

INTRODUCTION

La réglementation sur la thématique de l'amiante, et plus particulièrement les décrets de 2011 et de 2012, sont venus bouleverser les pratiques des organismes Hlm et plus généralement de l'ensemble des propriétaires immobiliers. Les multiples questions techniques et stratégiques qui se posent ont des implications en termes d'organisation et de processus. En effet, chaque service a un rôle à jouer dans la prise en compte du risque amiante.

Les problématiques que pose l'amiante sont pour la plupart des sujets de préoccupation transversaux :

- ▶ La définition d'une stratégie en matière de repérage amiante peut aboutir au choix de faire réaliser des repérages systématiques avant tous travaux. Mais quelles sont les conséquences en termes organisationnels ? Qui va commander les repérages ? Où centraliser les résultats ? Comment vérifier la qualité des rapports ? Comment s'assurer qu'un même repérage ne sera pas commandé deux fois par deux personnes différentes ? Le personnel de proximité sera-t-il formé ?
- ▶ La maîtrise du risque amiante nécessite de nouvelles compétences. Faut-il un référent amiante unique ? Si oui, quel est son positionnement dans l'organigramme ? Quelles sont ses attributions ? Quel est son profil ? Sachant que les besoins peuvent évoluer avec le temps : au démarrage, il s'agit de construire une stratégie, de mettre en place les processus adaptés..., progressivement, les besoins évoluent vers les contrôles qualité des repérages amiante, vers la construction d'une cartographie progressive du risque amiante.
- ▶ Comment stocker et faire vivre une masse importante de rapports de repérage ? Quel processus ? Quels outils ?
- ▶ Comment s'assurer de l'homogénéité des pratiques ? Qui, comment, quoi, et quand communiquer aux locataires ?

Face à ces sujets de préoccupation transversaux, les acteurs ont besoin de recommandations sur l'organisation à mettre en place pour maîtriser le risque amiante. Ils veulent définir et mettre en œuvre une organisation et des processus adaptés sans pour autant entraîner une surcharge de travail inutile et une dépense disproportionnée.

L'objectif de ce guide est donc d'apporter aux organismes Hlm, une fois leur stratégie amiante définie, des réponses organisationnelles possibles pour maîtriser ce risque et répondre à leurs obligations en tant que propriétaire, employeur et donneur d'ordres. Il s'adresse à tous les organismes Hlm, quel que soit leur niveau d'avancement sur le sujet, et a pour objectif de disposer d'éléments d'arbitrage destinés à guider chacun pour maîtriser le risque amiante.

Il comporte cinq parties, correspondant aux étapes d'identification, d'analyse puis de mise en œuvre d'un plan d'action amiante :

Etape 1

› Identifier et analyser la nature du risque amiante dans les différentes activités

Etape 2

› Définir une stratégie globale de repérage et de cartographie amiante

Etape 3

› Mettre en place une organisation adaptée

Etape 4

› Mettre en œuvre un plan d'actions, en commençant par les activités transverses

Etape 5

› Poursuivre par un plan d'actions spécifique pour les travaux programmés, l'entretien courant et la remise en location.

Ce guide est le résultat d'une étude cofinancée par Qualitel, à laquelle de nombreux organismes Hlm ont contribué. Nous les remercions vivement.

sommaire

étape 1

Identifier et analyser la nature du risque amiante dans les différentes activités 5

- ▶ Un risque difficile à maîtriser 6
- ▶ Un haut degré de criticité 7
- ▶ La nécessité de mettre en place une organisation idoine 7
- ▶ Identifier le risque amiante dans les différentes activités 8
- ▶ Le risque de production 8
- ▶ Le risque employeur 9
- ▶ Le risque institutionnel ou d'image 10
- ▶ Le risque donneur d'ordres 11
- ▶ Le risque financier 11
- ▶ Le risque juridique 12
- ▶ Une méthode d'analyse du risque basée sur la criticité 13

étape 2

Définir une stratégie globale de repérage et de cartographie amiante 17

- ▶ Rappel du cadre réglementaire 18
- ▶ La nécessité de construire progressivement une cartographie amiante 19

étape 3

Mettre en place une organisation adaptée 21

- ▶ Adopter une approche par processus 23
- ▶ Mettre en place des instances de pilotage 23
- ▶ Recourir à une assistance à maîtrise d'ouvrage amiante 27

étape 4

Mettre en œuvre un plan d'actions amiante en commençant par les activités transverses 29

- ▶ Sensibiliser et former les personnels 30
- ▶ Sensibiliser l'encadrement 31
- ▶ Etablir une stratégie de communication avec les locataires 35
- ▶ Prendre en compte l'amiante dans la politique d'achat 36
- ▶ Faire évoluer les indicateurs de performance de l'organisme Hlm 36
- ▶ Faire évoluer les outils informatiques 38

étape 5

Les actions spécifiques aux travaux programmés, à l'entretien courant et à la remise en location 39

- ▶ Fiche 1 41
Plan d'actions pour les travaux programmés
- ▶ Fiche 2 48
Plan d'actions pour l'entretien courant
- ▶ Fiche 3 54
Plan d'actions pour la remise en location

Pour aller plus loin 60

annexe

Cartographie des principaux risques dans une opération de réhabilitation 61



a

ÉTAPE 1

Identifier et analyser
la nature du risque
amiante dans les
différentes activités



UN RISQUE DIFFICILE À MAÎTRISER

Les moyens de maîtriser le risque amiante sont difficiles à mettre en œuvre.

D'abord, en raison de l'ampleur du phénomène : la plupart des organismes Hlm ont plus de 80% de leur patrimoine sous législation amiante, c'est-à-dire dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997.

Ensuite, en raison de la complexité de repérage des matériaux contenant de l'amiante et de suivi de leur évolution, compte-tenu des nombreuses interventions menées sur le patrimoine.

Egalement, en raison de la multiplicité des obligations réglementaires et de leurs sources : le code de la santé publique, le code de la construction, le code du travail, le code de l'environnement.

Enfin, en raison du caractère polymorphe du risque : dans l'activité de gestion d'un parc sous législation amiante, le risque sera tantôt juridique, financier, technique, d'image, etc.

Ainsi, les mesures à prendre seront également de natures très différentes.

Un haut degré de criticité

L'amiante est un cancérigène avéré. Sa présence dans les logements anciens (plus d'un logement sur deux contiendrait de l'amiante selon l'IRIS-ST¹) est donc une préoccupation de santé publique.

Depuis 2011, la réglementation s'est durcie sur plusieurs aspects : au regard de la santé publique (code de santé publique et code de la construction et de l'habitat), de la santé des travailleurs (code du travail), de la protection de l'environnement (code de l'environnement).

La présence de matériaux amiantés dans les bâtiments, parce qu'elle revêt un haut degré de criticité, bouleverse le fonctionnement d'une grande partie des activités des organismes Hlm.

La nécessité de mettre en place une organisation idoine

L'amiante étant un risque « à part », une organisation spécifique doit ponctuellement être mise en place. Il est en effet nécessaire de distinguer le temps de la mise en place pendant lequel l'organisation évolue pour définir et adopter les bonnes pratiques, du fonctionnement normal, lorsque les bonnes pratiques seront intégrées au quotidien.

La mise en place d'une organisation amiante passe par cinq étapes :

- › identifier et analyser le risque pour en avoir une définition partagée au sein de l'ensemble des services,
- › définir la stratégie globale de repérage et de cartographie amiante,
- › mettre en place l'organisation et y affecter les moyens humains et financiers,
- › mettre en œuvre un plan d'actions amiante en commençant par les actions transverses à l'entreprise,
- › poursuivre par les actions spécifiques aux travaux programmés, à l'entretien courant et à la remise en location.

La première étape doit permettre d'avoir une définition partagée du risque amiante et ainsi, de doser avec justesse les moyens à allouer à ce risque. Elle repose en général sur le travail conjoint du responsable de la sécurité (et/ou responsable juridique), du responsable du patrimoine et du responsable des ressources humaines. La direction générale validera cette définition avant de la présenter en comité de direction.

Après avoir recensé les principaux risques (autrement dit, les conséquences possibles), il convient d'en déterminer la criticité, à partir d'une évaluation de leur gravité et de leur probabilité d'apparition. Nous proposons ci-après un recensement par activité suivi d'une méthode d'analyse.

¹ Association dédiée aux questions de santé et de sécurité des artisans du BTP <http://www.iris-st.org/qui-sommes-nous.php>

IDENTIFIER LE RISQUE AMIANTE DANS LES DIFFÉRENTES ACTIVITÉS

Les organismes Hlm – à la fois propriétaires, bailleurs, employeurs et donneurs d'ordres – sont confrontés à ce risque dans la plupart de leurs processus de gestion. Toutefois, les principales activités impactées sont la gestion et l'entretien du patrimoine (risque de production), la relation au locataire (risque de communication), la gestion des ressources humaines (risque employeur) et enfin, le risque donneur d'ordre vis-à-vis des entreprises prestataires. Les risques juridique et financier sont intrinsèquement présents dans les quatre autres risques.

Cette liste ne présume pas d'un ordre de priorité dans la gestion du risque, car celui-ci dépend fortement de la situation particulière de chaque organisme Hlm.

Le risque de production

Production désigne ici les travaux, qu'ils soient effectués dans le cadre d'un renouvellement, de réhabilitation ou d'entretien du parc immobilier, l'amiante étant considéré comme une entrave au bon déroulement de ces activités.

Au cours de ces travaux, qu'ils soient programmés (réhabilitation, gros entretien, changement de composants), d'entretien courant ou liés à une remise en location, l'organisme Hlm s'expose à plusieurs risques :

- › un arrêt de chantier imposé par l'Inspection du travail (DIRECTE)² dans le cas où les entreprises intervenant sur le chantier n'intégreraient pas les sujétions amiante dans leurs techniques d'intervention,
- › l'exercice du droit de retrait par des salariés d'une entreprise intervenante, en cas de suspicion de présence d'amiante,
- › la découverte d'amiante en phase chantier, avec à la clé : travaux supplémentaires, retards, voire non réalisation de certains travaux,
- › des litiges avec les locataires qui viendraient à s'inquiéter de vivre dans un logement potentiellement amiante ou en présence de salariés d'entreprises ne protégeant pas leur santé.

