

Travaux en présence de matériaux contenant de l'amiante

# Enquête sur les coûts

Au moment où paraît un nouveau décret sur les risques d'exposition à l'amiante, les résultats d'une enquête menée par l'USH auprès des organismes Hlm montrent des hausses significatives des coûts directs et indirects générés par l'importance de l'évolution récente de la réglementation amiante.

Confiée à Habitat et Territoires Conseil, l'enquête de l'USH a été menée entre décembre 2012 et février 2013. Elle s'est principalement attachée à cerner les stratégies des organismes Hlm face à l'évolution des réglementations amiante de 2011 et 2012 et à évaluer les coûts qui en résultent. Les résultats qui suivent, et particulièrement ceux relatifs aux coûts et surcoûts enregistrés, sont à prendre avec précaution car ils ont été relevés sur un échantillon représentant 21% du patrimoine Hlm et à une période où certaines dispositions réglementaires restaient à stabiliser.



Les coûts et la gestion des travaux de désamiantage sont des critères majeurs désormais pris en compte par les organismes Hlm, que ce soit en réhabilitation ou en démolition. © DR

## Texte de référence

Le décret n° 2013-594 du 5 juillet 2013 est relatif au délai de mise en conformité avec l'obligation de certification et l'obligation d'accréditation prévues par la réglementation en matière de protection des travailleurs contre les risques d'exposition à l'amiante. Il modifie l'article 6 du décret n° 2012-639 du 4 mai 2012 relatif aux risques d'exposition à l'amiante afin de reporter :

- au 1<sup>er</sup> janvier 2014, l'obligation de certification, selon le nouveau référentiel, des entreprises intervenant dans le domaine du retrait et de l'encapsulage de l'amiante;
- au 1<sup>er</sup> juillet 2014, l'obligation de certification des entreprises effectuant le retrait de l'enveloppe extérieure des bâtiments;
- au 1<sup>er</sup> janvier 2014, l'obligation d'accréditation, pour l'ensemble du processus d'analyse, des organismes effectuant les mesures de l'empoussièrement.

D'un point de vue global, les résultats de l'enquête montrent que 50 à 80 % des logements des organismes Hlm sont susceptibles de contenir de l'amiante (permis de construire déposé avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997).

### Dossiers techniques amiante (DTA)

- ▶ la majorité des organismes ont réalisé les dossiers techniques amiante portant sur les parties communes pour un coût moyen de 120 € par logement;
- ▶ la mise à jour d'un DTA pour tenir compte de la nouvelle réglementation (enrichissement de la liste B) s'élève à environ 80 € par logement.

### Diagnostic amiante partie privative (DAPP)

Le diagnostic amiante partie privative (DAPP) qui porte sur l'intérieur des logements s'élève à environ 80 € par logement.

### Analyses

- ▶ Les coûts unitaires moyens des analyses de matériaux s'élèvent à 34 € pour l'ancienne méthode d'analyse MOLP (microscopie optique à lumière polarisée) et à 52 € pour la nouvelle méthode d'analyse META (microscopie électronique à transmission analytique), soit une augmentation de + 50 %;
- ▶ Par ailleurs, il est à noter que les délais de retour des résultats des analyses se sont significativement allongés du fait du faible nombre actuel de laboratoires certifiés.

### Politique technique liée à la présence d'amiante

- ▶ Près de 60 % des organismes ont désigné un référent amiante au sein de leurs équipes et plus de la moitié ont entrepris des démarches techniques d'élaboration de documents ou de procédures types;
- ▶ majoritairement, les organismes adap-

tent au cas par cas leur stratégie concernant les sols et les colles amiantés;

- ▶ plus de deux tiers des organismes ont provisionné dans leurs comptes des dépenses supplémentaires liées à l'amiante dans leurs futures opérations de démolition et de réhabilitation; en revanche, près de deux tiers d'entre eux n'ont pas intégré les coûts amiante dans les budgets d'entretien;

- ▶ pour deux tiers des organismes, la découverte d'amiante est susceptible de remettre en cause une opération de réhabilitation ou de gros entretien;

- ▶ environ 50 % des organismes ayant répondu à l'enquête disposent d'une régie interne de travaux;

- ▶ les formations obligatoires des personnels, issues des décrets et arrêtés de 2012, sont, dans plus de 80 % des cas, réalisées ou programmées;

- ▶ près de 30 % des organismes sont confrontés au souhait de certains de leurs fournisseurs d'intégrer des « clauses amiante » dans leurs marchés, celles-ci prévoyant l'exclusion d'intervention et/ou la surfacturation de certaines prestations.

