

**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 :**

*68, boulevard Oddo – 13015, Marseille*

---

*AFF. SITB : 2132 AB*

---

**DIAGNOSTIC INITIAL Ind.A**  
**Visite du 23/02/2023 + visite complémentaire 11/05/2023**

---



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

---

## SOMMAIRE

<b>1</b>	<b>PRÉAMBULE.....</b>	<b>3</b>
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>
<b>2</b>	<b>REPORTAGE DE LA VISITE DU 23/02/2023 .....</b>	<b>5</b>
2.1	FAÇADES .....	5
<b>3</b>	<b>PASSAGE DRONE INSPECTION COUVERTURE .....</b>	<b>11</b>
<b>4</b>	<b>REPORTAGE DE LA VISITE COMPLEMENTAIRE DU 11/05/2023.....</b>	<b>16</b>
4.1	TERRASSE R+1.....	16
4.2	LOCAUX INTERIEURS.....	17
<b>5</b>	<b>SYNTHESES DES INVESTIGATIONS ET PRÉCONISATIONS .....</b>	<b>30</b>
5.1	SYNTHESES DES INVESTIGATIONS.....	30
5.2	PRECONISATIONS .....	32

# **1 PRÉAMBULE**

## **1.1 Objet du Diagnostic**

Le présent document a pour objet l'inspection de l'état général de la construction de type immeuble d'habitation R+3, propriété de l'**ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER PACA** sise 68, boulevard Oddo – 13015, Marseille. Ce rapport constitue le diagnostic initial dans le cadre du marché à bon de commande avec l'**EPA EUROMÉDITERRANÉE**, commanditaire du présent rapport de diagnostic.

Afin de renseigner le Maître d'Ouvrage sur l'état de la structure du bâtiment, une visite sur site a été réalisée en date du 23/02/2023 lors de laquelle il a été uniquement réalisé une inspection des façades.

**Une visite complémentaire partielle des locaux intérieurs a été réalisée en date du 11/05/2023.**

Au jour de nos visites le bâtiment était toujours occupé illégalement nous avons donc pu accéder qu'à une partie des locaux.

**Le présent diagnostic est réalisé en fonction des relevés consécutifs à nos interventions, et en fonction des accès possibles aux différentes parties structurelles dans la mesure où l'accès aux locaux intérieurs n'a pu être réalisé du fait de l'occupation illégale des locaux du bâtiment.**

## **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.

## 1.3 Localisation

### 1.3.1 Cadastre



*Situation du projet sur la feuille cadastrale.*

*Parcelle n°63 – 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 23/02/2023**

La construction objet du présent diagnostic est un ancien immeuble d'habitation élevé de trois étages sur rez-de-chaussée. Il a été constaté que le bâtiment était occupé de manière illégale au jour de la visite.

L'immeuble est localisé à l'angle du boulevard Oddo et de la rue Mouton. Il est mitoyen à l'Est à un bâtiment de plain-pied utilisé à des fins de local d'activité de revente de denrées alimentaires.

Les observations faites lors de la visite du bâtiment en date du 23/02/2023 sont répertoriées ci-après par localisation. Du fait de l'occupation illégale de l'immeuble au jour de la visite, les locaux intérieurs n'ont pu être visités. Les observations établies ci-après concernent uniquement une inspection des façades de l'immeuble.

### **2.1 Façades**

L'immeuble est bâti au droit des façades par des maçonneries de pierre recouvert d'un enduit extérieur de teinte beige clair.

La façade sur rue est constituée de cinq baies par étage, et d'un ensemble de quatre baies au droit du rez-de-chaussée, comprenant l'ancienne porte d'accès principale aux étages, et un volet roulant métallique. Les baies du rez-de-chaussée sont murées par une maçonnerie d'agglomérés, et constituées de grille anti-intrusion.

Les encadrements des baies présentent des surépaisseurs d'enduit, formant éléments de modénature de la façade avec les ouvrages maçonnés en saillie, au droit des bandeaux de plancher, de la corniche, et des seuils de baie.

Les eaux de pluie de la couverture sont évacuées au travers d'un cheneau bas de pente déversant dans une descente EP visible en façade. Cette descente est reliée aux évacuations des eaux usées des logements.

Des réseaux et points d'éclairage public sont présents en façade.

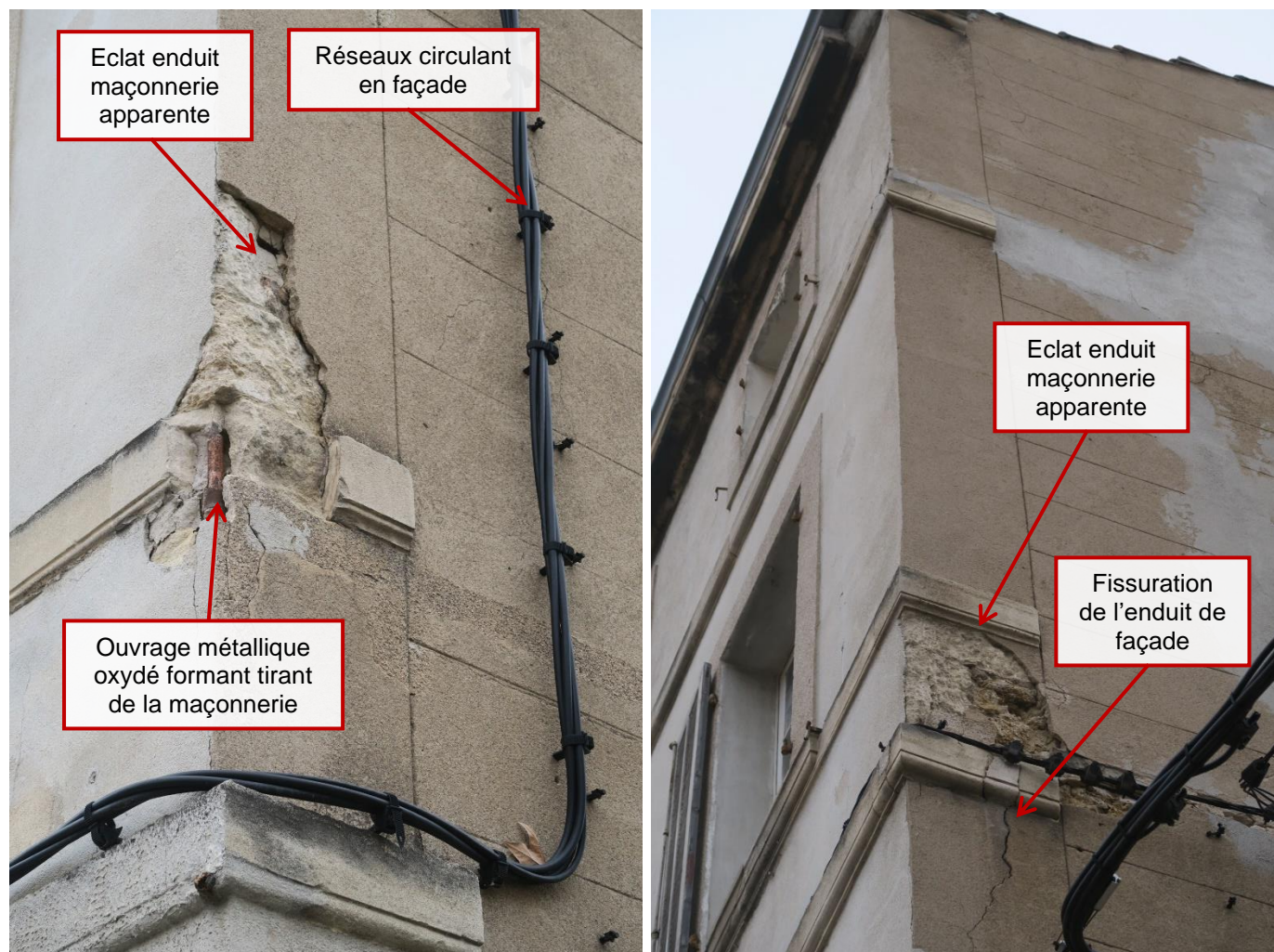
**Dans son ensemble, la façade est de nature vétuste et dégradée. Il existe de nombreuses zones de salissure au droit des enduits, les volets bois sont manquants, il existe des éclats au droit des seuils des baies, les menuiseries présentent de nombreux vitrages cassés. Des panneaux bois ont été mis en œuvre au droit de certaines baies.**

