

COMMANDITAIRE : EPA EUROMÉDITERRANÉE
79 Boulevard de Dunkerque
L'Astrolabe
CS 70443 – 13235 MARSEILLE CEDEX 02



**MISSION DE DIAGNOSTIC STRUCTURE, MISE EN SECURITE DE
BÂTIMENT ET MAITRISE D'ŒUVRE ASSOCIEE POUR LE SITE DE :**

72, boulevard Oddo – 13015, Marseille

AFF. SITB : 2132 AB

**DIAGNOSTIC INITIAL
Visite du 04/11/2024**



SOCIETE D'INGENIERIE ET TECHNIQUE DU BATIMENT
BP 60015 13266 MARSEILLE 08 CCT1
Tél : 04 91 06 56 77

SOMMAIRE

1	PRÉAMBULE.....	3
1.1	OBJET DU DIAGNOSTIC	3
1.2	DOCUMENTS REMIS	3
1.3	LOCALISATION	4
1.3.1	<i>Cadastre</i>	<i>4</i>
1.3.2	<i>Situation géographique</i>	<i>4</i>
2	REPORTAGE DE LA VISITE DU 04/11/2024	5
2.1	FAÇADES	5
2.1.1	<i>Façade sur rue</i>	<i>5</i>
2.1.2	<i>Façade cour intérieure</i>	<i>6</i>
2.2	LOCAL D'ACTIVITE.....	10
2.3	CAGE D'ESCALIER.....	12
2.4	LOGEMENT R+3	15
3	CONCLUSIONS ET PRÉCONISATIONS.....	19

1 PRÉAMBULE

1.1 Objet du Diagnostic

Le présent document a pour l'objet l'inspection de l'état général du bâtiment, propriété d'EUROMÉDITERRANÉE, situé au 72, boulevard Oddo – 13015, Marseille. Ce rapport constitue le diagnostic initial dans le cadre du marché à bon de commande avec le Maître d'Ouvrage précité.

Afin de renseigner le Maître d'Ouvrage sur l'état de la structure du bâtiment, nous avons effectué une visite sur site en date du 04/11/2024.

Notre visite s'est effectuée sur les parties accessibles, à savoir, le RDC et le dernier étage, les autres niveaux n'étaient pas accessibles le jour de notre visite.

Le présent diagnostic est réalisé en fonction des relevés consécutifs à notre intervention et à la date ci-dessus précisée, il ne peut en aucun cas être considéré comme exhaustif sur l'état de dégradation du bâtiment dans la mesure où la stabilité de ces ouvrages peut rapidement être remise en question à la suite de mauvaises conditions climatiques.

