

Arrêté N° 2026_02737_VDM

**SDI 14/0221 - ARRÊTÉ PORTANT MODIFICATION DE L'ARRÊTÉ DE MISE EN SÉCURITÉ N°
2022_02498_VDM - RELATIF AU FONCTIONNEMENT DÉFECTUEUX OU AU DÉFAUT
D'ENTRETIEN DES ÉQUIPEMENTS COMMUNS D'UN IMMEUBLE COLLECTIF À USAGE
PRINCIPAL D'HABITATION - RÉSIDENCE CONSOLAT - BÂTIMENT A - TOUTES CAGES
D'ESCALIER - 358, CHEMIN DU LITTORAL - 13015 MARSEILLE**

Nous, Maire de Marseille,

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

Vu le code de la construction et de l'habitation, et notamment les articles L511-1 et suivants modifiés ainsi que les articles L 521-1 à L 521-4,

Vu les articles R 511-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation,

Vu l'article 879-II du code général des impôts,

Vu l'ordonnance n°2020-1144 du 16 septembre 2020 et le décret n°2020-1711 du 24 décembre 2020,

Vu l'arrêté n°2026_01146_VDM du 15 avril 2026 portant délégation de fonctions à Madame Audrey GARINO, adjointe au Maire en charge du logement, de l'hébergement et de la lutte contre l'habitat indigne,

Vu l'arrêté n°2022_02498_VDM, signé en date du 20 juillet 2022, de mise en sécurité relatif au fonctionnement défectueux ou au défaut d'entretien des équipements communs d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation, Résidence Consolat - Bâtiment A - Cages d'escalier C, D, E, G, H et J - 358 chemin du Littoral – 13015 MARSEILLE 15EME,

Vu l'arrêté n°2024_04554_VDM, signé en date du 20 décembre 2024, portant modification de l'arrêté de mise en sécurité n°2022_02498_VDM relatif au fonctionnement défectueux ou au défaut d'entretien des équipements communs d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation - Résidence Consolat - Bâtiment A - Cages d'escalier E, G, H et J - 358 chemin du Littoral – 13015 MARSEILLE,

Vu l'arrêté n°2025_04056_VDM, signé en date du 31 octobre 2025, portant modification de l'arrêté de mise en sécurité n°2022_02498_VDM signé en date du 20 juillet 2022, concernant les cages d'escalier E – G – H & J, levant de l'arrêté les cages d'escalier C et D,

Vu le courrier de procédure de phase contradictoire avant mise en sécurité, notifiée le 21 novembre 2024 à XXXXXXXXX, concernant les cages d'escalier A-B-F-I du bâtiment A,

Vu le courrier de prolongation de phase contradictoire avant arrêté de mise en sécurité transmis en date du 10 novembre 2025, à XXXXXXXXX, concernant les cages d'escalier A-B-F-I du bâtiment A,

Vu le rapport de visite complémentaire dûment établi par les services de la ville de Marseille en date du 18 juin 2026 portant sur l'état des lieux des dysfonctionnements des équipements communs susceptibles d'entraîner un risque pour le public dans la résidence sise Consolat – Bâtiment A – 358 chemin du Littoral – 13015 MARSEILLE 15EME,

Considérant que le bâtiment A de la résidence Consolat, parcelle cadastrale section 90/A, numéro 0037, quartier La Calade, pour une contenance cadastrale de 357 ares et 51 centiares, appartient, selon nos informations à ce jour, au syndicat des copropriétaires ou à leurs ayants droit,

Considérant que le représentant des copropriétaires de l'immeuble est pris en la personne de la société d'exercice libéral à XXXXXXXXXX, administrateurs provisoires, domiciliés XXXXXXXXXX

Considérant que lors de la visite technique des services municipaux en date du 12 décembre 2024 avaient été constatés le remplacement des ascenseurs des cages d'escalier C et D,

