

# RAPPORT TECHNIQUE

## Ville de Malakoff

### Bâtiment 54 Avenue Pierre Brossolette



**Commune de :Malakoff (94220)**

**Adresse du bâtiment concerné :54 Avenue Pierre Brossolette**

**Propriétaire(s) :Ville de Malakoff et EPFIF**

**Date de la visite :Le 16/12/2025**

**Auteur du rapport :Hafida BOUZEMI Architecte DPLG inscrite à l'ordre des architectes -Experte Technique -Direction Générale des Services Techniques**

## 1. Objet du rapport

La ville de Malakoff s'est rendue le 16/12/ 2025 (situé au croisement du Boulevard Gabriel Péri et de l'Avenue Pierre Brossolette), en vue de leur cession à l'opérateur désigné pour l'aménagement dudit secteur.

Lors de cette visite, il a été constaté une dégradation du bâtiment A du 54 Avenue Pierre Brossolette (inclus dans l'ilot) avec un risque d'écroulement partiel ou total de l'édifice.

Le présent rapport a pour objet de constater l'état de dégradation avancée du bâtiment sis **54 Avenue Pierre Brossolette à Malakoff (92240)** et d'évaluer l'existence d'un **danger grave et imminent** pour la sécurité des occupants, des usagers de la voie publique et des propriétés voisines.

## 2. Situation du site : 54 Avenue Pierre Brossolette



Bâtiment B  
54 Avenue Pierre  
Brossolette

Bâtiment A  
54 Avenue  
Pierre  
Brossolette

### 3. Description du site visité

L'ensemble immobilier est composé de deux (2) immeubles :

-Le bâtiment A sur rue composé d'un Rez-de- Chaussée et 3 niveaux (R+3), mitoyen du bâtiment du 52 Avenue Pierre Brossolette et du bâtiment du 56 Avenue Pierre Brossolette.

-Le bâtiment B situé en fond de cour, composé d'un Rez-de chaussée et de 6 niveaux (R+6) auquel on accède par l'entrée du bâtiment A par un porche depuis l'avenue Pierre Brossolette



Bâtiment 56  
Avenue Pierre  
Brossolette

Bâtiment A-54  
Avenue Pierre  
Brossolette

Photo 1 : Bâtiment A - 54 Avenue Pierre Brossolette  
Et Bâtiment 56 Avenue Pierre Brossolette

