

Synthèse des actions menées sur la « Villa du pêcheur »

164 avenue de la Madrague de Montredon

13008 Marseille – Parcelle n°054

CONTEXTE

Des opérations de mise en sécurité et de démolition ont été réalisées sur la parcelle n°054 au sis 164 avenue de la Madrague de Montredon.

Pour rappel, cette parcelle est le lieu d'un dépôt de résidus industriels autorisé par l'administration en son temps. En bordure de cette parcelle, coté Est, il existait une ancienne maison individuelle dite « *la maison du pêcheur* », ainsi que des annexes techniques industrielles notamment l'ancienne pomperie qui servait à alimenter le bassin d'incendie situé sur la plateforme industrielle. Cette parcelle clôturée et fermée est limitée au sud par un mur situé le long de l'avenue de la Madrague de Montredon, à l'est par un mur de séparation depuis l'avenue jusqu'au littoral, à l'ouest par la mitoyenneté avec la maison du peuple et au Nord par le littoral. L'accès libre à cette parcelle est donc rendu impossible.

Précisons ici que l'accès à la « plage » est interdit par arrêté municipal depuis 2011 et qu'un système de limitation d'accès et d'informations par panneaux informe et renforce cette interdiction d'accès à cette « plage ». Précisons également que ladite « plage » n'est pas naturelle et résulte des éboulis créés par ce dépôt au fil du temps.

La figure 1 ci-dessous représente la configuration historique de la parcelle à l'acquisition en 2017.



Figure 1 : Situation de la parcelle en 2017

Depuis 2017, nous nous sommes attachés à renforcer le système de sécurité sur le site et notamment sur cette parcelle en renforçant les restrictions d'accès, signalisations, gardiennage, caméras.

Dans le contexte de l'accident Rue d'Aubagne, le Ville a lancé un vaste inventaire un dispositif visant des constructions jugées dangereuses. Par une requête en date du 14 décembre 2018, le maire de la commune de Marseille a saisi le juge des référés du tribunal administratif de Marseille, afin qu'il désigne un expert pour décrire l'état de cette maison de pêcheur et donne son avis sur l'existence d'un péril grave et imminent et, le cas échéant, indique les mesures provisoires propres à mettre fin à l'imminence du péril.

Pour rappel, cette parcelle est une ancienne ICPE. Elle est encadrée par un arrêté préfectoral et suivie par les services de l'Etat qui impose déjà des mesures de mise en sécurité, ainsi qu'un plan de gestion à l'échelle de toute la parcelle et des mesures de remise en état. Le site est clos et interdit au public, l'accès à la plage interdit.

Cette action de la Ville s'engage sans aucune coordination avec les services de l'Etat.

L'expert immobilier désigné, M. Fabrice Teboul, réalise une visite de site avec un représentant de la Mairie de Marseille et la DDTM13 le 18/12/18. Un rapport d'expertise est produit le 23/12/2018, dans lequel l'expert indique qu'un phénomène naturel, lié à l'érosion de la mer sur les terres, aurait pour conséquence de déstabiliser la butte sur laquelle repose la maison. Il indique aussi que des mesures provisoires seraient « *fastidieuses à mettre en œuvre, car devant être réalisées aussi bien sur un terrain privé que sur le domaine maritime* » et qu'un avis et interventions des différents services seraient requis (ville de Marseille, préfecture, et DDTM13). Cette première visite n'émet pas de risque de péril immédiat dans le contexte local décrit plus haut.

Malgré cet avis, un arrêté de péril est pris le 28 décembre 2018 hâtivement et probablement dans le contexte particulier et médiatique du moment, faisant peser la charge des désordres liés à l'érosion maritime, sur la société Française de Produits Tartriques Mante (SFPTM).

Le contenu et les prescriptions de cet arrêté est examiné par nos services, qui en conteste la légalité. La SFPTM dépose ainsi un recours auprès du Tribunal Administratif de Marseille le 28 février 2019. L'arrêté est rejeté en décembre 2020 par un mémoire en défense.

