

# Ville de Malakoff



## **ARRETE MUNICIPAL A2025\_31**

Direction : **Service Hygiène**

**OBJET** : Exercice des pouvoirs de police générale pour la prescription de mesures d'urgence concernant le bâti situé 37 rue André Sabatier à Malakoff (92240) - Section Cadastre n° U 179

**Madame la Maire de Malakoff,**

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment les articles L.2131-1, L.2212-1, L.2212-2 et L.2212-4 ;

**Vu** le signalement formulé par Monsieur Grégori CHOMEL, résident au 29 rue André Sabatier, concernant l'inclinaison du mur pignon sud et l'effondrement d'une partie de la toiture du bien situé 37 rue André Sabatier à Malakoff, section cadastrale U 179 ;

**Vu** le constat dressé par Monsieur André SCHWARZ, Inspecteur de Santé Environnementale pour la Ville de Malakoff, en date du 09/02/2024 ;

**Vu** le rapport établi par la Société BOST Diagnostics Structures, en date du 18/03/2024 ;

**Vu** l'arrêté municipal n°A2024\_10 du 22/03/2024 relatif à la prescription de mesures d'extrêmes urgence sur le bâti du 37 rue André Sabatier à Malakoff ;

**Vu** le constat de carence dressé par Monsieur André SCHWARZ, Inspecteur de Santé Environnementale pour la Ville de Malakoff, en date du 21/05/2025 ;

**Considérant** que la Commune de Malakoff est propriétaire du bien sis 37 rue André Sabatier, Section Cadastre U 179, constituant une parcelle d'environ 110 m<sup>2</sup> sur laquelle sont édifiés un box et un local constituant un seul bâti ;

**Considérant** le risque d'effondrement de tout ou partie du bâti sur les propriétés voisines et les voiries le bordant ;

**Considérant** les dommages humains et matériels que cet effondrement est susceptible de produire ;

**Considérant** que le rapport de la Société BOST Diagnostics Structures préconise la déconstruction du bâti « dans les meilleurs délais » ;

**Considérant** que ce même rapport souligne les risques de vibration et d'effondrement de la façade ainsi que la difficulté technique et financière d'une solution consistant à mettre en œuvre un renfort provisoire ;

**Considérant** ainsi qu'il y a lieu de faire cesser le danger en ordonnant la démolition du bâti ;

**Considérant** que l'arrêté municipal n°A2024\_10 du 22/03/2024 relatif à la prescription de mesures d'extrêmes urgence sur le bâti du 37 rue André Sabatier à Malakoff, n'a pas été suivi d'effets dans des délais raisonnables ;

**ARRÊTE,**

**Article 1** : Le présent arrêté abroge l'arrêté municipal n°A2024\_10 du 22/03/2024 relatif à la prescription de mesures d'extrêmes urgence sur le bâti du 37 rue André Sabatier à Malakoff.

**Article 2** : La démolition de la totalité du bâti sis 37 Malakoff (92240) et cadastré U 179, doit être réalisée par la Commune de Malakoff, propriétaire du bien, ou toute personne mandatée par elle à cet effet dans un délai de 31 Jours à compter de la notification du présent arrêté.

**Article 3** : Le présent arrêté sera publié électroniquement, inscrit au registre des arrêtés, notifié à la Commune de Malakoff et sera affiché sur la façade de l'immeuble ainsi qu'à la mairie de Malakoff.

**Article 4** : Le présent arrêté est transmis au Préfet du département des Hauts-de-Seine.

Fait à Malakoff, le 06 juin 2025

La Maire,

Jacqueline BELHOMME

\*La Maire,

- Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.
- Informe que le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Cergy-Pontoise dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

**Ville de Malakoff (Hauts-de-Seine)**  
DIRECTION du DÉVELOPPEMENT URBAIN

**CONSTAT DU 09/02/2024**  
*Bâtisse à l'abandon sis 37 rue André Sabatier à Malakoff*

**OBJET** : Terrain et bâtiment, sis 37 rue André Sabatier, appartenant à la Ville de Malakoff dans le cadre d'une opération immobilière dont le PC accordé n° 092 046 21 01729 a fait l'objet d'un recours.

**PLAIGNANT** : Monsieur Grégori CHOMEL (voisin habitant au 39 rue André Sabatier).  
À noter que seuls les terrains sont mitoyens, pas les constructions.

**DÉROULÉ DU CONSTAT :**

Suite à signalement téléphonique de ce jour par le voisin, Monsieur CHOMEL, je me suis rendu à l'adresse citée en objet.

Au droit de la propriété, je constate la présence d'un portail cadenassé et une grille « piétons » fermée.

Je constate que la quasi-totalité du toit de la bâtisse est recouvert de végétation.

Je remarque à l'intérieur de la propriété, la présence de huit containers à ordures ménagères, dont cinq sont neufs et réservés aux déchets alimentaires (cf. obligation de tri depuis le 01/01/2024).

Le terrain est encadré à sa gauche par l'impasse André Sabatier et à sa droite par le pavillon du plaignant, Monsieur CHOMEL, dont la bâtisse est en limite de propriété.