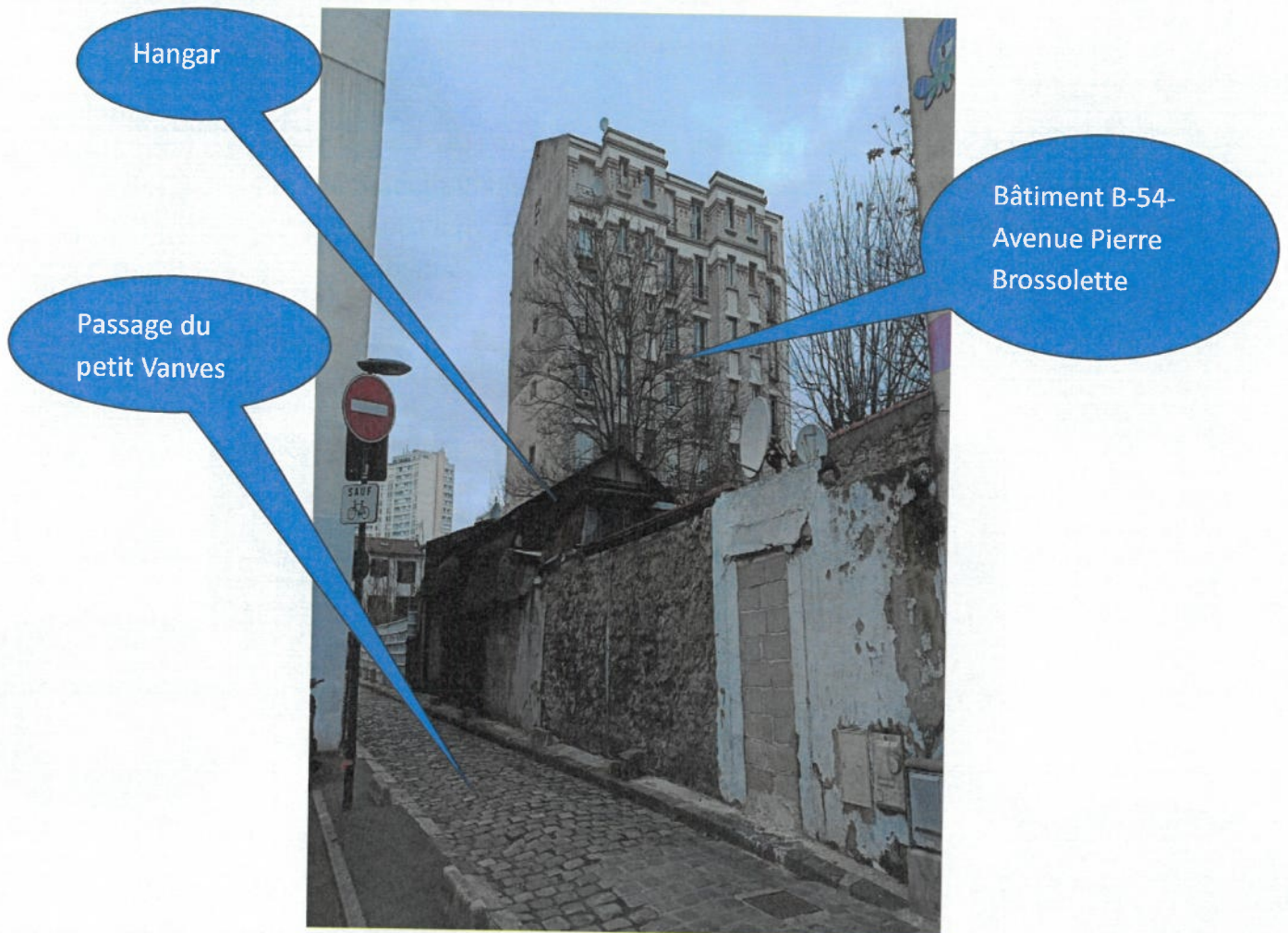


Photo 2 : Bâtiment B - 54 Avenue Pierre Brossolette



Photo 3 : Accès depuis le porche du Bâtiment A pour accéder au Bâtiment B du 54 Pierre Brossolette

Bâtiment- 56  
avenue Pierre  
Brossolette



Bâtiment A-54  
Avenue Pierre  
Brossolette

### 3. Constatations sur place

Lors de la visite du 16/12/2025, il a été observé :

#### 3.1. Structure et stabilité

- Fissures importantes sont constatées au niveau de la structure charpente bois avec flambement des pannes faitages et intermédiaires compris les pannes sablières constituant un réel risque d'effondrement partiel ou total à très court terme (voir Photo 4 et 5) de l'immeuble. Une présence d'une altération par colonisation fongique des bois (pourriture cubique et pourriture blanche/noire) avancée est constatée
- Affaissement visible de la toiture constaté notamment du côté de la façade sur l'avenue Pierre Brossolette (Voir Photo 6)
- Présence d'une forte dégradation des souches de cheminées, présentant un risque d'effondrement sur la voie publique (Voir photo 6)



Photo 4 : Dégradation avancée de la charpente principale du bâtiment A  
Déformation importante de la structure porteuse-Risque certain d'effondrement partiel ou total à court terme



**Photo 5 : Dégradation avancée de la charpente principale du bâtiment A  
Déformation importante de la structure porteuse au niveau des arbalétriers -Risque  
d'effondrement partiel ou total à court terme**



