

ARRETE DE LA MAIRIE DE TOULOUSE

Arrêté de mise en sécurité – Procédure urgente avec interdiction d'accéder d'habiter et d'exploiter les immeubles sis 5 rue Pharaon et 4 rue Poutiroux à TOULOUSE

Le Maire,

VU le code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L 511-1 et suivants, L.521-1 et suivants, L541-1 et suivants et les articles R.511-1 et suivants ;

VU le code général des collectivités territoriales, notamment les articles L.2131-1, L.2212-2, L.2212-4 et L.2215-1 ;

VU l'arrêté n° ARVT 20-0665 d'interdiction d'accéder et d'habiter l'immeuble sis 5 rue Pharaon (cadastre 31555 816 AB 312) et une partie de l'immeuble sis 4 rue des Poutiroux à TOULOUSE (cadastre 31555 816 AB 310) en date du 19/11/2020 ;

VU l'arrêté n° ARVT 20-0676 d'interdiction d'accéder et d'habiter les deux immeubles sis 5 rue Pharaon et 4 rue des Poutiroux en date du 24/11/2020 ;

VU le rapport du 30/11/2020 dressé par M. [REDACTED], expert désigné par ordonnance de M. Le Président du Tribunal administratif de Toulouse en date du 20/11/2020 ;

VU l'arrêté n° ARVT 20-0679 de péril imminent (avec interdiction d'habiter) les immeubles sis 4 rue des Poutiroux et 5 rue Pharaon à TOULOUSE en date du 01/12/2020 ;

VU le courrier d'information préalable à l'engagement de la procédure de mise en sécurité prévu par les articles L511-10 et suivant du Code de la Construction et de l'Habitation notifié le 31/03/2021 aux syndics de copropriété Cabinet MARTY IMMOBILIER et ORPI Cabinet DALAS, faisant état des désordres affectant les immeubles sis 4 rue des Poutiroux et 5 rue Pharaon 31000 TOULOUSE ;

VU l'arrêté n° ARVT 22-0349 de mise en sécurité-procédure ordinaire avec interdiction d'accéder et d'habiter les immeubles sis 4 rue des Poutiroux et 5 rue Pharaon 31000 TOULOUSE en date du 10/05/2022 ;

VU le compte-rendu du service Immeuble Menaçant Ruine (I.M.R.) de la Direction Protection des Populations, établi après une reconnaissance sur site, le 10/02/2025, constatant les désordres à la suite d'un incendie survenu dans le bâtiment sis 5 rue Pharaon à TOULOUSE ; ce compte-rendu ayant été transmis le 12/02/2025 à l'administrateur judiciaire, l'invitant à mettre en œuvre les mesures nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, en lien avec les assurances ;

VU le rapport du service Immeuble menaçant ruine (I.M.R.) de la Direction de la Protection des Populations de la mairie de TOULOUSE en date du 22/12/2025 ;

CONSIDERANT que faute d'intervention effective, et au regard de la visite de l'administrateur judiciaire en présence des experts d'assurance, signalant par courriel le 24/10/2025 une aggravation des désordres affectant les structures porteuses et un risque d'effondrement partiel, le service IMR s'est rendu sur site le 11/12/2025 afin de procéder à une nouvelle inspection de l'immeuble ;

CONSIDERANT qu'il ressort du rapport susvisé les constats suivants :

Immeuble sis 5 rue Pharaon :

***Couverture :**

Le sinistre du 10/02/2025 a détruit intégralement la couverture des locaux situés en fond de parcelle côté rue des Poutiroux et de la zone centrale escaliers-coursives. La couverture est moins impactée côté rue Pharaon mais des dommages existent dans les zones situées à proximité de la cage d'escalier. L'absence de couverture conduit à une dégradation notable des maçonneries et des planchers en raison de leur exposition aux intempéries.

