

Ingénieur Ecole Centrale Paris
Gérant de sociétés en Bâtiment et Génie Civil
Expert près de la Cour Administrative de Paris Versailles

Courriel : a.mabe@amg-expert.com

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE CERGY PONTOISE
Service du Contrôle des Expertises Ordinaires
2-4 Bd de l'Hautil,
95000 Cergy

Rapport d'expertise - 21/11/2025

Ordonnance du 18 Novembre 2025

DOSSIER N° 2521460

Affaire : Commune de MALAKOFF - 164 Boulevard Gabriel Péri, 92240 MALAKOFF

REFERE - 164 Boulevard Gabriel Péri, 92240 MALAKOFF

Dossier OPALEXE : NON



M. le Président du Tribunal Administratif de Cergy Pontoise: F. Beaufaÿs

GREFFIER(E)S

Greffe des référés ordinaires

DATE DE RENDU AU PLUS TARD DU RAPPORT

Dépose d'un rapport dans les plus brefs délais.

DEMANDERESSE

Commune de MALAKOFF

Hôtel de Ville - Place du 11 Novembre
92240 MALAKOFF

EN PRESENCE DE

REFERE EN PRESENCE DE : **(En Gras et Couleur Brique les parties présentes lors du passage de M. l'Expert le 19 Novembre 2025)**

Ordonnance du 18 Novembre 2025 :

- **Commune de MALAKOFF**
représentée par Madame La Maire
Expertise en présence de Mme.
Kassandra LIDAR et M. André SCHWARZ (Dir. Dév. Urbain)

Après recherches auprès du Cadastre :

- Parcalle E 72 (164 bd Gabriel Péri) :
MED IMMOBILIER 164 bd Gabriel
Péri 92240 MALAKOFF
Membres de la SCI MED
IMMOBILIER (en 2010 – Source
DGI) : M. Reza MOAVEN / M. Hamid
Reza MOAVEN / Mme Nahid
DEZFOULI-MOAVEN (tous les trois
domiciliés au 164 bd Gabriel Péri à
MALAKOFF).
- Parcalle E 71 (162 bd Gabriel
Péri) : M. Quentin LABBE et Mme
Laurence LABBE (propriétaires
indivis), domiciliés au 162 bd
Gabriel Péri à MALAKOFF –
07.67.28.44.51 – qlabbe@gmail.com
- Parcelles E 73 et E 108 (166 et 178 bd
Gabriel Péri) : SAS EUROSIC,
domiciliée 16 rue des Capucines 75002
PARIS.

Page N°4	❖ Liste des Annexes
Page N°5	❖ Liste des Termes
Page N°6	❖ Rappel de la procédure ❖ Rappel des Faits ❖ Rappel de la mission
Pages N°7 à 10	❖ Sur l'aspect de la procédure ❖ Présentation des Parcelles ❖ Description de l'incident et Zoning
Pages N° 11 à 21	❖ Etat des Mitoyens et Avoisinants ❖ Etat des Existants
Pages N° 22 à 27	❖ Risques Inhérents ❖ Implications pour les Habitants et les Activités ❖ Risques Exportés ❖ Préconisations
Pages N° 28 à 29	❖ Conclusion de M. l'Expert

ANNEXES (Voir envoi dématérialisée ou lien WETRANSFER)

1. Documents émanant du Tribunal Administratif de CERGY PONTOISE
2. Convocations, courriers, notes émis par Monsieur l'Expert
3. Documents émis par la Demanderesse : Cmne. De MALAKOFF
4. Documents émis par les parties : RAS *
5. DOCUMENTS COMPLETANT LE CORPS DU RAPPORT **

* Les autres Parties n'ont émis aucun élément concernant la présente phase de l'expertise.

** Il est rappelé aux parties que certaines parties n'ayant pu s'exprimer auprès de M. l'Expert quant à la diffusion des photos prises à l'intérieur de leurs logements/bâtisses, les rapports photographiques sont diffusés comme suit afin d'assurer la plus grande discréetion :

- A la Demanderesse et au Tribunal seront adressés l'ensemble des documents photographiques,
- Aux Parties seront adressés les documents photographiques de lieux publics ou n'ayant fait l'objet d'aucune demande précise et les documents photographiques les concernant.

Il est demandé aux parties de respecter cette disposition et de ne pas rediffuser les documents photographiques qui seront considérés comme personnels et non transférables.

ANNEXE 0 : ECHANGES PREALABLE A L'ORDONNANCE

- 17/11/25 ➤Requête MALAKOFF Mairie 0.1

ANNEXE 1 : TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE VERSAILLES

- 18/11/25 ➤Ordonnance du 18 novembre 2025 : Ordonnance Initiale 1.1

ANNEXE 2 : L'EXPERT M. ANDER MABE GOMEZ

- 18/11/25 ➤Attestation sur l'Honneur de M. L'expert 2.1
- 18/11/25 ➤Serment M. L'expert 2.2
- 18/11/25 ➤Courriel à l'attention du TA 95 2.3
- 18/11/25 ➤Courriel de Convocation à Réunion d'expertise le 19/11/2025 2.4
- 18/11/25 ➤Courriel de Proposition de mise en place d'un serveur OPALEXE 2.5
- 19/11/25 ➤Courriel à l'attention de la Mairie confirmant la diffusion par LRAR+mail 2.6
- 21/11/25 ➤Courrier LRAR de diffusion aux parties du Rapport 2.7

ANNEXE 3 : DEMANDERESSE - Cmne. MALAKOFF

- 18/11/25 ➤Courriel de M. SCWARZ - Mise en place de panneau Information 3.1
- 19/11/25 ➤Courriel de M. SCWARZ - Information concernant les propriétaires et voisins 3.2
- 19/11/25 ➤Courriel de Mme LIDAR - Option OPALEXE non retenue, diffusion LRAR 3.3
- 21/11/25 ➤Courriel de M. SCWARZ - Information concernant GRDF 3.4

ANNEXE 4 : AUTRES PARTIES**ANNEXE 5 : DOCUMENTS RAPPORTS D'EXPERTISE**

- 21/11/25 ➤Rapport Photographique 5.1.1
- 21/11/25 ➤Rapport Photographique (sans la partie privative du 164) 5.1.2

- BCT ➤Bureau de Contrôle Technique
- BET ➤Bureau d'Etudes Techniques
- FB / GSFB ➤Ferdinand Buisson (Groupe Scolaire)
- CCTP ➤Cahier des Clauses Techniques Particulières : Clauses techniques contractuelles
- DICT ➤Déclaration d'Intention de Commencement des Travaux (Réalisées par les Entreprises à l'attention des concessionnaires)
- DIUO ➤Dossier d'Intervention Ultérieure à l'Ouvrage : Compendium des modalités d'intervention
- DIUO ➤Dossier de Consultation des Entreprises (cahier des charges complet des entreprises)
- DOE ➤Dossier des Ouvrages Exécutés : Plans et Documents décrivant le projet tel que construit
- DT ➤Déclaration de projet de Travaux (Réalisées par la Maîtrise d'Ouvrage assistée au besoin par la Maîtrise d'Oeuvre à l'attention des concessionnaires)
- EPI ➤Equipements de Protection Individuels : casque, chaussures de sécurité, gants, etc.
- G1, G2, G3, G4, G5 ➤Codification des missions des spécialistes Géotechniciens
- G1, G2, G3, G4, G5 ➤G!X et G2 AVP/PRO : avant Travaux
- G1, G2, G3, G4, G5 ➤G3 et G4: Avant et Pendant Travaux
- G1, G2, G3, G4, G5 ➤G5: Missions spécifiques
- GO ➤Gros Oeuvre
- m2 ➤Mètres carrés
- MOA ➤Maîtrise d'Ouvrage
- MOE ➤Maîtrise d'Oeuvre
- RICT ➤Rapport Initial du Contrôle Technique : Document émis par le Bureau de Contrôle reprenant l'ensemble des remarques du Contrôleur Technique sur le projet
- RFCT ➤Rapport Final du Contrôle Technique : Document émis par le Bureau de Contrôle reprenant l'ensemble des remarques du Contrôleur Technique sur la réalisation du projet.
- PPSPS ➤Plan Particulier de Sécurité et de Protection de la Santé établi par le préventionniste CSPS

RAPPEL DE LA PROCEDURE

Par une requête, enregistrée le 17 Novembre 2025, la Commune de Malakoff, représentée par Madame la Maire en exercice Mme. BELHOMME, demande au juge des référés, sur le fondement des dispositions de l'article R. 511-9 du code de la construction, de désigner un expert afin de qualifier l'état de danger l'état suite à un incendie du bâtiment sis au 164 boulevard Gabriel Péri, 92240 Malakoff. Il y est également demandé de préciser les moyens urgents et les moyens pérennes à mettre en oeuvre le cas échéant.

Par Ordonnance du 17 novembre 2025 notifiée le 18 Novembre 2025, le Tribunal Administratif de Cergy Pontoise désigne M. Ander MABE GOMEZ comme expert et ordonne une expertise des lieux en urgence dans les 24 heures.

RAPPEL DES FAITS

Dans la nuit du 12/11/2025 au 13/11/2025 l'ancien hôtel sis 164 boulevard Gabriel Péri à Malakoff (92240) - section cadastrale E72 - fait l'objet d'un incendie.

Il s'agit d'un bâtiment en forme de U à R+1 pour ce qui concerne les verticales du U et R+2 pour la base du U. L'ouverture du U est orientée vers le boulevard Gabriel Péri (portail)

Le centre du U est constitué d'une courette intérieure.

Lorsqu'il était exploité, cet hôtel était composé de :

- Au rez-de-chaussée, une grande salle polyvalente d'environ 150m² + une petite cuisine.
- Au 1er étage, neuf chambres « clients » + un logement privé.
- Au 2ème étage, cinq chambres « clients ».