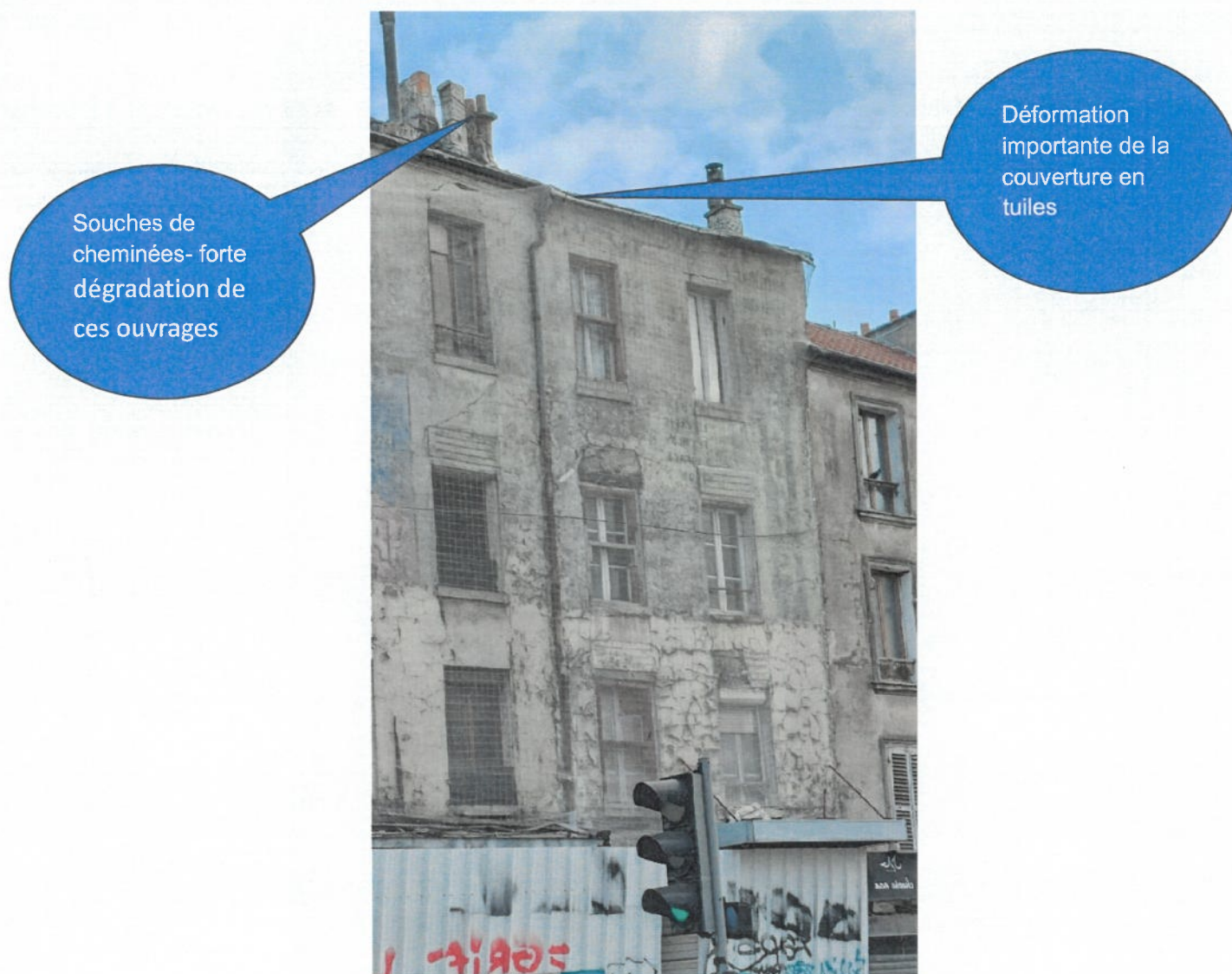


Photo 6 : Souches de cheminées en état de dégradation avancée  
Risque de chute de ces ouvrages sur le domaine public  
Déformation importante de la couverture en tuiles

### 3.2. Façade et éléments extérieurs

La façade sur rue du bâtiment A-54 rue Pierre Brossolette est dans un état de décrépitude avancée notamment :

- Le pourrissement (colonisation fongique et fissuration visible des parements maçonnés) très avancé du linteau des fenêtres constaté à tous les niveaux. La détérioration de la façade depuis la pose de filets en 2019 entraîne une

augmentation du risque de chute d'éléments structurants (enduit, menuiseries...) sur le domaine public ou dans la cour. (photo 7)



Photo 7 : Façade sur cour du Bâtiment A

Fissures apparentes en façades qui se sont aggravées dans le temps

- Au niveau du seul passage pour accéder au bâtiment en fond de cour (Bâtiment B), les enduits sont fortement décollés du support, avec un risque avéré de chute. Par ailleurs, une grande partie des faux plafonds du dernier

étage est altéré avec une chute de matière permettant de voir l'enduit d'origine qui est aussi fortement dégradé et multi fissuré.

- La façade sur cour est dans un état de décrépitude avancée. L'enduit est fissuré et décollé du support, une présence importante d'infiltrations des eaux de pluie ou par remontée capillaire du sol engendre une dégradation avancée de celle-ci.
- L'enduit est fissuré et décollé du support et l'état du linteau de la fenêtre à l'aplomb du passage est très préoccupant.
- Le bâtiment A sur rue est en état de vétusté très grave et les risques de chute de matériaux sur la voie publique ainsi qu'à l'aplomb de l'accès du bâtiment B sur cour sont alarmants.

