

AMARIS

Prévention des risques
et accompagnement
des riverains

Le PARI de Lespinasse

21 mai 2015



Sommaire

1. L'organisation d'URBANiS
sur la question des risques technologiques
2. Retour d'expérience : le PARI de Lespinasse
3. Premiers enseignements
des 3 PARI animés par URBANiS

Une intervention ancienne et diversifiée

URBANiS

- Société de conseil et opérateur habitat ANAH
- Depuis plus de 35 ans aux côtés des pouvoirs publics
- Plus de 250 intervenants dans 9 agences régionales

La prévention des risques technologiques dans l'habitat

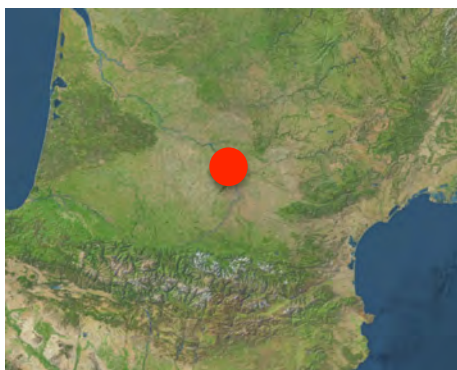
- Des intervenants formés à la problématique des RT
- > 9 techniciens
 - > 1 coordinateur national

Depuis 2007

- > Plusieurs copropriétés accompagnées dans des OPAH
- > Étude expérimentale en Isère (2009-2011)
- > Travail avec la DREAL et les SPPPI de Rhône-Alpes
- > Interventions en centre ancien exposé
- > Diagnostics de vulnérabilité
- > Animation de 3 PARI : Marseille / St Menet ; Roussillon / Salaise-sur-Sanne ; **Lespinasse**



Données de cadrage : site



Lespinasse, en Haute-Garonne, au Nord de Toulouse

PPRT approuvé en avril 2012

Industriel concerné : Total Marketing Services



11 logements soumis à l'effet de surpression,
dont 4 également exposés à l'effet thermique

Typologie de villas,
avec des prix au m² allant de 1 200 à 2 700 €



Données de cadrage : dispositif

3 phases

- PHASE 1 - Préparation du Programme : 1 mois
- **PHASE 2 - Animation et suivi : 12 mois**
- PHASE 3 - Bilan : 4 mois

Spécificités

- Démarrage du PARI en avril 2014 pour 17 mois
- Articulation avec le PIG Habitat de Toulouse Métropole
- L'opérateur
 - > Vérifie le diagnostic et réalise le(s) contrôle(s)
 - > Remet au propriétaire 2 devis d'entreprises adaptés
 - > Gère les subventions via
 - une régie d'avances pour les fonds Ville
 - une régie d'avances pour les fonds Toulouse Métropole
 - une convention de gestion des fonds de Total

Une équipe de 4 personnes

- 2 intervenants de terrain
- 2 appuis ponctuels (expertises juridique et RT / Habitat)

