



FOREST & ASSOCIÉS

Géomètres-Experts

Agence de Montreuil (Succ. c)

72, avenue Pasteur (93100)

Tél : 01 42 87 05 61

Email : contact@forest-geometre-expert.fr

Agence de Levallois-Perret : 85, rue Rivay - 92300 Levallois-Perret Tél : 01 41 40 99 22

(Sillage)

Agence de Clichy-la-Garenne : 3, rue Marillon - 92110 Clichy-la-Garenne Tél : 01 42 70 81 50

Agence de Carrières-sous-Poissy : 120, avenue du Part - 78955 Carrières-sous-Poissy Tél : 01 39 70 60 30

Agence de Chatenay-Malabry : 207, avenue de la Division Leclerc - 92290 Chatenay-Malabry Tél : 01 41 13 76 49

Agence de Pantin : 24, rue du Onze Novembre 1918 - 93500 Pantin Tél : 01 48 45 89 30

Agence de Villejuif : 11, rue Eugène Varlin - 94800 Villejuif Tél : 01 47 26 11 34

Facture

N° de dossier	260353 / URB
Facture N°F26041078	
Selon devis n° D26047622	

OLNEY Avocats Associés

Maître BARANIACK Elise

2 Place de la République

93600 AULNAY SOUS BOIS

Montreuil, le 28/04/2026.

Page 1 sur 1

Adresse des travaux : 18 rue de Paris (Anciennement Pierrefitte-sur-Seine, 93200 SAINT-DENIS

Objet :

Réf client :

Réf.	Désignation	Prix Unit.	Quantité	Coeff	Montant HT
	DOSSIER D'URBANISME				
550	Certificat d'urbanisme de simple information				
544	Extrait Modèle 1.				
546	Servitudes Communales.				
547	Certificat de Numérotage.				
548	Certificat d'Hygiène et de salubrité.				
549	Certificat d'alignement.				
551	Prix forfaitaire.	195,83	1		195,83
545	Certificat de carrières.	21,00	1		21,00
2500	État des Risques et Pollution (ancien ESRIS). Article L 125-5 du code de l'Environnement.	60,00	0		0,00
Règlement à réception en nos bureaux par virement ou chèque.		Total HT €			216,83
Facture payable au plus tard le 13/05/2026		TVA 20%			43,37
		Total TTC €			260,20
Les honoraires sont exigibles à la remise des documents, sauf accord dûment spécifié. A défaut de règlement dans le délai, une pénalité de 2% par mois de retard sera appliquées sur le prix TTC. Pour les factures adressées aux professionnels, tout retard de paiement entraîne, en sus, une indemnité forfaitaire de 40 euros minimum au titre des frais de recouvrement. Paiement par chèque ou virement. L'ordonnance n°2015-103 du 20 août 2015 a consacré le droit pour tout consommateur de recourir gratuitement à un médiateur de la consommation en vue de la résolution amiable du litige qui l'oppose à un professionnel : www.mediateur-consommation-smp.fr					

Membre du Groupe Moucquot Legrosdidier

Société d'exercice libérale à responsabilité limitée de géomètres experts au capital de 29.620 euros

Inscription à l'ordre sous le numéro 2006C00012

Numéro de Siret : 491 808 564 00018 . Numéro de TVA intra : FR26491808564

FOREST ET ASSOCIES IBAN HSBC : FR76 3005 6000 7700 7720 0371 925 Code BIC : CCFRFRPP

Direction générale des finances publiques

Cellule d'assistance technique du SPDC

du lundi au vendredi

de 8h00 à 18h00

Courriel : esi.orleans.adspdc@dgfip.finances.gouv.fr

N° de dossier :

Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du : 02/04/2026

validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : FOREST ET ASSOCIES

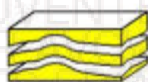
SF2623046368

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 093				Commune : 066			SAINT DENIS			
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvol	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	N° plan	Contenance
059 P	0022			18 RUE DE PARIS	0ha03a34ca					
059 P	0022	001	1	75/1000						
059 P	0022	001	2	4/1000						
059 P	0022	001	3	69/1000						
059 P	0022	001	4	49/1000						
059 P	0022	001	5	106/1000						
059 P	0022	001	6	17/1000						
059 P	0022	001	7	37/1000						
059 P	0022	001	8	32/1000						
059 P	0022	001	9	9/1000						
059 P	0022	001	10	602/1000						

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

Décrets modifiés du 4 janvier 1955 art. 7 et 40 et du 14 octobre 1955 art. 21 et 30





Renseignements sur les anciennes carrières et la dissolution du gypse antéludien

Date de la demande : 02/04/2026		☐ Renseignement fournis selon le plan joint		Références : 1241994	
9 3 3 8 0 Code postal		P Sect. Cadast.		0 0 2 2 Parcelle	
Adresse : 18 RUE DE PARIS 93380 SAINT-DENIS (anciennement PIERREFITTE-SUR-SEINE)			Votre référence : 260353		
Adresse complémentaire :					
Parcelles complémentaires :					

Les renseignements ci-dessous sont donnés à titre indicatif. Il est rappelé que le propriétaire du sol est aussi propriétaire du sous-sol (art. 552 du Code Civil).

Ces informations ne sont pas suffisantes pour compléter l'état des risques naturels et technologiques en application des articles L 125-5 et R 125-26 du Code de l'Environnement

Les renseignements concernant la présence, la position, la nature des anciennes carrières, galeries souterraines et autres cavages abandonnés sont communiqués dans l'état actuel des connaissances acquises par l'inspection générale des carrières et sous réserve de vérification par tous les moyens appropriés

1° Possibilité de dissolution du gypse antéludien :

☐ Possibilité de dissolution du gypse antéludien - Seine-Saint-Denis par arrêtés préfectoraux du 21 mars 1986 et 18 avril 1995 (PPR) ⁽¹⁾

2° Par rapport aux zones de carrières connues :

☒ en dehors ☐ en zone de carrière ⁽¹⁾

☐ possibilité de remblais dus à d'anciennes sablières, glaisières, ou à du nivellement ⁽¹⁾

3° Particularités du sous-sol :

	T	Pa	Pr
ancienne carrière de calcaire grossier souterraine	☐	☐	☐
ancienne carrière de calcaire grossier à ciel ouvert	☐	☐	☐
ancienne carrière de craie	☐	☐	☐
ancienne glaisière	☐	☐	☐

T : en totalité, Pa : en partie, Pr : à proximité

	T	Pa	Pr
ancienne carrière de gypse souterraine	☐	☐	☐
ancienne carrière de gypse à ciel ouvert	☐	☐	☐
ancienne sablière	☐	☐	☐
Autre :	☐	☐	☐

4° Nature des travaux réalisés pour la stabilité du bâti faisant partie de la propriété :

	Pa
☐ Aucun (ou non communiqués à l'IGC)	
☐ Fondations superficielles armées	☐
☐ Fondations profondes prenant appui sur le sol de la Carrière ☐ à ciel ouvert ☐ souterraine	☐

Pa : en partie

	Pa
☐ Consolidations souterraines en carrière par piliers	☐
☐ Consolidations souterraines par injection	☐
☐ Remblaiement de la carrière	☐
☐ Autre :	☐

⁽¹⁾ Pour ces propriétés, il peut être prescrit des travaux de reconnaissance ou de confortement du sous-sol et/ou de fondations dans le cas d'une demande d'autorisation de bâtir

Boîte postale 269
93205 Saint-Denis
cedex

Téléphone
01 49 33 66 66

Site internet
saintdenis.fr

Direction de l'Habitat Durable
N° REF : CER26-0593

CERTIFICAT D'HYGIENE

Le Maire de la Ville de Saint-Denis,

CERTIFIE que l'adresse : **18 Rue de Paris 93380 SAINT-DENIS**
Parcelle(s) cadastrale(s) : **P22**

Fait l'objet à ce jour des procédures suivantes :

- 13/09/2024 24-0818 arrêté municipal de mise en sécurité urgente
- 07/08/2024 24-0715 arrêté municipal de mise en sécurité urgente
- 06/03/2019 Sans numéro

Attention, concernant les arrêtés préfectoraux de traitement de l'insalubrité, la présente attestation est rédigée selon le registre des actes notifiés à la Mairie de Saint-Denis à ce jour.

Pour servir et faire valoir ce que de droit.

Fait à Saint-Denis, 02/04/2026 11:35:08

La direction de l'habitat durable



ARRETES DU MAIRE

PERIL IMMINENT PORTANT SUR L'IMMEUBLE SIS 18 RUE DE PARIS A PIERREFITTE-SUR-SEINE (93380)

Le Maire de la ville de Pierrefitte-sur-Seine,

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment l'article L. 2131-1, L.2212-2, L. 2212-2, L.2213-24.

Vu le Code de la construction et de l'habitation, et notamment les articles L. 511-1, L. 511-1-1, L. 511-2 L. 511-3, L. 511-4, L. 511-5, L. 511-6, L. 521-1 à L. 521-4

Vu le Code de la construction et de l'habitation, et notamment les articles R. 511-1, R. 511-2, R. 511-3, R. 511-4 et R. 511-5,

Vu le code de la construction et ses articles L543-1 et R511-14 et suivants relatifs à l'astreinte administrative,

Vu le Code de justice administrative, et notamment l'article R. 556-1,

Vu le rapport de visite dressé le 08 Février 2019 par le service Hygiène sur l'état général des l'immeuble et des caves à PIERREFITTE-SUR-SEINE, cadastré P 22.

Vu l'avertissement envoyé à l'ensemble des copropriétaires :

Vu le rapport de visite dressé par [nom], architecte D.P.L.G, Expert près de la Cour d'Appel de Versailles, désignée par ordonnance de [nom] juge des référés du tribunal administratif de Montreuil, en date du 25 février 2019;

Considérant qu'il résulte de ce rapport que **l'état de dégradation de la cave** de la parcelle sis 18 rue de Paris à PIERREFITTE SUR SEINE, cadastré P 22, constitue un péril grave et imminent pour la sécurité des occupants en raison des motifs suivants :

- Ecoulement de gros blocs de pierre dans la cave ;
- Chute des éléments de pierre formant la clé de voute (Sommet de l'arc) ;
- Impact sur la voûte centrale sous la partie du bâtiment ;
- Risque d'écroulement de la chape du commerce au rez-de-chaussée.

Considérant que l'expert conclut que l'immeuble présente un péril grave et imminent, pour les occupants et pour l'établissement recevant du public, compte tenu des constatations de risque d'effondrement.

Considérant qu'il ressort de ce rapport qu'il y a urgence à ce que des mesures provisoires soient prises en vue de garantir la sécurité publique laquelle est gravement menacée par l'état de l'immeuble susvisé à savoir :

- **L'interdiction d'occupation du commerce, du logement du 1^{er} niveau et du couloir d'accès ;**
- Coupure immédiate des fluides (électricité et gaz)
- Procéder à un étalement sérieux et efficace, suite aux déblais des gravats.

ARRETE

ARTICLE 1 Les copropriétaires de l'immeuble de la partie sise 18 rue de Paris à PIERREFITTE SUR SEINE, cadastré P22, à savoir :

©AVOVENTES.FR

Sont mis en demeure de prendre les mesures nécessaires pour faire cesser le péril imminent à savoir :

Sous un délai de 48 heures :

- L'interdiction d'occupation du commerce, du logement du 1^{er} niveau et du couloir d'accès.
- Coupure de l'ensemble des réseaux d'alimentation (électricité et de gaz)

Sous un délai de 15 jours :

- Procéder à un étalement efficace et sérieux de la cave composé de trois voûtes perpendiculaires à la façade rue

Tous les travaux devront être effectués par des entreprises spécialisées et suivis par un maître d'œuvres et/ou un bureau de contrôle après l'obtention des autorisations administratives

Ces mesures précédentes peuvent être remplacées par une démolition totale du bâtiment rue.

ARTICLE 2 Pour des raisons de sécurité, **ces prescriptions de travaux s'accompagnent d'une interdiction temporaire d'habiter et d'occuper le rez-de-chaussée de l'immeuble de la parcelle sise 18 rue de Paris, Pierrefitte-sur-Seine.** L'immeuble doit donc être entièrement évacué par ses occupants dans un délai maximum de 48 heures à compter de la notification du présent arrêté.

Cette évacuation est à caractère temporaire et prendra fin lors de la constatation de la réalisation des travaux prescrits par le présent arrêté.

ARTICLE 3 Les copropriétaires sont tenus d'assurer aux occupants un hébergement décent correspondant à leurs besoins.

Les copropriétaires doivent informer, dans un délai maximal de 15 jours, les services de la mairie de l'offre d'hébergement (ou de relogement définitif) qu'ils ont faites aux occupants en application des articles L.521-1 et L.521-3-2 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 4 La non-exécution des travaux et des mesures prescrites par le présent arrêté dans des délais impartis expose les copropriétaires au paiement d'une astreinte, en application de l'article L543-1 du code de la construction et de l'habitation.

Le montant de l'astreinte est fixé à 20€ (vingt euros) par logement concerné et par jour de retard dans l'exécution des mesures et travaux prescrits, en application de l'article 511-14 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 5 Faute pour les copropriétaires mentionnés à l'article 1 d'avoir exécuté les mesures prescrites ci-dessus dans le délai imparti, il y sera procédé d'office par la commune aux frais et risques des copropriétaires ou de leurs ayants droits conformément à l'article L511-3 du code de la construction et de l'habitation.

Afin de prendre en compte les coûts de maîtrise d'ouvrage et d'accompagnement social supportés par la Ville, le recouvrement des dépenses engagées aux frais des copropriétaires défaillants comporte, outre le montant des dépenses recouvrables, un montant forfaitaire de 8% de ces dépenses, conformément à l'article L543-2 du code de la construction et de l'habitation

ARTICLE 6 Pour les locaux faisant l'objet d'un arrêté de péril, le loyer principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être due à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté de péril ou de son affichage en mairie et sur la façade de l'immeuble, jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée.
Les locataires sont tenus de s'acquitter des charges.

ARTICLE 7 Les personnes mentionnées à l'article 1er sont tenues 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.
Le non-respect des obligations découlant du présent arrêté est passible de sanctions pénales prévues par les articles L. 511-6 et L. 521-4, reproduites en annexes.

ARTICLE 8 La mainlevée du présent arrêté de péril ne pourra être prononcée qu'après constatation par les services de la commune de la réalisation des travaux conformes aux mesures prescrites par le présent arrêté et de leur date d'achèvement.

Les copropriétaires tiennent à la disposition des services de la mairie tout justificatif attestant de la réalisation des travaux dans les règles de l'art.

ARTICLE 9 Le présent arrêté sera notifié aux propriétaires et aux occupants de l'immeuble.
Il sera également affiché en mairie et sur la façade de l'immeuble.

ARTICLE 10 Le présent arrêté sera transmis au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, aux organismes payeurs des aides personnelles au logement du département de la Seine-Saint-Denis et au gestionnaire du fond de solidarité pour le logement du département de la Seine-Saint-Denis, au procureur de la République, ainsi qu'à la chambre départementale des notaires

ARTICLE 11 L'ampliation du présent arrêté sera adressée à la Préfecture de SEINE-SAINT-DENIS et au président du Tribunal Administratif de MONTREUIL.
L'arrêté est envoyé à la Préfecture de SEINE-SAINT-DENIS, le 08 mars 2019.

ARTICLE 12 Monsieur le Commissaire Principal de police de STAINS/PIERREFITTE, Monsieur le Directeur Général des Services de la Ville de PIERREFITTE SUR SEINE et Madame la Directrice Générale de PLAINE COMMUNE seront chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté dont une copie leur sera remise.

ARTICLE 13 Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif devant Monsieur le Maire de PIERREFITTE dans un 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 MONTREUIL, sis 7 rue Catherine Puig à Montreuil (93 558), 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 tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique Télerecours citoyens accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Fait à Pierrefitte-sur-Seine, le 06 Mars 2019



Le Maire,
Conseiller Départemental

© AVOVENTES.FR

Reproduction des articles L. 511-6 et L. 521-4 du Code de la construction et de l'habitation

Annexe 1

à

L' ARRETE DU MAIRE

**PERIL IMMINENT PORTANT SUR L'IMMEUBLE SIS 18 RUE DE PARIS A PIERREFITTE-SUR-
SEINE (93380)
(N° 971)**

Reproduction des articles L. 511-6 et L. 521-4 du Code de la construction et de l'habitation

• **Article L511-6 du Code de la construction et de l'habitation**

I.-Est puni d'un d'emprisonnement d'un an et d'une amende de 50 000 euros :

-le refus délibéré et sans motif légitime, constaté après mise en demeure, d'exécuter les travaux prescrits en application des articles L. 511-2 et L. 511-3.

II.-Est puni d'un emprisonnement de trois ans et d'une amende de 100 000 euros :

-le fait de dégrader, détériorer, détruire des locaux ou de les rendre impropres à l'habitation de quelque façon que ce soit dans le but d'en faire partir les occupants lorsque ces locaux sont visés par un arrêté de péril ;

-le fait, de mauvaise foi, de ne pas respecter une interdiction d'habiter et d'utiliser des locaux prise en application de l'article L. 511-2 et l'interdiction de les louer ou mettre à disposition prévue par l'article L. 511-5.

III.-Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes :

1° A. La confiscation au profit de l'Etat de l'usufruit de tout ou partie de leurs biens, quelle qu'en soit la nature, meubles ou immeubles, divis ou indivis, ayant servi à commettre l'infraction, les personnes physiques coupables gardant la nue-propriété de leurs biens.

Le produit de l'usufruit confisqué est liquidé et recouvré par l'Etat. Les sommes sont versées au budget de l'Agence nationale de l'habitat ;

1° La confiscation du fonds de commerce ou de l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction ;

2° L'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales ;

3° L'interdiction d'acheter pour une durée de cinq ans au plus soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social de la société civile immobilière ou en nom collectif se portant acquéreur, soit sous forme de parts immobilières un bien immobilier à usage d'habitation, à d'autres fins que son occupation à titre personnel, ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement.

IV.-Les personnes morales déclarées responsables pénalement, dans les conditions prévues par l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article encourent, outre l'amende suivant les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal, les peines prévues par les 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du même code. La confiscation mentionnée au 8° de l'article 131-39 du même code porte sur le fonds de commerce ou l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction.

V.-Lorsque les poursuites sont engagées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, il est fait application des dispositions de l'article L. 651-10 du présent code.

Article L521-4

• **Article L521-4 du Code de la construction et de l'habitation**

I.-Est puni de trois ans d'emprisonnement et d'une amende de 100 000 euros le fait :

-en vue de contraindre un occupant à renoncer aux droits qu'il détient en application des articles L. 521-1 à L. 521-3-1, de le menacer, de commettre à son égard tout acte d'intimidation ou de rendre impropres à l'habitation les lieux qu'il occupe ;

-de percevoir un loyer ou toute autre somme en contrepartie de l'occupation du logement, y compris rétroactivement, en méconnaissance du I de l'article L. 521-2 ;

-de refuser de procéder à l'hébergement ou au relogement de l'occupant, bien qu'étant en mesure de le faire.

II.-Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes :

1° La confiscation du fonds de commerce ou des locaux mis à bail ;

2° L'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.

III.-Les personnes morales déclarées responsables pénalement, dans les conditions prévues par l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article encourent, outre l'amende suivant les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal, les peines prévues par les 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du même code.

La confiscation mentionnée au 8° de cet article porte sur le fonds de commerce ou les locaux mis à bail.

Lorsque les poursuites sont effectuées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, il est fait application des dispositions de l'article L. 651-10 du présent code.



ARRETE DU MAIRE

**MAINLEVÉE DE L'ARRETE DE PERIL IMMINENT PORTANT SUR L'IMMEUBLE SIS 18 RUE DE
PARIS A PIERREFITTE-SUR-SEINE (93 380)**

Le Maire de la ville de Pierrefitte-sur-Seine,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment l'article L. 2131-1, L. 2212-2, L. 2213-24.