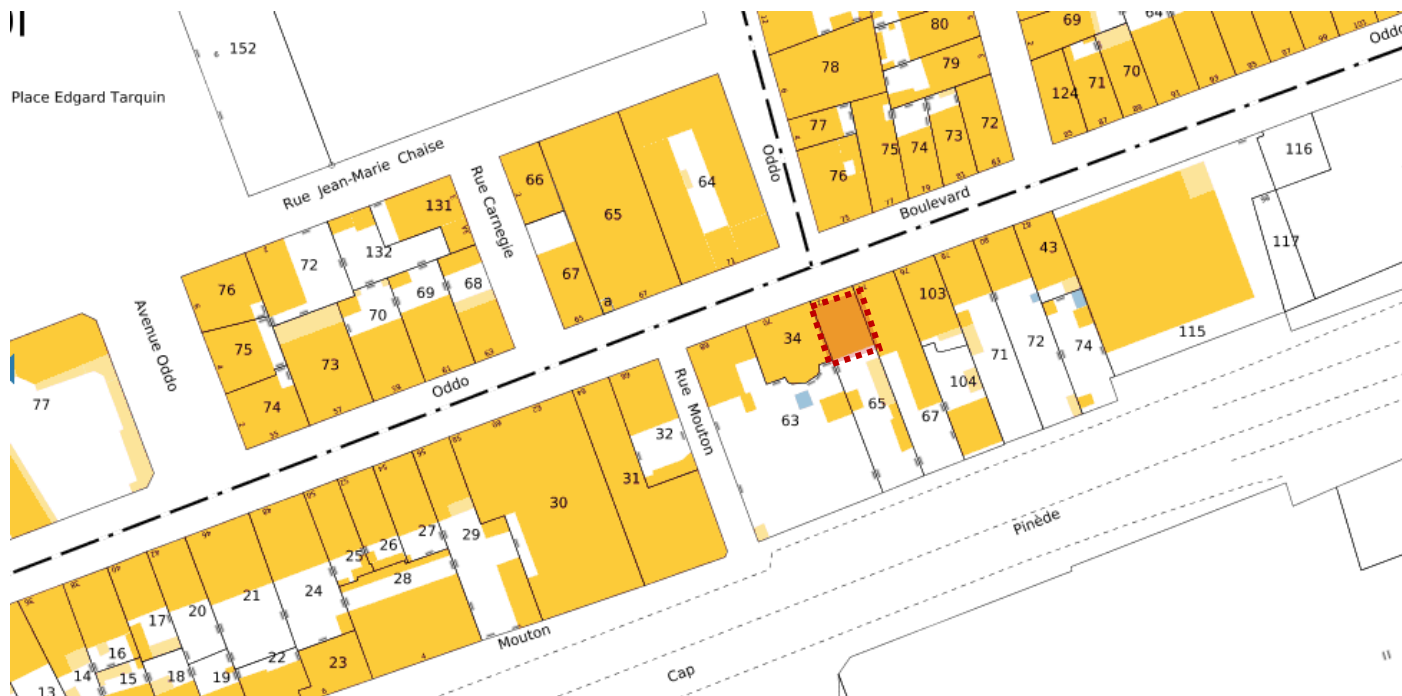
1.2 Documents remis

Il ne nous a pas été remis de documents dans le cadre de notre visite et pour l'établissement de ce rapport.

DIAGNOSTIC INITIAL

1.3 Localisation

1.3.1 Cadastre



Situation du projet sur la feuille cadastrale.

Parcelle n°65 – Feuille 901 A 01 – Commune : MARSEILLE 15EME (13015)

1.3.2 Situation géographique



Situation du projet depuis une prise de vue satellite – Extrait GEOPORTAIL

2 REPORTAGE DE LA VISITE DU 04/11/2024

La construction objet du présent diagnostic est un ancien immeuble d'habitation élevé de deux étages sur rez-de-chaussée et un troisième niveau en attique.

Il n'a pas été identifié la présence de cave ou sous-sol sous l'emprise du bâtiment. Le RDC est actuellement utilisé à des fins de local d'activité « garage automobile », et les étages sont occupés par des logements habités, les locataires sont en cours de relogement, ce bâtiment étant destiné à être démolis.

L'immeuble est mitoyen à l'Ouest à un bâtiment de plain-pied, et à l'Est d'un bâtiment type R+1.

Les observations faites lors de la visite en date du 04/11/2024 sont répertoriées ci-après par localisation. Du fait de l'absence des locataires, le premier et deuxième étage n'ont pas pu être visités.

2.1 Façades

2.1.1 Façade sur rue

La façade est constituée d'un nombre de baies différent d'un étage à un autre, au RDC on trouve la porte d'entrée principale qui donne vers la cage d'escalier pour accéder aux logements, ainsi qu'une grande baie au droit du local d'activité « garage de réparation automobile ». Au R+1 on trouve trois fenêtres avec des volets bois vétustes, les appuis de fenêtre sont érodés par les intempéries.

Au R+2, deux baies qui donnent sur un balcon extérieur en saillie d'un petit mètre.

Un débord de la toiture terrasse surmonté par un garde-corps métallique au dernier étage fait office de corniche.

La façade est dans un état général vétuste, des salissures noires issues de la pollution urbaine au CO2 sont visibles sous le balcon et sous la corniche qui ne sont pas lavées par les pluies.

Les enduits sont également anciens et présentent par endroits des éclats.

Une descente en fibro ciment est visible sur le côté gauche de la façade, celle-ci récupère les EP de la terrasse du niveau en attique.

De nombreux câbles électriques sont présents sur la façade principale alimentant fort probablement d'autres bâtiments.