***Façades :**

On retrouve les déformations et fractures affectant les différents tronçons de façades côté rue des Poutiroux. En l'absence de clos-couvert l'exposition aux intempéries aggrave les désordres. La destruction partielle des planchers à l'arrière des façades favorise cette évolution.

***Mur mitoyen avec le 4 rue des Poutiroux :**

L'examen de ce mur est impossible du fait de son inaccessibilité, de la présence de suie et des ouvrages de sécurisation en place.

***La zone de l'escalier et coursives reliant les deux parties de l'immeuble est fortement sinistrée :**

-La charpente bois constituant la toiture (pannes, chevrons) et l'ensemble escalier-coursives (volées, paliers/coursives, poteaux) ont été détruites par l'incendie. Les éléments résiduels ne peuvent assurer un rôle structurel. Ils représentent aussi un risque de chutes.

-Les pans de bois (colombages) formant les façades donnant sur la cage d'escalier sont dégradés. Au droit des anciennes portes d'accès aux logements et des baies vitrées, les désordres sont plus importants avec des déformations et des ruptures locales affectant les montants et les poutres. Les appuis maçonnés sur le mur mitoyen avec le n°3 rue Pharaon sont parfois délabrés. Des fractures existent aussi en partie haute des murs périphériques, situation aggravée par l'absence de contreventement.

***Planchers des logements :**

-Dans les locaux côté rue des Poutiroux les structures constituant les planchers montrent des affaiblissements majeurs suite au sinistre du 10/02/2025. Les gravats résiduels sont humides, surchargent les planchers et maintiennent un taux d'hygrométrie élevé. Des solives sont déformées et présentent des signes de pré-rupture. Le dispositif de mise en sécurité présent dans cette partie de l'immeuble - installé lors de l'arrêté de péril de 2020 - a subi les effets de l'incendie. Il reste pour le moment en place mais ses conditions d'appuis ont évolué défavorablement.

-Côté rue Pharaon les planchers sont en partie détruits en zones voisines de la cage d'escalier (couloirs des appartements)

***Ancienne boulangerie en RDC :**

Les tableaux de maçonnerie d'une baie montrent des signes notables d'érosion, avec un début d'effondrement local. Un vide se crée entre les deux pièces bois formant linteau. Le mur est susceptible de s'ouvrir du fait de son humidification et des charges à reprendre

***Caves :**

On retrouve une importante vétusté avec des ouvrages de cloisonnement en maçonnerie ruinés. L'humidité est très importante favorisant le développement de salpêtre et de champignons notamment en intrados de la voûte sur la partie arrière.

Immeuble sis 4 rue des Poutiroux:

Le Service ne disposant pas de tous les accès l'examen a été ponctuel. Les observations indiquées ci-dessous ont été faites au R+2.

***Mur mitoyen avec le 5 rue Pharaon :**

-Les fractures en lien avec le sinistre initial en 2020 montrent des signes d'évolution lente (ouverture mesurée à 1.30 mm sur trois ans sur une jauge exploitable).

-Les effets de l'incendie génèrent l'humidification du mur (absence de toiture côté n°5 Pharaon et bâchage 4 rue des Poutiroux), notamment au droit du raccordement avec la façade. Cette liaison est fissurée montre que le mur est humide en profondeur.

-Le dispositif de mise en sécurité présent dans cette partie de l'immeuble - installé lors de l'arrêté de péril de 2020 - reste pour le moment en place néanmoins on observe une évolution de l'état du mur mitoyen.

