

25 millions de propriétaires

DOSSIER P. 20

**La loi ELAN
adoptée**



**Reims : retour aux
prix d'avant crise**



p.16



**Journée
internationale de la
propriété 2018**



p.28



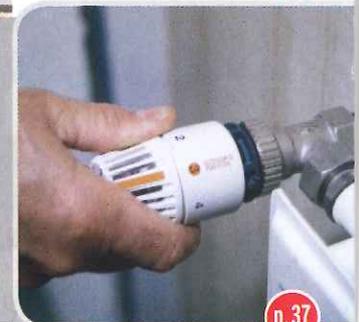
**Loyer commercial :
révision et
indexation**



p.32



**Un patrimoine qui
passe l'hiver au
chaud**



p.37

Optimiser la gestion de l'amiante en copropriété

L'Amiante est aujourd'hui un sujet sensible pour tous les propriétaires et gestionnaires de bâtiments construits avant 1997. La réglementation est complexe à appréhender, les coûts de traitement sont parfois exorbitants, les arrêts de chantier réguliers et la responsabilité importante.

Mais des solutions existent pour optimiser la gestion de ce sujet.



RAPPEL RÉGLEMENTAIRE

L'amiante, roche fibreuse et cancérigène a été totalement interdite en France en 1997, mais reste fortement présente dans bon nombre de bâtiments construits avant cette date.

Afin de protéger les occupants, les usagers et les intervenants, la réglementation impose 3 grandes obligations et 1 principe :

- La mise en place et la mise à jour régulière du carnet de santé amiante du bâtiment : **Le DTA (Dossier Technique Amiante)**. Il doit contenir un repérage des matériaux amiantés et une analyse de leur état de conservation. Objectifs : Informer et vérifier. Décret n° 2011-629 du 3 juin 2011.
- **Le repérage obligatoire des matériaux amiantés avant toute intervention de travaux (RAAT et RAAD)**. Objectif : Protéger. Assurer l'information des travailleurs et leur permettre d'intervenir en toute sécurité. Décret n° 2017-899 du 9 mai 2017.
- **Le suivi de la bonne réalisation de toutes les interventions** sur les produits amiantés et la gestion des déchets.
- **La responsabilité du ou des propriétaires (ou de ses représentants)** pour mettre en place toutes les mesures obligatoires et supporter toutes les conséquences dues à la présence d'amiante dans le bâtiment.

POURQUOI CES OBLIGATIONS ?



1. Pour **prévenir la détérioration progressive et dangereuse des matériaux amiantés** dans les parties communes des bâtiments à usage d'habitation,
2. Pour **éviter la réalisation de travaux venant dégrader les matériaux** et émettre de fortes quantités de polluant dans l'air,
3. Pour **protéger les occupants et les intervenants** contre les conséquences nuisibles de l'amiante et éviter une recherche de responsabilité contre le ou les propriétaires.

LES INDISPENSABLES

Le DTA ne concerne que les parties visibles et communes dans le bâtiment, les matériaux ou produits contenant de l'amiante sont de fait très souvent découverts pendant les travaux, au dernier moment.

Afin de ne pas ralentir ou arrêter les travaux, le propriétaire est contraint de choisir la méthode de travail à adopter pour traiter la problématique amiante et garantir la sécurité ! Retrait, encapsulation, autres méthodes, ... Les choix impactent directement sa responsabilité, la sécurité des usagers, la durée et le coût de l'intervention.

Par méconnaissance et souvent à cause d'une faible formation, les entreprises de travaux intervenant présentent souvent la méthodologie la plus lourde. L'absence d'analyse des situations, des risques réels d'émissivité et des solutions techniques, conduit majoritairement à des gestions très coûteuses et rarement adaptées aux problématiques amiante.



• Demandez des prélèvements caractérisés

A l'origine du processus de décision, il y a le repérage des matériaux amiantés. Lors de ce repérage, les prélèvements doivent être caractérisés par couche de matériaux et non pas réalisés dans la masse ! Cela permettra de savoir exactement où se trouve l'amiante et impactera directement la méthode de retrait à appliquer et donc le coût des travaux.



Pour exemple, dans un calorifugeage, souvent seule la couche externe est amiantée ce qui implique une méthodologie de traitement en niveau de protection 1 (méthodologie légère) alors que le traitement de l'intégralité d'un isolant amianté devrait être effectué en niveau de protection 3 (confinement, sas de décontamination, ...).

• Consultez des professionnels indépendants



Il existe aujourd'hui de nombreuses méthodes (processus et modes opératoires) validées en chantier test, permettant de réaliser toute sorte de travaux sans émettre la moindre fibre d'amiante. Sans émission de fibre, la mise en place de moyens de protections individuels ou collectifs peut être considérablement réduite, ce qui entraîne une importante diminution des coûts tout en améliorant la sécurité du chantier. Exemple, l'utilisation de Gel hydrique sur une dépose de dalles ou de carrelage.

PENSER L'AMIANTE AUTREMENT

La problématique amiante dans un bâtiment peut être anticipée et optimisée, elle n'est pas nécessairement signe de délais sans fin et de coûts exorbitants.

Les connaissances et les techniques ont grandement évolué ces dernières années. Les chantiers à mettre en place peuvent être optimisés, ce qui entraîne la diminution des coûts et des temps de traitement.

Pour cela il est nécessaire de cadrer les opérations dès le repérage initial. En associant, par exemple, prélèvements caractérisés et mise en œuvre d'un processus de traitement innovant. Il est bien souvent possible de réduire les coûts d'intervention par 3 ou 4 en conservant ou même en augmentant le niveau de sécurité.

QUELQUES EXEMPLES

Problématiques	Coût initial de traitement	Coût retraité après étude	Actions / Solutions
Désamiantage de calorifuges	250 € <i>par mètre linéaire</i>	30 € <i>par mètre linéaire</i>	Réalisation de nouveaux prélèvements, caractérisés, permettant de mettre en évidence le matériau amianté.
Dépose de panneaux fibrociment amiantés	225 000 €	45 000 €	Application d'une méthode plus légère validée en chantier test.
Retrait de 4m ² de dalles de sol amiantées	5 000 €	1 000 €	Application d'une méthode plus légère validée en chantier test.

Coûts moyens observés pour des prestations appliquant les méthodes vues précédemment.

Sur une copropriété de 50 logements, 1 bâtiment et 1 cage d'escalier.

Mise en place du DTA	500 à 600 €
Mise à jour du DTA	200 à 300 €
RAAT (repérage matériaux amiantés) pour remise en peinture des parties communes	500 €

* ACCEO, bureau d'études et d'ingénierie en bâtiments. www.acceo.eu