Considérant que lors de la visite technique des services municipaux en date du 26 mai 2026 ont été constatés le remplacement des ascenseurs des cages d'escalier G, H et J, objets de l'article 1 de l'arrêté n°2025_04056_VDM signé en date du 31 octobre 2025, dont la réception est attestée par les procès-verbaux établis par la société XXXXXX en date du 7 et 17 avril 2026, et le fonctionnement dans le temps par le contrat de maintenance établi par la société XXXXXXXXXX

Considérant que lors de la visite technique des services municipaux en date du 26 mai 2026 a été constaté le remplacement de l'ascenseur de la cage d'escalier E, en attente de certification,

Considérant que lors de la visite technique des services de la Ville en date du 26 mai 2026, a été constaté que subsistent les dysfonctionnements des équipements communs dans les cages d'escalier C, D, E, G, H et J :

Équipements électriques :

- Dégradation des installations électriques dans les gaines techniques : pièces métalliques visibles et accessibles, câbles dénudés, court-circuitage de compteur (constatée à l'entrée E), dégradation ou absence de porte des gaines, avec risque d'une électrisation des personnes ou de court-circuit et de départ d'incendie,

Sécurité incendie :

-Stockage de potentiel calorifique dans certaines gaines techniques et dans les séchoirs, avec risque de départ d'incendie,

- Absence de porte cloisonnant les cages d'escalier des séchoirs au septième étage, associé à l'absence de système de désenfumage des cages d'escalier, et d'un deuxième moyen d'évacuation, avec risque accru de propagation rapide des feux et d'une évacuation désorganisée et dangereuse pour les occupants en cas d'incendie,

-Absence ou dégradation des Blocs Autonomes d'Éclairage de Sécurité (BAES) et de plans d'évacuations et d'interventions, absence de colonne sèche, avec risque d'une évacuation désorganisée et dangereuse pour les occupants en cas d'incendie.

Cloisonnements des cages d'escalier :

Entrée J :

- Absence et dégradation des encadrements de portes et des portes des gaines techniques, flambement du cloisonnement de la cage d'escalier au dernier niveau, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,

Entrée C :

- Éclats de briques du cloisonnement de la cage d'escalier, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,

Considérant et rappelant les dysfonctionnements des équipements communs suivants concernant les cages d'escalier A, B, F et I, objets de la procédure de phase contradictoire précédemment notifiée :

Ascenseurs :

- Dysfonctionnements et mise à l'arrêt des ascenseurs des cages d'escalier A, B, F et I, mettant gravement en cause les conditions d'habitation des occupants,

Équipements électriques :

- Dégradation de matériel électrique dans les gaines techniques, absence de protection mécanique des connexions et des coupes-circuits de protection (fusibles) des tableaux répartiteurs, portes de locaux techniques dégradées et parties sous tension facilement accessibles, avec risque à terme d'une électrisation ou d'une électrocution du public par contact direct,
- Dégradation des installations électriques d'éclairage (fils à nu et ampoules à bout de fils, boutons de commande dégradés) avec risque à terme d'une électrisation ou d'une électrocution du public par contact direct,

Sécurité incendie :

- Dégradation des parois des vide-ordures situés dans les séchoirs, présentant un risque accru de propagation d'incendie entre les niveaux via ce vide-ordures.
- Stockage d'encombrants calorifuges dans les séchoirs, les parties communes et dans certaines armoires techniques, avec risque de départ d'incendie,
- Absence ou dégradation des Blocs Autonomes d'Éclairage de Sécurité (BAES) et de plans d'évacuations et d'interventions, avec risque d'une évacuation désorganisée et dangereuse pour les occupants en cas d'incendie.
- Absence de système de désenfumage dans les cages d'escalier, avec risque d'une absence d'évacuation des fumées en cas d'incendie, d'intoxication des personnes par les fumées et d'une évacuation dangereuse pour les occupants,

Gaz :