En empruntant l'impasse Sabatier, je constate immédiatement à droite la présence d'un passage (largeur approximative d'un portail « piéton ») permettant de pénétrer sur le terrain sans le moindre obstacle.

Étant commissionné par le Maire de Malakoff et le terrain appartenant actuellement à la Ville de Malakoff, sans besoin d'avertissement, je pénètre sur celui-ci.

Me positionnant à l'angle de la façade avant (porte de garage) et du pignon droit de la bâtisse, à l'aplomb d'un passage permettant de se rendre vers la façade arrière, je constate que sur une bonne moitié de sa longueur, le mur pignon penche dangereusement vers la propriété voisine.

Puis, je me rends dans le fond de la parcelle où je constate au droit de la porte d'entrée de la bâtisse, un tas de détritrus.

Enfin, sans que je ne sois en mesure d'en faire le constat ce jour, le plaignant m'indique au téléphone que depuis chez lui, on aperçoit l'effondrement partiel du toit de la bâtisse.

**En conclusion, il apparaît urgent de :**

- sécuriser le mur pignon droit de la bâtisse afin de prévenir toute chute de cela et vers la propriété voisine,
- mettre en place (côté impasse) un dispositif empêchant toute intrusion sur la parcelle, ou empêchant à minima toute circulation le long du mur pignon droit.

Pour la Direction du Développement Urbain  
de la Ville de Malakoff,  
l'Inspecteur de Santé Environnementale

**A. SCHWARZ**

En annexes, 8 photos :

*Copie d'écran Google Street View (août 2022)*



*Vue dos à la rue André Sabatier*



Vue depuis le fond de la parcelle, en regardant vers la rue André Sabatier



*Vue depuis l'impasse André Sabatier*



*(depuis la parcelle)*

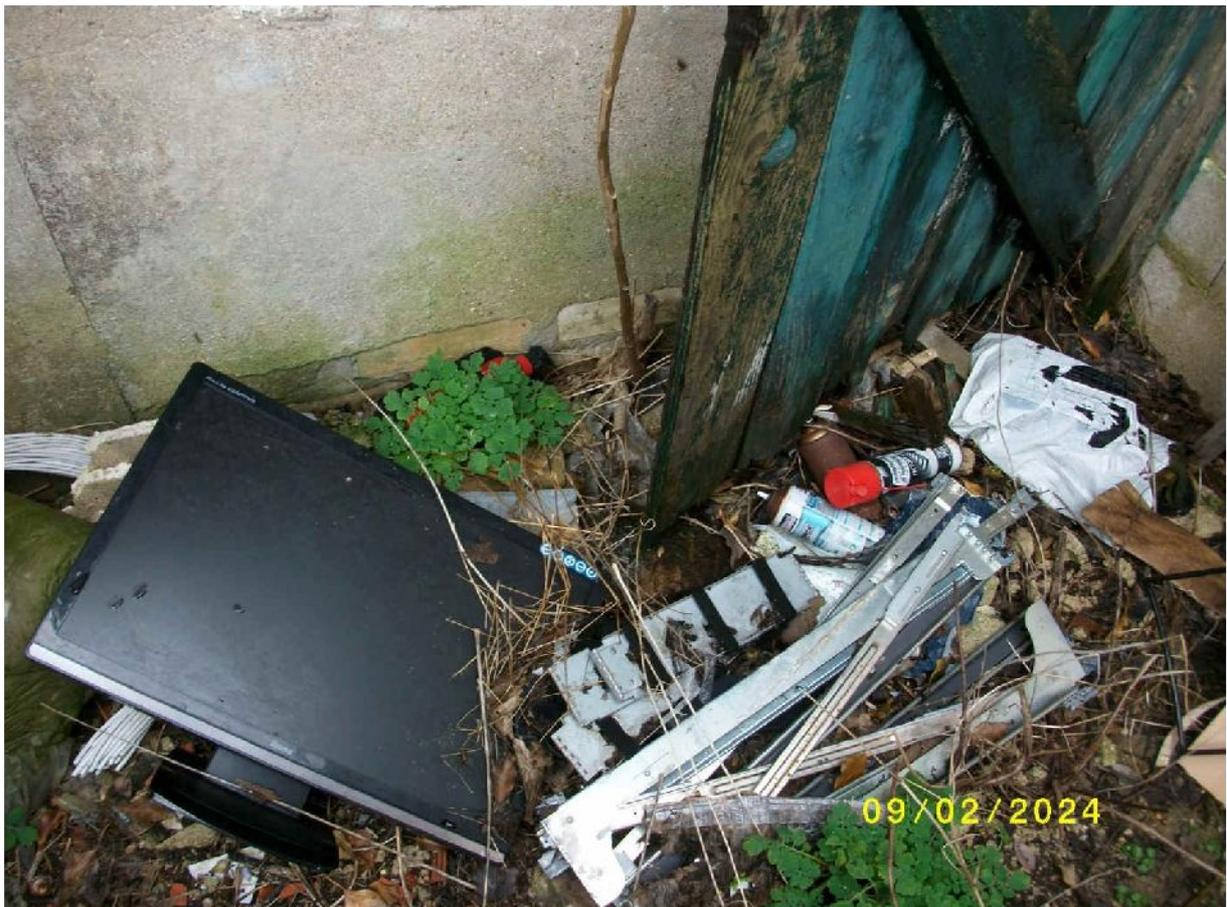
*À gauche, rue André Sabatier – À droite impasse André Sabatier*



