

Synthèse des actions menées sur le bâtiment dit de la « Marbrerie »

2 Traverse de la marbrerie – 13008 Marseille

CONTEXTE

L'opération de mise en sécurité du bâtiment situé 2 traverse de la marbrerie est la conséquence d'une demande exprimée par les services de la Ville de Marseille dans le cadre d'un arrêté de péril initial émis en décembre 2018. Cet arrêté de péril intervient dans le contexte très particulier post « rue d'Aubagne. Cet arrêté mentionnait outre des travaux d'urgence de prendre en charge le relogement de plusieurs familles dans le périmètre immédiat du bâtiment sus visé et ce avec une prise d'effet immédiate.

Nous avons immédiatement pris toutes les mesures nécessaires et les plus appropriées pour prendre en charge les biens, les personnes et les animaux pendant toute la durée des travaux de confortement. Ces travaux, exécutés dans les meilleurs délais, et dans le délai fixé par cet arrêté de péril, ont été dimensionnés par un expert. Réalisés en janvier 2019, ils ont porté sur un confortement de la structure du bâtiment à usage d'habitation (vide de tout occupant depuis que nous en sommes propriétaires).

Ces travaux ont été réceptionnés par l'expert et la Ville. La ville a acté la bonne réalisation de ces travaux en délivrant une main levée partielle de l'arrêté de péril en février 2019. Pourquoi partielle : car l'usage de l'habitation n'étant plus possible, la main levée complète ne pourra être prononcée que si l'habitation est rénovée et habitable ou entièrement démolie. Le sujet était donc clos et traité. Les personnes ont pu rejoindre leurs maisons et reprendre une vie normale.

Parallèlement, nous avons construit et déposé un permis de construire pour un projet global de réhabilitation du site incluant ce bâtiment. Celui-ci est destiné à être démoli. Le permis de construire valant permis de démolir, nous avons réalisé les études d'amiante et de plomb sur tous les bâtiments du projet dont celui de la traverse de la Marbrerie.

Un premier permis de construire, valant démolition, avait été déposé fin 2019, puis annulé en avril 2021. Un second permis a été déposé en décembre 2021. Depuis lors, nous sommes donc dans l'attente du permis de construire pour effectuer la démolition de ce bâtiment dans les règles habituelles réglementaires. Aucune urgence particulière ne venait donc s'imposer pour ce bâtiment qui était sous notre surveillance et pour lequel la ville avait acté sa mise en sécurité.

Depuis lors et dans ce contexte, quelques riverains n'ont eu de cesse de se plaindre auprès des services de la Ville de la dangerosité de ce bâtiment, de la présence de pollution, de la présence de squatteurs, de rats, de nuisibles, d'envol de tuiles par période de tempête.... Nous avons assuré à plusieurs reprises des interventions conservatoires sur les tuiles de rive, sur le débroussaillage périphérique. On doit néanmoins constater que depuis la dernière intervention de mai 2021, l'état de la toiture s'est dégradé.

Les interlocuteurs à la Ville pour la gestion de cet arrêté de péril furent multiples depuis 2018 engendrant une perte d'informations dans la transmission du dossier et ne tenant ainsi pas compte des actions engagées et de l'historique du dossier.

Le 2 février 2022, nous recevons un mail comminatoire de la Direction de la Prévention et de la Gestion des Risques Service Sécurité des Immeubles - Division Gestion des Périls Référente du suivi des procédures Insécurité des équipements communs dans les immeubles collectifs à usage d'habitation, nous demandant d'effectuer des travaux de mise en sécurité du bâtiment indiquant en substance : *« je vous demande de bien vouloir remédier en urgence à cette situation et notamment par une mise en sécurité de la toiture. En l'absence d'une réponse rapide de votre part, je serai dans l'obligation de*

proposer la réalisation de ces travaux à vos frais avancés par la Ville de Marseille, et d'autre part de demander des sanctions à votre égard ».

