^{er} avril 2025 et du 2 décembre 2025 ont permis de constater la réalisation partielle des travaux de mise en sécurité d'urgence sur l'ensemble du site « Piana », travaux cependant non attestés à ce jour,

Considérant que ces mesures ne permettent pas l'occupation de l'ensemble immobilier du site « Piana » sis 3, 5 et 7 rue Sauveur Tobelem / 2-4 et 8 rue Pascal - 13007 MARSEILLE 7EME 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 1^{er} avril 2025 et du 2 décembre 2025, les désordres constructifs et dysfonctionnements des équipements communs suivants ont été constatés :

3 rue Sauveur Tobelem (parcelle n°170) :

- Corrosion et exposition aux intempéries (pluies, orages, vents, etc.) de la charpente métallique en toiture à ciel ouvert (couverture entièrement déposée), avec risque de chute de matériaux sur les personnes,
- Corrosion et exposition aux intempéries du plancher d'une ancienne mezzanine, associé à la présence de végétations, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,
- Éléments en équilibre précaire (planches, panneaux), semblant non ou mal fixés, sur d'anciennes structures métalliques (dont certains longeant le mur de clôture mitoyen à la cour arrière de l'immeuble sis 50 rue d'Endoume), avec risque de chute de matériaux sur les personnes,
- Absence de garde-corps adéquat sur un linéaire de l'ancienne mezzanine (d'accès difficile du fait de la présence d'encombrants), avec risque de chute de personnes,

5 rue Sauveur Tobelem (parcelle n°166) :

- Corrosion des poutrelles métalliques et de la poutre métallique perpendiculaire située en dessous, associée à un affaissement du plancher bas du 1er étage de la courette intérieure de l'immeuble (avec étalement non attesté), présentant un risque de chutes de matériaux,
- Nombreuses traces d'infiltrations en toiture (poutres bois et faux plafonds en canisses) et briquettes sous toiture fissurées par endroits, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,

7 rue Sauveur Tobelem (parcelle n°165) :

- Corrosion des poutrelles métalliques et de la poutre métallique perpendiculaire située en dessous, associée à un affaissement du plancher haut du rez-de-chaussée, situé sous la courette intérieure au 1er étage de l'immeuble du 5 rue Sauveur Tobelem (avec étalement non attesté), générant un risque de chutes de matériaux (désordre idem au n°5 rue Sauveur Tobelem),
- Corrosion et exposition aux intempéries (pluies, orages, vents, etc.) de la charpente métallique en toiture à ciel ouvert par endroits, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,
- Dégradations de l'escalier d'accès à la mezzanine, situé le long du mur de façade de la rue Pascal, avec décrochage latéral de l'appui et pourrissement partiel de certaines marches, entraînant un risque de chute de matériaux sur les personnes et de chute de personnes,
- Corrosion des poutrelles métalliques et des poutres métalliques perpendiculaires situées en-dessous des voûtains du plancher bas de la mezzanine située côté rue Pascal (avec étalement non attesté), entraînant un risque de chutes de matériaux,
- Poutre métallique mitoyenne au 2-4 rue Pascal, formant toiture en sheds côté 2-4 rue Pascal et support de toiture côté 7 rue Sauveur Tobelem, en porte-à-faux de la cloison séparatrice entre les deux locaux, située dans la 1ère travée côté rue Pascal, entraînant un risque de chute de matériaux sur les personnes,
- Fissures horizontales à diagonales d'une cloison séparatrice entre les deux locaux des 2-4 rue Pascal et 7 rue Sauveur Tobelem, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,

- Panneaux de bac acier neufs non fixés (non mis en oeuvre et « entreposés » sur la toiture côté rue Pascal), avec risque de soulèvement voire d'envol lors d'épisodes venteux et risque de chutes de matériaux tranchants sur les personnes, à proximité de la cour arrière du club Séniors Plus Saint-Victor du Centre communal d'action sociale (CCAS), situé 9 rue Sauveur Tobelem,
- Effritement de l'enduit du mur pignon donnant sur la parcelle du 5 rue Sauveur Tobelem avec risque de chutes de matériaux sur les personnes,
- Importants vides du garde-corps de la terrasse partielle du volume haut de l'ensemble immobilier du 7 rue Sauveur Tobelem, présentant une hauteur de chute sur la toiture du volume bas, avec risque de chute de personnes,
- Traces de dégâts en sous-face des rampants de toiture du bâtiment haut (côté rue Sauveur Tobelem) avec risque de dégradations des charpentes et de chutes de matériaux sur les personnes,

