

Unité départementale de Seine-Saint-Denis  
7 esplanade Jean Moulin  
BP189  
93003 Bobigny

Bobigny, le 07/05/2025

## Rapport de l'Inspection des installations classées

Visite d'inspection du 04/04/2025

### Contexte et constats

Publié sur  **GÉORISQUES**

### REGIE IMMOBILIÈRE DE LA VILLE DE PARIS

83 avenue de la République  
93300 Aubervilliers

Références : [\\_](#)

Code AIOT : 0100289738

#### 1) Contexte

Le présent rapport rend compte de l'inspection réalisée le 04/04/2025 dans l'établissement REGIE IMMOBILIÈRE DE LA VILLE DE PARIS implanté 83 avenue de la République 93300 Aubervilliers. L'inspection a été annoncée le 12/03/2025. Cette partie « Contexte et constats » est publiée sur le site internet Géorisques (<https://www.georisques.gouv.fr/>).

L'Inspection a reçu de la part du bureau d'études Socotec un rapport de contrôle périodique daté du 26/07/23 faisant état de **cinq non-conformités majeures**, notamment l'absence de détection de fuite de gaz et l'absence de réalisation des mesures périodiques de polluants rejetés dans l'atmosphère, ainsi que dix-neuf autres non-conformités.

Le bureau d'études confirme ne pas avoir reçu de l'exploitant par écrit et dans les trois mois qui suivent la réception du rapport de visite, un échéancier des dispositions qu'il entend prendre pour y remédier, ni la commande d'un contrôle complémentaire dans le délai maximal d'un an suivant la réception du rapport de contrôle périodique, conformément à l'article R.512-59-1 du code de l'environnement.

L'inspection a donc priorisé ce site pour une visite d'inspection. Cette visite s'inscrit par ailleurs dans le cadre de l'action régionale Air PPA (plan de prévention de l'atmosphère).

#### Les informations relatives à l'établissement sont les suivantes :

- REGIE IMMOBILIERE DE LA VILLE DE PARIS
- 83 avenue de la République 93300 Aubervilliers
- Code AIOT : 0100289738
- Régime : Déclaration avec contrôle périodique
- Statut Seveso : Non Seveso
- IED : Non

Il s'agit d'une chaufferie composée de trois chaudières d'une puissance totale de **4,4 MW**. L'ensemble des installations fonctionnent toute l'année, plus de 500 heures, pour fournir les habitations en eau chaude et chauffage.

#### Thèmes de l'inspection :

- Air
- AR – 1 : Plan de Prévention de l'Atmosphère

### 2) Constats

#### 2-1) Introduction

Le respect de la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement relève de la responsabilité de l'exploitant. Le contrôle des prescriptions réalisé ne se veut pas exhaustif, mais centré sur les principaux enjeux recensés et à ce titre, ne constitue pas un examen de conformité de l'administration à l'ensemble des dispositions qui sont applicables à l'exploitant. Les constats relevés par l'inspection des installations classées portent sur les installations dans leur état au moment du contrôle.

A chaque point de contrôle est associée une fiche de constat qui comprend notamment les informations suivantes :

- le nom donné au point de contrôle ;
- la référence réglementaire de la prescription contrôlée ;
- si le point de contrôle est la suite d'un contrôle antérieur, les suites retenues lors de la précédente visite ;
- la prescription contrôlée ;
- à l'issue du contrôle :
  - ◆ le constat établi par l'inspection des installations classées ;
  - ◆ les observations éventuelles ;
  - ◆ le type de suites proposées (voir ci-dessous) ;
  - ◆ le cas échéant la proposition de suites de l'inspection des installations classées à Monsieur le Préfet ; il peut par exemple s'agir d'une lettre de suite préfectorale, d'une mise en demeure, d'une sanction, d'une levée de suspension, ...