La Ville de Marseille prend acte de notre action juridique et prend un nouvel arrêté, en raison selon elle d'une « *erreur manifeste de transcription des mesures d'urgence portée par le rapport d'expertise* ». Ainsi, cinq mois après avoir édicté le premier arrêté de péril imminent du 28/12/18, un nouvel arrêté le 24 mai 2019 est imposé à la SFPTM. Le périmètre de ce nouvel arrêté de péril est modifié. Il vient dorénavant inclure la parcelle privée voisine N°838 N 22 appartenant à l'Association Grand Cercle du Littoral Sud de la Madrague de Montredon (AGCLS) (aussi appelée la Maison du Peuple) en lien avec un hypothétique risque d'instabilité par rapport au massif de résidus de déchets situé à proximité. Cet arrêté de péril impose la fermeture de la maison du peuple du Village.

Les mesures de ce nouvel arrêté imposent par ailleurs « *le confortement et/ou la démolition et l'évacuation des murs d'enceinte et de la maison du gardien (pêcheur)* ». Nonobstant le recours au tribunal administratif, la SFPTM de bonne foi et en propriétaire diligent s'organise : une convention est signée avec l'AGCLS, et toute une série de travaux de mise en sécurité de la maison du pêcheur est réalisé. Un bureau d'études est missionné pour effectuer une étude de stabilité du massif de déchets y compris par extension (*Diagnostic géotechnique G5 par ERG, le 05/02/2018, et Diagnostic du talus*

situé à l'aval de la terrasse par ERG, le 22/02/2019). Un diagnostic amiante est également réalisé par la société Socotec avant dépôt d'un plan de retrait.

Les travaux de désamiantage de la maison du pêcheur ont été réalisés du 04 au 20 mars 2019 et ont consisté au retrait des plaques de fibrociment située en toiture, et ce pour répondre aux prescriptions émises dans le premier arrêté sur « *le retrait de la toiture amiantée du bâtiment principal de l'ancien logement de gardien* ».

Le deuxième arrêté de péril, en date du 24 mai 2019, a été à l'origine du renforcement de la mise en sécurité de la parcelle n°054 en août 2019 avec l'installation de barrières et panneaux pour interdire son accès.

La maison du pêcheur, toujours inhabitée, a fait l'objet d'une demande de permis de démolition. Le permis de démolition a été obtenu en novembre 2019, avec avis de la DREAL relatif à la gestion des déchets de démolition.

Lors des travaux de démolition entrepris en août 2020, les superstructures de l'ancienne pomperie ont également démolies.

Après démolition, la société ERG a réalisé des analyses de la qualité des déchets de démolition. Il a été décidé que des déchets resteraient sur le site et seraient gérés dans le cadre de la réhabilitation générale du crassier en lien avec le permis de construire déposé le 28 décembre 2021 et aujourd'hui en cours d'instruction.

Les déchets de démolition issus de ces anciens bâtiments, tout d'abord stockés et bâchés temporairement, ont été déplacés, à la demande des riverains, dans le trou de la pomperie pour limiter la poussière et en comblement de cette cavité (différence de niveau pouvant générer des risques de chutes).

En parallèle, pour la Maison du Peuple, les études de stabilité du crassier et de stabilité des terrains sous la maison du peuple ont été livrées et commentées. Parmi les mesures complémentaires, des témoins de fissures ont été installés. Après plus d'un an de mesures et d'études, la ville a finalement ordonné la levée de la restriction d'accès.

Aux termes des travaux entrepris, tant sur la maison du pêcheur que sur la Maison du Peuple, la SFPTM indique à la Ville que les travaux sont terminés, et le constat est fait par Madame Anne-Lise ARCHEN de la Ville. Dans l'attente de la main levée, la SFPTM considère que le sujet est donc clos en matière de sécurisation du site.

Pour autant, Madame Vernay-Vaisse, voisine mitoyenne, continue à exprimer des doléances régulières auprès de la Mairie sur la stabilité du mur d'enceinte et la qualité des travaux effectués. Plusieurs interventions vont encore être effectuées pour améliorer encore, si besoin était, la situation sur notre propriété privée.

La situation finale répond pleinement aux attentes de la Ville en tous points exprimés dans le rapport de l'expert.

Le 7 avril dernier, une visite de site des services techniques de la ville de Marseille (nouvelle interlocutrice sur le dossier après 3 précédents intervenants) a été conduite sur la parcelle cadastrée O54. Suite à cette visite, un courrier du 30 mars 2022 a été reçu par recommandé le 11 avril 2022, invitant la SFPT Mante de faire part, sous un délai d'un mois, des mesures qu'elle envisage de réaliser pour mettre fin à l'état de péril.