VU le code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L. 511-1, L. 511-1-1, L. 511-2 L. 511-3, L. 511-4, L. 511-5, L. 511-6, L. 521-1 à L. 521-4

Vu le Code de la construction et de l'habitation, et notamment les articles R. 511-1, R. 511-2, R. 511-3, R. 511-4 et R. 511-5,

Vu le code de la construction et ses articles L543-1 et R511-14 et suivants relatifs à l'astreinte administrative,

Vu le Code de justice administrative, et notamment l'article R. 556-1,

VU les articles 2374, 2384-1, 2384-3 à 2384-4 du code civil ;

VU l'arrêté de péril imminent portant sur l'immeuble sis 18 rue de Paris à PIERREFITTE-SUR-SEINE en date du 6 mars 2019 et ordonnant l'engagement de travaux de nature à mettre fin aux désordres constatés ;

Vu le rapport d'expertise et les conclusions dressées par l'architecte D.P.L.G., Expert près de la Cour d'Appel de Versailles, désignée par ordonnance de juge des référés du tribunal administratif de Montreuil, en date du 13 mai 2019, constatant la réalisation des travaux mettant fin à tout péril sur le bâtiment ayant fait l'objet de l'arrêté susvisé ;

CONSIDÉRANT que les travaux de rénovation de la cave du 18 rue de Paris à PIERREFITTE-SUR-SEINE ont été menés de sorte à ce que celle-ci ne présente plus, de par son état, atteinte à la sécurité des occupants et qu'il a été mis fin aux désordres répertoriés.

ARRETE

ARTICLE 1 Sur la base du rapport établi par l'architecte D.P.L.G. le 13 mai 2019, il est pris acte de la réalisation des travaux prescrits.

En conséquence, il est prononcé la mainlevée de l'arrêté de péril imminent en date du 6 mars 2019, pris sur l'immeuble sis 18 rue de Paris à PIERREFITTE SUR SEINE, et prescrivant la réparation de la cave et l'interdiction d'utiliser les lieux, et appartenant à

ARTICLE 2 Le présent arrêté sera notifié aux propriétaires.
Il sera également affiché en mairie et sur la façade de l'immeuble.

ARTICLE 3 À compter de la notification du présent arrêté, l'immeuble peut à nouveau être utilisé. Les loyers ou indemnités d'occupation seront à nouveau dus à compter du premier jour du mois qui suivra la notification et/ou l'affichage du présent arrêté.

ARTICLE 4 L'ampliation du présent arrêté sera adressée à la Préfecture de SEINE-SAINT-DENIS et au président du Tribunal Administratif de MONTREUIL.
L'arrêté est envoyé en Préfecture de SEINE-SAINT-DENIS le 31 mai 2019

ARTICLE 5 Monsieur le Maire de la commune de PIERREFITTE SUR SEINE, Monsieur le Commissaire de police de STAINS/PIERREFITTE, Monsieur le Directeur Général des Services de la Ville de PIERREFITTE et Monsieur le Directeur Général de PLAINE COMMUNE seront chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté dont une copie leur sera remise.

ARTICLE 6

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif devant Monsieur le Maire de PIERREFITTE-SUR-SEINE dans un 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 MONTREUIL, 7 rue Catherine Puig Montreuil (93558), 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 tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique Télérécourrs citoyens accessible par le site internet www.telerecourrs.fr.

Fait à Pierrefitte-sur-Seine, le 27 mai 2019



Le Maire,
Conseiller Départemental



DEPARTEMENT DE LA
SEINE-SAINT-DENIS

ARRETE N°715
Année 2024

REPUBLIQUE FRANCAISE
Liberté - Egalité - Fraternité

VILLE DE PIERREFITTE-SUR-SEINE

EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRETES DU MAIRE

ARRETE DE MISE EN SECURITE
PROCEDURE D'URGENCE

Portants sur les immeubles :

18, rue de Paris à 93380 PIERREFITTE-SUR-SEINE
et 20, rue de Paris à 93380 PIERREFITTE-SUR-SEINE

Le Maire de la Ville de Pierrefitte-sur-Seine,

Vu le Code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L 511-1 à L 511-22, L.521-1 à L.521-4 et les articles R.511-1 à R.511-13 ;

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment les articles L.2131-1, L.2212-2, L.2212-4 et L.2215-1 ;

Vu le Code de justice administrative, notamment les articles R. 531-1, R. 531-2 et R. 556-1 ;

Vu les précédents arrêtés municipaux N°001 et N°498 relatifs aux périls imminents et ordinaires portant sur l'immeuble sis 20, rue de Paris à 93380 PIERREFITTE-SUR-SEINE ;

Vu le rapport d'expertise dressé en date du 07/08/2024 par [nom], expert, désigné par ordonnance N° 2410904 de Monsieur le président du tribunal administratif de Montreuil en date du 31/06/2024, concluant à l'urgence de la situation et à la nécessité d'appliquer la procédure prévue à l'article L. 511-19 du code de la construction et de l'habitation ;

CONSIDERANT que cette situation compromet la sécurité des occupants et des tiers, à savoir, selon le rapport d'expertise cité ci-dessous :

« Bâtiments B et C (fond de parcelle du 20, rue de Paris) :

Les bâtiments B et C n'appellent pas de commentaire, à l'exception du décrochement de l'extrémité Sud de la façade du pavillon de fond de parcelle qui devra être purgé.

Bâtiment A du 20, rue de Paris:

Le mur Nord du porche d'entrée qui constitue un des plus importants éléments structurels de ce bâtiment est totalement déstructuré.

Les fissures constatées sur ses autres murs porteurs ainsi que les affaissements des plancher et des dalles sur cour, les mouvements de sol sont autant de symptômes d'un tassement central évolutif dudit bâtiment A.

Les charpentes provisoires et les étalements mis en place à la suite de l'expertise conduite par Monsieur Thomas en décembre 20019 sont maintenant affaiblis.

Les voutes de cave sont déformées et mal stabilisées par les étalements mis en œuvre alors.

Un rapport géotechnique établi en novembre 2013 fait notamment apparaître à son chapitre « diagnostic » : *Le bâtiment étudié est de type R+2 et combles sur sous-sol. De nombreuses fissures témoignent de mouvements importants du bâtiment. En cave, nous avons observé que les moellons calcaires avaient subis une érosion suite à des fuites d'eau importantes. Les fondations sont de type filant en moellons ancrées à - 0,45 m / niveau bas sous-sol. Les pénétromètres ont montré une décompression des sols au-delà de la base des fondations. Le forage pressiométrique montre un terrain décomprimé de - 2 m à -4 m / dalle de la courette. Dans le sondage, la présence de sol odorant peut être révélateur de fuites des réseaux enterrés des eaux usées. De nombreux éléments, nous montre que les sols d'assise du bâtiment sont très dégradés. Les mouvements proviennent du tassement des sols de fondations.*

La décompression des sols ne fait donc aucun doute.

Je conclus en conséquence que, dans l'état actuel, le risque d'effondrement du bâtiment A est patent.

La date de survenue d'un tel événement ne peut pas être estimée.

Il peut cependant se produire à très court terme.

En cas d'effondrement, la vie des occupants du bâtiment A est évidemment menacée.

Immeuble du 18, rue de Paris :

Les deux bâtiments sont indépendants structurellement.

Les pathologies évolutives constatées montrent qu'il est lui-même en cours d'affaissement.

Bien que ses structures soient distinctes de celles du bâtiment du 20, les deux s'adosent l'un à l'autre.

Dans le cas d'un effondrement du bâtiment A du 20 rue de Paris, il est donc très probable que l'immeuble du 18 rue de Paris soit entraîné dans sa ruine.

La vie de ses occupants serait ainsi mise en jeu ».

CONSIDERANT qu'il y a urgence à ce que des mesures provisoires soient prises en vue de garantir la sécurité publique, laquelle est menacée par l'état des bâtiments susvisés,

ARRÊTE

ARTICLE 1- Les immeubles appartenant à :

Pour l'immeuble sis 20, rue de Paris à 93380 PIERREFITTE-SUR-SEINE, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble en copropriété, situé 20, rue de Paris à 93380 PIERREFITTE-SUR-SEINE, références cadastrales P0021, et représenté par son syndic la SAS HOMELAND, enregistrée sous le numéro RCS 818341448, dont le siège social est situé 7, rue du Progrès à 93100 MONTREUIL, représentée par son Président en exercice ;

Liste des copropriétaires :

© AVOVENTES.FR

ET

Pour l'immeuble sis 18, rue de Paris à 93380 PIERREFITTE-SUR-SEINE,

Sont mis en demeure d'effectuer le détail des mesures conservatoires ci-jointes, sur le bâtiment sis 18 et 20, rue de Paris à 93380 PIERREFITTE-SUR-SEINE **IMMEDIATEMENT ET SANS AUCUN DELAI :**

- Evacuation des bâtiments des 18 et 20 rue de Paris.
La maison de fond de parcelle du 20 devra également être évacuée en raison de son enclavement, sauf si un accès par le fond de parcelle est possible et sous réserve de garantir qu'il ne sera pas possible à ses habitants de circuler au-delà de la clôture Ouest de ladite maison.
- Mise en place d'un périmètre de sécurité garantissant la non-accessibilité aux deux bâtiments selon le schéma d'implantation ci-dessous (il sera possible de conserver 1,5 m de trottoir sur l'autre rive de la rue).
- Déconnexion de l'ensemble des réseaux (électricité, eau, etc.).
- Démolition de l'extrémité décrochée de la façade du pavillon sur cour (bâtiment B).

L'ensemble des travaux visant à stabiliser et sécuriser le mur devront être effectués par des entreprises qualifiées et sous la direction d'un maître d'œuvre.

ARTICLE 2 - Faute pour les personnes mentionnées à l'article 1 d'avoir exécuté les mesures ci-dessus prescrites dans le délai précisé ci-dessus, il y sera procédé d'office par la Commune. Les frais engagés par la Commune seront recouvrés auprès des propriétaires ou de leurs ayants droit comme en matière de contributions directes y compris les frais d'expertise. Le recouvrement des dépenses engagées comportera, outre le montant des sommes recouvrables, un montant forfaitaire de 8 % de ces dépenses, conformément à l'article L.543-2 du Code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 3 - Pour des raisons de sécurité, compte tenu des désordres constatés, les bâtiments 18 et 20, rue de Paris à 93380 PIERREFITTE-SUR-SEINE **devront être entièrement évacués par ses occupants, dès notification et jusqu'à la mainlevée de l'arrêté de mise en sécurité.**

Compte tenu du danger encouru par les occupants du fait de l'état des lieux, les locaux sis 18 et 20 rue de Paris à 93380 PIERREFITTE-SUR-SEINE **sont interdits temporairement à l'habitation et à toute utilisation, et ce, dès notification et jusqu'à la mainlevée de l'arrêté de mise en sécurité.**

ARTICLE 4 - Les personnes mentionnées à l'article 1 sont tenus de respecter la protection 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.

À défaut, pour les propriétaires d'avoir assuré l'hébergement temporaire des occupants, celui-ci sera effectué par la commune, aux frais des propriétaires (ou de l'exploitant).

ARTICLE 5 - Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des sanctions pénales prévues par l'article L. 511-22 du code de la construction et de l'habitation.

Le non-respect des dispositions protectrices des occupants, prévues par les articles L. 521-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation est également passible de poursuites pénales dans les conditions prévues par l'article L. 521-4 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 6 - Si les personnes mentionnées à l'article 1, ou leurs ayants droit, à leurs initiatives, ont réalisé des travaux permettant de mettre fin à tout danger, elles sont tenues d'en informer les services de la commune qui fera procéder à un contrôle sur place.

La mainlevée de l'arrêté de mise en sécurité pourra être prononcée après constatation des travaux effectués par les agents compétents de la commune, si ces travaux ont mis fin durablement au danger.

Les personnes mentionnées à l'article 1 tiennent à disposition des services de la commune tous justificatifs attestant de la bonne et complète réalisation des travaux.

ARTICLE 7 - Le présent arrêté sera notifié aux personnes mentionnées à l'article 1 ci-dessus par lettre remise contre signature ou tout autre moyen conférant date certaine à la réception.

Il sera également notifié aux occupants de l'immeuble dont les identités et les coordonnées ont été portés à la connaissance de la Commune.

Le cas échéant le présent arrêté sera affiché sur la façade de l'immeuble ainsi qu'en mairie, ce qui vaudra notification, dans les conditions prévues aux articles L.511-12 et R511-8 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 8 - Le présent arrêté est transmis au préfet du département.

Le présent arrêté est transmis au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, aux organismes payeurs des aides personnelles au logement ainsi qu'au gestionnaire du fonds de solidarité pour le logement du département lorsque le bâtiment est à usage total ou partiel d'habitation.

ARTICLE 9 - Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif devant le maire dans le délai de deux mois à compter de sa notification ou de son affichage. L'absence de réponse dans un délai deux mois vaut décision implicite de rejet.

Le présent arrêté peut également faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Montreuil, 7 rue Catherine Puig 93100 MONTREUIL, dans le délai de deux mois à compter de sa notification, ou dans le délai de deux mois à compter de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé au préalable.

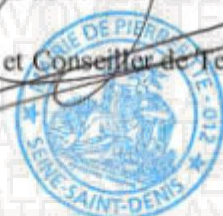
Le tribunal administratif peut être saisi d'une requête déposée sur le site www.telerecours.fr.

Fait à PIERREFITTE-SUR-SEINE, le 07/08/2024

Maire de Pierrefitte-sur-Seine

Conseiller Départemental de la Seine-Saint-Denis

Vice-Président de la Métropole et Conseiller de Territoire



ANNEXES : textes

Article L521-1

Pour l'application du présent chapitre, l'occupant est le titulaire d'un droit réel conférant l'usage, le locataire, le sous-locataire ou l'occupant de bonne foi des locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant son habitation principale.

Le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants ou de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-1.

-lorsqu'un établissement recevant du public utilisé aux fins d'hébergement fait l'objet de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité en application de l'article L. 184-1.

Cette obligation est faite sans préjudice des actions dont dispose le propriétaire ou l'exploitant à l'encontre des personnes auxquelles l'état d'insalubrité ou de péril serait en tout ou partie imputable.

Article L521-2

I.-Le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cessent d'être dus pour les locaux qui font l'objet de mesures décidées en application de l'article L.184-1, à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de la mesure de police. Les loyers ou redevances sont à nouveau dus à compter du premier jour du mois qui suit le constat de la réalisation des mesures prescrites.

Pour les locaux visés par un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité pris en application de l'article L. 511-11 ou de l'article L. 511-19, sauf dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique ou lorsque la mesure est prise à l'encontre de la personne qui a l'usage des locaux ou installations, le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble, jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée.

Les loyers ou toutes autres sommes versées en contrepartie de l'occupation du logement indûment perçus par le propriétaire, l'exploitant ou la personne ayant mis à disposition les locaux sont restitués à l'occupant ou déduits des loyers dont il devient à nouveau redevable.

II.-Dans les locaux visés au I, la durée résiduelle du bail à la date du premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de la mainlevée de l'arrêté d'insalubrité ou de péril ou du constat de la réalisation des mesures prescrites, ou leur affichage, est celle qui restait à courir au premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de l'arrêté d'insalubrité ou de péril, de l'injonction, de la mise en demeure ou des prescriptions, ou leur affichage.

Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil.

III.-Lorsque les locaux sont frappés d'une interdiction définitive d'habiter et d'utiliser, les baux et contrats d'occupation ou d'hébergement poursuivent de plein droit leurs effets, exception faite de l'obligation de paiement du loyer ou de toute somme versée en contrepartie de l'occupation, jusqu'à leur terme ou jusqu'au départ des occupants et au plus tard jusqu'à la date limite fixée par la déclaration d'insalubrité ou l'arrêté de péril.

Une déclaration d'insalubrité, un arrêté de péril ou la prescription de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité ne peut entraîner la résiliation de plein droit des baux et contrats d'occupation ou d'hébergement, sous réserve des dispositions du VII de l'article L. 521-3-2.

Les occupants qui sont demeurés dans les lieux faute d'avoir reçu une offre de relogement conforme aux dispositions du II de l'article L. 521-3-1 sont des occupants de bonne foi qui ne peuvent être expulsés de ce fait.

Article L521-3-1

I.-Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser ou que les travaux prescrits le rendent temporairement inhabitable, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer aux occupants un hébergement décent correspondant à leurs besoins.

A défaut, l'hébergement est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. Son coût est mis à la charge du propriétaire ou de l'exploitant.

Si un logement qui a fait l'objet d'un arrêté de traitement de l'insalubrité pris au titre du 4° de l'article L. 511-2 du présent code est manifestement suroccupé, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer l'hébergement des occupants jusqu'au terme des travaux prescrits pour remédier à l'insalubrité. A l'issue, leur relogement incombe au représentant de l'Etat dans le département dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le coût de l'hébergement est mis à sa charge.

II.-Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction définitive d'habiter ou lorsqu'est prescrite la cessation de la mise à disposition à des fins d'habitation des locaux mentionnés à l'article L. 1331-23 du code de la santé publique, ainsi qu'en cas d'évacuation à caractère définitif, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement des occupants. Cette obligation est satisfaite par la présentation à l'occupant de l'offre d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. Le propriétaire ou l'exploitant est tenu de verser à l'occupant évincé une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer et destinée à couvrir ses frais de réinstallation.

En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le relogement des occupants est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2.

Le propriétaire est tenu au respect de ces obligations si le bail est résilié par le locataire en application des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil ou s'il expire entre la date de la notification des arrêtés portant interdiction définitive d'habiter et la date d'effet de cette interdiction.

Article L521-3-2

I.-Lorsque des prescriptions édictées en application de l'article L. 184-1 sont accompagnées d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

Lorsque l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité mentionné à l'article L. 511-11 ou à l'article L. 511-19 comporte une interdiction définitive ou temporaire d'habiter ou que les travaux prescrits rendent temporairement le logement inhabitable, et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, l'autorité compétente prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

II.- (Abrogé)

III.-Lorsque l'arrêté de traitement de l'insalubrité vise un immeuble situé dans une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue par l'article L. 303-1 ou dans une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, la personne publique qui a pris l'initiative de l'opération prend les dispositions nécessaires à l'hébergement ou au relogement des occupants.

IV.-Lorsqu'une personne publique, un organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte ou un organisme à but non lucratif a assuré le relogement, le propriétaire ou l'exploitant lui verse une indemnité représentative des frais engagés pour le relogement, égale à un an du loyer prévisionnel.

V.-Si la commune ou, le cas échéant, l'établissement public de coopération intercommunale assure, de façon occasionnelle ou en application d'une convention passée avec l'Etat, les obligations d'hébergement ou de

relogement qui sont faites à celui-ci en cas de défaillance du propriétaire, elle est subrogée dans les droits de l'Etat pour le recouvrement de sa créance.

VI.-La créance résultant de la substitution de la collectivité publique aux propriétaires ou exploitants qui ne se conforment pas aux obligations d'hébergement et de relogement qui leur sont faites par le présent article est recouvrée soit comme en matière de contributions directes par la personne publique créancière, soit par l'émission par le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le préfet d'un titre exécutoire au profit de l'organisme ayant assuré l'hébergement ou le relogement.

VII.-Si l'occupant a refusé trois offres de relogement qui lui ont été faites au titre des I ou III, le juge peut être saisi d'une demande tendant à la résiliation du bail ou du droit d'occupation et à l'autorisation d'expulser l'occupant.

Article L521-3-3

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants, en application du II de l'article L. 521-3-2, le représentant de l'Etat dans le département peut user des prérogatives qu'il tient de l'article L. 441-2-3.

Les attributions de logements, en application de l'alinéa précédent, sont prononcées en tenant compte des engagements de l'accord intercommunal ou départemental prévu respectivement aux articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2.

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants, en application du I ou, le cas échéant, des III ou V de l'article L. 521-3-2, le maire peut désigner ces personnes à un organisme bailleur aux fins qu'il les loge et, en cas de refus du bailleur, procéder à l'attribution d'un logement. Les attributions s'imputent sur les droits à réservation dont il dispose sur le territoire de la commune.

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants en application du I ou, le cas échéant, des III ou V de l'article L. 521-3-2, le président de l'établissement public de coopération intercommunale concerné peut procéder dans les conditions prévues à l'alinéa précédent. Les attributions s'imputent sur les droits à réservation dont il dispose sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale.

