Le blocage Halle Witchitz

Deux courriers, une seule conséquence : le site ne peut pas recevoir de public. Voici ce qui est réellement décidé, ce qui reste rattrapable, et ce qu'il faut faire avant la mi-octobre.

La Mairie d'Ivry s'oppose au projet et rappelle que vous n'êtes pas autorisé à exploiter ce lieu en Établissement Recevant du Public.

Motif unique et réel : l'**avis défavorable de la sous-commission départementale de sécurité incendie** (SCDS) du 29 juin 2026, transmis le 16 juillet. L'accessibilité, elle, est passée : la CCDSA a rendu un avis **favorable** le 22 juillet. Ce n'est donc pas un problème de handicap, ni d'urbanisme — c'est un problème d'incendie et d'évacuation.

Courrier Mairie signé Farida Hanaizi, adjointe au maire, le 17 août 2026 · Demande d'aménager n° 094 041 26 30 · Avis SCDS n° 26-0368 signé Pierrette Roux, présidente de la sous-commission.

18	8	10	2 788	1re
NON-CONFORMITÉS	DE DOSSIER	DE BÂTI	EFFECTIF CLASSÉ	CATÉGORIE · M L P N R

01 Ce qui est décidé, exactement

3 AUTORITÉS, 3 VERDICTS

MAIRIE D'IVRY · 17/08/2026

Opposition au projet

BLOQUANT

Le maire refuse la demande d'aménager et rappelle l'interdiction d'exploiter en ERP. C'est l'acte qui produit l'effet juridique.

PRÉFECTURE 94 · SCDS · 29/06/2026

Avis défavorable

CAUSE RACINE

18 observations sur la sécurité incendie. C'est le seul document à traiter : tant qu'il n'est pas retourné, rien ne bouge.

CCDSA · 22/07/2026

Avis favorable

ACQUIS

L'accessibilité aux personnes handicapées est validée. Cet acquis se conserve : ne pas le casser en redessinant les circulations.

La nuance qui change tout

Ce n'est **pas un refus définitif**. La préfecture écrit noir sur blanc que son avis « est accompagné des observations formulées par cette instance, **qui devront être prises en compte par le pétitionnaire pour l'établissement d'un nouveau dossier** à soumettre à l'étude des services de sécurité ». La porte est ouverte : le chemin, c'est un **nouveau dossier corrigé**, pas un bras de fer.

Attention à qui tient le stylo : le courrier est adressé à **M. Mannes**, propriétaire et exploitant du garage. C'est **lui** le pétitionnaire du dossier de groupement, pas Artiste Formation. Vous subissez une décision dont vous n'êtes pas signataire — d'où le levier bailleur en section 06.

