



OBJET : Mainlevée partielle de l'arrêté AR2023-247 pour les deux logements sur cour du 14 Avenue Outrebon à Villemomble

[Nomenclature « Actes » : 2.1 Documents d urbanisme]

Le Maire de Villemomble,

VU le Code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L 511-19 à L 511-22, L.521-1 à L.521-4 et les articles R.511-1 à R.511-13 ;

VU le Code général des collectivités territoriales, notamment les articles L.2131-1, L.2212-2, L.2212-4 et L.2215-1 ;

VU le Code de justice administrative, notamment les articles R. 531-1, R. 531-2 et R. 556-1 ;

VU l'arrêté de mise en sécurité – procédure d'urgence, N°AR2023-247, interdisant totalement d'habiter l'ensemble des logements situés sur la parcelle susvisée, située 14 avenue Outrebon 93250 VILLEMOMBLE, sur la parcelle cadastrale référencée J 169 ;

VU le rapport dressé par M. Yves REBOULEAU, expert, réquisitionné par arrêté en date du 6 juin 2023, concluant à l'urgence de la situation et à la nécessité d'appliquer la procédure prévue à l'article L. 511-19 du Code de la construction et de l'habitation ;

VU le rapport dressé par M. Yves REBOULEAU, expert, en date du 12 décembre 2024 concluant à une levée partielle de l'arrêté Municipal de mise en sécurité - procédure urgente au droit de ces 2 logements sous conditions « *que l'accès soit sécurisé et qu'un plan de cheminement lié à la promiscuité des ouvriers du chantier et des occupants des deux logements soit clairement établi d'abord et que l'alimentation électrique des deux logements soit rétablie en sécurité par le concessionnaire ensuite* » ;

VU la visite sur les lieux en date du 20 décembre 2024 de M. Thomas SALMON, directeur de l'urbanisme de la Ville de Villemomble, constatant :

- la mise en place par le maître d'œuvre d'exécution en charge du chantier de tunnels de protection vers le couloir de distribution et du couloir de distribution vers la cour ;
- le rétablissement de l'alimentation électrique des deux logements par le concessionnaire.

CONSIDERANT que le risque de danger a cessé ;

ARRETE

Article 1^{er} : Les occupants des deux logements sur cour, situés 14 avenue Outrebon 93250 VILLEMOMBLE, sont autorisés à réinvestir leur logement ;

Article 2 : Le présent arrêté sera notifié aux propriétaires des deux logements sur cour, situé 14 avenue Outrebon 93250 VILLEMOMBLE ;

Article 3 : Le présent arrêté peut être contesté dans un délai de deux mois devant le Tribunal Administratif de Montreuil-sous-Bois par courrier, 7 rue Catherine Puig - 93558 MONTREUIL Cedex ou sur l'application informatique Télérecours citoyens accessible par le site internet www.telerecours.fr.





Article 4 : Le présent arrêté sera notifié à :

- Chef de la Police Municipale,
- Monsieur le Commissaire de Police
- Monsieur le Préfet,
- Madame le Procureure de la République.

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur
093-219300779-20250131-14799-AU-1-1
Acte certifié exécutoire
Réception par le préfet : 3 février 2025

Fait à Villemomble, le 31 janvier 2025

Le Maire
Conseiller départemental de la Seine-Saint-Denis



Jean-Michel BLUTEAU



Rapport d'expertise

14, avenue Outrebon – 93250 Villemomble



Yves Rebouveau

Architecte Dplg
Expert judiciaire

Près de la Cour d'Appel de Poitiers
Chargé de Mission 87 à l'inventaire
des Monuments, Poitou-Charentes
Cabinet Ppl : 8, rue des Champs
17370 Le Grand Village Plage
Cabinet annexe

24 bis, rue Guilbert – 93250 Villemomble
rebouveau.architecte@gmail.com
☎ : 01 48 55 01 16

Demandeur

Commune de Villemomble
A l'attention de Mr le Maire

Edition

Le 12 décembre 2024

1 - La mission

A la demande de la commune de Villemomble, représentée par Mr le Maire, nous avons effectué nos opérations d'expertise au droit de la copropriété sise au 14 avenue Outrebon à Villemomble (Seine Saint-Denis), pour constater l'évolution des travaux, afin d'instruire une levée partielle l'Arrêté Municipal de mise en sécurité - procédure urgente AR2023-247 en date du 6 juin 2023.