*Vue depuis le fond de la parcelle*



*Au fond de la parcelle*



Envoyé en préfecture le 10/06/2025

Reçu en préfecture le 11/06/2025

Publié le

ID : 092-219200466-20250606-A2025\_31-AR

S<sup>2</sup>LOW

**BOST**  
diagnostics  
structures

+

RAPPORT 2324A-284



Client : Ville de Malakoff

Site : Maison au 37 rue André Sabatier à Malakoff (92)

Mission : Avis technique suite à constatation de désordres

+

Phase DIAG

**+** Saint-Etienne (siège social)  
1997 rue Jean Rostand  
42350 La Talaudière  
Tél. : 04 77 43 01 90

**+** Paris  
142 rue de Picpus  
75012 Paris  
Tél. : 01 85 73 16 82

**+** Avignon  
3 rue Rigoberta Menchú  
84000 Avignon  
Tél. : 04 90 14 92 84

**+** Rennes  
20 Rue Louis Blériot  
35170 Bruz  
Tél. : 02 23 45 06 80



### SUIVI DES INDICES

Indice	Date	Modification(s)	Rédaction	Validation
-	18/03/2024	1 <sup>ère</sup> diffusion	J.KHERBOUCHE	A.GAJEK

### ANNEXE(S)

Sans objet

### DESTINATAIRE(S)

André SCHWARZ ([caschwarz@ville-malakoff.fr](mailto:caschwarz@ville-malakoff.fr))

Louis SOUCHIERE ([lsouchiere@ville-malakoff.fr](mailto:lsouchiere@ville-malakoff.fr))



## SOMMAIRE

I -	PRINCIPES GENERAUX DE LA MISSION.....	4
I.1 -	Objet.....	4
I.2 -	Limites de la mission.....	4
I.3 -	Date d'intervention sur site.....	4
I.4 -	Documentation à disposition .....	4
I.5 -	Conditions contractuelles.....	4
II -	PRESENTATION DU SITE .....	5
III -	CONTEXTE DE LA MISSION .....	6
IV -	RECONNAISSANCE DU PRINCIPE CONSTRUCTIF .....	7
V -	EXAMEN VISUEL.....	9
VI -	CONCLUSION.....	17



## I - PRINCIPES GENERAUX DE LA MISSION

### I.1 - OBJET

Suite à une constatation de désordres au niveau d'une maison située au 37 rue André Sabatier à Malakoff (92), le maître d'ouvrage Ville de Malakoff a missionné le bureau d'études BOST Diagnostics Structures afin de procéder à un diagnostic structurel.

### I.2 - LIMITES DE LA MISSION

L'examen visuel a été réalisé de manière non exhaustive sur les parties visibles de l'ouvrage. Cette inspection, réalisée à l'œil nu depuis le sol, a pour objectif d'apprécier de l'état de conservation général de l'ouvrage et de reconnaître les éventuels désordres pouvant affecter la solidité et/ou la stabilité des éléments de structure. La responsabilité du BET ne peut être engagée dans le cadre de la non-reconnaissance de désordres ou de non-conformités non visibles ou noyés dans un élément. Le nombre d'occurrences indiqué dans les fiches désordres est donné à titre indicatif et devra faire l'objet d'un contrôle en phase DCE.

L'ensemble des avis et préconisations de traitement établis dans le présent rapport devront faire l'objet avant application d'une validation technique.

### I.3 - DATE D'INTERVENTION SUR SITE

L'intervention sur site a eu lieu le 14 mars 2023.

### I.4 - DOCUMENTATION A DISPOSITION

Il ne nous a pas été transmis de documents relatifs à la structure de la maison.

### I.5 - CONDITIONS CONTRACTUELLES

Les conclusions de l'étude sont établies sur la base des éléments du présent rapport. Toutes constatations ultérieures, évolutions ou modifications nécessiteront soit la mise à jour de l'étude soit la réalisation d'une étude complémentaire.

Le présent rapport constitue un tout indissociable. Il ne s'apparente pas à un document de consultation des entreprises ou à un document d'exécution pour la réalisation des travaux. Toute utilisation partielle ne saurait engager la responsabilité de BOST Diagnostics Structures.



## II - PRESENTATION DU SITE

Adresse : 37 rue André Sabatier, 92240 Malakoff  
Altitude : 80 m

La construction objet du présent rapport correspond à une maison de plain-pied.

Nous retrouvons sur la vue aérienne ci-dessous sa localisation et son emprise :



*Vue aérienne – Localisation de la construction*



### III - CONTEXTE DE LA MISSION

Notre intervention a été réalisée suite à la constatation et signalement d'un désordre.

Le désordre en question concerne une déformation importante au niveau d'une partie de la façade long-pan sud.

Nous retrouvons ci-dessous la photographie qui nous a été transmise montrant le désordre :





#### IV - RECONNAISSANCE DU PRINCIPE CONSTRUCTIF

Les reconnaissances ont été réalisées uniquement de l'extérieur de la maison. Lors de l'intervention, l'intérieur de la maison n'était pas accessible.