**A l'angle du bâtiment au droit de la rue Mouton et le boulevard Oddo, il a été constaté des éclats et fissurations d'enduit. Au droit des seuils des baies du R+1 un éclat laisse apparaître un ouvrage métallique oxydé formant tirant dans la maçonnerie.**





*Vue façade sur rue depuis boulevard Oddo*

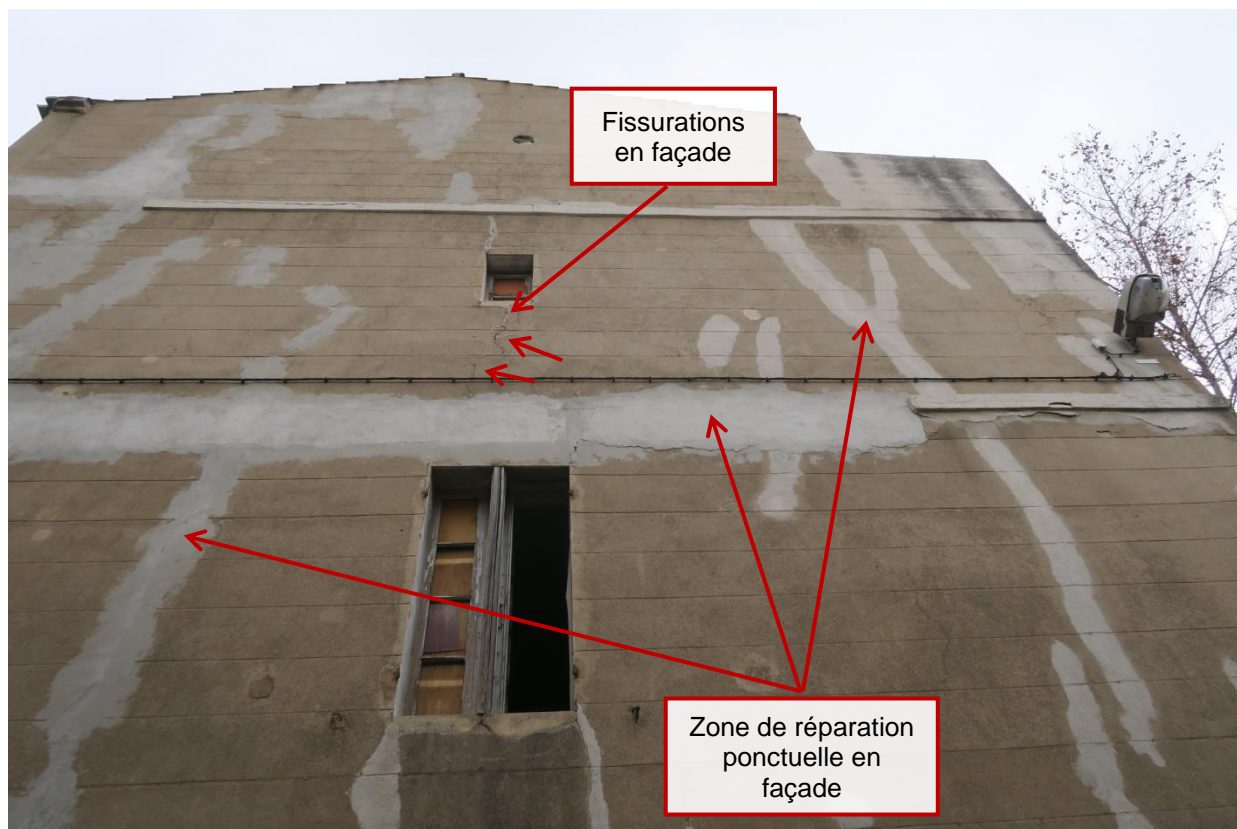


*Vues façade sur rue depuis boulevard Oddo*

La façade visible depuis la rue Mouton est constituée de deux baies au RDC, et d'une baie par étage. Les baies sont centrées au droit de la façade. Les vitrages sont absents, il est présent des panneaux bois pour fermeture des baies.

**Il existe au droit de cette façade de nombreuses zones de réparations ponctuelles au mortier de ciment. Les réparations ont été effectuées sur toute la hauteur de la façade. Il a été constaté une réapparition de fissurations, et ce notamment au droit des réparations effectuées. De fait, il est confirmé le caractère évolutif encore existant de ces désordres.**





Vues façade depuis rue Mouton



La façade arrière (façade Sud) donne sur une cour composant la parcelle privative. Cette cour est délimitée par un mur en maçonnerie dont il existe un accès sans fermeture au jour de la visite au droit de la rue Mouton.

L'accès aux étages par les occupants illégaux du bâtiment se fait actuellement depuis la cour arrière, où il existe un escalier d'accès au R+1 menant à une terrasse.

Une descente EP n'est pas raccordée en pied de façade, se déversant alors directement sur la façade. **Il a été identifié un ancien conduit de fumée en fibres-ciment avec possibilité de contenir de l'amiante.**

Cette façade présente de nombreuses zones de réparations ponctuelles au mortier de ciment. Des fissurations importantes sont présentes au droit des zones de réparation ainsi qu'au droit de l'enduit de façade.