Il existe trois types de suites :

- « Faits sans suite administrative » ;
- « Faits avec suites administratives » : les non-conformités relevées conduisent à proposer à Monsieur le Préfet, des suites graduées et proportionnées avec :
  - ◆ soit la demande de justificatifs et/ou d'actions correctives à l'exploitant (afin de se

- conformer à la prescription) ;
- ◆ soit conformément aux articles L. 171-7 et L. 171-8 du code de l'environnement des suites (mise en demeure) ou des sanctions administratives ;
- « Faits concluant à une prescription inadaptée ou obsolète » : dans ce cas, une analyse approfondie sera menée a posteriori du contrôle puis éventuellement une modification de la rédaction de la prescription par voie d'arrêté préfectoral pourra être proposée.

## 2-2) Bilan synthétique des fiches de constats

Les fiches de constats disponibles en partie 2-4 fournissent les informations de façon exhaustive pour chaque point de contrôle. Leur synthèse est la suivante :

**Les fiches de constats suivantes font l'objet d'une proposition de suites administratives :**

N°	Point de contrôle	Référence réglementaire	Proposition de suites de l'Inspection des installations classées à l'issue de la <u>présente inspection</u> <sup>(1)</sup>	Proposition de délais
1	Conformité à la déclaration	Arrêté Ministériel du 03/08/2018, article 1.1.1	Demande de justificatif à l'exploitant	1 mois
2	Contrôle périodique	Arrêté Ministériel du 03/08/2018, article 1.1.2	Respect de prescription,	2 mois
3	Installation électrique	Arrêté Ministériel du 03/08/2018, article 2.7	Demande de justificatif à l'exploitant	1 mois
4	Moyens de lutte contre l'incendie	Arrêté Ministériel du 03/08/2018, article 4.2	Demande de justificatif à l'exploitant	1 mois
6	Issues de secours	Arrêté Ministériel du 03/08/2018, article 2.11	Demande d'action corrective	1 semaine

(1) s'applique à compter de la date de la notification de l'acte ou de la date de la lettre de suite préfectorale

**Les fiches de constats suivantes ne font pas l'objet de propositions de suites administratives :**

N°	Point de contrôle	Référence réglementaire	Autre information
5	VLE (zone PPA)	Arrêté Ministériel du 03/08/2018, article 6.2.9	Sans objet

## 2-3) Ce qu'il faut retenir des fiches de constats

L'exploitant explique que les chaudières ont été changées en 2022 et que des travaux de mise en conformité ont été réalisés à cette occasion. L'inspection a toutefois constaté la condamnation d'une des issues de secours qui doit être rendue opérationnelle et l'absence des justificatifs de contrôle de prévention et de lutte contre l'incendie.

Suite au contrôle périodique de 2023, une partie des non-conformités majeures ont été levées et l'exploitant doit réaliser un contrôle complémentaire pour justifier de la levée de toutes les non-conformités majeures (en particulier les mesures périodiques de polluants rejetés dans l'atmosphère n'ont pas été réalisées).

## 2-4) Fiches de constats

### N° 1 : Conformité de l'installation à la déclaration

<b>Référence réglementaire :</b> Arrêté Ministériel du 03/08/2018, article 1.1.1
<b>Thème(s) :</b> Situation administrative
<b>Prescription contrôlée :</b>
L'installation est implantée, réalisée et exploitée conformément aux plans et autres documents joints à la déclaration, sous réserve du respect des prescriptions ci-dessous.
<b>Constats :</b>
L'exploitant précise dans son message électronique du 01/04/2025 que le site situé au 83 avenue de la République abrite 3 chaudières : - 2 chaudières GAZ d'une Puissance unitaire de 1550 kW - 1 chaudière GAZ d'une puissance unitaire de 1300 kW  Soit une puissance totale de 4 400 kW (4,4 MW).  L'exploitant ne dispose pas, lors de la visite, des justificatifs permettant de vérifier la puissance des chaudières actuelles.  Par ailleurs, l'exploitant indique que les chaudières ont été remplacées début 2022. A la connaissance de l'inspection, il n'y a pas eu de déclaration de modification réalisée. D'après les documents fournis, les installations initiales auraient été installées antérieurement à 1998. Dans le cas où elles auraient été déclarées avant le 1 <sup>er</sup> janvier 1998, en cas de changement de chaudières, elles pourraient bénéficier de l'antériorité pour certaines dispositions constructives (cf article 1.6 de l'arrêté Ministériel du 03/08/2018).
<b>Demande à formuler à l'exploitant à la suite du constat :</b>
L'Inspection propose à Monsieur le Préfet de demander à l'exploitant de transmettre : - les documents justifiant des puissances et de la date de mise en service des chaudières actuelles, - des plans actualisés de la chaufferie, - la déclaration initiale des installations avec les puissances et les éléments justifiant de l'antériorité des anciennes chaudières, - toutes les modifications apportées aux installations lors du remplacement des chaudières en 2022.
<b>Type de suites proposées :</b> Avec suites
<b>Proposition de suites :</b> Demande de justificatif à l'exploitant
<b>Proposition de délais :</b> 1 mois