Cet établissement de deux niveaux sur rez-de-chaussée comporte environ 16 pièces.

Les services du Développement Urbain ont constaté :

“Dans la salle polyvalente située au rez-de-chaussée, je constate qu'un petit emplacement du faux-plafond (positionné au droit de l'incendie) est tombé. Au sol de cette même salle (en carrelage), je constate la présence d'importantes flaques d'eau. Au premier étage, hormis un encombrement en adéquation avec une situation de squat, je ne constate pas (visuellement) de désordres qui pourrait être la conséquence de l'incendie, si ce n'est de la suie au sol et une atteinte des faux-plafond par le probable fait d'arrosage en abondance. Au 2ème étage, je constate l'absence quasi-totale du toit, du fait de l'incendie. Je constate également que toutes les pièces ont subi l'incendie.

Je remarque toutefois, que la quasi-totalité des murs (porteur ou non) sont toujours debout, à l'exception de celui constitutif de la façade arrière. Aucun de ceux sur lesquels je m'appuie ne montrent le moindre mouvement.

Je ne perçois également aucun mouvement du sol (ni même aucun craquement), tout au long de ma progression dans l'établissement.”

RAPPEL DE LA MISSION

Article 1er : M. Mabe Gomez Ander est désigné en qualité d'expert à l'effet de procéder, dans les vingt-quatre heures à compter de la notification de la présente ordonnance, aux opérations et constatations suivantes:

- se rendre sur les lieux et examiner l'état de danger des immeubles situés 164 boulevard Gabriel Péri à Malakoff (92240), parcelle cadastrée E 72 ;
- décrire les désordres observés et émettre un avis sur les risques qu'ils présentent pour la sécurité, y compris celle des occupants et du voisinage ;
- proposer des mesures de nature à mettre fin au danger que présentent les bâtiments pour la sécurité des occupants ou des tiers ;
- dire si les bâtiments en cause présentent un danger imminent ou manifeste en motivant cette appréciation ;
- s'ils présentent un tel danger, dresser constat de leur état et de celui des immeubles mitoyens susceptibles d'être affectés et proposer les mesures provisoires indispensables pour mettre fin à l'imminence ou au caractère manifeste du danger ;
- dire s'il y a lieu d'interdire d'habiter, d'utiliser, ou d'accéder aux lieux, à titre temporaire ou définitif.

Article 2 : Les opérations de constat auront lieu en présence d'un représentant de la commune de Malakoff. L'expert recherchera autant que faire se peut la présence des propriétaires ou de leurs représentants.

Article 3 : L'expert accomplira sa mission dans les conditions prévues par les articles R. 621-2 à R. 621-9 du code de justice administrative, à l'exception des dispositions de l'article R. 621-7 relatives au délai et au mode de convocation des partie

Article 4 : L'expert déposera son rapport par voie électronique, dans les conditions prévues à l'article R. 621-6-5 du code de justice administrative, dans les plus brefs délais. Des copies seront notifiées par l'expert au maire et aux propriétaires. Avec leur accord, cette remise pourra s'opérer sous forme électronique.

Article 5 : Les frais et honoraires de l'expert seront mis à la charge de la personne ou des personnes désignées dans l'ordonnance par laquelle le président du tribunal procédera à leur liquidation et taxation.

Article 6 : La présente ordonnance sera notifiée au maire de la commune de Malakoff et à M. Mabe Gomez Ander, expert. Copie en sera faite à la SCI MED Immobilier

- **Le 17 Novembre 2025, par Ordonnance de référé du Tribunal Administratif de Cergy Pontoise, le Tribunal me désigne en qualité d'Expert pour effectuer la mission d'expertise d'urgence.**
- **La notification de l'Ordonnance a lieu par courriel le 18 Novembre 2025.**
- J'accepte la mission le 18 Novembre 2025.
- Le 18 Novembre je contacte M. Schwarz du service de Développement Urbain de la Commune de Malakoff (personne désignée comme interlocuteur dans la requête jointe à l'ordonnance) et nous nous accordons sur la date du 19 Novembre à 10 heures pour la réunion sur les lieux en vue d'examiner les ouvrages.
- Interrogé sur les contacts et noms des voisins, M. Schwarz me fait parvenir le jour même par courriel les photos montrant sur le site un affichage au droit des entrées informant du jour et l'heure de l'expertise. M. Schwarz me confirme que me seront transmises le 19/11 en réunion les informations complémentaires des voisins après questionnement des registres municipaux.
- M. l'Expert interroge le 18 Novembre 2025 la base de données PAPPERS.FR sans obtenir d'informations autres concernant l'exploitation que l'existence sur les lieux d'une ancienne entreprise LA VILLA MALAKOFF dont l'activité avait été cessée à cette adresse. Aucun téléphone ni adresse ne sont accessibles sur le site PAPPERS.FR.
- Une interrogation des réseaux sociaux permet à M. l'Expert de vérifier l'existence d'une exploitation "alternative" du site sous le nom de AUBERGINE 3000.
- Le 19 Novembre 2025 arrivant en avance sur les lieux je constate la présence d'une activité de déménagement de biens en cours sur le site. Les personnes me confirment être au courant de la date et l'heure de la réunion d'expertise et malgré mes remarques concernant la dangerosité éventuelle de la situation, ces personnes poursuivront leurs allées et venues à l'intérieur de la propriété. N'ayant force de police et eu égard l'arrivée des représentants de la Commune qui entameront une discussion avec ces personnes, je décide de préparer mes EPI et d'attendre 10h pour débuter la réunion:
 - Le début de la réunion a du être postposé dans l'attente de l'arrivée de la police municipale une personne demeurant à l'intérieur des lieux,
 - M. Schwarz me remet en main propre un registre cadastral à jour avec les coordonnées des voisins et des propriétaires de la parcelle. Une photo de ce document est incluse dans le reportage photographique du rapport.
 - J'ai demandé à M. Schwarz si le rapport des pompiers concernant l'incendie était disponible, mais malheureusement le rapport ne lui était pas parvenu à son service à date.
 - L'ensemble des participants sont munis de EPI et Masques,
 - Sont présents à la visite des lieux :
 - M. l'Expert
 - Mme. LIDAR Kassandra - Cheffe du Service Habitat-Logement
 - M. André SCHWARZ - Inspecteur de Santé Environnementale
 - 2 représentantes de la police municipale
 - A l'issue de la visite du bâtiment 164, M. l'Expert sonne au 166 Boulevard Gabriel Péri sans réponse. Les clefs ayant été mises à disposition des services municipaux, ceux-ci ont ouvert la portail et nous avons pu rentrer dans la parcelle afin de prendre des photos des façades non visibles depuis la rue du bâtiment 164.
 - A l'issue de cette visite des lieux, M. l'Expert a sonné au 162 Boulevard Gabriel Péri. M. LABBÉ propriétaire a ouvert la porte et a pu être informé du déroulement de la procédure et des livrables à venir. Face au risques sanitaires il lui a été conseillé de:
 - ne pas ouvrir les fenêtres et notamment celles exposées directement à la parcelle voisine du 164,
 - Ne pas monter sur la toiture de sa propriété.
- Le 19 Novembre 2025 M. Schwarz a adressé à M. l'Expert par courriel le document parcellaire contenant les coordonnées des voisins et propriétaires mis à jour avec les informations recueillies in situ le jour même.
- Le 19 Novembre 2025 M. l'Expert a proposé par courriel adressé aux représentants municipaux une dématérialisation de la procédure sur OPALEXE en détaillant les coûts et les avantages d'une telle démarche.
- Le 20 Novembre 2025 Mme. Lidar (Cmne. de Malakoff) a confirmé ne pas souhaiter procéder à l'ouverture d'un dossier OPALEXE et a confirmé que l'ensemble des diffusions se feraient par LRAR. Une demande d'anticipation par courriel a été également faite.
- Le 20 Novembre 2025 M. l'Expert a accusé réception de la volonté de la Commune et a confirmé la diffusion du rapport par LRAR anticipé par Courriel.
- Le 21 Novembre 2025 M. Schwarz adresse à M. l'Expert un courriel de GRDF précisant : "Dans le cadre de cette intervention, pourriez-vous nous faire parvenir le courrier de l'expert mandaté par le tribunal administratif concernant la demande de dépôt du compteur"
- Le 21 Novembre 2025 le Rapport a été finalisé et diffusé aux Parties par LRAR anticipé par Courriel.
- Le 21 Novembre 2025 le Rapport a été déposé par voie dématérialisée au Greffe du TA 95

PRESENTATION DES PARCELS

L'incendie a eu lieu au 164 Boulevard Gabriel Péri.



Le bâtiment en U (parcelle E72) est mitoyen avec les parcelles cadastrales E71 et E73

La Parcelle E71 comprend un bâtiment maison individuelle accolée à la construction objet de l'expertise sans aucune séparation. Cette bâtie individuelle est d'hauteur inférieure à celle du bâtiment objet de l'expertise. Cette bâtie individuelle est exposée directement aux risques considérés dans l'expertise par son pignon Est, sa façade Sud et la toiture, et indirectement sur la façade Nord et le Pignon Ouest.

La Parcalle E73 comprend plusieurs ouvrages dont un bâtiment côté rue directement accolé au 164 et un bâtiment en fond de cour séparé par une ruelle de l'arrière du bâtiment du 164. Cet ensemble est directement et entièrement situé dans la zone à risque direct en cas d'envolée de débris ou d'effondrement total ou partiel.

Il convient de rappeler que si les risques mécaniques/physiques sont susceptibles d'impacter principalement les parcelles proches, les risques chimiques et pulvérulents (plomb, amiante, etc.) sont susceptibles d'impacter des zones bien plus étendues. C'est pourquoi, si une contamination ou un risque sanitaire sont finalement confirmés par les investigations à venir, ces investigations devront se poursuivre jusqu'à déterminer l'emprise globale de la contamination.