Le représentant de l'Etat dans le département ou le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale sont réputés avoir satisfait à l'obligation de relogement s'ils ont proposé aux personnes concernées qui, faute d'offre de relogement, occupent des locaux au-delà de la date de prise d'effet de l'interdiction définitive d'habiter, un accueil dans une structure d'hébergement, un établissement ou un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale, à titre temporaire dans l'attente d'un relogement définitif.

Article L. 521-3-4

Dans les cas prévus à l'article L. 521-1 et aux fins de faciliter l'hébergement des occupants par les propriétaires ou exploitants qui y sont tenus ou, en cas de défaillance de ceux-ci, par les autorités publiques compétentes, tout bailleur ou toute structure d'hébergement, nonobstant toute stipulation contraire, peut conclure avec toute personne, publique ou privée, la convention nécessaire à la mise à disposition de locaux ou logements, à titre d'occupation précaire.

La durée de cette convention d'occupation précaire est limitée et prend fin au plus tard au terme du mois suivant celui de la notification de l'arrêt de mainlevée de la mesure de police qui a justifié l'hébergement ou du constat par l'autorité compétente de la réalisation des mesures prescrites.

Les occupants ayant bénéficié de l'hébergement dans les conditions ci-dessus ne peuvent se prévaloir d'aucun droit au maintien dans les lieux ou à la reconduction de la convention.

En cas de refus de l'occupant hébergé de quitter les lieux à l'échéance de la convention d'occupation précaire et faute pour la personne débitrice de l'obligation d'hébergement d'avoir engagé une action aux fins d'expulsion, le représentant de l'Etat dans le département ou le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de

coopération intercommunale, selon le cas, peut exercer cette action aux frais du propriétaire ou de l'exploitant tenu à l'obligation d'hébergement.

Article L. 521-4

I.-Est puni de trois ans d'emprisonnement et d'une amende de 100 000 euros le fait :

- en vue de contraindre un occupant à renoncer aux droits qu'il détient en application des articles L. 521-1 à L. 521-3-1, de le menacer, de commettre à son égard tout acte d'intimidation ou de rendre impropres à l'habitation les lieux qu'il occupe ;

- de percevoir un loyer ou toute autre somme en contrepartie de l'occupation du logement, y compris rétroactivement, en méconnaissance du I de l'article L. 521-2 ;

- de refuser de procéder à l'hébergement ou au relogement de l'occupant, bien qu'étant en mesure de le faire.

II.-Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes :

1° La confiscation du fonds de commerce ou des locaux mis à bail. Lorsque les biens immeubles qui appartenaient à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur prévue au neuvième alinéa de l'article 131-21 du code pénal est égal à celui de l'indemnité d'expropriation ;

2° L'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.

3° L'interdiction pour une durée de dix ans au plus d'acheter un bien immobilier à usage d'habitation ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement ou d'être usufruitier d'un tel bien ou fonds de commerce. Cette interdiction porte sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien ou d'un fonds de commerce soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social de la société civile immobilière ou en nom collectif se portant acquéreur ou usufruitier, soit sous forme de parts immobilières ; cette interdiction ne porte toutefois pas sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien immobilier à usage d'habitation à des fins d'occupation à titre personnel.

Le prononcé des peines complémentaires mentionnées aux 1° et 3° du présent II est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une infraction prévue au présent article. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur.

III.-Les personnes morales déclarées responsables pénalement, dans les conditions prévues par l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article encourent, outre l'amende suivant les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal, les peines prévues par les 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du même code.

La confiscation mentionnée au 8° de cet article porte sur le fonds de commerce ou les locaux mis à bail. Lorsque les biens immeubles qui appartenaient à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur prévue au neuvième alinéa de l'article 131-21 du code pénal est égal à celui de l'indemnité d'expropriation.

Elles encourent également la peine complémentaire d'interdiction, pour une durée de dix ans au plus, d'acheter ou d'être usufruitier d'un bien immobilier à usage d'habitation ou d'un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement.

Le prononcé de la peine de confiscation mentionnée au 8° de l'article 131-39 du même code et de la peine d'interdiction d'acheter ou d'être usufruitier mentionnée au troisième alinéa du présent III est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une infraction prévue au présent article. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur.

Lorsque les poursuites sont effectuées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, il est fait application des dispositions de l'article L. 651-10 du présent code.



DEPARTEMENT DE LA
SEINE-SAINT-DENIS

ARRETE N°818
Année 2024

REPUBLIQUE FRANCAISE

Liberté - Egalité - Fraternité

VILLE DE PIERREFITTE-SUR-SEINE

EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRETES DU MAIRE

**ARRETE DE MISE EN SECURITE
PROCEDURE D'URGENCE**

Complétant l'arrêté de mise en sécurité procédure urgente du 07/08/2024

Portants sur l'immeuble 18, rue de Paris à 93380 PIERREFITTE-SUR-SEINE

Le Maire de la Ville de Pierrefitte-sur-Seine,

Vu le Code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L. 511-1 à L. 511-22, L. 521-1 à L. 521-4 et les articles R. 511-1 à R. 511-13 ;

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment les articles L. 2131-1, L. 2212-2, L. 2212-4 et L. 2215-1 ;

Vu le Code de justice administrative, notamment les articles R. 531-1, R. 531-2 et R. 556-1 ;

Vu le rapport d'expertise dressé en date du 07/08/2024 par expert, désigné par ordonnance N° 2410904 de Monsieur le président du tribunal administratif de Montreuil en date du 31/07/2024, concluant à l'urgence de la situation et à la nécessité d'appliquer la procédure prévue à l'article L. 511-19 du code de la construction et de l'habitation en ce qui concerne les immeubles situés 18 et 20, rue de Paris à 93380 PIERREFITTE-SUR-SEINE ;

Vu l'arrêté de mise en sécurité procédure urgente datant du 07/08/2024 ayant permis l'évacuation de la parcelle, l'installation d'un périmètre de sécurité sur la rue et la déconnexion de l'ensemble des réseaux.

Vu l'amendement et complément au rapport du 07/08/2024 dressé en date du 28/08/2024 par expert, désigné par ordonnance N° 2410904 de Monsieur le président du tribunal administratif de Montreuil en date du 31/07/2024, concluant à l'urgence de la situation et à la nécessité d'appliquer la procédure prévue à l'article L. 511-19 du code de la construction et de l'habitation ;

Vu le rapport d'expertise dressé en date du 12/09/2024 par expert, désigné par ordonnance N° 2412616 de Monsieur le président du tribunal administratif de Montreuil en date du 05/09/2024, concluant à l'urgence de la situation et à la nécessité d'appliquer la procédure prévue à l'article L. 511-19 du code de la construction et de l'habitation ;

CONSIDERANT qu'il ressort du rapport susvisé les désordres suivants :

« I – En saillie du bâtiment riverain (n°20), le pignon Nord est gravement déformé, flambé en pied et affecté par une importante fracturation verticale s'étendant depuis le soubassement jusqu'au R+1. Il

est noté que cette fissure se positionne au droit d'une trace de fuite affectant la canalisation EP du bâtiment riverain.

En soubassement, la fracturation est exempte de toute pollution attestant de son ouverture récente.

Au droit de la jonction des descentes, le pignon Nord subit des désordres liés à des efforts de traction et d'arrachement.

La façade sur rue est également impactée par des fracturations structurelles affectant notamment les points de fragilité naturelle des constructions que sont les ouvertures.

Ces fracturations s'accompagnent de désaffleurements prononcés significatifs des tassements différentiels subit par l'ouvrage.

2 – Ces tassements différentiels engendrent également des désordres en étages. Il est ainsi constaté des ruptures de doublages, notamment au droit des linteaux et des ouvrants de toiture dont certains de ces derniers ne fonctionnent plus du fait de leur torsion.

3 – La cave du bâtiment sur rue est inondée aux eaux usées. Cette corruption semble récurrente et engendre un fort taux d'humidité ambiante qui impacte l'intégrité des voutes. Plusieurs de ces dernières sont en cours d'effondrement.

Il est précisé que cette pollution aux eaux usées provient de l'ouvrage riverain identifié par le n°16 de la rue et présente à l'expert une fouille réalisée dans le cadre des recherches de fuite. Le fond de fouille est manifestement humide.

Au regard des constats réalisés, il semble que les causes d'infiltration d'eaux usées en sous-œuvre de l'ouvrage ne soient pas encore traitées.

En RDC, le plancher bas du local commercial est gravement affaissé attestant du tassement des voutes en caves et de leur perte de résistance.

4 – La liaison verticale entre les ouvrages A1 et B est fissurée attestant d'un mouvement différentiels des constructions.

5 – La descente EP du bâtiment B est désolidarisée au droit de sa jonction au chéneau. Les eaux pluviales collectées en toiture ruissellent sur la façade.

En pied, la descente n'est raccordée à aucun réseau d'assainissement et se déverse directement sur la parcelle.

Il est ainsi constaté la formation d'un fontis en sous-œuvre de l'ouvrage.

6 – A la mitoyenneté du bâtiment B et de la parcelle riveraine P 21, il a été noté la désolidarisation d'une tranche de mur de grande hauteur, au droit d'une ancienne construction, aujourd'hui démolie. Ce mur de grande hauteur, dont les soubassements sont hétérogènes, est ainsi privé de contreventement. Il existe sur ce point un risque d'effondrement de la partie haute du mur qui ne se limite pas à la seule tranche désolidarisée.

Il apparaît indispensable d'ordonner la purge conservatoire de la tranche instable de ce mur et d'en prévoir l'arasement afin de limiter le risque de délitement de la partie haute dans le temps ».

CONSIDERANT qu'il existe un danger grave et imminent et que cette situation compromet la sécurité des occupants et des tiers, à savoir, selon le rapport d'expertise du 12/09/2024 cité ci-dessous :

« 1-2-4 – Risque d'effondrement des bâtiments A et A1 : Imminent ;

3 – Risque de rupture des voutes en caves du bâtiment A et d'effondrement du plancher bas du RDC :

Imminent ;

6 – Risque d'effondrement partiel du mur érigé en mitoyenneté à la parcelle P 21 : Imminent ;

5 – Risque de déstabilisation structurelle du bâtiment B : Ordinaire.

Les ouvrages A et A1 subissent manifestement des efforts contradictoires et des tassements différentiels liés à une détérioration des sols d'assise ainsi qu'une altération de l'intégrité des voutes en caves, engendrées par une corruption à l'eau récurrente des sous-sols.

S'il a été acté la présence d'eaux usées stagnantes en caves du bâtiment A, il a également été acté la formation d'un fontis en sous-œuvre du bâtiment B du fait de l'absence d'assainissement pour cet ouvrage.

Il est ainsi à craindre une importante altération des sols en sous-œuvre de cette parcelle à l'image des désordres déjà relevés par une étude de sol réalisée à proximité du bâtiment A sur la parcelle voisine (PA 6) qui concluait, en novembre 2019, à des décompressions en sous-œuvre des fondations.

La stabilité des ouvrages A et A1 est ainsi compromise par ces désordres et nécessitent des mesures de confortement d'envergures, dans l'attente des investigations nécessaires à statuer sur leur réparabilité.

En effet, ^{©AVOVENTES.FR} propose une solution de reprise en sous-œuvre par injections de béton. Or, cette solution technique peut apparaître largement insuffisante au regard des résultats géotechniques déjà obtenus sur la parcelle mitoyenne. Il convient donc de prévoir une étude de sol associé à une étude de structure qui permettront de chiffrer les travaux réparatoires et ainsi de statuer en faveur d'une solution de réhabilitation ou d'une solution de déconstruction-reconstruction.

Ces ouvrages sont également menacés par l'état structurel du bâtiment sur rue érigé sur la parcelle P 21, dont la stabilité est également compromise par le même type de désordre. La fragilité des ouvrages de cette parcelle laisse craindre un effondrement en cascade. Cet ouvrage riverain a fait l'objet d'un rapport dédié conformément à l'ordonnance 2412616 du 05.09.2024. »

CONSIDERANT qu'il ressort de ce rapport qu'il y a lieu d'ordonner les mesures indispensables pour faire cesser ce danger imminent dans un délai fixé ;

ARRÊTE

ARTICLE 1

exercice ;

ont le
représentée par son Gérant en

Est mis en demeure d'effectuer le détail des mesures conservatoires ci-jointes, sur les bâtiments sis 20, rue de Paris à 93380 PIERREFITTE-SUR-SEINE, dans un délai de :

IMMEDIATEMENT ET SANS AUCUN DELAI, à compter de la notification du présent arrêté :

- Maintien du périmètre de sécurité

QUARANTE HUIT HEURES (48 heures), à compter de la notification du présent arrêté :

- Evacuation des éventuels occupants de l'ouvrage.
- Suspension des réseaux et coupure physique de l'alimentation en gaz de l'ouvrage.
- Évacuation des éventuelles bouteilles de gaz et produits inflammables.
- Restreindre l'accès à la parcelle aux seuls professionnels chargés de la mise en sécurité du site.

SEPT JOURS (7 jours), à compter de la notification du présent arrêté :

- Etrésillonnage de l'ensemble des baies verticales des bâtiments A et A1 avec plaquage.
- Après assainissement de la cave du bâtiment A par pompage et curage, mise en œuvre d'une structure bois en confortement de l'ensemble des voutes fragilisées.
- Soutènement par étais sur lisses basses et hautes, dans le respect des règles de l'art qui s'imposent, de l'ensemble des planchers intermédiaires du bâtiment A.

- Sécurisation de l'ensemble des accès aux bâtiments A et A1 par la pose de portes anti-intrusion en lieu et place des portes principales, murages en parpaings pleins, plaquages...

DIX JOURS (10 jours), à compter de la notification du présent arrêté :

- Reprise de la liaison Chéneau-Descente du bâtiment B et raccordement de la descente à un réseau d'assainissement. Il conviendra de créer un réseau provisoire en aérien avec évacuation sur domaine public si aucun réseau enterré n'est disponible à proximité.
- Dépose de la tranche de mur menaçant en mitoyenneté à la parcelle P 22 (▲6).
- Boutonnage du pignon Nord en saillie sur rue de Paris sur une hauteur équivalente à la hauteur totale du pignon divisée par 2.

L'ensemble des travaux de mise en sécurité, d'étude et de rénovation devront être effectués par des entreprises qualifiées et sous la direction d'un maître d'œuvre.

Il appartient aux copropriétaires de mettre en œuvre les préconisations de l'expert dans les délais définis. À défaut, les services de la mairie se substitueront, aux frais avancés de qui il appartiendra, conformément aux articles L 511-11 et L 511-16 du Code de la construction et de l'habitation.

A l'issu de l'exécution de ces mesures, le périmètre de sécurité pourra être restreint au seul trottoir circulant devant le n°20 de la rue. Une inspection hebdomadaire des solutions de confortement est à prévoir.

ARTICLE 2 - Faute pour les personnes mentionnées à l'article 1 d'avoir exécuté les mesures ci-dessus prescrites dans le délai précisé ci-dessus, il y sera procédé d'office par la Commune. Les frais engagés par la Commune seront recouvrés auprès des propriétaires ou de leurs ayants droit comme en matière de contributions directes y compris les frais d'expertise. Le recouvrement des dépenses engagées comportera, outre le montant des sommes recouvrables, un montant forfaitaire de 8 % de ces dépenses, conformément à l'article L.543-2 du Code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 3 - Pour des raisons de sécurité, compte tenu des désordres constatés, l'immeuble sis 18, rue de Paris à 93380 PIERREFITTE-SUR-SEINE **devra rester évacué par ses occupants jusqu'à la mainlevée de l'arrêté de mise en sécurité.**

Compte tenu du danger encouru par les occupants du fait de l'état des lieux, les locaux sis 18, rue de Paris à 93380 PIERREFITTE-SUR-SEINE **sont interdits temporairement à l'habitation et à toute utilisation, et ce, jusqu'à la mainlevée de l'arrêté de mise en sécurité.**

ARTICLE 4 - Les personnes mentionnées à l'article 1 sont tenus de respecter la protection 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.

À défaut, pour les propriétaires d'avoir assuré l'hébergement temporaire des occupants, celui-ci sera effectué par la commune, aux frais des propriétaires (ou de l'exploitant).

ARTICLE 5 - Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des sanctions pénales prévues par l'article L. 511-22 du code de la construction et de l'habitation.

Le non-respect des dispositions protectrices des occupants, prévues par les articles L. 521-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation est également passible de poursuites pénales dans les conditions prévues par l'article L. 521-4 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 6 - Si les personnes mentionnées à l'article 1, ou leurs ayants droit, à leurs initiatives, ont réalisé des travaux permettant de mettre fin à tout danger, elles sont tenues d'en informer les services de la commune qui fera procéder à un contrôle sur place.

La mainlevée de l'arrêté de mise en sécurité pourra être prononcée après constatation des travaux effectués par les agents compétents de la commune, si ces travaux ont mis fin durablement au danger.

Les personnes mentionnées à l'article 1 tiennent à disposition des services de la commune tous justificatifs attestant de la bonne et complète réalisation des travaux.

ARTICLE 7 - Le présent arrêté sera notifié aux personnes mentionnées à l'article 1 ci-dessus par lettre remise contre signature ou tout autre moyen conférant date certaine à la réception.

Il sera également notifié aux occupants de l'immeuble dont les identités et les coordonnées ont été portés à la connaissance de la Commune.

Le cas échéant le présent arrêté sera affiché sur la façade de l'immeuble ainsi qu'en mairie, ce qui vaudra notification, dans les conditions prévues aux articles L.511-12 et R511-8 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 8 - Le présent arrêté est transmis au préfet du département.

Le présent arrêté est transmis au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, aux organismes payeurs des aides personnelles au logement ainsi qu'au gestionnaire du fonds de solidarité pour le logement du département lorsque le bâtiment est à usage total ou partiel d'habitation.

ARTICLE 9 - Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif devant le maire dans le délai de deux mois à compter de sa notification ou de son affichage. L'absence de réponse dans un délai deux mois vaut décision implicite de rejet.

Le présent arrêté peut également faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Montreuil, 7 rue Catherine Puig 93100 MONTREUIL, dans le délai de deux mois à compter de sa notification, ou dans le délai de deux mois à compter 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.

Fait à PIERREFITTE-SUR-SEINE, le 13/09/2024

Maire de Pierrefitte-sur-Seine

Conseiller Départemental de la Seine-Saint-Denis

Vice-Président de la Métropole et Conseiller de Territoire

Annexes : textes



ANNEXES : textes**Article L521-1**

Pour l'application du présent chapitre, l'occupant est le titulaire d'un droit réel conférant l'usage, le locataire, le sous-locataire ou l'occupant de bonne foi des locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant son habitation principale.

Le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants ou de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-1.

-lorsqu'un établissement recevant du public utilisé aux fins d'hébergement fait l'objet de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité en application de l'article L. 184-1.

Cette obligation est faite sans préjudice des actions dont dispose le propriétaire ou l'exploitant à l'encontre des personnes auxquelles l'état d'insalubrité ou de péril serait en tout ou partie imputable.

Article L521-2

I.-Le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cessent d'être dus pour les locaux qui font l'objet de mesures décidées en application de l'article L.184-1, à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de la mesure de police. Les loyers ou redevances sont à nouveau dus à compter du premier jour du mois qui suit le constat de la réalisation des mesures prescrites.

Pour les locaux visés par un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité pris en application de l'article L. 511-11 ou de l'article L. 511-19, sauf dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique ou lorsque la mesure est prise à l'encontre de la personne qui a l'usage des locaux ou installations, le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble, jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée.

Les loyers ou toutes autres sommes versées en contrepartie de l'occupation du logement indûment perçus par le propriétaire, l'exploitant ou la personne ayant mis à disposition les locaux sont restitués à l'occupant ou déduits des loyers dont il devient à nouveau redevable.

II.-Dans les locaux visés au I, la durée résiduelle du bail à la date du premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de la mainlevée de l'arrêté d'insalubrité ou de péril ou du constat de la réalisation des mesures prescrites, ou leur affichage, est celle qui restait à courir au premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de l'arrêté d'insalubrité ou de péril, de l'injonction, de la mise en demeure ou des prescriptions, ou leur affichage. Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil.