2-4 rue Pascal (parcelle n°167) :

- Poutre métallique mitoyenne au 2-4 rue Pascal, formant toiture en sheds côté 2-4 Pascal et support de toiture côté 7 Sauveur Tobelem, en porte-à-faux de la cloison séparatrice entre les deux locaux, située dans la 1ère travée côté rue Pascal, avec risque de chute de matériaux sur les personnes (désordre idem au n°5 rue Sauveur Tobelem),
- Fissures horizontales à diagonales d'une cloison séparatrice entre les deux locaux des 2-4 rue Pascal et 7 rue Sauveur Tobelem, avec risque de chute de matériaux sur les personnes (désordre idem au n°5 rue Sauveur Tobelem),
- Trou béant, sans mise en place de linteau ni de pied droit, dans le mur de fond de cour et donnant accès à la cour du 50 rue d'Endoume, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,
- Parties horizontales des sheds envahies par une végétation et l'accumulation de feuilles mortes, avec risque de surcharge et de chutes de matériaux sur les personnes ainsi que de mauvaise gestion des eaux pluviales,

8 rue Pascal (parcelle n°163) :

- Tuiles manquantes en toiture et traces d'infiltrations, notamment en rive du mur mitoyen de clôture de la cour centrale du 10 rue Pascal, avec risque de dégradation accélérée de la charpente et de chutes de matériaux sur les personnes,
- Fissure traversante au droit du mur d'échiffre de la volée d'escalier menant au premier étage du volume à toiture en tuiles, avec risque de chute de matériaux sur les personnes et de chute de personnes,
- Corrosion des poutres confortant les poutres en bois du plancher haut du rez-de-chaussée du bâtiment jouxtant le 10 rue Pascal, et absence ou pourrissement de certaines planches d'enfustage en bois, avec risque de chute de matériaux sur les personnes et de chutes de personnes,
- Effritement de l'enduit des murs de façade sur la rue Pascal avec risque de chutes de matériaux sur les personnes,
- Absence de dispositif de recueil des eaux pluviales (chéneau) du pan de toiture donnant sur la cour arrière du CCAS sis 9 rue Sauveur Tobelem, associée à des traces de ruissellement d'eaux sur le mur mitoyen séparatif, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,

Considérant que, lors de la visite technique en date du 1^{er} avril 2025 les désordres constructifs suivants ont été constatés :

50 rue d'Endoume (parcelle n°169) :

- Trou béant, sans mise en place de linteau ni de pied droit, dans le mur de fond de cour donnant accès à l'ensemble immobilier de l'ancienne ferronnerie Piana, cette ouverture présentant des risques pour les personnes,
- Effritement de l'enduit du mur de clôture en limite avec la parcelle sise 3 rue Sauveur Tobelem,

Considérant la visite effectuée en date du 3 février 2026 par les services de la Ville de Marseille en présence d'un représentant de la Métropole Aix-Marseille-Provence, propriétaire des lieux, visite réalisée depuis l'extérieur pour un constat visuel des abords de l'ensemble immobilier du site « Piana » sis 3, 5 et 7 rue Sauveur Tobelem / 2-4 et 8 rue Pascal / 50 rue d'Endoume - 13007 MARSEILLE 7EME,

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'ensemble immobilier en cause,

ARRÊTONS

Article 1

L'ensemble immobilier du site « Piana » situé à MARSEILLE 7EME, quartier Saint-Victor, section 835E, appartient, selon nos informations à ce jour, en toute propriété à [REDACTED] et se compose des parcelles cadastrées suivantes :

- 3 rue Sauveur Tobelem : parcelle numéro 0170, contenance cadastrale de 2 ares et 18 centiares,
- 5 rue Sauveur Tobelem : parcelle numéro 0166, contenance cadastrale de 1 are et 73 centiares,
- 7 rue Sauveur Tobelem : parcelle numéro 0165, contenance cadastrale de 2 ares et 98 centiares,
- 2-4 rue Pascal : parcelle numéro 0167, contenance cadastrale de 1 are et 18 centiares,
- 8 rue Pascal : parcelle numéro 0163, contenance cadastrale de 3 ares et 82 centiares,
- 50 rue d'Endoume : parcelle numéro 0169, contenance cadastrale de 1 are et 11 centiares.