Dans ce cas il conviendra que le périmètre de diffusion du présent rapport, restreint aux voisins proches en un premier temps, soit élargi par les parties à l'ensemble des parcelles et personnes affectées. Une information de l'ensemble des intervenants à l'expertise (yc. Le Tribunal et M. l'Expert) sur les communications et mesures portées devra alors être réalisée.

Coordonnées des propriétaires transmises par les services municipaux:

Parcelle E 72 (164 bd Gabriel Péri) : MED IMMOBILIER 164 bd Gabriel Péri 92240 MALAKOFF

Membres de la SCI MED IMMOBILIER (en 2010 - Source DGI) :

- M. Reza MOAVEN / M. Hamid Reza MOAVEN / Mme Nahid DEZFOULI-MOAVEN (tous les trois domiciliés au 164 bd Gabriel Péri à MALAKOFF)

Parcelle E 71 (162 bd Gabriel Péri) : M. Quentin LABBE et Mme Laurence LABBE (propriétaires indivis), domiciliés au 162 bd Gabriel Péri à MALAKOFF – 07.67.28.44.51 – glabbe@gmail.com

Parcelles E 73 et E 108 (166 et 178 bd Gabriel Péri) : SAS EUROSIC, domiciliée 16 rue des Capucines 75002 PARIS

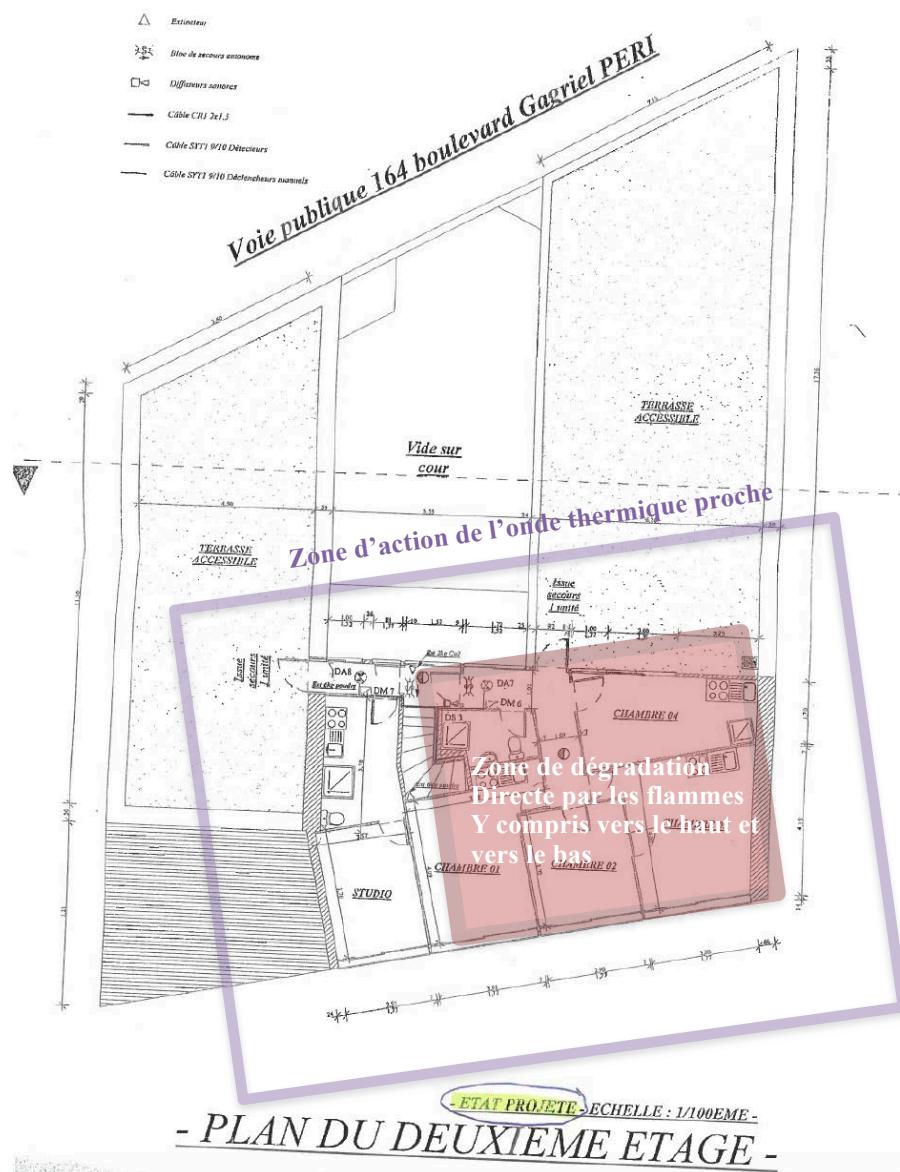
DESCRIPTIF DE L'INCIDENT ET ZONING

Lors de notre visite des lieux nous avons constaté :

- un bâtiment en forme de U, la cour centrale tournée vers le boulevard Gabriel Péri,
- Les deux ailes Est et Ouest présentent un état très vétuste de l'ensemble des ouvrages et notamment revêtements, menuiseries, étanchéités et serrureries. Cet état est consécutif très probablement au défaut d'entretien sur une durée prolongée. L'ensemble des espaces sont encombrés et les installations fluides, souvent apparentes, ne sont pas entretenues et présentent des branchements et interventions réalisées en dehors des règles de l'art.
- La partie du bâtiment située en fond de cour montre les conséquences d'un incendie important s'ayant produit très probablement au deuxième étage et ayant affecté l'ensemble des ouvrages et structures. Les pompiers auraient projeté de grandes quantités d'eau qui auraient traversé l'ensemble des étages jusqu'au sous-sol. De nombreux faux plafonds se sont effondrés au passage de l'eau.

=> Nous considérerons dans notre rapport plusieurs sources possibles de risques dont les principales sont :

- Vétusté des ouvrages et état dégradé préexistant des ouvrages (avant incendie)
- Action directe des flammes ayant dégradé les ouvrages par combustion,
- Action par choc thermique sur les ouvrages : la chaleur a impacté et dégradé les ouvrages,
- Action mécanique de l'eau qui par son poids et sa circulation a contribué à la dégradation des ouvrages,
- Action de l'humidité qui altère et dégrade les matériaux
- Présence possible voire probable de plomb et/ou d'amiante sensibles à la chaleur et aux effets mécaniques.



DESCRIPTIF DE L'INCIDENT ET ZONING

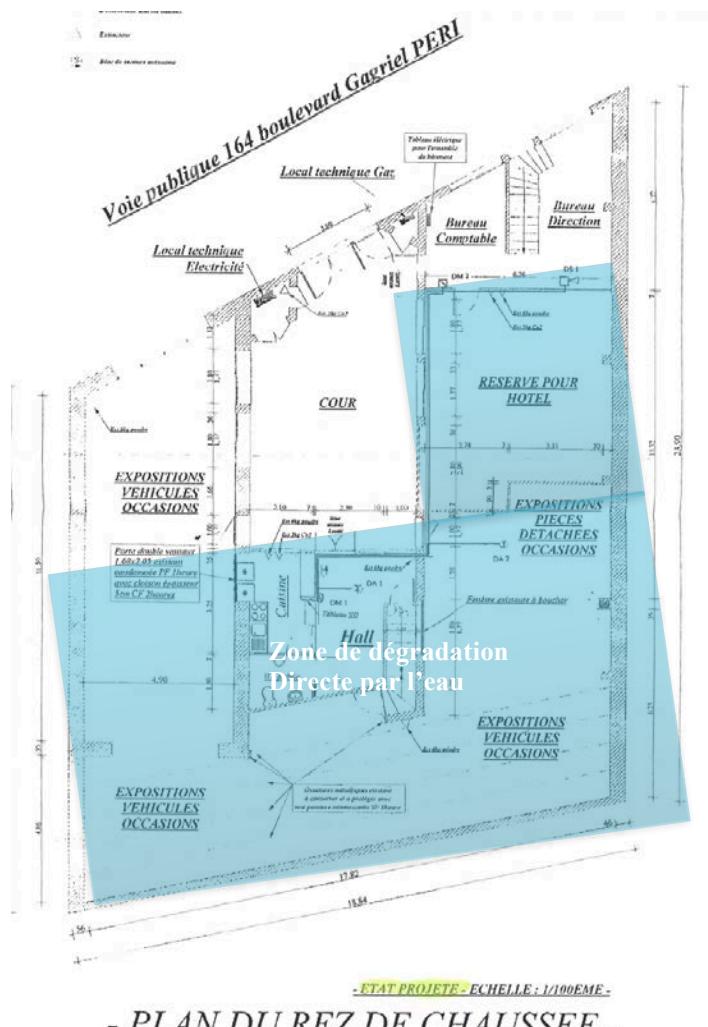
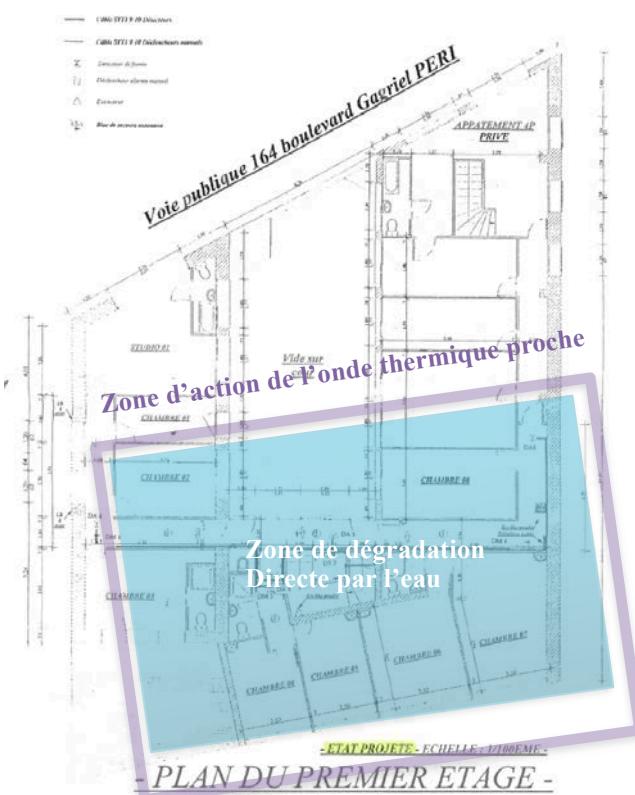
Envoyé en préfecture le 28/11/2025

Reçu en préfecture le 28/11/2025

Publié le

ID : 092-219200466-20251126-A2025_75-AR

S2LO



162 Boulevard Gabriel Péri:

- Etat entretenu des façades et de la toiture,
- La toiture contient des débris envolés suite à l'incendie en provenance du 164.