CONSIDERANT que les désordres constatés sont de nature à compromettre la sécurité des riverains et usagers de l'espace public, il convient d'appliquer la procédure de mise en sécurité - procédure urgente avec maintien de l'interdiction d'accéder, d'habiter et d'exploiter les immeubles sis 4 rue des Poutiroux et 5 rue Pharaon 31000 TOULOUSE et leur fermeture efficace jusqu'à la réalisation des travaux définitifs et la main levée de l'arrêté ;

CONSIDÉRANT qu'il y a urgence à ce que des mesures provisoires soient prises en vue de garantir la sécurité des personnes, laquelle est menacée par l'état de l'immeuble susvisé ;

ARRÊTE

ARTICLE 1 :

Les copropriétaires de l'immeuble sis 5 rue Pharaon à TOULOUSE, cadastré 31555 816 AB 312, représentés par Maître [REDACTED], administrateur judiciaire à [REDACTED] ainsi que les copropriétaires de l'immeuble sis 2-4 rue des Poutiroux, pris en la personne de son syndic OCTO IMMO représenté par Mme [REDACTED], sont mis en demeure, à compter de la notification du présent arrêté d'exécuter les travaux suivants, afin de garantir la stabilité de la structure :

Sous un délai de 15 jours :

- Renforcement du dispositif de mise en sécurité du mur mitoyen dans l'immeuble sis 5 rue Pharaon
- Evacuation des gravats surchargeant les planchers dans l'immeuble sis 5 rue Pharaon
- Etre sillonnage de toutes les portes et baies donnant sur la zone escalier, et en façade côté rue des Poutiroux, dans l'immeuble sis 5 rue Pharaon, y compris pour les soupiraux et autres ouvertures dans la cave.
- Vérification exhaustive du dispositif de mise en sécurité du mur mitoyen dans l'immeuble sis 4 rue des Poutiroux (et amélioration du calage entre les niveaux)
- Vérification du dispositif de butonnage de la façade en place rue des Poutiroux dans les conditions actuelles des ouvrages.

Sous un délai de 30 jours :

Dans l'immeuble sis 5 rue Pharaon :

- Démolition des ouvrages incendiés et résiduels en charpente et remplacement par une structure permettant la mise en place d'une couverture provisoire. La nouvelle structure devra être conçue pour assurer le contreventement général des têtes de façades.
- Mise en place d'une couverture provisoire afin d'assurer le hors d'eau et de protéger les têtes de murs, travaux incluant des dispositifs d'évacuation des eaux pluviales jusqu'au niveau de la voirie.
- Démolition des ouvrages incendiés et résiduels des escaliers et coursives, et remplacement par une structure assurant le contreventement des deux « ailes » du bâtiment et du mur présumé mitoyen avec le n°3 de la rue Pharaon. Ces opérations s'accompagneront des travaux nécessaires sur les ouvrages formant terrasse en R+1 (et situés en dessous de celle-ci)
- Mise en place des dispositifs de sécurisation de cette terrasse.

Les mesures précitées devront impérativement être réalisées sous la direction d'un bureau d'études spécialisé en structures qui devra élaborer un mode opératoire précis, une étude technique avec dimensionnement des ouvrages et élaboration des plans d'exécution. Ce bureau d'étude sera chargé du suivi des travaux et d'établir un PV de réception.

L'administration judiciaire et le syndic de copropriété susvisés sont chargés de communiquer cet arrêté aux personnes concernées.

ARTICLE 2 :

Faute pour les personnes mentionnées à l'article 1 d'avoir exécuté les mesures ci-dessus prescrites, dans le délai précisé ci-dessus, il y sera procédé d'office à leurs frais ou à ceux de leurs ayants droit, dans les conditions précisées à l'article L 511-16 du code de la construction et de l'habitation.

La créance de la commune résultant des frais d'exécution d'office, incluant le coût de l'ensemble des mesures que cette exécution aura rendu nécessaires, sera recouvrée comme en matière de contributions directes et garantie par un privilège spécial immobilier.

Le montant des dépenses engagées aux frais des propriétaires comportera alors, outre le montant des dépenses recouvrables, un montant forfaitaire de 8 % de ces dépenses conformément à l'article L 543-2 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 3 :

Afin de garantir la sécurité des riverains et des usagers de l'espace public, il est demandé dès notification de l'arrêté :

- le maintien de l'interdiction d'accéder et d'habiter les immeubles sis 5 rue Pharaon et 4 rue des Poutiroux et leur fermeture efficace jusqu'à la réalisation des travaux définitifs sauf interventions nécessaires (expert, entreprises pour la réalisation des travaux, ...)