Le propriétaire ou ses ayants droit de l'ensemble immobilier du site « Piana », sis 3, 5 et 7 rue Sauveur Tobelem / 2-4 et 8 rue Pascal / 50 rue d'Endoume - 13007 MARSEILLE 7EME, identifié au sein du présent article, est mis en demeure, **sous un délai maximal de 24 mois à compter de la notification du présent arrêté**, de mettre fin durablement à tout danger en réalisant les travaux de réparation définitifs et les 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 pérennes ou de démolition, puis **assurer le bon suivi des travaux**, dont notamment :
 - Réaliser tous les compléments de sécurisation pérenne (rebouchage des ouvertures pratiquées dans les murs, notamment entre l'immeuble du 50 rue d'Endoume et les bâtiments des 2-4 rue Pascal et 5 rue Sauveur Tobelem, étalements, couvertures, mises hors d'eau ...), de toutes les arases et têtes de murs, y compris portions de murs de clôture,
 - Mettre en place des éléments de couvertures sur les charpentes et volumes à ciel ouvert afin d'assurer le hors d'eau et éviter des dégradations supplémentaires des ouvrages et la chute de matériaux sur les personnes, les avoisinants ou la voie publique,
 - Contrôler périodiquement les étalements des planchers et des poutres déjà réalisées, ainsi que les éléments en façade et autres éléments risquant de se dégrader voire de chuter,
 - Assurer la bonne gestion des eaux pluviales et de ruissellement des bâtiments afin de canaliser les eaux pluviales et empêcher notamment la dégradation des charpentes et des planchers,
 - Purger le cas échéant tous les éléments risquant de tomber,
- 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 (étanchéité, menuiseries, garde-corps, etc....).

Article 2

L'immeuble sis 8 rue Pascal - 13007 MARSEILLE 7EME, concerné par l'arrêté de mise en sécurité - procédure urgente n° 2021_00949_VDM et son modificatif n° 2021_01570_VDM, reste interdit à toute occupation et utilisation jusqu'à la notification de la mainlevée du présent arrêté.

L'immeuble sis 7 rue Sauveur Tobelem - 13007 MARSEILLE 7EME, concerné par l'arrêté de péril non imminent n° 09/031/DPSP, par l'arrêté de mise en sécurité - procédure urgente n° 2021_00952_VDM et par son arrêté modificatif n° 2021_01498_VDM, reste interdit à toute occupation et utilisation jusqu'à la notification de la mainlevée du présent arrêté.

L'ensemble de l'immeuble sis 5 rue Sauveur Pascal - 13007 MARSEILLE 7EME, concerné par l'arrêté de mise en sécurité - procédure urgente n° 2021_00950_VDM, 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.

Les immeubles sis 3 rue Sauveur Pascal et 2-4 rue Pascal - 13007 MARSEILLE 7EME sont interdits à toute occupation et utilisation à compter de la notification du présent arrêté et jusqu'à la notification de la mainlevée du présent arrêté.

L'immeuble sis 50 rue d'Endoume - 13007 MARSEILLE 7EME 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.

Le représentant légal de l'ensemble immobilier tel que mentionné plus haut doit s'assurer de la neutralisation des fluides alimentant l'ensemble immobilier (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 légal de l'ensemble immobilier devra demander une protection de chantier en adressant un mail à : pads-cme-arrete-peril@enedis.fr.

S'agissant de l'électricité, le représentant légal de l'ensemble immobilier doit 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

Tous les accès à l'ensemble immobilier interdit doivent rester neutralisés, ou le cas échéant, être immédiatement neutralisés par tous les moyens que jugera utiles le propriétaire.

L'ensemble de ces accès seront réservés aux seuls experts et professionnels autorisés et chargés des travaux de réparation définitifs.