III.-Lorsque les locaux sont frappés d'une interdiction définitive d'habiter et d'utiliser, les baux et contrats d'occupation ou d'hébergement poursuivent de plein droit leurs effets, exception faite de l'obligation de paiement du loyer ou de toute somme versée en contrepartie de l'occupation, jusqu'à leur terme ou jusqu'au départ des occupants et au plus tard jusqu'à la date limite fixée par la déclaration d'insalubrité ou l'arrêté de péril. Une déclaration d'insalubrité, un arrêté de péril ou la prescription de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité ne peut entraîner la résiliation de plein droit des baux et contrats d'occupation ou d'hébergement, sous réserve des dispositions du VII de l'article L. 521-3-2.

Les occupants qui sont demeurés dans les lieux faute d'avoir reçu une offre de relogement conforme aux dispositions du II de l'article L. 521-3-1 sont des occupants de bonne foi qui ne peuvent être expulsés de ce fait.

Article L521-3-1

I.-Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser ou que les travaux prescrits le rendent temporairement inhabitable, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer aux occupants un hébergement décent correspondant à leurs besoins.

A défaut, l'hébergement est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. Son coût est mis à la charge du propriétaire ou de l'exploitant.

Si un logement qui a fait l'objet d'un arrêté de traitement de l'insalubrité pris au titre du 4° de l'article L. 511-2 du présent code est manifestement suroccupé, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer l'hébergement des occupants jusqu'au terme des travaux prescrits pour remédier à l'insalubrité. A l'issue, leur relogement incombe au représentant de l'Etat dans le département dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le coût de l'hébergement est mis à sa charge.

II.-Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction définitive d'habiter ou lorsqu'est prescrite la cessation de la mise à disposition à des fins d'habitation des locaux mentionnés à l'article L. 1331-23 du code de la santé publique, ainsi qu'en cas d'évacuation à caractère définitif, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le

Le représentant de l'Etat dans le département ou le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale sont réputés avoir satisfait à l'obligation de relogement s'ils ont proposé aux personnes concernées qui, faute d'offre de relogement, occupent des locaux au-delà de la date de prise d'effet de l'interdiction définitive d'habiter, un accueil dans une structure d'hébergement, un établissement ou un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale, à titre temporaire dans l'attente d'un relogement définitif.

Article L. 521-3-4

Dans les cas prévus à l'article L. 521-1 et aux fins de faciliter l'hébergement des occupants par les propriétaires ou exploitants qui y sont tenus ou, en cas de défaillance de ceux-ci, par les autorités publiques compétentes, tout bailleur ou toute structure d'hébergement, nonobstant toute stipulation contraire, peut conclure avec toute personne, publique ou privée, la convention nécessaire à la mise à disposition de locaux ou logements, à titre d'occupation précaire.

La durée de cette convention d'occupation précaire est limitée et prend fin au plus tard au terme du mois suivant celui de la notification de l'arrêté de mainlevée de la mesure de police qui a justifié l'hébergement ou du constat par l'autorité compétente de la réalisation des mesures prescrites.

Les occupants ayant bénéficié de l'hébergement dans les conditions ci-dessus ne peuvent se prévaloir d'aucun droit au maintien dans les lieux ou à la reconduction de la convention.

En cas de refus de l'occupant hébergé de quitter les lieux à l'échéance de la convention d'occupation précaire et faute pour la personne débitrice de l'obligation d'hébergement d'avoir engagé une action aux fins d'expulsion, le représentant de l'Etat dans le département ou le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale, selon le cas, peut exercer cette action aux frais du propriétaire ou de l'exploitant tenu à l'obligation d'hébergement.

Article L. 521-4

I.-Est puni de trois ans d'emprisonnement et d'une amende de 100 000 euros le fait :

-en vue de contraindre un occupant à renoncer aux droits qu'il détient en application des articles L. 521-1 à L. 521-3-1, de le menacer, de commettre à son égard tout acte d'intimidation ou de rendre impropres à l'habitation les lieux qu'il occupe ;

-de percevoir un loyer ou toute autre somme en contrepartie de l'occupation du logement, y compris rétroactivement, en méconnaissance du I de l'article L. 521-2 ;

-de refuser de procéder à l'hébergement ou au relogement de l'occupant, bien qu'étant en mesure de le faire.

II.-Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes :

1° La confiscation du fonds de commerce ou des locaux mis à bail. Lorsque les biens immeubles qui appartenaient à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur prévue au neuvième alinéa de l'article 131-21 du code pénal est égal à celui de l'indemnité d'expropriation ;

2° L'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.

3° L'interdiction pour une durée de dix ans au plus d'acheter un bien immobilier à usage d'habitation ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement ou d'être usufruitier d'un tel bien ou fonds de commerce. Cette interdiction porte sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien ou d'un fonds de commerce soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social de la société civile immobilière ou en nom collectif se portant acquéreur ou usufruitier, soit sous forme de parts immobilières ; cette interdiction ne porte toutefois pas sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien immobilier à usage d'habitation à des fins d'occupation à titre personnel.

Le prononcé des peines complémentaires mentionnées aux 1° et 3° du présent II est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une infraction prévue au présent article. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur.

III.-Les personnes morales déclarées responsables pénalement, dans les conditions prévues par l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article encourent, outre l'amende suivant les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal, les peines prévues par les 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du même code.

La confiscation mentionnée au 8° de cet article porte sur le fonds de commerce ou les locaux mis à bail. Lorsque les biens immeubles qui appartenaient à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont

relogement des occupants. Cette obligation est satisfaite par la présentation à l'occupant de l'offre d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. Le propriétaire ou l'exploitant est tenu de verser à l'occupant évincé une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer et destinée à couvrir ses frais de réinstallation.

En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le relogement des occupants est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2.

Le propriétaire est tenu au respect de ces obligations si le bail est résilié par le locataire en application des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil ou s'il expire entre la date de la notification des arrêtés portant interdiction définitive d'habiter et la date d'effet de cette interdiction.

Article L521-3-2

I.-Lorsque des prescriptions édictées en application de l'article L. 184-1 sont accompagnées d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

Lorsque l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité mentionné à l'article L. 511-11 ou à l'article L. 511-19 comporte une interdiction définitive ou temporaire d'habiter ou que les travaux prescrits rendent temporairement le logement inhabitable, et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, l'autorité compétente prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

II.- (Abrogé)

III.-Lorsque l'arrêté de traitement de l'insalubrité vise un immeuble situé dans une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue par l'article L. 303-1 ou dans une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, la personne publique qui a pris l'initiative de l'opération prend les dispositions nécessaires à l'hébergement ou au relogement des occupants.

IV.-Lorsqu'une personne publique, un organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte ou un organisme à but non lucratif a assuré le relogement, le propriétaire ou l'exploitant lui verse une indemnité représentative des frais engagés pour le relogement, égale à un an du loyer prévisionnel.

V.-Si la commune ou, le cas échéant, l'établissement public de coopération intercommunale assure, de façon occasionnelle ou en application d'une convention passée avec l'Etat, les obligations d'hébergement ou de relogement qui sont faites à celui-ci en cas de défaillance du propriétaire, elle est subrogée dans les droits de l'Etat pour le recouvrement de sa créance.

VI.-La créance résultant de la substitution de la collectivité publique aux propriétaires ou exploitants qui ne se conforment pas aux obligations d'hébergement et de relogement qui leur sont faites par le présent article est recouvrée soit comme en matière de contributions directes par la personne publique créancière, soit par l'émission par le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le préfet d'un titre exécutoire au profit de l'organisme ayant assuré l'hébergement ou le relogement.

VII.-Si l'occupant a refusé trois offres de relogement qui lui ont été faites au titre des I ou III, le juge peut être saisi d'une demande tendant à la résiliation du bail ou du droit d'occupation et à l'autorisation d'expulser l'occupant.

Article L521-3-3

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants, en application du II de l'article L. 521-3-2, le représentant de l'Etat dans le département peut user des prérogatives qu'il tient de l'article L. 441-2-3.

Les attributions de logements, en application de l'alinéa précédent, sont prononcées en tenant compte des engagements de l'accord intercommunal ou départemental prévu respectivement aux articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2.

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants, en application du I ou, le cas échéant, des III ou V de l'article L. 521-3-2, le maire peut désigner ces personnes à un organisme bailleur aux fins qu'il les loge et, en cas de refus du bailleur, procéder à l'attribution d'un logement. Les attributions s'imputent sur les droits à réservation dont il dispose sur le territoire de la commune.

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants en application du I ou, le cas échéant, des III ou V de l'article L. 521-3-2, le président de l'établissement public de coopération intercommunale concerné peut procéder dans les conditions prévues à l'alinéa précédent. Les attributions s'imputent sur les droits à réservation dont il dispose sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale.

fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur prévue au neuvième alinéa de l'article 131-21 du code pénal est égal à celui de l'indemnité d'expropriation. Elles encourent également la peine complémentaire d'interdiction, pour une durée de dix ans au plus, d'acheter ou d'être usufruitier d'un bien immobilier à usage d'habitation ou d'un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement.

Le prononcé de la peine de confiscation mentionnée au 8° de l'article 131-39 du même code et de la peine d'interdiction d'acheter ou d'être usufruitier mentionnée au troisième alinéa du présent III est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une infraction prévue au présent article. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur.

Lorsque les poursuites sont effectuées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, il est fait application des dispositions de l'article L. 651-10 du présent code.



SD : 87001357084573V



Déposé le : 19.03.2026
13078003700001
LR RI AR

©AVOVENTES.FR



130780037000010116

Boîte postale 269
93205 Saint-Denis
cedex

Téléphone

01 49 33 66 66

Site internet

saintdenis.fr

Saint-Denis, le 19 mars 2026

Direction de l'Habitat Durable

N/Réf. : 2026/DHD/S325

Suivi technique : suivi@habitatdurable.fr

Tél : 01 87 01 88 76

Secrétariat : 01 49 33 68 70

E-mail : habitatdurable@saintdenis.fr

Objet : Courrier d'information de l'engagement de la procédure contradictoire de la mise en œuvre de la police de la sécurité des immeubles, prévue à l'article L 511-10 du Code de la construction et de l'habitation.

Immeuble sis 18 rue de Paris – 93380 Pierrefitte-sur-Seine Commune Nouvelle de Saint-Denis (Parcelle cadastrée P n°22).

Madame, Monsieur,

Mes services ont réalisé une visite, le 15 janvier 2026 dans l'immeuble sis 18 rue de Paris – 93380 Pierrefitte-sur-Seine Commune Nouvelle de Saint-Denis, parcelle cadastrée P n°22 dont vous êtes l'unique copropriétaire. Il a été constaté l'exécution des mesures conservatoires prescrites par l'arrêté d'urgence de mise en sécurité en date du 7 août 2024 et celui complémentaire en date du 13 septembre 2024, étaient toujours en place.

Les mesures mises en œuvre, ont conjuré l'imminence du danger, mais elles n'y ont pas mis fin durablement. La réalisation de travaux de réparation est nécessaire afin de remédier aux désordres décrits ci-dessous :

Au niveau de la façade sur rue :

- La façade sur rue présente un état général de dégradation, caractérisé par la présence de fissurations multiples affectant différents éléments de la maçonnerie. Des fissures sont notamment visibles au droit des angles des ouvertures, des linteaux et des allèges des fenêtres du premier étage ;
- La corniche haute de la façade présente également plusieurs fissurations, générant un risque de chute de matériaux vers l'espace public ;
- La toiture en tuiles, visible depuis la rue, présente un léger flambement, pouvant traduire une déformation ou un affaissement localisé de la charpente ;
- La souche de cheminée en toiture présente une fissure avec un risque de chute d'éléments de maçonnerie ;



Au niveau des façades sur cour :

- La corniche en partie haute de façade est affectée par des fissurations, entraînant un risque de décrochement de matériaux ;
- La descente d'eaux pluviales du bâtiment A n'est pas raccordée au réseau d'évacuation, ce qui entraîne un ruissellement direct de l'eau au niveau de la toiture et du mur de façade, favorisant les infiltrations d'eau et la dégradation progressive des maçonneries ;
- Il a été constaté qu'un vide est présent entre le bâtiment B et la parcelle voisine, indiquant que ce bâtiment est structurellement autonome. En revanche, pour le bâtiment A situé sur rue, il n'a pas été possible de vérifier si le mur latéral constitue ou non un mur mitoyen partagé avec l'immeuble voisin ;
- En fond de parcelle, plusieurs constructions ont fait l'objet de démolitions partielles, laissant apparaître des murs résiduels fortement dégradés. Ces murs présentent un état de dégradation avancé, avec notamment des gonflements d'enduit, des fissurations localisées, un lessivage important des joints de maçonnerie et un affaiblissement des assemblages, traduisant une fragilité structurelle et un risque d'effondrement partiel ;
- Sur le mur de façade du bâtiment A, une fissure verticale est visible en partie haute, et à sa base, une tranchée a été creusée de manière non maîtrisée, ce qui fragilise l'assise du mur et peut compromettre sa stabilité ;

Au niveau du porche :

- Au droit du porche, une fissure horizontale est visible sur le mur de façade, pouvant traduire un mouvement de la structure ;
- Le faux plafond a été déposé, laissant apparaître la structure du plancher haut, actuellement soutenue par un dispositif d'étaie ;
- Un trou est présent dans le sol du porche, lequel n'est actuellement pas sécurisé ;

Au niveau de la cour :

- Le sol de la cour présente plusieurs affaissements et cavités, certains recouverts de manière sommaire par des planches de bois, ce qui ne garantit pas la sécurité d'usage ;
- La cour est par ailleurs encombrée de déchets et de gravats issus de démolitions réalisées sur les constructions en fond de parcelle, ce qui entrave la circulation et augmente le risque pour les personnes ;

Au niveau du commerce en rez-de-chaussée :

- Dans le local commercial du rez-de-chaussée, la poutre principale métallique supportant le plancher haut présente des signes de corrosion, affectant ainsi sa capacité portante ;
- Les poutres en bois constituant la structure du plancher haut présentent également des signes de dégradation, avec notamment des traces de pourrissement du bois ;

Au niveau du premier étage à gauche :

- Dans le logement situé au premier étage côté gauche, le mur attenant à la parcelle cadastrée section P n°21 présente des traces liées à l'ancienne présence d'une cheminée, avec des dépôts de suie visibles sur la maçonnerie. Ce mur présente également une fissure.

Il n'a par ailleurs pas été possible de confirmer le caractère mitoyen ou non de celui-ci avec la propriété voisine ;

- Le faux plafond a été déposé afin de permettre la mise en place d'un étaieement du plancher, conformément aux mesures prescrites dans les arrêtés de mise en sécurité précédemment pris ;

Au niveau du deuxième étage :

- Les appartements situés au deuxième étage, sous les combles, ont fait l'objet de travaux de purge et de mise en place d'un étaieement de la charpente. Lors de la visite, aucun désordre structurel manifeste supplémentaire n'a été observé ;

Au niveau des caves :

- Les parois maçonnées présentent des gonflements et éclatements d'enduits, ainsi qu'un lessivage important des joints de maçonnerie, traduisant une exposition prolongée à l'humidité ;
- La cave voûtée en maçonnerie présente un état de dégradation et d'affaiblissement, avec des zones de désagrégation susceptibles d'entraîner une chute de matériaux ;
- Enfin, les marches de l'escalier menant aux caves présentent un état de dégradation avancé, pouvant compromettre la sécurité d'usage avec un risque de chute.

Ces éléments constituent une atteinte à la solidité du bâtiment et représentent un risque pour la sécurité des personnes.

C'est pour cette raison, conformément à l'article L.511-21 du CCH, il convient de poursuivre la procédure dans les conditions prévues aux articles L.511-4 à L.511-18 du CCH.

En outre, compte tenu de l'importance des désordres constatés, constitutifs d'un risque pour la sécurité des personnes, relevant notamment des éléments de structure, j'ai mandaté le Cabinet d'architecture EA+LLA, représenté par  pour :

- décrire les désordres graves relevant des éléments de structure et du dysfonctionnement des équipements communs ;
- lister et estimer les travaux nécessaires à une remise en état du bien aux normes de salubrité, de sécurité et de décence ;
- évaluer le coût de sa démolition-reconstruction à l'identique ;

Il ressort de l'étude du cabinet d'architecture EA+LLA en date du 24 février 2026 les conclusions suivantes :

- les mesures et travaux nécessaires à une remise en état du bâtiment sur rue aux normes de salubrité, de sécurité et de décence (s'élevant à 344.607,50 euros HT) seraient moins couteux que sa reconstruction (s'élevant à 394.188 euros HT).



Par conséquent, il n'est pas envisagé de prescrire la démolition du bâtiment et cela conformément aux conditions imposées par l'article L.511-11 alinéa 4 du CCH qui prévoit que *« l'arrêté ne peut prescrire la démolition ou l'interdiction définitive d'habiter ou d'utiliser les lieux que s'il n'existe aucun moyen technique de remédier à l'insalubrité ou à l'insécurité ou lorsque les mesures et travaux nécessaires à une remise en état du bien aux normes de salubrité, de sécurité et de décence seraient plus coûteux que sa reconstruction. »*.

Ainsi, dans le cadre de la procédure contradictoire prévue aux articles L.511-10, R.511-3 et R.511-10 du CCH, vous disposez d'un délai de deux mois, à compter de la date de réception du présent courrier d'information, pour présenter vos observations et vous êtes tenus d'en informer immédiatement les occupants.

Si à l'issue du délai de deux mois mentionnés, je n'ai reçu aucune information quant aux mesures envisagées ou décidées pour mettre fin aux désordres décrits ci-dessus, la réalisation dans un délai fixé, des mesures et travaux nécessaires pour mettre fin durablement au danger, sera prescrite par l'adoption d'un arrêté de mise en sécurité, en application de l'article L.511-11 du Code de la construction et de l'habitation.

Si les mesures et travaux prescrits par l'arrêté de mise en sécurité n'ont pas été exécutés à l'expiration du délai fixé, les copropriétaires seront redevables du paiement d'une astreinte dont le montant par jour de retard est fixé par arrêté du Maire, dans les conditions prévues à l'article L.511-15 du Code de la construction et de l'habitation.

D'autre part, les mesures et travaux pourront être exécutés d'office aux frais des copropriétaires, à l'expiration du délai fixé.

Mes services se tiennent à votre disposition pour tout complément d'information.

Dans cette attente, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.