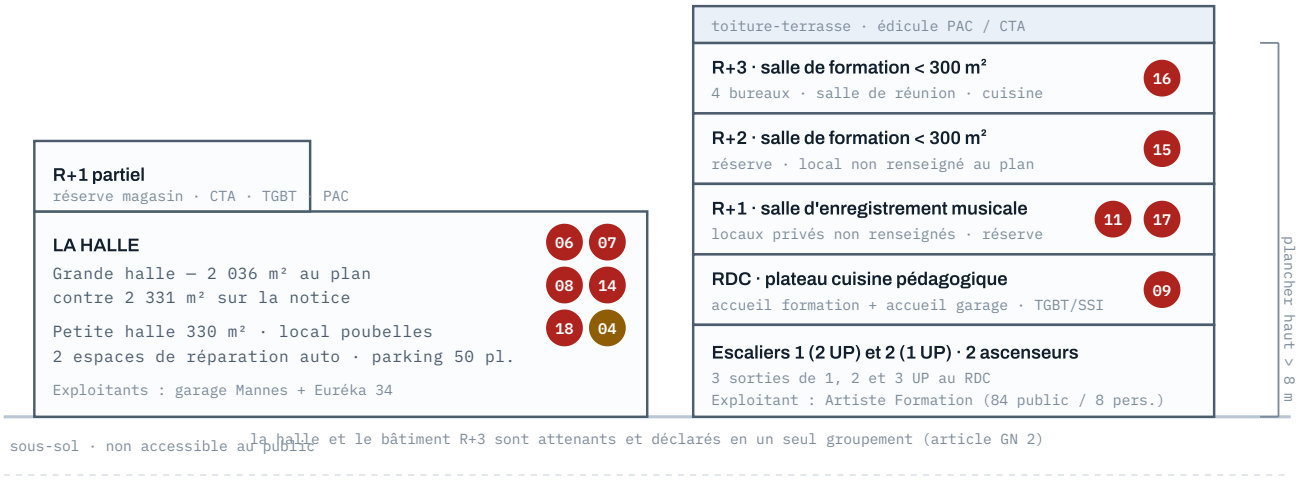
02 Comment on en est arrivé là

ORIGINE : UNE SOIRÉE

15/04/2022	Permis de construire initial n° `094 041 2 1019` déposé.
07/01/2026	**Rapport de la DTSP** : une soirée festive d'environ **3 000 personnes** s'est tenue dans la halle — un espace **non classé ERP**. C'est le déclencheur de toute l'affaire.
14/01/2026	**Visite inopinée** de la sous-commission (PV 2026-006, entrepôt « Euréka 34 »). La SCDS ne peut pas se prononcer, constate que sa demande de dossier d'aménagement du garage était restée sans suite, et **demande l'interdiction de toute activité recevant du public** en attendant.
13/03/2026	Date des plans joints au dossier de régularisation.
22/05/2026	Demande d'aménager n° 094 041 26 30 enregistrée en mairie.
29/05/2026	Dossier reçu en préfecture, transmis par la mairie le 28 mai.
29/06/2026	Réunion de la sous-commission : **avis défavorable**, 18 observations.
16/07/2026	La préfecture notifie l'avis au maire d'Ivry (dossier IVR-M257).
22/07/2026	CCDSA : avis favorable accessibilité.
17/08/2026	**Opposition de la Mairie** notifiée à M. Mannes. Interdiction d'exploiter en ERP rappelée.
28/08/2026	**Aujourd'hui.** Le site est juridiquement fermé au public. Le compteur du recours tourne.
≈ 20/10/2026	Fin probable du délai de recours de **2 mois** contre l'arrêté d'opposition (à compter de la notification — vérifier l'accusé de réception pour la date exacte).

03 Où se logent les problèmes

COUPE DU SITE



Lecture. Les pastilles rouges sont des non-conformités de bâti, l'ambre est un problème de dossier. Le point à retenir : **Artiste Formation est logé au R+3, et le R+3 concentre 5 des 18 griefs** — cheminements d'évacuation qui traversent une réserve puis une cuisine, portes d'escaliers, résistance au feu de la structure. Les salles de formation ne sont pas « épargnées parce qu'elles sont petites ».



Le grief le plus cher. Les sorties de la grande halle sont toutes alignées sur une seule façade, la distance de fuite depuis le point le plus défavorable dépasse 50 mètres, et les portes accordéon à quatre vantaux ne comptent pas comme dégagements réglementaires (elles doivent s'ouvrir dans le sens de l'évacuation, à la simple poussée). Conséquence : **les dégagements sont surévalués en nombre et en largeur** — donc l'effectif annoncé n'est pas tenable. Corriger cela demande de percer des sorties sur d'autres façades, pas de refaire un document.

04 Les 18 observations, triées par ce qu'elles coûtent

Toutes les observations ne se valent pas. Huit se règlent avec un bureau d'études et des plans propres — quelques semaines, un budget d'honoraires. Dix touchent le bâtiment lui-même : percements, structure, cloisonnements. C'est ce tri qui décide si le projet est relançable en 2026 ou pas.

Voie A — le dossier

8 griefs · bureau d'études sécurité incendie · semaines, pas mois

01 Dossier de sécurité incomplet `GE 2`

Manquent le plan de masse et les plans de façades (accessibilité des engins de secours, largeur des voies, baies pompiers, présence de tiers), les plans de coupe et les plans des niveaux intermédiaires.

02 Mauvaise référence de permis

La notice cite `S18206PC000108050` ; le vrai PC initial est le n° `094 041 2 1019` du 15/04/2022.

03 Desserte non évaluable

Sans plan de masse ni de façades, impossible de vérifier le nombre de façades et de baies accessibles auquel l'établissement est assujetti.

04 Surface de la grande halle incohérente

2 331 m² sur la notice, 2 036 m² sur le plan du RDC. Tant que l'écart n'est pas tranché, aucun effectif ne peut être confirmé.

05 Capacité annoncée non retenue

990 personnes petite halle + 6 993 grande halle à 3 pers/m² en type L : rejeté, faute de surface fiable et à cause des dégagements insuffisants.