**La plupart des volets sont absents. Il existe au droit d'une baie du R+1 un volet bois menaçant de chuter de manière inopinée. Pour prévenir de tout risque de chute en contrebas de la façade Sud, il est à prévoir la dépose du volet bois menaçant de chuter, ainsi que de l'ensemble des volets bois toujours présents, et ce dans les plus brefs délais.**



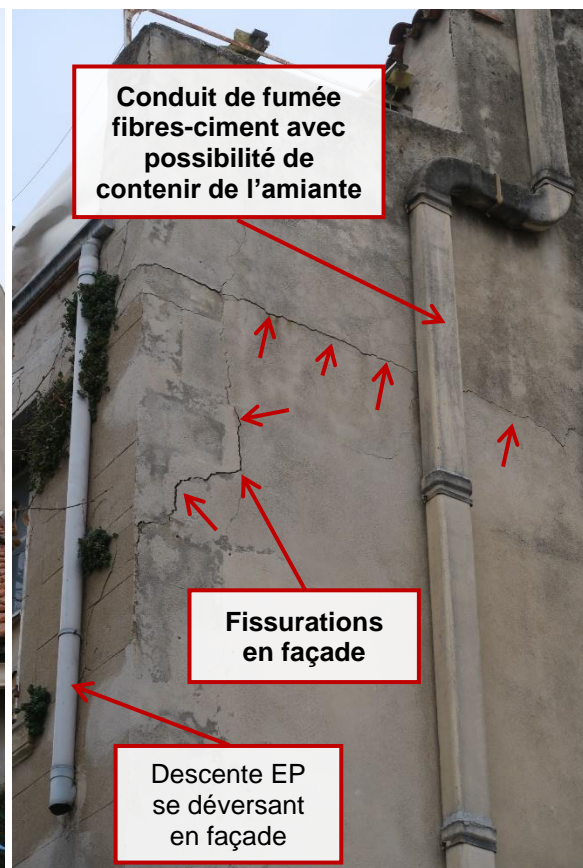
Accès à la cour  
arrière non fermée  
au jour de la visite



Volet bois menaçant  
de chuter de manière  
inopinée à déposer

Vues façade Sud depuis rue Mouton





Vues façade Sud depuis cour arrière

### **3 Passage Drone inspection couverture**

La couverture de l'immeuble est de type tuiles de courant et de couvert. Celle-ci est ancienne et a fait l'objet de réfections partielles visibles au droit de tuiles de teinte claire, notamment en bas de pente du pan Nord. Il a été identifié des déchets laissés à l'abandon sur la couverture.

Il existe quatre souches de cheminée et une fenêtre de toit en toiture. Il a été constaté au droit de l'ancienne fenêtre de toit de possibles zones d'infiltration des eaux de pluie en raison d'une mauvaise fermeture de la lucarne.

Le pan Nord est équipé d'une gouttière basse de pente encombrée de petits gravats. Le pan Sud déverse ses eaux de pluie au droit d'une petite couverture en tôles ondulées en fibres de verre, montée sur une ossature métallique au droit de la terrasse du R+3. **Il existe des zones d'éclats de cette couverture sommaire conséquence de chocs ou d'arrachements par le vent.** Les eaux de pluie se déversant ensuite directement au droit de la terrasse du pan Sud dont l'étanchéité reste à vérifier,

Au même niveau que la terrasse il existe un chéneau zinc sur corniche, ce chéneau est sensé récupérer très certainement une partie des eaux de terrasse, celui-ci est complètement encombré de gravats et déchets. La descente EP n'est plus reliée à la gouttière.

**Du fait de son aspect extérieur la couverture est de nature vétuste, en partie délabré. La visite de l'intérieur des locaux, notamment au R+3 sous les combles, pourra permettre de rendre compte de possible zone d'infiltration. Compte tenu des zones de réfection partielle constatées, il est vraisemblable que le bâtiment ait déjà fait l'objet d'infiltrations des eaux de pluie depuis la couverture.**





*Vues passage drone*





*Vues passage drone*







*Vues passage drone*







*Vue passage drone*

## 4 REPORTAGE DE LA VISITE COMPLEMENTAIRE DU 11/05/2023

### 4.1 Terrasse R+1

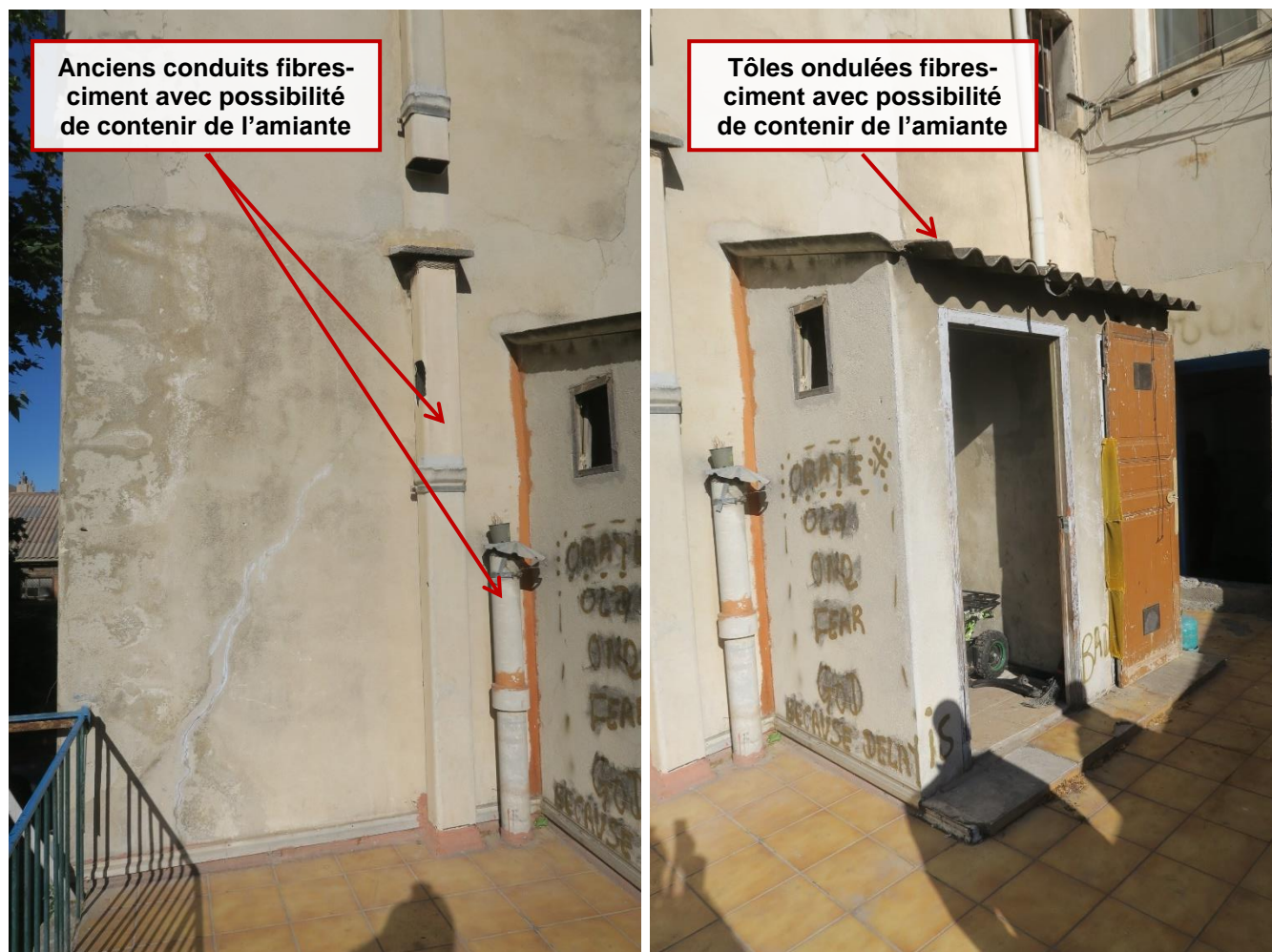
A ce jour les locaux intérieurs de l'immeuble sont accessibles en façade arrière (Sud). L'accès se fait par un escalier maçonné vers une terrasse au R+1. L'escalier est déstructuré par un développement de végétation, plusieurs marches sont déformées, une marche a fait l'objet de réparation par mise en œuvre en lieu et place d'agglomérés pleins.