P.J. 1 - Rapport des visites de l'ingénieur sécurité de la Ville de Saint-Denis ;
P.J.2- Etude du cabinet d'architecture EA+LLA

Rapport de la visite du 15 janvier 2026

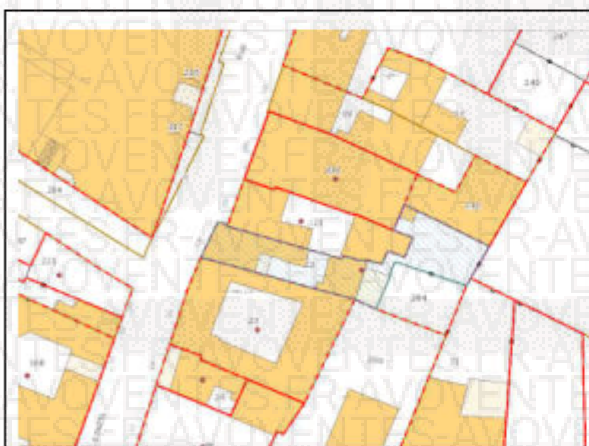
1- IDENTIFICATION DE L'IMMEUBLE

Adresse de l'immeuble : 18, rue de Paris, Pierrefitte-sur-Seine Commune Nouvelle de Saint-Denis – 93380

Références cadastrales : Section P, parcelle n°22

Copropriétaire unique : AVOVENTES.FR

Dirigeant de la AVOVENTES.FR



Extrait cadastral



Vue de l'immeuble sur rue



Vue Aérienne (Google Earth)

2- DESCRIPTION ET RAPPEL DU CONTEXTE

- Objet de la visite :
- Etat de l'immeuble ;
- Présent :
- Denis ;
 - Ingénierie sécurité – Ville de Saint-Denis ;
 - M ;
 - Responsable du pôle sécurité bâtiment – Ville de Saint-Denis ;
 - M ;
 - Stagiaire – Ville de Saint-Denis
 - Architecte missionné par la Ville pour une étude de sortie de péril – Cabinet EA+LLA ;
 - M ;
 - Architecte DE – Cabinet EA+LLA ;
 - Gérant de la
- Parties visitées :
- Façades ;
 - Cour intérieure ;
 - Circulations communes ;
 - Appartements ;
 - Commerces ;
 - Caves ;

L'immeuble situé au 18 rue de Paris à Pierrefitte-sur-Seine Commune Nouvelle de Saint-Denis (93380), sur la parcelle cadastrée section P, parcelle n°22 d'une superficie de 334 m², comprend tel que désigné dans le règlement de copropriété :

- « Un bâtiment sur rue - A - et les lots 1 à 7, à usage de commerce et d'habitation comprenant un sous-sol à usage de cave, un rez-de-chaussée à usage de commerce, partie commune pour accéder

- *au premier étage et aux bâtiments B - C, un premier étage et un deuxième étage à usage d'habitation*
- *Un bâtiment - B - et les lots 8 et 9, comprenant un rez-de-chaussée à usage de local poubelles, un premier étage et un deuxième étage à usage d'habitation*
- *Un bâtiment - C - à rez-de-chaussée à usage d'habitation et de passage,*
- *Un bâtiment - D - comprenant un rez-de-chaussée et un étage à usage d'habitation,*
- *Et une cour permettant l'accès au bâtiment - E - du bâtiment - D*
- *Les bâtiments C - D - E - et la cour forment le lot 10. »*

Les bâtiments C, D et E ont été démolis.

Un arrêté d'urgence de mise en sécurité a été pris, le 7 août 2024 sur la base des conclusions de Monsieur expert désigné par le tribunal administratif, dans le cadre de la procédure d'urgence de mise en sécurité mise en œuvre par la Ville, confirmant l'existence d'une situation de danger grave et imminent et préconisant ainsi des mesures de nature à mettre fin à l'imminence du danger.

Un arrêté d'urgence de mise en sécurité complétant celui du 7 août 2024 a été pris, le 13 septembre 2024 sur la base des conclusions de expert désigné par le tribunal administratif, dans le cadre de la procédure d'urgence de mise en sécurité mise en œuvre par la Ville, confirmant également l'existence d'une situation de danger grave et imminent et préconisant ainsi des mesures de nature à mettre fin à l'imminence du danger.

Des visites ont été effectuées dans l'immeuble par l'équipe du service sécurité bâtiment, la dernière en date du 15 janvier 2025, et il a été constaté que les mesures prescrites par l'arrêté d'urgence de mise en sécurité étaient toujours en place.

3- DESORDRES ET OBSERVATIONS

Lors de ces visites, nous avons constaté que les désordres décrits ci-dessous persistent :

Au niveau de la façade sur rue :

- La façade sur rue présente un état général de dégradation, caractérisé par la présence de fissurations multiples affectant différents éléments de la maçonnerie. Des fissures sont notamment visibles au droit des angles des ouvertures, des linteaux et des allèges des fenêtres du premier étage ;
- La corniche haute de la façade présente également plusieurs fissurations, générant un risque de chute de matériaux vers l'espace public ;
- La toiture en tuiles, visible depuis la rue, présente un léger flambement, pouvant traduire une déformation ou un affaissement localisé de la charpente ;
- La souche de cheminée en toiture présente une fissure avec un risque de chute d'éléments de maçonnerie ;



13/01/2025 10:00:01 105 14



Au niveau des facades sur cour :

- La corniche en partie haute de façade est affectée par des fissurations, entraînant un risque de décrochement de matériaux ;
- La descente d'eaux pluviales du bâtiment A n'est pas raccordée au réseau d'évacuation, ce qui entraîne un ruissellement direct de l'eau au niveau de la toiture et du mur de façade, favorisant les infiltrations d'eau et la dégradation progressive des maçonneries ;
- Il a été constaté qu'un vide est présent entre le bâtiment B et la parcelle voisine, indiquant que ce bâtiment est structurellement autonome. En revanche, pour le bâtiment A situé sur rue, il n'a pas été possible de vérifier si le mur latéral constitue ou non un mur mitoyen partagé avec l'immeuble voisin ;
- En fond de parcelle, plusieurs constructions ont fait l'objet de démolitions partielles, laissant apparaître des murs résiduels fortement dégradés. Ces murs présentent un état de dégradation avancé, avec notamment des gonflements d'enduit, des fissurations localisées, un lessivage important des joints de maçonnerie et un affaiblissement des assemblages, traduisant une fragilité structurelle et un risque d'effondrement partiel ;

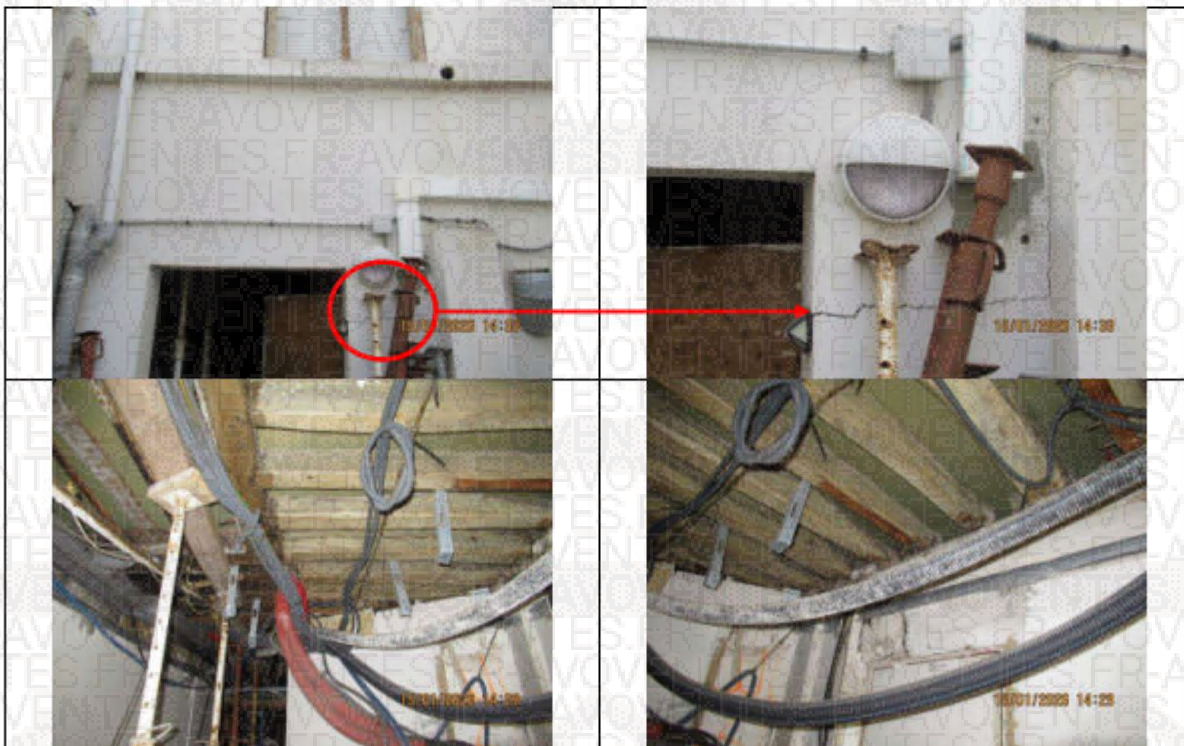
- Sur le mur de façade du bâtiment A, une fissure verticale est visible en partie haute, et à sa base, une tranchée a été creusée de manière non maîtrisée, ce qui fragilise l'assise du mur et peut compromettre sa stabilité ;





Au niveau du porche :

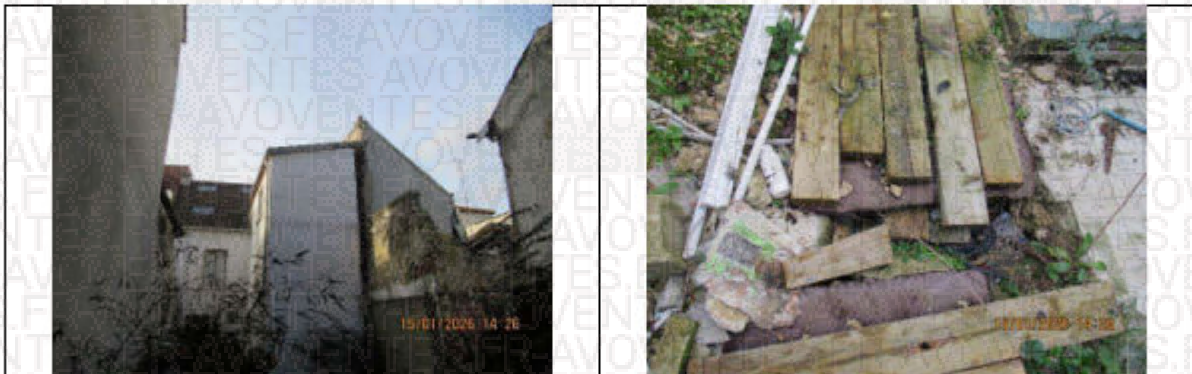
- Au droit du porche, une fissure horizontale est visible sur le mur de façade, pouvant traduire un mouvement de la structure ;
- Le faux plafond a été déposé, laissant apparaître la structure du plancher haut, actuellement soutenue par un dispositif d'étaie ;
- Un trou est présent dans le sol du porche, lequel n'est actuellement pas sécurisé ;





Au niveau de la cour :

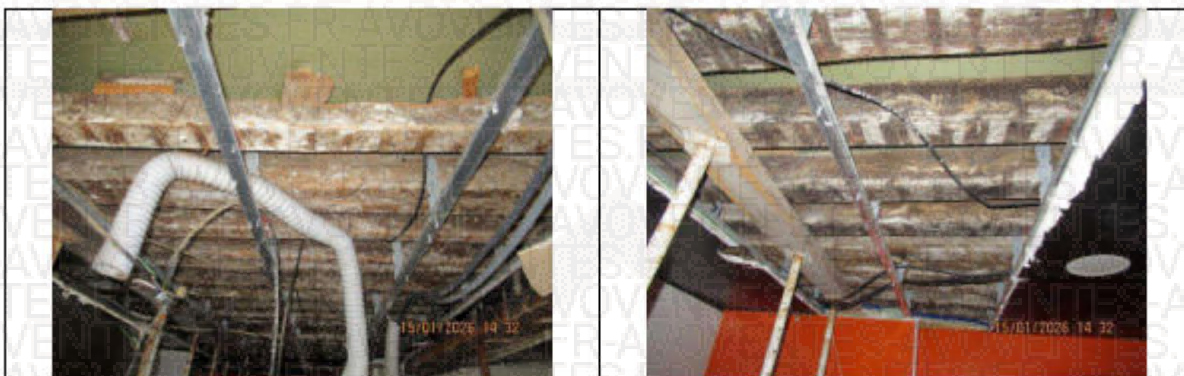
- Le sol de la cour présente plusieurs affaissements et cavités, certains recouverts de manière sommaire par des planches de bois, ce qui ne garantit pas la sécurité d'usage ;
- La cour est par ailleurs encombrée de déchets et de gravats issus de démolitions réalisées sur les constructions en fond de parcelle, ce qui entrave la circulation et augmente le risque pour les personnes ;



Au niveau du commerce en rez-de-chaussée :

- Dans le local commercial du rez-de-chaussée, la poutre principale métallique supportant le plancher haut présente des signes de corrosion, affectant ainsi sa capacité portante ;
- Les poutres en bois constituant la structure du plancher haut présentent également des signes de dégradation, avec notamment des traces de pourrissement du bois ;





Au niveau du premier étage à gauche :

- Dans le logement situé au premier étage côté gauche, le mur attenant à la parcelle cadastrée section P n°21 présente des traces liées à l'ancienne présence d'une cheminée, avec des dépôts de suie visibles sur la maçonnerie. Ce mur présente également une fissure. Il n'a par ailleurs pas été possible de confirmer le caractère mitoyen ou non de celui-ci avec la propriété voisine ;
- Le faux plafond a été déposé afin de permettre la mise en place d'un étaieage du plancher, conformément aux mesures prescrites dans les arrêtés de mise en sécurité précédemment pris ;



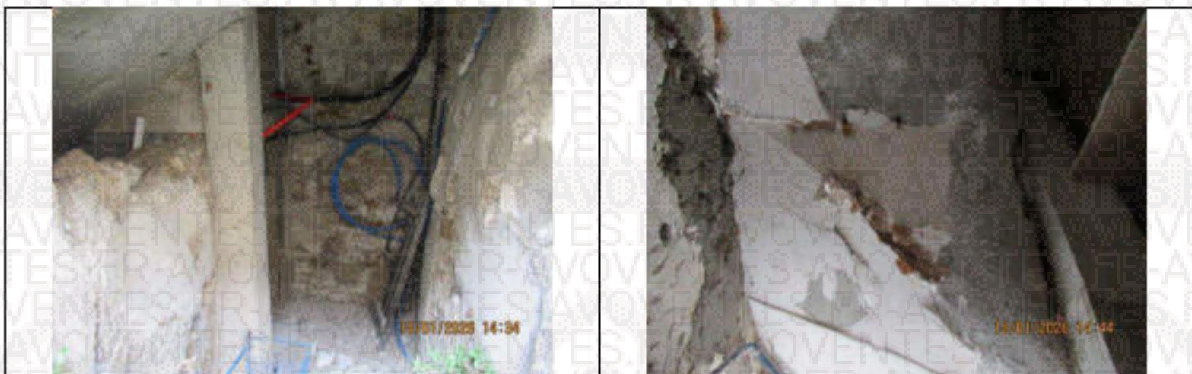
Au niveau du deuxième étage :

- Les appartements situés au deuxième étage, sous les combles, ont fait l'objet de travaux de purge et de mise en place d'un étaieage de la charpente. Lors de la visite, aucun désordre structurel manifeste supplémentaire n'a été observé ;



Au niveau des caves :

- Les parois maçonnées présentent des gonflements et éclatements d'enduits, ainsi qu'un lessivage important des joints de maçonnerie, traduisant une exposition prolongée à l'humidité ;
- La cave voûtée en maçonnerie présente un état de dégradation et d'affaiblissement, avec des zones de désagrégation susceptibles d'entraîner une chute de matériaux ;
- Enfin, les marches de l'escalier menant aux caves présentent un état de dégradation avancé, pouvant compromettre la sécurité d'usage avec un risque de chute.





4- CONCLUSION

Des mesures de sécurité ont été exécutées. Toutefois, si ces mesures ont conjuré l'imminence du danger, elles n'y ont pas mis fin durablement. Des mesures sont à exécuter afin de remédier durablement à cette situation.

Dans ces circonstances, je propose d'engager une procédure ordinaire de mise en sécurité sur cet immeuble et d'adresser, dans ce cadre, une lettre d'information au copropriétaire unique.

Ce rapport a été réalisé après constat visuel sur les ouvrages visibles et accessibles. Aucun prélèvement ou sondage n'est effectué.

©AVOVENTES.FR

**Ingénieure sécurité
Mairie de Saint-Denis
Direction de l'habitat durable**



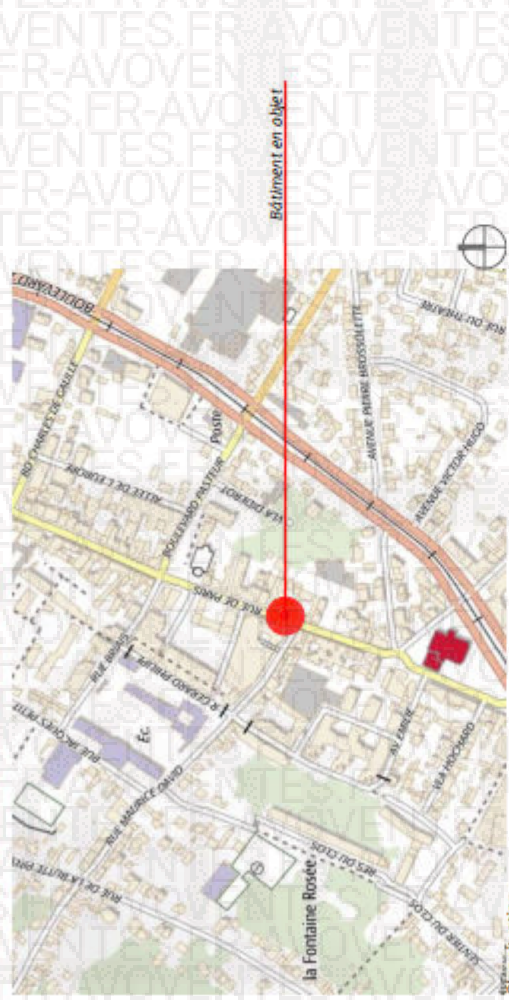
SOMMAIRE

1.	PRÉSENTATION DE L'ÉTUDE	3
2.	DESCRIPTION DES DÉSORDRES EXISTANTS	4
2.1.	ORIGINE ET DESCRIPTION GÉNÉRALE DU BÂTIMENT	4
2.2.	PARTITIONS GÉNÉRALES ET PLANS SCHEMATIQUES	5
3.	DÉSORDRES SUR EXTÉRIEUR	7
3.1.	FAÇADE, SUR RUE, SUR COUR ET COUVERTURE	7
4.	DÉSORDRES INTÉRIEURS	11
4.1.	PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES - SOUS-SOL	11
4.2.	PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES - RDC	12
4.3.	PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES - LES LOGEMENTS	13
5.	CONCLUSIONS	15
6.	ESTIMATIF DU PROGRAMME DE TRAVAUX DE SORTIE D'INSALUBRITÉ ET PÉRIL	16

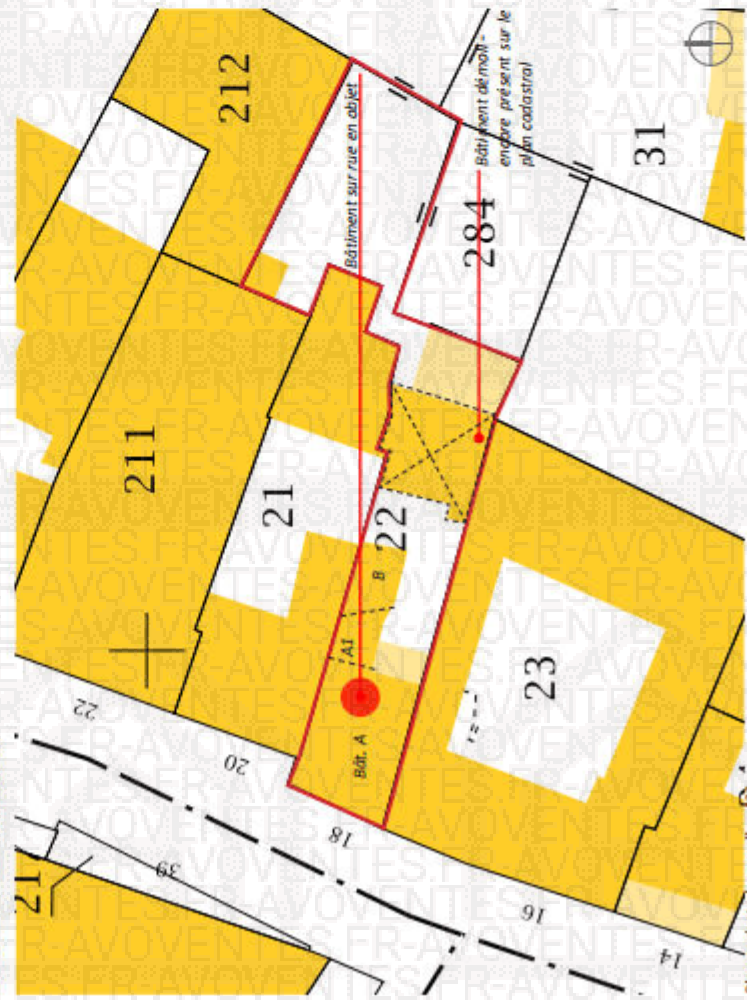
NOTA

Nous rappelons que :

- Il s'agit d'un audit technique et non pas d'un descriptif de travaux type DCE selon Loi MOP qui peut donner suite à une mission de Maîtrise d'œuvre. Tous travaux exécutés sans une vraie mission de maîtrise d'œuvre en s'appuyant sur les préconisations de notre rapport, sera sous la responsabilité directe du maître d'ouvrage.
- En aucun cas notre équipe ne pourra être portée responsable d'un effondrement complet ou partiel de l'immeuble après ou avant émission de notre audit.
- Une mission de maîtrise d'œuvre sous la supervision d'un Bureau de Contrôle pour les ouvrages structurels et réseaux électriques et un Coordinateur de Sécurité et Santé pour la méthodologie d'intervention sur le chantier, doit être lancée pour la bonne exécution des travaux.