- Absence de grilles de protection entre les niveaux de la gaine du gaz, avec risque de chute de personnes,

Considérant que lors de la visite technique des services de la Ville en date du 26 mai 2026, les désordres complémentaires suivants ont été constatés en façade :

Façade sud-ouest :

- Épaufrures, éclats de matériaux, défauts de fixation de garde-corps, associés aux défauts d'étanchéité des balcons, avec risque de chute de matériaux sur les personnes,

Considérant qu'il convient de modifier l'arrêté de mise en sécurité n°2022_02498_VDM signé en date du 20 juillet 2022, considérant l'ensemble des désordres restants à ce jour :

ARRÊTONS

Article 1

L'article premier de l'arrêté de mise en sécurité n°2022_02498_VDM signé en date du 20 juillet 2022 est modifié comme suit :

« Le bâtiment A de la résidence Consolat, parcelle cadastrée section 900A, numéro 0037, quartier La Calade, pour une contenance cadastrale de 357 ares et

51 centiares, appartient, selon nos informations copropriétaires dénommé SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE A de la résidence Consolat – 358 chemin du Littoral – 13015 MARSEILLE 15EME, personne morale créée par l'article 14 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, ayant son siège à la Résidence Consolat –Bâtiment A - 358 chemin du Littoral, 13015 MARSEILLE 15EME.

Le syndicat de copropriétaires est représenté par la société XXXXXXXXXX, dont le siège est àXXXXXXXXXX.

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

DATE DE L'ACTE : 20/02/1961

RÉFÉRENCE D'ENLIASSEMENT : Vol 884, Case Bordereau n°396/14

NOM DU NOTAIRE : XXXXXXXXXX

VENTE + EDDM APRÈS DIVISION PARCELLAIRE

DATE DE L'ACTE : 29/01 et 04/02/2004

DATE DE DÉPÔT DE L'ACTE : 18/03/2004

RÉFÉRENCE D'ENLIASSEMENT : vol 2004P n°1788

NOM DU NOTAIRE : XXXXXXXXXXXXX

MODIFICATIF A ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION

DATE DE L'ACTE : 03/04/2009

DATE DE DEPOT DE L'ACTE : 22/04/2009

RÉFÉRENCE D'ENLIASSEMENT : vol n° 2009P n°2092

NOM DU NOTAIRE : XXXXXXXXXXXXX

Sont considérées par l'arrêté l'ensemble des cages d'escalier du bâtiment A.

Les parties communes de l'immeuble désigné appartiennent au syndicat des copropriétaires tant aux termes de l'article 16 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 qui lui confère, de droit, la propriété des parties communes générales qu'aux termes de l'acte de règlement de copropriété cité ci-dessus.

Les copropriétaires ou leurs ayant-droit de l'immeuble sis Résidence Consolat – Bâtiment A – 358 chemin du Littoral –13015 MARSEILLE 15EME, identifiés au sein du présent article sont mis en demeure sous un délai de **60 mois à compter de la notification de l'arrêté initial** de mettre fin durablement à tout danger en réalisant les travaux de réparation définitifs et mesures listés ci-dessous avant toute nouvelle occupation, remise à disposition ou remise en location, dans les règles de l'art et sans accroître la vulnérabilité du bâti au risque incendie :

- Conforter et réparer les ouvrages dégradés en façade sud-ouest,
- Faire vérifier l'état et la conformité des installations électriques communes, réparer les désordres constatés,
- Réparer les portes et encadrements de portes de gaines techniques dégradées (notamment cage d'escalier J),
- Réparer les cloisonnements dégradés dans les parties communes (notamment cage d'escalier C),
- Mettre en œuvre les travaux de réparation définitifs ou de remplacement des ascenseurs restant défectueux (cages d'escalier A, B, E, F et I) et assurer leur suivi

