

Ville de Malakoff

ARRETE MUNICIPAL A2025_78

Direction : Service Hygiène

OBJET : Exercice des pouvoirs de police générale relatif à la prescription de mesures d'urgence concernant le bâtiment sur rue situé 54 avenue Pierre Brossolette à Malakoff (92240), dénommé ci-après « bâtiment A du 54 » section cadastrale n° E 96, impactant également la solidité de l'immeuble situé 56 avenue Pierre Brossolette à Malakoff (92240), dénommé ci-après « immeuble du 56 », section cadastrale n° E 95, et impactant également l'accessibilité du bâtiment en fond de cour situé 54 avenue Pierre Brossolette à Malakoff (92240), dénommé ci-après « bâtiment B du 54 », section cadastrale n° E 96.

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 la visite réalisée le 16/12/2025 par Madame Hafida BOUZEMI, Architecte DPLG inscrite à l'ordre des architectes, Experte Technique et Directrice Générale des Services Techniques pour la Ville de Malakoff ;

Vu le rapport du 17/12/2025 dressé par Madame Hafida BOUZEMI ;

Vu le courrier d'information adressé aux Architectes des Bâtiments de France en date du 19/12/2025 ;

Considérant que la Commune de Malakoff est copropriétaire du bien sis 54 Avenue Pierre Brossolette, Section Cadastrale E96, constituant une parcelle d'environ 828 m² sur laquelle sont édifiés deux immeubles de logement ;

Considérant que le rapport de Madame Hafida BOUZEMI fait état des difficultés techniques d'une solution consistant à mettre en œuvre un renfort provisoire du bâtiment A du 54 et dont la conclusion se résume à l'existence d'un danger grave et imminent ;

Considérant le risque d'effondrement de tout ou partie du bâtiment A du 54 ;

Considérant qu'il ressort dudit rapport l'absence de mur de refend distinct entre le bâtiment A du 54 et l'immeuble du 56 ;

Considérant le risque d'effondrement de l'immeuble du 56 Avenue Pierre Brossolette par le fait de la démolition du bâtiment A du 54 avenue Pierre Brossolette ;

Considérant les dommages humains et matériels que ces effondrements sont susceptibles de produire ;

Considérant ainsi qu'il y a lieu de faire cesser le danger en ordonnant la démolition du bâtiment A du 54 en même temps que celle de l'immeuble du 56 ;

Considérant que le bâtiment A du 54 et l'immeuble du 56 sont vides de tout occupant ;

Considérant la présence, sur la même parcelle que le bâtiment A du 54, d'un bâtiment en fond de cour, dénommé bâtiment B du 54, partiellement occupé ;

Considérant qu'il ressort du rapport de Madame Hafida BOUZEMI, que les deux bâtiments A et B sont espacés de 35 mètres et que dans ces conditions, la démolition du bâtiment A ne présente pas de risques pour le bâtiment B situé en fond de parcelle ;

Considérant que le seul accès actuel pour les occupants du bâtiment B du 54 s'effectue par le porche du bâtiment A du 54 et que les mesures exposées à l'article 3 du présent arrêté sont à mettre en œuvre de façon urgente ;

ARRETE,

Article 1 : Les travaux de démolition du bâtiment A sis 54 avenue Pierre Brossolette à Malakoff (92240), cadastré E 96, et de l'immeuble sis 56 avenue Pierre Brossolette à Malakoff (92240), cadastré E 95, doivent être réalisés par la Commune de Malakoff, copropriétaire du bien, ou toute personne mandatée par elle à cet effet.

Article 2 : Les travaux doivent impérativement être entrepris dans un délai de 1 mois à compter de la notification du présent arrêté.

Article 3 : Dans le respect des règles de santé et de salubrité prescrites par le Code de la Santé Publique, un accès de substitution devra être créé avant le début des travaux de démolition pour les occupants du bâtiment B du 54 avenue Pierre Brossolette.

Article 4 : Le présent arrêté sera publié électroniquement, inscrit au registre des arrêtés, notifié aux propriétaires et occupants, pour autant qu'ils soient connus, et sera affiché sur la façade de l'immeuble ainsi qu'à la mairie de Malakoff.

Article 5 : Le présent arrêté est transmis au Préfet du département des Hauts-de-Seine.

Fait à Malakoff, le 19/12/2025

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.