PHASE 2 – Animation du PARI

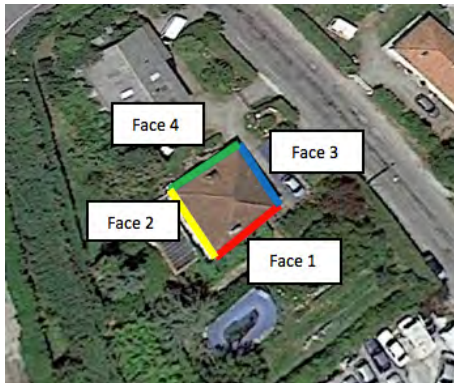
Vue d'ensemble

Prise de contact	<ul style="list-style-type: none"> > Réunion publique d'information + contact direct = fixation d'un rendez-vous > Premier examen sur table du diagnostic de vulnérabilité fourni > Transmission au propriétaire d'une première liste de pièces et de la plaquette du PARI
Visite technique	<ul style="list-style-type: none"> > Examen global du logement > Second examen in situ du diagnostic de vulnérabilité > Conseil et établissement de la liste des travaux à réaliser en accord avec le propriétaire + lien éventuel PARI / PIG (si besoin en travaux complémentaires)
Suite à la visite technique	<ul style="list-style-type: none"> > Estimation de la valeur vénale du bien (travaux < 10%) > Vérification de l'éligibilité technique du dossier > Programme de travaux + estimation des coûts et des délais de réalisation > Production de 2 devis d'entreprises adaptés, <u>proposés au propriétaire pour accord</u> > Rappel des « règles du jeu » (dont modalités de versement des fonds) > Si besoin, assistance du propriétaire dans le choix éventuel d'un maître d'œuvre > Elaboration d'un plan de financement à signer et recueil des pièces administratives du dossier > Dépôt du dossier pour validation par le maître d'ouvrage et engagement d'un acompte de 30%
Durant les travaux	<p>Visite de suivi de l'avancement des travaux + demande à l'entreprise de prendre des photos en cours de chantier</p>
À la fin des travaux	<p>Premiers contrôles des travaux, rapportés aux objectifs de performance Second contrôle en cas de premier contrôle non concluant Signature d'un rapport de fin de travaux conformes Etablissement de la facture par l'entreprise et validation pour paiement du solde de 30%</p>

PHASE 2 – Animation du PARI Diagnostic de vulnérabilité

Composition

- > Fiche signalétique
- > Plans de situation, de masse, cadastral
- > Numérotation des faces suivant l'exposition
- > Reportage photographique



Localité et	Caractéristiques	Travaux à prévoir				
		Ménageries	Vitrage	Ferrures	Faïence	Arçage
40C	Absence de menuiserie					
41A	Forme d'ouverture en métal double-vitrage 4/16/4 Matière d'ouverture à la française. La clôture en métal est ancrée dans le murs. Fermature à crans avec sortie de triangle.		4/16/4 avec film anti- projection anti- rayonnement			
42	2 fenêtres et 1 porte-fenêtre en métal double- vitrage posées en sautoir. Matière d'ouverture à la française. La clôture en métal est ancrée dans le murs. Fermature à crans avec sortie de triangle.	Rampantement des menuiseries par des menuiseries en double- vitrage	4/16/4 avec film anti- projection anti-rayonnement	Système de fermeture au niveau de la traverse d'angle ou de la faux-traverse à l'intérieur des logements (fenêtres de dormant avec ou sans 2 ^e traverse)	Faïence nouvelle et système anti- choc faïence + faïence + distance entre faïences	Façade de chaque fenêtre + distance entre faïences

Exemple d'application :

Emplacement des fixations d'une fenêtre à ouverture à la française à 2 vantaux de dimensions largeur = 1,40 m, hauteur = 1,25 m munie d'un système de fermeture à sortie de triangle

- o En face 1 d'une construction située dans la zone 35-50 :

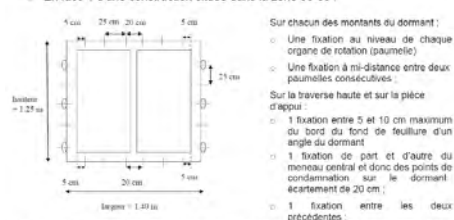


Figure 29 - Exemple de disposition des fixations pour une fenêtre à ouverture à la française de dimensions largeur = 1,40 m, hauteur = 1,25 m en face 1 d'une construction dans la zone 35-50

- > Préconisations techniques par face
- > Conseils portant sur la mise en œuvre (ex. menuiseries)

PHASE 2 – Animation du PARI

Accompagnement des propriétaires

Construire
une relation
de confiance
et rassurer sur les
aspects techniques
et financiers

- Des travaux qui s'imposent aux propriétaires, pas toujours préparés
- Des exigences techniques à adapter à des logts existants
- Des entreprises « triées » et proposées aux propriétaires (lever les doutes sur leur capacité à faire)
- Les risques impliquent ici des travaux lourds (dépose totale de menuiseries)
- Le bouclage financier à assurer pour enclencher la phase opérationnelle (trésorerie pour avance du CI)

Des outils
d'information
et un suivi
individualisé

- Réunions d'information publiques
- Visites techniques avant travaux, explication des diagnostics
- Echanges avec la maîtrise d'ouvrage
- Lien constant avec entreprises et propriétaires
- Visites en cours de chantier et en fin d'opération