Plan situation
Source : <https://earth.google.com/>



Plan cadastral, parcelle n°22
Source : cadastre.gouv.fr

1. PRÉSENTATION DE L'ÉTUDE

L'étude présente les désordres existants constatés d'un bâtiment d'habitation avec 5 logements et 1 commerce en RDC, appartenant à la parcelle n°22 et accessible depuis la rue de Paris à Saint-Denis au n°18. Cet ensemble est constitué par les trois bâtiments A, A1 et B.

Cette étude a pour objectif d'évaluer et de chiffrer les travaux nécessaires pour remédier aux désordres identifiés, aux causes d'insalubrité, ainsi qu'aux manquements aux exigences essentielles d'hygiène et de sécurité des occupants.

Elle propose également une estimation minimale du coût de rénovation du bâtiment et des logements, laquelle sera comparée au coût d'une reconstruction à neuf pour une surface équivalente. Ces estimations permettront d'évaluer les coûts des travaux et mesures permettant une remise en état du bien aux normes de salubrité, de sécurité et de décence.

Le coût de la rénovation est calculé sur les surfaces, par type d'ouvrage. L'estimation de la reconstruction à neuf est établie sur la base de l'indice ICC du mois courant, soit 2 056€ par m² construit (I3 2025 - 17/12/2025) en France Métropolitaine. Elle ne prend pas en compte les frais correspondant aux études préalables (architecture, géomètre, diagnostic de sol, bureau d'études, instruction administrative, CSPS, etc...).

Note : Les coûts de démolition seront inclus dans l'évaluation de la reconstruction à l'identique [Cf jurisprudence - Conseil d'Etat, 16 juillet 2021, n°450188]. L'étude prend en compte la loi «habitat dégradé» du 9 avril 2024 qui a modifié l'article L.511-11 du code de la construction et de l'habitation, incluant «la non-décence».

Nous avons fait un premier déplacement le 13 novembre 2025 : toutefois, il n'avait pas été possible de procéder à la visite du bâtiment. La deuxième visite du bâtiment a été effectuée le jeudi 15 janvier 2026 à 14h00, en présence de l'ingénieur sécurité et responsable du pôle sécurité bâtiment de la Ville de Saint-Denis, de l'ingénieur sécurité et responsable du pôle sécurité bâtiment de la Ville de Saint-Denis, ont été examinés «à l'œil nu». Aucun sondage technique n'a été réalisé. L'analyse se limite donc à une estimation visuelle. Par ailleurs, l'étude ne tient pas compte de la présence éventuelle d'amiante ou de plomb (sauf si réception de documents officiels).

Dans l'analyse globale du bâtiment, nous prenons en compte les documents suivants reçus pour information :

- Règlement de copropriété du 24 avril 2002
- Arrêté du Maire- Péri Imminent portant sur l'immeuble sis 18 rue de Paris du 6 mars 2019
- Arrêté du Maire- Maintien de l'arrêté de péril imminent du 27 mai 2019
- Arrêté de Mise en Sécurité - Procédure d'urgence du 7 août 2024
- Arrêté de Mise en Sécurité - Procédure d'urgence du 7 août 2024 complétant l'arrêté du 07.08.24
- Rapport de l'expert Monsieur Thomas du 12 septembre 2024 pour le 20 rue de Paris
- Rapport de l'expert Monsieur Thomas du 12 septembre 2024 pour le 18 rue de Paris



Vue de la façade principale sur la rue de Paris

2. DESCRIPTION DES DÉSORDRES EXISTANTS

2.1. ORIGINE ET DESCRIPTION GÉNÉRALE DU BÂTIMENT

Les bâtiments A, A1 et B constituent un ensemble bâti structurellement et fonctionnellement interdépendant. Le bâtiment A, implanté sur rue, s'élève sur un niveau de sous-sol, un rez-de-chaussée, un étage (R+1) et des combles. Il est couvert d'une toiture en tuiles reposant sur une charpente en bois à double pente. Le rez-de-chaussée accueille un local commercial, tandis que les niveaux supérieurs sont dédiés à l'habitation.

Le bâtiment A1 correspond à une extension sur cour du bâtiment A. Il présente une constitution similaire, développée en R+1 avec combles, et s'intègre à l'ensemble existant par une continuité structurelle. Ce bâtiment accueille la cage d'escalier desservant le bâtiment A et bâtiment B. Sa couverture est constituée de tuiles, mises en oeuvre sur une charpente bois à pan unique.

Le bâtiment B est une construction plus récente, édifiée en contiguité et continuité du bâtiment A1. Implanté sur terre-plein, il s'élève également en R+1 avec combles. Sa toiture, en tuiles, repose sur une charpente bois mono-pente.

D'un point de vue constructif, il s'agit d'un bâti simple dans sa conception, composé de murs en maçonnerie de pierre et enduit et de planchers en structure bois.

Par ailleurs, une construction située en fond de parcelle a été préalablement démolie, très probablement afin de réaliser le bâtiment B.

L'analyse porte sur l'ensemble constitué des bâtiments A, A1 et B. L'ensemble comprend cinq logements :

- deux logements au R+1 du bâtiment A,
- un logement au R+1 du bâtiment B,
- deux logements aménagés dans les combles du bâtiment A.

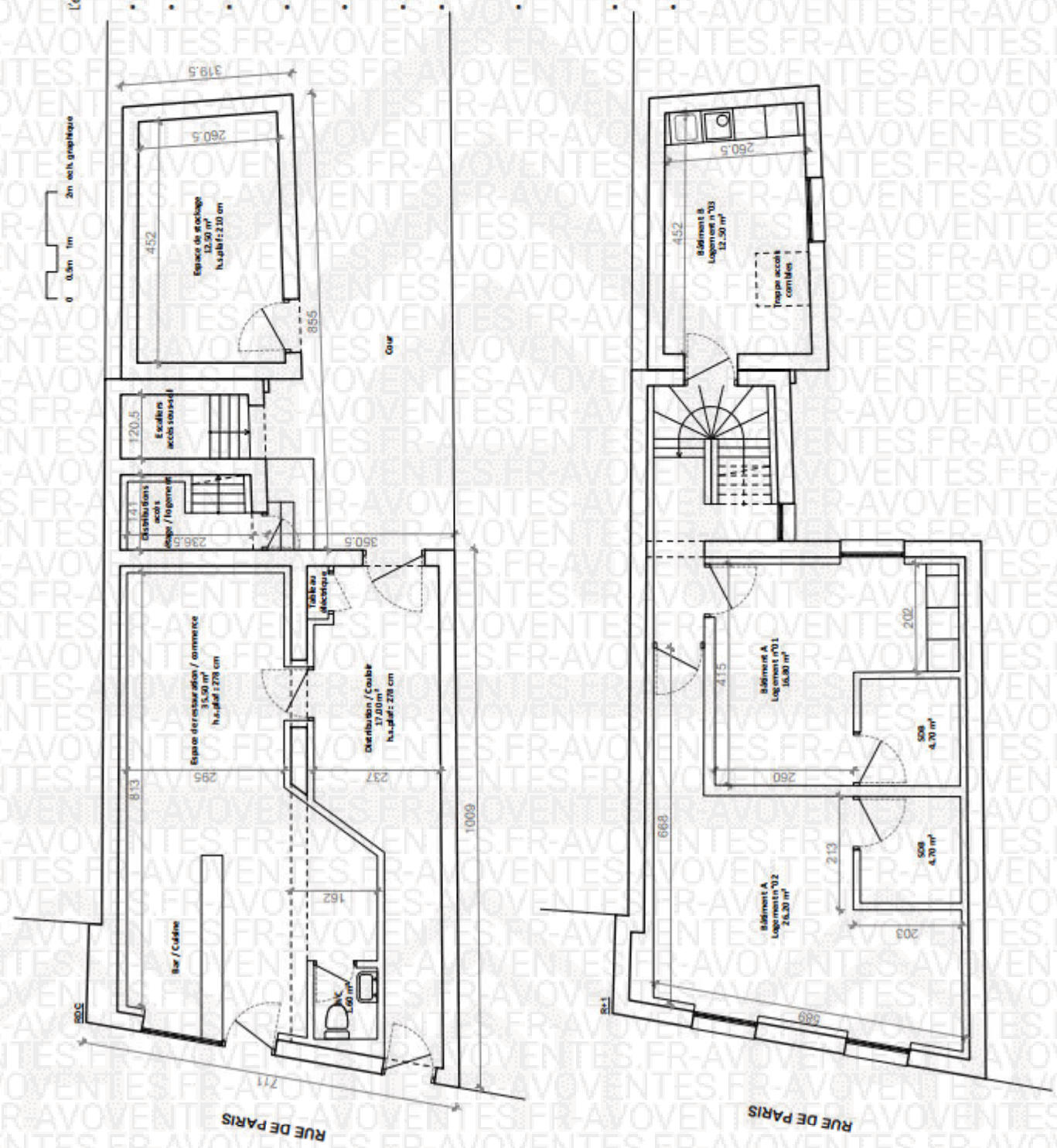
Le rez-de-chaussée du bâtiment A est occupé en partie par un ancien porche d'entrée et par un local commercial, anciennement exploité en restauration, avant évacuation. Le RDC du bâtiment B accueille un volume actuellement dédié au stockage.

Lors de la première visite, l'accès aux bâtiments n'avait pas été possible. La seconde visite a permis l'inspection de l'ensemble des logements ainsi que des parties communes intérieures et extérieures. À ce jour, aucun logement n'est occupé. L'accès se fait par la partie arrière de la parcelle, depuis le 16 rue de Paris, les accès côté rue étant neutralisés par des barrières. La porte d'entrée au bâtiment A1 sur cour a été déposée et remplacée par une porte de type "anti-squat". Le RDC du bâtiment A et B sont par contre accessibles sans porte et aucune fermeture de sécurité. Les réseaux gaz, électricité et eau ont été mis hors service.

La date exacte de construction du bâtiment A et A1 n'est pas connue ; toutefois, au regard des caractéristiques constructives, l'édifice peut être présumé daté des années 1950-1960. Le bâtiment B est de récente construction. Les bâtiments ne présentent aucune valeur patrimoniale ou architecturale particulière.

L'état général du bâti et de ses abords, notamment le passage sous porche et la cour, révèle la présence de désordres significatifs. L'état de la dégradation est en phase évolutive.

2.2. PARTITIONS GÉNÉRALES ET PLANS SCHEMATIQUES



L'ensemble de la construction présente :

Au RDC du bâtiment A, A1 et B :

- Un local commercial de 35.50 m² de SDP (Surface de plancher)
- L'entrée principale se fait depuis la rue avec accès secondaire depuis la cour
- L'entrée principale aux logements est située côté cour (bâtiment A1)
- Un accès au sous-sol est présent dans la cour (bâtiment A1)
- Un espace de stockage de 12.50 m² (bâtiment B)

Au R+1 du bâtiment A :

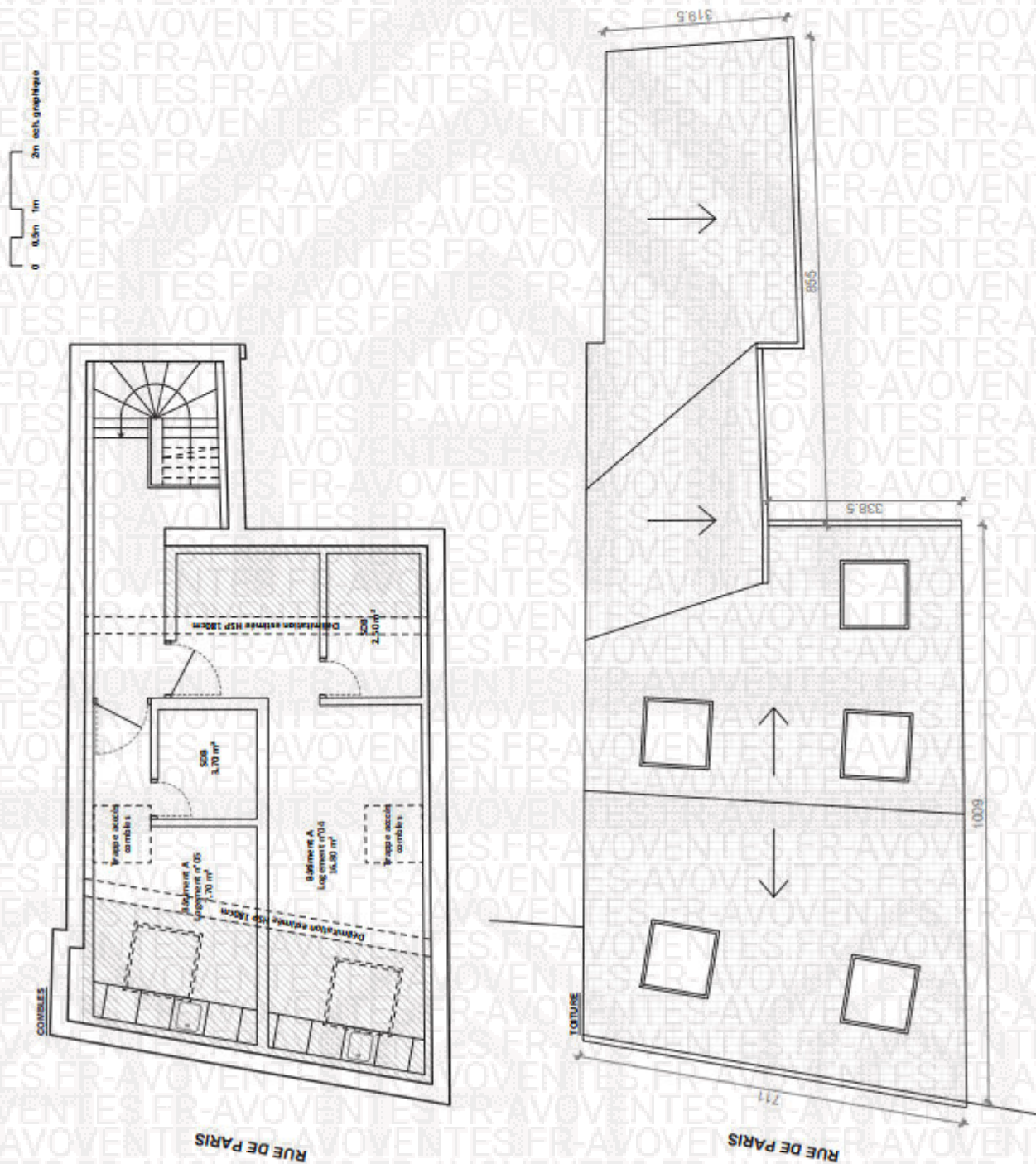
- Un logement nommé N°01 d'une surface SDP estimée de 16.80 m², de type T1.
- Un logement nommé N°02 d'une surface SDP estimée de 26.20 m², de type T1.

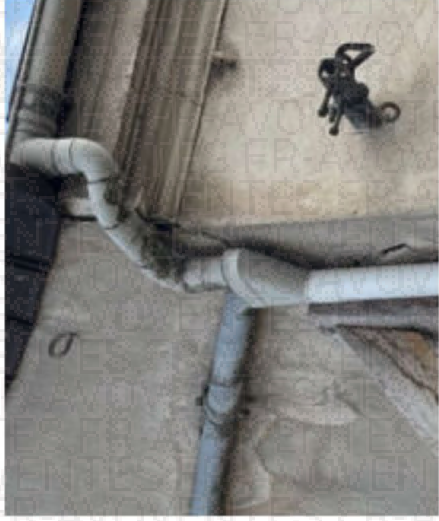
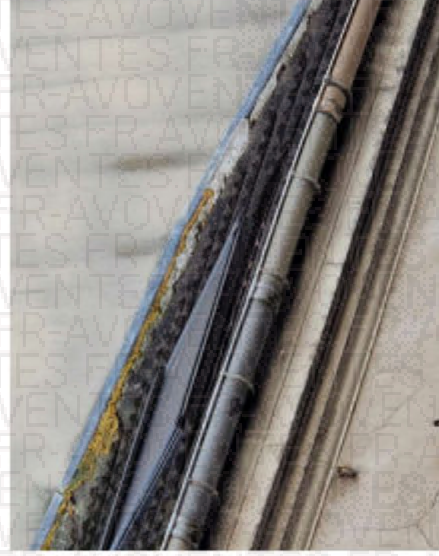
Au R+1 du bâtiment B :

- Un logement nommé N°03 d'une surface SDP estimée de 12.50 m², de type T1 avec une pièce sous combles accessible par échelle escamotable.

Combles du bâtiment A :

- Un logement nommé N°04 d'une surface SDP estimée de 16.80 m², de type T1, avec une pièce sous combles accessible par échelle escamotable.
- Un logement nommé N°05 d'une surface SDP estimée de 7.70 m² de type T1, avec une pièce sous combles accessible par échelle escamotable.





3. DÉSORDRES SUR EXTÉRIEUR

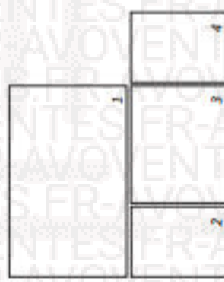
3.1. FAÇADE SUR RUE, SUR COUR ET COUVERTURE

- > Le bâtiment du 18 rue de Paris a été mis en péril suite à l'état structurel du bâtiment voisin du 20 rue de Paris. Cependant la structure du 18 rue Paris est ainsi fortement impactée par des désordres importants.
- > La façade côté rue de Paris, présente des fissures localisées au droit des fenêtres, notamment au niveau des linteaux et des allèges. Des fissures sont observées aussi au droit des jonctions des descentes d'eaux pluviales. Ces dernières semblent résulter d'efforts de traction et d'arrachement exercés sur la maçonnerie, compromettant localement l'intégrité des ouvrages. On retrouve ces fissurations aussi au droit des doublages intérieurs aux logements. En l'absence de mesures correctives, ces fissures peuvent évoluer, favoriser les infiltrations d'eau et contribuer à la dégradation progressive des matériaux et à une aggravation des désordres.
- > La souche des cheminées (coté gauche de la couverture) est fortement fragilisée par des fissurations transversantes. Elle semble avoir perdu sa stabilité structurelle avec risque avéré de chute imminente.
- > Les façades du bat. A et A1 côté cour sont dans un état de dégradation avancée. La liaison verticale entre les bâtiments A1 et B présente une fissuration continue, traduisant l'existence de mouvements différentiels entre les deux constructions. La présence de désordres similaires entre les bâtiments A et A1 tend à indiquer que ces derniers fonctionnent de manière solidaire sur le plan structurel, tandis que le bâtiment B semble présenter un fonctionnement indépendant. Ces mouvements relatifs peuvent être liés à des différences de conception structurelle, de fondations, de charges ou de nature de sol, et constituent un facteur de fragilisation de la jonction entre les ouvrages.
- > Les désordres observés semblent résulter d'un phénomène de tassement différentiel. Les conclusions du BET Géotechnique Engéol, suite aux sondages exécutés pour le bâtiment voisin du 20, rue de Paris, montrent des décompressions de sols importantes et évoquent la reprise en sous-œuvre du bâtiment en objet (20 rue de Paris)
- > Selon l'étude menée par le BET UBU (toujours pour le bâtiment voisin du 20, rue de Paris) le tassement du terrain serait la conséquence d'un décompactage du niveau des fondations causé par la pénétration des infiltrations d'écoulements (réseaux fuyards dans les caves). Aussi l'expert THOMAS Pierre avait noté, lors d'une de ses visites, une fuite active au niveau de l'arrivée générale de l'immeuble engendrant une corrosion importante en pied de porteur, dans les caves en sous-sol du 20 rue de Paris.