Dans ces conditions, il est impératif de pouvoir identifier, le plus tôt possible, et de la manière la plus large possible, les matériaux susceptibles de contenir de l'amiante, afin de pouvoir envisager un programme de travaux adaptés. Outre le risque de voir sa responsabilité juridiquement engagée, l'organisme Hlm doit supporter les arrêts, retards et l'ensemble des surcoûts engendrés par la possible présence d'amiante.

Le risque amiante dans le processus de production est détaillé dans l'étape 5 du document.

² Direction régionale des entreprises, de la concurrence, de la consommation, du travail et de l'emploi.

Le risque employeur

En tant qu'employeur, l'organisme Hlm peut être sanctionné civilement et pénalement. Indépendamment des sanctions prévues par le code du travail, la mise en danger de la personne d'autrui constitue un délit puni par un an d'emprisonnement et 15 000€ d'amende.

Le risque pour un employeur peut être lié à des négligences, par exemple dans le non respect des obligations de sécurité et santé au travail, et peut conduire à la mise en danger de la santé des salariés. Il impacte la gestion des ressources humaines, notamment pour des organismes Hlm disposant d'une régie interne. Les principaux risques sont les suivants :

- › les conséquences de l'inhalation de fibres d'amiante par des salariés lors de travaux qu'ils réalisent :
 - › soit par méconnaissance de la présence de matériaux amiantés,
 - › soit par absence de précautions/protections lors des travaux, et ce, bien que l'organisme Hlm ait respecté ses obligations (formation sous-section 4, rédaction et formation aux modes opératoires, fournitures des équipements de protection individuelle et collective nécessaires...);
- › refus d'un salarié de réaliser des travaux ;
- › mise en cause d'un salarié pour une exposition passée ;
- › refus des modes opératoires/réserves par la médecine du travail ou le CHSCT ;
- › conséquences de l'inhalation de fibres d'amiante par des salariés ayant fréquenté des locaux pendant ou juste après des travaux sur matériaux amiantés réalisés par des salariés d'entreprises extérieures ;
- › inaptitude médicale d'un collaborateur au port des équipements de protection individuels (ex. masque) ;
- › arrêts de postes de travail par l'inspection du travail.

LA MAÎTRISE DE CE RISQUE IMPLIQUE

- ▶ L'évaluation des risques amiante pour le personnel et son intégration au sein du document unique d'évaluation des risques (DUER).
- ▶ La fourniture des équipements de protection individuelle et collective.
- ▶ Pour certains postes, une surveillance médicale renforcée.
- ▶ L'élaboration et la mise en œuvre d'un plan de formation et d'un plan d'information des salariés, la mise en œuvre d'un plan des risques sanitaires et sociaux (revus en CHSCT).
- ▶ La rédaction des modes opératoires et la surveillance de leur application pour les personnels exposés.
- ▶ La vérification périodique des niveaux d'empoussièrement (chantiers test).

Le risque institutionnel ou d'image

Il existe également un risque en termes de communication et d'image pour l'organisme Hlm. Lorsque celui-ci est amené à communiquer sur le sujet amiante, le défi est de communiquer sans créer d'anxiété et par conséquent, d'adapter le contenu en fonction des publics.

Plusieurs publics sont en effet susceptibles de recevoir des messages relatifs à la « situation amiante » de l'organisme Hlm : les locataires, le grand public, les institutionnels, les entreprises et les collaborateurs.

Concernant le locataire, l'organisme Hlm a une obligation de :

- › mise à disposition du dossier technique amiante (DTA) et du dossier amiante des parties privatives (DAPP) aux locataires des immeubles collectifs d'habitation,
- › communication de la fiche récapitulative du DTA dans le cas des locaux d'activité³.

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR) introduit l'obligation de fournir au locataire « un état mentionnant l'absence, ou, le cas échéant, la présence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante ». Cet état sera à produire lors de la signature du contrat de location ou de son renouvellement et s'applique à tous les logements, y compris les logements individuels. Dans l'attente de la parution du décret d'application, les dispositions actuelles continuent cependant de s'appliquer. Chaque organisme Hlm est ensuite libre d'élargir sa stratégie de communication au-delà de ces obligations.

Au-delà du risque juridique, il existe bien d'autres risques auxquels l'organisme Hlm est exposé au cours de sa relation avec le locataire. Par exemple⁴ :

- › **pendant le processus d'attribution** (depuis le dépôt de la demande de logement jusqu'à la signature du bail et l'entrée dans les lieux) :
 - › risque de refus du logement par le candidat, risque que le candidat accepte le logement puis demande à changer de logement une fois qu'un logement lui a été attribué,
 - › risque de voir des logements non commercialisables en raison de la présence d'amiante, avec l'impossibilité de réaliser des travaux à un coût acceptable,
 - › risque au moment de la signature du bail : faut-il informer le locataire ? Que faire si l'organisme Hlm ne dispose pas encore du « repérage loi ALUR » au moment de la signature (*sous réserve de la parution du décret d'application*) ;
- › **pendant la vie du bail**
 - › le risque d'une interprétation « alarmiste » des informations contenues dans le DTA et relatives au repérage dans les parties communes,
 - › des travaux en milieu occupé perturbés par des locataires inquiets,
 - › le risque de laisser faire de menus travaux à risque par le locataire.

³ Pour plus de précisions : Cahier n°157 « Amiante : quelles obligations pour les organismes Hlm ? » L'Union sociale pour l'habitat, mars 2014.

⁴ « Amiante - Fiches de communication de crise » (2014) : 1/ Un locataire se plaint que son logement contient de l'amiante ; 2/ Un locataire se plaint de travaux réalisés sans précaution avant 2012. Etc.

› Au moment de libérer le logement

- › risque financier : faut-il imputer au locataire sortant le coût des sujétions amiante liées aux travaux ?
- › risque de non protection de l'occupant dans le cas où le locataire sortant réalise lui-même le maximum de réparations : quelle responsabilité en cas de présence d'amiante ?
- › risque que le locataire se retourne vers le bailleur et le poursuive pour avoir fourni un logement amianté.

Le risque donneur d'ordres

L'organisme Hlm qui sollicite l'exécution d'une commande s'expose à plusieurs risques :

- › risque pénal en cas de mise en cause par l'Inspection du travail si elle s'aperçoit qu'une entreprise ne respecte pas la réglementation. L'organisme Hlm peut être recherché en responsabilité en cas de non fourniture de l'évaluation du risque amiante, de mauvais choix du périmètre d'intervention entre sous-section 3 et sous-section 4, de recours à une entreprise non formée,...
- › risque de recours d'une entreprise, portant sur une demande de travaux supplémentaires ou de plus-value pour travaux sur matériaux amiantés, le refus d'intervenir en cas d'incertitude sur la présence d'amiante,
- › risque en cas de malfaçon ou d'erreur d'une entreprise qui conduirait à l'émission de fibres d'amiante lors des interventions, à la pollution de l'environnement et surtout à la mise en danger d'autrui (locataires, personnel de l'organisme Hlm et/ou des entreprises extérieures).

Le risque financier

L'amiante constitue non seulement une source de surcoût dans les travaux, mais également une entrave à la capacité d'un organisme Hlm à faire des prévisions budgétaires réalistes. Le risque est de n'avoir aucune maîtrise de sa facture amiante. Celle-ci sera d'autant plus lourde que certains processus ne sont pas maîtrisés :

- › les repérages amiante :
 - › risque de doublons, de repérages incomplets ou trop détaillés.
- › les travaux programmés :
 - › risque de majoration du coût des études,
 - › risque de travaux supplémentaires, à l'occasion de la découverte de matériaux amiantés,
 - › risque d'augmentation des coûts d'intervention,
 - › augmentation du délai de réalisation des travaux.
- › l'entretien courant :
 - › majoration du coût des interventions (marchés à bons de commande et accords-cadre),
 - › augmentation de la vacance pour pouvoir travailler dans les logements vides ou les parties communes,
 - › diminution de ressources financières dédiées à l'entretien au profit des repérages avant travaux et surcoûts amiante.

Aux surcoûts imputés sur les différents processus, il faut ajouter les coûts indirects du traitement de l'amiante :

- › augmentation de la charge de travail interne (réfèrent amiante, mobilisation des cadres, élaboration et mise en œuvre des procédures amiante...),
- › coûts de gestion de la donnée amiante (mise en œuvre et utilisation des systèmes de gestion de la donnée amiante),
- › coûts de réalisation des campagnes de cartographie amiante,
- › coûts des formations,
- › coût de recours à une expertise amiante...

Le risque juridique

Il s'agit du risque lié à la non application des différentes réglementations amiante. La responsabilité civile de l'organisme Hlm ou pénale de son dirigeant peut être engagée à plusieurs titres :

- › **en tant que propriétaire** (notamment vendeur) : défaut ou insuffisance de repérages obligatoires, défaut de suivi, mise à jour, archivage des dossiers techniques amiante ; atteinte à l'environnement (déchets amiantés),
- › **en tant que bailleur** : non respect de l'obligation de transmission au locataire d'information et de mise à disposition ; préjudices (matériels, moraux) causés au locataire,
- › **en tant que donneur d'ordres** : défaut ou insuffisance des repérages amiante remis aux entreprises avant leur intervention, défaut de contrôle des obligations faites à l'entreprise (certifications, formations, assurances),
- › **en tant qu'employeur** : négligence, mise en danger de la vie des salariés, non-respect des obligations de sécurité et santé au travail...

UNE MÉTHODE D'ANALYSE DU RISQUE FONDÉE SUR LA CRITICITÉ

Toute démarche d'analyse, de prévention et de gestion des risques doit être adaptée à l'organisme Hlm. D'une part, l'acceptabilité d'un risque dépend de facteurs objectifs mais intègre également une part de subjectivité issue de l'expérience et de la sensibilité propre de chaque structure. D'autre part, il convient de tenir compte du niveau de maîtrise actuel du risque amiante par l'organisme Hlm, autrement dit, des actions que celui-ci a déjà menées.

Autodiagnostic

A titre indicatif, un ensemble de critères peuvent permettre d'évaluer le niveau de maîtrise du risque par l'organisme Hlm. Le but est de confronter le niveau de maîtrise réelle du risque au niveau attendu et donc de pouvoir ajuster le plan d'action si besoin. Ces critères sont répertoriés dans la grille ci-dessous. La colonne « criticité » pourra être complétée à l'aide des éléments décrits dans le paragraphe suivant.