Article 4

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

Article 5

Le cas échéant, 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 6

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 7

Les périmètres de sécurité, déjà installés par la Métropole Aix-Marseille-Provence selon le schéma joint en annexe 2, interdisant l'occupation des trottoirs le long des façades des rues Sauveur Tobalem et Pascal de l'ensemble immobilier, doivent être conservés jusqu'à la réalisation des travaux mettant fin au danger pour le public aux abords du site « Piana ».

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'ensemble immobilier tel que mentionné dans l'article 1 du présent arrêté. Celui-ci le transmettra aux ayants droit éventuels.

Article 12

Le présent arrêté sera affiché en Mairie de secteur et sur les portes des immeubles.

Article 13

Le présent arrêté sera publié au fichier immobilier du service de publicité foncière de MARSEILLE 3, dont dépend l'ensemble immobilier. 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, au Service de la Mobilité et de la Logistique Urbaine, aux organismes payeurs des aides personnelles au logement, et au gestionnaire du fonds de solidarité pour le logement du lieu de situation de l'ensemble immobilier.

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

Signé le :

Signé électroniquement par : Patrick AMICO

Date de signature : 05/02/2026

Qualité : Patrick AMICO



ANNEXE 1**Articles du code de la construction et de l'habitation relatifs à la procédure de mise en sécurité et du droit des occupants****CHAMP D'APPLICATION ET MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE DE LA PROCÉDURE****Article L511-1 du code de la construction et de l'habitation**

La police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations est exercée dans les conditions fixées par le présent chapitre et précisées par décret en Conseil d'Etat.

Conformément à l'article 19 de l'ordonnance n° 2020-1144 du 16 septembre 2020, ces dispositions entrent en vigueur le 1^{er} janvier 2021 et ne sont applicables qu'aux arrêtés notifiés à compter de cette date.

Article L511-2 du code de la construction et de l'habitation

La police mentionnée à l'article L. 511-1 a pour objet de protéger la sécurité et la santé des personnes en remédiant aux situations suivantes :

- 1° Les risques présentés par les murs, bâtiments ou édifices quelconques qui n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité des occupants ou des tiers ;
- 2° Le fonctionnement défectueux ou le défaut d'entretien des équipements communs d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation, lorsqu'il est de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou des tiers ou à compromettre gravement leurs conditions d'habitation ou d'utilisation ;
- 3° L'entreposage, dans un local attenant ou compris dans un immeuble collectif à usage principal d'habitation, de matières explosives ou inflammables, lorsqu'il est en infraction avec les règles de sécurité applicables ou de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou des tiers ;
- 4° L'insalubrité, telle qu'elle est définie aux articles L. 1331-22 et L. 1331-23 du code de la santé publique.

Article L511-9 du code de la construction et de l'habitation

Préalablement à l'adoption de l'arrêté de mise en sécurité, l'autorité compétente peut demander à la juridiction administrative la désignation d'un expert afin qu'il examine les bâtiments, dresse constat de leur état y compris celui des bâtiments mitoyens et propose des mesures de nature à mettre fin au danger. L'expert se prononce dans un délai de vingt-quatre heures à compter de sa désignation.

Si le rapport de l'expert conclut à l'existence d'un danger imminent, l'autorité compétente fait application des pouvoirs prévus par la section 3 du présent chapitre.

Article L511-10 du code de la construction et de l'habitation

L'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité est pris à l'issue d'une procédure contradictoire avec la personne qui sera tenue d'exécuter les mesures : le propriétaire ou le titulaire de droits réels immobiliers sur l'immeuble, le local ou l'installation, tels qu'ils figurent au fichier immobilier ou, dans les départements de la Moselle, du Bas-Rhin ou du Haut-Rhin, au livre foncier, dont dépend l'immeuble.

L'autorité compétente à l'initiative de la procédure informe concomitamment les occupants de l'engagement de la procédure contradictoire, par courrier ou remise contre signature ou par affichage sur la façade de l'immeuble.

Lorsque les travaux prescrits ne concernent que les parties communes d'un immeuble en copropriété, la procédure contradictoire est valablement conduite avec le seul syndicat de copropriétaires représenté par le syndic qui en informe immédiatement les copropriétaires et les occupants.

