

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

Rapport de l'Inspection des installations classées

Visite d'inspection du 02/04/2026

Contexte et constats

Publié sur  **GÉORISQUES**

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER IDF

4/14 rue Ferrus
75014 Paris

Code AIOT : 0007406038

1) Contexte

Le présent rapport rend compte de l'inspection réalisée le 02/04/2026 dans l'établissement ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER IDF implanté 18 RUE LEON JOUHAUX ZI DE LA FOSSE A LA BARBIERE 93600 Aulnay-sous-Bois. Cette partie « Contexte et constats » est publiée sur le site internet Géorisques (<https://www.georisques.gouv.fr/>).

Suite à une précédente visite d'inspection du 10/11/2023, l'inspection des installations classées a constaté de nombreuses non-conformités concernant notamment les moyens de prévention et de lutte contre l'incendie. Cette inspection a donné lieu à la prise d'un arrêté préfectoral de mise en demeure.

La présente visite s'inscrit dans le cadre du récolement de l'arrêté préfectoral n° 2024-0931 du 26 mars 2024 portant mise en demeure de respecter les articles 9, 12, 13 et 14 de l'arrêté ministériel du 11 avril 2017 relatif aux prescriptions générales applicables aux entrepôts couverts soumis à la rubrique 1510 de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement, à l'encontre de l'EPFIF.

Les informations relatives à l'établissement sont les suivantes :

- ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER IDF
- 18 RUE LEON JOUHAUX ZI DE LA FOSSE A LA BARBIERE 93600 Aulnay-sous-Bois
- Code AIOT : 0007406038
- Régime : Autorisation
- Statut Seveso : Non Seveso
- IED : Non

Historique des différents propriétaires/exploitants du site :

- La société JSBF Aulnay a succédé (dans le cadre d'un rachat) à la SCI Percier (groupe GE Real Estate) en 2011 pour l'exploitation des entrepôts A et B situés ZI de la Fosse à la Barbière, à Aulnay-sous-Bois. Dans le rapport de l'inspection du 23 mars 2011, il est indiqué qu'avant la succession, la SCI Percier était l'unique exploitant des entrepôts A et B. La vente des entrepôts détenus et exploités par la SCI Percier date du 23/10/2010.

La déclaration de succession de la société JSBF AULNAY a été effectuée par courrier du 30 septembre 2010. Le récépissé de déclaration de succession a été délivré le 7 avril 2011.

- Par courrier du 17 février 2023, l'EPFIF (Etablissement Public Foncier Ile-de-France), a procédé à la régularisation administrative du changement d'exploitant, précisant avoir acquis le site le 29 mai 2020.

Nature et volume d'activité :

Les surfaces des bâtiments A et B indiquées sur les plans sont respectivement de 24 000 et 13 000 m².

Les entrepôts, disposant d'un volume total de plus de 50 000 m³ sans être supérieur à 900 000 sont soumis au régime de l'enregistrement au titre de la rubrique 1510.

La propriété de l'EPFIF est composée des bâtiments A et B.

Le jour de l'inspection, les lots 3 et 4 du bâtiment A étaient vacants. Dans le bâtiment B, les lots 10 à 15 étaient également vacants et isolés par une porte fermée munie d'un code de sécurité et équipée d'un système d'alarme et de caméras.

En effet, les lots 11, 13 et 15 ont dû quitter et vider les locaux suite à une ordonnance du tribunal leur demandant de cesser toute activité d'ERP. Les lots 10, 12 et 14 ont fait l'objet d'une procédure d'expulsion.

Dans le lot n° 6, l'activité de vente au détail, déjà constatée lors de l'inspection précédente, se poursuit. L'établissement présente les caractéristiques d'un supermarché, alors même qu'une ordonnance rendue en 2025 prescrivait la cessation de toute exploitation d'un établissement recevant du public (ERP).

L'inspection s'est également rendue dans les lots 16 à 23 du bâtiment B et dans le lot 1 du bâtiment A, occupés par différents locataires eux-mêmes soumis aux contraintes de la réglementation ICPE relative aux entrepôts couverts relevant du régime de l'enregistrement.