Méthode d'évaluation de la criticité du risque

Cette démarche d'évaluation est fondée sur la notion de criticité. Un risque est d'autant plus critique qu'il est fréquent et grave. La criticité du risque peut être calculée de la manière suivante :

Criticité = (indice de fréquence) X (indice de gravité)

La matrice suivante permet d'évaluer la criticité à partir de ces deux critères :

Niveau global du risque (criticité)		Niveau de gravité		
		Faible	Moyen	Fort
Probabilité d'apparition	Fréquent	Mineur	Majeur	Majeur
	Occasionnel	Négligeable	Mineur	Majeur
	Rare	Négligeable	Mineur	Mineur




Dans ce guide, les situations d'urgence – en cas d'incendie par exemple – ne sont pas traitées car la fréquence d'apparition est *de facto* rare et donc le risque qualifié de « mineur »⁵

Les situations présentées correspondent à un fonctionnement normal de l'organisme Hlm, dans lesquelles le risque amiante apparaît comme majeur : travaux programmés, entretien courant et remise en location. (Voir étape 5, pages 39 à 59).




⁵ Un cahier de l'Union sociale pour l'habitat est en préparation sur la gestion des sinistres liés à l'amiante.

Grille d'autodiagnostic de la maîtrise du risque amiante

Niveau de maîtrise du risque amiante dans la gestion patrimoniale

Catégorie de risque / Critères d'évaluation du niveau de maîtrise	Commentaire (solutions apportées, bonnes pratiques)	Niveau de maîtrise du risque		
				
Risque production – travaux programmés				
Anticipation par opération du coût et du type des travaux et sa faisabilité				
L'organisme Hlm fait-il un pré-repérage partiel permettant la définition du projet (pour adapter les travaux) afin de limiter les retards, annulation, surcoût, et l'anticipation des aspects sociaux (pour les réhabilitations, GE et remplacement de composants)				
Quelle anticipation financière dans le Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) : budgéter les sommes mobilisables sur la base d'estimation du coût d'opération en présence d'amiante ?				
Quelle anticipation sur la programmation minima à 3 ans ? Engager des pré-repérages pour être en capacité de faire des arbitrages inter-opérations gagner en efficacité économique et en visibilité en matière de stratégie patrimoniale				
Risque production - Entretien courant				
L'organisme Hlm est-il capable de faire exécuter les petits travaux d'entretien courant dans un cadre sécurisé ?				
Remise en location				
L'organisme Hlm est-il capable de faire exécuter les travaux de remise en location dans un cadre sécurisé ? Quelle est la maîtrise des délais de vacance ?				
Risque en qualité de propriétaire (notamment en tant que vendeur)				
L'organisme Hlm a-t-il réalisé les repérages obligatoires :				
› DTA sur l'ensemble de la liste B ?				
› DAPP				
› diagnostic avant-vente				
› avant démolition				
L'organisme Hlm peut-il présenter les repérages effectués ?				
Archivage, traçabilité : l'organisme Hlm dispose-t-il d'un outil permettant l'archivage des documents obligatoires ?				
Le système d'information permet-il la mise à jour de manière quasi automatique des informations ?				
Comment l'organisme Hlm assure-t-il la mise en œuvre des mesures conservatoires ?				

Catégorie de risque / Critères d'évaluation du niveau de maîtrise	Commentaire (solutions apportées, bonnes pratiques)	Niveau de maîtrise du risque		
En qualité de bailleur par rapport au locataire				
- Mise à disposition des diagnostics DTA, DAPP				
- Transmission de la fiche récapitulative du DTA				
En qualité de donneur d'ordres				
Réalisation des RAAT- EC/REL (repérage avant-travaux pour l'entretien courant ou la remise en location)				
Réalisation des RAAT - Travaux programmés				
L'organisme Hlm a-t-il un processus de transmission des repérages amiante aux entreprises dès la consultation : DTA, DAPP, RAAT				
Preuve de la transmission				
Atteinte à l'environnement : déchets amiantés (bordereau de suivi des déchets amiantés - BSDA)				
Risque employeur				
‣ Présence de gardiens ou autres personnels faisant des travaux ?				
‣ Agent d'entretien (intervention de nettoyage abrasif)				
Interdiction de l'intervention des gardiens sur des matériaux susceptibles de libérer de l'amiante (EC) – et des interventions de nettoyage avec mono brosses utilisant des disques abrasifs				
Une évaluation du risque a-t-elle été réalisée/exclusion des interventions à risque ?				
‣ Existence d'une régie ?				
Interdiction d'intervention des agents de régie en sous-section 3				
Les formations SS4 obligatoires sont-elles faites ? (5 j pour les encadrants techniques / 2 j pour les opérateurs de chantier + recyclage tous les 3 ans)				
Attestation de formation et de recyclage à disposition des services de l'Etat				
Rédaction de modes opératoires – annexion au document unique d'évaluation des risques				
Evaluation des risques : fiches ou notices de poste et fiche individuelle d'exposition annexée aux fiches de poste				
Contrôle et suivi des matériels de protection				
Ensemble des mesures insérées au sein du DUER (document unique d'évaluation des risques), actualisation annuelle				
Marché pour des équipements de protections individuels (EPI)				

Catégorie de risque / Critères d'évaluation du niveau de maîtrise	Commentaire (solutions apportées, bonnes pratiques)	Niveau de maîtrise du risque		
				
Risque financier : l'amiante peut entraver la capacité à faire des prévisions budgétaires				
L'organisme Hlm est-il en capacité d'évaluer le coût dans le cadre du montage financier d'une opération de réhabilitation, de démolition				
Capacité à intégrer le coût amiante à la stratégie patrimoniale				
› capacité à évaluer le coût des repérages				
› estimation d'un surcoût ou prise en compte de la réalité de la présence d'amiante au sein du patrimoine				
Quelle maîtrise du risque financier lié au coût de la vacance ?				
Risque institutionnel/communication				
Information aux locataires liée à la communication et mise à disposition des repérages :				
› quelle modalité d'information sur la mise à disposition DTA et DAPP ?				
› communication de la fiche récapitulative du DTA ?				
Information non « réglementaire » du locataire :				
› à l'occasion de campagne de repérages				
› de réhabilitations				
› en masse				
Anticipation : le processus de réponse aux questions relevant de l'amiante a-t-il été défini ?				
Information en interne : capacité à diffuser l'information amiante				
› aux services opérationnels centraux				
› et préparer les équipes de terrain				
Information au grand public, information aux institutionnels				
Elaboration du plan de gestion de crise amiante				

ETAPE 2

Définir une stratégie globale de repérage et de cartographie amiante

RAPPEL DU CADRE RÉGLEMENTAIRE

Les exigences légales en matière de repérage amiante relèvent d'une double finalité : protéger l'occupant et l'opérateur intervenant sur des matériaux contenant ou susceptibles de contenir de l'amiante.

L'analyse du risque doit permettre à l'organisme Hlm de prioriser ses risques, de les ordonner afin de déboucher sur la définition d'une stratégie globale de repérage et de cartographie amiante.

La réglementation est en cours d'évolution

- ▶ La loi ALUR impose la fourniture au locataire « d'un état mentionnant l'absence, ou, le cas échéant, la présence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante ». Cet état sera à produire lors de la signature du contrat de location. Un décret doit préciser la liste des matériaux concernés. Ce décret est annoncé pour 2016. Au moment de la rédaction de ce guide, la liste de ces matériaux n'est pas arrêtée.
- ▶ Le repérage amiante avant travaux, dont l'obligation légale peut être aujourd'hui soumise à contestation, pourrait être rendu obligatoire en 2016, dans le cadre d'une ordonnance.

Ces deux évolutions auront des conséquences potentiellement importantes sur les stratégies de repérage à conduire.

Il est utile de rappeler quelques obligations en matière de repérage mentionnées dans le code de la santé publique :

- ▶ les dossiers techniques amiante (DTA) concernent les parties communes des immeubles collectifs d'habitation (ainsi que les locaux à usage autre que l'habitation : commerces, bureaux, ...) : ils portent sur les matériaux des listes A et B et doivent être complétés par le repérage des « éléments extérieurs » au plus tard en février 2021, ou sans délai en cas de vente, d'évaluation périodique d'un matériau de la liste A précédemment repéré ou en cas d'intervention sur un matériau des listes A et B,
- ▶ les dossiers amiante des parties privatives (DAPP) concernent les parties privatives des immeubles collectifs d'habitation et ne portent que sur les matériaux de la liste A : ces dossiers doivent normalement être réalisés depuis 2012. Pour mémoire, les matériaux de la liste A (flocages, calorifugeages et faux-plafonds) ne sont quasiment jamais présents dans les logements.

Ainsi que certaines obligations inscrites dans le code du travail :

- ▶ dans l'état actuel de la réglementation, la rédaction des textes est ambiguë. Ces ambiguïtés ont conduit la Direction générale du travail à recommander la prise d'une ordonnance (envisagée pour 2016) destinée à rendre obligatoire le repérage amiante avant travaux (RAAT),

- › quoiqu'il en soit, il est indispensable pour l'organisme Hlm de faciliter au mieux l'évaluation des risques qui devra être conduite par l'entreprise avant intervention, et donc de lui communiquer l'ensemble des informations en sa possession : DTA, DAPP, RAAT,
- › en cas d'intervention non programmée sur un matériau susceptible de contenir de l'amiante mais n'ayant pas fait l'objet d'un repérage amiante, l'entreprise devra adopter les précautions et protections analogues à celles qu'elle prendrait en présence de matériau amianté, après l'ordonnance.

La nécessité de construire progressivement une cartographie amiante

Il est indispensable pour un organisme Hlm de mettre en œuvre une stratégie globale de repérage et de construire progressivement une « cartographie amiante » de son patrimoine afin d'une part, de satisfaire aux obligations réglementaires (actuelles ou attendues), et d'autre part de rationaliser ses dépenses et limiter les risques financiers et juridiques.