**166 Boulevard Gabriel Péri:**

- Etat vétuste et non entretenu des façades et des portails/cours.
- La cour avant et la cour arrière sont jonchées de débris en provenance de l'incendie en provenance du 164
- Une partie de la façade en contact avec le 164 côté sud aurait été potentiellement détériorée par la chaleur et les projections d'eau



Etat Vétuste

Bardage et couverture
Atteints par les couluresBardage et couverture
Atteints par le feu/chaleur

Débris au droit des cours

ETAT DES EXISTANTS

Envoyé en préfecture le 28/11/2025

Reçu en préfecture le 28/11/2025

Publié le

ID : 092-219200466-20251126-A2025_75-AR

S2LO

Dans cette section nous résumons l'annexe 5.1 joint au présent rapport. Le résumé n'étant pas exhaustif il conviendra de se référer à l'annexe 5.1 pour tous les détails. Pour les voisins l'annexe 5.1 ne comportant pas les parties privatives du 164, le présent extrait permet une caractérisation de l'état du bâtiment sans diffuser le tout.

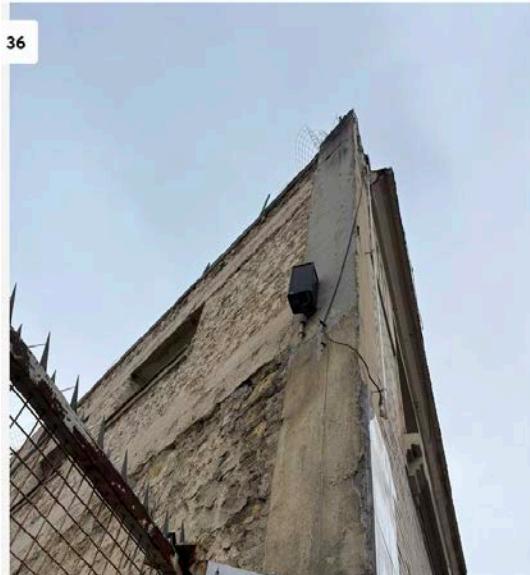
Vétusté des ouvrages et des installations, absence d'entretien :

20



Conduite de gaz en mauvais état présentant de nombreux pincements et dommages structurels
Panneau d'enseigne avec des éléments instables

36



Corniches, modénatures et éléments d'angle non entretenus et avec des pertes de matière à la verticale de la voie publique.

27



Auvent instable
Panneau d'enseigne avec des éléments instables
Eléments d'éclairage de façade tombés et pendus en hauteur.

ETAT DES EXISTANTS

Envoyé en préfecture le 28/11/2025

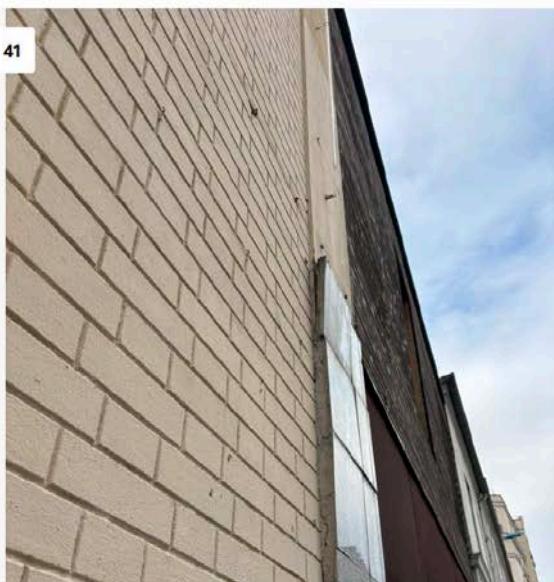
Reçu en préfecture le 28/11/2025

Publié le

ID : 092-219200466-20251126-A2025_75-AR

S2LO

41



Carrelage en façade: Présence d'éléments instables et risquant de tomber sur la voie publique.
Joint et colle des élément de carrelage rapporté usés par endroit entraînant des défauts d'accroche de éléments. A plusieurs endroits les éléments tombés sont manquants.

5



Enduits et revêtements de façade en mauvais état se désagrégant à plusieurs endroits.
Eléments de clôture en toiture instables

17



Cour Intérieure,
Elément de cheminée instable

ETAT DES EXISTANTS

Envoyé en préfecture le 28/11/2025

Reçu en préfecture le 28/11/2025

S2LO

Publié le

ID : 092-219200466-20251126-A2025_75-AR

22



Eléments Menuisiers, possible présence de joints amiante potentiellement impactés par l'incident.

Les volets roulants semblent très endommagés et peuvent se déchirer avec le vent

11



Verrière en mauvais état risquant de s'effondrer.

Présence de nombreux objets instables ou potentiellement inflammables.

Verrière en mauvais état risquant de s'effondrer.

Présence de nombreux objets instables ou potentiellement inflammables.

11



Eléments Menuisiers, possible présence de joints amiante potentiellement impactés par l'incident.

Reprises par bombe faisant sous-entendre des travaux non conformes et des risques de basculement des serrureries/menuiseries

Eléments Menuisiers, possible présence de joints amiante potentiellement impactés par l'incident.

Reprises par bombe faisant sous-entendre des travaux non conformes et des risques de basculement des serrureries/menuiseries

Eléments Menuisiers, possible présence de joints amiante potentiellement impactés par l'incident.

Reprises par bombe faisant sous-entendre des travaux non conformes et des risques de basculement des ser...

22

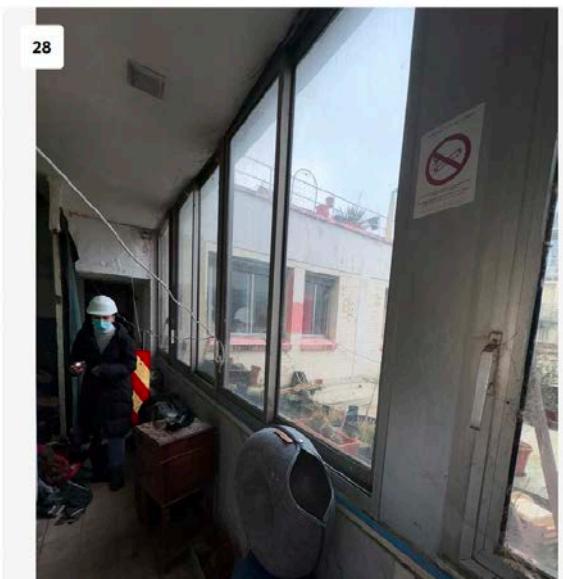


Présence d'installations électriques non certifiées et induisant des risques sécuritaires et un risque Feu.
Ces installations sont présentes dans plusieurs pièces et zones communes.

Présence d'installations électriques non certifiées et induisant des risques sécuritaires et un risque Feu.
Ces installations sont présentes dans plusieurs pièces et zones communes.

Présence d'installations électriques non certifiées et induisant des risques sécuritaires et un risque Feu.
Ces installations sont présentes dans plusieurs pièces et zones communes.

28



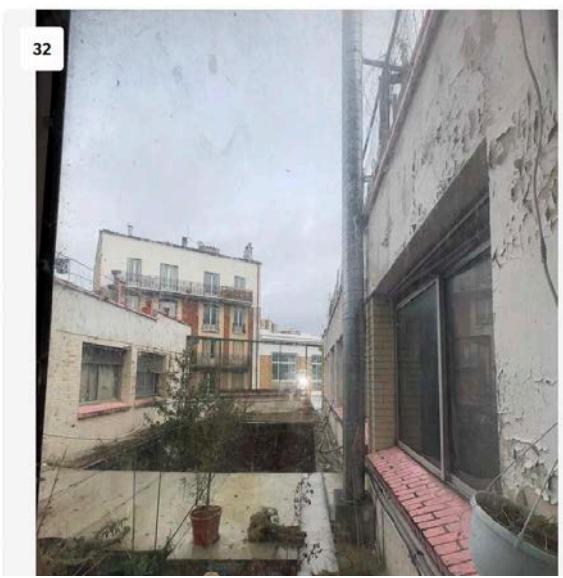
Eléments Menuisiers, possible présence de joints amiante potentiellement impactés par l'incident.

Eléments Menuisiers, possible présence de joints amiante potentiellement impactés par l'incident.

Eléments Menuisiers, possible présence de joints amiante potentiellement impactés par l'incident.

Eléments Menuisiers, possible présence de joints amiante potentiellement impactés par l'incident.

32



Elément de fumisterie instable.
Eléments présents en toiture instables et potentiellement dangereux (risque feu, projections par le vent, etc.)

Elément de fumisterie instable.
Eléments présents en toiture instables et potentiellement dangereux (risque feu, projections par le vent, etc.)