*Vue escalier d'accès en partie arrière*



Au droit de la terrasse du R+1 est présent un petit appentis constitué de tôles ondulées fibres-ciment. A proximité de cet appentis sont présents d'anciens conduits fibres-ciment. **Ces ouvrages sont susceptibles de contenir de l'amiante.**



Vues terrasse R+1

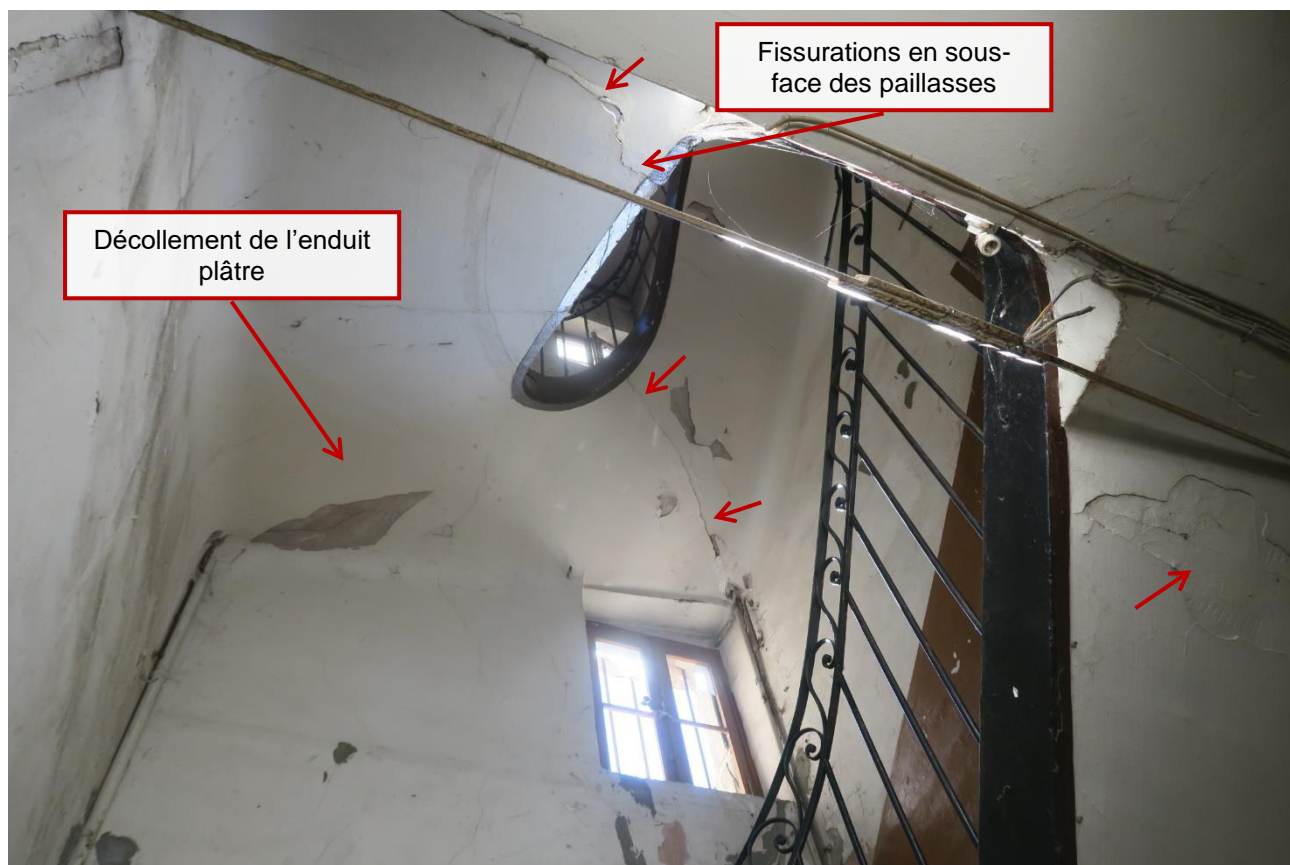
## 4.2 Locaux intérieurs

Du fait de l'occupation illégale des locaux, l'ensemble des locaux intérieurs n'ont pu être visités. Les parties visitées correspondent aux circulations communes de la cage d'escalier, ainsi que les logements localisés en façade arrière.