Différentes approches sont envisageables. L'objet de ce guide n'est pas de toutes les recenser. Cependant, les fiches processus présentées ci-après présupposent les choix stratégiques suivants :

- › la réalisation systématique de repérages amiante avant-travaux (RAAT) avant toute opération programmée de travaux (réhabilitation, gros entretien programmé,...),
- › la réalisation systématique d'un RAAT avant remise en relocation. Le processus présenté ci-après distinguera plusieurs options,
- › la contractualisation de marchés à bons de commande avec un ou plusieurs opérateurs de repérage, afin de pouvoir lui commander rapidement des repérages, avec engagement de livraison des rapports sous un délai maximal (21 jours par exemple pour les RAAT avant remise en location).

Pour optimiser la stratégie globale, il semble pertinent d'aller au-delà de ces choix et de mettre en œuvre un véritable cartographie amiante du patrimoine.

Cette cartographie peut être réalisée de différentes manières :

- › **réalisation en masse de campagnes de repérage sur le patrimoine concerné**, en associant réalisation ou mise à jour des DTA, repérages amiante sur des matériaux habituellement concernés par les interventions d'entretien courant ou de remise en état de logements (sols, murs, éventuellement plafonds, faïences murales...) en demandant aux opérateurs de recourir à la notion de zone homogène ou de similitude d'ouvrage pour optimiser le nombre de prélèvements,
- › **réalisation d'une cartographie progressive à l'occasion des remises en location**, en systématisant les rapports de repérage sur des « bouquets de travaux », avec la possibilité de s'affranchir de repérages systématiques, notamment dans les cas où tous les repérages effectués dans une certaine proportion des logements d'un même bâtiment concluraient à la présence d'amiante sur certains matériaux : il serait inutile dans ces cas de multiplier les prélèvements dans les autres logements et plus judicieux de généraliser la présence d'amiante sur l'ensemble des logements restants.



ETAPE 3

Mettre en place une
organisation adaptée



Les propos qui suivent résultent des entretiens et rencontres réalisés à l'occasion de cette étude et s'appuient donc sur l'expérience d'une dizaine d'organismes Hlm de tailles et d'organisations différentes :

	Statut	Appartenance à un groupe	Nombre de logements	Présence régie	Zone d'intervention	Niveau de déconcentration
OPAC DE SAVOIE	OPH		17 000	régie	Savoie	5 antennes
VILOGIA	ESH	GROUPE VILOGIA	59 000	régie (+/- 50 personnes)	National	
BATIGÈRE NORD-EST	ESH	GROUPE BATIGÈRE	19 000	non	Meurthe et Moselle et région Alsace	11 agences
ALLIADE HABITAT	ESH	GROUPE AMALLIA	29 500	régie	3 départements en Rhône-alpes	11 agences
CHAMBERY ALPES HABITAT	OPH		6 300	régie (25 personnes)	Agglomération de Chambéry	3 agences
OPUS 67	OPH		9 000	régie (25 personnes)	Bas-Rhin	3 agences
CUS HABITAT	OPH		19 700	régie (+/- 150 personnes, tous corps état et chauffagiste)	Eurométropole de Strasbourg	4 agences
SARTHE HABITAT	OPH		14 000	non	Sarthe	6 agences
FRANCE HABITATION	ESH		45 000	non	Ile-de-France	4 directions territoriales
OPIEVOY	OPH	GROUPE OPIEVOY	50 000	non	Ile-de-France	3 directions territoriales 9 agences 8 antennes

ADOPTER UNE APPROCHE PAR PROCESSUS

La maîtrise du risque amiante ne peut se contenter d'une simple affectation de nouvelles attributions par métier. En effet, les problématiques que pose le risque amiante sont pour la plupart des sujets de préoccupation transversale. En voici quelques exemples.

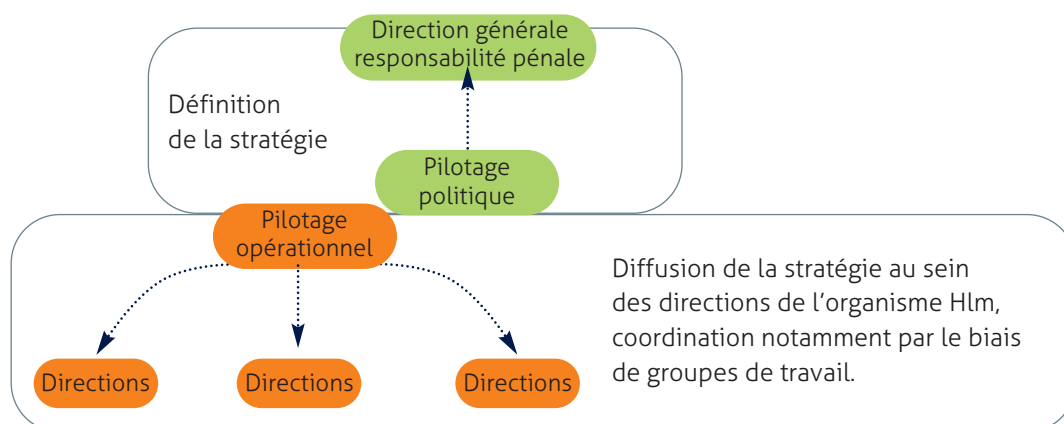
La définition d'une stratégie en matière de repérage amiante peut aboutir au choix de faire réaliser des repérages systématiques avant tous travaux.

- › Quelles sont les conséquences en termes organisationnels ? Qui va commander les repérages ? Le personnel de proximité sera-t-il formé ? Où centraliser les résultats ? Comment vérifier la qualité des diagnostics ? Comment s'assurer qu'un même repérage ne sera pas commandé deux fois par deux personnes différentes ?
- › Comment stocker et faire vivre une masse importante de rapports de repérages ? Quel processus ? Quels outils ?
- › Comment s'assurer de l'homogénéité des pratiques, en interne et en externe ?

Mettre en place des instances de pilotage

La direction générale, sponsor du projet

La direction générale a un rôle essentiel dans la capacité de l'organisme Hlm à se mobiliser sur la problématique amiante. Tout d'abord, parce que c'est au niveau de la direction générale et du conseil d'administration que les décisions relatives à la stratégie amiante se prennent. Ensuite la direction générale décidera des moyens à mettre en œuvre pour gérer ce risque.



Le moment venu, les directions fonctionnelles (direction financière, contrôle de gestion, direction des systèmes d'information) participent également au dispositif.

Instaurer des comités de pilotage et comité techniques

Comme pour tout projet transversal au sein d'une entreprise, des instances de pilotage dédiées doivent être créées lors de la phase de mise en place. Elles pourront ensuite disparaître pour que l'amiante soit traitée, classiquement, en CODIR.

Composition et rôle du comité de pilotage et du comité technique

- › **comité de pilotage** : Direction générale, direction du patrimoine, direction des ressources humaines, interlocuteur amiante, direction de la gestion locative ou de proximité et le cas, échéant, des professionnels extérieurs. Rôle : définition de la stratégie amiante et définition des moyens correspondants,
- › **comité technique** : interlocuteur amiante, responsables de services concernés. Rôle : élaboration ou proposition de procédures dédiées puis suivi de leur mise en place.

Nommer un référent amiante

Les organismes Hlm rencontrés ont tous désigné un « référent amiante » parmi leurs personnels. En général, la gestion de l'amiante n'a pas donné lieu à recrutement : ce sont, à 90%, des responsables opérationnels du patrimoine qui ont pris en charge ces nouvelles attributions. Sur les 10 organismes Hlm interviewés, un seul a dédié un ETP complet à l'amiante et a procédé à un recrutement externe : il s'agit en l'occurrence d'un organisme Hlm qui gère 50 000 logements.

Quelques exemples de fonctions qui ont la responsabilité amiante :

Au sein de la direction du patrimoine	Au sein d'une direction fonctionnelle
<ul style="list-style-type: none"> › Directeur du patrimoine et de l'aménagement › Responsable adjoint du service patrimoine › Responsable maintenance › Responsable sécurité du patrimoine › Chargé(e) de la politique patrimoniale et de la sécurité › Chef du service projet et programmation › Responsable fonctionnel entretien courant › Expert patrimoine 	<ul style="list-style-type: none"> › Expert prévention des risques › Responsable sécurité

A la question « *le référent amiante doit-il être un expert juridique de la réglementation amiante ?* », les organismes Hlm répondent généralement non.

La personne chargée de la problématique amiante doit, quelle que soit sa fonction initiale, intégrer les missions suivantes :

- › la mise en place et suivi de la réglementation (s'appuyer sur la cartographie du risque),
- › la mise en place et le contrôle des procédures se rapportant à cette réglementation,
- › la sensibilisation et/ou la formation de l'ensemble du personnel.

Des tâches récurrentes peuvent lui incomber, avant d'être confiées, une fois rodées, à une fonction opérationnelle :

- › contrôles qualité des repérages amiante,
- › mise à jour des DTA,
- › suivi des RAAT (repérage amiante avant-travaux),
- › gestion des DAPP des logements remis à la location.

Sachant que les besoins vont évoluer, les compétences et qualités attendues sont dans un premier temps, les suivantes :

- › la connaissance juridique du cadre d'intervention,
- › la pédagogie, la capacité à informer tous les publics : locataires, collaborateurs, directions, collectivités, services institutionnels,
- › la maîtrise informatique,
- › la capacité à proposer des solutions techniques adaptées.

Compte-tenu de la nécessité de travailler avec l'ensemble des directions, et parfois de leur imposer des modes opératoires et d'ajuster certaines procédures opérationnelles, le positionnement hiérarchique de cet expert amiante est rattaché de préférence directement à la Direction générale. Ce qui permet en outre d'afficher une préoccupation réelle pour cette thématique.

Exemples de fiches de poste

EXEMPLE 1

J'ai le plaisir de vous confier une mission de chef de projet amiante au sein de la Direction développement patrimoine, sous l'autorité du responsable du service support aux opérations. La mission qui vous est confiée consiste à assurer le pilotage du plan d'actions amiante et à contribuer à la dynamique de la question de l'amiante transversale, tant en interne qu'en externe. Il vous appartient notamment :

- ▶ **d'assurer le suivi des décisions patrimoniales :**
 - › de planifier, préparer, animer et rédiger les comptes rendus du comité technique amiante mensuel, et du comité stratégique amiante mensuel,
 - › d'assurer le suivi de la traduction des décisions dans les procédures opérationnelles,
 - › de soutenir la mobilisation pour la mise en œuvre du plan d'actions,
 - › de superviser la mise en œuvre du diagnostic du patrimoine,
 - › de superviser le renouvellement des marchés à bons de commande (MBC TCE),
 - › de participer activement à la stratégie patrimoniale liée à l'amiante (interventions, politique technique, etc.),
 - › d'assurer une veille technique et règlementaire au sein de l'office en lien avec l'ingénieur sécurité.
- ▶ **d'informer et de communiquer :**
 - › d'être l'interlocuteur privilégié des questions liées l'amiante en interne comme en externe pour articuler les différents aspects et être garant de leur cohérence,

.../...