10 Résistance au feu contradictoire

Informations peu claires et parfois contradictoires sur structures, planchers et parois, aggravées par des références réglementaires erronées.

12 Dispositions par type non appliquées `GN 2 §3`

Les exigences propres à chaque type groupé (M, L, P, N, R) n'ont pas été déclinées sur la catégorie retenue, le 1er groupe.

Voie B — le bâtiment

10 griefs · travaux, percements, cloisonnements · budget lourd

06 Sorties mal réparties et fuite > 50 m `CO 43`

Toutes les sorties de la grande halle sont sur une seule façade ; la distance à parcourir dépasse 50 m ; la règle des 5 m entre deux portes pour les compter séparément n'est pas respectée.

07 Portes accordéon non conformes `CO 45`

Les grandes portes à quatre vantaux ne s'ouvrent pas dans le sens de l'évacuation à la simple poussée. Elles ne comptent pas : les dégagements des deux halles sont surévalués en nombre et en largeur.

08 Portes automatisées, scénario d'évacuation incertain `CO 48`

Verrouillage électromagnétique asservi au SSI : le comportement réel en cas d'incendie n'est pas démontrable en l'état. Examen particulier et avis dédié de la commission exigés.

09 Structure sous-dimensionnée au feu `CO 12`

Annoncé SF 1 h et planchers RI 60. Pour une 1re catégorie dont le plancher bas du niveau le plus haut dépasse 8 m, il faut **SF 1 h ½ et planchers CF 1 h ½.**

11 Portes d'escaliers du centre de formation `R 15 §2`

Aucune information sur leur fermeture automatique, pourtant obligatoire pour un établissement de type R.

14 Local poubelles ouvert sur la petite halle `CO 28`

Local à risques importants en communication directe avec un volume accessible au public.

13 **Éclairage de sécurité contradictoire**

La notice annonce à la fois une « source centrale » et des blocs BAES. À trancher et à réécrire.

15 **Évacuation du R+2 à travers une réserve**

La salle de formation du 2e a bien deux dégagements, mais le cheminement fait traverser un local à risques particuliers. Non conforme.

16 **Évacuation du R+3 à travers la cuisine**

Même schéma au 3e : le public sort en traversant une cuisine classée local à risques particuliers.

17 **Local dans la cage d'escalier n° 2** `CO 53 §4`

Aux 1er, 2e et 3e, un local sans destination précisée s'ouvre dans le volume d'encloisonnement d'un escalier protégé. Formellement interdit.

18 **Pas de canton de désenfumage**

Le désenfumage naturel de la grande halle est décrit sans canton, pourtant requis pour 2 331 m².

À ne pas oublier : la défense incendie extérieure

Le bâtiment est classé **risque particulier** au titre du RIDDECI (arrêté préfectoral n° 2017-00251). Sur une surface de référence de 2 231 m², le besoin est de **240 m³/h pendant 2 heures**, avec un point d'eau incendie (bouches jumelées ou poteau DN 150, minimum 120 m³/h) implanté à **moins de 300 mètres**. À faire vérifier auprès du service des eaux : si le réseau de la rue ne délivre pas ce débit, c'est un sujet à part entière, indépendant de tous les autres.

05 Ce que ça bloque côté Artiste Formation

IMPACT DIRECT

1. Plus aucune formation en présentiel sur place

L'interdiction d'exploiter en ERP couvre le bâtiment R+3 où sont vos salles. Accueillir des stagiaires là-bas aujourd'hui, c'est exploiter un ERP sans autorisation d'ouverture : cela expose à une **fermeture administrative** et à des **poursuites pénales**, et la soirée de 3 000 personnes déjà au dossier fait de vous un site connu et surveillé. La bonne posture est zéro public, écrite et tracée.

2. Vos conventions OPCO désignent ce lieu

Les conventions de formation, convocations et attestations mentionnent l'adresse du 32 rue Robert Witchitz comme lieu de réalisation. Une session réalisée dans un local juridiquement fermé au public devient **attaquable sur le service fait**, en cas de contrôle OPCO comme en audit Qualiopi. À traiter comme un **changement de lieu** formel : avenant ou nouvelle convocation, pas une correction silencieuse.

