

Le Service de Sécurité des immeubles

Ville de Marseille

An aerial photograph of Marseille, France, showing a dense urban landscape with numerous buildings and a prominent red-tiled roof area. The city is built on a hillside, with mountains visible in the background under a clear blue sky.

Présentation,
Bilan,
Projet de Service

1. Présentation du Service

Responsabilité : Service en charge des polices du Maire et du Préfet en matière de lutte contre l'habitat indigne

- Arrêtés de mise en sécurité au titre des périls et de l'insécurité des équipements communs d'un immeuble, pour le Maire
- Arrêtés de mise en sécurité au titre de l'insalubrité d'un logement ou d'un immeuble, pour le Préfet

Moyens : 35 agents répartis en 3 divisions :

- Division Gestion administrative : 8 agents
- Division Gestion des Périls : 14 agents (ingénieurs/architectes de sécurité)
- Division Hygiène de l'Habitat : 10 agents (inspecteurs)

2. Le Projet de service

- Projet du SSDI dès création de la DPGR en 2019 : **Rapprochement des traitements péril et insalubrité**
- Un Service très éprouvé (cf. rapport du 13 mai 2020 par D. Dias)
- Une démarche de Projet de Service lancée en juillet 2020, mais qui reste en cours (suspendue pendant la mission de l'IGS, puis contrariée par la crise des arrêts de travail des agents des périls fin 2020)

2. Le Projet de service

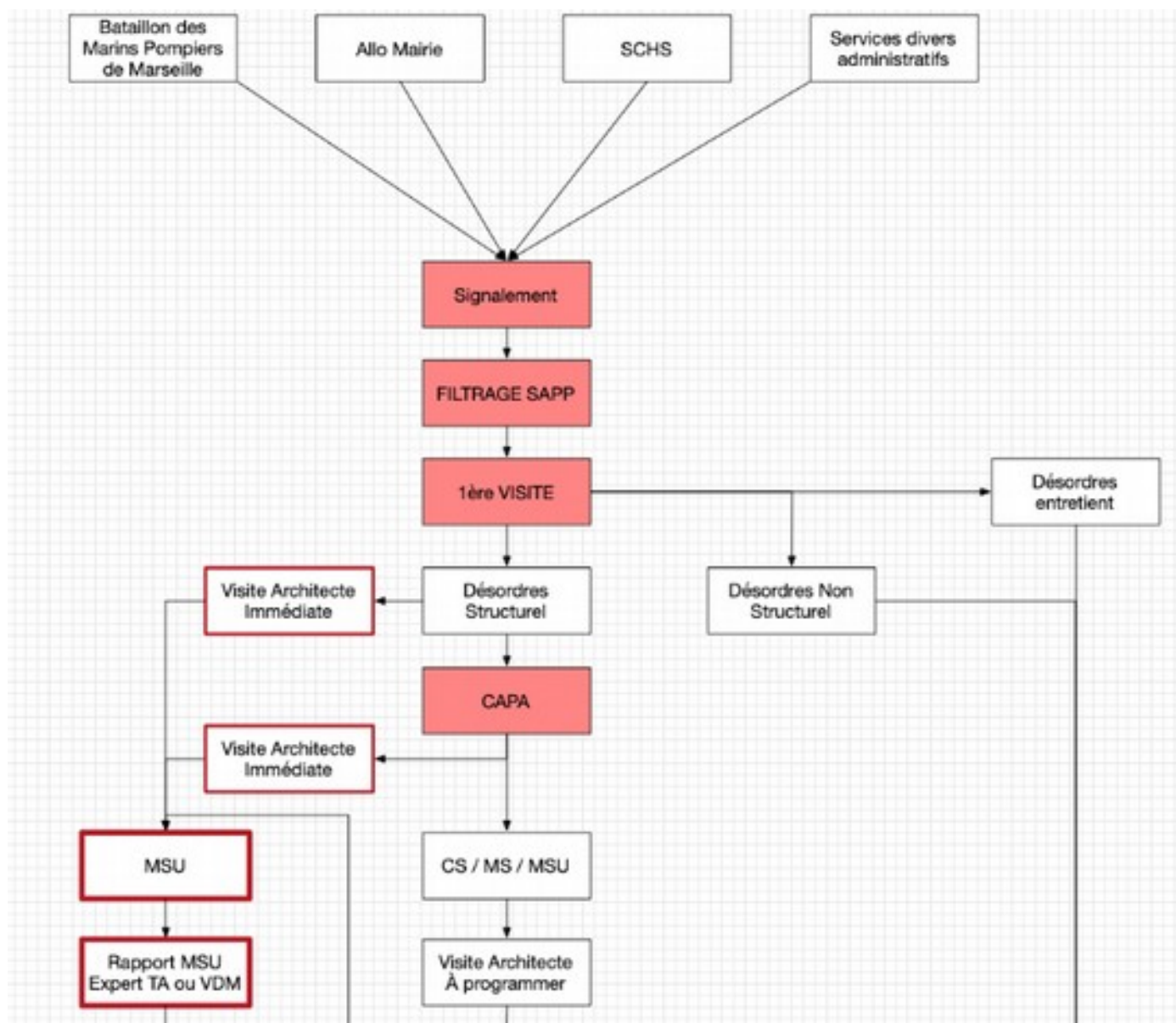
Les grands axes du projet sont :

