

Unité départementale du Val-de-Marne
12-14 rue des Archives
94000 Créteil

Créteil, le 03/04/2025

Rapport de l'Inspection des installations classées

Visite d'inspection du 18/03/2025

Contexte et constats

Publié sur 

FONCIA PARIS RIVE GAUCHE – IMMOBILIERE IDF Ex - LA GESTION FONCIERE-MONMOUSSEAU

10 RUE GASTON MONMOUSSEAU
94200 Ivry-sur-Seine

Références : [DRIAT-IF/UD94/PESSVMO/AR/2024/N°416](#)

Code AIOT : 0006524824

1) Contexte

Le présent rapport rend compte de l'inspection réalisée le 18/03/2025 dans l'établissement FONCIA PARIS RIVE GAUCHE – IMMOBILIERE IDF Ex - LA GESTION FONCIERE-MONMOUSSEAU implanté 10 RUE GASTON MONMOUSSEAU 94200 Ivry-sur-Seine. Cette partie « Contexte et constats » est publiée sur le site internet Géorisques (<https://www.georisques.gouv.fr/>).

Du fait - entre autres - d'un contentieux européen en cours sur la qualité de l'air dans plusieurs zones dont Paris, la révision du Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) de l'Île-de-France a été lancée de manière anticipée. Le nouveau PPA 2025-2030 a été signé le 9 janvier 2025. Il met en place un plan d'actions visant à mieux surveiller les installations soumises à déclaration, en complément des contrôles périodiques réalisés par des organismes agréés. Afin de participer à la bonne mise en oeuvre de ce plan d'actions dès 2025, des inspections courtes d'installations soumises à la rubrique 2910 [DC] sont réalisées. Ces inspections seront centrées sur la bonne réalisation des contrôles périodiques et le respect de leurs VLE.

Cette action prend la forme d'une opération coup de poing, réalisée sur le mois de mars. **Les points de contrôle sont:**

- contrôle périodique,
- respect des VLE.

Les informations relatives à l'établissement sont les suivantes :

- FONCIA PARIS RIVE GAUCHE – IMMOBILIERE IDF Ex - LA GESTION FONCIERE-MONMOUSSEAU
- 10 RUE GASTON MONMOUSSEAU 94200 Ivry-sur-Seine
- Code AIOT : 0006524824
- Régime : Déclaration avec contrôle
- Statut Seveso : Non Seveso
- IED : Non

La résidence MONMOUSSEAU (10 rue Gaston Monmousseau, 94200 Ivry-sur-Seine) est un ensemble immobilier comprenant essentiellement :

- 159 logements;
- 2 bâtiments.

Une chaufferie collective, implantée au sous-sol dans un local dédié, alimente cette résidence.

La chaufferie collective comprend :

- La production de chaleur pour les logements (2 chaudières d'une puissance thermique de 531 kW, installées entre 2011 et 2012, avec un fonctionnement supérieur à 500h/an) comprend :
 - la production de chaleur;
 - le chauffage des locaux;
 - le réchauffage d'eau chaude à usage sanitaire.

L'installation, comprenant 2 chaudières de 531 kW, étant supérieure à 1 MW est soumise aux prescriptions de l'arrêté ministériel du 03/08/2018.

Le site est exploité par le gestionnaire de copropriété Foncia Paris Rive Gauche - Immobilière IDF, et est entretenue par des chauffagistes de la société JESEL & WIDEMAN

Thèmes de l'inspection :

- Air
- AR - 1

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> ⁽¹⁾	Proposition de délais
1	Contrôle périodique	Arrêté Ministériel du 03/08/2018, article 1.1.2	Mise en demeure, respect de prescription	6 mois
2	Contrôle des émissions polluantes (Articles R224-41-1 à R224-41-3)	Code de l'environnement du 20/03/2025, article R.224-41-1 à 3	Mise en demeure, respect de prescription	6 mois
3	Déclaration de changement d'exploitant	Code de l'environnement du 24/03/2025, article R.512-68	Demande d'action corrective	1 mois

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

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

L'inspection a constaté, lors de la visite, 3 non-conformités:

- l'absence de contrôle périodique;
- l'absence de la réalisation du contrôle des rejets atmosphériques;
- l'absence de déclaration de changement d'exploitant.

L'exploitant a informé l'inspection, qu'il avait pour projet de modifier son installation et réduire la puissance de son installation de combustion. Si l'installation passe en dessous du seuil de déclaration, l'exploitant devra réaliser les démarches de mise à l'arrêt de son installation classée

définies à l'article R512-66-1 du code de l'environnement et en particulier notifier la cessation d'activité sur le site internet service-public.fr, .

Dans cette attente, il convient que l'exploitant se mette en conformité avec les prescriptions applicables à son établissement.