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</u> inspection ⁽¹⁾	Proposition de délais
1	Respect de la distance de 1 mètre	AP de Mise en Demeure du 26/03/2024, article 1	Demande d'action corrective	1 mois
4	Extincteurs et exercices d'évacuation	AP de Mise en Demeure du 26/03/2024, article 1	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

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

N°	Point de contrôle	Référence réglementaire	Autre information
2	RIA et alimentation en eau	AP de Mise en Demeure du 26/03/2024, article 1	Sans objet
3	Système de détection automatique	AP de Mise en Demeure du 26/03/2024, article 1	Sans objet

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

En raison des nombreuses améliorations apportées permettant la levée des non-conformités précédemment constatées et des justificatifs transmis par l'exploitant, l'inspection propose à Monsieur le Préfet de la Seine-Saint-Denis d'abroger l'arrêté préfectoral de mise en demeure du 26 mars 2024. Il est également rappelé à l'exploitant de continuer à sensibiliser les locataires sur le respect des dispositions réglementaires de l'arrêté ministériel du 11 avril 2017 relatif aux prescriptions générales applicables aux entrepôts couverts soumis à la rubrique 1510.

2-4) Fiches de constats

N° 1 : Respect de la distance de 1 mètre

Référence réglementaire : AP de Mise en Demeure du 26/03/2024, article 1
Thème(s) : Risques accidentels, Respect de la distance de 1 mètre
Prescription contrôlée : L'établissement public foncier Île-de-France (EPFIF) sise 18 rue Léon Jouhaux, à Aulnay-sous-Bois (93600) est mise en demeure de respecter dans les délais impartis, à compter de la notification du présent arrêté, les dispositions suivantes : - sous 15 jours : - de respecter une distance minimale de 1 mètre par rapport aux parois et aux éléments de structure ainsi que par rapport à la base de la toiture ou du plafond ou de tout système de chauffage et d'éclairage conformément à l'article 9 de l'annexe II de l'arrêté ministériel du 11 avril 2017.
Constats : Lors de la visite d'inspection, il a été constaté, dans plusieurs cellules, que certains stockages étaient parfois disposés contre les murs et jusqu'au plafond. Toutefois, cette prescription s'applique uniquement aux stockages de type « vrac ». Or, une grande partie des marchandises observées était entreposée sur racks. À titre d'exemple, dans le bâtiment A, au sein de la cellule occupée par le locataire du lot n°1, des racks étaient implantés contre une façade. Cette situation ne constitue pas une non-conformité dès lors qu'il ne s'agit pas d'un stockage en vrac. Les exigences relatives aux modalités de stockage, qui diffèrent notamment selon le type de stockage concerné, sont précisées dans le guide d'application de la rubrique 1510 ainsi que dans l'arrêté ministériel du 11 avril 2017. Par ailleurs, de manière générale, des améliorations significatives ont été apportées à l'organisation des stockages, permettant désormais une circulation aisée dans les allées et entre les zones de stockage.
Demande à formuler à l'exploitant à la suite du constat : Il est demandé à l'exploitant de sensibiliser les locataires aux règles applicables en matière de stockage, en fonction du mode de stockage concerné (masse, vrac ou rack). Au regard des constats effectués, l'inspection estime que ce point de la mise en demeure peut être levé.
Type de suites proposées : Avec suites
Proposition de suites : Demande d'action corrective
Proposition de délais : 1 mois

N° 2 : RIA et alimentation en eau

Référence réglementaire : AP de Mise en Demeure du 26/03/2024, article 1
Thème(s) : Risques accidentels, RIA et alimentation en eau
Prescription contrôlée : - sous 3 mois : - de mettre en place un réseau de robinets d'incendie armés (RIA) fonctionnels dans les cellules où celui-ci demeure inexistant, avec présence d'au moins 1 RIA à proximité de chaque issue, conformément à l'article 13 de l'annexe II de l'arrêté ministériel du 11 avril 2017 ; - rétablir l'alimentation en eau dans le bâtiment B une fois que les fuites seront colmatées, conformément à l'article 13 de l'annexe II de l'arrêté ministériel du 11 avril 2017.
Constats : Des travaux de réhabilitation du réseau RIA ont été réalisés dans le bâtiment B. L'exploitant a transmis le dossier d'ouvrage exécuté pour les lots 16 à 23 actuellement en cours d'exploitation, ainsi que le procès-verbal de réception du 05/03/2025 ne donnant lieu à aucune réserve. La déploiement du réseau RIA a été constaté dans toutes les cellules visitées.
Demande à formuler à l'exploitant à la suite du constat : L'inspection estime que ce point de la mise en demeure peut être levé.
Type de suites proposées : Sans suite