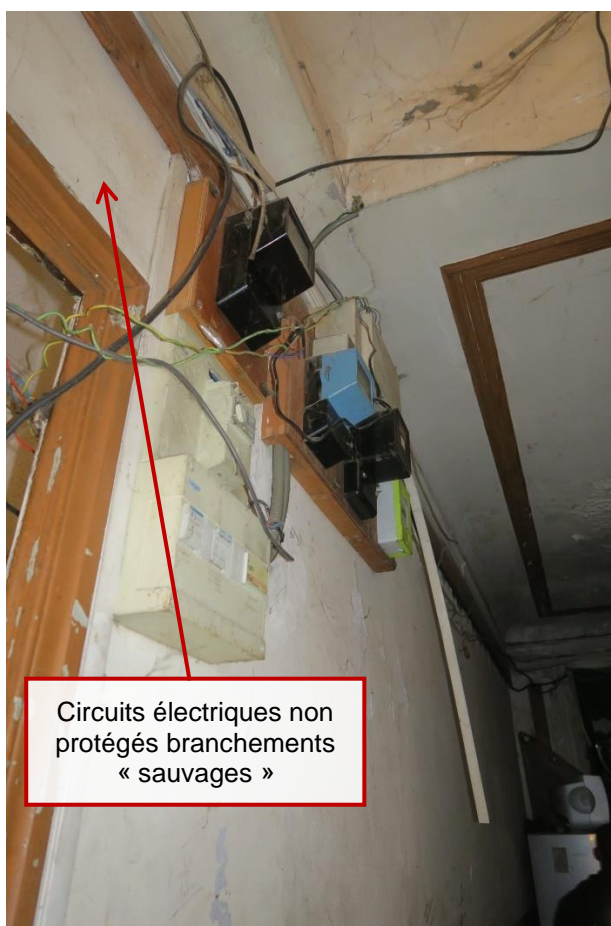
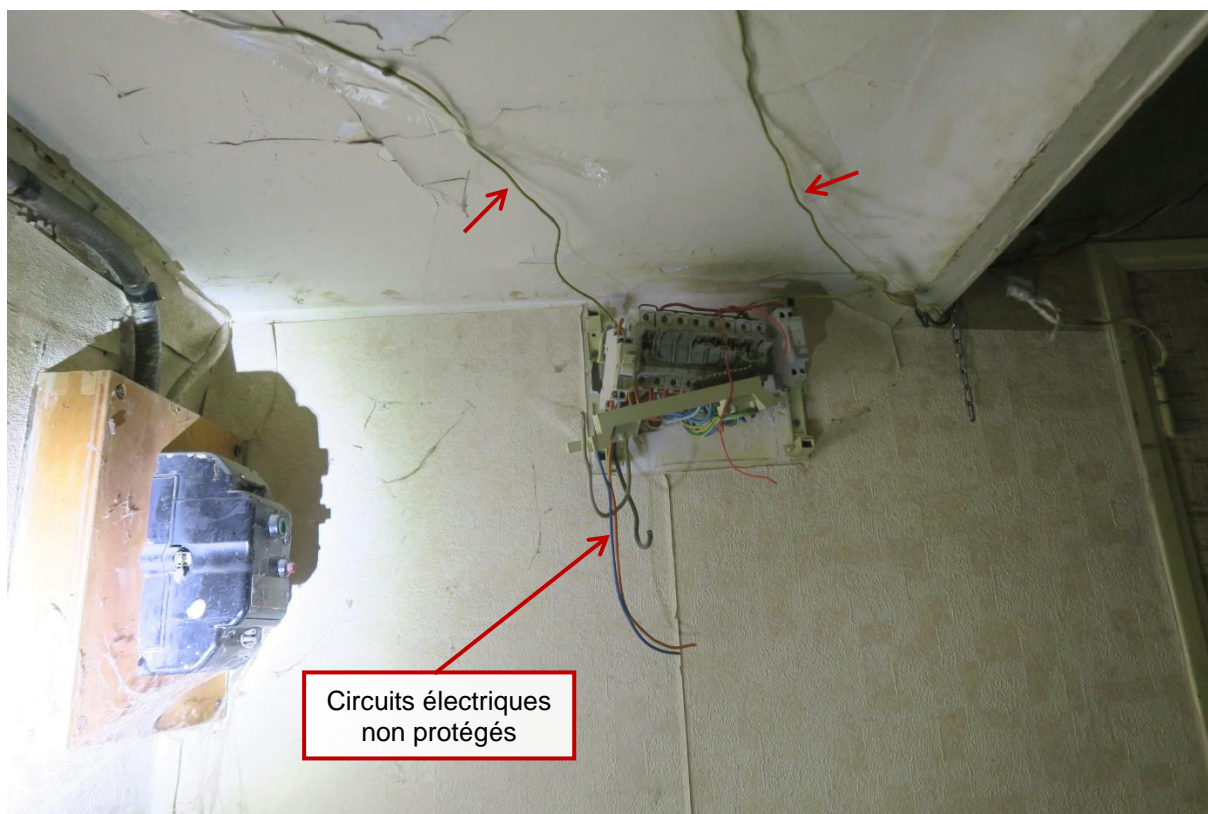
La cage d'escalier de l'immeuble est dégradée par de nombreuses fissurations visibles en sous-face des paillasse ainsi qu'au droit des maçonneries des parois. Les enduits plâtre et revêtements de peinture présentent des zones de faïençages et décollement.