On note la présence également en façade d'une arrivée gaz dans une niche au RDC.



Vue façade sur rue depuis boulevard Oddo

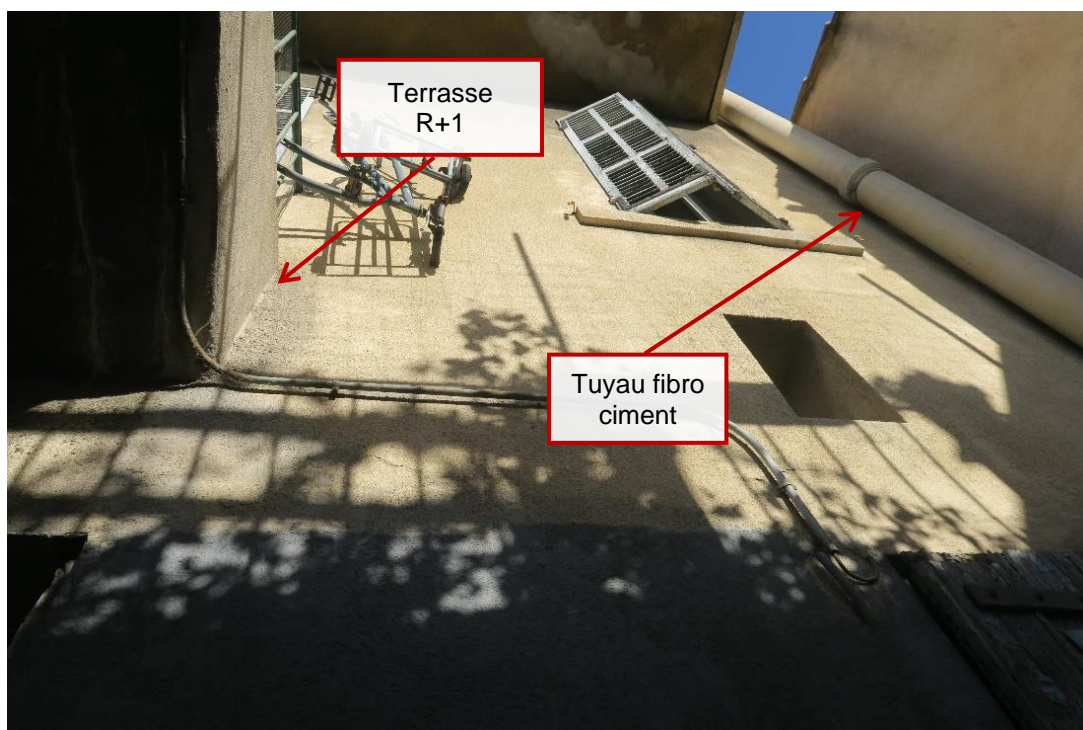
2.1.2 Façade cour intérieure

Le RDC donne sur une petite courette qui se trouve au même niveau que le bd Oddo, celle-ci est délimitée par une cave semi enterrée sous le jardin côté avenue Cap-Pinède. Les trois niveaux R+1 jusqu'au R+3 sont visibles depuis l'avenue du Cap-Pinède.

On retrouve sur cette façade les mêmes garde corps maçonnés mais cette fois ci sur deux niveaux.



Extrait image Google Earth



Vue depuis courrette

On retrouve également sur cette façade un conduit qui potentiellement devrait être en fibro ciment et contenir de l'amiante.

DIAGNOSTIC INITIAL

De nombreux déchets issus du garage sont présent dans la courette, la végétation commence à se développer au niveau des façades.

La présence d'encombrants rend la lisibilité des ouvrages difficile voire impossible.



Courette intérieure



Un petit local qui fait office de sanitaire a été aménagé dans la courette. Ici aussi de nombreux encombrants sont présents.



Vues cave

La cave est utilisée comme un local de stockage pour le garage automobile. La présence massive des encombrants limite la visibilité sur les parois de la cave, mais sur les parties visibles ne nous constatons pas de désordres particuliers.

Une bouteille contenant du gaz ou oxygène est présente, des bidons d'huiles et receptacles à huiles sont également présents en nombre.