- **Organisation d'un vrai service, en charge de la LHI, avec intégration des traitements péril et insalubrité**
- **Sortie de crise pour l'activité des périls**
- **Reconstruction de l'autorité publique en matière de périls**
- **Réhabilitation de la posture technique des agents du péril**
- **Développement des équipes inspecteurs insalubrité et ingénieurs périls**

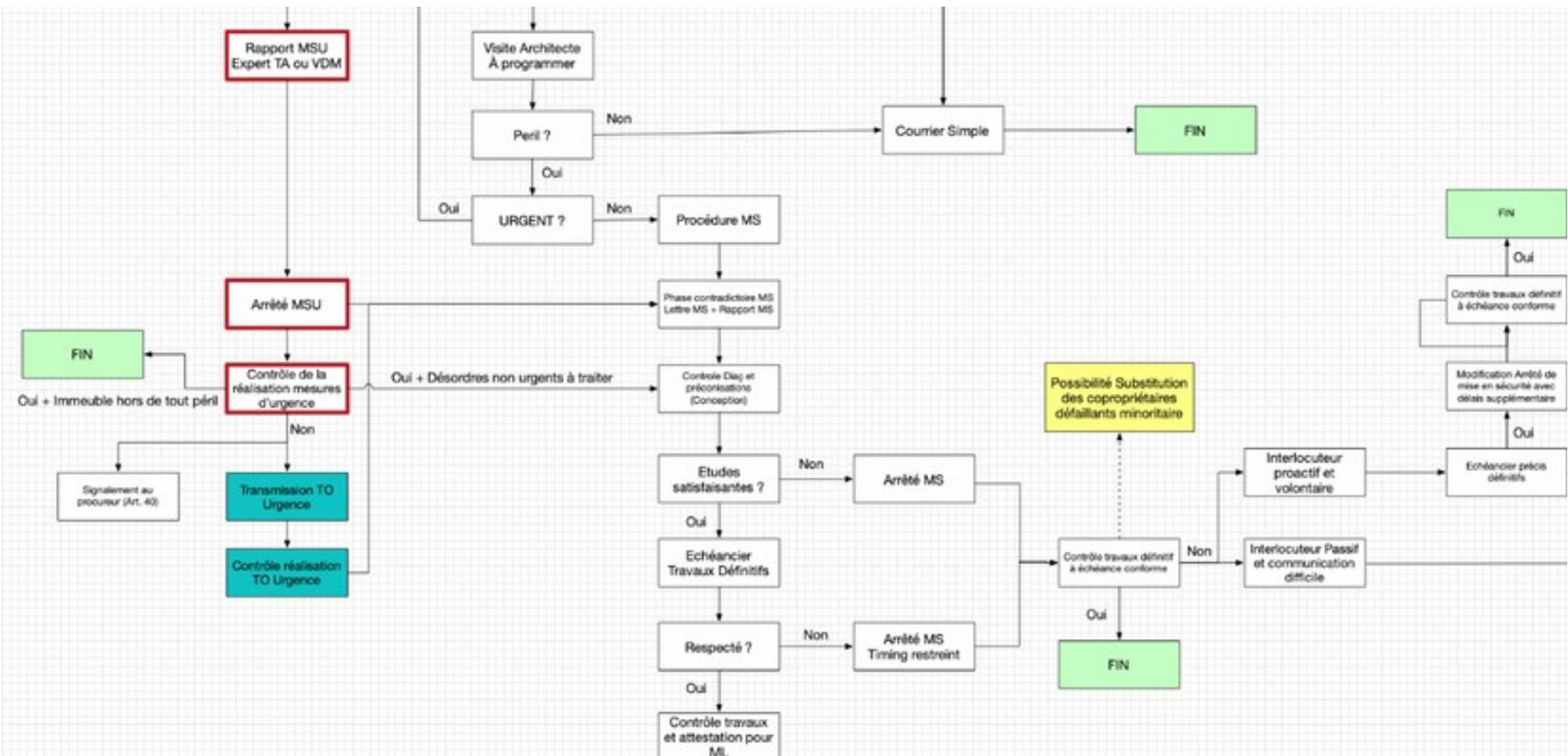
Objectifs

- **Flux des réparations d'immeubles et de logements > flux signalements**
- **Résorption des stocks des dossiers non suivis**

