



# Saint-Denis

## CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION

Dossier n° CU 093 066 26 A0716, déposé le 09/07/2026

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

### ARTICLE 1 : IDENTIFICATION

- Adresse du terrain : 7 rue d'Argenteuil
- Propriétaire : LES COPROPRIETAIRES DES 7 ET 9 RUE D'ARGENTEUIL
- Parcelle(s) : 93066 G 297
- Surface du terrain : 260 m<sup>2</sup>
- Demandeur : Forest et Associés - 72 avenue Pasteur 93100 MONTREUIL
- Représenté par : ©AVOVENTES.FR

### ARTICLE 2 : DROIT DE PREEMPTION URBAIN

- Périmètre de droit de préemption urbain simple

*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 UH

**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 :

- Classement sonore - Zones de nuisance acoustique
  - Eléments de continuité écologique et trame verte et bleue
  - Exposition au risque de retrait-gonflement des argiles : niveau 2 (moyen)
  - Périmètre de 300m autour des QPV (5,5)
  - Plan de zonage pluvial gestion des eaux pluviales
  - Plan des zones de bonne desserte applicables aux bureaux (ZBD1)
  - Plan d'exposition au bruit de l'aérodrome Paris-le Bourget
  - RLPi - Eclairage nocturne
  - RLPi - Zonage (ZP1a)
  - RLPi - Zonage entrée de ville
  - RLPi - Zonage numérique (interdit)
  - Secteur avec taille minimale des logements en zone U et AU (UH)
  - Zone de présomption de prescription archéologique (ZPPA)
- 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**

**Pour le Maire et par délégation**

**11 AOUT 2026**

**Première adjointe au 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/quichet-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 m<sup>2</sup>.

(Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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](http://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 G 297** pour une superficie de **260 m<sup>2</sup>**, et appartenant à **LES COPROPRIETAIRES DES 7 ET 9 RUE D'ARGENTEUIL**, est situé à **COMMUNE NOUVELLE DE SAINT-DENIS : rue d'Argenteuil** et porte dans cette voie le numéro **7** 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/>**

\*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.



Boîte postale 269  
93205 Saint-Denis  
cedex

Téléphone :  
01 49 33 66 66

Télécopie :  
01 49 33 69 69

Site internet :  
saint-denis.fr

**ARRÊTÉ DE  
MISE EN SECURITE**  
(Procédure ordinaire)

**BÂTIMENT A  
IMMEUBLE SIS**

7, rue d'Argenteuil  
93200 Saint-Denis  
Section cadastrale G,  
Parcelle n°297

Le Maire de la Ville de Saint-Denis,

**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 rapport en date du 12 août 2025, établi par l'ingénieur de sécurité de la Ville de Saint-Denis ;

**Vu** la lettre d'information du 20 août 2025, lançant la procédure contradictoire, adressée à [SAVOVENTES.FR](mailto:SAVOVENTES.FR) en sa qualité de syndic bénévole de l'immeuble représentant le syndicat des copropriétaires, lui indiquant les motifs qui ont conduit à mettre en œuvre la procédure de mise en sécurité et disposant d'un délai de deux mois pour présenter des observations ;

**Considérant** que la parcelle cadastrée section G n°297, d'une surface de 260 m<sup>2</sup> sis, 7 rue d'Argenteuil à Saint-Denis (93200), comporte :

- Un bâtiment sur rue composé d'un rez-de-chaussée et de deux étages à usage d'habitation, élevés sur des caves ;
- Une cour intérieure au niveau du rez-de-chaussée du bâtiment sur rue ;
- Une cour à usage privatif en contrebas ;
- Un pavillon à usage privatif en fond de cour ;

**Considérant** que les désordres ci-dessous ont été relevés dans le bâtiment A de l'immeuble sis 7 rue d'Argenteuil à Saint-Denis (93200), lors des visites effectuées sur place :

Au niveau des façades sur cour :

- La façade présente un état de dégradation très avancé sur l'ensemble de ses surfaces ;
- Des végétaux se développent dans les joints des briques, notamment le long de la descente des eaux pluviales ;
- L'enduit de revêtement est éclaté à plusieurs endroits, notamment au niveau des ouvertures, mettant à nu les briques en façade et entraînant un lessivage généralisé des joints ;
- Plusieurs linteaux de fenêtres présentent des fissurations des briques en partie haute avec des signes visibles de corrosion des fers ;

