



ARRÊTÉ DU MAIRE

Arrêté n° 298/2026

OBJET : Mainlevée de l'arrêté modificatif n°228/2025 portant mise en sécurité - procédure urgente, et ouverture d'une procédure ordinaire de mise en sécurité concernant l'intégralité des cages d'escaliers des immeubles situés entre le 01 et 19 avenue du Général Warabiot à Morangis (91420), des parcelles cadastrées (M 442 M 447 M449 et M451)

Le Maire de Morangis,

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment les articles L2131-1, L2212-2, L2212-4 et L2215-1,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L 511-19 à L 511-22, L.521-1 à L.521-4 et les articles R.511-1 à R.511-13,

Vu les articles R531-1 et R556-1 du code de justice administrative,

Vu le rapport établi le 06 juin 2024, par l'inspecteur de Salubrité-Traitement de l'Habitat Indigne de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre,

Vu le courrier du 12 juillet 2024 lançant la procédure contradictoire adressé à SILOGE *syndicat de copropriétaires* lui indiquant les motifs qui ont conduit à mettre en œuvre la procédure de mise en sécurité ordinaire, lui demandant ses observations avant le 12 septembre 2024 (2 mois) ; prescrivant les mesures nécessaires aux fins de mettre durablement un terme à tout risque lié à l'état de l'immeuble.

Vu le rapport de Madame Louiza Zemirli, Architecte de l'Agence Architecture Urbanisme Fiumani-Jacquemot en date du 04 décembre 2024 constatant l'absence de travaux dans les délais impartis de la phase contradictoire de la part du syndic,

Vu l'arrêté n° 048/2025 portant sécurisation – procédure urgente de l'immeuble 01-07 avenue du Général Warabiot à Morangis (91420),

Vu la visite du 26 juin 2025 réalisée en présence de Madame Guérin, Directrice du Centre Communal d'Action Sociale de la ville de Morangis, des représentants de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et de Madame Louiza Zemirli, Architecte de l'Agence Architecture Urbanisme Fiumani-Jacquemot constatant dans les parties communes des fissures identiques à l'immeuble 01-07, dans les parties communes des bâtiments 9 - 13 et 15 - 19 avenue du Général Warabiot à Morangis, constatant l'absence de mesures conservatoires et la chute de matériaux.

Vu le rapport de Madame Louiza Zemirli, Architecte de l'Agence Architecture Urbanisme Fiumani-Jacquemot en date du 07 juillet 2025 constatant la non-réalisation des prescriptions de l'arrêté n°048/2025 et le risque de péril sur les éléments de façades des bâtiments.

Vu la visite du 11 juillet 2025 réalisée en présence de Madame le Maire de Morangis, de Monsieur Jet, représentant de SILOGE syndicat de copropriétaires, de Madame Guérin, Directrice du Centre Communal d'Action Sociale de la ville de Morangis, des représentants de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre constatant dans les parties communes des fissures identiques à l'immeuble 01-07, dans les parties communes des bâtiments 9 - 13 et 15 - 19 avenue du Général Warabiot à Morangis,

Vu l'arrêté modificatif n°228/2025 portant mise en sécurité – procédure urgente, concernant des immeubles situés entre le 01 et 19 avenue du Général Warabiot à Morangis (91420), des parcelles cadastrées M442 M447 M449 et M451.

Vu la visite de contrôle réalisée le 05 mai 2026 et le rapport de Madame Louiza Zemirli, Architecte de l'Agence Architecture Urbanisme Fiumani-Jacquemot en date du 04 juin 2026 attestant que les prescriptions urgentes (celles à réaliser sous 6 mois) de l'arrêté ont été réalisées et précisant cependant qu'il est nécessaire de poursuivre les études (canalisations, observation des relevés de stabilité et de l'évolution des fissures), de procéder à la finalisation de la phase conception et de réaliser les travaux structurels selon les préconisations des bureaux d'études afin de lever définitivement l'arrêté.

Vu l'arrêté n°261/2026 du 7 juillet 2026 relatif à la suppléance du Maire donnée à Madame Quynh NGO, Adjointe au Maire, du lundi 20 juillet 2026 au vendredi 21 août 2026 inclus,

Considérant qu'il est nécessaire de procéder à la mainlevée de l'arrêté municipal modificatif n°228/2025 en date du 28 juillet 2025 portant mise en sécurité – procédure urgente et de requalifier par la suite les mesures prescrites en mise en sécurité – procédure ordinaire afin de poursuivre au plus tôt les travaux de réfection requis pour conjurer le péril.