2. Le Projet de service



2. Le Projet de service



3.1. Bilan de l'activité

- 100 % des nouveaux signalements de sécurité sont traités (environ 300 immeubles en 2020)
- 660 logements visités en 2020 suite à signalements d'insalubrité
- 800 immeubles suivis pour un péril
- 2800 logements suivis pour insalubrité

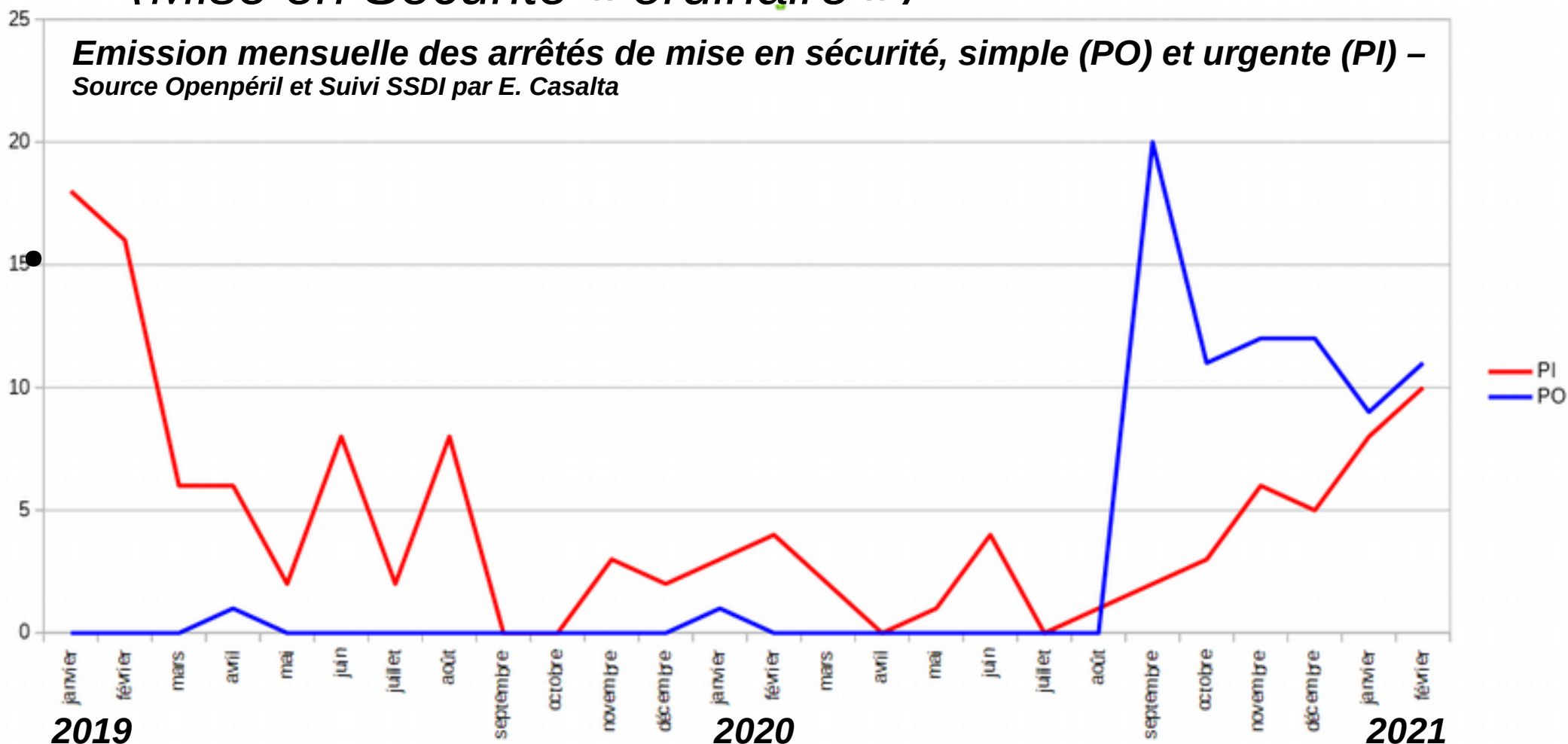
3.1. Bilan de l'activité

Pour les périls, sur les 6 derniers mois, 150 immeubles ont été pris en charge, dont 24 % avec une mise en sécurité urgente, et plus de 80 immeubles ont été réparés sous pression de la Ville, dont 60 % par l'injonction d'un arrêté de mise en sécurité :