Les façades sont en maçonnerie. Les chainages horizontaux et verticaux ne sont pas très visibles.

La charpente de la maison dont une grande partie est actuellement en ruine, est en bois massif constituée de chevrons et liteaux disposés sur des pannes en appuis sur les murs pignons.



*Photographie de la toiture prise depuis la maison voisine*

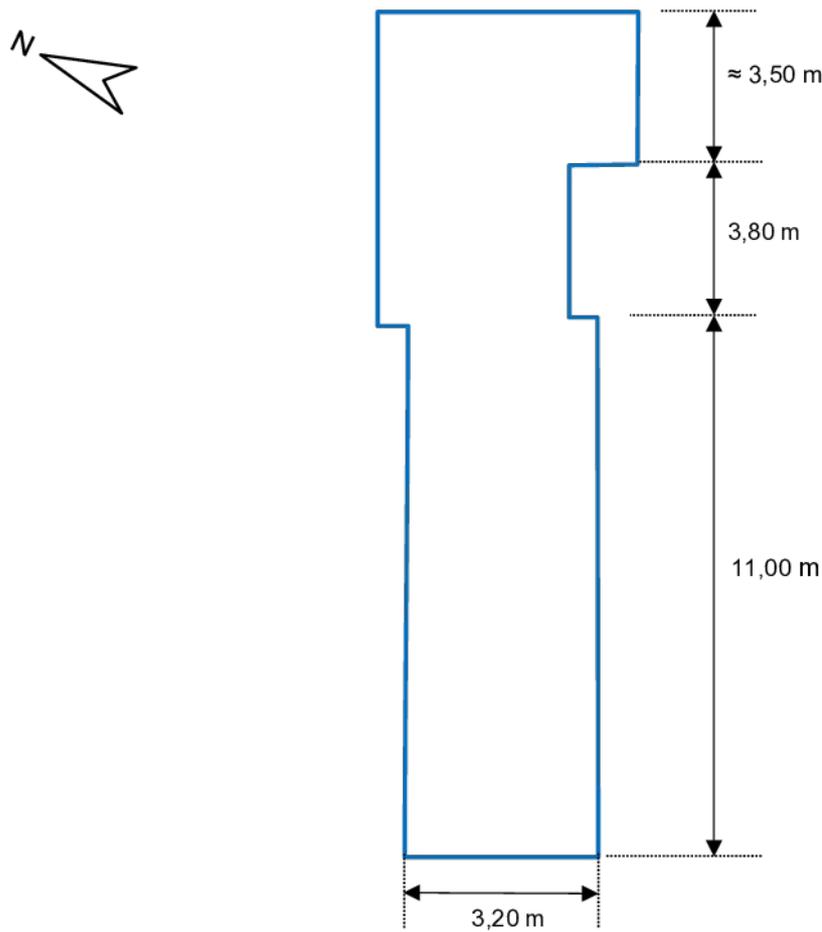


*Photographie prise depuis une fenêtre partiellement condamnée*

La couverture est assurée par des tuiles en terre cuite.



Nous retrouvons sur le schéma ci-dessous, un schéma représentatif de la vue en plan de la maison avec ses dimensions principales (de la maison :



La hauteur des façades long-pan est égale à 3 m environ.

A noter qu'un couloir de 1,10 m de largeur sépare la façade sud de la maison voisine située au 39 rue André Sabatier.





## V - EXAMEN VISUEL

### V.1.1 - Codification

L'état de conservation des éléments examinés est hiérarchisé selon le code couleur suivant :

Code	Descriptif
1 2 3 4 5	<b>Sain</b> : Pas de désordre significatif observé
1 2 3 4 5	<b>Aucun traitement</b> : Le désordre observé n'affecte ni la solidité ni la stabilité de l'élément. Aucun traitement structurel n'est alors recommandé. Suivant les cas, il peut toutefois être envisagé un traitement d'ordre esthétique ou fonctionnel.
1 2 3 4 5	<b>A traiter</b> : Le désordre observé est susceptible de nuire à la solidité et/ou à la stabilité de l'élément. Il convient de mettre en œuvre un traitement afin de pérenniser l'élément.
1 2 3 4 5	<b>A traiter prioritairement</b> : Le désordre observé nuit significativement à la solidité et/ou à la stabilité de l'élément qui apparaissent toutefois suffisantes dans l'immédiat. Il convient de mettre en œuvre un traitement dans les meilleurs délais.
1 2 3 4 5	<b>A traiter sans délai</b> : Le désordre observé remet en cause la solidité et/ou la stabilité de l'élément. Le risque de ruine immédiate est important. Une mise en sécurité de l'élément et/ou un traitement sont à prévoir sans délai.

### V.1.2 - Observations

Il a été réalisé un examen visuel de la construction sur les parties visibles et accessibles.



Les désordres principaux constatés sont décrits ci-après :



D1 : Effondrement de la charpente bois

Nombre d'observation(s) : Généralisé

Degré de gravité : 1 2 3 4 **5**

Description :

Il a été constaté un effondrement de la charpente bois de la maison.