Dans ce courrier, l'interlocutrice de la Ville considère que les travaux de sécurisation tels que demandés par l'expert ont bien été exécutés mais considère selon son simple avis que « *ces derniers ne suffisent pas pour mettre fin à la procédure de péril* » et prononce la poursuite de l'arrêté de péril. Il est ainsi demandé à ce que la STPTM transmette dans un délai d'un mois les mesures envisagées pour mettre fin à l'état de péril, en référence aux pathologies repérées dans un rapport établi à la suite de la visite.

Les points notifiés concernent exclusivement un mur mitoyen et des reliquats d'éléments de maçonnerie industrielle faisant porter un risque aux baigneurs et demande ainsi de condamner l'ensemble des accès au site et à la mer, et la circulation sur la plage.

Dans le même temps, Madame Vernay-Vaisse, demande à ce que la SFPTM prenne en charge pour moitié les coûts des travaux de remise en état du mur mitoyen. La SFPTM accepte cette proposition commerciale.

Un courrier de réponse à cette demande a été envoyé le 25 avril 2022 à la Ville. Dans ce courrier la SFPTM expose :

- ▶ Que depuis 2018 plusieurs interlocuteurs se sont succédés sans qu'aucune continuité apparente des consignes n'ait été faite,
- ▶ Que le site est entièrement clos et gardienné depuis des années afin de limiter autant que faire se peut les intrusions illicites sur le site,
- ▶ Que la sécurisation de la plage est sur le domaine public et par conséquent relève de la DDTM, ce qui avait déjà été écrit dans les conclusions du rapport de l'expert en 2018. Que de surcroît, l'accès à la plage est interdit, depuis de nombreuses années, aux termes d'un arrêté municipal du 11 janvier 2011, ce qui de fait ne permet pas la présence de baigneurs qui font l'objet du risque évoqué car votre rapport.
- ▶ Que depuis 2018, la DDTM n'a engagé à notre connaissance aucune action visant à réduire les accès par la mer ou par le littoral.
- ▶ Que malgré cela, la SFPTM a renforcé les mesures de sécurité en juin 2021, avec l'installation de plusieurs barrières, clôtures (d'une hauteur de 3 mètres et dont les poteaux ont été scellés dans des blocs de béton enterrés à une profondeur de 80 cm), grillages en acier et panneaux d'affichage, pour empêcher et interdire l'accès aux riverains depuis la plage vers la parcelle de terrain, mais également à la partie située en contrebas de la parcelle O54 (cf. pièces annexes).
- ▶ Que malgré toutes les actions entreprises, la SFPT va engager des travaux visant à renforcer le mur mitoyen, de faire tomber les éléments de ruines encore en place et finir de combler la déclivité matérialisée au droit de la zone de l'ancienne pomperie.
- ▶ Que les études et démonstrations ont été fournies quant à la stabilité de la falaise en front de mer, une étude géotechnique (voir PCT) a été conduite en 2018, apporte des éléments de réponse à court et moyen termes. Un dispositif de suivi de la stabilité du talus a montré qu'à ce jour, la stabilité du talus n'a pas évolué sur les derniers relevés.
- ▶ Idem pour la maison du peuple qui a obtenu une main levée pour sa réouverture.

Et au terme de ce courrier demande la main levée définitive de l'arrêté de péril du 28 décembre 2018 afin de clore définitivement ce sujet d'arrêté de péril et de sécurisation.

La figure 2 montre la situation actuelle du site, après les travaux de confortement.