Au niveau des circulations communes :

- Certaines lattes de bois de l'escalier montrent des signes de dégradation par des insectes xylophages ;
- Une latte du plancher au niveau du palier du deuxième étage est instable, affectée par un début de rongement ;
- La sous-face de la toiture autour de la fenêtre de toit présente d'importantes fissures aux quatre coins, accompagnées d'un léger renflement et un risque de chute de matériaux ;

Au niveau de l'appartement du rez-de-chaussée à gauche :

- Les sondages réalisés ont mis au jour une structure métallique du plancher haut fortement corrodée, avec un état de feuilletage avancé, ne permettant plus d'assurer correctement sa fonction porteuse.

Au niveau des caves :

- Les soupiraux sont obstrués, empêchant l'aération normale en sous-sol ;
- La sous-face du palier de l'escalier menant aux étages est fissurée, avec des éléments désolidarisés visibles, et un feuilletage avancé des fers de structure ;
- Le limon en bois de l'escalier montre un état de dégradation avancé avec des signes de pourrissement et un effritement du matériau ;
- Les fers du plancher haut présentent un état avancé de corrosion et de feuilletage, certains éléments étant atteints jusqu'à leur âme, et compromettant ainsi leur fonction porteuse ;
- Des percements non maîtrisés sont visibles dans les hourdis ;
- L'installation électrique est désorganisée, avec des câbles visibles suspendus dans le vide ;
- Les joints entre les pierres des murs sont altérés par le lessivage ;

**Considérant** le mail du 6 octobre 2025 de l'architecte mandaté par le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 7, rue d'Argenteuil à Saint-Denis (93200), en réponse au courrier d'information du 20 août 2025, lançant la procédure contradictoire,

**Considérant** que les observations recueillies lors de la procédure contradictoire s'avèrent insuffisantes pour garantir l'engagement des travaux nécessaires à la réparation des désordres constatés,

**Considérant** que lors d'un dernier examen des lieux, le 15 janvier 2026, l'ingénieur sécurité de la Ville de Saint-Denis a constaté que ces désordres perdurent et qu'aucun des travaux pérennes n'était effectué, ni engagé,

**Considérant** qu'en raison de la persistance des désordres, il y a lieu de prescrire des mesures pérennes, nécessaires, pour mettre fin durablement au danger dans le bâtiment A de l'immeuble sis 7 rue d'Argenteuil, 93200 à Saint-Denis, et garantir ainsi la sécurité des personnes,

## ARRETE

**ARTICLE 1** – Les copropriétaires du **bâtiment A** de l'immeuble sis 7 rue Argenteuil, à Saint-Denis (93200) section cadastrale G, parcelle n°297, représentés par madame Sylvie ARDANUY, syndic de la copropriété, domiciliée 11 rue de la Ferronnerie – 77720 Champeaux, devront, dans un délai de quatre mois, à compter de la notification du présent arrêté, procéder à l'exécution des travaux ci-dessous :

1. Procéder au sondage complet des façades sur cour, purger les enduits, briques et éléments instables, reprendre les maçonneries dégradées, traiter les joints, supprimer la végétation parasite et assurer la protection contre les infiltrations afin de rétablir l'étanchéité et la stabilité des ouvrages ;
2. Procéder à la remise en état de la canalisation fuyarde au niveau de la façade arrière droite afin d'assurer l'évacuation correcte des eaux pluviales ;
3. Procéder au sondage des linteaux de fenêtres, traiter ou remplacer les armatures corrodées, et reprendre les maçonneries fissurées afin de garantir la stabilité et la sécurité des ouvertures ;
4. Procéder au sondage des planchers intermédiaires et du plancher haut des caves, puis procéder à tous les travaux de purge et de dépose d'éléments instables, de réparation, de renforcement ou de remplacement des éléments de structure n'assurant plus leur fonction, afin de rétablir leur fonction porteuse, et à la reconstitution à la suite des éléments de remplissage afin d'assurer la cohésion des ouvrages ;
5. Procéder au sondage de l'escalier en bois d'accès aux étages, notamment le palier entre le rez-de-chaussée et le premier étage et le limon de l'escalier, et réaliser les travaux de renforcement ou de remplacement des éléments dégradés ou instables afin de garantir la stabilité et la sécurité d'usage ;
6. Procéder au sondage de la sous-face de la toiture et de la fenêtre de toit, purger les éléments fissurés ou instables et réaliser les travaux nécessaires afin d'assurer l'étanchéité de la couverture ;
7. Désobstruer les soupiraux des caves afin de rétablir une ventilation naturelle et réduire l'humidité et la condensation ;
8. Sonder les murs et procéder à la reprise des joints de maçonnerie altérés dans les caves afin d'assurer la cohésion des ouvrages ;
9. Mettre en sécurité l'installation électrique des caves.