N° 3 : Système de détection automatique

Référence réglementaire : AP de Mise en Demeure du 26/03/2024, article 1
Thème(s) : Risques accidentels, Système de détection automatique
Prescription contrôlée : - sous 6 mois pour toutes les zones d'entreposage : - d'installer un système de détection automatique d'incendie avec transmission, en tout temps, de l'alarme à l'exploitant, conformément à l'article 12 de l'annexe II de l'arrêté ministériel du 11 avril 2017.
Constats : L'exploitant a procédé à l'implantation d'une détection incendie de type ponctuelle et linéaire dans les cellules dédiées au stockage des bâtiments A et B, ainsi que des déclencheurs manuels et des diffuseurs sonores. L'alarme est également transmise en tout temps à l'exploitant. Les rapports de réception technique du 15 octobre 2025 sont sans réserve.
Demande à formuler à l'exploitant à la suite du constat : L'inspection considère que ce point de la mise en demeure peut être levé.
Type de suites proposées : Sans suite

N° 4 : Extincteurs et exercices d'évacuation

Référence réglementaire : AP de Mise en Demeure du 26/03/2024, article 1
Thème(s) : Risques accidentels, Extincteurs et exercices d'évacuation
Prescription contrôlée : - sous 1 mois : - d'installer des extincteurs en nombre suffisant et appropriés aux risques à combattre dans la cellule du lot 14, conformément à l'article 13 de l'annexe II de l'arrêté ministériel du 11 avril 2017 ; - de réaliser des exercices d'évacuation, a minima dans toutes les cellules visitées le jour de l'inspection, et d'en conserver les justificatifs, conformément à l'article 14 de l'annexe II de l'arrêté ministériel du 11 avril 2017.
Constats : Des extincteurs adaptés aux risques étaient présents dans l'ensemble des cellules visitées. Dans les cellules des lots 17 et 19 du bâtiment B, le dernier contrôle des extincteurs remonte à 2024 ; aucune vérification n'a été réalisée en 2025. En revanche, dans les cellules des lots 21 et 23, la dernière vérification a bien été effectuée en 2025. S'agissant de la cellule du lot n°1 du bâtiment A, le dernier contrôle date de cette année. Enfin, pour le locataire occupant les lots 16, 18, 20 et 22, la dernière vérification des extincteurs a également été réalisée en 2025. Toutefois, l'un des extincteurs était ancien et aurait dû être retiré du service. Par ailleurs, des exercices d'évacuation ont été organisés le 27/03/2026 dans chacun des bâtiments et ont donné lieu à l'établissement de rapports d'analyse d'évacuation. Ces rapports font néanmoins apparaître plusieurs réserves, notamment l'absence de matérialisation du point de rassemblement, le défaut d'identification de l'équipe d'évacuation, la non-évacuation de certains locataires ainsi que l'absence de comptes rendus d'évacuation.
Demande à formuler à l'exploitant à la suite du constat : Il est demandé à l'exploitant de sensibiliser les locataires à l'importance, au regard des enjeux de sécurité, de ne pas conserver des extincteurs dont la vérification périodique n'est plus en cours de validité. D'autre part, l'exploitant devra prendre en compte les observations formulées dans les rapports d'analyse des exercices d'évacuation afin d'améliorer l'organisation et le déroulement des prochains exercices. Néanmoins, des extincteurs récents et en état de fonctionnement étaient présents dans les cellules visitées. Par ailleurs, les exercices d'évacuation ont effectivement été réalisés. Dès lors, l'inspection considère que ce point de la mise en demeure peut être levé.
Type de suites proposées : Avec suites
Proposition de suites : Demande d'action corrective
Proposition de délais : 1 mois