Localisation :



Illustrations :





#### Analyse :

La charpente a probablement cédé après dégradation des éléments de structure sous l'effet de l'humidité et les infiltrations d'eau pluviale.

Cet effondrement a été également favorisé par la surcharge rapportée par la végétation présente en abondance.

#### Préconisations :

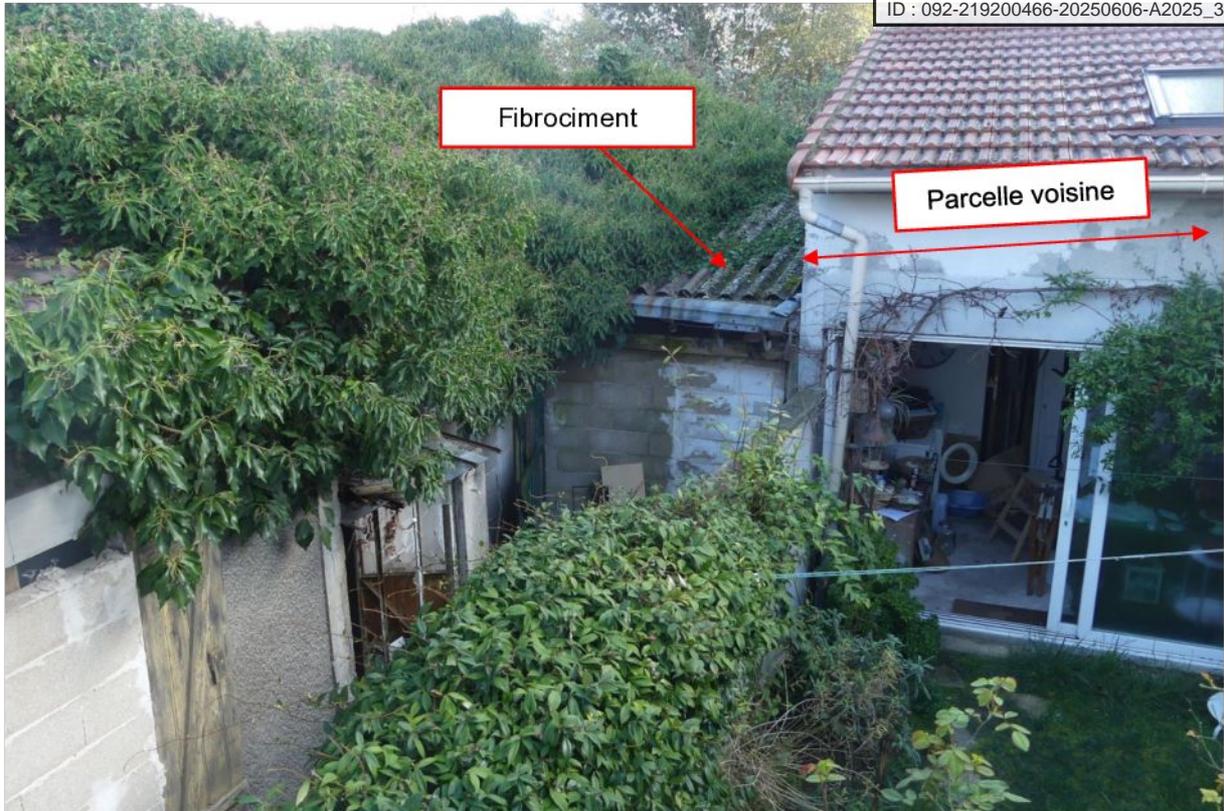
Nous recommandons de procéder à la déconstruction de la maison.

Afin d'éviter les potentielles chutes des éléments de charpente et des tuiles de couverture, il conviendra d'être vigilants et attentifs lors des travaux de déconstruction.

Nous soulignons également que la cabine au fond du passage sud pourrait présenter à l'avenir les mêmes désordres compte tenu de l'abondance de végétation et les problèmes d'étanchéité constatés en toiture. Il conviendra donc de procéder à sa démolition.

A noter que cette cabine semble être en appui sur un mur mitoyen avec l'extension située sur la parcelle voisine située au 39 rue André Sabatier.

Sa toiture est en fibrociment qui est un matériau amianté. Il conviendra d'en tenir compte.