3. Le loyer continue de courir sur un local inexploitable

C'est le point d'argent. Le bail Witchitz représente environ **13 300 € par mois**, et le local ne peut pas remplir la destination pour laquelle il est loué. Ajouté au sinistre du 27 août, cela fait deux motifs distincts et cumulables de mise en cause du bailleur, dans une trésorerie qui ne peut pas les absorber.

06 Le plan d'action

6 LOTS · ÉCHÉANCE MI-OCTOBRE

LOT 0 Se mettre à l'abri

AVANT LE 5 SEPTEMBRE

- Écrire à toutes les équipes : **zéro accueil de public** sur le site jusqu'à nouvel ordre — formations, castings, tournages, conférences, soirées. Une note datée, pas un message oral. CESAR
- Demander à M. Mannes **le dossier complet tel qu'il a été déposé** : notice de sécurité, plans du 13/03/2026, accusé de réception de l'opposition (la date exacte de notification fixe le délai de recours). CESAR → BAILLEUR
- Recenser les sessions programmées d'ici décembre à cette adresse, et décider pour chacune : report, autre salle, ou distanciel. COORDINATION

LOT 1 Poser la question stratégique avant de dépenser

SEMAINE DU 7 SEPTEMBRE

C'est le vrai arbitrage, et il vient avant tout devis. Le dossier déposé regroupe garage, Euréka 34 et Artiste Formation en **un seul établissement de 1re catégorie à 2 788 personnes**. C'est ce regroupement qui déclenche les exigences les plus lourdes — structure 1 h ½, désenfumage, dégagements de la grande halle. Or Artiste Formation n'a besoin que de salles de moins de 300 m² pour 84 personnes.

- **La question à poser au bureau d'études :** peut-on isoler le bâtiment R+3 du groupement et le faire autoriser seul, en type R de catégorie basse, indépendamment du sort de la halle ? Si oui, Artiste Formation redevient exploitable sans attendre les travaux lourds. BE SÉCURITÉ
- Faire chiffrer les deux scénarios en parallèle : **(A)** nouveau dossier de groupement complet, **(B)** dissociation du R+3. Comparer coût, délai et probabilité. BE SÉCURITÉ
- Consulter **deux bureaux d'études** spécialisés ERP 1re catégorie, dont un ayant déjà traité un groupement GN 2 halle + tertiaire. Ne pas prendre le premier venu : c'est la qualité de ce dossier qui décide de tout. CESAR

LOT 2 — Refaire le dossier — les 8 griefs de papier

SEPTEMBRE → OCTOBRE

- Produire les pièces manquantes de l'article GE 2 : **plan de masse, plans de façades, plans de coupe, plans des niveaux intermédiaires**, avec largeurs de voies, emplacements des baies pompiers et bâtiments tiers. `BE + GÉOMÈTRE`
- **Trancher la surface de la grande halle** par un métré contradictoire, puis recalculer tous les effectifs dessus. Toute la chaîne — dégagements, désenfumage, catégorie — en découle. `GÉOMÈTRE`
- Réécrire la notice de sécurité de bout en bout : bonne référence de PC, choix unique d'éclairage de sécurité, résistance au feu cohérente, déclinaison des exigences type par type au titre du GN 2 §3. `BE SÉCURITÉ`
- Interroger le service des eaux sur le **débit réellement disponible** au plus proche point d'eau incendie : 240 m^3/h pendant 2 h, PEI à moins de 300 m. `BE + VILLE`

LOT 3 — Chiffrer les travaux — les 10 griefs de bâti

OCTOBRE

- Grande halle : **créer des sorties sur d'autres façades** pour repasser sous 50 m de fuite, et remplacer ou requalifier les portes accordéon. C'est le poste le plus lourd — à chiffrer en premier, il conditionne la décision d'ensemble. `BE + ENTREPRISE`
- Bâtiment R+3 : mise à niveau de la **stabilité au feu en 1 h ½** (structure et planchers), fermeture automatique des portes d'escaliers, suppression du local ouvert dans la cage de l'escalier n° 2. `BE STRUCTURE`
- Redessiner les **cheminements d'évacuation des salles de formation** des 2^e et 3^e pour qu'ils ne traversent plus la réserve ni la cuisine — c'est le sujet qui vous concerne le plus directement. `BE + ARCHI`
- Déplacer le local poubelles hors de l'emprise de la petite halle, et ajouter le **canton de désenfumage** manquant sur la grande halle. `ENTREPRISE`