ARRÊTE

Article 1 : Sur la base du rapport établi par Madame Louiza Zemirli, Architecte de l'Agence Architecture Urbanisme Fiumani-Jacquemot, il est pris acte de la réalisation des travaux suivants sous la maîtrise d'œuvre d'un bureau d'études structure :

- Purge des éléments de béton altérés au niveau des balcons, des façades ainsi que des persiennes ;
- Traitement des fers et rebouchage des épaufrures par enduit/mortier ;
- Installations de témoins sur les fissures dans les cages d'escalier ;
- Réalisation d'un suivi régulier de l'évolution des fissures par le bureau d'étude : aucun mouvement constaté ;
- Réparation des descentes d'EP et des gouttières (chéneaux) ponctuellement au niveau des zones défaillantes ;
- Communication d'un diagnostic du raccordement au réseau d'assainissement collectif datant de 2022 qui ne conclue à aucun dysfonctionnement dans les raccordements, sans pour autant vérifier l'absence des fuites : pour ce faire un passage caméra est prévu ;
- Confirmation de la bonne ventilation des combles : un rapport écrit est nécessaire ;
- Un descriptif des travaux de traitement des fissures intérieures a été établi ;
- Réalisation d'une étude géotechnique ayant abouti à un avant-projet ;
- Une mission de relevé de stabilité a été engagée en décembre 2025.

En conséquence, il est prononcé la mainlevée de l'arrêté modificatif n°228/2025 de mise en sécurité – procédure urgente en date du 28 juillet 2025.

Article 2 : Sur la base du rapport établi par Madame Louiza Zemirli, Architecte de l'Agence Architecture Urbanisme Fiumani-Jacquemot, il est pris acte que les fissures dans les cages d'escalier n'ont pas encore été rebouchées, les travaux prescrits par le maître d'œuvre n'ont pas encore été réalisés. En conséquence, il convient de requalifier la procédure urgente de mise en sécurité de l'immeuble faisant l'objet d'une mainlevée en une procédure ordinaire de mise en sécurité.

Article 3 : Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble en copropriété situé entre le 01 et 19 avenue du Général Warabiot à Morangis (91420) et représenté par le syndic de copropriété – CENTURY 21 demeurant 5 Boulevard de la République 91220 Brétigny sur Orge,

Dans un délai de douze mois à compter de la notification du présent arrêté, devra prendre toutes les mesures nécessaires pour réaliser les prescriptions suivantes, à savoir :

- poursuivre les études (canalisations, observation des relevés de stabilité et de l'évolution des fissures),
- procéder à la finalisation de la phase de conception,
- réaliser les travaux structurels selon les préconisations des bureaux d'études afin de lever définitivement l'arrêté.

Article 4 : Faute pour les personnes mentionnées à l'article 3 d'avoir exécuté les mesures ci-dessus prescrites dans le délai précisé, il y sera procédé d'office par la ville de Morangis et aux frais de l'ensemble des copropriétaires ou de leurs ayants droit.

Les frais engagés par la commune seront recouvrés auprès des copropriétaires comme en matière de contributions directes y compris les frais d'expertise. Le recouvrement des dépenses engagées aux frais de la propriétaire comportera, 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 5 : Le présent arrêté sera notifié aux copropriétaires de l'immeuble, au Groupe ESSIA demeurant, 2 allée Eugène Mouchot 91130 Ris-Orangis, au syndic de copropriété CENTURY 21 demeurant, 5 Boulevard de la République 91220 Brétigny sur Orge de la copropriété sise du 01 au 19 avenue du Général Warabiot à Morangis.

L'arrêté sera affiché sur les façades des immeubles concernés ainsi qu'à la mairie de Morangis pour valoir publication.

Article 6 : Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles de sanctions pénales prévues aux articles L. 511-2 et L. 521-4 du code de la construction et de l'habitation.

Article 7 : Si les copropriétaires représentés par le syndic de copropriété mentionné à l'article 3 du présent arrêté, ou leurs ayants droit, à son initiative, ont réalisé des travaux permettant de mettre fin à tout péril, la mainlevée du péril pourra être prononcée après constatation des travaux effectués par les agents compétents du service Insalubrité-Habitat Indigne de l'établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre.

Le syndic de copropriété tient à disposition des services de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre tout justificatif attestant de la bonne et complète réalisation des travaux.

Article 8 : Le présent arrêté fera l'objet d'une publication au fichier immobilier du service de publicité foncière dont dépend la copropriété susmentionnée. Cette publication ne donne lieu à aucune perception au profit du Trésor public.

Article 9 : Le présent arrêté est transmis à Monsieur le Préfet de l'Essonne et à Madame la Présidente de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre compétent en matière d'habitat, aux organismes payeurs des aides personnelles au logement.

Article 10 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif devant Madame le Maire de Morangis dans un délai de deux mois à compter de sa notification. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Un recours contentieux peut également être introduit devant le Tribunal Administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de la notification de l'arrêté ou à compter de la réponse de l'administration si un recours administratif a été préalablement déposé.

Le recours doit être introduit auprès du Tribunal Administratif de Versailles par voie postale (56 avenue de Saint Cloud, 78 000 Versailles) ou par voie électronique (www.telerecours.fr).

Article 11 : Une copie du présent arrêté sera adressée :

- Au Commissariat de Police de Savigny sur Orge,
- A la Direction des Services Techniques de Morangis,
- A la Police Municipale de Morangis,
- Au centre de secours principal.

Fait à Morangis, le 06 aout 2026

Madame le Maire, et par délégation
L'adjointe suppléante
Quynh NGO



Arrêté certifié exécutoire

Madame le Maire certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte, et informe qu'il peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission aux services de l'État.