

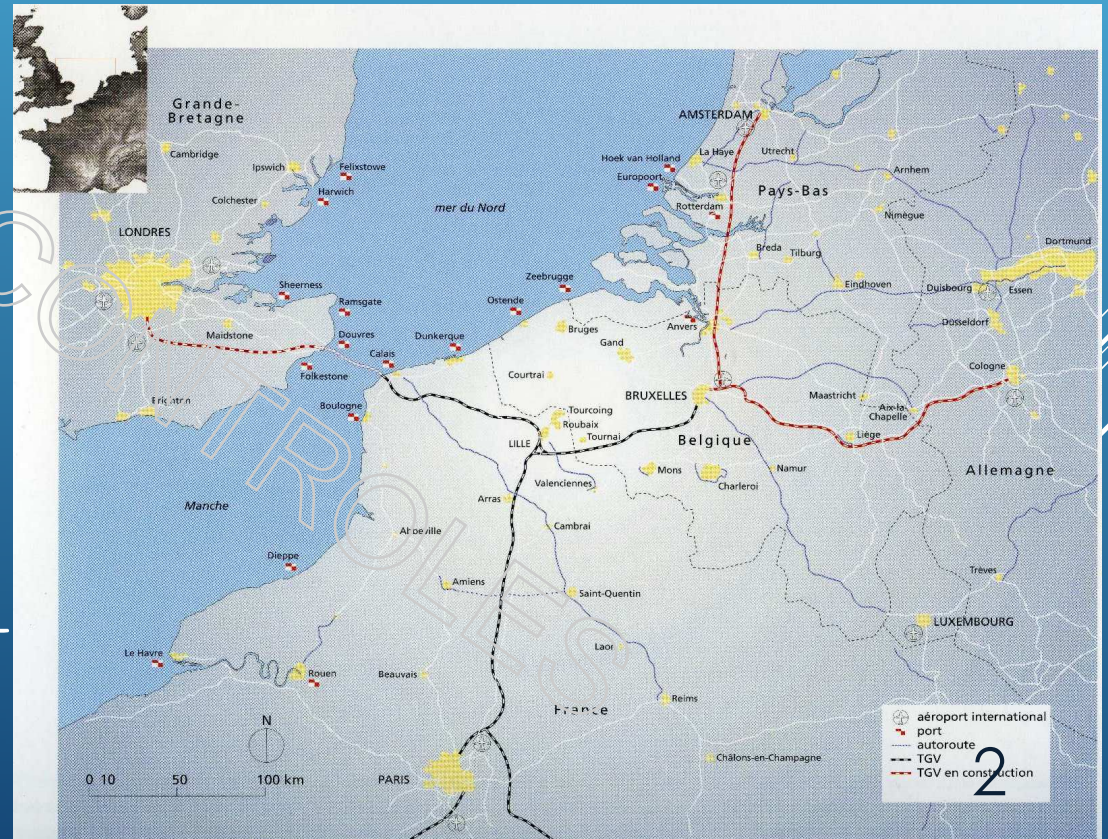
LE LOGEMENT SOCIAL ET L'ERADICATION DE L'AMIANTE

UN TEMOIGNAGE

LA REGION

Le Nord- Pas de Calais entre Londres (250km) , Paris (220km) et Bruxelles (110km). Capitale **LILLE**

- Une région urbaine
4,1 millions d'habitants dont 80% logent en ville
- Une région jeune
40% de la population < 25 ans
- Une région industrielle
7% des emplois industriels de la France (Textile, Auto, Métallurgie, Agro-alimentaire)
- Une région sociale dense
1,5 millions d'emplois dont 54 % ouvriers, employés



LE PARC REGIONAL DE LOGEMENTS SOCIAUX

- Un parc important de logements sociaux
410 000 soit 25% du parc total
- Une proportion élevée de logements collectifs
55% de logements sociaux
- Une dominante de location
320 000 logements sociaux loués



NOTRE OFFRE DE LOGEMENTS

OXALIA, entreprise sociale pour l'habitat,
constructeur-gestionnaire de :

105 000 logements
280 000 personnes logées
80% logements construits avant 1997

Notre parc = Logements locatifs
Accession à la propriété
Logements spécifiques (personnes
dépendantes, étudiants)
Foyers pour travailleurs isolés
Commerces, parkings

B.GAY-JUIN 2015 CESE



NOTRE OFFRE DE LOGEMENTS

OXALIA, entreprise sociale pour l'habitat ,
constructeur-gestionnaire de :

105 000 logements
280 000 personnes logées
80% logements construits avant 1997

Notre parc = Logements locatifs
Accession à la propriété
Logements spécifiques (personnes
dépendantes, étudiants)
Foyers pour travailleurs isolés
Commerces, parkings

B.GAY-JUIN 2015 CESE



NOTRE OFFRE DE LOGEMENTS

OXALIA, entreprise sociale pour l'habitat,
constructeur-gestionnaire de :

105 000 logements

280 000 personnes logées

80% logements construits avant 1997

Notre parc = Logements locatifs
Accession à la propriété
Logements spécifiques (personnes
dépendantes, étudiants)
Foyers pour travailleurs isolés
Commerces, parkings



L'AMIANTE ET LE LOGEMENT SOCIAL

- Présence d'amiante dans les logements construits avant 1995.