### 3.3. Constat des Intérieurs

- Détérioration avancée des planchers sur les différents niveaux est constatée (photo 8) ;
- Dégradation avancée de plafonds au niveau du Rez-de-chaussée avec un risque d'effondrement. (Photo 9) ;
- Humidité généralisée et infiltrations massives constatées sur l'ensemble des cloisons intérieures (photo 10) et colonisation biologique (animale et végétale avec risque d'infiltration d'insectes xylophages altérant la structure porteuse) ;
- Absence de murs de refends distincts entre le 54 Avenue Pierre Brossolette et le 56 avenue Pierre Brossolette. Tout effondrement du 54 Avenue Pierre Brossolette entrainerait l'effondrement du 56 Avenue Pierre Brossolette, mitoyen du passage du Petit Vanves, cheminement ouvert à la circulation générale.



Photo 8 : Détérioration avancée des planchers constatée  
à chaque niveau du bâtiment



Photo 9: Dégradation avancée de plafonds au niveau du Rez-de-chaussée



Photo10 : Humidité généralisée, déjections animales et infiltrations massives sont constatées sur l'ensemble des cloisons intérieures

- Les différents squats constatés dans cet immeuble depuis 2019 ont fortement dégradé les intérieurs des lieux. Une dégradation des ouvrages est constatée liée aux incendies mettant en péril des ouvrages essentiels du bâtiment. Ces dégradations des intérieurs avancées rendent le bâtiment vétuste et fragile sur le plan structurel
- Le plancher du passage est dégradé et en particulier le plancher du 1<sup>er</sup> étage qui présente un affaissement visible et préoccupant et présentant un risque d'effondrement sur le passage situé au droit du bâtiment A

### 3.4. Risques constatés

Au regard des éléments précités, des risques importants sont identifiés :

- Un risque immédiat pour les passants sur le domaine public côté Avenue Pierre Brossolette et côté Passage du Petit Vanves,
- L'état de vétusté du bâtiment A risque de fragiliser certainement les bâtiments mitoyens notamment le bâtiment du 56 avenue Pierre Brossolette,
- Un risque d'effondrement des avoisinants : en effet l'effondrement du bâtiment A peut entraîner l'effondrement des avoisinants notamment le bâtiment sis 56 avenue Pierre Brossolette en raison de l'absence de murs de refends distincts. Cependant, il est à noter que la hauteur (R+3) du bâtiment A du 54 Avenue Pierre Brossolette étant inférieure à la distance (25m) le séparant du bâtiment B du 54 Avenue Pierre Brossolette, l'effondrement du bâtiment A ne représente pas de risque pour le bâtiment B.
- Risque important pour la sécurité des personnes devant accéder au bâtiment B, au moyen du passage, en fond de cour que présente l'état du bâtiment A

### 3.5. Conclusions

- En raison de la dégradation des biens objet du présent rapport, je recommande de procéder à la démolition du bâtiment A du 54 Avenue Pierre Brossolette dans les meilleurs délais.
- Une solution provisoire permettant de sécuriser la façade pourrait être réalisée. Cependant, au regard des dégradations avancées visibles en couverture et en charpente, de l'altération manifeste des façades et du flambement accentué du mur de façade sur la voie publique du 54 Avenue Pierre Brossolette, je ne préconise pas de nouvelles confortations temporaires de l'édifice mais bien sa démolition effective et sans délai.
- En raison de l'absence de murs de refends distincts, le bâtiment du 56 Avenue Pierre Brossolette, ses trois édicules et sa clôture adressée sur le passage du Petit Vanves devront également être démolis dans les règles de l'art.
- Un passage devra être créé, depuis le passage de Vanves, pour permettre l'accès au bâtiment B du 54 Avenue Pierre Brossolette, occupé partiellement.
- Pour permettre la création de ce passage et en raison de l'imbrication des démolitions envisagées, je préconise la démolition du hangar situé passage du

## Petit Vanves et l'aménagement d'un passage provisoire menant au bâtiment B du Avenue Pierre Brossolette

### 3.6. Temporalité

- Les diagnostics avant démolition devront être réalisés sans délais.
- Les travaux de démolition devront démarrer dans un délai maximal d'un mois.

Rapport établi par Mme Hafida BOUZEMI Architecte-DPLG  
inscrit à l'ordre des architectes.

Malakoff, Le 17/12/2025



**BOUZEMI Hafida**  
Architecte DPLG  
Ordre des architectes  
N° national : 044021