Elément de fumisterie instable.
Eléments présents en toiture instables et potentiellement dangereux (risque feu, projections par le vent, etc.)

Elément de fumisterie instable.
Eléments présents en toiture instables et potentiellement dangereux (risque feu, projections par le vent, etc.)

33



Installations électriques non certifiées entraînant des risques sécuritaires,
Matériaux organiques à risque dans les dégagements
Circulations encombrées

Installations électriques non certifiées entraînant des risques sécuritaires,
Matériaux organiques à risque dans les dégagements
Circulations encombrées

Installations électriques non certifiées entraînant des risques sécuritaires,
Matériaux organiques à risque dans les dégagements
Circulations encombrées

39



Présence de matériaux organiques en toiture pouvant entraîner des risques incendie.
Présence d'éléments en toiture pouvant s'envoler
Elements instables sur les façades et les toitures

Présence de matériaux organiques en toiture pouvant entraîner des risques incendie.
Présence d'éléments en toiture pouvant s'envoler
Elements instables sur les façades et les toitures

Présence de matériaux organiques en toiture pouvant entraîner des risques incendie.
Présence d'éléments en toiture pouvant s'envoler
Elements instables sur les façades et les toitures

48



Présence de matériaux organiques en toiture pouvant entraîner des risques incendie.
Présence d'éléments en toiture pouvant s'envoler
Elements instables sur les façades et les toitures.
Serrurerie instable par endroits

Présence de matériaux organiques en toiture pouvant entraîner des risques incendie.
Présence d'éléments en toiture pouvant s'envoler
Elements instables sur les façades et les toitures.
Serrurerie instable par endroits

Présence de matériaux organiques en toiture pouvant entraîner des risques incendie.
Présence d'éléments en toiture pouvant s'envoler
Elements instables sur les façades et les toitures.

Conséquences de l'incendie et de l'intervention des pompiers :



Débris de l'incendie surchargeant les planchers.
Menuiseries et vitres cassées menaçant de tomber.
Cloisons et charpente endommagées par l'incendie menaçant de tomber
Présence d'encombrants induisant des risques (feu)

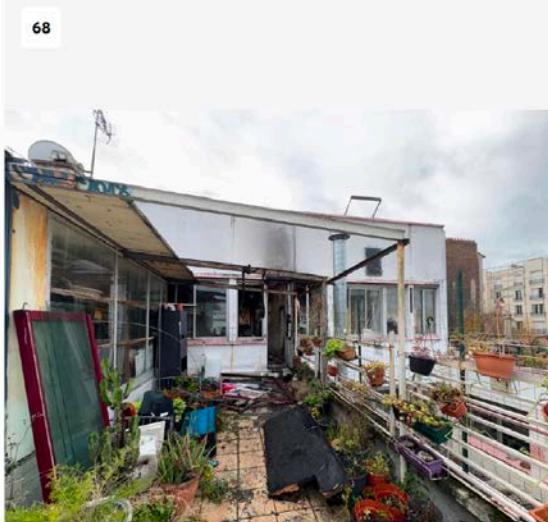
Débris de l'incendie surchargeant les planchers.
Menuiseries et vitres cassées menaçant de tomber.
Cloisons et charpente endommagées par l'incendie menaçant de tomber
Présence d'encombrants induisant des risques (feu)

Débris de l'incendie surchargeant les planchers.
Menuiseries et vitres cassées menaçant de tomber.
Cloisons et charpente endommagées par l'incendie menaçant de tomber



Joints de menuiseries pouvant contenir de l'amiante potentiellement endommagés par l'incident. Débris de l'incendie surchargeant les planchers. Menuiseries et vitres cassées menaçant de tomber. Cloisons et charpente endommagées par l'incendie menaçant de tomber. Allèges et façades endommagées induisant un risque de chute et de sécurité. Présence de fibres d'isolation et ou de couverture (toxicité potentielle)

Joints de menuiseries pouvant contenir de l'amiante potentiellement endommagés par l'incident. Débris de l'incendie surchargeant les planchers. Menuiseries et vitres cassées menaçant de tomber. Cloisons et charpente endommagées par l'incendie menaçant de tomber. Allèges et façades endommagées induisant un risque de chute et de sécurité. Présence de fibres d'isolation et ou de couverture (toxicité potentielle)



Structure en acier en mauvais état partiellement endommagée par le choc thermique de l'incendie. Stabilité globale non assurée.

Structure en acier en mauvais état partiellement endommagée par le choc thermique de l'incendie. Stabilité globale non assurée.

Structure en acier en mauvais état partiellement endommagée par le choc thermique de l'incendie. Stabilité globale non assurée.

Structure en acier en mauvais état partiellement endommagée par le choc thermique de l'incendie. Stabilité globale non assurée.

70



Eléments de façades endommagés et instable risquant de tomber : trumeaux et appuis en allèges. Certains morceaux sont manquants.

Eléments de façades endommagés et instable risquant de tomber : trumeaux et appuis en allèges. Certains morceaux sont manquants.

Eléments de façades endommagés et instable risquant de tomber : trumeaux et appuis en allèges. Certains morceaux sont manquants.

Eléments de façades endommagés et instable risquant de tomber : trumeaux et appuis en allèges. Certains morceaux sont manquants.

73



Joint de menuiseries pouvant contenir de l'amiante potentiellement endommagés par l'incident. Débris de l'incendie surchargeant les planchers. Menuiseries et vitres cassées menaçant de tomber. Cloisons et charpente endommagées par l'incendie menaçant de tomber. Allèges et façades endommagées induisant un risque de chute et de sécurité. Présence de fibres d'isolation et ou de couverture (toxicité potentielle)

Joint de menuiseries pouvant contenir de l'amiante potentiellement endommagés par l'incident. Débris de l'incendie surchargeant les planchers. Menuiseries et vitres cassées menaçant de tomber. Cloisons et charpente endommagées par l'incendie menaçant de tomber. Allèges et façades endommagées induisant un risque de chute...

74



Edicule, Conduit et antenne à proximité de la zone d'incendie, risque d'instabilité structurelle.

Edicule, Conduit et antenne à proximité de la zone d'incendie, risque d'instabilité structurelle.

Edicule, Conduit et antenne à proximité de la zone d'incendie, risque d'instabilité structurelle.

Edicule, Conduit et antenne à proximité de la zone d'incendie, risque d'instabilité structurelle.

120



Joint de menuiseries pouvant contenir de l'amiante potentiellement endommagés par l'incident.

Débris de l'incendie surchargeant les planchers.

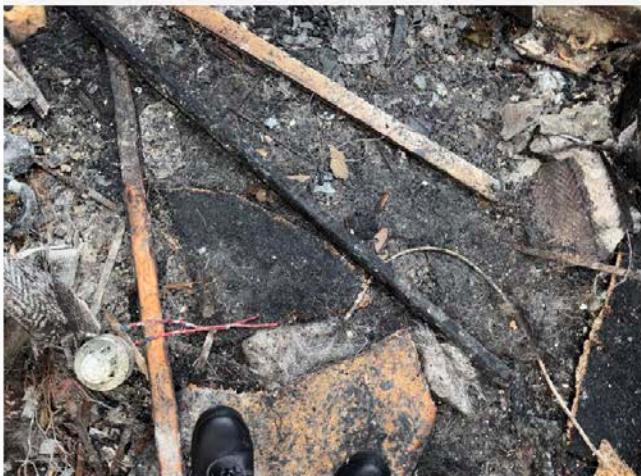
Menuiseries et vitres cassées menaçant de tomber. Cloisons et charpente endommagées par l'incendie menaçant de tomber. Allèges et façades endommagées induisant un risque de chute et de sécurité.

Joint de menuiseries pouvant contenir de l'amiante potentiellement endommagés par l'incident.

Débris de l'incendie surchargeant les planchers.

Menuiseries et vitres cassées menaçant de tomber. Cloisons et charpente endommagées par l'incendie menaçant de tomber. Allèges et façades endommagées induisant un risque de chute et de sécurité.

122



Présence de fibres et éléments pulvérulents en tout genre. Certains ouvrages anciens ayant brûler ont pu dégager des particules d'amiante ou des vapeurs ou cendres de plomb, entre autres éléments nocifs.

Présence de fibres et éléments pulvérulents en tout genre. Certains ouvrages anciens ayant brûler ont pu dégager des particules d'amiante ou des vapeurs ou cendres de plomb, entre autres éléments nocifs.

Présence de fibres et éléments pulvérulents en tout genre. Certains ouvrages anciens ayant brûler ont pu dégager des particules d'amiante ou des vapeurs ou cendres de plomb, entre autres éléments nocifs.

136



Faux plafonds partiellement effondrés et endommagés sous l'action de la descente de l'eau projeté par les pompiers. Eléments porteurs en acier fortement rouillés. Certains éléments brique maçonné formant voûte et constituant la sous-face des planchers montre des défauts de jointoiement.

Faux plafonds partiellement effondrés et endommagés sous l'action de la descente de l'eau projeté par les pompiers. Eléments porteurs en acier fortement rouillés. Certains éléments brique maçonné formant voûte et constituant la sous-face des planchers montre des défauts de jointoiement.

141



Faux plafonds partiellement effondrés et endommagés sous l'action de la descente de l'eau projeté par les pompiers. Eléments porteurs en acier fortement rouillés. Certains éléments brique maçonner formant voûte et constituant la sous-face des planchers montre des défauts de jointoiement.

Faux plafonds partiellement effondrés et endommagés sous l'action de la descente de l'eau projeté par les pompiers. Eléments porteurs en acier fortement rouillés. Certains éléments brique maçonner formant voûte et constituant la sous-face des planchers montre des défauts de jointoiement.