Facade sur rue de Paris

- 1 - Souche de cheminée fissurée, attention risque de chute des éléments
- 2 - Solin non mis en œuvre conformément aux règles de l'art
- 3 - 4 - Fissures sur la façade côté rue
- 5 - Fissures au droit de la jonction des descentes EP
- 6 - Fissures et gonflement du parement de façade côté rue.

10	20	30
40	50	60



Façades et couvertures sur rue et cour
1 - Vue de la toiture côté rue du bâtiment A
2 - Mur mitoyen du 20, rue de Paris et toiture du bâtiment A1 (EP non raccordée)
3 - 4 - Mur mitoyen du 20, rue de Paris et façade/pignon du bât. B (vide entre bâtiment B et mur mitoyen)

- > Le doute sur la stricte contiguïté des deux immeubles existe. En effet nous n'avons pas de certitude que les deux immeubles soient séparés et indépendants l'un de l'autre. Aucun élément permettant de confirmer que le mur séparant le 18 et le 20 rue de Paris soit mitoyen et unique ou pas n'a été identifié. On observe cependant que la souche de cheminée côté rue est double et que son emprise est totalement sur le n°18, reprenant les conduits de cheminées des deux bâtiments, ce qui laisse supposer la présence d'un seul mur mitoyen unique. Néanmoins, cette hypothèse ne peut être confirmée de manière certaine sans investigations complémentaires.
- > Par ailleurs, depuis la cour, il est possible de constater un vide entre le bâtiment B et le bâtiment du 20 rue de Paris, contenant d'anciennes souches de cheminée. Il est très probable qu'une construction antérieure ait été démolie pour laisser place au bâtiment B, qui repose aujourd'hui sur un mur porteur indépendant de la construction voisine (P21).
- > La couverture du bâtiment A en tuiles présente un léger arcage prouvant d'une structure de la charpente très probablement sous-dimensionnée et affaiblie.
- > Le solin en place présente une mise en oeuvre et des reprises (mastic ciment - mousse expansive) non conformes aux règles de l'art compromettant l'étanchéité de la jonction avec l'ouvrage émergent, contiguë au 16 rue Paris. Cette non-conformité peut provoquer des infiltrations d'eau, entraînant des dégradations des maçonneries et des charpentes en bois. En l'absence de correction, ces désordres peuvent porter atteinte à la pérennité de l'ouvrage.
- > La descente d'eau pluviale du bâtiment A1 n'est pas raccordée à un dispositif d'évacuation conforme et rejette les eaux directement sur la parcelle. Cette configuration engendre un apport d'eau non maîtrisé sur la façade, des infiltrations et une dégradation prématurée de cette dernière. De plus, l'eau non recueillie, ni maîtrisée peut s'infiltrer en sous oeuvre du bâtiment accélérant les phénomènes de creusement et affaissement du terrain et du bâtiment. L'expert avait préconisé de créer un réseau provisoire en aérien avec raccordement sur le domaine public. Cette prestation n'a pas été réalisée, l'eau pluviale continue à se rejeter directement sur le terrain de la parcelle.
- > Le bâtiment B de récente construction ne présente pas de problèmes majeurs. Cependant le logement à l'étage est desservi par l'escalier qui se trouve dans le bâtiment A1.



- > La cour présente un affaissement important dû très probablement au tassement du terrain ou alors à un ancien puits mal remblayé. Cette affaissement est sécurisée simplement par des planches en bois entreposées de manière temporaire et anarchique. Cette pratique ne garantit ni la stabilité du sol ni la sécurité des usagers, et constitue un risque d'accident grave.
- > La cour présente un amas de déchets et de gravats en accumulation. Cette situation favorise la prolifération de nuisibles, limite la circulation, et constitue un facteur aggravant d'insalubrité. Les matériaux entassés peuvent également masquer des désordres du sol ou des ouvrages adjacents et augmenter les risques d'accidents pour les usagers. La présence de ces déchets retient un défaut d'entretien et contribue à la dégradation globale du site.
- > La totalité des murs mitoyens sont dans un état de dégradation avancée, avec gonflement de l'enduit et fissurations localisées. L'expert Thomas avait ordonné la purge d'une tranche instable du mur mitoyen avec la P21. Le mur en question a en effet été partiellement démolli, sans, à notre avis, éliminer complètement le risque d'effondrement partiel. Cette démolition partielle a mis à nu la charpente en bois d'un auvent en P21. Nous préconisons notamment le renforcement de la maçonnerie par un gobelet avec grillage métallique ainsi que l'arasement au ciment de la partie supérieure de la maçonnerie coupée.
- > En l'absence d'intervention, ces désordres sont susceptibles de s'aggraver. La situation présente un danger pour la sécurité des personnes et des biens situés à proximité immédiate de l'ouvrage, justifiant la mise en oeuvre de mesures conservatoires.

La cour intérieure					
1 - 6 - Le sol de la cour présente des affaissement protégés par des simple planches en bois					
2 - 3 - Amas de déchets et gravats suite à la démolition d'une partie du mur mitoyen					
4 - 5 - Gonflement et dégradation des enduits avec fissuration du mur mitoyen					
1	2	3	4	5	6



1	2	3
---	---	---

Sous-sol

- 1 - 2 - État général du sous-sol - rupture des voûtes en pierres
- 3 - Étalement du sous-sol (étais tombés)

4. DÉSORDRES INTÉRIEURS

4.1. PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES - SOUS-SOL

- > Suite à une inondation par des eaux usées (évoquée dans le rapport de l'expert Thomas) dans la cave du bâtiment A, le taux d'humidité a généré la fragilisation généralisée de la structure maçonnée des voûtes. Depuis un étalement a été mis en place pour soutenir les voûtes affectées. Cette inondation a engendré un taux d'humidité ambiante particulièrement élevé encore présent au sous-sol. Les effondrements partiels sont bien visibles. Aujourd'hui, des étais sont en place, mais certains ont perdu leur position initiale compromettant partiellement, leur efficacité. Il est fortement recommandé de procéder à des contrôles réguliers afin de vérifier la stabilité des étais et leur bon fonctionnement, et d'engager, le cas échéant, les mesures correctives nécessaires pour garantir la sécurité de l'ouvrage et des usagers.
- > Cette fragilisation des voûtes en sous-sol du bat A a compromis également le plancher bas du RDC du local commercial qui présente également des affaissements et effondrements partiels.



4.2. PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES - RDC

- > Un étalement du plancher haut a été installé selon préconisation de l'expert Thomas.
- > La grande poutre métallique du plancher haut présente des signes importants de corrosion et est actuellement soulagée par des états provisoires. Les états ne sont pas dimensionnés pour une éventuelle fracture de la poutre en objet.
- > Comme indiqué précédemment, le plancher bas du RDC du local commercial présente des affaissements et effondrements partiels. De plus la zone avec plancher ouvert n'est pas sécurisée avec risque de chute. Attention : l'accès au bâtiment par la cour arrière n'est pas sécurisé.
- > Les travaux de confortement structurel ont dévasté la totalité du RDC le rendant inaccessible et inexploitable. La totalité du faux-plafond a été démolie afin d'installer l'étalement de toute la surface.
- > Le système électrique du bâtiment n'est pas sécurisé avec câbles non protégés. Avant la remise en service du réseau électrique, s'assurer de la sécurisation conforme aux normes en vigueur, afin d'éviter tout risque d'électrocution ou d'incendie.

Le RDC					
1	2	3	4	5	6
1 - 2 - 3 - 5 - Etalement du plancher haut du RDC					
2 - Effondrement partiel du plancher bas du RDC					
4 - Corrosion de la grande poutre métallique					
6 - Système électrique non sécurisé					



1	2	3	4
5	6	7	8

Logements bâtiment A

- 1 - Logement n°01
- 2 - Logement n°02
- 3 - 4 - Logement n°02 - Fissure sur le mur
attenant au 20, rue de Paris
- 7 - Logement n°02 - Présence de sùle sur le
mur attenant au 20, rue de Paris
- 5 - Logement n°04
- 6 - Logement n°05





5. CONCLUSIONS

Conclusions suite à la visite du 15 janvier 2026 : L'ensemble immobilier situé au 18 rue de Paris présente un état de dégradation avancé et évolutif, affectant la structure, les façades, les toitures, les planchers et les voûtes des caves.

Ces désordres sont dû très probablement à des phénomènes de tassement différentiel avec des causes similaires rencontrées pour le bâtiment contigu au 20 rue de Paris, soit la détérioration des assises du bâtiment, la dégradation des voûtes des caves engendrées par des fuites d'eau récurrentes dans les sous-sols.

De plus la contiguïté avec le 20 rue de Paris, qui est dans un état de ruine, risque d'accroître l'aggravation des désordres du 18 rue de Paris. La fragilité globale de deux ensembles immobiliers constitue un risque avéré d'effondrement en cascade.

Le bâtiment est aujourd'hui vide, non occupé et en complet abandon. Les logements, bien que partiellement remis en état lors de travaux récents, présentent des risques liés à la fragilité de la structure. La présence de fissures sur les murs mitoyens accentuent les risques pour la sécurité et l'habitabilité.

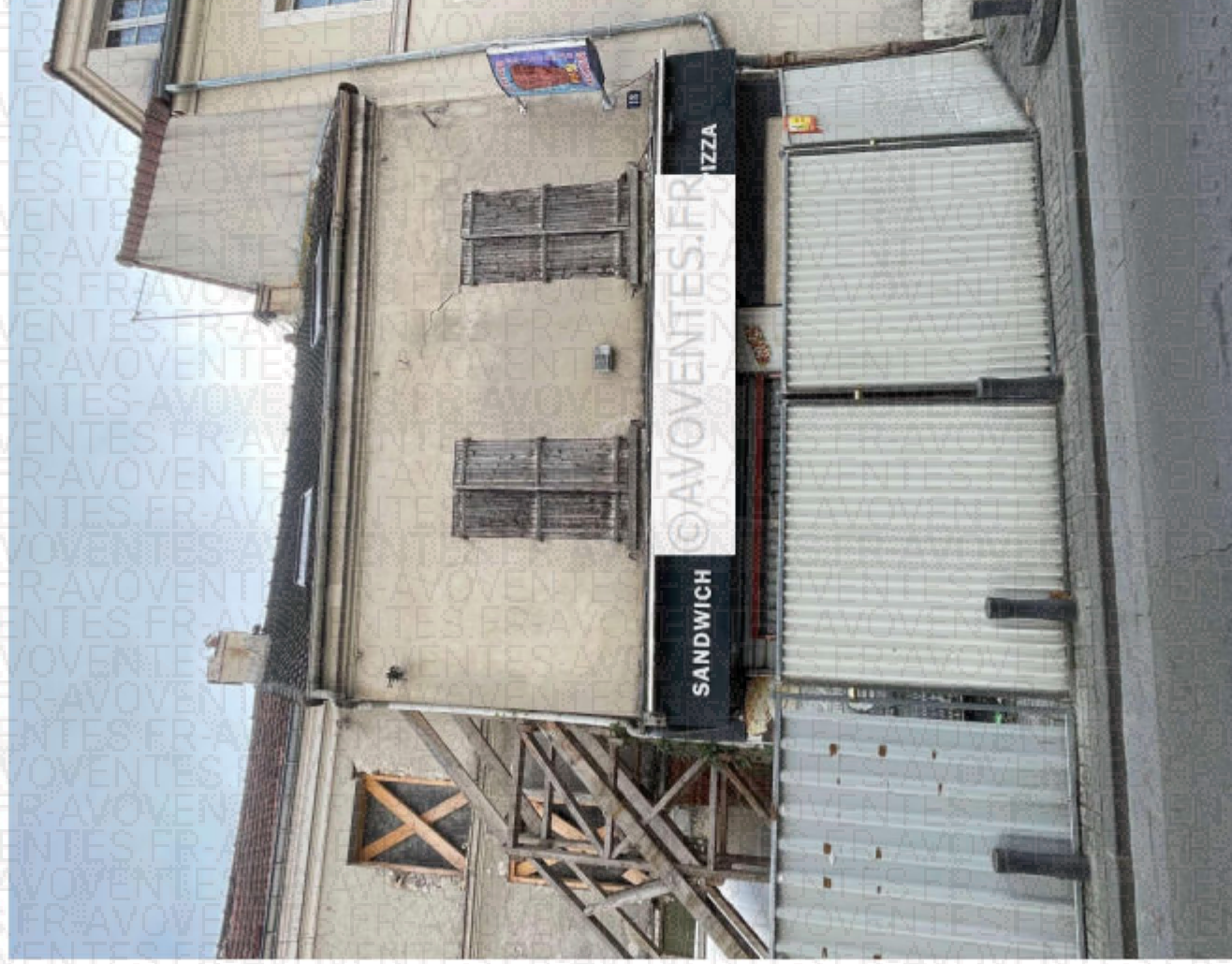
Le sous-sol présente des désordres importants liés aux anciennes fuites et au taux élevé d'humidité.

L'accès aux combles par échelles menuisières non normalisées et la présence de suite de combustion dans les anciennes cheminées déposées accentuent les risques pour la sécurité et l'habitabilité.

Nous concluons à une insalubrité avérée et à des logements inhabitables en l'état. Une réhabilitation lourde et complète, touchant à la structure, aux fondations, aux murs porteurs, aux planchers, à la couverture, aux réseaux et aux parties communes, doit être entreprise au plus vite afin de prévenir tout effondrement partiel ou accident.

Il est ainsi recommandé de mettre en sécurité les passants sur rue :

- Installer un portillon sécurisé dans la clôture de chantier sur rue empêchant la pénétration dans l'emprise du chantier interdit au public.
- Installer des portes type « antisquat » aussi pour les accès coté cour.



Vue depuis la rue de Paris

VILLE SAINT-DENIS //Contact
6. ESTIMATIF DU PROGRAMME DE TRAVAUX DE SORTIE D'INSALUBRITÉ ET PÉRIL

N° LOT	DESIGNATION DES OUVRAGES	U	PU	QTE	TOTAL HT
0	> Les prix unitaires indiqués sont spécifiques à l'ouvrage concerné, soit une réhabilitation lourde en site d'accès difficile et de taille réduite. TRAVAUX PARTIES COMMUNES ET ENVELOPPE DU BATIMENT (A et B) SONDAGES ET PREALABLE Vérification de l'état sanitaire des planchers et de la charpente bois		TOTAL HT :		266 513 € 4 500,00 4 500
1	INSTALLATION / DÉPOSE / DÉMOLITION / GROS ŒUVRE / VMD Toutes les déposes comprennent la dépose intégrale de l'ouvrage, ainsi que l'enlèvement et l'évacuation des gravats. Installation et Préparation du chantier Installation de chantier compris location, mise en place et collage d'une barrière, d'un WC chimique type autonome, branchement électrique 31 à 167 kVt avec covoile, compteur, disjoncteur et câble de 15 m, branchement eau et rempliment en fin de chantier... (liste non exhaustive) Démolition et nettoyage avant travaux Démolition par entreprise spécialisée et démolitions des portes communes et privatives RDC - caves - espaces extérieurs Enlèvement encombrants Enlèvement des encombrants et gravats dans portes communes et privatives (RDC - caves - espaces extérieurs). Déplombage Plus-value pour tout type de travaux et tous les lots conformes pour intervention et travaux en présence de plomb / sélection déchets, masques, confinement du chantier, procédures administratives etc... Estimation sommaire des Travaux de GO et reprise en sous-œuvre sur la même base des préconisations du rapport de l'Engel pour le 20 rue de Paris > Travaux de reprise en sous-œuvre des bâtiments A et A1 Estimation sommaire des Travaux de GO > Reprise des planchers en bois par système de poutres métalliques - pour les bâtiments A et A1 (compris plancher comblés - hors surface SDP) > Reprise et renfort du plancher bas du RDC (au droit de la zone d'effondrement) - bâtiment A > Reprise et renfort des façades par un système de chaînage verticaux et horizontaux en BA - pour les bâtiments A et A1 > Travaux de reprise en BA des linteaux et des boîtes en façade (BAT A - A1) > Travaux de reprise des fissurations et maçonnerie en façades (litier métallique + gobelets) > Reconstitution de la maçonnerie de l'angle du mur fissuré sur rue du Bat A (au droit du confinement structurel) > Renfort structurel des voûtes des caves (rejointage des pierres et reprise par un système de poutres et poutres en béton armé) Extérieur > Remblaiement des zones présentant des effondrements importants	EN6 EN6			

N° LOT	DESIGNATION DES OUVRAGES	U	PU	QTE	TOTAL HT
	Démolition, dépose et enlèvement > Enlèvement des renforts structurels mis en place selon avancement travaux de réhabilitation > Dépose de tout élément non conservé en façade (suyauterie, fils électriques etc...) Miseaux enterrés > Remplacement de toute canalisation enterrée des EP depuis la cour jusqu'au domaine public, compris fouilles > Fourniture et pose de regards et caniveaux EP > Remplacement de toute canalisation enterrée ou non des ELUV depuis la cour jusqu'au domaine public, compris fouilles > Fourniture et pose de regards EU > Remplacement de tous réseaux d'alimentation d'énergie (courants forts, faibles, gaz, eau) enterré ou non depuis le domaine public, jusqu'aux logements, compris fouilles Dépose des murs plâtrés pour intervention reprise structure dans hall d'entrée > ensemble	ENS ENS ML U ML U ML MP	2 000,00 1 350,00 145,00 750,00 145,00 750,00 335,00 25,00	1 1 20 2 20 2 20 20	2 000 1 350 2 900 1 500 2 900 1 500 6 700 500
2	SAVAILMENT Réfection / Reprise de façades / Ravallément - compris l'appui sur courante (pour RE pour respect de l'art L531-11 du code de la construction et de l'habitation, incluant alors non décaissé) - Pour façades BAT A - A1 et B > Achevage pour partie > 3,00 m > Reprise en profondeur des maçonneries de briques > Raccordement des enduits pour remise à nu du support, décaissage moulé ciment > Reprise des appuis de bois, persistance des fers, façon de gaine d'acier et de l'ensemble des décaissements maçonneries > Renfortage zinc des bandeaux et appuis > Impression - Finition chaux ou lienne en partie courante et tableau de bois > Pose de planche sur appui > Isolation thermique type panneaux de laine de roche de 12 cm d'ép avec M = 0,05		TOTAL HT : 225,00	115	24 725

[illegible]

N° LOT	DESIGNATION DES OUVRAGES	U	PU	QTE	TOTAL HT
5	METALLERIE / SERRURERIE Fourniture et pose de menuiseries en fermetures métalliques ouvrant à la française > Porte d'entrée aux caves Fourniture et pose d'un bloc-porte métallique 2 vantaux. Quatre-fermé, poignées, serrure sûreté à canon européen, ensemble avec poignée et pêne à ressort automatique 2 couche de peinture > Main courante escaler Fourniture et pose d'une main courante en acier inoxydable sur toute la portée de l'escalier inférieur desservant les logements, compris de pose de cette existante non réglementaire Fourniture et pose d'un nouveau garde-corps avec dimension réglementaires en applique sur façade compris démolition des existants (Bât A.)	U ML U	1 750,00 195,00 750,00	1 5 3	4 936,00 1 750 936 2 230
8	REVETEMENT SOUS SOLS SÈCHES / DURS / FAMILLE MARBRE Revêtement sol dur pour l'ensemble du hall d'entrée (compris raglage - colle et joints) Planchis Carrelage sur dalles nouvelles (en dalle sol)	M2 PM	95,00	20	1 900,00 1 900
9	PEINTURE Réfection Peinture satinée sur mur et plafond pour hall d'entrée et cage d'escalier plus circulation aux étages > Fourniture et application de deux couches de peinture satinée après toutes préparations des supports, ponçage, et application d'une couche d'impression > Cas reprise des crénelés et peinture sur les murs conservés	M2	35,00	204	7 140 2 140,00
11	ELECTRICITE Fourniture et équipement pour cage d'escalier, hall d'entrée et parties intérieures > Installation de la mise à terre avec prise de terre à résistance maximale de 100 ohms > alimentation points lumineux pour chaque étage, sous porche et caves > distribution en fil H07VU de section appropriée passant sous gaine non maçonnée > Fourniture et pose de boîtier lumineux avec détecteur de présence pour chaque étage, sous porche et caves	ENS	3 750,00	1	3 750