### Opérations de démolition

- ▶ Sur les 66 opérations de démolition analysées, 60 % ont été réalisées après 2012, c'est-à-dire dans le cadre de la réglementation de juin 2011.

- ▶ les évolutions réglementaires ont conduit à une augmentation de 150 % du nombre de prélèvements avant travaux;
- ▶ le coût unitaire des analyses de matériaux augmente d'environ 25 % dans les cas de repérages complémentaires en cours d'opération;

- ▶ le coût de repérage « amiante » avant démolition est passé d'environ 200 € par logement avant 2012 à environ 350 € par logement depuis 2012, soit une augmentation de 75 %;

- ▶ le coût d'élimination des déchets s'élève, quant à lui, à environ 500 € au logement;

- ▶ le coût des travaux de désamiantage a augmenté de plus de 30 % depuis la nouvelle réglementation de mai 2012. Il varie de 2 000 € à 20 000 € au logement suivant la nature des matériaux amiantés.

### Opérations de réhabilitation

- ▶ Sur les 98 opérations de réhabilitation analysées, le coût total des travaux s'élève à environ 28 000 € au logement;

- ▶ le coût des travaux de désamiantage a

augmenté de plus de 50 % depuis la nouvelle réglementation de mai 2012. Il varie de 500 € à 15 000 € au logement suivant la nature des matériaux amiantés et la méthode employée (dépose, recouvrement ou encoffrement);

- ▶ dans 25 % des cas, la découverte d'amiante a entraîné la suppression de travaux préalablement programmés (ce taux était de moins de 10 % avant 2012) et dans 36 % des cas, la découverte d'amiante a entraîné des modifications dans les solutions techniques retenues.

### Autres coûts

Ces coûts directs estimatifs, qui devront être affinés, doivent être complétés par les surcoûts directs dans les budgets d'entretien courant et les coûts indirects induits :

- gestion des informations et des diagnostics;
- processus de passations des marchés;
- gestion et traçabilité des déchets d'amiante;
- formation des personnels;
- création et diffusion d'outils de communication à destination des entreprises,

du personnel des organismes et des habitants;

- allongement des délais de remise en location;

- gestion du relogement des habitants du fait de l'impossibilité d'intervenir en site occupé;

- augmentation des primes d'assurance;
- missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage et/ou de maîtrise d'œuvre « amiante » complémentaire.

Les coûts et la gestion des travaux de désamiantage sont devenus des critères majeurs pris en compte par les organismes Hlm dans leurs opérations Anru, leurs Plans stratégiques de patrimoine et leurs programmes de travaux de réhabilitation, de rénovation énergétique et de mise en accessibilité.

Les organismes Hlm doivent désormais repenser globalement leurs stratégies d'intervention sur leur parc et ré-envisager des opérations de démolition-reconstruction en lieu et place des opérations de réhabilitation initialement prévues, notamment du fait des coûts induits et des contraintes de relogement qui en découlent. ■

## Décret ascenseurs Report du délai des travaux de modernisation

L'Union sociale pour l'habitat avait demandé en février 2013 le report d'un an de la deuxième tranche des travaux de modernisation des ascenseurs (voir le communiqué de presse du 14 mai 2013 publié dans *Actualités habitat* du 30 mai, page 4).

Les propriétaires d'ascenseurs ne répondant pas aux normes de sécurité étaient tenus de réaliser des travaux dans des délais fixés par le Code de la construction et de l'habitation. La seconde phase de travaux devait s'achever avant le 3 juillet 2013. Le nouveau décret n° 2013-664 du 23 juillet 2013, relatif au délai d'exécution et au champ d'application des travaux de sécurité sur les installations d'ascenseurs (JO du 25 juillet 2013), reporte l'échéance des travaux d'un an, soit au 3 juillet 2014.

De plus, les obligations de travaux dits de précision d'arrêt (destinés à prévenir le risque de chute dû au décalage entre plancher de cabine et palier d'étage) sont



Report d'un an de la deuxième phase des travaux.  
© Kone

désormais limitées aux seuls ascenseurs des établissements recevant du public. ■