Le 3 février nous répondons par mail : « ce bâtiment a fait l'objet de nombreuses actions de mise en sécurité en l'attente d'un permis de démolir en bonne et due forme, et ce dès le premier jour où nous sommes devenus propriétaires du foncier. Les dernières actions menées ont consisté en des travaux de mise en sécurité des tuiles de rives aujourd'hui scellées par jointoiment. Nous avons une sécurité active sur site et la renforçons régulièrement pour contrer les actes d'incivilités fréquents dont le site fait l'objet. La sécurité est notre préoccupation première. Dans l'attente de ce permis de démolir, et pour continuer nos actions préventives et curatives de mise en sécurité propres à cet édifice, nous lançons rapidement les actions précisées ci-dessous. Nous reviendrons vers vous pour vous communiquer les actions mises en place ».

Face à cette demande et malgré tout, nous avons souhaité nous assurer de l'état à date de ce bâtiment et avons lancé des actions supplémentaires, et notamment une visite du site effectuée le 04/02/22 pour réalisation d'une inspection visuelle du bâtiment et des avoisinants. Il nous est alors confirmé la nécessité de mener des travaux de confortement comme suit :

- Remaçonner les tuiles en rive donnant sur la traverse de la Marbrerie aux endroits potentiellement dégradés,
- Enduit du pignon aux endroits de faiblesse,
- Mise en place d'un filet à maille fine, pour retenir d'éventuels débris : sous réserve de sa faisabilité technique (fixation, prise au vent).

Le 10/02/2022, nous apprenons, par un riverain, qu'un arrêté de mise en sécurité est affiché sur le bâtiment (nous ne recevons la lettre recommandée au siège de la société que le 07/03/2022).

Cet arrêté indique la nécessité de nommer un expert ou un maître d'œuvre pour évaluer la nature des travaux à réaliser pour effectuer **une mise en sécurité** et de les exécuter sous un délai d'un mois. Les travaux de mise en sécurité sont nommés dans cet arrêté de péril comme consistant en « *la dépose de tous les éléments instables* » (dès le premier alinéa de l'article 1).

Dès connaissance de ce nouvel arrêté de péril, nous nous rapprochons de la Ville pour comprendre le besoin de cette urgence dans la mesure où aucun élément particulier de dangerosité n'a été rapporté, que nous avons un permis en cours d'instruction, que ce bâtiment est inclus dans ce périmètre et que les travaux de démolition se feront dans le cadre de cette réhabilitation globale. Nous demandons au service de la Ville de se rapprocher des services de l'urbanisme pour confirmer nos propos.

Dans le même temps, nous mandatons donc un expert structure pour effectuer un audit sur site. Les conclusions de cet audit indiquent : « *Nous avons le regret de vous annoncer qu'il n'existe plus aucune solution de confortement provisoire car les planchers n'assurent plus leur rôle de contreventement, nous vous conseillons de mettre en sécurité par curage cette construction dès que possible, cela consistera à araser la construction au niveau de la hauteur du mur de clôture, en laissant les gravats sur place et en réalisant un « chaperon » sur le sommet de l'ancien mur de façade qui deviendra, de fait, un simple mur de clôture. Les gravats pourront être laissés sur place et ne constitueront pas de danger structurel de poussée* ». **A aucun moment il n'est mentionné dans l'avis de l'expert, de démolir le bâtiment mais d'assurer la mise en sécurité par une arase des murs pour limiter l'effet de collapse.**

Ces travaux de mise en sécurité sont donc réalisés le 07/04 en urgence dans la mesure où un délai exécutoire d'un mois demandé arrivait à son terme, et étant noté que ce délai d'un mois ne permet pas d'introduire un nouveau permis de démolir, de l'obtenir et de le purger des tiers et considérant

que le processus administratif serait régularisé par la suite (si besoin était, de façon superfétatoire compte tenu de la demande d'autorisation déposée en décembre 2021). Ces travaux ont été réalisés avec un arrêté de voirie de la Ville.

Préalablement à ces travaux, un huissier est venu constater l'état des habitations mitoyennes. Un affichage 48 heures à l'avance a été déposé sur le mur de l'habitation et nous avons informé le CIQ de la Madrague des travaux à venir.

Les murs étant instables aux yeux de l'expert mandaté, ils ont été arasés à 2 m comme préconisé par ce même expert. Les gravats sont restés sur place comme préconisé. Ces travaux se sont déroulés sous arrêté de la ville et avec une sécurisation du site et des accès.