PHASE 2 – Animation du PARI

Mobilisation des entreprises

- | | |
|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Différentes sources d'identification | <ul style="list-style-type: none">■ Relais des chambres consulaires CAPEB et FFB■ Mobilisation du vivier constitué dans les opérations Habitat■ Réunion d'information dédiée (avec DREAL et CEREMA) |
| Plusieurs critères de sélection | <ul style="list-style-type: none">■ Compétences, « renommée » et solidité financière■ Références et savoir-faire en matière d'intervention en site occupé■ Capacité à produire des devis très détaillés■ Possibilité de disposer d'un référent de chantier local■ Technicité pour dépose et pose limitant les reprises de 2nd œuvre, et aptitude à tenir des délais serrés■ Niveau d'implication sur un marché (régional) en devenir |
| Résultats à ce jour (travaux en cours) | <ul style="list-style-type: none">■ 1 entreprise consultée par certains propriétaires■ 1 entreprise issue du vivier, apportant plus de garanties |

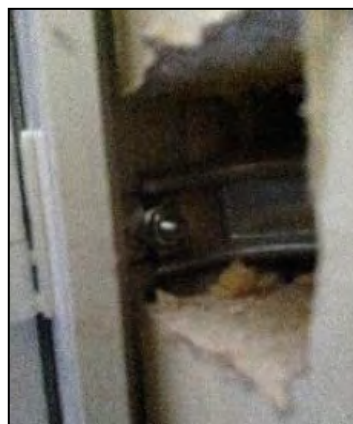
PHASE 2 – Animation du PARI

Contrôle de conformité des travaux

La conjugaison de plusieurs moyens

- Visites en cours de chantier
- Vérifications sur photos prises par l'entreprise
- Rapprochement devis / factures
- Possibilité de demande de reprises
- Rapport de « parfait achèvement » co-signé par l'entreprise, le propriétaire et l'opérateur

Dossier D :
un exemple
de non-conformités
=> reprises
demandées et
nouveau contrôle



Pose pattes équerres trop longues => découpe



Ancrages insuffisamment espacés



Problèmes finition + angle aile recouvrement trop saillant

PHASE 2 – Animation du PARI

Gestion financière des fonds

Une gestion
intégrée
et transparente
pour le propriétaire

Fonds TOTAL (engagement initial 110 000 €)

- > Disponibles sur un compte dédié ouvert par URBANiS
- > Selon convention avec TOTAL signée fin 10/2014

Fonds Ville (engagement initial 22 000 €)

- > Disponibles sur un compte de régie dédié
- > L'opérateur est régisseur avec garantie de cautionnement

Fonds CU Toulouse Métropole (engagement initial 20 000 €)

- > Disponibles sur un second compte de régie dédié
- > L'opérateur est régisseur avec garantie de cautionnement