N° LOT	DESIGNATION DES OUVRAGES	U	PU	QTE	TOTAL HT
6	TRAVAUX POUR LOGEMENTS - LOCAL COMMERCIAL BNC DEPOSE / CLORONS / PLATRERIE Toutes les déposes comprennent la dépose intégrale de la structure, ainsi que l'enlèvement et l'évacuation des gravats. Dépose des appareils sanitaires, chauffage et condamnation des réseaux fluides > Dépose des radiateurs - SANS OMBET > Dépose des appareils sanitaires (baignoire, douche, WC) - SANS OMBET > Dépose des réseaux d'arrosation et alimentation eau propre et la suite d'eau sanitaire - SANS OMBET > Dépose des appareils de cuisson - SANS OMBET > Dépose du BNC - SANS OMBET > Dépose des réseaux d'évacuation et alimentation eau propre à la cuisine - SANS OMBET > Pour Local commercial au RDC : Dépose des réseaux d'évacuation et alimentation eau y compris tout équipement Dépose des appareils électriques, éclairage et condamnation des réseaux courants forts > Dépose complète de toute l'installation électrique (prises, interrupteurs, câblage etc...) - SANS OMBET pour logements > Pour Local commercial au RDC : Dépose complète de toute l'installation électrique (prises, interrupteurs, câblage etc...) Dépose des revêtements sol souple ou dur de balancelle, enlèvement de gravats aux décharges > sol et mur sol + cuisine + séjour et chambres - SANS OMBET pour logements > Pour Local commercial au RDC : sol et mur Dépose des portes intérieures et paliers > sur piliers et à l'intérieur du logement - SANS OMBET > Pour Local commercial au RDC Dépose des faux plafonds pour intervention reprise structure > ensemble des logements BAT A + local commercial Fourrure et pose d'un nouveau faux plafond > ensemble du logement (en plâtre hydrofuge pour pièces humides) + local commercial Dépose et pose d'un nouveau doublage au droit du mur milieu pour intervention et élimination de la saie de charbon des ardoises sèches > ensemble des logements BAT A Forfait pour reprise des cloisons et doublages suite aux dégradations causées par les sondages et étiements > ensemble des logements BAT A	ENS	1 250,00	1	1 250
		ENS	900,00	1	900
		PM			
		M2	25,00	36	900
		M2	35,00	28	980
		U	25,00	2	50
		MP	25,00	170	4 250
		MP	65,00	170	11 050
		MP	155,00	55	8 525
		ENS	950,00	4	3 800

N° LOT	DESIGNATION DES OUVRAGES	U	PU	QTE	TOTAL HT
7	MEUBLES ENTRE-RELIES Porte de distribution 83/93 x 204 HT de mise en peinture (2x) toutes faces > Pour Local commercial au RDC : Fourniture et pose d'un bbe porte de 83/93 x 204ht iso plane standard compris toute quincaillerie, forfait raccord et toutes sujétions de pose	U	550,00	2	1 100
8	SEUVEMENT SOUS SOUPRES / OURS / FEMENCE INTRALE Revêtement sol dur pour l'ensemble du Local commercial au RDC Revêtement Céramique sur mur ale et cuisine - Local commercial au RDC > ou pour tout de la zone cuisine - h : 2,00 m Plinthes Carrelage sur dalles nouvelles en place humide (ds dans sol)	M2 M2 PM	95,00 95,00 95,00	36 38 38	3 420 3 610 3 610
9	PEINTURE Réfection Peinture soignée sur mur et plafond - Ensemble des logements BAT A -B > Fourniture et application de deux couches de peinture soignée après toutes préparations des supports, ponçage, et application d'une couche d'impression > Ch reprise des enduits et peinture sur les murs conservés Réfection Peinture soignée sur mur et plafond pour espace commercial > Fourniture et application de deux couches de peinture soignée après toutes préparations des supports, ponçage, et application d'une couche d'impression > Ch reprise des enduits et peinture sur les murs conservés	M2 M2	35,00 35,00	169 107	5 915 3 745
10	ELOMBERIE Réseau d'Eau, Céléture hydraulique, Evacuation - Ensemble des logements BAT A -B + local commercial > Forfait pour nouveau raccordement après configuration des réseaux. Ensemble des logements BAT A -B Vinc hygroscopique - Ensemble des logements BAT A -B + local commercial > Fourniture et pose de VMC hygroscopique 1 niveau comprenant : entrées d'air, bouches d'extraction, conduit ø 125 mm pour SV / ø 160 mm pour PV ø 200 mm pour JP	U ENS	950,00 1 150,00	6 6	5 700 6 900
11	ELECTRICITE Remise aux normes du tableau électrique - Ensemble des logements BAT A -B + local commercial > Forfait pour nouveau raccordement après configuration des réseaux + fourniture et pose de bbes prises et interrupteurs manquants + pose des modules démontés	ENS	1 500,00	6	9 000

TOTAL HT (avec aléas 10%)

344 607,50

N° LOT	DESIGNATION DES OUVRAGES	U	PU	QTE	TOTAL HT
--------	--------------------------	---	----	-----	----------

Récapitulatif de l'estimatif et comparaison avec un coût de 2056 HT/ m² de SDP pour la construction en neuf sur la base des surfaces identiques + les coûts pour la démolition

N°	DESIGNATION DES OUVRAGES POUR TRAVAUX SORTIE D'UN SÉCURITÉ ET PEUL	
	TRAVAUX PARTIES COMMUNES ET ENVELOPPE DU BÂTIMENT (A - A1 et B)	248 512,50
	TRAVAUX POUR LOGEMENTS + LOCAL COMMERCIAL ROC	78 095,00
	TOTAL HT	344 607,50

0	SONDAGES ET PRÉALABLE	4 500,00
1	INSTALLATION / DÉPOSE / DÉMOLITION / GROS CELEURE / VMD	243 850,00
2	RAVALEMENT	24 725,00
3	COUVERTURE / ETANCHÉITÉ / ZINGUEUR	34 661,50
4	MENUISERIES EXTÉRIEURES	21 050,00
5	METALLERIE / SERRURERIE	4 936,00
6	DÉPOSE / CLORONS / PLATRIER	31 705,00
7	MENUISERIES INTÉRIEURES	1 300,00
8	REVESTIMENT SOLS SOUPLES / DURS / FAÏENCE MURALE	8 500,00
9	PEINTURE	21 800,00
10	PLUMBAGE	12 600,00
11	ELECTRICITE	12 750,00
	TOTAL HT	344 607,50

	COUT TOTAL € HT	344 607,50
	SURFACE DE PLANCHER (enlèvement, y compris surface local commercial)	m2
	COUT REHABILITATION DES SURFACES DU BÂTIMENT SOIT € HT / m² (avec débris d'enlèvement 10 %)	2 147,09

	COUT DEMOLITION DE CES MEMES SURFACES	
	sur une base de 100 € HT / m² avec un débris d'enlèvement 10 %	
	COUT DEMOLITION € HT	64 200,00
	COUT POUR TRAVAUX RECONSTRUCTION NEUVE SUR LA BASE DE CES MEMES SURFACES	
	(sur une base de 2056 € HT selon ICC 3ème trimestre 2025 / m² avec un débris d'enlèvement 10 %)	
	COUT RECONSTRUCTION € HT	321 981,00
	COUT TOTAL (DEMOLITION + RECONSTRUCTION) € HT	384 381,00
	SOIT € HT / m² (avec débris d'enlèvement 10 %)	2 456,00

EA+LLA architectes
5 rue de Crussol 75013 PARIS
38 rue de Crussol 75013 PARIS
T 01 47 47 20 39 / 20 28 93 21 45
www.ea-lla.fr / contact@ea-lla.fr
SARL d'architecture au capital de 7000 €
SIRET 95004816400010 - TVA FR4516098144



Saint-Denis

CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION

Dossier n° **CU 093 066 26 A0312**, déposé le **02/04/2026**

Autorité compétente : **Maire au nom de la commune.**

ARTICLE 1 : IDENTIFICATION

- Adresse du terrain : 18 Rue de Paris
- Parcelle(s) : 93066 59 P 22
- Surface du terrain : 334 m²
- Demandeur : Forest et Associés - 72 avenue Pasteur 93100 MONTREUIL
- Représenté par : Monsieur Matthieu Legrosdidier

ARTICLE 2 : DROIT DE PREEMPTION URBAIN

- Périmètre de droit de préemption urbain renforcé

Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée.

SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

ARTICLE 3 : DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

- Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) approuvé par délibération du Conseil de Territoire de Plaine Commune le 25 février 2020, entré en vigueur le 31 mars 2020 et ses évolutions,
- Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) révisé approuvé par délibération du Conseil de Territoire de Plaine Commune le 16 décembre 2025, entré en vigueur le 9 janvier 2026,
- **Zone** : Le terrain se trouve dans la zone UM

ARTICLE 4 : SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE ET AUTRES SERVITUDES

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

- Servitude aéronautique de dégagement (T5)

ARTICLE 5 : CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME

Le terrain est concerné par les règles d'urbanisme suivantes :

- Majoration des volumes pour les programmes comportant des logements locatifs sociaux (UM)
 - Périmètre de hauteur plafond (12)
 - Périmètre de hauteur plafond (15)
 - Plan de zonage pluvial gestion des eaux pluviales
 - Plan des zones de bonne desserte applicables aux bureaux (ZBD2)
 - Plan des zones de bonne desserte applicables aux destinations autres que les bureaux (Z1)
 - Quartier prioritaire de la ville
 - Recul obligatoire
 - RLPi - Eclairage nocturne
 - RLPi - Zonage (ZP1a)
 - RLPi - Zonage entrée de ville
 - RLPi - Zonage numérique (interdit)
 - Secteur à programme de logements mixité sociale en zone U et AU (Secteur 1)
 - Secteur avec taille minimale des logements en zone U et AU (UM)
- Ces dispositions se trouvent dans l'ensemble du dossier du P.L.U.I., disponible sur le site de l'E.P.T. Plaine Commune : <https://plainecommune.fr/plui/>

ARTICLE 6 : REGIMES DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

- **TAXES** : les taxes cochées ci-dessous seront assises et liquidées après la délivrance d'un permis de construire, d'une autorisation d'aménager un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisir ou un terrain de camping et en cas de non-opposition à une déclaration de travaux.

- ☒ Taxe d'aménagement communal - Taux : 5 %.
- ☒ Taxe d'aménagement départemental - Taux : 2.5 %.
- ☒ Taxe d'aménagement régional - Taux : 1 %.
- ☒ Redevance Archéologie Préventive.
- ☒ Redevance pour la création de bureaux ou de commerces en Ile de France

- **PARTICIPATIONS** : les contributions cochées ci-dessous pourront être prescrites pour une déclaration préalable, pour un permis de construire ou pour un permis d'aménager

- ☒ Participations pour équipements publics exceptionnels
- ☐ Périmètre de Projet Urbain Partenarial (PUP)
- ☒ Participation pour le financement de l'Assainissement Collectif
- ☐ Participation du constructeur en Zone d'Aménagement Concerté

ARTICLE 7 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS

- Néant

COMMUNE NOUVELLE DE SAINT-DENIS, le

21 AVR. 2026

Le Maire,



INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

Effets du certificat d'urbanisme : Le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas de valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée. Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. En effet si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou du nouveau régime de taxes ne pourront pas, sauf exceptions, vous être opposées.

L'accord sur le caractère réalisable de l'opération porte exclusivement sur la localisation approximative du ou des bâtiments dans l'unité foncière, leur destination et sur les modalités de desserte par les équipements publics.

Durée de validité : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez adresser au Maire une demande de prorogation formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger.

La demande doit être faite au moins deux mois avant l'expiration de la date de validité

Droit des tiers : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (*notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles figurant au cahier des charges du lotissement...*), que le certificat d'urbanisme ne vérifie pas.

Formalités administratives préalables à l'opération : Préalablement à l'édification de construction ou à la réalisation de l'opération projetée, les formalités administratives requises devront être accomplies : (permis de construire, autorisation de lotir, permis de démolir ou déclaration de travaux).

Les demandes d'autorisation d'urbanisme peuvent être déposées par voie dématérialisée sur la plateforme suivante : <https://urba.plainecommune.fr/guichet-unique>

Sanctions en cas d'infraction : ATTENTION : L'utilisation du sol en méconnaissance des règles d'urbanisme est punie d'une amende d'un minimum de 1 200 €. La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

Recours obligatoire à un architecte : (Articles L.431-1 à L.431-3 et R.431-1 à R.431-3 du code de l'urbanisme) L'établissement du projet architectural par un architecte est obligatoire pour tous les travaux soumis à permis de construire. Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction dont la surface hors œuvre nette n'excède pas 150 m².

(Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m² de surface hors œuvre brute, et pour les serres de production dont le pied droit à une hauteur inférieure à 4 mètres, il est de 2 000 m² de surface hors œuvre brute).

Délais et voies de recours : Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les deux mois à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux, dans le délai d'un mois, l'auteur de la décision ou, lorsque le certificat est délivré par le préfet, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite. Le délai de recours contentieux n'est pas prorogé par l'exercice d'un recours gracieux.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique Télérecours citoyens accessible par le site Internet www.telerecours.fr

Renseignements : Pour toute demande de renseignements complémentaires s'adresser à :

**Service Territoriale de Saint-Denis
Service Territorial de l'Urbanisme Réglementaire**

**Hôtel de Ville
2 place du Caquet
93200 Saint-Denis**



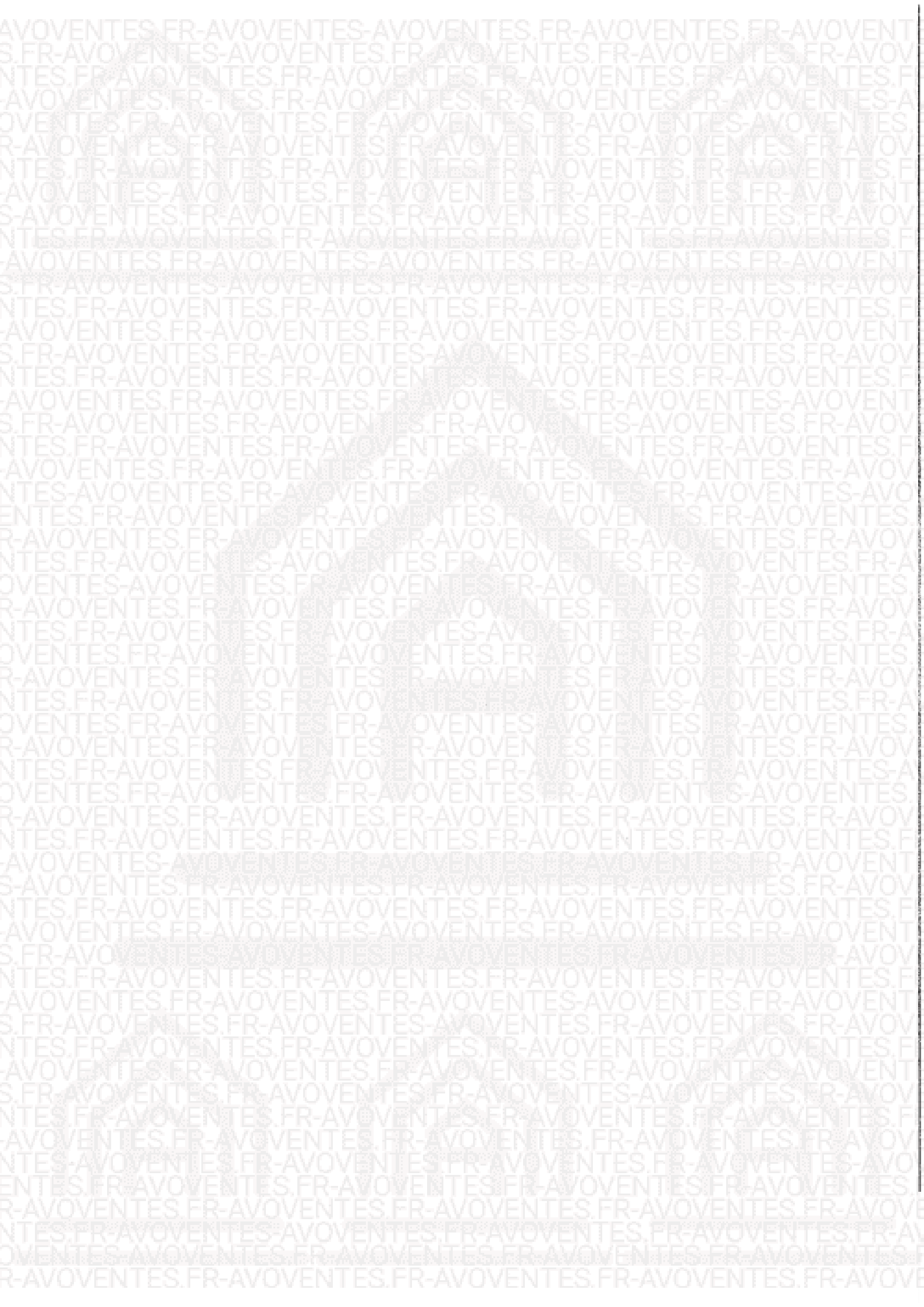
Saint-Denis

NOTE INFORMATIVE*

- L'immeuble figurant au cadastre section **93066 59 P 22** pour une superficie de **334 m²**, et appartenant à Indéfini , est situé à COMMUNE NOUVELLE DE SAINT-DENIS : **Rue de Paris** et porte dans cette voie le numéro **18** selon le cadastre.
- L'alignement de la propriété ci-dessus désignée est défini comme suit, suivant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé par délibération n°CT-20/1406 du Conseil de Territoire du 25 février 2020 : alignement existant à conserver. Cependant, la situation de l'immeuble par rapport à cet alignement est donnée à titre de simple indication. Elle ne préjuge ni des résultats d'une application précise de l'alignement considéré, ni des incidences des alignements projetés qui pourraient être mentionnés au Certificat d'Urbanisme.
- L'immeuble désigné ci-dessus est compris dans une zone à risque d'exposition au plomb instituée par Arrêté Préfectoral n° 2000-1607 du 28 Avril 2000.
- Les communes de La Courneuve, Epinay-sur-Seine, L'Île Saint-Denis, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis, Stains et Villetaneuse ne sont pas situées dans une zone contaminée par les termites. La commune de Saint-Ouen-sur-Seine est située dans une zone contaminée par les termites.
- Il n'existe pas d'Arrêté Préfectoral délimitant la présence de mérules dans le département de la Seine-Saint-Denis.
- Pour toutes les questions liées à l'assainissement, se connecter sur le site de Plaine Commune :

[https://plainecommune.fr/allo-agglo/ faire-une-demande-en- ligne/demandes-assainissement/](https://plainecommune.fr/allo-agglo/faire-une-demande-en-ligne/demandes-assainissement/)

*Information : Les indications apportées ci-dessus ne sont transmises qu'à titre informatif. Pour toutes précisions complémentaires concernant l'hygiène, l'assainissement ou la voirie, veuillez-vous adresser aux services concernés.



Département :
SEINE SAINT DENIS

Commune :
SAINT DENIS

Section : P
Feuille : 059 P 01

Échelle d'origine : 1/500
Échelle d'édition : 1/500

Date d'édition : 02/04/2026
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
SDIF - SEINE-SAINT-DENIS
IMMEUBLE CARRE PLAZA 15/17
PROMENADE JEAN ROSTAND 93022
93022 BOBIGNY CEDEX
tél. 01 49 15 52 00 -fax
sdif.seine-saint-
denis@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