106



Structure en acier déformée sous l'action thermique notamment. Le réseau structurel est lourdement atteint. Stabilité des ouvrages verticaux et horizontaux compromise. L'exposition aux intempéries est un facteur complémentaire d'usure rapide et prématuée des ouvrages sinistrés et des ouvrages non sinistrés.

Structure en acier déformée sous l'action thermique notamment. Le réseau structurel est lourdement atteint. Stabilité des ouvrages verticaux et horizontaux compromise. L'exposition aux intempéries est un facteur complémentaire d'usure rapide et prématuée des ouvrages sinistrés et des ouvrages non sinistrés.

119



Charpente et couverture soufflés par le feu et endommagées. Stabilité compromise.

Présence d'éléments instables se décrochant.

Présence de fibres et éléments pulvérulents

Stabilité des verticaux compromise.

Réseaux verticaux endommagés

Charpente et couverture soufflés par le feu et endommagées. Stabilité compromise.

Présence d'éléments instables se décrochant.

Présence de fibres et éléments pulvérulents

Stabilité des verticaux compromise.

Réseaux verticaux endommagés

ETAT DES EXISTANTS

Envoyé en préfecture le 28/11/2025

Reçu en préfecture le 28/11/2025

Publié le

S2LO

ID : 092-219200466-20251126-A2025_75-AR

10



Eléments de bardage ayant subi un choc thermique, les fixations exposées peuvent casser en dessous des limites normales (coup de vent, effort métallique, etc.)

Menuiseries partiellement détruites et instables.

Présence d'éléments de bardage non fixés.

Eléments de bardage ayant subi un choc thermique, les fixations exposées peuvent casser en dessous des limites normales (coup de vent, effort métallique, etc.)

Menuiseries partiellement détruites et instables.

Présence d'éléments de bardage non fixés.

9



Eléments de bardage ayant subi un choc thermique, les fixations exposées peuvent casser en dessous des limites normales (coup de vent, effort métallique, etc.)

Menuiseries partiellement détruites et instables.

16



Eléments de bardage et chéneau endommagés par l'incendie

RISQUES INHERENTS A L'ETAT DES OUVRAGES

Nous considérons ici les principaux points de risques concernant la parcelle du E72:

Zone	Type Risque	Description du Risque	Origine	Urgence	Mesures Urgentes
Sous Sol	Ecrasement Enfissement	Effondrement des Faux Plafonds	Arrivées d'eau suite à l'action des pompiers et état général	Immédiate	Curage Total et évacuation en décharge agréée
Sous Sol	Ecrasement Enfissement	Effondrement des planchers mixtes acier/brique	Arrivées d'eau suite à l'action des pompiers et état général	Immédiate	Etudes de confortement et Etalement
RdC	Ecrasement Enfissement	Effondrement des Faux Plafonds	Arrivées d'eau suite à l'action des pompiers et état général	Immédiate	Curage Total et évacuation en décharge agréée
RdC	Ecrasement Enfissement	Effondrement des planchers mixtes acier/bois/maçonnerie	Arrivées d'eau suite à l'action des pompiers et état général	Immédiate	Etudes de confortement et Etalement
R+1	Ecrasement Enfissement	Effondrement des Faux Plafonds	Arrivées d'eau suite à l'action des pompiers, choc thermique et état général	Immédiate	Curage Total et évacuation en décharge agréée
R+1	Ecrasement Enfissement	Effondrement des planchers mixtes acier/bois/maçonnerie	Arrivées d'eau suite à l'action des pompiers, choc thermique et état général	Immédiate	Etudes de confortement et Etalement
R+2	Ecrasement Enfissement	Effondrement des Faux Plafonds	Arrivées d'eau suite à l'action des pompiers, choc thermique et état général	Immédiate	Curage Total et évacuation en décharge agréée
R+2	Ecrasement Enfissement	Effondrement de la charpente et de la couverture	Arrivées d'eau suite à l'action des pompiers, choc thermique et état général	Immédiate	Etudes de confortement et Etalement
R+1	Chute	Allèges et façades endommagées ne protégeant pas des chutes	Arrivées d'eau suite à l'action des pompiers, choc thermique et état général	Immédiate	Etudes de confortement et Consolidation
R+2	Chute	Allèges et façades endommagées ne protégeant pas des chutes	Arrivées d'eau suite à l'action des pompiers, choc thermique et état général	Immédiate	Etudes de confortement et Consolidation
Tous niveaux	Départ Feu Risque Abrasif	Présence de charge végétale et combustible	Présence d'amas de matériaux et matériels, chimiques, organiques et autres	Immédiate	Fermeture Fluides, Curage Total et évacuation en décharge agréée
Tous niveaux	Ecrasement Coup,Coupure	Présence d'éléments instables en Façade et en Toiture	Etat Général ou Choc Thermique	Immédiate	Protection anti chute, confortement ou évacuation.
Tous niveaux	Ecrasement Coup,Coupure	Présence de vitres cassées	Choc Thermique ou Etat Général ou action des services de secours	Immédiate	Curage Total et évacuation en décharge agréée
Tous niveaux	Ecrasement Coup,Coupure	Instabilité des éléments de couverture et de bardage	Choc Thermique ou Etat Général ou action des services de secours	Immédiate	Protection anti chute, confortement ou évacuation.
Tous niveaux	Sanitaire	Présence de produits dangereux (plomb, amiante, fibres, etc.)	Choc Thermique ou Etat Général ou action des services de secours	Immédiate	Investigations complémentaires et actions adaptées.
Tous niveaux	Sanitaire	Développement de Nuisibles	Etat Général et ouverture apparues	Potentiellement Immédiate	Investigations complémentaires et actions adaptées.

PLUIE :

L'action de la pluie couplée au froid intense de la saison hivernale est une action de dégradation continue.

=> La mise en place d'un parapluie en toiture et le bâchage des fenêtres devront être étudiés en fonction des solutions de confortement mises en oeuvre: si celles-ci prévoient un appuis sur les ouvrages existants alors la mise en place de ces protections devra être considérée afin d'éviter toute évolution des ouvrages.

Risques Cachés :

- L'action du feu (choc Thermique) et de l'eau (directe ou indirecte) entraînent des risques cachés sur des ouvrages qui en apparence sont stables. Les qualités de ces ouvrages peuvent ainsi subir une variation impromptue entraînant leur détachement ou leur ruine :
 - Dégénération des porteurs des faux plafonds,
 - Dégénération des ouvrages en acier et en bois,
 - Dégénération des attaches des bardages et de la Couverture

=> C'est pourquoi il est prescrit un curage de ces ouvrages sauf à obtenir confirmation de leur stabilité par une étude détaillée.

IMPLICATIONS POUR LES OCCUPANTS ET



A l'issue de la visite du bâtiment sis 164 boulevard Gabriel Péri, l'état du bâtiment fait ressortir de nombreux risques issus des évènements et faits suivants:

- Vétusté des ouvrages et état dégradé préexistant des ouvrages (avant incendie)
- Action directe des flammes ayant dégradé les ouvrages par combustion,
- Action par choc thermique sur les ouvrages : la chaleur a impacté et dégradé les ouvrages,
- Action mécanique de l'eau qui par son poids et sa circulation a contribué à la dégradation des ouvrages,
- Action de l'humidité qui altère et dégrade les matériaux
- Présence possible voire probable de plomb et/ou d'amiante sensibles à la chaleur et aux effets mécaniques.

Les risques énoncés dans le tableau ci-avant sont pour la plupart de nature grave et imminente:

- **La gravité pouvant atteindre la mort, l'amputation ou la contamination sévère des personnes,**
- **La gravité pouvant atteindre la ruine totale ou partielle des ouvrages,**
- **Le caractère imminent étant défini par la présence d'éléments d'ouvrage en équilibre instable,**
- **Le caractère imminent étant renforcé par la présence de sources actives de surincident.**

Dans ces conditions il convient de mettre en oeuvre des mesures visant à :

- **Auditer les risques sanitaires et les quantifier si possible avant toute intervention (notamment en présence de risques plomb et amiante),**
- **Etablir un périmètre de sécurité pertinent et adapté,**
- **Procéder à toute intervention limitant et si possible éteignant les risques sanitaires,**
- **Interdire les accès non habilités,**
- **Interdire toute activité ou habitation sur les lieux,**
- **Consolider les structures en procédant en parallèle au curage des éléments instables et des éléments dangereux ou pouvant entraîner de nouveaux incidents (éléments organiques, volatiles, dangereux, etc.)**
- **Consolider les façades et/ou mettre en oeuvre des mesures de protection contre la chute de hauteur,**
- **Eviter la ruine de l'ouvrage ou des parties de l'ouvrage,**
- **Sécuriser les circulations extérieures en fixant, déposant ou retenant l'ensemble des éléments instables en toiture et en façades,**
- **Eviter tout risque supplémentaire en arrêtant les approvisionnements en fluides du bâtiment.**

=> Eu égard l'état de danger du bâtiment il y a lieu :

- **D'interdire d'habiter et d'utiliser les lieux jusqu'à la consolidation et reconstruction totale de l'ensemble des ouvrages constitutifs et l'annulation/extinction de l'ensemble des risques décrits dans le présent rapport.**
- **D'interdire d'accéder avant la réalisation de toutes les mesures visant à l'annulation/extinction des risques décrits dans le présent rapport et la validation des mesures prises par des organismes agréés. Dans tous les cas l'accès aux lieux sera seulement à titre exceptionnel, accompagné par les services pertinents afin d'éviter tout incident. Les personnes seront équipées des EPI adaptées et ne pourront rester qu'un temps raisonnablement court. Les zones instables ou dangereuses ne pourront pas être visitées.**

=> Eu égard le passif des lieux qui a connu des exploitations "alternatives" il sera également conseillé de mettre en place des mesures renforcées évitant toute surexposition et démultiplication des risques :