.../...

- › de vous tenir informé des évolutions réglementaires et de leurs impacts sur les métiers de l'organisme Hlm,
- › de représenter l'organisme Hlm sur les questions en lien avec l'amiante (par exemple, à l'Union sociale pour l'habitat, Batim Club...),
- › d'accompagner les interlocuteurs internes dans la réalisation d'argumentaires pour l'information des locataires.

Votre mission prend effet à compter du 1^{er} octobre 2015 pour une durée d'un an renouvelable.

EXEMPLE 2

- ▶ **contribuer à l'établissement de stratégie amiante de l'organisme Hlm :**
 - › conseil auprès de la Direction générale pour la définition de la stratégie globale et pour la mise en place d'une politique de prévention spécifique,
 - › assistance technique, juridique, financière nécessaire aux arbitrages,
 - › contribution à la mise en place des stratégies de communication interne et externe ;
- ▶ **assurer la déclinaison opérationnelle de la stratégie de l'organisme Hlm :**
 - › construction et suivi de la mise en œuvre du plan d'action,
 - › création/développement des outils de contrôles et de gestion dynamique des documents et des données amiante,
 - › mise en place et suivi des marchés spécifiques (repérage amiante...),
 - › animation du réseau interne,
 - › conseil et appui auprès des opérationnels,
 - › participation à la conception des formations/informations internes ou externes à destination des collaborateurs de l'organisme Hlm,
 - › élaboration et suivi du budget spécifique à son activité ;
- ▶ **représenter l'organisme Hlm sur le sujet amiante :**
 - › auprès des organismes Hlm institutionnels,
 - › auprès des organisations professionnelles ;
- ▶ **assurer la veille réglementaire et la communication auprès des collaborateurs de l'organisme Hlm ;**
- ▶ **constituer et faire partager le retour d'expérience et les bonnes pratiques internes/externes auprès des collaborateurs de l'organisme Hlm ;**
- ▶ **développer la transversalité des actions et des échanges en matière d'amiante entre les services et directions de l'organisme Hlm.**

Recourir à une assistance à maîtrise d'ouvrage amiante

Face aux impacts techniques et financiers lié à la présence de matériaux amiantés dans les bâtiments, les organismes Hlm doivent se doter de compétence forte en matière de gestion du risque amiante. Ils peuvent pour cela s'entourer d'assistants à maîtrise d'ouvrage (AMO) amiante que l'on peut classer en deux catégories :

- › les assistants à maîtrise d'ouvrages (AMO) stratégiques qui aident l'organisme Hlm à faire un état des lieux de la conformité réglementaire des pratiques de l'organisme Hlm et l'aident également à définir et mettre en œuvre une stratégie globale amiante,
- › les assistants techniques à maîtrise d'ouvrage (ATMO) amiante qui interviennent de manière ciblée sur une opération de réhabilitation à enjeu amiante fort.

En effet, en cas de suspicion de présence d'amiante, et dans le cas où le maître d'ouvrage et le maître d'œuvre ne disposent pas d'une expertise interne amiante solide, il est recommandé de désigner en même temps que l'opérateur de repérage, un assistant technique à maîtrise d'ouvrage (ATMO) spécialiste de l'amiante.

La mission confiée, bien que d'un coût non négligeable, permettra au maître d'ouvrage de sécuriser la démarche et, le plus souvent, de générer des économies ultérieures (notamment dans le suivi de l'opérateur de repérage en optimisant les stratégies de repérage et le nombre de prélèvements de matériaux, ainsi que les choix techniques en phase de conception).

Il aura pour principales missions :

- › d'assister le maître d'ouvrage dans les arbitrages à réaliser en termes de choix techniques et de classement des interventions entre sous-section 3 et sous-section 4, de l'accompagner dans ses relations avec l'opérateur de repérage et avec les autres partenaires (maîtrise d'œuvre, Inspection du travail...),
- › de vérifier les étapes du repérage et la qualité du rapport de repérage,
- › plus tard, lors des étapes de conception, de vérifier la prise en compte de la présence d'amiante dans les documents produits par la maîtrise d'œuvre et dans le dossier de consultation des entreprises,
- › de suivre les étapes cruciales de chantier (désamiantage notamment),
- › en cas de retrait ou d'encapsulation des matériaux des listes A ou B, de suivre les missions de l'opérateur de repérage en fin de chantier : examen visuel et mesures libératoires de seconde restitution.



ETAPE 4

Mettre en œuvre un plan
d'actions amiante
en commençant par
les activités transverses

LES ACTIONS TRANSVERSALES

Les processus à l'œuvre pour les travaux programmés, l'entretien courant et la remise en location sont particulièrement exposés au risque amiante. Préalablement à la présentation de ces processus (étape 5 du guide), des actions transversales en conditionnent le bon fonctionnement.

Les actions transversales portées par les services fonctionnels ou opérationnels ont des impacts sur le fonctionnement général de l'entreprise. Il s'agit de :

- › la formation,
- › la stratégie de communication avec les locataires,
- › les modes de contractualisation avec les entreprises de travaux,
- › l'évolution des indicateurs de performance,
- › l'évolution des outils informatiques.

Sensibiliser et former les personnels

Cette étape est essentielle puisqu'elle doit permettre, pour le personnel concerné, de comprendre les enjeux de l'amiante et d'acquérir sur le sujet un niveau de connaissances suffisant pour s'impliquer dans la mise en œuvre des procédures induites.

En ce qui concerne la formation amiante, les organismes Hlm procèdent étape par étape, en fonction des objectifs et des publics concernés :

- › action de sensibilisation du public d'encadrement afin que les cadres prennent la juste mesure du risques, en informent leurs équipes et l'intègrent dans leurs pratiques,
- › action de sensibilisation amiante et formation sur les obligations réglementaires à destination des équipes du patrimoine (chargés de maintenance, chargés d'opérations de réhabilitations, gros entretien, ...) et de leurs encadrants,
- › plus largement, action de sensibilisation de l'ensemble des personnels susceptibles d'être en contact avec les locataires
- › par mesure de protection et de sécurité des travailleurs, formation obligatoire des salariés susceptibles d'être exposés. Cette étape concerne donc les organismes Hlm ayant du personnel de régie technique.

Une fois ce socle de formation dispensé, l'organisme Hlm intégrera dans ses processus d'actualisation des compétences et de formation des nouveaux entrants les modules de formation amiante.

Sensibiliser l'encadrement

Cette action de sensibilisation a généralement lieu à l'occasion d'un comité de direction élargi. Elle pourra prendre la forme d'un séminaire car elle mobilise les cadres sur une demi-journée minimum et s'articule en général en deux temps, avec une première partie informative sur l'amiante suivie d'une partie participative pendant laquelle les cadres sont amenés à réagir sur la situation amiante de leur organisme Hlm et sur les mesures à mettre en place.

Le programme de ce séminaire peut s'articuler autour des thématiques suivantes :

- 1- **L'amiante : historique et réglementation :**
 - › l'amiante : enjeux de santé publique, historique, réglementation,
 - › utilisation de l'amiante en construction, chiffres clés,
 - › incidences sur la santé, enjeux humains et économiques,
 - › renforcement des exigences réglementaires.
- 2- **Les principales obligations :**
 - › responsabilités et obligations du bailleur au regard du risque amiante,
 - › repérages amiante et traçabilité,
 - › informations des entreprises, salariés, occupants,
 - › prévention des risques professionnels (salariés de l'organisme Hlm).
- 3- **La situation amiante de l'organisme Hlm (état des lieux) :**
 - › partage du diagnostic amiante et mesure des écarts avec la réglementation,
 - › cartographie des risques par thématiques.
- 4- **Organisation mise en place au sein de l'organisme Hlm :**
 - › comité de pilotage / comité technique,
 - › formalisation des choix stratégiques,
 - › plan d'actions pour leur mise en œuvre et leur suivi.

Action ciblée de sensibilisation et de formation sur les obligations réglementaires à destination des équipes de gestion du patrimoine

Cette action est sans nul doute celle qui s'avère la plus sensible car elle s'adresse à un public qui peut représenter jusqu'à 30% de l'effectif. Les contenus doivent par ailleurs être travaillés par métier, afin de diffuser le bon niveau d'information, sans assommer, ni créer d'anxiété. En moyenne, la formation durera une journée et s'adressera à des groupes constitués de 8 à 10 personnes. Pour les chargés d'opération et techniciens de maintenance, cette formation pourra s'étendre sur une durée plus longue (2 jours par exemple).

Pour limiter les dépenses de formation et dans un souci de pérennisation du dispositif de formation, les organismes Hlm ont parfois mis en place une **formation de formateurs** : ils ont d'abord recours à un organisme Hlm pour former, de manière approfondie, quelques personnes qui seront ensuite elles-mêmes des formateurs.

En général, le(s) responsable(s) RH et les membres du CHSCT sont également associés.

A titre d'illustration, le plan de formation mis en place Chambéry Alpes Habitat

PROGRAMME DE FORMATION

		Groupe métiers	Directeurs + RSST	Responsables d'agence Chargés clientèle / agents états des lieux Responsables techniques
		Nb de salariés	6	24
		priorité formation	2	1
Connaissances générales de l'amiante				
	caractéristiques			
	propriétés			
	variétés			
	production			
	utilisation			
Risques sanitaires liés à l'inhalation des fibres d'amiante				
	historique			
	effets sur la santé			
	les différents type d'exposition			
	les maladies professionnelles			
Réglementation				
	code de la santé publique			
	constitution et communication de documents			
Repérage avant travaux				
Code du travail				
	dispositions communes à toutes les activités			
	obligations de l'employeur			
	la formation			
	évaluation initiale des risques			
	valeur limite d'exposition professionnelle			
	moyens de prévention			
Réglementation et gestion des déchets amiantés				
	stockage des déchets			
	les déchets inertes			
	les déchets non dangereux			
	les déchets dangereux			
	les déchets d'intervention			
	inertage des déchets			
Modes opératoires				
Equipements de protection individuelle et collective				
	Equipements de protection individuelle			
	Equipements de protection collective			

	facultatif
	utile
	indispensable

Formation obligatoire des salariés susceptibles d’être exposés

Cette formation est obligatoire en application de l’arrêté du 23 février 2012 concernant la formation des travailleurs à la prévention des risques amiante. Elle concerne le personnel réalisant des « interventions sur des matériaux, des équipements, des matériels ou des articles susceptibles de provoquer l’émission de fibres d’amiante ».