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



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



Photo 1 : Bâtiment A - 54 Avenue Pierre Brossolette

Et Bâtiment 56 Avenue Pierre Brossolette

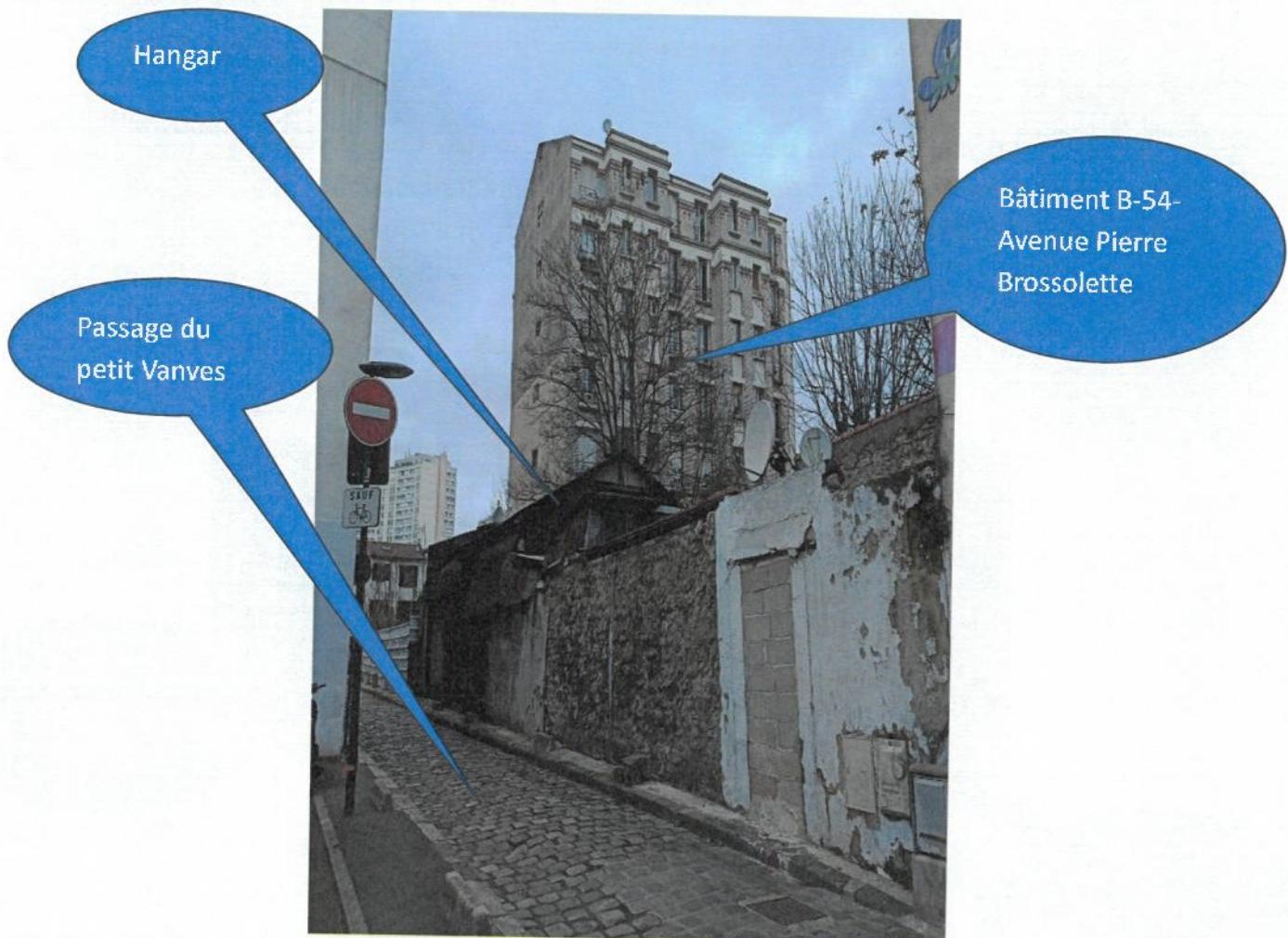


Photo 2 : Bâtiment B - 54 Avenue Pierre Brossolette



Photo 3 : Accès depuis le porche du Bâtiment A pour accéder au Bâtiment B du 54 Avenue 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 faîtages 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

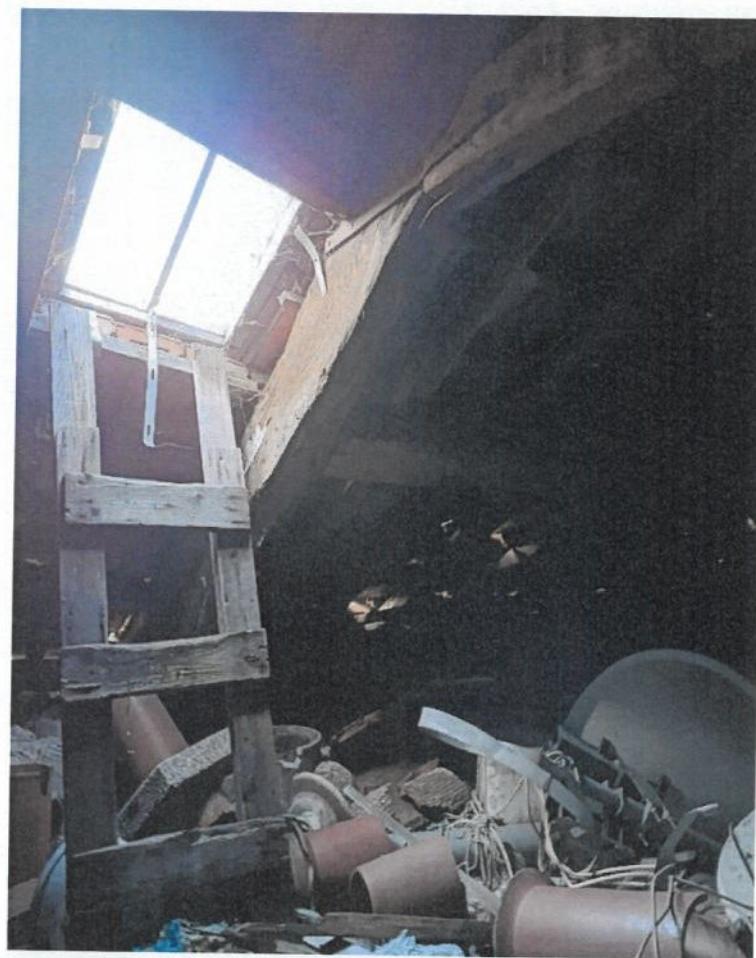


Photo 5 : Dégradation avancée de la charpente principale du bâtiment A

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 entraînerait 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'ensembles 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^{er} 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

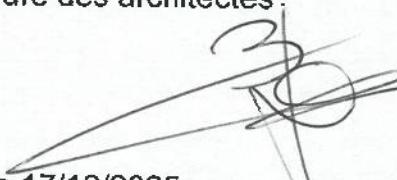
Petit Vanves et l'aménagement d'un passage provisoire menant au bâtiment B
du Avenue Pierre Brossolette

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