Nous rappelons à cet endroit que nous avons été missionnés par la commune de Villemomble dans le cadre d'un Arrêté Municipal n) AR2023-246 de réquisition afin de constater les dommages et les risques suite à un incendie en date du 6 juin 2023.

Elle portera:

- ✓ Prendre connaissance des pièces transmises par les parties,
- ✓ Déplacement in situ,
- ✓ Visite des lieux,
- ✓ Donner un avis technique,
- ✓ Produire un rapport

2 - Date

Le 11 décembre 2024, à 12h00

Les opérations d'expertise sur site ont pris fin à 13h30

3 – Les parties convoquées

Les parties convoquées par l'expert, par lettre recommandée avec accusé de réception, avec en parallèle un envoi par courriel.

- ✓ Mr le Maire de Villemomble
En la personne de Mr Bluteau
- ✓ Le président du syndicat des copropriétaires
En la personne de Mr Sitruck
- ✓ Le syndic de la copropriété
En la personne morale le cabinet AMC,
représenté par Mr Prevosto
- ✓ Le maître d'œuvre exécution
En la personne morale le cabinet ABC Domus
représenté par Mr Benlaoukli

4 - Présents

Il s'agit de:

- ✓ Mr Salmon, Directeur des services techniques Mairie de Villemomble
- ✓ Plusieurs copropriétaires dont les deux propriétaires des logements sur cour.
- ✓ Le cabinet AMC domus, représenté Mr Benlaoukli
- ✓ Le cabinet IBS, ingénieur structure, représenté par Mr Ciocan
- ✓ Mr Rebouveau, architecte – Expert judiciaire

5 – Absent, non excusé

Il s'agit de :

- ✓ Le Pt du syndicat de la copropriété
En la personne Mt Sitruck

6 – Les faits constatés

6.1 le cadre de l'expertise.

Mr Rebouleau architecte - Expert judiciaire, commence les opérations d'expertise en respectant le principe du contradictoire, dès lors que le représentant de la mairie, le syndic et le maître d'exécution étaient présents. Le Bet a rejoint la réunion 20mn plus tard.

Cette présente réunion d'expertise a été sollicitée par la ville de Villemomble, laquelle a été interpellée par le président du syndicat des copropriétaires.

Mr Rebouleau architecte - Expert judiciaire, rappelle que la convocation porte sur 4 lieux précis :

- ✓ Les combles aménagés,
- ✓ Les accès du local commercial, au rez-de-chaussée,
- ✓ Les accès des deux logements sur cour,
- ✓ Le sous-sol.

Mr Rebouleau architecte – Expert judiciaire, rappelle qu'il a reçu des parties plusieurs pièces dont 2 essentiels :

- ✓ Le rapport de diagnostic du corps d'habitations, le 26 novembre 2024
commis par le Bet IBS, en la personne de Mr Ciocan Gheorghe
- ✓ Les pièces produites par Enedis

6.2 Visite des 4 lieux et complément

6.2.1 Les combles aménagés

Nous constatons un début de travaux.

a) Le gouttereau Est, sur cour

Une poutre en béton armé a été réalisée au sommet du gouttereau sur cour, un coffrage a été mis en œuvre au sommet du refend longitudinal et des armatures sont mises en place le long de l'arase du brisis au Nord-est.

Le maître d'œuvre d'exécution expose que le chaînage cernera le périmètre du corps d'habitations, en suivant la forme des rampants des brisis et du terrasson, l'ensemble sera maintenu avec la poutre au sommet du refend qui jouera le rôle « d'entretoise ».