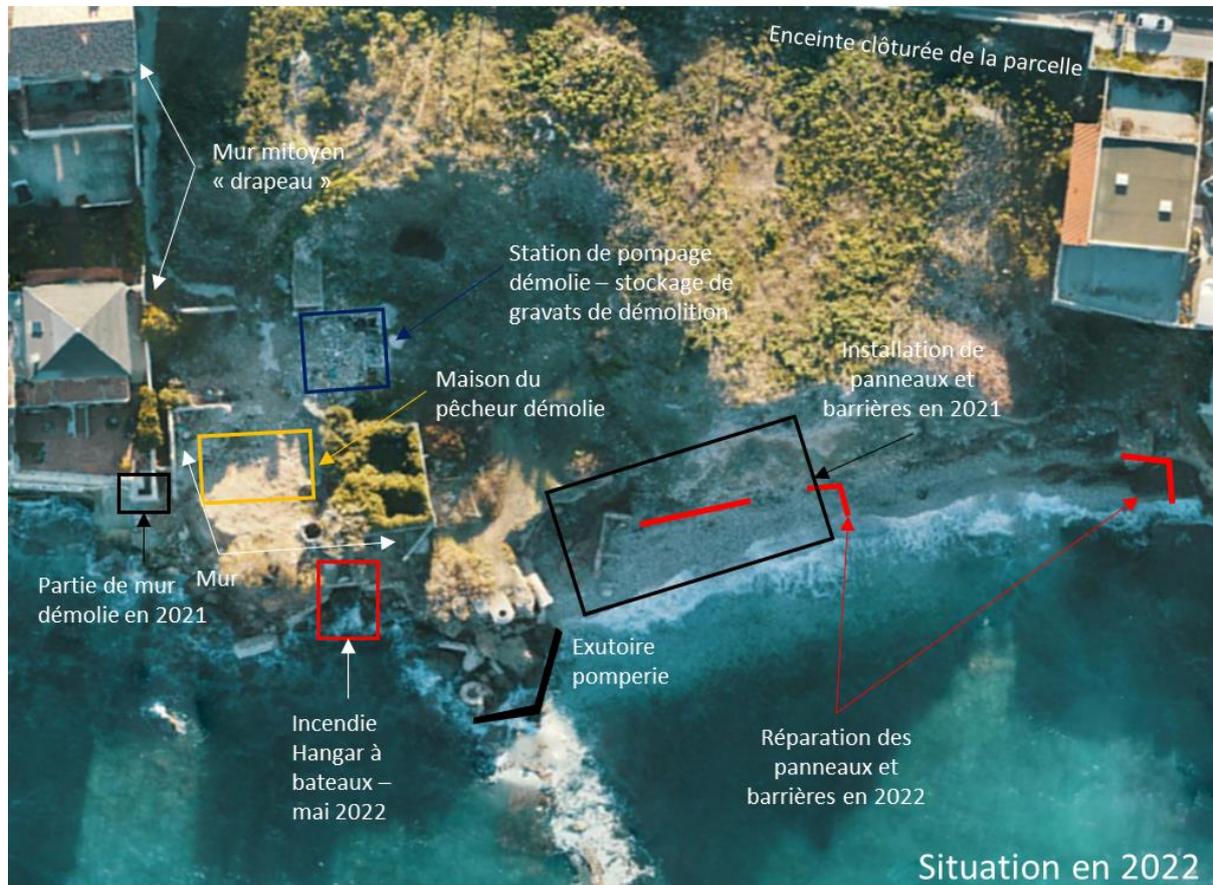


Figure 2 : Situation de la parcelle après travaux de confortement

HISTORIQUE DE LA PARCELLE N°054 AU SIS 164 AVENUE DE LA MADRAGUE DE MONTREDON

2018	
Décembre 2018	14/12/2018 : Lettre d'avertissement dans le cadre d'une procédure de péril imminent concernant la bâtisse sur la parcelle – <i>annexe 1</i>
	18/12/18 : Visite de site de M. Fabrice Teboul, expert immobilier, avec des représentants de la Mairie de Marseille et la DDTM13 : un rapport est produit le 23/12/2018 – <i>voir annexe 1</i>
	28/12/18 : Arrêté de péril imminent concernant la parcelle O0054, précisant notamment le désamiantage de la toiture de la maison du gardien – <i>voir annexe 2</i>
2019	
29/01/19	Dépôt du plan de retrait amiante auprès de l'inspection du travail – <i>voir annexe 3</i>
28/02/2019	Recours contre l'arrêté de péril du 28/12/18 devant le Tribunal Administratif de Marseille (numéro 1901756-9) – <i>voir annexe 4</i>
04/03/19 à 20/03/19	Travaux de désamiantage de la toiture de la villa du pêcheur par l'entreprise DI ENVIRONNEMENT – <i>voir annexe 4</i>
24/05/19	Arrêté de péril imminent modifiant les mesures prescrites dans le premier arrêté du 28/12/18 – <i>voir annexe 5</i>
02/08/19	Affichage de panneaux et barrières pour interdire l'accès au site de la parcelle 54 – <i>voir annexe 6</i>
Septembre 2019	06/09/19 : Dépôt du permis de démolir pour la parcelle 54
	09/09/19 : Réception de la demande de pièces complémentaires relatives au permis de démolir de la parcelle 54
04/10/19	Dépôt des pièces complémentaires relatives au permis de démolir
14/11/19	Obtention du permis de démolir pour la parcelle 54 – <i>voir annexe 7</i>
2020	
20/08/20	Démolition de la maison du pêcheur. Les déchets de démolition (gravats) sont stockés sous bâche – <i>voir annexe 8</i>
Octobre 2020	Suite à des plaintes du voisinage, les déchets de démolition de la maison du pêcheur ont été déplacés dans le trou de la pomperie
21/12/2020	Mémoire en défense en réponse au recours contre l'arrêté de péril du 28/12/18
2021	
Mars 2021	Démolition du mur « drapeau » mitoyen de la propriété de Madame Vernay-Vaisse – <i>voir annexe 9</i>
	Sécurisation de la plage et mise en place de 18 points de renforts (clôtures et panneaux)
26/03/21	Nettoyage de la dalle béton en contrebas de la propriété de Madame Vernay-Vaisse (bord de mer) – <i>voir annexe 10</i>