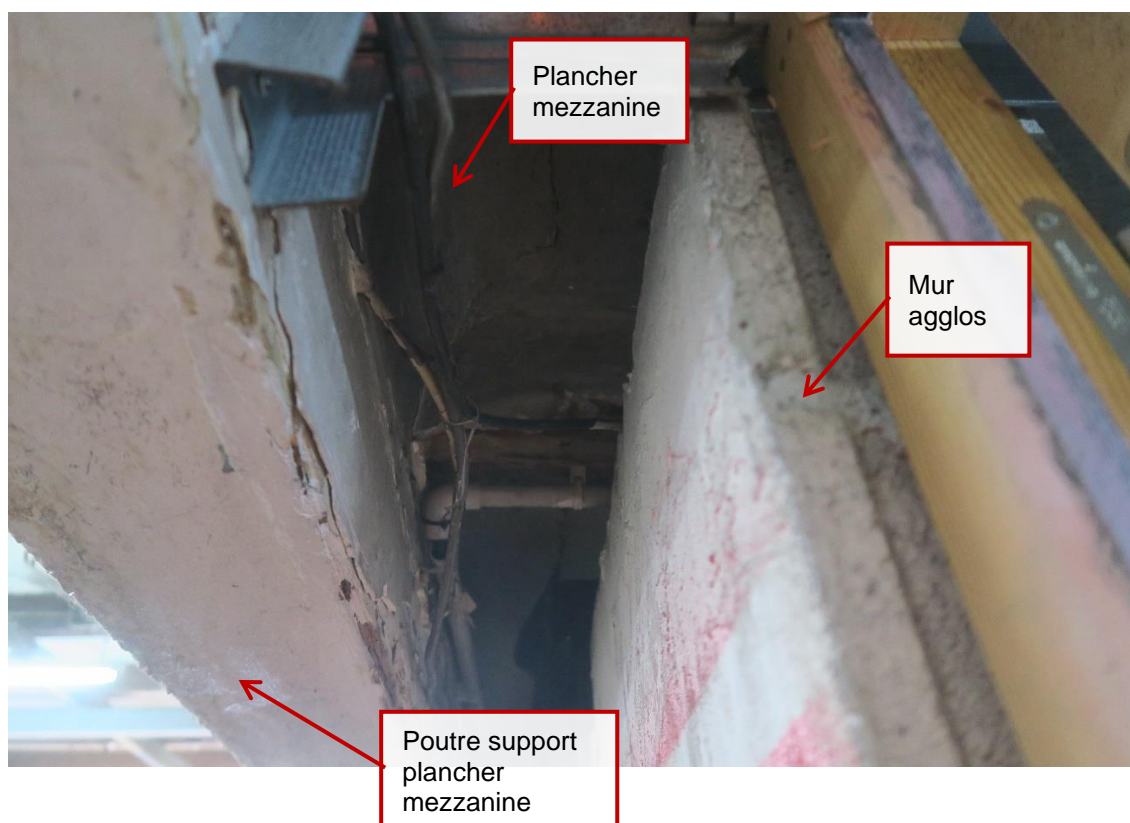
Il semblerait que soit identifiable également sous les encombrants, une cuve à fuel en acier ou cuve contenant des huiles usagées.

2.2 Local d'activité

Le local d'activité occupe tout le niveau du RDC, il est constitué d'une pièce principale dans laquelle on accède directement depuis le Bd Oddo, et à travers laquelle on accède également à la courette intérieure, et une petite pièce qui se trouve dans le volume derrière la cage d'escalier. Une mezzanine a été créée au-dessus de cette dernière.



Le mur de séparation entre la pièce principale et la cage d'escalier est un ancien mur maçonné, tandis que la séparation entre la pièce principale et la petite pièce est constituée d'une cloison d'origine sur la partie supérieure au niveau de la mezzanine et d'un mur en agglo au niveau bas.