Par conséquent, elle s’adresse à l’ensemble du personnel qui intervient techniquement sur le parc immobilier dès lors que l’intervention a lieu sur des matériaux contenant de l’amiante : personnel de régie et éventuellement personnel de nettoyage intervenant sur matériaux amiantés (pour des opérations à risque, de type passage mono-brosse sur revêtement de sol).

L’organisme Hlm aura donc recours à une entreprise de formation agréée. Les durées de formation sont réglementairement fixées (tableau ci-dessous).

Formations préalables	Formation préalable (intervention pouvant libérer des fibres d’amiante) sous section 4
opérateur de chantier	2 jours
encadrement de chantier	5 jours
encadrement technique	5 jours
cumul des fonctions	5 jours
formation de recyclage	recyclage à 3 ans sous section 4
opérateur de chantier	1 jour
encadrement de chantier	1 jour
encadrement technique	1 jour
cumul des fonctions	1 jour

Pour les salariés qui n’ont jamais été formés, la formation préalable est obligatoire. Pour les salariés qui ont déjà suivi une formation, la formation de mise à niveau (recyclage) est obligatoire.

Etablir une stratégie de communication avec les locataires

La communication avec les locataires, lors des opérations programmées, de travaux d'entretien courant ou de travaux de remise en location, doit s'intégrer dans une stratégie de « communication amiante ». Celle-ci s'appuie sur des obligations réglementaires (relevant essentiellement du code de la santé publique) mais également sur une approche du risque et une stratégie globale de communication propres à chaque organisme Hlm⁶.

De manière synthétique, il y a lieu de distinguer :

▶ **la communication formellement imposée par la réglementation amiante :**

- ▶ la communication de la fiche récapitulative du DTA à tous les locataires des immeubles collectifs d'habitation,
- ▶ la mise à disposition des DAPP, à la demande des locataires, pour tous les locataires des logements collectifs,
- ▶ l'annexion à tous les contrats de location (logements collectifs et individuels) de « l'état loi ALUR » qui mentionne « l'absence, ou, le cas échéant, la présence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante », mais dont l'application ne sera exigible qu'après parution d'un décret attendu pour 2016.

▶ **la communication indirectement imposée ou recommandée :**

- ▶ les organismes Hlm doivent mettre à disposition des locataires un logement décent, dont les caractéristiques sont précisées dans le décret 2002-120 du 30/01/2002. Celui-ci précise notamment que le logement doit « comporter des matériaux de construction, des canalisations et des revêtements du logement qui ne présentent pas de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique des locataires »,
- ▶ le code civil (art.1721) stipule que le bailleur est obligé d'assurer au locataire la jouissance paisible du logement. Il doit le garantir des vices et défauts de nature à y faire obstacle, même si le bailleur ignore leur existence au moment de la signature du bail⁷,
- ▶ la communication au locataire sur la présence d'amiante dans son logement est donc étroitement liée aux risques que ces matériaux lui font prendre,
- ▶ le code de la santé publique estime qu'en dessous d'un seuil d'empoussièrement permanent (5 fibres d'amiante par litre d'air), il n'y a pas d'obligation de traitement de l'amiante, à l'exception des matériaux de la liste A (flocages, calorifugeages, faux-plafonds) qui présentent des risques et doivent faire l'objet de mesures de retrait ou de surveillance, mais qui ne sont quasiment jamais présents à l'intérieur des logements,
- ▶ le principal risque que prend le locataire survient quand il réalise lui-même certains travaux particulièrement émissifs, et plus particulièrement des travaux de ponçage de murs,
- ▶ par conséquent, il est fortement recommandé de communiquer globalement de façon préventive auprès des locataires¹⁰ et, de manière plus ciblée à l'entrée dans les lieux, au moment de la libération du logement, quand le locataire a prévu de procéder lui-même à des réparations locatives.

⁶ Voir les publications de l'Union sociale pour l'habitat, Cahier n°157, kit de communication amiante, etc.

⁷ Certaines associations de locataires assimilent la présence d'amiante à une limitation de la jouissance paisible du logement.

Prendre en compte l'amiante dans la politique d'achat

Dans les marchés à bons de commande pour les interventions d'entretien courant et les travaux à la relocation, il est impératif d'intégrer (le plus souvent lors de leur renouvellement) des clauses amiante. De différentes natures⁸, les clauses les plus importantes sont :

- ▶ **le rappel des obligations réglementaires** en matière de formation et de réalisation de modes opératoires (pour les interventions sur matériaux amiantés dites en sous-section 4 au sens du décret du 4 mai 2012) ;
- ▶ **la majoration du prix des interventions sur matériaux amiantés**. Plusieurs stratégies sont envisageables, parmi lesquelles :
 - › l'intégration, dans les bordereaux de prix unitaire, d'interventions spécifiques sur certains matériaux amiantés,
 - › l'octroi d'une majoration systématique du prix des interventions dès lors qu'elles concernent des matériaux susceptibles de contenir de l'amiante.
- ▶ **l'intégration d'autres clauses spécifiques, parmi lesquelles :**
 - › l'interdiction de recourir à des interventions en sous-section 3 au sens du décret du 4 mai 2012,
 - › la demande aux entreprises de privilégier les modes opératoires les moins émissifs possibles (générant des niveaux d'empoussièrement inférieurs au seuil de santé publique), permettant de limiter le recours à des équipements de protection individuelle (EPI) trop contraignants.

COMMENTAIRE

Les processus présentés intègrent les différentes contraintes et opportunités de communication opérationnelle auprès des locataires.

Faire évoluer les indicateurs de performance de l'organisme Hlm

Comme précédemment indiqué, la gestion de l'amiante a un impact sur bon nombre de processus de l'organisme Hlm. En conséquence, les indicateurs de performance actuels devront être réinterrogés en tenant compte des contraintes imposées par la gestion du risque amiante et de nouveaux indicateurs feront leur apparition.

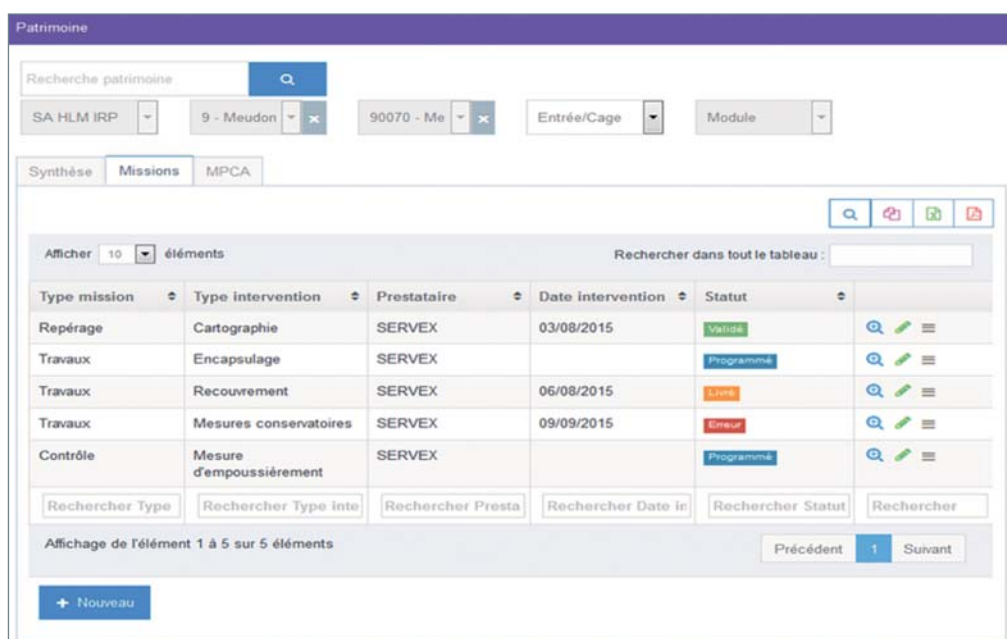
⁸ Pour plus de précisions, voir le Cahier n°157

RÉSULTAT STRATÉGIQUE

Client	améliorer la satisfaction	assurer des services économiques soutenables	améliorer la réactivité
Financier	réduire les coûts, améliorer la productivité 	assurer la croissance du chiffre d'affaires	mettre en œuvre une stratégie d'utilisation de l'actif et d'investissement 
Processus internes	réaliser à l'heure et au budget les projets 	améliorer le processus de construction budgétaire	maîtriser les coûts des processus-clés
Apprentissage organisationnel	adapter les systèmes d'information à la stratégie 	adapter le potentiel des salariés (productivité, compétences, satisfaction) aux perspectives stratégiques 	aligner les objectifs individuels sur la stratégie

Les écrans de solution informatique que des éditeurs développent pour le compte d'organismes Hlm illustrent les nouveaux indicateurs que ces derniers essaient de mettre en place pour suivre leur situation amiante.

Suivi des travaux et mesures conservatoires

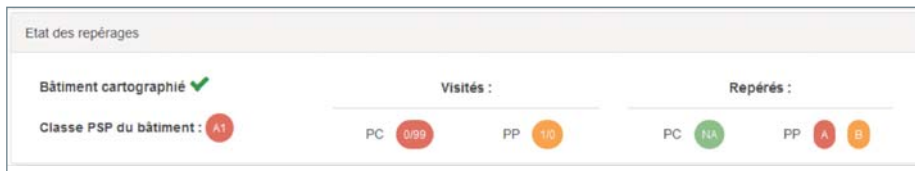


The screenshot shows a web application interface for 'Patrimoine'. At the top, there is a search bar and several filters: 'SA HLM IRP', '9 - Meudon', '90070 - Me', 'Entrée/Cage', and 'Module'. Below the filters, there are tabs for 'Synthèse', 'Missions', and 'MPCA'. The main content is a table with the following columns: 'Type mission', 'Type intervention', 'Prestataire', 'Date intervention', and 'Statut'. The table contains five rows of data, each with a status indicator (e.g., 'Valisée', 'Programme', 'En cours', 'Erreur', 'Programme'). At the bottom of the table, there are search filters for each column and a 'Rechercher' button. A pagination bar shows 'Affichage de l'élément 1 à 5 sur 5 éléments' and 'Précédent 1 Suivant'. A '+ Nouveau' button is located at the bottom left.