**De nombreux réseaux électriques non protégées sont identifiables dans la cage d'escalier.**



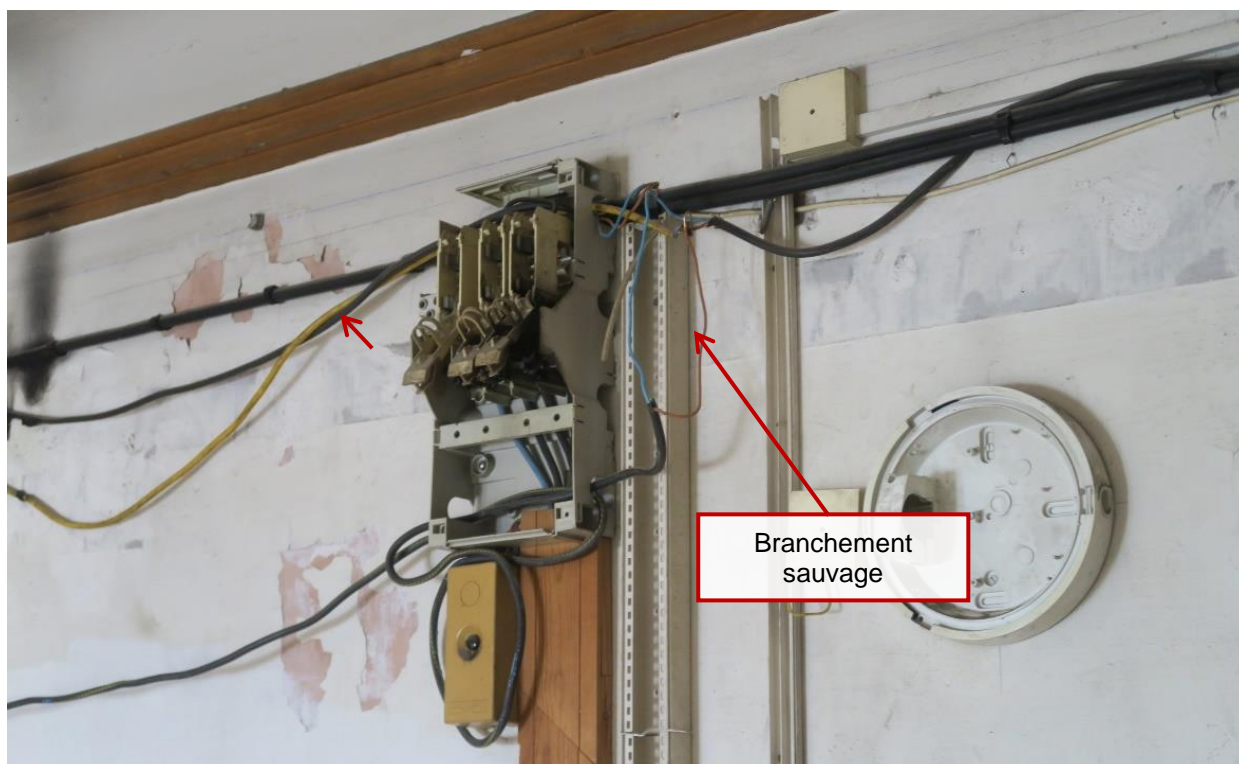


Vues cage d'escalier



Vues cage d'escalier





*Vue cage d'escalier*

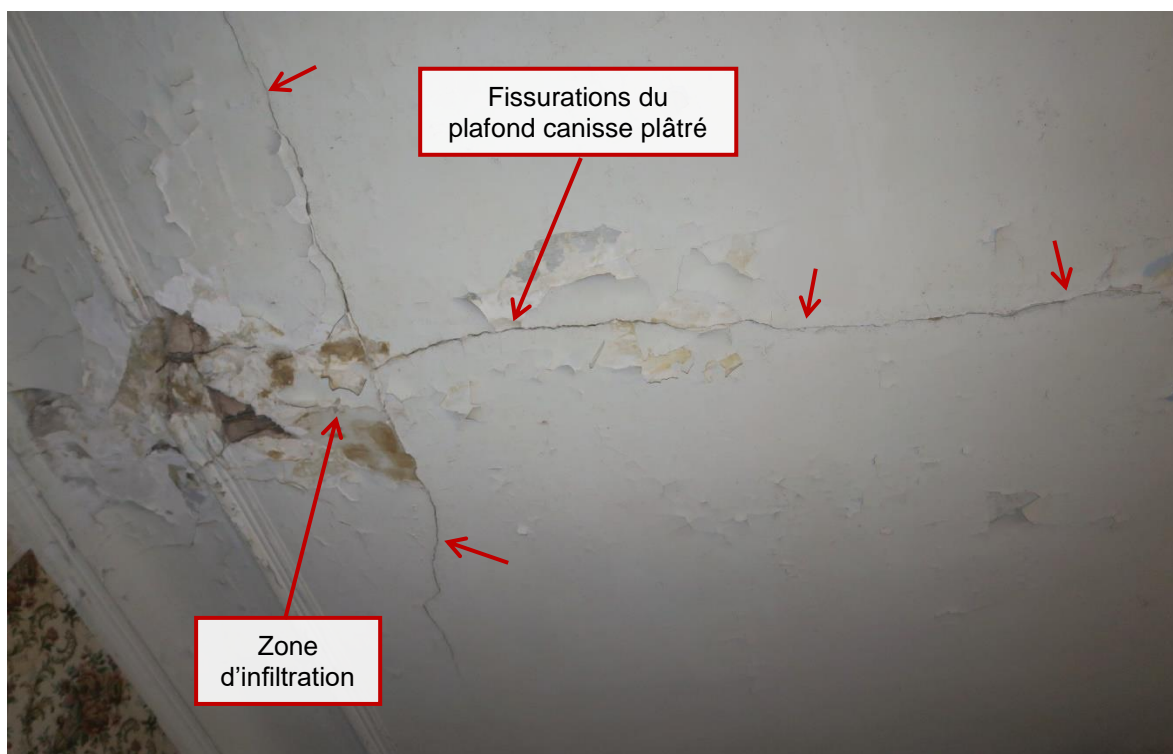
Au rdc le carrelage présente des zones de cassure du fait d'un affaissement et de gonflement le revêtement est certainement posé sur une chape mince à même la terre battue.



*Vues cage d'escalier*



Des zones d'effondrements des plafonds canisses plâtrés sont visibles dans les pièces des logements localisés en façade sous la toiture terrasse, conséquences d'infiltrations des eaux de pluie depuis cette dernière. Des fissurations sont présentes à la jonction de parois et au droit des plafonds.



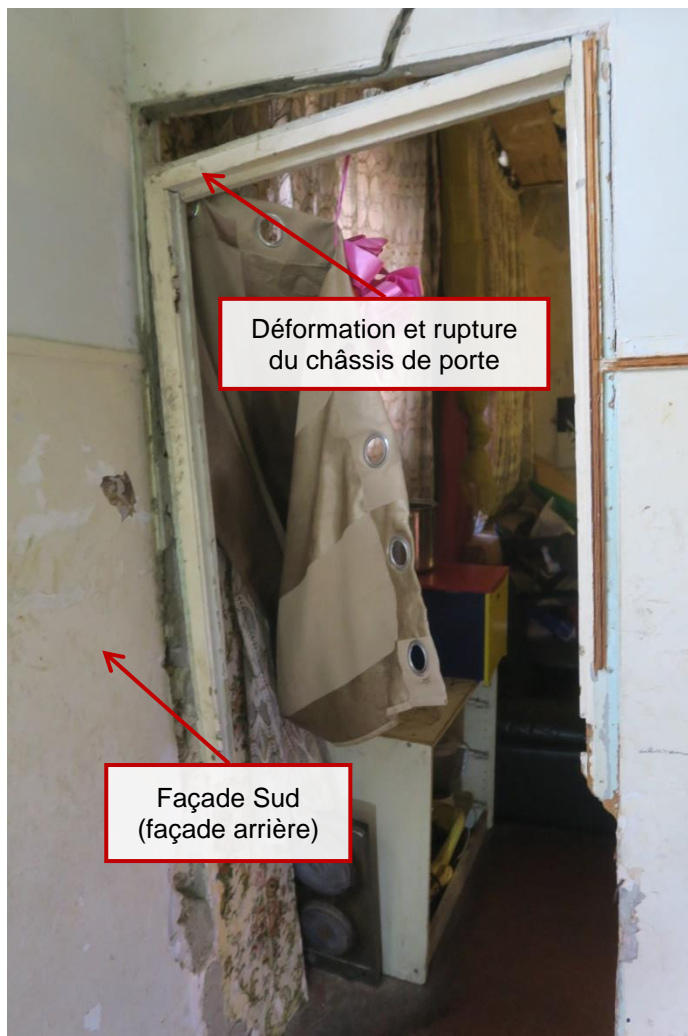
*Vues locaux appartements*



Vues locaux appartements (logement R+2 sous terrasse R+3)



Une importante lézarde verticale est constatée au droit d'un châssis de porte situé dans une cloison entre cuisine et séjour avec rupture de ce dernier attestant d'une flexion de la cloison dans cette zone. Ces désordres sont localisés au logement du R+2 sous la terrasse du troisième étage.