Par dérogation aux dispositions des alinéas précédents, la procédure contradictoire est conduite avec les personnes suivantes qui seront celles tenues d'exécuter les mesures :

- 1° L'exploitant et le propriétaire lorsqu'elle concerne des établissements recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement ou lorsqu'elle concerne l'entreposage de matières explosives ou inflammables ;
- 2° Les titulaires de la concession funéraire dans le cas mentionné à l'article L. 511-3 ;
- 3° La personne qui a mis les immeubles, les locaux ou les installations à disposition ou celle qui en a l'usage lorsque la mesure de police porte sur l'usage qui en est fait.

APPLICATION DE L'ASTREINTE ET EXÉCUTION D'OFFICE DES MESURES**Article L511-15 du code de la construction et de l'habitation**

I.-Lorsque les mesures et travaux prescrits par l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité n'ont pas été exécutés dans le délai fixé, la personne tenue de les réaliser est redevable d'une astreinte dont le montant, sous le plafond de 1 000 € par jour de retard, est fixé par arrêté de l'autorité compétente en tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution.

Si les mesures et travaux prescrits concernent un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement, l'arrêté prononçant l'astreinte est notifié au propriétaire de l'immeuble et à l'exploitant, lesquels sont solidairement tenus au paiement de l'astreinte.

Lorsque l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité concerne tout ou partie des parties communes d'un

immeuble soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles d'habitation, l'astreinte est appliquée dans les conditions prévues à l'article L. 543-1 du présent code.

Lorsque l'arrêté concerne un immeuble en indivision, l'astreinte est appliquée dans les conditions fixées à l'article L. 541-2-1.

II.-L'astreinte court à compter de la date de notification de l'arrêté la prononçant et jusqu'à la complète exécution des mesures et

travaux prescrits. La personne tenue d'exécuter les mesures informe l'autorité compétente de leur exécution. Le recouvrement des sommes est engagé par trimestre échu.

L'autorité compétente peut, lors de la liquidation trimestrielle de l'astreinte, consentir une exonération partielle ou totale de son produit si le redevable établit que la non-exécution de l'intégralité de ses obligations est due à des circonstances qui ne sont pas de son fait.

Le montant total des sommes demandées ne peut être supérieur au montant de l'amende prévue au I de l'article L. 511-22.

III.-Le produit de l'astreinte est attribué :

1° Lorsque l'autorité compétente est le maire, à la commune ;

2° Lorsque l'autorité compétente est le représentant de l'Etat dans le département, à l'Agence nationale de l'habitat, après prélèvement de 4 % de frais de recouvrement ;

3° Lorsque l'autorité compétente est le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le président de la métropole de Lyon, à cet établissement ou à la métropole.

A défaut pour le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la métropole de Lyon de liquider l'astreinte et de dresser le titre exécutoire nécessaire à son recouvrement, la créance est liquidée par le représentant de l'Etat et est recouvrée comme en matière de créances étrangères à l'impôt et au domaine. Les sommes perçues sont versées au budget de l'Agence nationale de l'habitat après prélèvement de 4 % de frais de recouvrement.

L'application de l'astreinte et sa liquidation ne font pas obstacle à l'exécution d'office par l'autorité compétente, aux frais du propriétaire, des mesures et travaux prescrits par l'arrêté prévu à l'article L. 511-11. L'astreinte prend fin à la date de la notification au propriétaire de l'exécution d'office des mesures et travaux prescrits. Dans ce cas, le montant de l'astreinte s'ajoute à celui du coût des mesures et travaux exécutés d'office.

Article L511-16 du code de la construction et de l'habitation

Lorsque les prescriptions de l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité n'ont pas été mises en oeuvre dans le délai fixé, l'autorité compétente peut, par décision motivée, faire procéder d'office à leur exécution, aux frais du propriétaire. Elle peut prendre toute mesure nécessaire à celle-ci. Elle peut également faire procéder à la démolition prescrite sur jugement du président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond, rendu à sa demande.

Si l'inexécution de mesures prescrites portant sur les parties communes d'un immeuble en copropriété résulte de la défaillance de certains copropriétaires, l'autorité compétente peut, sur décision motivée, se substituer à ceux-ci pour les sommes exigibles à la date votée par l'assemblée générale des copropriétaires. Elle est alors subrogée dans les droits et actions du syndicat des copropriétaires à concurrence des sommes par elle versées.