Le plancher haut du RDC est constitué de poutres en bois apparentes avec un enfustage bois plâtre + chape et carrelage. On observe sur une zone des traces d'infiltrations dues à une ancienne fuite de réseau qui a engendré des désordres au niveau du plafond. Il conviendra de purger les parties non adhérentes de plâtre et d'enlever le bout d'enfustage bois qui est en suspens pour éviter le risque de chute sur les occupants.



PH RDC

2.3 Cage d'escalier

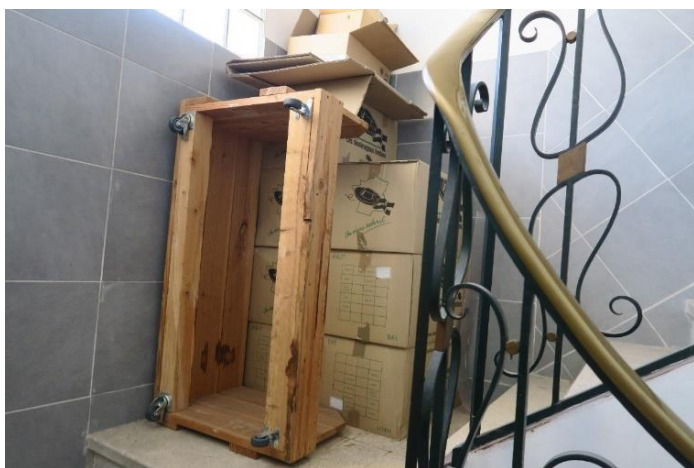
La cage d'escalier a fait l'objet de travaux de rénovation, les marches ont été refaites par un carrelage plus récent (hors zones paliers), et des carreaux en grès cérame ont été rajoutés sur les parties basses des parois pour l'ensemble de la cage d'escalier.

Le couloir du RDC est encombré de meubles et divers et le placard sous escalier est donc non accessible.