## N° 2 : Contrôle périodique

**Référence réglementaire :** Arrêté Ministériel du 03/08/2018, article 1.1.2

**Thème(s) :** Actions régionales, Vérification de la réalisation du contrôle périodique

### Prescription contrôlée :

L'installation est soumise à des contrôles périodiques par des organismes agréés dans les conditions définies par les articles R. 512-55 à R. 512-60 du code de l'environnement.

Ces contrôles ont pour objet de vérifier la conformité de l'installation aux prescriptions repérées dans la présente annexe par le terme " Objet du contrôle ", éventuellement modifiées par arrêté préfectoral, lorsqu'elles lui sont applicables. Le contenu de ces contrôles est précisé à la fin de chaque point de la présente annexe après la mention " Objet du contrôle".

Les prescriptions dont le non-respect constitue une non-conformité majeure entraînant l'information du préfet dans les conditions prévues à l'article R. 512-59-1 sont repérées dans la présente annexe par la mention " le non-respect de ce point relève d'une non-conformité majeure".

Le délai maximal pour la réalisation du premier contrôle est défini à l'article R. 512-58 du code de l'environnement. L'exploitant conserve le rapport de visite que l'organisme agréé lui adresse dans le dossier installations classées prévu au point 1.4.

Si le rapport fait apparaître des non-conformités aux dispositions faisant l'objet du contrôle, l'exploitant met en œuvre les actions correctives nécessaires pour y remédier. Ces actions ainsi que leurs dates de mise en œuvre sont formalisées et conservées dans le dossier susmentionné.

### Constats :

Le rapport du contrôle périodique du 26/07/2023 fait état des non-conformités suivantes :

- présence de produits chimiques servant à l'adoucisseur (3 bidons de 20 litres) sans rétention
- absence de dispositif de détection de gaz
- absence de mesures de la pollution rejetée et des résultats des mesures périodiques réglementaires du débit rejeté et des teneurs en O<sub>2</sub>, SO<sub>2</sub>, poussières, NOx et CO dans les gaz rejetés à l'atmosphère conformément aux articles 6.3.I et 6.3.II de l'arrêté du 03 mars 2018 susvisé.

L'exploitant confirme ne pas avoir adressé à l'organisme de contrôle par écrit et dans les trois mois qui suivent la réception du rapport de visite, un échéancier des dispositions qu'il entendait prendre pour remédier à ces non-conformités majeures, et ne pas avoir réalisé la commande du contrôle complémentaire dans le délai d'un an suivant la réception du rapport de contrôle, conformément aux exigences de l'article R.512-59-1 du Code de l'Environnement.

Il est constaté lors de la visite que l'exploitant a résolu les non-conformités majeures suivantes :

- **mise en place du dispositif de détection de gaz** (un détecteur au-dessus de chacune des trois chaudières et un au niveau de la ventilation haute) ;
- évacuation des produits chimiques. L'exploitant explique que cette situation était ponctuelle, les produits ayant été laissés par le prestataire après un changement de process.

En revanche **les mesures des rejets atmosphériques polluants ne sont toujours pas réalisées**. L'inspection rappelle à l'exploitant que l'article 6.3 de l'arrêté du 03 mars 2018 susvisé demande à effectuer au moins tous les trois ans pour les installations de combustion de puissance thermique nominale totale inférieure à 5 MW [...] par un organisme agréé [...] une mesure du débit rejeté et des teneurs en O<sub>2</sub>, NOx et CO dans les gaz rejetés à l'atmosphère. [...]