Lorsque l'autorité compétente se substitue aux propriétaires défaillants et fait usage des pouvoirs d'exécution d'office qui lui sont reconnus, elle agit en leur lieu et place, pour leur compte et à leurs frais.

Lorsque les locaux sont occupés par des personnes entrées par voie de fait ayant fait l'objet d'un jugement d'expulsion devenu définitif, et que le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement s'est vu refuser le concours de la force publique pour que ce jugement soit mis à exécution, le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement peut demander au tribunal administratif que tout ou partie de la dette dont il est redevable au titre des dispositions du présent chapitre soit mis à la charge de l'Etat. Cette somme vient en déduction de l'indemnité à laquelle peut prétendre le propriétaire en application de l'article L. 153-1 du code des procédures civiles d'exécution.

Le représentant de l'Etat dans le département peut par convention confier au maire l'exécution des arrêtés de traitement de l'insalubrité à l'exclusion de ceux engagés au titre de la section 3 du présent chapitre. Les frais prévus à l' article L. 511-17 sont dans ce cas recouvrés au profit de la commune.

PROCÉDURE D'URGENCE

Article L511-19 du code de la construction et de l'habitation

En cas de danger imminent, manifeste ou constaté par le rapport mentionné à l'article L. 511-8 ou par l'expert désigné en application de l'article L. 511-9, l'autorité compétente ordonne par arrêté et sans procédure contradictoire préalable les mesures indispensables pour faire cesser ce danger dans un délai qu'elle fixe.

Lorsqu'aucune autre mesure ne permet d'écartier le danger, l'autorité compétente peut faire procéder à la démolition complète après y avoir été autorisée par jugement du président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond.

Article L511-20 du code de la construction et de l'habitation

Dans le cas où les mesures prescrites en application de l'article L. 511-19 n'ont pas été exécutées dans le délai imparti, l'autorité compétente les fait exécuter d'office dans les conditions prévues par l'article L. 511-16. Les dispositions de l'article L. 511-15 ne sont pas applicables.

MAINLEVÉE DE LA PROCÉDURE

Article L511-21 du code de la construction et de l'habitation

Si les mesures ont mis fin durablement au danger, l'autorité compétente prend acte de leur réalisation et de leur date d'achèvement. Elle prend un arrêté de mainlevée conformément à l'article L. 511-14.

Si elles n'ont pas mis fin durablement au danger, l'autorité compétente poursuit la procédure dans les conditions prévues par la section 2.

SANCTIONS PÉNALES

Article L511-22 du code de la construction et de l'habitation

I.-Est puni d'un an d'emprisonnement et d'une amende de 50 000 € le refus délibéré et sans motif légitime d'exécuter les travaux et mesures prescrits en application du présent chapitre.

Est punie de deux ans d'emprisonnement et de 75 000 € d'amende l'infraction mentionnée au premier alinéa du présent I lorsque les faits sont commis alors que l'occupant est une personne vulnérable, notamment un ressortissant étranger en situation irrégulière au sens du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile.

II.-Est puni de deux ans d'emprisonnement et d'une amende de 75 000 € le fait de ne pas déférer à une mise en demeure du représentant de l'Etat dans le département prise sur le fondement de l'article L. 1331-23 du code de la santé publique concernant des locaux mis à disposition aux fins d'habitation dans des conditions qui conduisent manifestement à leur sur-occupation.

Est punie de trois ans d'emprisonnement et de 100 000 € d'amende l'infraction mentionnée au premier alinéa du présent II lorsque les faits sont commis alors que l'occupant est une personne vulnérable, notamment un ressortissant étranger en situation irrégulière au sens du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile.

III.-Est puni d'un emprisonnement de trois ans et d'une amende de 100 000 € :

1° Le fait de dégrader, détériorer, détruire des locaux ou de les rendre impropre à l'habitation de quelque façon que ce soit dans le but d'en faire partir les occupants lorsque ces locaux sont visés par un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité, ou lorsque la procédure contradictoire prévue à l'article L. 511-10 est engagée ;

2° Le fait, de mauvaise foi, de ne pas respecter une prescription de cessation de mise à disposition du local ou de l'installation à des fins d'habitation ou une interdiction d'habiter, d'utiliser ou d'accéder aux lieux prise en application du présent chapitre.