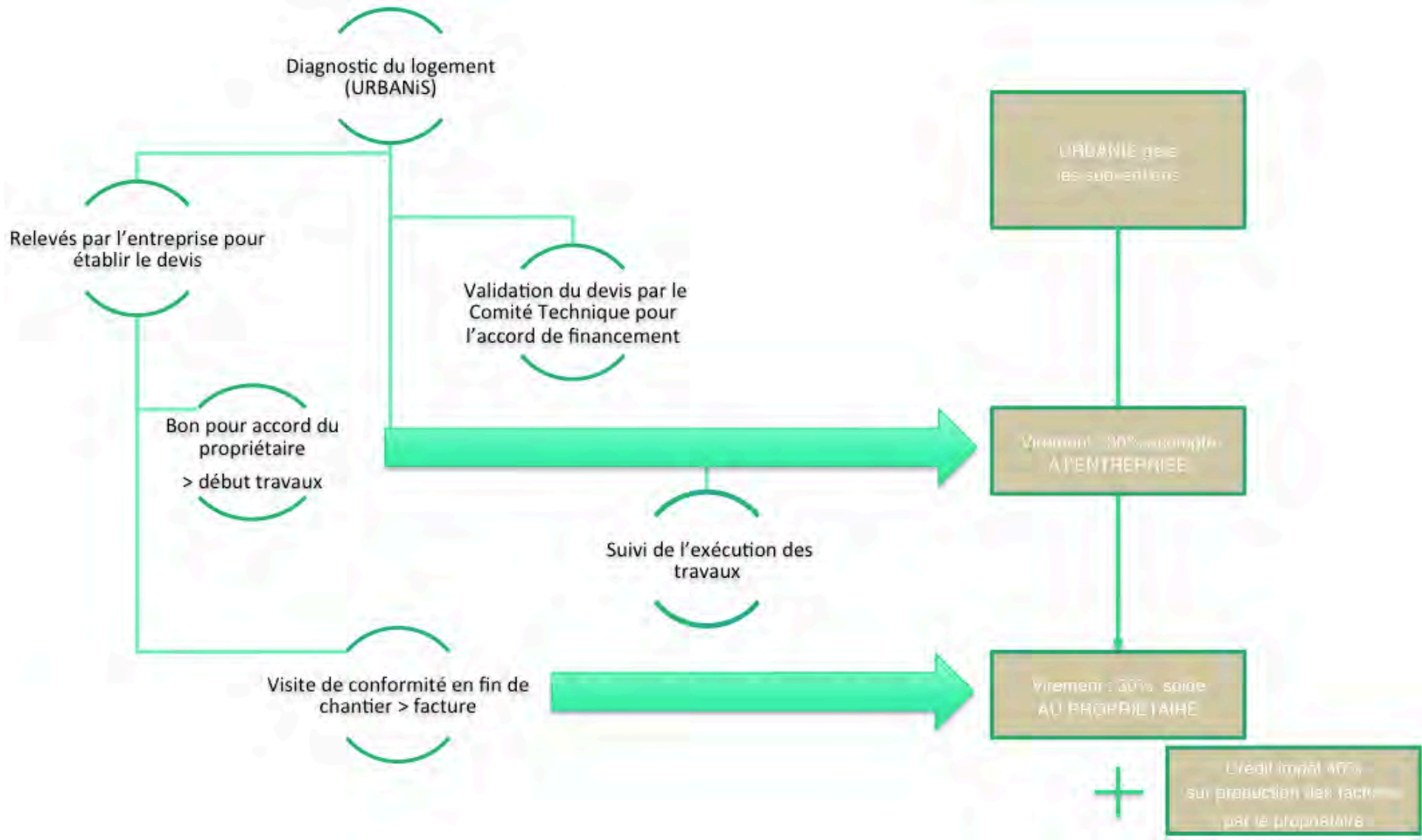
Des consignes
visant à favoriser
la réalisation
des travaux

- Pas d'avance du crédit d'impôt prévue dans ce PARI
- Néanmoins, des adaptations sont possibles
ex. financement des intérêts d'emprunt pour les
propriétaires qui font l'avance du CI via un prêt bancaire

1. URBANiS et risques technologiques

2. PARI de Lespinasse

3. Premiers enseignements



PHASE 2 – Animation du PARI

Etudes de cas

Dossier SCI L

- Aucune réponse des propriétaires aux sollicitations
- Le logement restera éligible aux aides de droit commun pendant le PPRT...

Dossier SCI F

- Exposition à des effets combinés
- Intervention moins lourde que prévue, en raison d'un travail plus fin sur les intervalles d'intensité => plus de menuiseries EPR
- SCI éligible au crédit d'impôt

Dossier C

- Refus de prise en charge des travaux de renforcement de la partie « activité » du bâtiment, qui peuvent être déduits du bilan comptable de la société

PHASE 2 – Animation du PARI

Etudes de cas

Dossier P

- Dépôt d'une déclaration préalable suite au projet de modifier les ouvertures...

Dossier EA

- Préfinancement du crédit d'impôt via le microcrédit « Parcours Confiance » de la Caisse d'épargne