D2 : Déformation verticale importante d'une partie de la façade long-pans

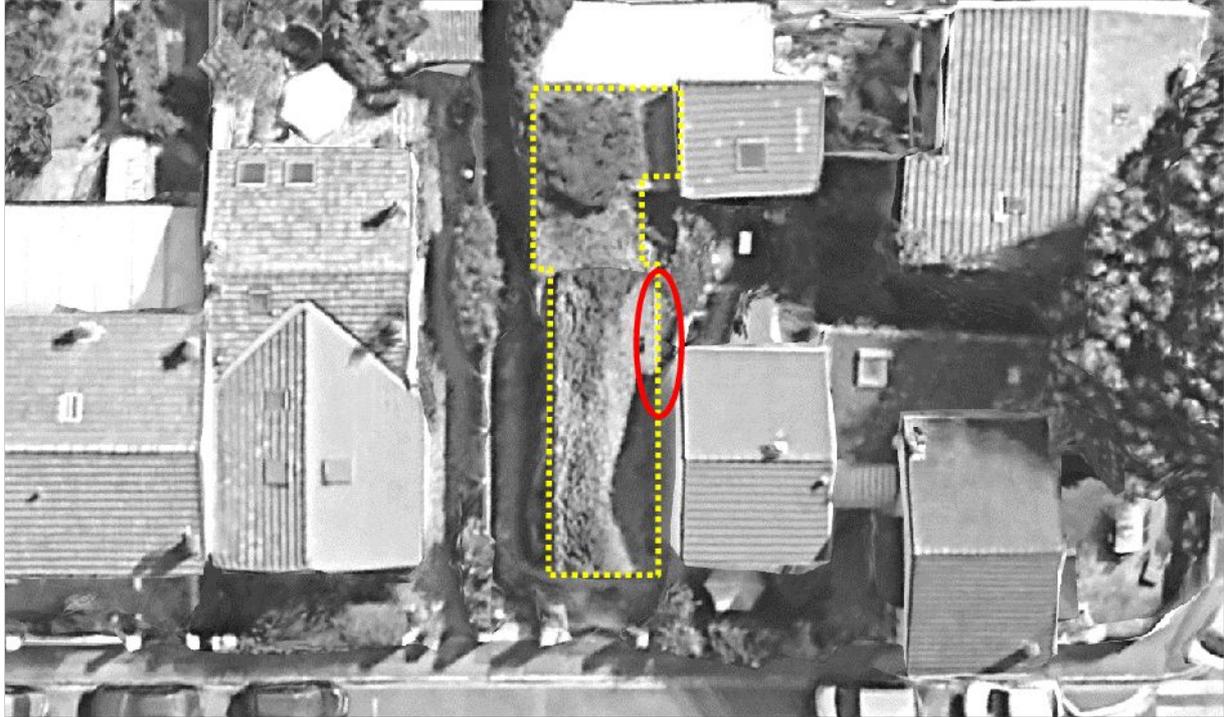
Nombre d'observation(s) : 1

Degré de gravité : 1 2 3 4 **5**

Description :

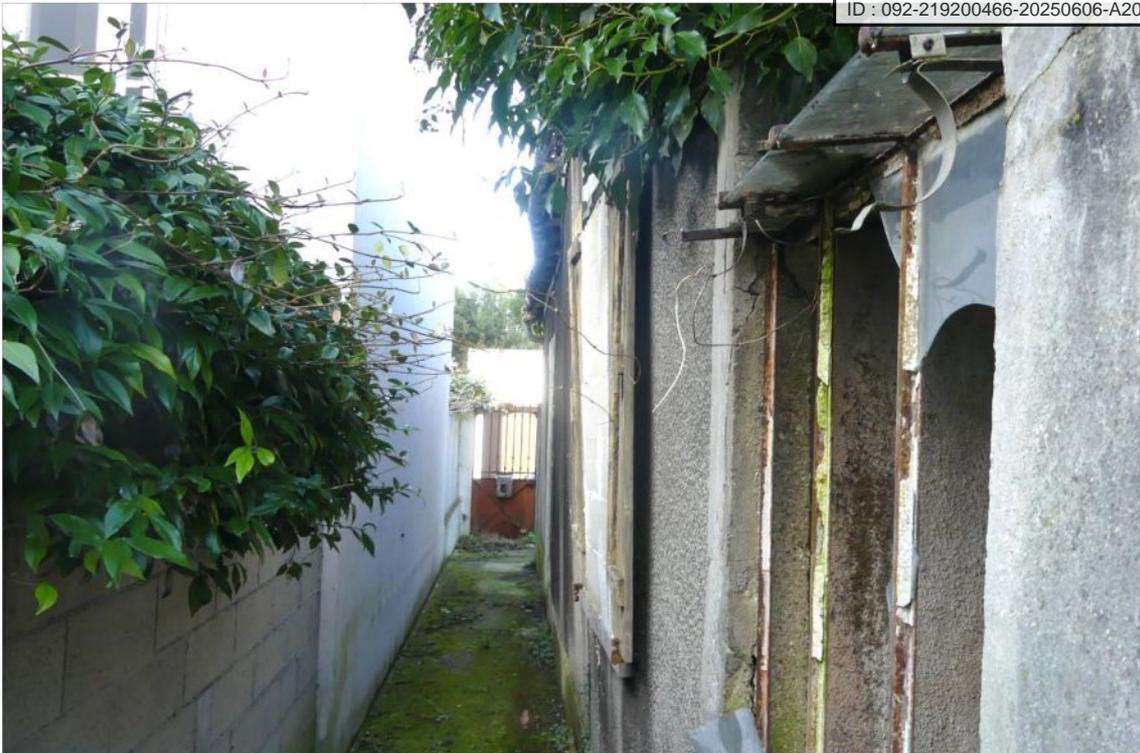
Il a été constaté une inclinaison importante d'une partie de la façade sud de la maison.