L'exploitant indique que les chaudières fonctionnent plus de 500 heures par an puisqu'elles alimentent le chauffage des habitations et l'eau chaude.

Le contrôle périodique comportait, par ailleurs, dix-neuf autres non-conformités, notamment : l'absence de rapport justifiant du bon état d'entretien et de fonctionnement des installations électriques, l'absence d'affichage indiquant les manœuvres, l'absence de rapport de contrôle des détections incendie, l'absence d'un plan indiquant les différentes zones de dangers dans la chaufferie, l'absence des éléments attestant du bon fonctionnement des dispositifs de traitement des émissions de SO<sub>2</sub>, de poussières et de NOx.

Dans la mesure où la plupart des non-conformités relevées dans le contrôle périodique ont été soit levées, soit font l'objet d'une demande spécifique dans le présent rapport, **l'inspection considère que la réalisation du contrôle périodique complémentaire permettra de statuer sur les dernières non-conformités majeures.**

L'inspection note que l'adresse indiquée sur le rapport de contrôle périodique correspond à un passage à l'intérieur de la propriété. L'exploitant confirme que l'adresse officielle à retenir est le 83 avenue de la République comme indiqué dans son récépissé de déclaration à la préfecture du 15 janvier 2014.

**Demande à formuler à l'exploitant à la suite du constat :**

L'Inspection propose de demander à l'exploitant de réaliser le contrôle périodique complémentaire de levée des non-conformités sous 2 mois.

**Type de suites proposées :** Avec suites

**Proposition de suites :** Respect de prescription

**Proposition de délais :** 2 mois

N° 3 : Installation électrique

**Référence réglementaire :** Arrêté Ministériel du 03/08/2018, article 2.7

**Thème(s) :** Actions régionales, Installation électrique

**Prescription contrôlée :**

L'exploitant tient à la disposition de l'inspection des installations classées les éléments justifiant que ses installations électriques sont entretenues en bon état et vérifiées.

[...]

**Constats :**

Le rapport de contrôle périodique des installations du 26/07/2023 mentionne l'absence de rapport de vérification périodique justifiant du bon état d'entretien et de fonctionnement des installations électriques.

Lors de la visite, l'exploitant n'était pas en mesure de présenter le rapport de vérification périodique des installations électriques.

**Demande à formuler à l'exploitant à la suite du constat :**

L'Inspection propose à Monsieur le Préfet de demander à l'exploitant de fournir les deux derniers rapports de vérification périodique des installations électriques.

**Type de suites proposées :** Avec suites

**Proposition de suites :** Demande de justificatif à l'exploitant

**Proposition de délais :** 1 mois

**N° 4 : Moyens de lutte contre l'incendie**

**Référence réglementaire :** Arrêté Ministériel du 03/08/2018, article 4.2

**Thème(s) :** Actions régionales, Moyens de lutte contre l'incendie

**Prescription contrôlée :**

Les locaux visés au premier alinéa du point 2.4.2 sont équipés de moyens de lutte contre l'incendie appropriés aux risques, notamment :

- d'au moins un extincteur par appareil de combustion (avec un maximum exigible de deux extincteurs), répartis à l'intérieur des locaux, sur les aires extérieures et dans les lieux présentant des risques spécifiques, à proximité des dégagements, bien visibles et facilement accessibles. Ils sont accompagnés d'une mention : " Ne pas utiliser sur flamme gaz ". Les agents d'extinction sont appropriés aux risques à combattre et compatibles avec les matières présentes dans les locaux ;  
[...]

Ces matériels sont maintenus en bon état et vérifiés au moins une fois par an.

[...]

**Constats :**

L'Inspection constate que la dernière vérification indiquée sur les extincteurs **date de 2023**. L'exploitant ne dispose pas, lors de la visite, de justification de la vérification annuelle de ces matériels.

L'Inspection constate la présence de 2 détecteurs automatiques d'incendie entre chaque chaudière. L'exploitant ne dispose pas, lors de la visite, de justification de la vérification annuelle de ces matériels.