2-4) Fiches de constats

N° 1 : 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 : En amont de la visite de site, le 17/03/2025, l'exploitant (Cabinet Foncia Paris Rive Gauche, qui a acheté la Gestion Foncière) a transmis un document permettant d'estimer le coût des travaux de mise en conformité des installations classées par rapport aux prescriptions de l'arrêté du 03/08/2018, réalisé le 29/03/2023 par la société GIFFARD. Cependant, ce document ne correspond pas à un contrôle réalisé par un organisme agréé dans les conditions définies par les articles R.512-55 à R.512-60 du code de l'environnement. Lors de la visite de site, l'exploitant a communiqué à l'inspection des installations classées les éléments suivants concernant la chaufferie : <ul style="list-style-type: none">• les chaudières fonctionnent au gaz naturel;• elles ont été mises en service entre 2011 et 2012;• le fonctionnement de la chaufferie est continu durant la période hivernale et est donc supérieur à 500h/an;• la puissance thermique de chaque chaudière est de 531 kW. La chaufferie a été déclarée le 19/12/2019 conformément à l'article R.513-1 du code de l'environnement. Conformément à l'article R.512-38 du code de l'environnement, l'exploitant aurait dû réaliser le contrôle périodique dans les six mois après la mise en service. Cependant, l'exploitant n'a jamais effectué de contrôle périodique réglementaire.
Demande à formuler à l'exploitant à la suite du constat :

L'exploitant doit conformément à l'article 11.2 de l'arrêté ministériel du 03/08/2018 réaliser un contrôle périodique de son installation par un organisme agréé, dont les conditions sont définies aux articles R.512-55 à R.512-60 du code de l'environnement

Type de suites proposées : Avec suites

Proposition de suites : Mise en demeure, respect de prescription

Proposition de délais : 6 mois

N° 2 : Contrôle des émissions polluantes (Articles R224-41-1 à R224-41-3)

Référence réglementaire : Code de l'environnement du 20/03/2025, article R.224-41-1 à 3.

Thème(s) : Risques chroniques, Contrôle des émissions polluantes (Articles R224-41-1 à R224-41-3)

Prescription contrôlée :

Article R224-41-1

Sont soumises aux dispositions du présent paragraphe les chaudières dont la puissance nominale est supérieure à 400 kW et inférieure à 1 MW, et celles de puissance supérieure ou égale à 1 MW et inférieure à 2 MW lorsque leurs émissions ne sont pas périodiquement contrôlées en application des dispositions prises pour l'application du titre Ier du livre V du présent code.

Article R224-41-2

L'exploitant fait réaliser des mesures permettant d'évaluer les concentrations de polluants atmosphériques émises dans l'atmosphère par la chaudière dans des conditions définies par arrêté du ministre chargé de l'énergie et du ministre chargé de l'environnement.

Article R224-41-3

Les mesures prévues par l'article R. 224-41-2 sont réalisées dans les conditions et selon la périodicité définies aux articles R. 224-31 à R. 224-37. Lorsque la chaudière est également soumise aux dispositions du paragraphe 2, les mesures sont réalisées dans le cadre du contrôle périodique mentionné à l'article R. 224-31.

Constats :

Lors de la visite de site, l'exploitant a communiqué à l'inspection des installations classées les éléments suivants concernant la chaufferie :

- les chaudières fonctionnent au gaz naturel;
- elles ont été mises en service entre 2011 et 2012;
- le fonctionnement de la chaufferie est continu durant la période hivernale et est donc supérieur à 500h/an;
- la puissance thermique de chaque chaudière est de 531 kW.

L'exploitant n'a pas réalisé de mesures permettant d'évaluer les concentrations de polluants atmosphériques émises par les chaudières.

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

L'exploitant doit réaliser les mesures permettant d'évaluer les concentrations de polluants atmosphériques émises par les chaudières

Type de suites proposées : Avec suites

Proposition de suites : Mise en demeure, respect de prescription

Proposition de délais : 6 mois

N° 3 : Déclaration de changement d'exploitant

Référence réglementaire : Code de l'environnement du 24/03/2025, article R.512-68
Thème(s) : Situation administrative, déclaration de changement d'exploitant
Prescription contrôlée : Sans préjudice des dispositions de l'article R. 181-47, et sauf dans le cas prévu à l'article R. 516-1, lorsqu'une installation classée soumise à enregistrement ou à déclaration change d'exploitant, le nouvel exploitant en fait la déclaration au préfet dans le mois qui suit la prise en charge de l'exploitation. Un arrêté du ministre chargé des installations classées fixe le modèle national de cette déclaration et précise les conditions dans lesquelles elle est transmise par voie électronique. Cette déclaration mentionne, s'il s'agit d'une personne physique, les noms, prénoms et domicile du nouvel exploitant et, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination ou sa raison sociale, sa forme juridique, l'adresse de son siège social ainsi que la qualité du déclarant. Pour les installations prévues à l'article R. 512-55, la déclaration est accompagnée d'un justificatif de réalisation du dernier contrôle périodique. Il est délivré un récépissé sans frais de cette déclaration.
Constats : Lors de la visite du site, l'exploitant actuel (FONCIA Paris Rive Gauche - Immobilière IDF) a annoncé avoir acheté la société La Gestion Foncière (avec un numéro SIRET différent de celui de Foncia Paris Rive Gauche - Immobilière IDF), qui exploitait la chaufferie sise 10 rue Gaston Monmousseau, 94200 Ivry-sur-Seine, sans avoir réalisé les démarches en ligne de changement d'exploitant conformément à l'article R.512-68 du code de l'environnement.
Demande à formuler à l'exploitant à la suite du constat : Le nouvel exploitant doit conformément à l'article R.512-68 du code de l'environnement effectuer les démarches de déclaration de changement d'exploitant d'une installation classée sous le régime de la déclaration. La déclaration peut être réalisée sur le site entreprendre.service-public.fr (https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/R42920).
Type de suites proposées : Avec suites
Proposition de suites : Demande d'action corrective
Proposition de délais : 1 mois