Les propriétaires concernés sont les suivants :

Immeuble sis 5 rue Pharaon :

lots n° 1, 2, 4, 5 et 19 au RDC, sous-sol et R+1 local commercial boulangerie : M. [REDACTED] – SCI M.G.P.P. :

lots n° 6, 7, 20, 21, 23, 110 au 1^{er}, 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} :

lot n°3 : Monsieur [REDACTED]
lots n°10 et 80 au 3^{ème} étage : Monsieur [REDACTED]
lots n° 8, 9, 11 et 22 au 3^{ème} étage : Madame [REDACTED]
lots n°12 à 18 au 4^{ème} étage : [REDACTED]

Immeuble sis 4 rue Poutiroux :

lot 1 : [REDACTED]
lot 2 : [REDACTED]
lot 3 : [REDACTED]
lot 4 : [REDACTED]
lot 5 : [REDACTED]
lot 6 : [REDACTED]
lot 7 : [REDACTED]
lot 8 : [REDACTED]
lot 10 : [REDACTED]
lot 11 : [REDACTED]
lot 12 : [REDACTED]
lot 14 : [REDACTED]
lot 15 et [REDACTED]
lot 17 : [REDACTED] C
lots du 2 rue des Poutiroux qui ont leur entrée au n°4 :
lot 23 : [REDACTED]
lot 30 : [REDACTED]

- le maintien du périmètre de sécurité sur la section de la rue Poutiroux

ARTICLE 4 :

Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des sanctions pénales prévues par les articles L.511-22 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 5 :

Si les personnes mentionnées à l'article 1er, à leur initiative, ont réalisé des travaux permettant de mettre fin à tout danger, elles sont tenues d'en informer les services de la commune qui fera procéder à un contrôle sur place.

Les personnes mentionnées à l'article 1er tiennent à disposition des services de la commune tous justificatifs attestant de la bonne et complète réalisation des travaux.

La mainlevée de l'arrêté de mise en sécurité pourra être prononcée après constatation des travaux par les agents compétents de la commune, si ces travaux ont mis fin durablement au danger.

ARTICLE 6 :

Le présent arrêté sera notifié à:

-Me [REDACTED], administrateur judiciaire de l'immeuble sis 5 rue Pharaon à TOULOUSE, domicilié à ALBI (81000) 10 rue Croix Blanche

-OCTO IMMO, syndic de copropriété de l'immeuble sis 2-4 rue des Poutiroux, représenté par Mme [REDACTED]

Ils les transmettront immédiatement à l'ensemble des copropriétaires ainsi qu'aux ayants droits éventuels.

Le présent arrêté sera affiché sur la façade de l'immeuble ainsi qu'en mairie, ce qui vaudra notification, dans les conditions prévues aux articles L511-12 et R511-3 du Code de la Construction et de l'Habitation.

ARTICLE 7 :

Le présent arrêté est transmis au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, aux organismes payeurs des aides personnelles au logement ainsi qu'au gestionnaire du fonds de solidarité pour le logement du département lorsque le bâtiment est à usage total ou partiel d'habitation.

ARTICLE 8 :

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif devant le maire dans le délai de deux mois à compter de sa notification ou de son affichage. L'absence de réponse dans un délai deux mois vaut décision implicite de rejet.

Le présent arrêté peut également faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Toulouse, dans le délai de deux mois à compter de sa notification, ou dans le 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.

Le présent arrêté sera transmis à Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne, publié et notifié à l'intéressé. Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de l'accomplissement des formalités de publicité.

Publié le : 23/12/2025

Déposé à la Préfecture
le : 23/12/2025

Fait à Toulouse, le 22/12/2025

**Le Maire,
Pour le Maire,
La Conseillère Déléguée**

Claire NISON