LOT 4 Protéger vos droits — bailleur et recours

AVANT LE 20 OCTOBRE

- **Lettre recommandée au bailleur** : le local loué ne peut pas légalement accueillir de public, ce qui met en cause l'**obligation de délivrance** (article 1719 du Code civil). Demander un calendrier de mise en conformité et l'ouverture d'une discussion sur le loyer. À joindre au dossier du sinistre du 27 août — deux griefs valent mieux qu'un. CESAR + AVOCAT
- Faire relire le **bail** par l'avocat : qui porte contractuellement la charge de la conformité ERP et de l'autorisation d'ouverture ? Beaucoup de baux commerciaux la reportent sur le preneur — c'est ce point précis qui décide de la force du levier. AVOCAT
- Décider avec le pétitionnaire s'il dépose un **recours gracieux** auprès du maire dans les 2 mois (les incohérences de la section 07 le nourrissent). Un recours gracieux proroge le délai contentieux devant le tribunal administratif — mais il ne remplace pas le nouveau dossier, il achète du temps. AVOCAT

LOT 5 Sécuriser la conformité formation

EN PARALLÈLE, DÈS SEPTEMBRE

- Identifier toutes les **conventions et convocations en cours** qui portent l'adresse Witchitz, et émettre les avenants de changement de lieu. Tracé, daté, dans Digiforma. COORDINATION
- Classer une **note de contexte** au dossier qualité : décision administrative, mesures prises, lieux de repli. En audit Qualiopi, un incident documenté et traité vaut infiniment mieux qu'un incident découvert. QUALITÉ

07 Quatre incohérences dans les courriers

MUNITIONS POUR LE RECOURS

À manier avec l'avocat, et sans illusion : ces défauts n'effacent pas les 18 non-conformités de fond. Ils servent à obtenir du temps, un réexamen ou un dialogue — pas une autorisation.

CONTRADICTION INTERNE

Deux dates d'enregistrement

L'objet du courrier vise une demande « enregistrée le 22/05/2026 », le corps du texte « enregistrée le 06/10/2025 ». Le même acte ne peut pas viser deux dates de dépôt.

MOTIVATION

Un avis favorable cité comme motif d'opposition

La mairie fonde son refus sur deux avis, dont celui de la CCDSA du 22/07/2026 qui est **favorable**. Une motivation qui s'appuie sur un avis favorable pour refuser est, au minimum, mal rédigée.

DATES

L'avis daté du 29/06, cité au 16/07

La mairie vise « l'avis défavorable de la SCDS en date du 16/07/2026 » ; l'avis lui-même est daté du 29 juin, le 16 juillet étant la date du courrier de transmission préfectoral.

CONTRADICTOIRE

Aucune invitation à compléter

La préfecture appelle explicitement à un nouveau dossier ; la mairie, elle, oppose un refus sec sans reprendre cette invitation. À vérifier : le pétitionnaire a-t-il été mis à même de compléter avant décision ?

08 Ce que je n'ai pas pu vérifier

HONNÊTETÉ DU DÉCRYPTAGE

Ce décryptage repose uniquement sur les deux courriers fournis : l'opposition de la Mairie du 17/08/2026 et l'avis SCDS n° 26-0368 avec sa lettre de transmission préfectorale. Ne sont donc pas vérifiés :

La date de notification exacte de l'opposition, qui fixe le point de départ des deux mois de recours — le 20 octobre est une estimation à partir du 17 août, à confirmer sur l'accusé de réception. **Les clauses du bail** sur la conformité ERP, qui déterminent la solidité du levier bailleur. **La notice de sécurité et les plans du 13/03/2026**, que je n'ai pas lus : certaines observations pourraient être plus faciles à lever qu'elles n'en ont l'air, d'autres plus lourdes. Et **la faisabilité de la dissociation du R+3**, qui est une hypothèse de travail à faire trancher par un bureau d'études, pas une certitude.

Sources. Mairie d'Ivry-sur-Seine, Direction des Bâtiments Communaux, courrier du 17 août 2026 (affaire suivie par Mme Magne, réf. DA 26-30 Halle Witchitz) — Préfecture du Val-de-Marne, SIDPC, avis de la sous-commission départementale de sécurité n° 26-0368 du 29 juin 2026, transmis le 16 juillet 2026 (dossier IVR-M257).

Décryptage établi le 28 août 2026. Analyse d'aide à la décision : elle ne remplace ni l'avis d'un bureau d'études sécurité incendie, ni celui d'un avocat en droit public.