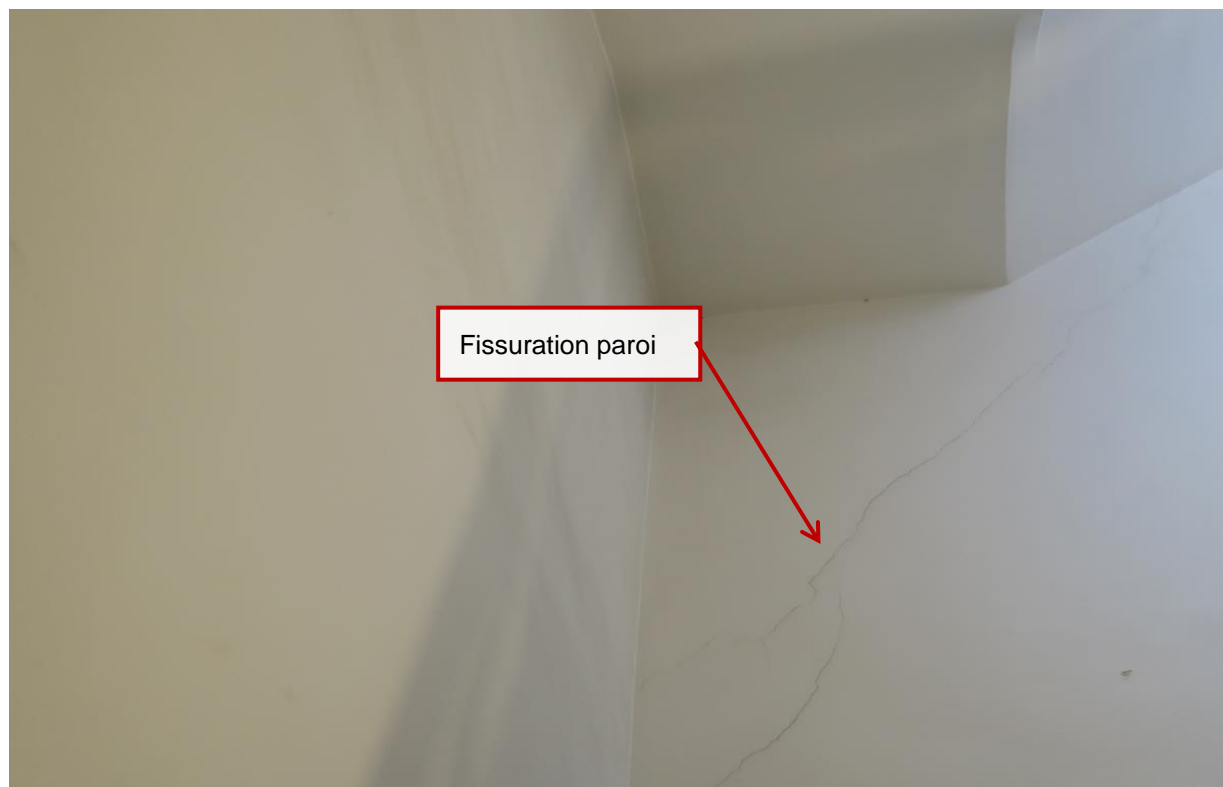


Entrée cage escalier

On note la présence également d'encombrants au niveau des paliers, il conviendra de procéder à l'évacuation de ces derniers notamment ceux au niveau des paliers qui représentent des surcharges et gênent la circulation en cas d'évacuation d'urgence.



Quelques fissurations sont visibles au droit des parois de la cage d'escalier, toutefois l'escalier ne présente pas de désordres structurels majeurs visibles, il est en bon état.



2.4 Logement R+3

Le logement est très encombré, ce qui restreint l'inspection et limite les accès dans l'appartement.

Celui-ci représente quelques désordres de type traces d'humidité et fissurations.

Une fissuration sur la hauteur du mur mitoyen (côté bât R+1) est constatée au niveau du séjour.





