



ARRÊTÉ DU MAIRE

Arrêté n° 228/2025

OBJET : Modification de la mise en sécurité – procédure urgente des immeubles situés entre le 01 et le 19 et entre le 02 et le 08 avenue du Général Warabiot à Morangis (91420), de la parcelle cadastrée (M 451 – M 449 – M 442 – M 447)

Le Maire de Morangis,

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment les articles L2131-1, L2212-2 5, 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 la délibération n°032/2020 du Conseil municipal du 4 juillet 2020, portant sur l'élection du Maire,

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 rapport d'expertise du 21 juin 2024, établi par Monsieur Cyrille SIBUE ordonné par le tribunal administratif de Versailles,

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,

Considérant que cette situation compromet la sécurité des occupants et des tiers ;

- Au-delà des fissures aux 3^{ème} et 4^{ème} étage de l'escalier 7, des microfissures apparaissent aux 1^{er} et 2^{ème} étage : illustrant une aggravation de la situation.
- Les fissures constatées dans les logements au niveau des cloisons intérieures et des celliers vont toutes dans le même sens que celles apparaissant dans l'escalier.

Considérant qu'il ressort du rapport de Madame Louiza Zemirli, Architecte de l'Agence Architecture Urbanisme Fiumani-Jacquemot et de la visite réalisée le 26 juin 2025 puis le 11 juillet 2025 qu'il y a lieu d'ordonner les mesures indispensables pour faire cesser ce danger imminent dans un délai fixé,

Considérant qu'il convient également de sécuriser les immeubles 9-13 et 15-19 selon les prescriptions techniques autres que celles indiquées à l'article 1 de l'arrêté n° 048/2025 susvisé,

Considérant qu'il y a urgence à faire cesser ces différents risques,

Considérant qu'en raison de la gravité de la situation mettant en cause la sécurité publique,

L'ancien arrêté est modifié comme suit :

- Extension des mesures de l'arrêté n°048/2025 aux bâtiments 9-13, 15-19 et 02-08 avenue du Général Warabiot ;
- Introduction de l'article 3

ARRÊTE

Article 1 : L'ancien arrêté est modifié comme suit :

- Extension des mesures de l'arrêté n°048/2025 aux bâtiments 9-13, 15-19 et 02-08 avenue du Général Warabiot ;
- Introduction de l'article 3

Pour les balcons :

- Dans l'attente de la mise en œuvre des travaux de réparation des balcons, un périmètre de sécurité provisoire doit sans délai, être installé à proximité de ces derniers, indiquant la chute possible de matériaux.
- Dans un délai de deux semaines réaliser une purge des éléments de béton altérés, les épaufrures liées à l'avancement du front de carbonatation des bétons des balcons nécessitent un traitement.

Ces travaux devront être effectués par une entreprise compétente, sous la direction d'un maître d'œuvre qualifié.

Pour les murs d'escalier, murs du cellier et dalle haute sous-sol le délai imparti pour la réalisation de ces travaux est d'un mois :

- Les fissures systémiques existantes et constatées depuis 2009 doivent être traitées et suivies par un bureau d'étude de structure. Elles nécessitent un suivi et la mise en place d'opérations correctives.
- Cette prise en charge par un bureau d'étude de structure doit être mise en œuvre dans le mois suivant la notification de l'arrêté.
- Les persiennes en béton non structurelles des celliers devront être traitées soit par leur remplacement soit par leur réparation.

Pour les descentes des eaux pluviales et bifurcation des canalisations en sous-sol le délai imparti pour la réalisation de ces travaux est d'un mois :

- Vérification de ces éléments afin de confirmer l'absence de fuite. Dans le cas contraire, les traiter avant rebouchage des fissures. Les chéneaux doivent être nettoyés.

Sous un délai de six mois :

- Vérifier la bonne ventilation des combles par les chatières ;
- Réaliser une étude géotechnique afin de reconnaître les fondations existantes, identifier les sols en place et leurs caractéristiques mécaniques et rechercher la cause des désordres,
- Réaliser une étude géotechnique de conception des reprises nécessaires le cas échéant ;
- Réaliser un contrôle de stabilité (par un géomètre) afin de confirmer ou infirmer l'effet de basculement.

Article 2 : Compte tenu du danger encouru par les occupants et les tiers du fait de l'état des lieux, les balcons sont temporairement interdits à l'habitation et à toute utilisation à compter de la date de notification du présent arrêté et jusqu'à la mainlevée de l'arrêté de mise en sécurité.

Article 3 : La personne mentionnée à l'article 1 est tenue de respecter les droits des occupants dans les conditions précisées aux articles L. 521-1 à L. 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe 1.

Article 4 : Faute pour la copropriété d'avoir réalisé les travaux de sécurisation de la parcelle prescrits, il y sera procédé d'office et à ses frais par la ville.

Article 5 : En cas de substitution par la ville, les sommes engagées seront réclamées au syndicat des copropriétaires selon les conditions définies à l'article L.511-16 du code de la construction et de l'habitation.

Article 6 : Le présent arrêté fera l'objet d'une publication au fichier immobilier du service de publicité foncière, aux frais des propriétaires ou de ses ayants droits ou de la collectivité.

Article 7 : Le présent arrêté sera transmis au préfet du département de l'Essonne, au Procureur de la République, à la Chambre départementale des Notaires.

Article 8 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux devant le maire de Morangis dans le 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 présent arrêté fera l'objet d'un affichage et une publication au recueil des actes administratifs.

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 9 : Les autres articles de l'arrêté 048/2025 demeurent inchangés.

Article 10 : La copie du présent arrêté sera adressée :

- Au Commissariat de Morangis,
- A la Direction des Services Techniques de Morangis,
- Au service de la Police Municipale de Morangis,
- Au centre de secours de Morangis,

Fait à Morangis, le 30 juillet 2025

Pour le Maire, et par délégation
L'adjoint suppléant
Jean-Jacques LEGRAND



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.