*Vues locaux appartements*

Les locaux des appartements à tous les étages présentent un caractère insalubre du fait de leur occupation illégale. De nombreuses installations électriques dangereuses sont raccordées sur les comptages encore alimentés : branchement de multiprise sur multiprise, branchement d'appareil de chauffage ou d'électroménager sur des prises inadaptées. Des circuits électriques non protégés circulent dans les logements.



*Vues locaux appartements*

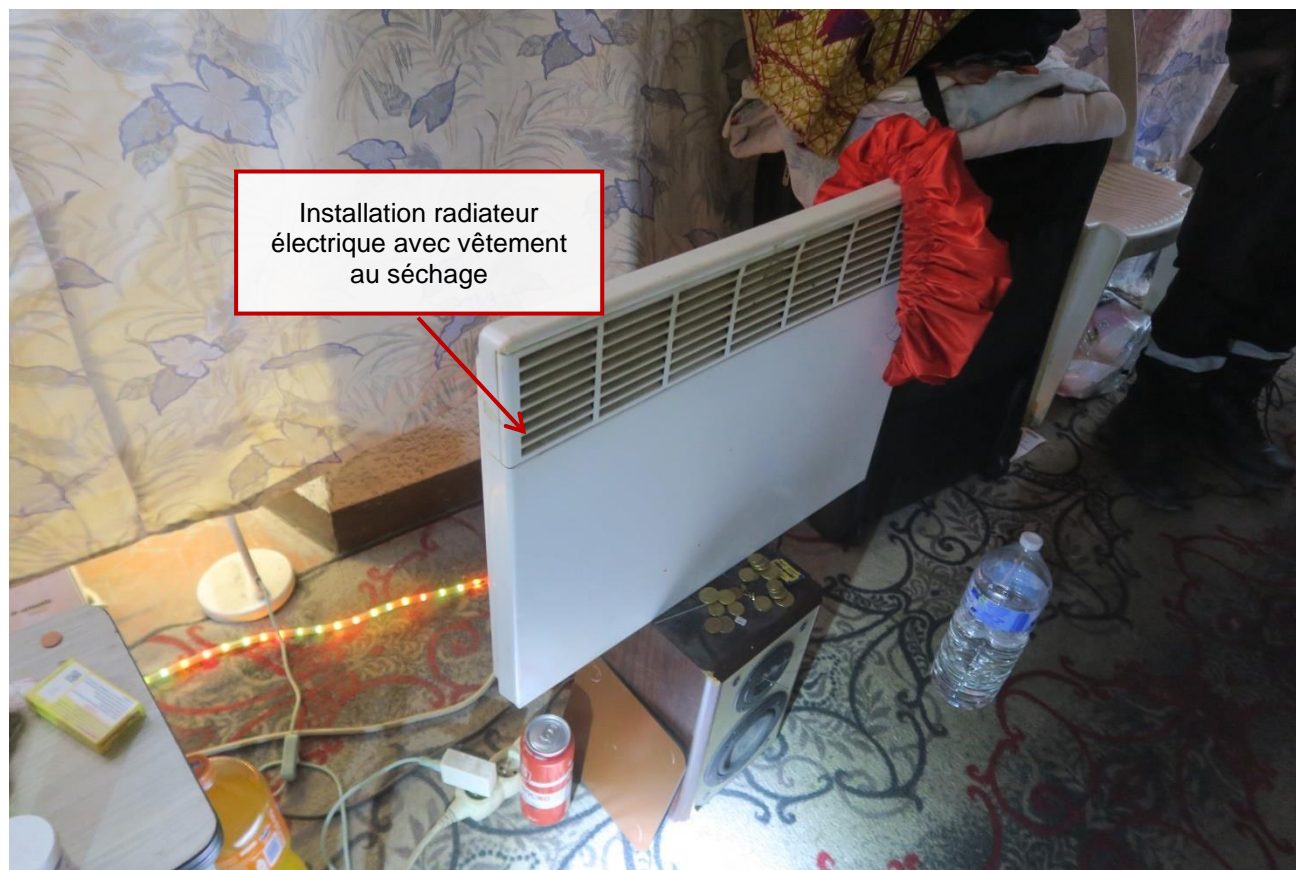
Le risque d'électrocution et d'incendie pouvant entraîner des pertes humaines doit être pris en compte, en effet ces locaux sont surchargés de vêtements de rideaux, et autres éléments très facilement inflammables, pouvant très rapidement s'enflammer sur un court circuit électrique ou sur une plaque de cuisson restée allumée en guise de chauffage.

Dans la mesure où les locaux ne sont pas équipés d'organes pouvant prévenir ce risque d'accident, et certains accès murés et l'absence de balisages, un tel accident pourrait être dramatique.





Circuits électriques  
apparents



Installation radiateur  
électrique avec vêtement  
au séchage

*Vues locaux appartements*

Au troisième étage une trappe permet l'accès aux combles. Depuis la trappe est visible une fenêtre de toit qui était ouverte au moment de la visite, permettant des venues d'eau dans le volume des combles lors des épisodes pluvieux. Des fissurations sont présentes sur la périphérie de la trappe.



*Vue plafond cage d'escalier R+3*



Depuis un logement du troisième étage est accessible une terrasse localisée en partie Sud de l'immeuble. Dans ce logement une zone de plancher (enfustage) s'est effondrée réparée de manière sommaire par la mise en place d'un tapis.