Sont punies de cinq ans d'emprisonnement et de 150 000 € d'amende les infractions mentionnées aux 1° et 2° du présent III lorsque les faits sont commis alors que l'occupant est une personne vulnérable, notamment un ressortissant étranger en situation irrégulière au sens du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile.

IV.-Les personnes physiques encourrent également les peines complémentaires suivantes :

1° La confiscation du fonds de commerce ou de l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction. Lorsque les biens immeubles qui appartenaient à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur prévue au dixième alinéa de l'article 131-21 du code pénal est égal à celui de l'indemnité d'expropriation ;

2° L'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales ;

3° L'interdiction pour une durée de dix ans au plus d'acheter un bien immobilier à usage d'habitation ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement ou d'être usufruitier d'un tel bien ou fonds de commerce. Cette interdiction porte sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien ou d'un fonds de commerce soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social de la société civile immobilière ou en nom collectif se portant acquéreur ou usufruitier, soit sous forme de parts immobilières. Cette interdiction ne porte toutefois pas sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien immobilier à usage d'habitation à des fins d'occupation à titre personnel.

Le prononcé des peines complémentaires mentionnées aux 1° et 3° du présent IV est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une infraction prévue au présent article. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur.

V.-Les personnes morales déclarées responsables pénalement, dans les conditions prévues à l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article encourrent, outre l'amende suivant les modalités prévues à l'article 131-38 du code pénal, les peines prévues aux 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du même code.

Elles encourrent également la peine complémentaire d'interdiction, pour une durée de dix ans au plus, d'acheter ou d'être usufruitier d'un bien immobilier à usage d'habitation ou d'un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement.

La confiscation mentionnée au 8° du même article 131-39 porte sur le fonds de commerce ou l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction.

Le prononcé de la peine de confiscation mentionnée au même 8° et de la peine d'interdiction d'acheter ou d'être usufruitier mentionnée au deuxième alinéa du présent V est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une infraction prévue au présent article. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur.

Lorsque les biens immeubles qui appartenaient à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur prévue au dixième alinéa de l'article 131-21 du code pénal est égal à celui de l'indemnité d'expropriation.

VI.-Lorsque les poursuites sont engagées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, il est fait application des dispositions de l'article L. 651-10 du présent code.

DROIT DES OCCUPANTS

Article L521-1 du code de la construction et de l'habitation

Pour l'application du présent chapitre, l'occupant est le titulaire d'un droit réel conférant l'usage, le locataire, le sous-locataire ou l'occupant de bonne foi des locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant son habitation principale.

Le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants ou de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-1.

- lorsqu'un établissement recevant du public utilisé aux fins d'hébergement fait l'objet de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité en application de l'article L. 184-1.

Cette obligation est faite sans préjudice des actions dont dispose le propriétaire ou l'exploitant à l'encontre des personnes auxquelles l'état d'insalubrité ou d'insécurité serait en tout ou partie imputable.

Article L521-2 du code de la construction et de l'habitation

I.-Le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cessent d'être dus pour les locaux qui font l'objet de mesures décidées en application de l'article L. 184-1, à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de la mesure de police. Les loyers ou redevances sont à nouveau dus à compter du premier jour du mois qui suit le constat de la réalisation des mesures prescrites.

Pour les locaux visés par un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité pris en application de l'article L. 511-11 ou de l'article L. 511-19, sauf dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique ou lorsque la mesure est prise à l'encontre de la personne qui a l'usage des locaux ou installations, le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du local ou de l'installation, qu'il ou elle soit à usage d'habitation, professionnel ou commercial, cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble, jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée.

Les loyers ou toutes autres sommes versées en contrepartie de l'occupation du local ou de l'installation, qu'il ou elle soit à usage d'habitation, professionnel ou commercial, indûment perçus par le propriétaire, l'exploitant ou la personne ayant mis à disposition les locaux sont restitués à l'occupant ou déduits des loyers dont il devient à nouveau redevable.

Lorsque le local visé par l'arrêté mentionné au deuxième alinéa du présent I est un meublé de tourisme, au sens du I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, les sommes versées en contrepartie de la location cessent d'être dues à compter du jour suivant l'envoi de la notification de l'arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble, jusqu'au jour suivant l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée. Toute somme indûment perçue par le propriétaire, l'exploitant ou la personne ayant mis à disposition les locaux est restituée au locataire.