**Demande à formuler à l'exploitant à la suite du constat :**

L'Inspection propose à Monsieur le Préfet de demander à l'exploitant de fournir :

- les deux derniers rapports de vérification des extincteurs, dont le dernier devrait dater de moins d'un an ;
- les deux derniers rapports de vérification des systèmes de détection incendie, dont le dernier devrait dater de moins d'un an.

**Type de suites proposées :** Avec suites

**Proposition de suites :** Demande de justificatif à l'exploitant

**Proposition de délais :** 1 mois

## N° 5 : VLE (zone PPA)

<b>Référence réglementaire :</b> Arrêté Ministériel du 03/08/2018, article 6.2.9
<b>Thème(s) :</b> Actions régionales, Périmètre d'un plan de protection de l'atmosphère (PPA)
<b>Prescription contrôlée :</b>
Lorsque les installations visées aux points 6.2.4, 6.2.5 et 6.2.6 de la présente annexe sont situées dans le périmètre d'un plan de protection de l'atmosphère tel que prévu à l'article R. 222-13 du code de l'environnement, un arrêté préfectoral peut renforcer l'ensemble des dispositions du présent arrêté, et notamment : - abaisser les valeurs limites prévues aux points 6.2.4, 6.2.5 et 6.2.6 de la présente annexe ; et/ou - anticiper la date d'application de ces valeurs limites ; et/ou - prévoir une fréquence plus élevée des mesures des émissions atmosphériques prévues au point 6.3 de la présente annexe.
<b>Constats :</b>  L'exploitant indique que son installation a une puissance thermique nominale totale supérieure à 2 MW et inférieure à 5 MW, fonctionnant plus de 500 heures par an.  L'installation est située en zone PPA.  Cependant, pour une puissance thermique nominale totale supérieure à 2 MW et inférieure à 5 MW fonctionnant plus de 500 heures par an, le PPA impose des VLE (Valeurs Limites d'Emission) à respecter pour les NOx moins restrictives (150 mg/Nm <sup>3</sup> ) que celles de l'arrêté ministériel du 03 mars 2018 susvisé (100 mg/Nm <sup>3</sup> ), conformément aux VLE mentionnées à l'article 6.4 de l'arrêté du 03 mars 2018 susvisé pour les installations de combustion autres que les turbines, moteurs et générateurs de chaleur directe.  Les installations ne sont donc pas impactées par le PPA.
<b>Type de suites proposées :</b> Sans suite

## N° 6 : Issues de secours

<b>Référence réglementaire :</b> Arrêté Ministériel du 03/08/2018, article 2.11
<b>Thème(s) :</b> Risques accidentels, Issues de secours
<b>Prescription contrôlée :</b>
Les installations sont aménagées pour permettre une évacuation rapide du personnel dans deux directions opposées. L'emplacement des issues offre au personnel des moyens de retrait en nombre suffisant. Les portes s'ouvrent vers l'extérieur et peuvent être manœuvrées de l'intérieur en toutes circonstances. L'accès aux issues est balisé.
<b>Constats :</b>  L'Inspection constate que l'issue de secours située au fond de la chaufferie est condamnée. <b>L'évacuation rapide du personnel dans deux directions opposées n'est donc pas possible.</b> L'exploitant explique que l'accès a été condamné au vu des nombreuses intrusions de personnes extérieures au service dans le local, via cette issue. De plus l'exploitant indique qu'il s'agit d'une

porte qui n'est pas solide et a très peu de chance de résister aux intrusions.

Par ailleurs, les anciens corps de chauffe des installations sont disposés devant cette issue de secours. L'exploitant indique qu'il prévoit de les retirer rapidement.

**Demande à formuler à l'exploitant à la suite du constat :**

L'Inspection propose à Monsieur le Préfet de demander à l'exploitant :

- d'évacuer les anciens corps de chauffe des installations de combustion précédente et de libérer l'accès à l'issue de secours concernée,
- de remettre les issues de secours en fonctionnement.

**Type de suites proposées :** Avec suites

**Proposition de suites :** Demande d'action corrective

**Proposition de délais :** 1 semaine