- 150 immeubles confiés au service pour suspicion de péril
- 116 arrêtés de Mise en Sécurité (ordinaire) (une poignée en 2019)
- 36 Mises en Sécurité Procédure Urgente (périls imminents)
- 48 Mains levées pour des immeubles réparés
- environ 35 immeubles réparés avant arrêté

3.1. Bilan de l'activité

Pour les périls, sortie du traitement d'exception à l'été 2020 : reprise des procédures de péril ordinaire (Mise en Sécurité « ordinaire »)



3.1. Bilan de l'activité

Pour l'insalubrité, en 2020, 450 mise en demeure ont été envoyées, 410 logements ont été réparés, 31 pv ont été dressés, 23 arrêtés d'insalubrité et 7 mains levées ont été pris :

- 660 dossiers ayant fait l'objet de visites
- 2750 dossiers à instruire
- 25 dossiers insalubrité transmis à l'ARS
- 20 dossiers insalubrité transmis en Coderst

3.2. Bilan sur la reconstruction du service des périls

- **Arrêt du recours automatisé à l'expertise TA sans visite technique de contrôle du péril : Obtention de travaux d'urgence de sécurisation, et obtention de réparation définitives d'immeubles**
- **Réhabilitation de la posture technique des agents du péril : réalisé, au-delà de l'objectif (les agents obtiennent la réparation des immeubles, ils font des visites de sécurité en urgence, ils assument des expertises de procédures d'urgence)**
- **Reconstruction de l'autorité publique en matière de périls : réalisé, à tel point que des opérateurs se plaignent de notre contrainte**
- **Organisation d'un vrai service, en charge de la LHI : en cours, installation d'un secrétariat de service performant, rapprochement péril et hygiène effectif sur des opérations combinées**
- **Résorption des stocks des dossiers non suivis : résorption en cours mais contrariée par la baisse des effectifs. 98 dossiers orphelins en juin, mais encore 111 aujourd'hui avec les derniers départ d'agents, en dépit des efforts des agents qui absorbent les nouveaux dossiers et les réattributions (Il sont passés de 30 à 55 dossiers par agent).**
- **Contribution au projet de service de la DPGR : en cours**
- **Intégration de deux nouveaux inspecteurs insalubrité fin 2020 et de deux architectes et ingénieurs des périls début 2021**
- ***(cf. Rapport du Chef du SSI du 21 septembre 2020)***

4. Points de blocages

- Sous-effectif, y compris de l'encadrement
- Recrutements empêchés
- Mission d'accompagnement de l'IGS
- L'urgence du signalement reste prioritaire, ce qui laisse trop peu de marge pour le développement de l'approche globale

5. Perspectives

- Embauches et renouvellement des départs
- Consolidation d'équipes expérimentées (vers le meilleur service de LHI de France)
- Développement de l'approche globale insalubrité + péril, notamment pour la cible des immeubles PB en monopropriété du PPI (6000 logements).
(Typiquement des vieux immeubles « 3 fenêtres » qui appartiennent à un propriétaire unique, avec toitures ou salles de bain qui fuient et qui pourrissent les structures de l'immeuble comme la santé des locataires).
- Efficacité des contraintes, en développement (avec mise en œuvre des travaux d'office, lancement des substitutions, des astreintes,...)
- Accroissement des réparations d'immeubles et de logements par le privé (Volume travaux >10 ME/an)
- Volume complémentaire de réparations par la Ville (travaux d'office, avec objectif 10 ME/an)

6. Annexes

- Présentation des opérations exemplaires du SSDI Juillet 2020- février 2021
- Réunions et notices du SSDI :
 - CR Réunion de Service 25/06 2020
 - CR Réunion de Service 13/10 2020
 - CR Réunions « Ordonnance Vuilletet » de 01 et 08/12/2020
 - CR Réunion « Coordination SSDI-STO » du 20/01/2021
 - CR Réunion de Service 19/03/2021