II.-Dans les locaux visés au I, la durée résiduelle du bail à la date du premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de la mainlevée de l'arrêté de traitement de l'insalubrité ou de mise en sécurité ou du constat de la réalisation des mesures prescrites, ou leur affichage, est celle qui restait à courir au premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de l'arrêté d'insalubrité ou de péril, de l'injonction, de la mise en demeure ou des prescriptions, ou leur affichage.

Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil.

III.-Lorsque les locaux sont frappés d'une interdiction définitive d'habiter et d'utiliser, les baux et contrats d'occupation ou d'hébergement poursuivent de plein droit leurs effets, exception faite de l'obligation de paiement du loyer ou de toute somme versée en contrepartie de l'occupation, jusqu'à leur terme ou jusqu'au départ des occupants et au plus tard jusqu'à la date limite fixée par l'arrêté de traitement de l'insalubrité ou de mise en sécurité.

Un arrêté de traitement de l'insalubrité, un arrêté de mise en sécurité ou la prescription de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité ne peut entraîner la résiliation de plein droit des baux et contrats d'occupation ou d'hébergement, sous réserve des dispositions du VII de l'article L. 521-3-2 .

Les occupants qui sont demeurés dans les lieux faute d'avoir reçu une offre de relogement conforme aux dispositions du II de l'article L. 521-3-1 sont des occupants de bonne foi qui ne peuvent être expulsés de ce fait.

SUBSTITUTION AU PROPRIÉTAIRE DÉFAILLANT ET RECOUVREMENT LA COLLECTIVITÉ

Article L521-3-2 du code de la construction et de l'habitation

I.-Lorsque des prescriptions édictées en application de l'article L. 184-1 sont accompagnées d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

Lorsque l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité mentionné à l'article L. 511-11 ou à l'article L. 511-19 comporte une interdiction définitive ou temporaire d'habiter ou que les travaux prescrits rendent temporairement le logement inhabitable, et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, l'autorité compétente prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

II.- (Abrogé)

III.-Lorsqu'un arrêté de traitement de d'insalubrité vise un immeuble situé dans une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue par l'article L. 303-1 ou dans une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, la personne publique qui a pris l'initiative de l'opération prend les dispositions nécessaires à l'hébergement ou au relogement des occupants.

IV.-Lorsqu'une personne publique, un organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte ou un organisme à but non lucratif a assuré le relogement, le propriétaire ou l'exploitant lui verse une indemnité représentative des frais engagés pour le relogement, égale à un an du loyer prévisionnel.

V.-Si la commune ou, le cas échéant, l'établissement public de coopération intercommunale assure, de façon occasionnelle ou en application d'une convention passée avec l'Etat, les obligations d'hébergement ou de relogement qui sont faites à celui-ci en cas de défaillance du propriétaire, elle est subrogée dans les droits de l'Etat pour le recouvrement de sa créance.

VI.-La créance résultant de la substitution de la collectivité publique aux propriétaires ou exploitants qui ne se conforment pas aux obligations d'hébergement et de relogement qui leur sont faites par le présent article est recouvernée soit comme en matière de contributions directes par la personne publique créancière, soit par l'émission par le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le préfet d'un titre exécutoire au profit de l'organisme ayant assuré l'hébergement ou le relogement.

VII.-Si l'occupant a refusé trois offres de relogement qui lui ont été faites au titre des I ou III, le juge peut être saisi d'une demande tendant à la résiliation du bail ou du droit d'occupation et à l'autorisation d'expulser l'occupant.

ANNEXE 2**PÉRIMÈTRES DE SÉCURITÉ**

7 RUE SAUVEUR TOBELEM et 8 RUE PASCAL - 13007 MARSEILLE

Les périmètres de sécurité doivent protéger les trottoirs le long des façades sur rues des immeubles sis 7 rue Sauveur Tobelem et 8 rue Pascal – 13007 MARSEILLE de l'ensemble immobilier dit « site Piana » sis 3, 5 et 7 rue Sauveur Tobelem – 13007 MARSEILLE 7EME, interdisant l'occupation et l'utilisation de ces trottoirs selon le schéma ci-dessous.