périodique,

- Rétablir l'éclairage restant défectueux dans les parties communes (cages d'escalier A, B, F, I),
- Assurer la sécurisation des planchers des gaines techniques gaz, tout en maintenant leur bonne ventilation (cages d'escalier A, B, F, I),
- Prévoir l'amélioration des dispositions face au risque incendie notamment par :
 - le désencombrement des gaines techniques et parties communes de tout potentiel calorifique,
 - l'installation de Blocs Autonomes d'Éclairage de Sécurité (BAES) et de plans d'évacuations et d'interventions,
 - l'étude du désenfumage de l'ensemble des cages d'escalier et de la possibilité de fermeture de l'accès au septième étage (niveau des séchoirs),
- Réparer les désordres relevés ultérieurement lors du diagnostic établi par l'homme de l'art,
- Exécuter tous les travaux annexes des mesures de sécurité prescrites ci-dessus, nécessaires et sans lesquels ces dernières resteraient inefficaces afin d'assurer la solidité et la stabilité des ouvrages,
- S'assurer que les travaux induits ont été réalisés.

Si les travaux nécessaires pour remédier au danger rendent temporairement inhabitable l'immeuble sis Résidence Consolat – Bâtiment A – 358 chemin du Littoral –13015 MARSEILLE 15EME, tout ou partie de celui-ci devra être interdit à toute occupation et utilisation jusqu'à l'achèvement des travaux de réparation définitifs suivant planning prévisionnel de travaux établi par l'homme de l'art missionné.

En cas de travaux rendant inhabitable tout ou partie de l'immeuble, le représentant légal de l'immeuble devra s'assurer de la neutralisation des fluides alimentant l'immeuble (eau, gaz, électricité) en faisant les démarches auprès des copropriétaires et opérateurs concernés.

Si les travaux à réaliser se situent aux abords ou impactent directement des ouvrages électriques, le représentant légal de l'immeuble devra demander une protection de chantier en adressant un mail à : pads-cme-arrete-peril@enedis.fr.

En cas de travaux rendant inhabitable tout ou partie de l'immeuble, et seulement si la colonne montante électrique est endommagée, après réalisation des travaux levant tout risque structurel dans l'immeuble, le représentant légal de l'immeuble devra demander un diagnostic auprès d'Enedis, gestionnaire de ladite colonne en adressant un mail à l'adresse suivante : pads-cme-arrete-peril@enedis.fr.

En cas de travaux rendant inhabitable tout l'immeuble, s'agissant de l'électricité, le représentant légal de l'immeuble devra demander auprès du fournisseur d'électricité des parties communes « une séparation de réseau » en précisant qu'il s'agit de la mise hors tension d'un immeuble pour la mise en sécurité du chantier.»

Article 2

Les autres dispositions de l'arrêté de mise en sécurité n°2022_02498_VDM signé en date du 20 juillet 2022 restent inchangées.

Article 3

Le présent arrêté sera notifié sous pli contre signature ou par tout autre moyen conférant date certaine à la réception, à l'administrateur provisoire de l'immeuble

tel que mentionné dans l'article 1 du présent arrêté. **Celui-ci est transmis aux propriétaires, aux ayants-droit ainsi qu'aux occupants.**

Article 4

Le présent arrêté sera affiché en mairie de secteur et sur la porte de l'immeuble.

Article 5

Le présent arrêté sera transmis au Préfet du département des Bouches-du-Rhône, au Président de la Métropole Aix Marseille Provence, à la Direction de la Voirie, au Bataillon de Marins Pompiers, aux organismes payeurs des aides personnelles au logement, au gestionnaire du fonds de solidarité pour le logement du lieu de situation de l'immeuble.

Article 6

Le présent arrêté peut faire l'objet dans un délai de deux mois à compter de sa notification d'un recours gracieux devant le Maire.

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

Audrey GARINO

Madame l'Adjointe en charge du
logement, de l'hébergement et de la
lutte contre
l'habitat indigne.

Signé le :



Audrey GARINO
Elu à la DLLHI
9 juil. 2026