

Arrêté N° 2024\_03006\_VDM

**SDI 24/0265 - ARRÊTÉ DE MISE EN SÉCURITÉ - 87 BOULEVARD ODDO - 13015 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 n° 2024\_02383\_VDM, signé en date du 16 juillet 2024, portant délégation de signature, pour la période du 17 au 25 août 2024 inclus, en l'absence de Monsieur Patrick AMICO, à Monsieur Pierre-Marie GANOZZI, adjoint au Maire en charge du Plan école, du bâti, de la construction, de la rénovation et du patrimoine scolaire,

Vu l'arrêté de mise en sécurité – procédure urgente n° 2024\_00910\_VDM, signé en date du 20 mars 2024, interdisant pour raison de sécurité l'occupation et l'utilisation de l'appartement du premier étage sur rue et de la partie arrière du commerce en rez-de-chaussée de l'immeuble sis 87 boulevard Oddo - 13015 MARSEILLE 15EME,

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, avisé le 31 mai 2024 et non réclamé par la propriétaire de l'immeuble, faisant état des désordres constructifs affectant l'immeuble sis 87 boulevard Oddo - 13015 MARSEILLE 15EME,

Vu le rapport de visite dûment établi par les services de la Ville de Marseille en date du 10 avril 2024, avisé le 31 mai 2024 et non réclamé par la propriétaire de l'immeuble, portant sur les désordres constructifs susceptibles d'entraîner un risque pour le public dans l'immeuble sis 87 boulevard Oddo - 13015 MARSEILLE 15EME,

Vu la décision motivée d'exécuter des travaux d'office n°104, signée en date du 29 mars 2024, portant sur l'exécution des mesures de mise en sécurité exigées par l'arrêté de mise en sécurité - procédure urgente n° 2024\_00910\_VDM, signé en date du 20 mars 2024,

Vu le rapport technique de diagnostic des structures établi en date du 21 mai 2024 par le bureau d'études techniques JOVAL,

Considérant l'immeuble sis 87 boulevard Oddo - 13015 MARSEILLE 15EME, parcelle cadastrée section 899H, numéro 0071, quartier La Cabucelle, pour une contenance cadastrale de 1 are et 12 centiares, appartenant, selon nos informations à ce jour, [REDACTED]

Considérant que, lors des visites techniques en date des 3 mars, 29 mars et 14 mai 2024, les désordres constructifs suivants ont été constatés :

**Murs porteurs mitoyen :**

- Dégradation du mur mitoyen avec l'immeuble sis 89 boulevard Oddo, traces d'infiltrations importantes, absence localisée d'enduit et pierres apparentes, avec risque de dégradation de la structure de l'immeuble et de chute de matériaux sur les personnes,

**Planchers, poutres :**

- Effondrement partiel du plafond du local commercial en rez-de-chaussée composé de plâtre et canisses, traces d'infiltration sur la structure bois, état fortement dégradé du plafond restant avec infiltrations, fissurations et morceaux en suspension, avec risque de chute complémentaire du plafond sur les personnes et de rupture des ouvrages en bois des planchers,
- Dégradation de la poutre de chevêtre et d'une autre poutre situées au droit de la salle d'eau du troisième étage sur cour, visible depuis le sondage réalisé au niveau du plafond du deuxième étage, traces d'infiltration et pourrissement du bois, avec risque de fragilisation de la structure et de chute de matériaux sur les personnes,
- Dégradation du faux-plafond en placo-plâtre dans la cage d'escalier au niveau du couloir d'accès à la cour, traces d'infiltrations importantes, chute partielle du placo-plâtre et présence d'élément en suspension, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,
- Dégradation de la poutre de chevêtre située au droit de la salle d'eau du premier étage sur cour, visible depuis le sondage réalisé au niveau du plafond du couloir d'accès à la cour, traces d'infiltration et pourrissement du bois, avec risque de fragilisation de la structure et de chute de matériaux sur les personnes,

**Cage d'escalier :**

- Dégradation d'une marche au niveau de la première volée d'escalier avec reprise sommaire, générant un risque de chute de personnes,
- Dégradation générale du revêtement de sol de l'ensemble des marches d'escalier, et présence de résidus de carrelage et de maçonnerie encombrants le passage, avec risque de chute de personnes,
- Forte dégradation suite à des infiltrations d'eau des enduits en sous-face des escaliers, enfustages apparents, pourrissement du plâtre et du bois, et présence importante de salpêtre, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,
- Fissurations multiples de l'ensemble des murs périphériques de la cage d'escalier, notamment au niveau de la cloison de séparation avec les deux appartements du troisième étage, avec risque de déstructuration des ouvrages et de chute de matériaux sur les personnes,

**Réseaux électriques communs :**

- Piquages sauvages et branchements anarchiques et dangereux sur les tableaux électriques individuels accessibles dans la cage d'escalier à chaque niveau, avec risque de départ d'incendie et d'électrisation des personnes par contact direct,

### Réseaux humides communs :

- Fuite de l'arrivée d'eau commune dans le hall d'entrée en pied de mur mitoyen avec le n°89 réparée sommairement, et présence d'eaux stagnantes sur le sol, avec risque imminent de chute de personnes, de dégradation et de déstabilisation de la structure des fondations,
- Regard dans la cour arrière obstrué par des déchets, avec risque de dégradation et de déstabilisation de la structure des fondations de l'immeuble et des constructions alentours,

Considérant que le rapport technique de diagnostic des structures, établi en date du 21 mai 2024 par le bureau d'études techniques JOVAL relève un désordre supplémentaire détecté sur simple constat visuel, sans sondage destructif :