Type mission	Type intervention	Prestataire	Date intervention	Statut
Repérage	Cartographie	SERVEX	03/08/2015	Valisée
Travaux	Encapsulage	SERVEX		Programme
Travaux	Recouvrement	SERVEX	06/08/2015	En cours
Travaux	Mesures conservatoires	SERVEX	09/09/2015	Erreur
Contrôle	Mesure d'empoussièrment	SERVEX		Programme

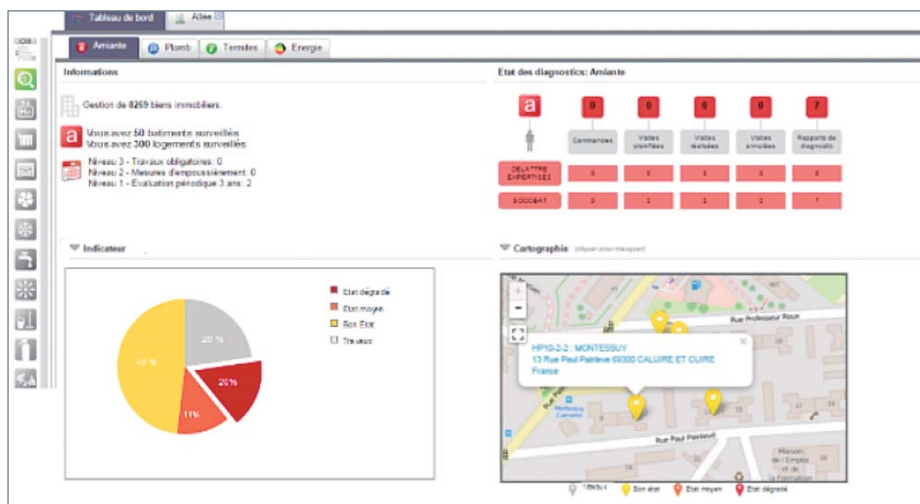
Source : Habitat Réuni et le prestataire informatique SIGMA

Suivi des missions de repérage amiante



Source : Habitat Réuni et le prestataire informatique SIGMA

Suivi des MPCA et de leur état de dégradation



Source : solution Visavy de l'éditeur DPM technologies.

Faire évoluer les outils informatiques

De l'avis des organismes Hlm, disposer d'outils informatiques adaptés est un enjeu majeur dans la réussite d'un plan d'actions amiante, compte-tenu de la multiplicité des producteurs de données (dont principalement les opérateurs de repérage) et des destinataires auxquels doivent être transmises les informations sur l'amiante. Les organismes Hlm ont besoin d'outils informatiques ayant un niveau d'automatisme et de sécurité élevé. Sans cela, l'opérationnalité du plan d'actions amiante est mise en question.

Ces outils seront constitués *a minima*, d'un simple progiciel de gestion documentaire (GED) complété, dans le meilleur des cas, par une solution de traitement de la donnée amiante. Cette solution doit permettre de suivre et d'analyser la situation amiante du patrimoine⁹.

⁹ Voir Repères n°15, consacré aux systèmes de gestion de la donnée amiante, l'Union sociale pour l'habitat.

ETAPE 5

Les actions
spécifiques aux
travaux programmés,
à l'entretien courant
et à la remise en
location



Les fiches suivantes aident à la mise en œuvre d'une organisation et de processus adaptés sans pour autant entraîner une surcharge de travail inutile et une dépense disproportionnée. Chacune comprend :

- ▶ une partie introductive qui rappelle les conséquences de l'amiante ou de la réglementation qui lui est associée,
- ▶ une partie qui s'attache à proposer une organisation *ad hoc*, en détaillant les ressources mobilisées et en précisant la répartition des responsabilités,
- ▶ une partie qui détaille les processus à mettre en œuvre : qui fait quoi ? quand ? comment ?

Fiche 1

PLAN D' ACTIONS POUR LES TRAVAUX PROGRAMMÉS

Introduction

Ces travaux comprennent les réhabilitations et les opérations d'entretien programmé. Les organismes Hlm ont souvent découvert et expérimenté les conséquences du durcissement de la réglementation amiante à l'occasion de ce type d'opérations (découverte tardive de présence de matériaux amiantés, arrêt de chantier, surcoût de travaux, allongement de délais...). Compte-tenu de leur importance, ces travaux sont le plus souvent gérés comme des projets (en suivant des processus identifiés), par des équipes dédiées (Direction du patrimoine ou de la maîtrise d'ouvrage, voire services réhabilitation).

Il est plus facile d'intégrer la dimension amiante dans ces processus bien identifiés, l'enjeu majeur étant d'identifier les risques le plus tôt possible, afin de limiter les impacts en termes financier, de respect de délai, de plainte des locataires, etc.

► En réhabilitation lourde, les risques diffèrent selon les étapes du processus. En voici quelques-uns :

► **en phase préprogramme** : absence de pré-repérage amiante avant travaux et élaboration du préprogramme sur la base d'une connaissance insuffisante sur la présence de matériaux amiantés concernés par les travaux envisagés,

► **en phase programme** : erreur dans le choix entre sous-section 3 et sous-section 4,

► **en phase études** :

- › compétences insuffisantes de la maîtrise d'œuvre,
- › découverte de présence d'amiante dans de nouveaux matériaux, alors que le programme est validé et approuvé par les locataires,

► **en phase appel d'offres travaux** :

- mauvaise prise en compte des enjeux amiante par les entreprises,
- insuffisance d'entreprises formées en sous-section 4 ou sous-section 3,
- absence de modes opératoires disponibles et testés correspondant aux interventions prévues en sous-section 4,

► **en phase travaux** :

- demande de complément d'information sur des plans de retrait par l'inspection du travail,
- arrêt de travaux par l'inspection du travail,
- obligation de vider les logements en cours de chantier,
- exercice du droit de retrait par des salariés d'une entreprise intervenante, en cas de suspicion de présence d'amiante dans des matériaux non mentionnés dans le repérage avant travaux,
- découverte de matériaux amiantés avec à la clé des travaux supplémentaires, des retards, voire la non réalisation de certains travaux,
- plainte d'un locataire s'inquiétant du risque qu'il court à côtoyer, lors des travaux, des ouvriers qui interviennent sans modes opératoires adaptés sur des matériaux amiantés, risquant par là-même d'émettre des fibres d'amiante.

Quelle organisation mettre en place ?

Très souvent, ces travaux sont gérés par des équipes dédiées : il s'agit donc de conserver l'organisation en place et de l'adapter aux contraintes amiante.

► **Le projet est piloté par un chargé d'opération** qui doit pouvoir faire appel à des compétences internes pour tout ce qui a trait à la dimension amiante (quel que soit la direction ou le service dont il dépend),

► **le référent amiante** est en appui au chargé d'opération dans ses rapports avec le maître d'œuvre, l'assistant à maîtrise d'ouvrage amiante, les entreprises, l'opérateur de repérage, pour tout ce qui concerne l'amiante et le contrôle de l'application des procédures,

► **les équipes de proximité** valident le contenu du programme de travaux, en lien avec les représentants des locataires, notamment quand la présence de matériaux amiantés est susceptible de remettre en cause la faisabilité de certains travaux.¹⁰

¹⁰ par exemple, la présence d'amiante dans la colle de faïence peut compromettre des travaux prévus en sous-section 3 dans les pièces humides. Pour éviter d'être contraint au relogement des locataires, il faut privilégier les interventions en sous-section 4, et donc adapter le programme de travaux.

- › la Direction financière et la Direction générale valident les budgets d'opération en cas de surcoût amiante, voire les éventuels changements de programme ou les arrêts d'opérations,
- › la Direction de la communication appuie le chargé d'opération au moment des concertations et informations locataires,
- › la Direction des marchés/des achats intègre les clauses amiante dans les pièces marchés et dans les analyses des offres,
- › la Direction juridique.

Le chargé d'opération doit également pouvoir s'appuyer sur des compétences externes spécifiques pour les opérations « en présence d'amiante » :

- › l'opérateur de repérage : il s'agit de faire appel à un opérateur compétent en matière de repérage amiante avant travaux. L'opérateur doit être un professionnel du bâtiment et doit connaître les logiques et techniques de construction afin d'optimiser les phases de repérage et d'être en réelle capacité de conclure sur la présence ou l'absence d'amiante dans les matériaux concernés par les travaux,
- › l'assistant technique à maître d'ouvrage amiante (ATMO Amiante) : il permet d'accompagner la maîtrise d'œuvre dans la prise en compte de l'amiante dans le projet et dans les pièces du marché, sans se substituer à celui-ci ni à la mission confiée. A terme, dans la plupart des opérations, le maître d'œuvre pourra intégrer directement les conséquences de la présence d'amiante dans ses opérations,
- › la maîtrise d'œuvre : dans le cas où l'opération nécessite le recours à une maîtrise d'œuvre externe, cette dernière doit impérativement disposer de compétences amiante. Il est souvent nécessaire de recourir à une maîtrise d'œuvre spécialisée amiante au sein de cette équipe. Si la maîtrise d'œuvre est interne à l'organisme Hlm, elle doit également être formée et compétente sur le volet amiante.

Cette répartition des tâches par fonction pourra évoluer selon le stade d'avancement du plan d'actions.

Quels sont les processus à mettre en œuvre ?¹¹

Nous aborderons ici le cas plus complexe d'un projet de réhabilitation lourde. Le processus pourra être adapté pour les opérations plus modestes de travaux programmés, mais la logique restera identique. Les processus décrits font intervenir l'ATMO amiante. Qu'il soit présent ou non, les tâches qui lui sont assignées devront être réalisées.