Le maître d'œuvre d'exécution précise que le cabinet IBS, le Bet, n'a pas fait l'étude d'ingénierie du chaînage. L'entreprise du gros œuvre a réalisé la conception de cet ouvrage.

b) Le gouttereau Ouest, sur rue

La corniche a été déconstruite. Nous observons les ailes supérieures des profilés Iao du plancher R+3.

Le maître d'œuvre d'exécution expose que la nouvelle corniche présentera des armatures, lesquelles seront fixées sur les ailes métalliques et des armatures seront ajoutées avec un ancrage au scellement chimique dans la maçonnerie.

Position de l'architecte – Expert judiciaire :

Il est rappelé qu'il ne nous appartient ni d'apprécier un parti technique, ni de calculer les dimensions.

- Aucune lisse n'est observée à l'aplomb du gouttereau Est. De plus, plusieurs éléments nous interpellent, la différence de hauteur entre le niveau du R+3 et le plancher de l'échafaudage est supérieure de 50cm ce qui n'est pas réglementaire, la distance entre le plancher de l'échafaudage que ne peut pas être supérieure de 17cm est à contrôler, la lisse et le filet de l'échafaudage.
Notre mission s'inscrit dans le cadre de la structure du corps d'habitations. Cependant, face à la situation du chantier qui expose un risque pour l'homme, nous sommes contraints d'éclairer le sujet au titre de la sécurité. **Ainsi, nous demandons immédiatement de mettre en sécurité le site, par rapport aux ouvriers.**
- Nous n'observons pas d'acier de recouvrement entre le chaînage horizontal et les armatures qui longent l'arrase du brisis.
- Nous lisons sur le dernier rapport du Bet (page 4) que le corps d'habitations est construit en briques creuses de 20. Or, les pignons sont moellons de meulière en double parements ; seules les surhausses sont en briques creuses. C'est une différence notable structurellement et le calcul de la descente de charge.

Demandes de l'architecte - Expert judiciaire :

- Recevoir le Plan Général de Sécurité
- Recevoir le procès-verbal au droit de l'échafaudage.
- Recevoir le rapport du Bet en date du 26 novembre 2024, amendé des constats in situ et des remarques de l'architecte-expert, afin d'être fidèle à la rigueur des constats effectués.
- Rappel : Recevoir le dossier complet de l'autorisation d'urbanisme, lequel est constitué des pièces graphiques 2d et 3d
- Rappel : Prendre connaissance de l'avis de l'Abf et des prescriptions.
- Rappel : Recevoir le Cctp pour observer les demandes du maître d'œuvre, quant à la réalisation de la typologie de la charpente et de la couverture en ardoise pour le terrasson.

6.2.2 Le local commercial

A cet endroit, nous ne reviendrons pas sur notre position quant à la stabilité structurelle de cet espace, lequel est à l'aplomb d'une emprise sur terre-plein. Nous avons évoqué la sécurité des passages tant sur le domaine public qu'au droit du couloir transversant. Force est de constater que notre évocation n'a pas été suffisante pour être comprise. En effet, nous observons un plancher d'échafaudage, au niveau du R+1. Certes les travaux se produisent en R+3, au niveau duquel le plancher d'échafaudage est couvert d'une bâche.

Position de l'architecte – Expert judiciaire

- Nous renouvelons notre position, en prenant en compte le dernier rapport Bet IBS où il est affirmé qu'il n'y a aucun risque structurel pour une réouverture. De plus, l'architecte – Expert judiciaire n'a pas constaté de désordre structurel dans ledit local. Nous apportons une position favorable à la réouverture à partir de ces 2 éléments factuels. Cependant, l'ouverture du local commercial pourra être effective, dès lors que la sécurité des accès est assurée.

Nous rappelons que notre mission s'inscrit dans le cadre de la structure du corps d'habitations. Cependant, face à une situation de chantier qui expose à un risque pour l'homme, nous sommes contraints d'éclairer le sujet au titre de la sécurité. **Selon nous, un tunnel devra être réalisé pour protéger les personnes qui cheminent sur le domaine public et/ou sur le trottoir vers le local commercial. Cette disposition a pour objet de protéger les piétons ou les personnes qui se dirigent vers le local commercial, face aux chutes d'objets, d'outils et de poussières. Nous demandons une mise en sécurité immédiatement.**

Demandes de l'architecte - Expert judiciaire :

- Recevoir le Plan Général de Sécurité
- Recevoir le procès-verbal au droit de l'échafaudage.