Localisation :



Illustrations :





### Analyse :

Ce désordre est la conséquence des facteurs suivants ayant pu agir d'une manière cumulative :

- Abondance de la végétation qui représente une surcharge importante sur la charpente, qui à son tour exerce plus de pressions latérales sur la façade ;
- Potentielle insuffisance de chainages horizontaux et verticaux ;
- Mouvements de sol et des fondations sous l'effet du phénomène de turgescence provoqué par les racines de végétation présentes en abondance ;
- Mouvements de sol et des fondations sous l'effet du phénomène de gonflement après les fortes précipitations de cette année ;
- Détérioration du liant entre les blocs de la façade et les chainages sous l'effet des poussées de végétation et des infiltrations d'eaux pluviales ;
- Mouvements de sol et des fondations sous l'effet du phénomène de turgescence provoqué par les racines de végétation présentes en abondance ;



*Illustration – Présence d'une racine de végétation et gonflement du sol*



*Détérioration du liant entre les blocs de façade et le chaînage vertical*

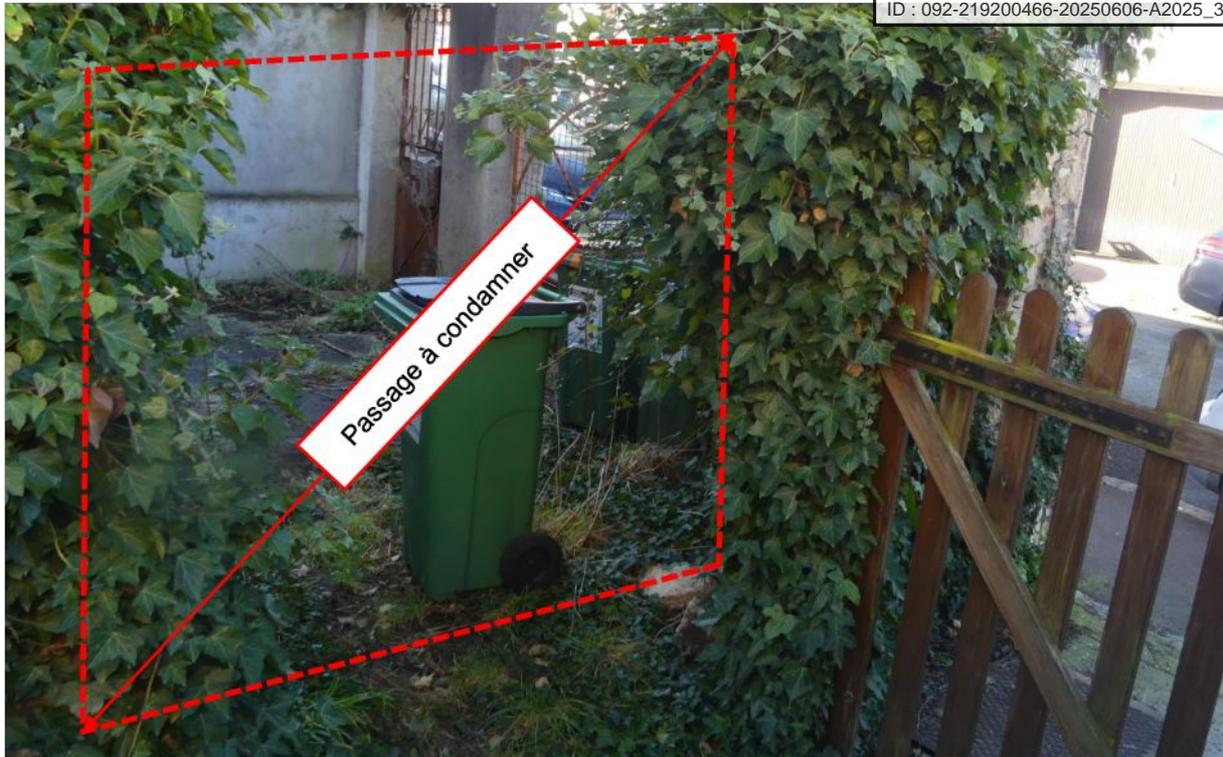
L'inclinaison de la façade est importante. Ce désordre traduit une instabilité de la façade.

Un risque d'effondrement peut se manifester.

#### Préconisations :

Compte tenu de l'état général de la maison, il conviendra de procéder dans les meilleurs délais à sa déconstruction.

Le couloir situé entre la façade sud et la maison voisine située au 39 rue André Sabatier est actuellement accessible, il conviendra de condamner le passage et de mettre une consigne d'interdiction d'accès.



Compte tenu des différentes instabilités qui peuvent se manifester, il conviendra d'être attentifs et prudents lors des travaux de dessouchage de la végétation et de démolition de la maison.

Une solution provisoire permettant de sécuriser la façade peut être réalisée. Celle-ci consiste à mettre en œuvre deux châssis métalliques rigides disposés contre les deux façades long-pan reliés avec des tirants.

Cependant, la mise en place d'un tel renfort risque d'engendrer des vibrations et un effondrement de la façade.

De plus, cette solution est onéreuse et semble compliquée à mettre en œuvre.

Nous soulignons également que la façade long-pan nord est entièrement masquée par la végétation. De notre point de vue, il n'est pas exclu que cette dernière soit également déformée.