- **Renforcement contre la pénétration dans les lieux au droit de tous les passages et possibles entrées dans le site,**
- **Demande auprès des concessionnaires de procéder à une coupure technique de l'ensemble des fluides à l'extérieur des bâtiments.**
- **Eu égard l'état non entretenu et présentant un état d'oxydation avancé des canalisations de Gaz en amont et en aval, il sera pertinent de déposer dans la mesure du possible l'ensemble des ouvrages du fournisseur de Gaz présents sur le site et procéder au rebouchage des conduites sur le domaine public.**

RISQUES EXPORTES VERS LES PARCELLES ENVIRONNANTES

Envoyé en préfecture le 28/11/2025

Reçu en préfecture le 28/11/2025

Publié le 28/11/2025

ID : 092-219200466-20251126-A2025_75-AR

S2O

Zone	Type Risque	Description du Risque	Origine	Urgence	Mesures Urgentes
E71	Ecrasement Enfissement	Effondrement des Ouvrages Structurels	Choc Thermique ou Etat Général ou action des services de secours et de l'eau	Immédiate	Etudes de confortement et Etalement
E73	Ecrasement Enfissement	Effondrement des Ouvrages Structurels	Choc Thermique ou Etat Général ou action des services de secours et de l'eau	Immédiate	Etudes de confortement et Etalement
Voirie	Ecrasement Enfissement	Effondrement des Ouvrages Structurels	Choc Thermique ou Etat Général ou action des services de secours et de l'eau	Immédiate	Etudes de confortement et Etalement
E71	Ecrasement Coup,Coupure	Présence d'éléments instables en Façade et en toiture	Etat Général ou Choc Thermique ou action de l'eau	Immédiate	Protection anti chute, confortement ou évacuation.
E73	Ecrasement Coup,Coupure	Présence d'éléments instables en Façade et en toiture	Etat Général ou Choc Thermique ou action de l'eau	Immédiate	Protection anti chute, confortement ou évacuation.
Voirie	Ecrasement Coup,Coupure	Présence d'éléments instables en Façade et en toiture	Etat Général ou Choc Thermique ou action de l'eau	Immédiate	Protection anti chute, confortement ou évacuation.
E71	Ecrasement Coup,Coupure	Présence de vitres cassées	Choc Thermique ou Etat Général ou action des services de secours	Immédiate	Curage Total et évacuation en décharge agréée
E73	Ecrasement Coup,Coupure	Présence de vitres cassées	Choc Thermique ou Etat Général ou action des services de secours	Immédiate	Curage Total et évacuation en décharge agréée
Voirie	Ecrasement Coup,Coupure	Présence de vitres cassées	Choc Thermique ou Etat Général ou action des services de secours	Immédiate	Curage Total et évacuation en décharge agréée
E71	Ecrasement Coup,Coupure	Instabilité des éléments de couverture et de bardage	Choc Thermique ou Etat Général ou action des services de secours	Immédiate	Protection anti chute, confortement ou évacuation.
E73	Ecrasement Coup,Coupure	Instabilité des éléments de couverture et de bardage	Choc Thermique ou Etat Général ou action des services de secours	Immédiate	Protection anti chute, confortement ou évacuation.
Voirie	Ecrasement Coup,Coupure	Instabilité des éléments de couverture et de bardage	Choc Thermique ou Etat Général ou action des services de secours	Immédiate	Protection anti chute, confortement ou évacuation.
Autres	Ecrasement Coup,Coupure	Instabilité des éléments de couverture et de bardage	Choc Thermique ou Etat Général ou action des services de secours	Immédiate	Protection anti chute, confortement ou évacuation.
E71	Sanitaire	Présence de produits dangereux (plomb, amiante, fibres, etc.)	Choc Thermique ou Etat Général ou action des services de secours	Immédiate	Investigations complémentaires et actions adaptées.
E73	Sanitaire	Présence de produits dangereux (plomb, amiante, fibres, etc.)	Choc Thermique ou Etat Général ou action des services de secours	Immédiate	Investigations complémentaires et actions adaptées.
Voirie	Sanitaire	Présence de produits dangereux (plomb, amiante, fibres, etc.)	Choc Thermique ou Etat Général ou action des services de secours	Immédiate	Investigations complémentaires et actions adaptées.
Autres	Sanitaire	Présence de produits dangereux (plomb, amiante, fibres, etc.)	Choc Thermique ou Etat Général ou action des services de secours	Immédiate	Investigations complémentaires et actions adaptées.
E71	Sanitaire	Développement de Nuisibles	Etat Général et ouverture apparues	Potentiellement Immédiate	Investigations complémentaires et actions adaptées.
E73	Sanitaire	Développement de Nuisibles	Etat Général et ouverture apparues	Potentiellement Immédiate	Investigations complémentaires et actions adaptées.
Voirie	Sanitaire	Développement de Nuisibles	Etat Général et ouverture apparues	Potentiellement Immédiate	Investigations complémentaires et actions adaptées.
Autres	Sanitaire	Développement de Nuisibles	Etat Général et ouverture apparues	Potentiellement Immédiate	Investigations complémentaires et actions adaptées.

Mesures d'urgence afin de limiter les risques d'écrasement :

Dans un délai inférieur à 48 heures :

- Procéder à la fermeture efficace de l'ensemble des entrées et fenêtres accessibles du bâtiment afin de limiter les accès aux seules personnes autorisées,
- Procéder à la fermeture du trottoir au droit de la parcelle E72,
- Supprimer les places de stationnement au pied de la parcelle E72,
- Déplacer la machine et la signalétique concernant le stationnement payant,
- Protéger les regards situés dans le trottoir au pied de la parcelle E72,
- Etablir l'information pertinente des piétons et véhicules,
- Procéder au curage des éléments de carrelage instables ou décollés en façade principale,
- Procéder à la fermeture des accès piétons à l'intérieur de la parcelle E73 donnant sur E72,
- Procéder à la mise en place de l'information pertinente au droit des parcelles E72 et E73 concernant les situations décrites dans le rapport.,
- Interdire l'accès en toiture au droit de la parcelle E71,

Mesures d'urgence afin de préserver la structure du bâtiment 164 :

Dans un délai inférieur à 2 semaines :

- Réaliser les études de confortement par une entreprise spécialisée ou un BET spécialisé,
- Après avoir reçu l'analyse de risque des spécialistes plomb et amiante et adaptant l'intervention aux préconisations issues de cette première analyse,
- Après avoir reçu l'analyse de risque des spécialistes en risques sanitaires et adaptant l'intervention aux préconisations issues de cette première analyse,
- Procéder à la mise en place de plaques adaptées au droit des trous des planchers,
- Consolider les allèges et façades ou mettre en place des Garde Corps adaptés dans les étages,
- Procéder au curage et à l'évacuation en décharge agréée de l'ensemble des éléments présents dans les étages,
- Procéder au curage de l'ensemble des faux plafonds,
- Procéder au curage des cloisonnements gênant les mises en oeuvre des étalements et confortements,
- Réaliser la mise en oeuvre d'un étalement depuis le Plancher Bas du Sous Sol jusqu'aux différents points culminants du bâtiment afin de stabiliser l'ensemble des planchers et structures,
- Mettre en oeuvre des systèmes de tirants-poussant ou liernes stabilisant les façades et ouvrages verticaux. A défaut purger les éléments instables.
- Si nécessaire réaliser la mise hors d'eau de l'ensemble

Mesures d'urgence afin d'évacuer les éléments tranchants ou coupants:

Dans un délai inférieur à 2 semaines :

- Après avoir reçu l'analyse de risque des spécialistes plomb et amiante et adaptant l'intervention aux préconisations issues de cette première analyse,
- Après avoir reçu l'analyse de risque des spécialistes en risques sanitaires et adaptant l'intervention aux préconisations issues de cette première analyse,
- Procéder au curage et à l'évacuation en décharge agréée de l'ensemble des éléments vitrés cassés ou instables,
- Procéder à l'enlèvement de l'ensemble des éléments de bardage métallique en Façade sud et Pignons.

PRECONISATIONS

Mesures d'urgence afin de limiter les risques sanitaires :

Dans un délai inférieur à 48 heures :

- Mandater un Bureau d'Etudes spécialisé dans les risques Amiante et Plomb,
- Mandater un Service spécialisé dans les risques Sanitaires (nuisibles, seringues, etc.),
- Réaliser les audits pertinents afin d'évaluer tous les risques ainsi que les mesures conservatoires pertinentes afin que les autres intervenants puissent intervenir en sécurité,
- Etablir des Investigations suivant des cercles concentriques dont le premier cercle comprendra les parcelles E71, E72 et E73. Les cercles iront en grandissant si la présence de pollutions ou autres risques sanitaires est validé dans le cercle immédiatement intérieur,

Dans un délai à définir avec les spécialistes mais ne devant pas dépasser les durées préceptives et légales face aux risques sanitaires exportés :

- Réaliser les mesures de décontamination adaptées afin d'éteindre tout risque sanitaire présent sur le site, exporté sur les parcelles environnantes, ou impactant les intervenants devant intervenir par la suite.

Mesures d'urgence afin de limiter les risques Gaz, Eau et Electrique :

(Les antécédents de squat de l'immeuble induisent des mesures complémentaires)

Dans un délai inférieur à 48 heures :

- Contacter les concessionnaires,
- Réaliser la coupure effective de tous les fluides en dehors du bâtiment,
- Procéder si possible à la mise en place de systèmes empêchant les remises en service des fluides, y compris le rebouche des alimentations et la dépose des compteurs. Ce point est particulièrement pertinent eu égard le risque de SQUAT et l'état très détérioré et non certifié des installations intérieures.

Dans un délai inférieur à 4 semaines :

- Faire établir un diagnostic des installations d'Eau, de Gaz et d'Electricité par les services compétents ou un bureau de contrôle spécialisé. Faire dresser les conclusions opportunes quant à leur conformité qui seront adressées aux concessionnaires.