Ces travaux ont généré de la poussière lors de l'arase des murs. Ce jour en particulier était fortement venté et manifestement peu propice à ce type de travaux mais la gêne occasionnée a néanmoins été très limitée dans l'espace et dans le temps. Il est nécessaire et important de préciser qu'aucune pollution n'est associée à l'arase des murs de cette habitation résidentielle, sans aucun lien avec les activités historiques du site industriel voisin.

Lors de ces travaux, les opérateurs ont mis en évidence dans l'enceinte foncière du bâtiment et sous un roncier, un dépôt sauvage de plaques de toiture de type « Eternit » (fibrociment). Nous avons missionné la société SS3 en avril 2022 afin de procéder à leur enlèvement selon la réglementation en vigueur. Cette opération s'est faite en marge et en complément de la demande de la mise en demeure.

La complétude de cette mise en sécurité a été effectuée fin avril, par le jointoiement des pierres de pignon et la mise en place d'une bâche empêchant tout envol de poussières. Un huissier a constaté que les travaux de mise en sécurité résultant de l'arrêté ont été réalisés selon les préconisations de l'audit de l'expert.

La phase de démolition effective et de gestion des gravats interviendra sous l'autorisation d'urbanisme associée et déposée le 28 décembre 2021, dans le cadre du permis de construire lié au projet de redéveloppement.

Ces travaux de mise en sécurité complémentaire dans l'attente de la démolition effective ont été réalisés à la demande la Ville, en parfaite communication avec les interlocuteurs sous la contrainte d'exécution immédiate d'un arrêté de péril et en dans le respect des prescriptions de l'expert et dans un cadre juridique non contestable selon l'analyse juridique de nos avocats.

HISTORIQUE : BATIMENT SIS AU 2 TRAVERSE DE LA MARBRERIE

2017	
Février 2017	Constat de l'état dans lequel se trouve le bâtiment de la marbrerie : toiture partiellement effondrée en plusieurs endroits, murs dégradés, planchers intérieurs effondrés par endroits
Décembre 2017	Diagnostics amiante et plomb réalisés sur les bâtiments dont celui de la Marbrerie

2018	
17/12/18	Information de la ville de la mise en place d'un arrêté de péril sur l'immeuble de la Marbrerie
18/12/18	Hébergement à l'hôtel des familles concernées à l'hôtel à l'Escale Borely à Marseille
27/12/18	Réception par courrier de l'arrêté de péril

Janvier 2019	
07/01/19	Réalisation du diagnostic amiante par Socotec
11/01/19	Visite du site avec l'Architecte Philippe Donjerkovic : expert structure
16/01/19	Note de l'Architecte P. Donjerkovic, précisant le besoin de confortement de l'immeuble
17/01/19	Constat d'huissier sur les 8 habitations mitoyennes, de la maison du peuple, et de la rue, avant démarrage des travaux de confortement
21/01 au 01/02/19	Réalisation des travaux de confortement : <ul style="list-style-type: none">- 21/01/19 : approvisionnement et préparation pour les massifs béton,- 22/01/19 : livraison des bois et autres fournitures,- 24/01/19 : livraison des câbles et bâches

Février 2019	
01/02/19	Visite du site avec l'Architecte Philippe Donjerkovic et Mme Archen (Ville de Marseille)
02/02/19	Attestation de fin de travaux établie par M. Donjerkovic
04/02/19	Rapport de P. Donjerkovic envoyé à Mme Archen, pour la levée de l'Arrêté de péril
10/02/19	Arrêté de main levée partielle affiché sur site

Décembre 2019	
23/12/19	Dépôt d'un permis de démolir lié au projet de redéveloppement de l'ensemble du foncier détenu par la SFPTM

2021	
04/21	Annulation du Permis déposé en décembre 2019
05/21	Suite à une demande des riverains, Intervention en rive de toiture pour maçonner les tuiles qui menaçaient de tomber
28/12/21	Dépôt d'un nouveau permis de démolir lié au nouveau projet de redéveloppement

2022	
02/02/22	Email de la Ville de Marseille demandant de « <i>remédier définitivement et en urgence à cette situation de danger</i> »
03/02/22	Visite sur site avec les entreprises pour préparer les interventions nécessaires à l'application de la mise en sécurité