*La réalisation des travaux prescrits est à effectuer dans les règles de l'art et sous la direction d'un maître d'œuvre.*

**ARTICLE 2** – Si les mesures et travaux prescrits n'ont pas été exécutés à l'expiration du délai fixé, les copropriétaires concernés 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.

**ARTICLE 3** - Faute pour les personnes mentionnées à l'article 1 d'avoir réalisé les mesures prescrites au même article, dans le délai fixé, la Commune fera procéder d'office à leur exécution aux frais des propriétaires ou à ceux de leurs ayants droit. La créance des frais de l'exécution d'office, comprendra le coût de l'ensemble des mesures que cette exécution a rendu nécessaire et sera recouvrée comme en matière de contributions directes. Le recouvrement des dépenses engagées comportera, outre le montant des dépenses 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 4** – Les copropriétaires sont tenus 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 1. Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent est passible des sanctions pénales prévues aux articles L. 511-22 et à l'article L. 521-4 du code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe 2.

**ARTICLE 5** - La mainlevée de l'arrêté de mise en sécurité ne pourra être prononcée qu'après constatation des travaux mettant fin durablement au danger, par des agents compétents de la Commune. Les personnes mentionnées à l'article 1, ou leurs ayants droit, tiendront à disposition des services de la Commune, tous justificatifs attestant de la bonne réalisation des travaux.

**ARTICLE 6** - Le présent arrêté sera notifié :

- A **CAVOVENTES.FR**, syndic de la copropriété, domiciliée 11 rue de la Ferronnerie – 77720 Champeaux, par lettre remise contre signature ou tout autre moyen conférant date certaine à la réception, **qui en informe immédiatement les copropriétaires et les occupants, en application de l'article L.511-12 du Code de la construction et de l'habitation,**
- Aux occupants de l'immeuble.

Le présent arrêté sera affiché sur la façade de l'immeuble concerné, ainsi qu'à la Mairie de Saint-Denis.

**ARTICLE 7** - Le présent arrêté sera transmis :

- au préfet du département pour contrôle de légalité ;
- au Président de l'Etablissement Public Territorial de Plaine Commune, 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.

**ARTICLE 8** – Le présent arrêté fera l'objet d'une publication au fichier immobilier du service de la publicité foncière dont dépend l'immeuble.

**ARTICLE 9** - Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif devant Monsieur le maire de Saint-Denis 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.

**11 FEV. 2026**

Fait à Saint-Denis, le

Pour le Maire et par délégation,  
Adjointe au maire de Saint-Denis en charge de la lutte  
contre l'habitat indigne et de la rénovation urbaine



**ANNEXE N°1 : Reproduction des articles L.521-1 à L.521-3-2 du CCH**

**Article L.521-1**

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 d'insécurité serait en tout ou partie imputable.

**Article L.521-2**

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 local ou de l'installation, qu'il ou elle soit à usage d'habitation, professionnel ou commercial, 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 local ou de l'installation, qu'il ou elle soit à usage d'habitation, professionnel ou commercial, 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 de traitement de l'insalubrité ou de mise en sécurité 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 l'arrêté de traitement de l'insalubrité ou de mise en sécurité.

Un arrêté de traitement de l'insalubrité, un arrêté de mise en sécurité 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 L.521-3-1**

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 logement 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. Au-delà de trois ans, toute éviction est considérée comme définitive et le II du présent article est applicable.

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 L.521-3-2**

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.-Lorsqu'un 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.

#### **ANNEXE N°2** : Reproduction des articles L.511-22 et L.521-4 du CCH

##### **Article L.511-22**

I.-Est puni d'un an d'emprisonnement et d'une amende de 50 000 € le refus délibéré et sans motif légitime d'exécuter les travaux et mesures prescrits en application du présent chapitre.