Dossier B

- Travaux achevés
- Dossier soldé

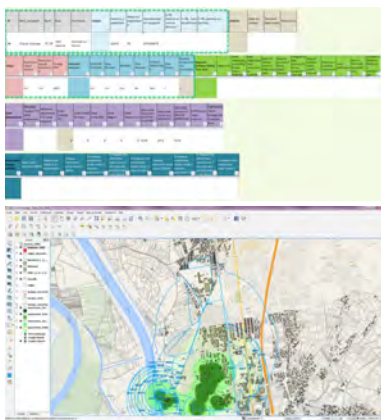
	Difficultés	Atouts
Diagnostic de vulnérabilité	Délicat de vérifier des diagnostics réalisés par un tiers et en amont du PARI Pas de prescriptions / chiffrage des travaux	La reprise du diagnostic par l'opérateur facilite la pédagogie à destination des propriétaires
Accompagnement des propriétaires	Des craintes manifestes liées au caractère expérimental du PARI Effets de « bouche à oreilles » à contenir (maîtrise de l'information et de la communication)	Un traitement au cas par cas permet d'apporter des solutions réellement individualisées Temps passé à partager sur les situations et les propositions techniques / socio-financières ont permis de lever tous les freins jusqu'ici
Mobilisation des entreprises	Manque de maturité du marché => peu d'entreprises aptes et/ou volontaires Crainte de l'engagement d'une responsabilité en cas de sinistre	Dans le cadre d'une démarche encadrée par l'opérateur, réelle capacité d'adaptation et de recherche de solutions (devis conformes après allers-retours) Appui de l'expertise nationale INERIS
Contrôle(s) de conformité des travaux	Difficulté pour les entreprises à suivre scrupuleusement les prescriptions techniques Problèmes de finition Spécificités de la mise en œuvre initiale des ouvrants compliquant l'intervention	L'effet de grappe pourrait jouer, même sur un petit nombre de logements, en favorisant les économies d'échelle
Gestion financière des fonds	Travail préparatoire conséquent en phase 1 Compétence supplémentaire demandée à l'opérateur (régies de fonds publics)	Cohérence entre avancement opérationnel et déblocage des fonds Transparence et souplesse pour le propriétaire (et pour le MO) Intérêt du versement directement aux entreprises

Les 2 autres PARI animés par URBANiS



Marseille / St Menet

- > Effet toxique : 350 logements
- > Financement à 100%, sans mobilisation du CI
- > Gestion des fonds via la CDC
- > Démarrage opérationnel : 15 avril 2015
- > Equipe de 7 intervenants + expertise



Roussillon / Salaise-sur-Sanne

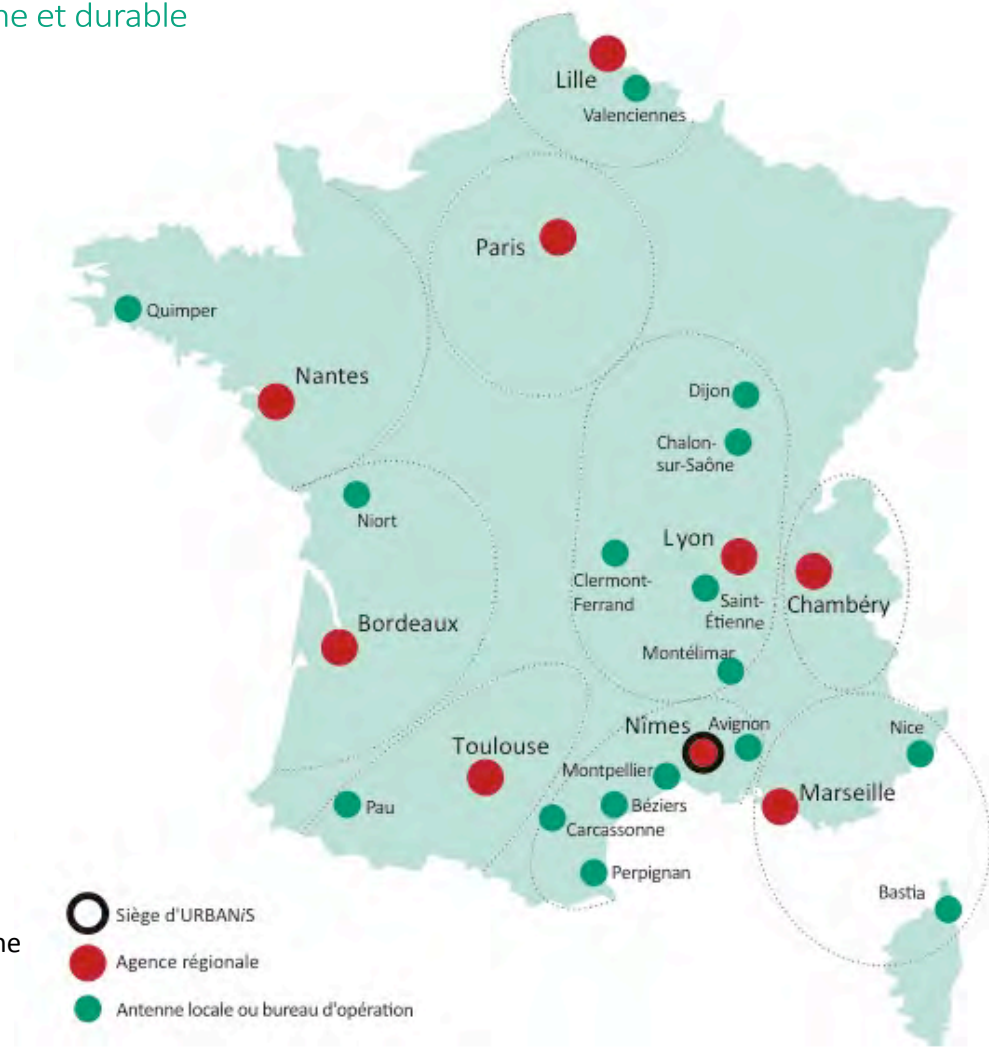
- > Effet toxique : 150 logements
(dont une soixantaine également soumis à la suppression)
- > Gestion des fonds via la CDC
- > Avancement : 18 rendez-vous fixés, 13 visites réalisées
- > Equipe de 5 intervenants + expertise