10/02/22	Affichage par la Police sur le mur de façade de l'arrêté de mise en sécurité n°2022-00372-VDM demandant l'exécution des travaux sous 1 mois de dépose des éléments instables.
17/02/22	1 ^{ère} visite sur site par un expert structure Pierre Tessier – DMI
07/03/22	Réception par lettre recommandée le 7 mars de l'arrêté de mise en sécurité n° 2022_00372_VDM (en date du 08 février 2022) valant date de démarrage du délai d'exécution
14/03/22	Audit structure par DMI et rapport préconisant dans ces conclusions : « <i>Nous vous conseillons de mettre en sécurité par curage cette construction dès que possible, cela consistera à raser la construction au niveau de la hauteur du mur de clôture, en laissant les gravats sur place et en réalisant un « chaperon » sur le sommet de l'ancien mur de façade qui deviendra, de fait, un simple mur de clôture. Les gravats pourront être laissé sur place et ne constituerons pas de danger structurel de poussée.</i> »
Du 15/03 au 31/03/22	Nombreux échanges avec le Ville et les services de Mme Point lui indiquant que cet immeuble est dans le périmètre de notre PC déposé. Nous demandons au SDI de se rapprocher des services de Mme Chaboche et de l'urbanisme pour coordonner les actions : demandes non suivies de faits. Décision prise par la SFPT Mante d'intervenir pour effectuer cette mise en sécurité.
31/03/22	Arrêté de voirie de la Ville
06/04/22	Information des riverains sur site et du CIQ et balisage
07/04/22	Constat d'huissier préalable à la mise en sécurité du bâtiment fait avec les voisins,
07/04/22	Mise en sécurité du bâtiment : arase des murs à hauteur du rez-de-chaussée, gravats stockés sous bâche, conformément à la note de l'expert.
13/04/22	Enlèvement de plaques <i>Eternit</i> de fibrociment par la société SS3 (dépôt sauvage)
29/04/22	Finitions de la mise en sécurité avec la reprise de la tête de mur ainsi que le stockage des gravats sous bâche pour éviter l'envol des poussières
12/05/22	Constat huissier des travaux de mise en sécurité de la maison de la Marbrerie, conformément à l'arrêté et à la note de l'expert
A ce jour	La démolition et la gestion des gravats interviendront sous l'autorisation d'urbanisme associée et déposée le 28 décembre 2021 dans le cadre du permis de construire lié au projet de redéveloppement.

LISTE DES PIÈCES ANNEXES¹

Annexe 1 : Etat du bâtiment avant travaux (2017)

Annexe 2 : Arrêté de péril sur l'immeuble de la Marbrerie (Décembre 2018)

Annexe 3 : Factures Hôtel Escale Borely, Marseille, pour hébergement des familles (Décembre 2018)

Annexe 4 : Diagnostic amiante Socotec (Janvier 2019)

Annexe 5 : Note de l'Architecte P. Donjerkovic (Janvier 2019)

Annexe 6 : Constat d'huissier avant premiers travaux de confortement (Janvier 2019)

Annexe 7 : Attestation de fin de travaux établie par M. Donjerkovic (Février 2019)

Annexe 8 : Rapport de P. Donjerkovic (Février 2019)

Annexe 9 : Arrêté de main levée partielle affiché sur site (Février 2019)

Annexe 10 : Intervention en rive de toiture (Mai 2021)

Annexe 11 : Email de la Ville de Marseille demandant de « *remédier définitivement et en urgence à cette situation de danger* » (Février 2022)

Annexe 12 : Affichage par la Police sur le mur de façade de l'arrêté de mise en sécurité n°2022-00372-VDM (Février 2022)

Annexe 13 : Audit structure DMI (mars 2022)

Annexe 14 : Lettre recommandée de réception de l'arrêté de mise en sécurité le 07/03

Annexe 15 : Arrêté de voirie de la Ville (Mars 2022)

Annexe 16 : Rapport de travaux DMI (avril 2022) et photos

Annexe 17 : Finitions de la mise en sécurité avec la reprise de la tête de mur ainsi que le stockage des gravats sous bâche pour éviter l'envol des poussières (avril 2022)

Annexe 18 : Constat huissier des travaux de mise en sécurité de la maison de la Marbrerie

Annexe 19 : Courrier de la SFPTM à la Ville (Mme Point, Mme Chaboche) en réponse à la notification d'infraction (email de Mme Merendet, juriste à la direction de l'urbanisme de la ville de Marseille, daté du 06/05/2022).

¹ Annexes disponibles sur demande