Est punie de deux ans d'emprisonnement et de 75 000 € d'amende l'infraction mentionnée au premier alinéa du présent I lorsque les faits sont commis alors que l'occupant est une personne vulnérable, notamment un ressortissant étranger en situation irrégulière au sens du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile.

II.-Est puni de deux ans d'emprisonnement et d'une amende de 75 000 € le fait de ne pas déférer à une mise en demeure du représentant de l'Etat dans le département prise sur le fondement de l'article L. 1331-23 du code de la santé publique concernant des locaux mis à disposition aux fins d'habitation dans des conditions qui conduisent manifestement à leur sur-occupation.

Est punie de trois ans d'emprisonnement et de 100 000 € d'amende l'infraction mentionnée au premier alinéa du présent II lorsque les faits sont commis alors que l'occupant est une personne vulnérable, notamment un ressortissant étranger en situation irrégulière au sens du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile.

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

1° 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 mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité, ou lorsque la procédure contradictoire prévue à l'article L. 511-10 est engagée ;

2° Le fait, de mauvaise foi, de ne pas respecter une prescription de cessation de mise à disposition du local ou de l'installation à des fins d'habitation ou une interdiction d'habiter, d'utiliser ou d'accéder aux lieux prise en application du présent chapitre.

Sont punies de cinq ans d'emprisonnement et de 150 000 € d'amende les infractions mentionnées aux 1° et 2° du présent III lorsque les faits sont commis alors que l'occupant est une personne vulnérable, notamment un ressortissant étranger en situation irrégulière au sens du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile.

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

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

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

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.

La confiscation mentionnée au 8° du même article 131-39 porte sur le fonds de commerce ou l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction.

Le prononcé de la peine de confiscation mentionnée au même 8° et de la peine d'interdiction d'acheter ou d'être usufruitier mentionnée au deuxième alinéa du présent V 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 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.

VI.-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 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.

Sont punis de cinq ans d'emprisonnement et de 150 000 € d'amende les faits prévus au présent I lorsqu'ils sont commis à l'encontre d'un occupant qui est une personne vulnérable, notamment un ressortissant étranger en situation irrégulière au sens du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile.

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.

Boîte postale 269  
93205 Saint-Denis  
cedex

Téléphone  
01 49 33 66 66

Site internet  
saintdenis.fr

Direction de l'Habitat Durable  
N° REF : CER26-1061

## CERTIFICAT D'HYGIENE

Le Maire de la Ville de Saint-Denis,

**CERTIFIE** que l'adresse : **7 Rue d'Argenteuil 93200 ST DENIS**  
Parcelle(s) cadastrale(s) : **G297**

Fait l'objet à ce jour des procédures suivantes :

- 11/02/2026 SEC26-0007      arrêté municipal de mise en sécurité ordinaire

*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, 09/07/2026 18:39:20

Pour le Maire et par Délégation  
Le Directeur de l'Habitat Durable



Département :  
SEINE SAINT DENIS

Commune :  
SAINT DENIS

Section : G  
Feuille : 000 G 01

Échelle d'origine : 1/500  
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 09/07/2026  
(fuseau horaire de Paris)

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

## DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

### PLAN DE SITUATION

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



Direction générale des finances publiques

Cellule d'assistance technique du SPDC

du lundi au vendredi

de 8h00 à 18h00

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

N° de dossier :

### Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du : 09/07/2026

validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : FOREST ET ASSOCIES

SF2624572018

| DESIGNATION DES PROPRIETES |         |     |           |                       |                          |        |                      |         |         |            |
|----------------------------|---------|-----|-----------|-----------------------|--------------------------|--------|----------------------|---------|---------|------------|
| Département : 093          |         |     |           | Commune : 066         |                          |        | SAINT DENIS          |         |         |            |
| Section                    | N° plan | PDL | N° du lot | Quote-part<br>Adresse | Contenance<br>cadastrale | Renvol | Désignation nouvelle |         |         |            |
|                            |         |     |           |                       |                          |        | N° de DA             | Section | N° plan | Contenance |
| G                          | 0297    |     |           | 7 RUE D ARGENTEUIL    | 0ha02a60ca               |        |                      |         |         |            |
| G                          | 0297    | 001 | 2         | 84/1000               |                          |        |                      |         |         |            |
| G                          | 0297    | 001 | 13        | 3/1000                |                          |        |                      |         |         |            |

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