Points de vigilance et pistes d'amélioration ? L'outil PARI

- Favoriser le **pilotage local** des opérations
- **Finaliser le tour de table financier** avant tout démarrage opérationnel
- Clarifier la **synergie entre les financements** Habitat et Risques
- > Prise en charge des travaux (ex. fenêtres) ?
- > Priorité d'une logique sur l'autre (ex. vérandas) ?
- **Mettre à profit les outils produits**, et limiter l'expertise d'avocat aux cas pouvant générer du contentieux
- Donner **davantage de temps**, à l'image des opérations Habitat
- > Objectifs ambitieux
- > Approche à mi-chemin entre l'incitatif et le coercitif
- > Manque de maturité du marché et de structuration du tissu professionnel
- **Limiter le nombre de réunions**, très chronophages
- **Éviter le recours aux clauses de pénalité**, qui ne facilitent ni le travail qualitatif ni l'accompagnement humain

Points de vigilance et pistes d'amélioration ? Le contenu de l'accompagnement



- Dépasser les **incertitudes liées à la pérennité et au fonctionnement du CI**
 - > La compensation par les subventions ?
 - > La prise en charge des intérêts d'emprunt ?
 - > Les avances consenties sur le modèle des SACICAP ?
- Quelle **gestion des fonds** ?
 - > Les garanties apportées par l'intervention de la CDC
 - > La souplesse opérationnelle d'un interlocuteur unique
- Les risques en termes de responsabilité d'un **positionnement à la limite de la maîtrise d'œuvre** => acculturation des riverains et structuration du marché ?
- La complexité du **traitement des copropriétés**, nécessitant souvent des arbitrages individuels et des arbitrages collectifs
- Nécessité d'un **accompagnement sur mesure**
 - > Pas de préconisations standard pour une typologie bâtie donnée
 - > Adaptation à la situation socio-économique et culturelle des ménages
 - > Faciliter la transition objectif de performance / travaux de renforcement



URBANIS

Siège social :
188, allée de l'Amérique Latine
30900 Nîmes

www.urbanis.fr

-  Siège d'URBANIS
-  Agence régionale
-  Antenne locale ou bureau d'opération

Agences régionales

Bordeaux

05 57 80 75 50
bordeaux@urbanis.fr

Chambéry

04 79 33 21 26
chambery@urbanis.fr

Lille

03 20 12 90 57
lille@urbanis.fr

Lyon

04 72 84 80 80
lyon@urbanis.fr

Marseille

04 91 00 38 20

Nantes

02 28 08 83 33
nantes@urbanis.fr

Nîmes

04 66 29 97 03
nimes@urbanis.fr

Paris

01 40 40 41 60
paris@urbanis.fr

Toulouse

05 62 21 46 60
toulouse@urbanis.fr