Mesures d'urgence afin de limiter les risques Feu :

Dans un délai inférieur à 2 semaines :

- Après avoir reçu l'analyse de risque des spécialistes plomb et amiante et adaptant l'intervention aux préconisations issues de cette première analyse,
- Après avoir reçu l'analyse de risque des spécialistes en risques sanitaires et adaptant l'intervention aux préconisations issues de cette première analyse,
- Procéder au curage et à l'évacuation en décharge agréée de l'ensemble des éléments à risque présents dans les étages, les toitures et le sous-sol.
- Evacuer également les végétaux et tout élément organique non structurel.
- Evacuer en décharge agréer tous les liquides et Eléments combustibles en décharge agréée.

Mesures d'urgence afin de limiter les risques lié au décrochage ou envolement d'ouvrages ou morceaux d'ouvrages :

Dans un délai inférieur à 2 semaines :

- Après avoir reçu l'analyse de risque des spécialistes plomb et amiante et adaptant l'intervention aux préconisations issues de cette première analyse,
- Après avoir reçu l'analyse de risque des spécialistes en risques sanitaires et adaptant l'intervention aux préconisations issues de cette première analyse,
- Procéder au curage et à l'évacuation en décharge agréée de l'ensemble des éléments vitrés cassés ou instables,
- Procéder à l'enlèvement de l'ensemble des éléments de couverture instables,
- Procéder à l'enlèvement de l'ensemble des éléments de serrurerie et métallerie instables,
- Procéder à l'enlèvement de l'ensemble des éléments de clôture en toiture,
- Procéder à l'enlèvement de l'ensemble des éléments de fumisterie (cheminées) en toiture,
- Procéder à l'enlèvement de l'ensemble des éléments d'antenne en toiture ou façade,
- Procéder plus généralement au contrôle de tous les éléments exposés au vent et procéder à l'enlèvement de tous les éléments instables,
- Evacuer l'ensemble des ouvrages déposés en décharge adaptée.

Mesures d'urgence afin de limiter les risques lié au décrochage d'éléments en Façade :

Dans un délai inférieur à 2 semaines :

- Mandater un Bureau d'Etudes et/ou un prestataire spécialisé dans la mise sous protection des façades,
- Après avoir reçu l'analyse de risque des spécialistes plomb et amiante et adaptant l'intervention aux préconisations issues de cette première analyse,
- Après avoir reçu l'analyse de risque des spécialistes en risques sanitaires et adaptant l'intervention aux préconisations issues de cette première analyse,
- Adapter si possible l'ensemble des ouvrages mis en oeuvre aux travaux dans ce paragraphe afin de faciliter les travaux et investigations en cours ou à venir.
- Procéder au curage et à l'évacuation en décharge agréée de l'ensemble des éléments saillants rapportés au droit des façades (antennes, panneaux, conduites, auvents et autres) non structurels et non patrimoniaux,
- Déposer les carrelages rapportés en façades sur la peinture,
- Mettre en place sur toutes les façades des filets de protection dûment accrochés aux éléments structurels,
- Mettre en place un deuxième filet global au droit des façades enduites ou maçonneries de type antipoussières afin de retenir les éléments issus de la dégradation des revêtements.

Mesures d'urgence afin de traiter les sujets exportés chez les avoisinants :

Dans un délai inférieur à 2 semaines :

- Mandater un Bureau d'Etudes et/ou un prestataire spécialisé dans la protection des façades,
- Après avoir reçu l'analyse de risque des spécialistes plomb et amiante et adaptant l'intervention aux préconisations issues de cette première analyse,
- Procéder au nettoyage de la terrasse du 162 et du 166. Procéder au nettoyage des cours du 166.
- Expertiser par un BET spécialisé dans les façades les dommages exportés sur le bardage et couvertines du 166. Procéder aux mesures correctives pertinentes afin d'éviter la chute d'éléments.

1° - se rendre sur les lieux et examiner l'état de danger des immeubles à Malakoff (92240), parcelle cadastrée E 72 ;

=> Réponse : l'état de l'immeuble situé au 164 boulevard Gabriel Péri a été décrit dans le présent rapport et ses annexes.

2° - décrire les désordres observés et émettre un avis sur les risques qu'ils présentent pour la sécurité, y compris celle des occupants et du voisinage ;

=> Réponse : Les désordres observés sont décrits dans la section ETAT DES EXISTANTS du présent rapport
Les risques sont décrits dans les sections :

- RISQUES INHERENTS A L'ETAT DES OUVRAGES
- RISQUES EXPORTES VERS LES PARCELLES ENVIRONNANTES

3° - proposer des mesures de nature à mettre fin au danger que présentent les bâtiments pour la sécurité des occupants ou des tiers ;

=> Réponse : Les mesures de nature à mettre fin au danger que présente le bâtiment pour la sécurité des occupants et des tiers sont décrites dans le volet PRECONISATIONS du présent rapport

4° - dire si les bâtiments en cause présentent un danger imminent ou manifeste en motivant cette appréciation ;

Réponse : Nous avons expliqué au IMPLICATIONS POUR LES HABITANTS ET LES ACTIVITES que les désordres constatés créent des situations de danger grave et imminent. Les risques sont de nature grave et pouvant porter à l'intégrité des personnes et des ouvrages notamment : Effondrement, Ecrasement, Coups, Chutes, Risque sanitaire, Nouveaux départ de Feu par accumulation de matériaux organiques ou chimiques, Installations techniques défaillantes.

5° - s'ils présentent un tel danger, dresser constat de leur état et de celui des immeubles mitoyens susceptibles d'être affectés et proposer les mesures provisoires indispensables pour mettre fin à l'imminence ou au caractère manifeste du danger ;

=> Réponse : l'état de l'immeuble situé au 164 boulevard Gabriel Péri a été décrit dans le présent rapport et ses annexes. Les immeubles situés dans les parcelles avoisinantes n'ont pu faire l'objet que d'un constat des façades également décrit dans le présent rapport et ses annexes et dans la section ETAT DES MITOYES ET DES AVOISINANTS.

6° - dire s'il y a lieu d'interdire d'habiter, d'utiliser, ou d'accéder aux lieux, à titre temporaire ou définitif.

=> Réponse : eu égard l'état de danger du bâtiment il y a lieu :

- D'interdire d'habiter et d'utiliser les lieux jusqu'à la consolidation et reconstruction totale de l'ensemble des ouvrages constitutifs et l'annulation/extinction de l'ensemble des risques décrits dans le présent rapport.
- D'interdire d'accéder avant la réalisation de toutes les mesures visant à l'annulation/extinction des risques décrits dans le présent rapport et la validation des mesures prises par des organismes agréés. Dans tous les cas l'accès aux lieux sera seulement à titre exceptionnel, accompagné par les services pertinents afin d'éviter tout incident. Les personnes seront équipées des EPI adaptées et ne pourront rester qu'un temps raisonnablement court. Les zones instables ou dangereuses ne pourront pas être visitées.

Monsieur l'Expert confirme que :

- L'immeuble situé au 164 boulevard Gabriel Péri présente de graves désordres,
- Représentant une situation de danger grave et imminent pour la sécurité, les occupants et les tiers,
- Des mesures de sécurisation sont à mettre en oeuvre de façon urgente
- Il y a lieu d'interdire d'y habiter et d'utiliser ce bâtiment en l'état,
- L'accès au bâtiment ne pourra être autorisé à titre exceptionnel et surveillé qu'après réception des travaux de confortement et l'annulation/extinction de l'ensemble des risques.

Les bâtiments avoisinants ont fait l'objet d'un reportage photographique des extérieurs et montrent :

- Un état d'usure normal en ce qui concerne les bâtiments sis au 166 bd. Gabriel Péri,
- Un état entretenu et soigné en ce qui concerne la maison individuelle sis au 162 bd. Gabriel Péri.
- Les toitures et les circulations mitoyennes sont jonchés de détritus issus de l'incident au 164,
- Une partie de la façade et de la couverture du 166 a été impacté par l'incendie et l'eau projetée.

Ces bâtiments, et les espaces publics attenants sont directement concernés par les risques décrits dans notre rapport.

Eu égard l'existence d'un risque sanitaire par diffusion de fibres ou polluants volatiles comme l'amiante et le plomb, il conviendra de :

- Réaliser un audit préalable à toute autre intervention par un organisme certifié et habilité afin de quantifier, concrétiser, circonscrire et adapter les mesures de protection ce risques avant toute autre intervention,
- Vérifier les limites géographiques de l'éventuelle pollution et déterminer les tiers affectés de façon précise si il y a lieu,
- Informer des résultats des audits et investigations spécifiques l'ensemble des parties, le Tribunal, M. l'Expert et autant que possible toute association ou personne ayant accédé dans les lieux depuis la nuit du 12 au 13 novembre 2025,
- Annuler/Eteindre le risque sanitaire si possible avant toute autre intervention ou faire faire les travaux de confortement et les mesures correctives par des entreprises habilitées à travailler dans des milieux contaminés.

L'ensemble des annexes font partie intégrante du présent Rapport.

Les annexes 2.X (lettres aux parties), ainsi que les annexes 5.1 (Rapport Photographique) détaillent l'ensemble des points énoncés dans le présent Rapport.

Le présent rapport d'expertise est rédigé sincèrement et de bonne foi, certifiant avoir personnellement accompli les réunion, les convocations, les analyses qui y sont présentés et la rédaction du présent rapport qui en découle.

Ayant accompli notre mission d'expertise avec conscience, objectivité, impartialité et diligence.

Ainsi fait, clos (29 pages) et signé en notre cabinet :

A13 - AMG

6 Rue Agrippa d'Aubigné - 75004 Paris

Le 21 novembre 2025


Ander MABE GOMEZ