6.2.3 Les 2 logements sur cour

Nous avons pris connaissance de l'étude Enedis. Les deux logements sur cour peuvent être alimentés, indépendamment du corps d'habitations. L'accès conditionne le raccordement de ces logements.

Position de l'architecte – Expert judiciaire

- Nous rappelons que notre mission s'inscrit dans le cadre de la structure du corps d'habitations. Cependant, face à une situation de chantier qui expose un risque pour l'homme, nous sommes contraints d'éclairer le sujet au titre de la sécurité. **Selon nous, un tunnel devra être réalisé pour protéger les personnes qui cheminent sur le trottoir vers le couloir de distribution et du couloir de distribution vers la cour. Cette disposition a pour objet de protéger les occupants des logements sur cour ou les ouvriers d'Enedis, face aux chutes d'objets, d'outils et de poussières. Nous demandons une mise en sécurité immédiatement, afin qu'Enedis puisse intervenir rapidement.**

- Face à cette disposition « physique », un complément temporel devra être apporté au droit de la circulation de ce couloir, où il y aura une promiscuité des ouvriers du chantier avec les occupants de deux logements.

Une pièce écrite devra être produite pour les propriétaires des deux logements et pour les ouvriers qui travaillent sur site, laquelle annoncera les jours et les plages horaires du chantier, le transport manuel éventuel du petit outillage à main.

Demandes de l'architecte - Expert judiciaire :

- Recevoir le Plan Général de Sécurité
- Recevoir le procès-verbal au droit de l'échafaudage.

6.2.4 Le sous-sol – le plancher-haut

Suite à notre demande, il était fondé de réaliser des sondages. Les sondages sur les entrevous ont été réalisés. Le dernier rapport du Bet IBS montre que l'âme des profilés Iao présente une oxydation très avancée avec perte de matière. Les sondages ont été rebouchés, mais les photographies sur le rapport du Bet montrent les dommages.

Position de l'architecte – Expert judiciaire

- La résistance mécanique des profilés métalliques est diminuée et le plancher ne présente plus les caractéristiques mécaniques d'origine pour la charge d'exploitation.

Selon nous, les dommages ont pour origine l'oxydation de ce type de profilés pour lesquels les laminoirs de l'époque n'étaient pas aussi performants qu'aujourd'hui. Il s'agit du phénomène déterminant. L'eau pour éteindre l'incendie est descendue d'une manière gravitaire. Le carrelage dans le couloir s'est décollé à cause de l'eau d'abord et s'est immiscé dans les entrevous en moellons de gypse hourdés au plâtre ensuite. Ces entrevous présentent par leur caractéristique, une capacité pour contenir une humidité importante ; facteur accélérateur d'oxydation. Il s'agit du phénomène déclenchant.

Dans ce corps de chapitre, il faut entendre que l'eau présente différente forme. Ainsi, la teneur de l'eau contenue dans l'air participe au phénomène déclenchant.

Il y a un danger grave et imminent car il y a un risque d'effondrement du plancher-haut des caves.

Demande de l'architecte – Expert judiciaire

- En prenant appui sur les sondages constatés par le Bet IBS, qui a mis en lumière l'état de l'oxydation des Iao s'inscrit **les mesures conservatoires doivent être mises en œuvre immédiatement**. Cet état prendra appui sur des bastaings au sol et la reprise de charge du plancher-haut au sommet des étais se fera par des bastaings verticaux.

- Produire une étude technique complète de la reprise de ce plancher, par un Bet.

6.2.5 Complément

a) *Le couloir de distribution au rez-de-chaussée.*

Nous constatons un soulèvement du carrelage sur le sol, dont la déformation s'inscrit sur un axe transversal, parallèle au refend. Un platelage au moyen de panneaux Osb a été réalisé.