### Appartement du troisième étage sur rue :

- Présence d'un escalier en état de ruine menant à une mezzanine qui serait appuyée sur un mur mitoyen et sur une cloison non porteuse, défaut de stabilité important des marches et du garde corps, et surcharge d'élément non structurel, avec risque d'effondrement de l'escalier et de chute de personnes,

Considérant que la 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 et au vu du rapport technique de diagnostic des structures susvisés, il convient d'ordonner la réparation définitive de l'immeuble en cause,

## ARRÊTONS

### Article 1

L'immeuble sis 87 boulevard Oddo - 13015 MARSEILLE 15EME, parcelle cadastrée section 899H, numéro 0071, quartier La Cabucelle, pour une contenance cadastrale de 1 are et 12 centiares appartient, selon nos informations à ce jour, en toute propriété à [REDACTED]

La propriétaire ou ses ayants droit de l'immeuble sis 87 boulevard Oddo - 13015 MARSEILLE 15EME, identifiée au sein du présent article, est mise en demeure, **sous un délai maximal de 1 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 de l'état de conservation de la totalité de la structure (y compris via sondages destructifs) et établir les préconisations techniques nécessaires aux travaux de réparation définitive ou de démolition, puis assurer le bon suivi des travaux, dont notamment :
  - Réparer le plancher haut du rez-de-chaussée effondré et faire cesser les fuites,
  - Vérifier l'état de conservation de l'ensemble des planchers au droit des salles d'eau, faire cesser les infiltrations d'eau, et réparer les ouvrages impactés,

- Vérifier l'état de conservation des poutres dégradées et les réparer,
  - Identifier l'origine des fissurations constatées sur les murs périphériques de la cage d'escalier, et engager les travaux de réparation nécessaires,
  - Vérifier la structure de la mezzanine du troisième étage via sondages destructifs, et réaliser un confortement ou toute autre mesure nécessaire,
  - Identifier l'origine des infiltrations d'eau constatées sur le mur mitoyen avec l'immeuble sis 89 boulevard Oddo et au niveau du faux plafonds du couloir d'accès à la cour, les faire cesser et réparer les ouvrages endommagés,
  - Vérifier l'état des réseaux humides communs et privés de l'immeuble, et réparer les ouvrages impactés,
  - Vérifier l'état des installations électriques des communs de l'immeuble et réparer les désordres constatés,
- Réparer les désordres supplémentaires éventuels relevés ultérieurement lors du diagnostic établi par l'homme de l'art,
  - Exécuter tous les travaux annexes des mesures de sécurité prescrites ci-dessus, nécessaires et sans lesquels ces dernières resteraient inefficaces afin d'assurer la solidité et la stabilité des ouvrages,
  - S'assurer que les travaux induits ont bien été réalisés (équipements sanitaires, menuiseries....).

## **Article 2**

L'appartement du premier étage sur rue et la partie arrière du commerce en rez-de-chaussée de l'immeuble sis 87 boulevard Oddo - 13015 MARSEILLE 15EME et concerné par l'arrêté de mise en sécurité – procédure urgente n°2024\_00910\_VDM signé en date du 20 mars 2024 restent interdits à toute occupation et utilisation jusqu'à la notification de la mainlevée du présent arrêté de mise en sécurité.

La propriétaire doit s'assurer du maintien de la neutralisation des fluides (eau, gaz, électricité) des locaux interdits d'occupation et d'utilisation.

Ces fluides pourront être rétablis à la demande de la propriétaire afin que celle-ci puisse réaliser les travaux demandés. Néanmoins, elle devra s'assurer sous sa seule responsabilité que la colonne montante soit dissociée de l'alimentation générale afin que le compteur général n'alimente plus les appartements et les locaux de l'immeuble interdits d'occupation.

## **Article 3**

Les accès à l'appartement du premier étage sur rue à la partie arrière du commerce en rez-de-chaussée interdits doivent rester neutralisés par tous les moyens que jugera utiles la propriétaire.

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

## **Article 4**

Si les travaux nécessaires pour remédier au danger rendent temporairement inhabitable tout ou partie de l'immeuble sis 87 boulevard Oddo - 13015 MARSEILLE 15EME, tout ou partie de celui-ci pourra être interdit à toute occupation et utilisation jusqu'à l'achèvement des travaux de réparation définitifs suivant le planning prévisionnel de travaux établi par l'homme de l'art missionné.

En cas de travaux rendant inhabitable tout ou partie de l'immeuble, les personnes mentionnées à l'article 1 sont tenues d'assurer l'hébergement provisoire décent correspondant aux besoins des occupants ou leur relogement ou de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L521-3-1 du code de construction et d'habitation.

Cette obligation doit être assurée et ce, jusqu'à réintégration dans les lieux, après réalisation des travaux mettant fin durablement à tout danger. Au-delà de trois ans, toute éviction est considérée comme définitive et les personnes mentionnées à l'article 1 sont tenues d'assurer le relogement des occupants. Cette obligation est alors satisfaite par la présentation à l'occupant de l'offre d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. L'occupant évincé reçoit également une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer, destinée à couvrir ses frais de réinstallation.

A défaut, pour les propriétaires d'avoir assuré cet hébergement provisoire (ou le relogement), celui-ci sera assumé par la ville de Marseille à leur frais.

**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, la 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](mailto: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 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 la propriétaire mentionnée 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 à ses frais 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 de la propriétaire défaillante.

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, à la propriétaire 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. Il sera également publié au recueil des actes administratifs de la Ville de Marseille et transmis au contrôle de légalité.

**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.

## 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

#### 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 1er 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.

#### 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.

**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 inhabitable 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](http://www.telerecours.fr).

Pierre-Marie GANOZZI

Monsieur l'Adjoint en charge du plan  
Ecole, du bâti, de la construction, de la  
rénovation et du patrimoine scolaire

Signé le :

27/08/24  