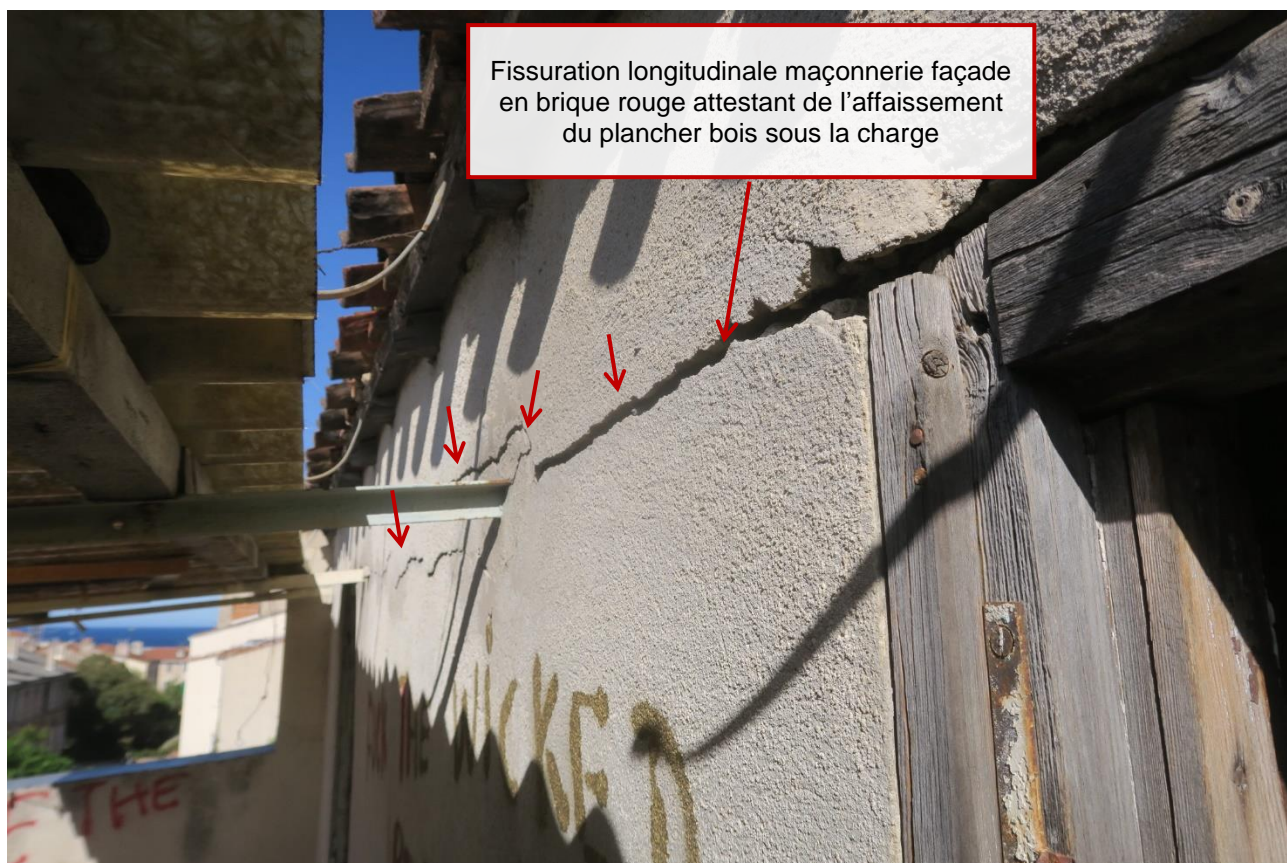


*Vue locaux appartements*

La terrasse accessible depuis ce logement est protégée par une couverture en tôles translucides montées sur une ossature métallique ancrée à une extrémité dans la maçonnerie de la façade.

**Les ouvrages de la terrasse ne sont pas d'origine. Initialement cette partie de l'immeuble était une couverture en contrebas de la façade du R+3 formant attique. Les ouvrages de la terrasse ont été bâtis directement au droit de la couverture. La structure de la couverture étant réalisée par des chevrons support de parefeuille, l'ajout de cette surcharge et les infiltrations répétées des eaux de pluie avec le temps ont entraînées un affaissement de la terrasse en bas de pente notamment, visible du fait de fissurations au droit du carrelage du revêtement de sol. Cet affaissement a occasionné du même fait le développement d'une fissuration longitudinale au droit de la zone d'ancrage de l'ossature métallique support des tôles translucides.**





Vues terrasse R+3





*Vue terrasse R+3*



## **5 SYNTHESSES DES INVESTIGATIONS ET PRÉCONISATIONS**

### **5.1 Synthèses des investigations**

Suite à notre visite sur site en date du 23/02/2023 et du passage drone effectué en couverture, nous pouvons conclure que la construction de type immeuble d'habitation R+3, propriété de l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER PACA sise 68, boulevard Oddo – 13015, Marseille, fait l'objet de désordres pour lesquels le risque accident reste important.

**L'immeuble présente des zones de fissuration importantes en façade dont il a été réalisé des réparations ponctuelles. De nouvelles zones de fissurations sont à ce jour visible en façade Sud (façade arrière). Les parties réparées font l'objet d'une réapparition de fissuration confirmant le caractère évolutif toujours présent de ces désordres.**

Les précédents constats sont complétés par notre visite complémentaire réalisée en date du 11/05/2023. Il est à noter compte tenu de nos précédentes préconisations, que le volet bois branlant qui menaçait de chuter en façade arrière a fait l'objet d'une dépose.

Lors de notre deuxième visite une partie des locaux intérieurs ont pu être visités, les parties inspectées correspondent uniquement aux circulations communes et aux logements localisés en façade arrière, les autres locaux n'ont pu être visités du fait de l'occupation illégale du bâtiment.

Il a été constaté que les locaux présentent un caractère insalubre important, associé à des risques d'accidents d'origine électrique du fait de la présence de nombreuses installations dangereuses, à savoir notamment : la présence de circuits électriques non protégés en suspension dans les circulations communes et les logements, branchement de multiprise sur multiprise, branchement d'appareil de chauffage ou d'électroménager sur des prises inadaptées.

De nombreuses fissurations ont été identifiées au droit des parois de la cage d'escalier ainsi qu'en sous-face des paillasse.

Les logements visités au droit de la façade arrière font l'objet d'infiltrations des eaux de pluie depuis la terrasse du R+3, attestant d'une mauvaise étanchéité à l'eau de cette partie du bâti. Dans ces logements il a été observé plusieurs zones de pourrissement et d'effondrements partiels du plafond du fait de ces infiltrations. Une cloison présente une importante lézarde verticale avec déchaussement du bâti dormant de porte.

La terrasse du R+3 est bâtie sur la charpente couverture avec une charge importante par le carrelage et la cloison se situant en retrait.

La terrasse a été bâtie directement au droit de cette couverture. Avec pour conséquence un apport de surcharge non négligeable à la structure de la couverture.



L'affaissement de celle-ci lié au fluage du bois et à son sous dimensionnement crée des fissurations infiltrantes qui avec le temps du fait de venues d'eau récurrentes ont dégradés de manière prématurée les ouvrages intérieurs. (Fissuration carrelage revêtement de sol, fissuration maçonnerie et désordres sur faux plafonds canisses liés aux infiltrations d'eau, ainsi que des désordres visibles aux angles du bâti de l'immeuble au droit de cette façade (Cf. Photos ci-après). Cette déstructuration constituera à termes un risque d'effondrement de cet ensemble du bâti de l'immeuble.



Vues façades



*Vue passage drone*

## 5.2 Préconisations

Compte tenu des désordres constatés et des risques énumérés ci-dessus structurels d'effondrement possible à moyen terme, pouvant compromettre la sécurité des personnes à terme, il est considéré nécessaire de prescrire l'évacuation immédiate de l'immeuble sis 68, boulevard Oddo – 13015, Marseille, ainsi qu'une interdiction définitive d'occupation.