7. – Les délais

Mr Rebouleau demande de recevoir les pièces écrites, sous 1 semaine

Mr Rebouleau demande de procéder à la sécurité de l'échafaudage et à la mise en œuvre des mesures conservatoires dans le sous-sol, immédiatement.

8. – Reportage photographique de l'architecte – Expert judiciaire



*Plancher R+3, au droit de l'angle Nord-est, vue vers l'Est
Gouttereau Est*

Absence de lisse

Absence de filet

Chainage
au sommet du
gouttereau



*Plancher R+3, au droit de l'escalier (à droite), vue vers l'Est
Gouttereau Est*

Le pignon est construit en
moellon de meulières en
double parement

Le rapport du Bet sera
à amender

Seule la surhausse est
en briques creuses de 20

Le rapport du Bet sera
à amender



Le pignon Nord



Le gouttereau Ouest – la corniche déconstruite

9. – Avis de l’architecte – Expert judiciaire

A la suite de la visite des lieux et des constatations, l’architecte – Expert judiciaire considère que :

9.1 Le local commercial

Considérant le rapport du Bet IBS d’une part, et considérant les constats effectués par nos soins d’autre part, nous proposons une levée partielle de l’Arrêté Municipal de mise en sécurité - procédure urgente au droit de ce seul local commercial, dès lors que les accès sont sécurisés

9.2 Les 2 logements sur cour

Nous ne pouvons pas proposer une levée partielle de l'Arrêté Municipal de mise en sécurité - procédure urgente au droit de ces 2 logements, tant que l'accès n'est pas sécurisé et qu'un plan de cheminement lié à la promiscuité des ouvriers du chantier et des occupants des 2 logements n'a pas été clairement établi d'abord et que l'alimentation électrique des 2 logements n'a pas été rétablie en sécurité par le concessionnaire ensuite.

Tel est notre avis d'Expert,

Certifié sincère et véritable

Fait et clos en 3 exemplaires originaux, à Villemomble, par l'architecte - Expert judiciaire soussigné pour servir et valoir ce que de droit.

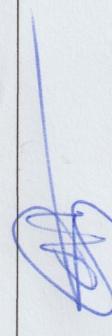
L'Expert,



Yves Reboulet
Architecte dplg

Feuille de présence

Réunion d'expertise en date du 11 décembre 2024, à 12h00

NOMS	QUALITES	ADRESSES	COURRIELS	TELEPHONES	SIGNATURES
Mairie de Villemomble	T. SALMON	13 bis, rue d'Avron 93250 Villemomble	V.p.d.m@maire.villemomble.fr		
Cabinet AMC	Syndic	26, rue des Noyers 93300 Aubervilliers	Courniens.cabinet amc@orange.fr		
Mr SITRUCK	Pt Sdc	14, avenue Outrebon 93250 Villemomble			
MULLOT	propri	7 rue Michel de aisen 93330 YERRES	YANNIS MULLOT @GMAIL.COM	06653189 29	
Caillat	proprietaire	14 avenue Outrebon 93250 V. le monde	el.sahay@jeanl.com	06.89903795	
Puvandirca Saranya	Créant de magasin A.K. Service	25, Rue de Larniers 93250 95360 Montigny	aksh.exotique@betmad.com	0698624761	
SCI Loc Habitat Da Sola	Propriétaire	107 - Av. Des Harpents 93330 Fontenay-le-Comte	Society modesola de Wandoo.fr	0607623688	

Feuille de présence

Réunion d'expertise en date du 11 décembre 2024, à 12h00

NOMS	QUALITES	ADRESSES	COURRIELS	TELEPHONES	SIGNATURES
Mairie de Villemomble		13 bis, rue d'Avron 93250 Villemomble			
Cabinet AMC	Syndic	26, rue des Noyers 93300 Aubervilliers			
Mr SITRUCK	Pt Sdc	14, avenue Outrebon 93250 Villemomble			
Ciocard	Présenter l'expertise	13 bis Av. de Goyon 93600 Aubray/Bois			