Potentiel de 15 millions de logements en France dont **3 millions de logements sociaux**

- Amiante, composant de nombreux matériaux du bâtiment

Toiture, bardage, flocage, gaines isolantes, cloisons, faux-plafonds, dalles de sol, colle de carrelage, peintures, joints..... **50 à 80 kg / habitant**

- La double problématique de l'amiante:

- **la protection des locataires, des usagers des bâtiments**
- **la protection du personnel d'entretien, de garde, des chantiers**

LE CADRE REGLEMENTAIRE FRANCAIS

Interdiction de tous produits amiantés (fabrication, importation, utilisation) depuis le 01/01/1997 en France

- Seuil (actuel) maxi d'exposition = 5 fibres/litre pour occupants, usagers
10 fibres/ 8h pour personnel exposé
- Dossier technique amiante obligatoire pour les parties communes d'immeubles (diagnostic, consignes de sécurité)
- Dossier technique amiante annexé à tout contrat ou renouvellement de contrat de location ou à la demande du locataire
- Diagnostic amiante réalisé par un organisme certificateur agréé et communiqué aux habitants, usagers, entreprises, acquéreurs , services publics de santé et de travail
- Obligation de suivi selon matériaux repérés et leur état de dégradation
- Définition des modes opératoires pour les entreprises intervenant en désamiantage (confinement, gestion et élimination des déchets....)

LES 4 CONTEXTES D'UN TRAITEMENT DE L'AMIANTE DANS UN BATIMENT

Selon l'état de dégradation des matériaux, la circulation d'air, l'exposition aux chocs et vibrations

- **Inertie** : matériaux non friables, non dégradés
(ex: toitures, bardage, conduite)
- **Encapsulage (confinement)** : matériaux avec empoussièrément faible
(ex: cloisons)
- **Retrait** : matériaux avec empoussièrément moyen
(ex: sols)
- **Démolition** : risques majeurs
(ex: calorifugeage, gaines techniques, murs)

B.GAY-JUIN 2015 CESE

Suivi et contrôle obligatoire tous les 3 ans si présence d'amiante

LES TRAITEMENTS DE DESAMIANPAGE

Encapsulage , retrait ou démolition à réaliser:

- Par une entreprise certifiée avec matériel agréé et personnel formé (10j au départ puis 2j tous les 3 ans)
- Par une évacuation des déchets amiantés selon process agréé et vers des décharges spéciales amiante
- Par une sécurisation renforcée des lieux et du personnel et suivie par des contrôles pendant le chantier

Déconstruction d'une école



Encapsulage



B.GAY-JUIN 2015 CESE

LES 3 ENJEUX DU DESAMIANTAGE POUR LE BAILLEUR SOCIAL

➤ Les enjeux techniques

- Inspection, identification, suivi
- Maintenance, entretien
- Réhabilitation, confinement, élimination des déchets
- Démolition, reconstruction, impact urbain

➤ Les enjeux financiers

- Requalification du patrimoine
- Relogement, perte de loyers
- Imprévus des chantiers, délais
- Validation budgétaire finale (+30 % sur travaux)

➤ Les enjeux sociaux et relationnels

- Habitants = psychose, relogement, vente
- Personnel d'entretien, régies, gardiens
- Intervenants ext. = qualification, équipements: 350 entreprises / 5000 emplois
- Autorités publiques de contrôle = santé, travail, environnement

LE DILEMME DU LOGEMENT SOCIAL

Amiante = 3 millions de logements concernés en France

8,4 millions de personnes (13% de la population)

Désamiantage d'un logement / parties courantes = 15 000 € (selon règles actuelles)

« « « complet d'un logement = 40 000 €

Un vrai dilemme = cas de la France

OU désamiantage partiel de 40 000 logements/ an

OU rénovation énergétique de 15 000 logements/ an

OU construction de 4 500 nouveaux logements/ an

- ❖ Risque de segmenter le parc de logements sociaux par abandon de programmes à cause de coûts prohibitifs
- ❖ Risque de fracture sociale supplémentaire



Rénovation de maisons ouvrières



Logements sociaux dans un ancien transformateur électrique



Résidence



Maisons
individuelles

NOS « CHANTIERS »

- Cartographie des sites à risque amiante
 - = Type de matériaux et état de conservation
 - = Evaluation des futurs travaux et process à engager
- Constitution d'un cahier des charges pour la réalisation des diagnostics amiante, pour le choix des diagnostiqueurs
- Capitalisation des expériences sur chantiers-tests et mise à disposition des données recueillies = pour réduire les coûts
- Formation des collaborateurs au plan technique et réglementaire
- Information régulière des locataires/ propriétaires

NOS ATTENTES

L'éradication de l'amiante est une question de santé publique qui dépasse le cadre du logement social

- Une stabilisation du cadre réglementaire pour une action plus efficace et programmable = réglementation actuelle trop lourde et trop coûteuse
- Une structure spécialisée pour faire face à l'ampleur de la problématique = trop d'interlocuteurs et des interprétations parfois divergentes
- La constitution d'un fonds spécialisé abondé par les fonds structurels européens (Art 16 et 86 du Traité européen = service public d'intérêt économique général SIEG) pour résoudre l'énorme défi du désamiantage
- Une filière professionnelle de diagnostiqueurs qualifiés et de spécialistes du désamiantage à la hauteur de l'enjeu de santé publique



B.GAY-JUIN 2015 CESE