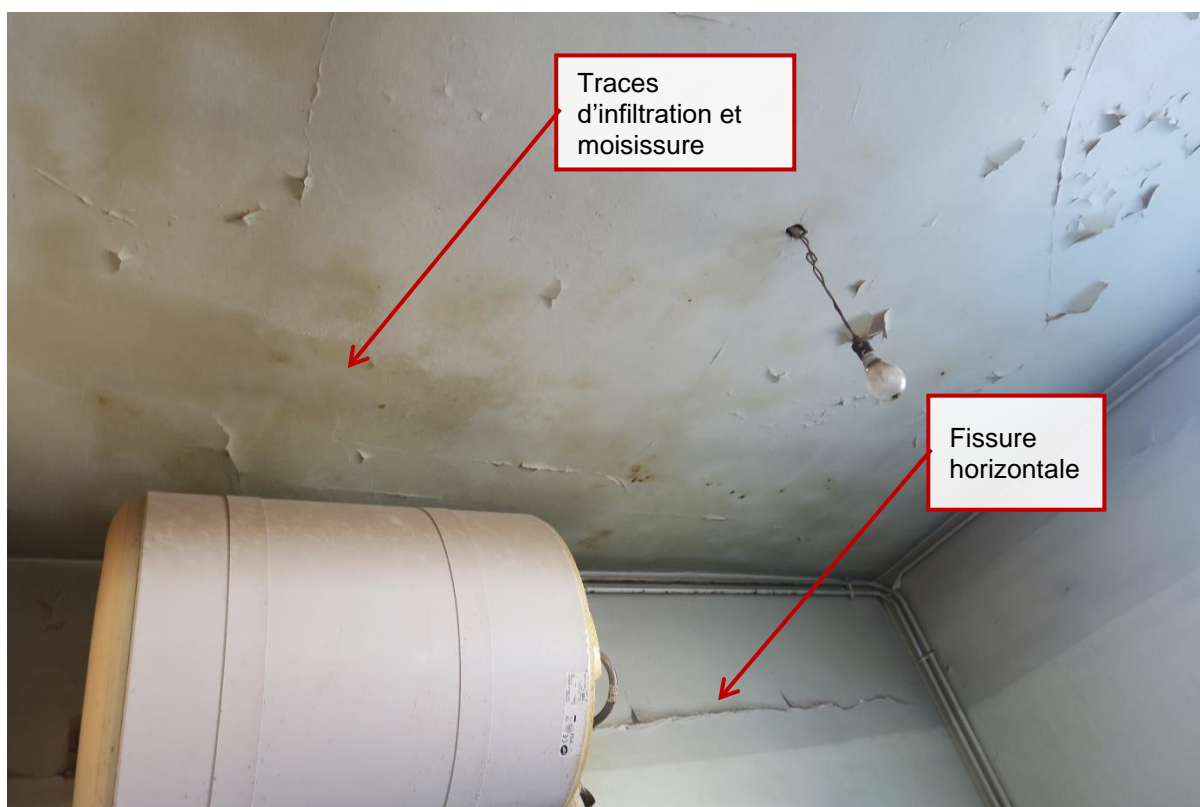
Séjour



Ces fissures ne présentent pas de risque particulier pour les occupants. De nombreux encombrants sont présent dans toutes les pièces.



Les salles humides ainsi que la cuisine présentent un état de dégradation plus avancé, des traces d'infiltrations d'eau et d'humidité, de moisissures et des fissurations sont apparentes sur les parois et les plafonds sous combles.

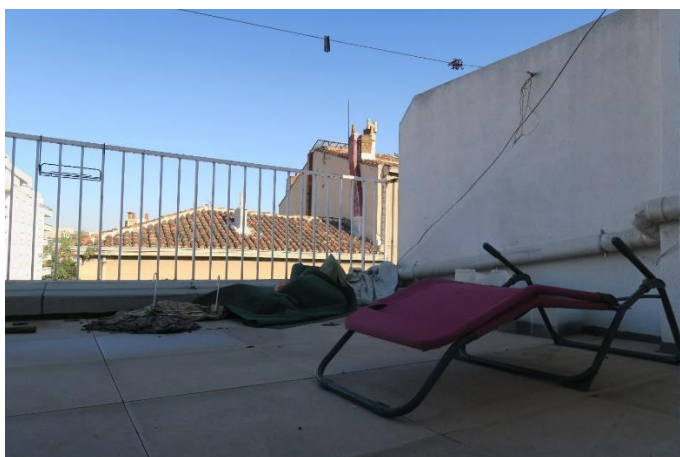




Faïençage
peinture



La terrasse n'étant pas accessible, seule une inspection visuelle depuis une fenêtre a été effectuée. La terrasse a fait objet de travaux de rénovation, le sol est constitué de dalles sur-plots, les arases supérieures du mur de façade (côté Bd Oddo) support du garde-corps, ont été reprises et étanchées.



MISSION DE DIAGNOSTIC STRUCTURE, MISE EN SECURITE DE BÂTIMENT ET MAITRISE D'ŒUVRE ASSOCIEE POUR LE SITE DE : 72, boulevard Oddo – 13015, Marseille	Visite du 04/11/2024
DIAGNOSTIC INITIAL	

3 CONCLUSIONS ET PRÉCONISATIONS

Suite à notre visite sur site en date du 04/11/2024, nous pouvons conclure que l'immeuble d'habitation, propriété d'EPAEM, situé au 72, boulevard Oddo – 13015, Marseille, présente une structure dans un état général satisfaisant.

Dans l'ensemble, bien que le bâtiment soit tout de même vétuste, il n'a pas été constaté de désordres majeurs visibles au niveau des zones visitées, et des façades. Certains ouvrages ont fait l'objet de travaux de rénovation, cage d'escalier, terrasse R+3.

Il y aura lieu toutefois de prévoir à minima les travaux suivants :

- Le logement au niveau du R+3 présente un état d'insalubrité, le locataire de ce dernier est en attente d'un relogement. L'ensemble des encombrants devra être évacué.
- Au RDC et sur les paliers les meubles et différents encombrants doivent impérativement être évacués ou réintégrés dans les logements, les parties communes et plus particulièrement l'escalier doit rester libre d'accès en cas d'incendie ou pour le passage des services de sécurité et brancards.
- An plancher haut du rdc si possible effectuer une purge et rebouchage au droit de l'évacuation EP pour l'enfustage apparait et dont une partie menace de tomber.
- La toiture terrasse doit faire l'objet également d'une évacuation des encombrants et d'un contrôle du bon fonctionnement des EP.

Un diagnostic de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant travaux ou avant démolition, en fonction de la destination des objectifs projetés, devra être réalisé.