*Illustration façade long-pan nord*



## VI - CONCLUSION

Suite à la constatation de désordres au niveau d'une maison située au 37 rue André Sabatier à Malakoff (92), il a été réalisé un examen visuel sur les parties visibles et accessibles.



Vue aérienne – Localisation de la construction

Les différents constats et préconisations du présent rapport sont résumés ci-dessous :

Examen visuel	
D1 : Effondrement de la charpente bois	1 2 3 4 <b>5</b>
D2 : Déformation verticale importante de la façade long-pan sud	1 2 3 4 <b>5</b>
<p> <span style="background-color: #28a745; color: white; padding: 2px;">1</span> Sain                        <span style="background-color: #17a2b8; color: white; padding: 2px;">2</span> Aucun traitement                        <span style="background-color: #ffc107; color: white; padding: 2px;">3</span> A traiter                        <span style="background-color: #dc3545; color: white; padding: 2px;">4</span> A traiter en priorité                        <span style="background-color: #dc3545; color: white; padding: 2px;">5</span> A traiter sans délai                 </p>	

Les préconisations associées à ces désordres ont été détaillées dans le corps du rapport.

D'une manière globale, compte tenu de l'état de conservation très dégradé de la maison et des problèmes d'instabilité qu'elle présente, il conviendra de procéder à sa déconstruction dans les meilleurs délais dans le respect des règles de l'art.

La solution de sécurisation provisoire de la façade long-pan sud évoquée en page 16 peut être très couteuse compte tenu des difficultés d'accès et de la spécificité des techniques de mise en œuvre.

Envoyé en préfecture le 10/06/2025

Reçu en préfecture le 11/06/2025

Publié le

ID : 092-219200466-20250606-A2025\_31-AR



**+ Saint-Etienne (siège social)**

1997 Rue Jean Rostand  
ZI Molina La Chazotte  
42350 La Talaudière  
Tél. : 04 77 43 01 90

**+ Paris**

142 Rue de Picpus  
12e arrondissement  
75012 Paris  
Tél. : 01 85 73 16 82

**+ Avignon**

3 Rue Rigoberta Menchú  
ZI Courtine  
84000 Avignon  
Tél. : 04 90 14 92 84

**+ Rennes**

20 Rue Louis Blériot  
35170 Bruz  
Tél. : 02 23 45 06 80



**Ville de Malakoff (Hauts-de-Seine)**  
DIRECTION du DÉVELOPPEMENT URBAIN

**RAPPORT DE CONTRÔLE DU 21/05/2025**  
*(valant constat de carence)*  
**Relatif à une bâtisse sise 37 rue André Sabatier à Malakoff**

**OBJET** : État d'une bâtisse, sise 37 rue André Sabatier (section cadastrale U 179), appartenant à la Ville de Malakoff dans le cadre d'une opération immobilière dont le PC accordé n° 092 046 21 01729 a fait l'objet d'un recours.

**PLAIGNANT** : Riverains.

**CONTEXTE** :

Ce nouveau rapport constitue un préalable à la nécessité de reprendre un arrêté prescrivant des mesures d'extrême urgence pourtant déjà pris en mars 2024.

Cette nécessité d'un nouvel arrêté pour les mêmes motifs que le premier arrêté (n° A2024\_10 du 22/03/2024), trouve son fondement dans le fait que les délais d'actions mentionnés dans ledit premier arrêté sont largement écoulés, sans qu'aucune action n'ait été engagée.

Au regard du risque juridique que fait courir ce délai « anormal », il apparaît nécessaire d'appuyer les actions futures sur la base d'un nouvel arrêté abrogeant celui pris en mars 2024.

**CONSTAT** :

Ce jour, vers 10h40, je me suis rendu à l'adresse du 37 rue André Sabatier, où étant commissionné par le Maire de Malakoff, sans besoin d'avertissement, j'ai pénétré sur le terrain.

Me positionnant à l'angle de la façade avant (porte de garage) et du pignon droit de la bâtisse, à l'aplomb d'un passage permettant de se rendre vers la façade arrière, je constate que sur une bonne moitié de sa longueur, le mur pignon penche dangereusement vers la propriété voisine.

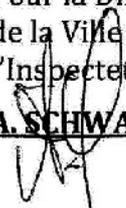
Puis, je me rends dans le fond de la parcelle où je constate au droit de la porte d'entrée de la bâtisse, un tas de débris.

**CONCLUSION** :

Au regard du constat d'inaction et des risques pour la sécurité et la salubrité publiques « in situ » et environnante, il convient bien de reprendre un arrêté prescrivant des mesures d'extrême urgence et de le faire exécuter cette fois-ci dans les délais qui y seront prescrits.

Pour la Direction du Développement Urbain  
de la Ville de Malakoff,  
l'Inspecteur de Santé Environnementale

**A. SCHWARZ**



En annexes, 8 photos :

*Vue depuis la rue André Sabatier*



*Vue dos à la rue André Sabatier*



21/05/2025

Vue depuis le fond de la parcelle, en regardant vers la rue André Sabatier



*Vue depuis l'impasse André Sabatier*



*(depuis la parcelle)*

*À gauche, rue André Sabatier – À droite impasse André Sabatier*



*Vue depuis le fond de la parcelle*



*Au fond de la parcelle*