25/06/21	Constat huissier sur la sécurisation de la plage réalisée en mars 2021 – <i>voir annexe 11</i>
30/03/2022	Phase contradictoire avant procédure de péril ordinaire – <i>voir annexe 12</i>
07/04/2021	Visite de site des services techniques de la ville de Marseille – <i>annexe 13</i>
25/04/2022	Envoi de courriers de réponse à la Ville de Marseille suite à la phase contradictoire avant procédure de péril ordinaire – <i>voir annexe 14</i>
30/04/2022	Incendie au droit de l'ancien hangar à bateau en contrebas, avec intervention des pompiers
06/05/2021	Travaux – fermeture des accès au littoral et renforcement et réparation des clôtures de la parcelle – <i>voir annexe 15</i>
A planifier	Travaux de maçonnerie sur le mur mitoyen avec la propriété de Madame Vernay-Vaisse

LISTE DES ANNEXES¹

Annexe 1 : Rapport de l'expert en date du 23/12/19

Annexe 2 : 1^{er} arrêté de péril imminent du 28/12/18 concernant la parcelle 54, précisant notamment « *le désamiantage de la toiture de la maison du gardien* »

Annexe 3 : Plan de retrait amiante du 29/01/19

Annexe 4 : Attestation de fin de décontamination du 20/03/19

Annexe 5 : 2nd arrêté de péril du 24/05/19 concernant la parcelle 54, précisant notamment « *la démolition de la maison du gardien* »

Annexe 6 : Affichage de panneaux et barrières le 02/08/19 pour interdire l'accès au site de la parcelle 54 – email & photos

Annexe 7 : Arrêté pour le permis de démolir de la parcelle 54 du 14/11/19

Annexe 8 : Courrier de Madame Vernay-Vaisse adressé à Monsieur Moraine et réponse adressée

Annexe 9 : Photos de la démolition de la maison du pêcheur du 20/08/20

Annexe 10 : Photos de Mars 2021 de la démolition du mur « drapeau » mitoyen avec la propriété Madame Vernay-Vaisse

Annexe 11 : Photos du 26/3/21 du nettoyage de la dalle béton en contrebas de la propriété de Madame Vernay-Vaisse (bord de mer)

Annexe 12 : Constat huissier sur la sécurisation de la plage réalisée en mars 2021

Annexe 13 : Phase contradictoire avant procédure de péril ordinaire du 30/03/2022

Annexe 14 : Envoi de courriers de réponse à la Ville de Marseille suite à la phase contradictoire avant procédure de péril ordinaire

Annexe 15 : Fermeture des accès au littoral et renforcement et réparation des clôtures de la parcelle

Annexe 16 : Travaux de maçonnerie sur le mur mitoyen avec la propriété de Madame Vernay-Vaisse

¹ Disponibles sur demande