► **Phase pré-programme** : en fonction du Plan stratégique de patrimoine, du recensement des besoins de travaux, et des attentes de la Direction de la gestion locative et de la Direction de la proximité, un premier préprogramme est élaboré.

- › Le chef de projet (chargé d'opération ou technicien de la filière patrimoine) doit prendre connaissance du dossier technique amiante (DTA) existant, des dossiers amiante des parties privatives (DAPP) s'ils ont été réalisés, des plans et dossiers de construction de l'immeuble,
 - › il commande ensuite un premier repérage amiante fondé sur un préprogramme de travaux intégrant toutes les options envisageables. Il est limité aux parties communes, à l'enveloppe du bâtiment et à quelques logements libres,
 - › il doit fournir à l'opérateur de repérage le préprogramme, qui doit être suffisamment large et comprendre tous les travaux optionnels (*voir encadré ci-contre*),
 - › il analyse le rapport de repérage.
- **Revue de validation n°1** : en fonction des conclusions du rapport, la décision de poursuivre est prise en revue transversale de validation (qui peut être appelée Revue GO / NO GO),
- › le maître d'ouvrage doit s'appuyer sur des critères partagés pour procéder à cette validation : nature et localisation des matériaux amiantés (en distinguant les parties communes et les parties privatives), état de dégradation de ces matériaux, rapprochement entre les besoins de travaux et la présence de matériaux amiantés (est-il prévu d'intervenir sur ces matériaux ?), possibilité de relogement temporaire ou définitif...

¹¹ "Le processus suivant s'inspire du cahier Bat'Im n°6 "Gérer les nouvelles complexités d'un projet de requalification : déclinaison sur l'amiante et l'acoustique" - septembre 2014, disponible sur le site www.batim-club.fr

- ▶ **Phase programme** : en fonction des résultats de la validation, le préprogramme est affiné et donne lieu à la rédaction d'un programme provisoire,
- ▶ le chef de projet commande une mission de repérage avant travaux étendu à l'ensemble des locaux ou zones homogènes concernées par le programme des travaux (logements, parties communes, espaces extérieurs...),
- ▶ il analyse le rapport de repérage (avec l'aide éventuelle d'un ATMO amiante),
- ▶ il finalise le programme définitif de travaux en fonction des résultats du repérage :
 - choix de la nature des travaux à réaliser sur les matériaux et produits contenant de l'amiante (retrait, encapsulage, recouvrement, autres interventions (percement,...), pas d'intervention sur les matériaux amiantés),
 - choix du cadre réglementaire dans lequel se situera l'entreprise de travaux (sous-section 3 ou sous-section 4) et prise en compte des occupations et des obligations réglementaires en fonction des choix possibles.

Dans le cas où le programme est modifié ultérieurement par des interventions ou travaux complémentaires, le chef de projet doit commander un complément de repérage.

LA MISSION DE REPÉRAGE : 3 ÉTAPES

Avant intervention sur site :

- ▶ le chef de projet communique le programme (ou le préprogramme lors du repérage initial) à l'opérateur de repérage, les diagnostics existants (DTA, DA-PP, rapports de repérage amiante avant travaux éventuellement déjà réalisés), ainsi que les plans et dossiers de construction de l'immeuble,
- ▶ il organise la visite de l'ensemble des locaux avec l'opérateur de repérage,
- ▶ l'opérateur de repérage, à partir des éléments transmis et de la visite du site, définit le périmètre du repérage et les zones d'intervention pressenties (le programme de repérage),
- ▶ le chef de projet vérifie la cohérence de ces éléments avec le programme de travaux et les documents qu'il a transmis.

Pendant l'intervention sur site :

- ▶ l'opérateur de repérage :
 - procède conformément à la norme NF X 46-020,
 - transmet, le cas échéant, un pré-rapport dans lequel il demande des investigations approfondies nécessitant une approche destructive ainsi que l'accès à tous les locaux concernés par les travaux,
 - justifie la présomption de présence d'amiante,
- ▶ le chef de projet fait réaliser les travaux d'approche demandés,
- ▶ l'opérateur de repérage,
 - mène les investigations complémentaires sur site,
 - remet son rapport final qu'il présente au maître d'ouvrage (chef de projet + ATMO amiante éventuel) ainsi qu'au maître d'œuvre s'il est désigné.

Après l'intervention :

- ▶ le chef de projet, assisté éventuellement de son ATMO Amiante contrôle le rapport de repérage.

► **Revue de validation n°2 : validation du programme**

Le programme est validé dans l'ensemble de ses composantes : nature des travaux, enveloppe financière, contraintes techniques et sociales (relogement provisoire, accompagnement social spécifique,...).

► **Phase conception**

- le maître d'œuvre (MOE) rédige les CCTP en intégrant les contraintes amiante,
- le coordonnateur SPS rédige le plan général de coordination SPS en prenant en compte l'amiante,
- si nécessaire, le contrôleur technique rédige une note sécurité,
- le maître d'œuvre définit les moyens nécessaires à la bonne traçabilité des déchets,
- dans le cas où le programme de travaux prévoit le retrait ou l'encapsulation de matériaux, les travaux seront qualifiés en sous-section 3 par le maître d'ouvrage, ce qui se traduira le plus souvent par une obligation de relogement des locataires et l'intervention d'une entreprise certifiée qui établira un plan de retrait ou de confinement,
- si le retrait ou l'encapsulation concerne des matériaux des listes A ou B, le chef de projet désigne :
 - un opérateur chargé de l'examen visuel des surfaces traitées,
 - un laboratoire qui sera chargé de réaliser les mesures d'empoussièrement d'air dites de seconde restitution (mesure de santé publique) après démantèlement du dispositif de confinement,
 - le MOE décrit l'intervention de l'opérateur de l'examen visuel dans le contrat de l'entreprise de retrait ou d'encapsulation (contraintes de planning, moyens d'accès à mettre à disposition,...),
 - le MOE établit le dossier de consultation des entreprises et y joint le rapport de repérage avant travaux, le DTA et les DAPP,
 - le chef de projet, accompagné éventuellement de l'ATMO, valide l'ensemble des documents.

Les déchets amiante sont soumis à une exigence de traçabilité introduite dans le code de l'environnement. Le maître d'ouvrage doit en particulier conserver les bordereaux de suivi des déchets amiante (BSDA).

► **Revue de validation n°3 : accord pour lancement de la consultation d'entreprises**

- une fois le DCE réalisé, après analyse de la part de l'ATMO amiante, l'organisme Hlm décide de lancer la consultation d'entreprises,
- la maîtrise d'œuvre (et l'ATMO amiante s'il en existe un) analyse le volet amiante des offres des entreprises, et plus particulièrement :
 - la présence des attestations nécessaires (formation pour les entreprises intervenant en sous-section 4, formation et certification pour les entreprises intervenant en sous-section 3),
 - la pertinence des modes opératoires (intervention en sous-section 4) et des processus déjà validés par l'entreprise (intervention en sous-section 3) au regard des travaux programmés,
 - l'expérience et les références de travaux comparables,
 - le contenu de l'offre (procédés et modes opératoires proposés),
 - les prix proposés.

► **Revue de validation n°4 : l'engagement des travaux**

- **cas 1** : l'appel d'offres entreprises est déclaré fructueux et le projet se poursuit,
- **cas 2** : l'appel d'offres est déclaré infructueux
 - une phase de négociation débute,
 - en fonction des résultats de la négociation, des repérages amiante complémentaires peuvent être commandés pour permettre aux entreprises d'ajuster leur réponse et leurs processus d'intervention,
 - le programme de travaux peut être modifié. Dans ce cas, une réunion d'information est organisée avec les locataires.

À NOTER

La mesure de seconde restitution ne se substitue pas aux mesures d'empoussièrement que devra réaliser l'entreprise de désamiantage au titre de la réglementation du code du travail. Voir Cahier n°157, l'Union sociale pour l'habitat.

► Phase préparation de chantier (en cas de retrait ou d'encapsulage)

- › l'entreprise chargée du lot amiante établit un plan de retrait et un plan de prévention de sécurité et de protection de la santé (PPSPS),
- › l'entreprise présente le plan de retrait à l'ATMO amiante, à la MOE, au coordonnateur SPS, avant envoi à l'Inspection du travail,
- › les points suivants doivent être contrôlés dans le plan de retrait :
 - le périmètre du marché de travaux,
 - la présence des 18 points prévus à l'article R.4412-133 du code du travail.

► Phase de réalisation du chantier

- › les entreprises interviennent dans le cadre de la coordination SPS définie au travers du Plan général de coordination de sécurité et de prévention de la santé (PGCSPS) et de leurs PPSPS,
- › le coordonnateur SPS suit l'application du Plan général de coordination et des PPSPS, ainsi que la mise en œuvre du plan de retrait de l'entreprise de désamiantage pour ce qui concerne la présence et l'efficacité du confinement,
- › l'ATMO amiante, suivant la mission qui lui a été confiée, vérifie la bonne mise en place des mesures de protections collectives du chantier et de son environnement ; il doit apporter une vigilance particulière aux points suivants :
 - mise en place du confinement,
 - mise en place des équipements d'extraction d'air,
 - contrôle visuel du chantier,
 - suivi des documents traçant les mesures prises par l'entreprise de désamiantage (confinement, contrôle de l'empoussièrement),
 - suivi des volumes de déchets amiante,

- › en cas de désamiantage, pendant les travaux de désamiantage et à leur issue, l'entreprise de désamiantage réalise son autocontrôle, intégrant les mesures d'empoussièrement prévues dans le plan de retrait. L'ensemble est validé par un procès-verbal transmis à l'ATMO amiante, aux maître d'ouvrage et maître d'œuvre,
- › dans le cas où les travaux de retrait concernent des matériaux des listes A ou B¹² :
 - l'opérateur de repérage désigné par le maître d'ouvrage réalise, en fin de travaux, l'examen visuel des surfaces traitées. L'examen est réalisé en 2 étapes :
 - avant dépose du confinement,
 - après dépose du confinement,
 - le laboratoire réalise enfin la mesure d'empoussièrement de seconde restitution,
- › les locataires ne pourront réintégrer leur logement qu'une fois que les résultats (positifs : < 5f/l) des mesures d'empoussièrement de seconde restitution seront connus.

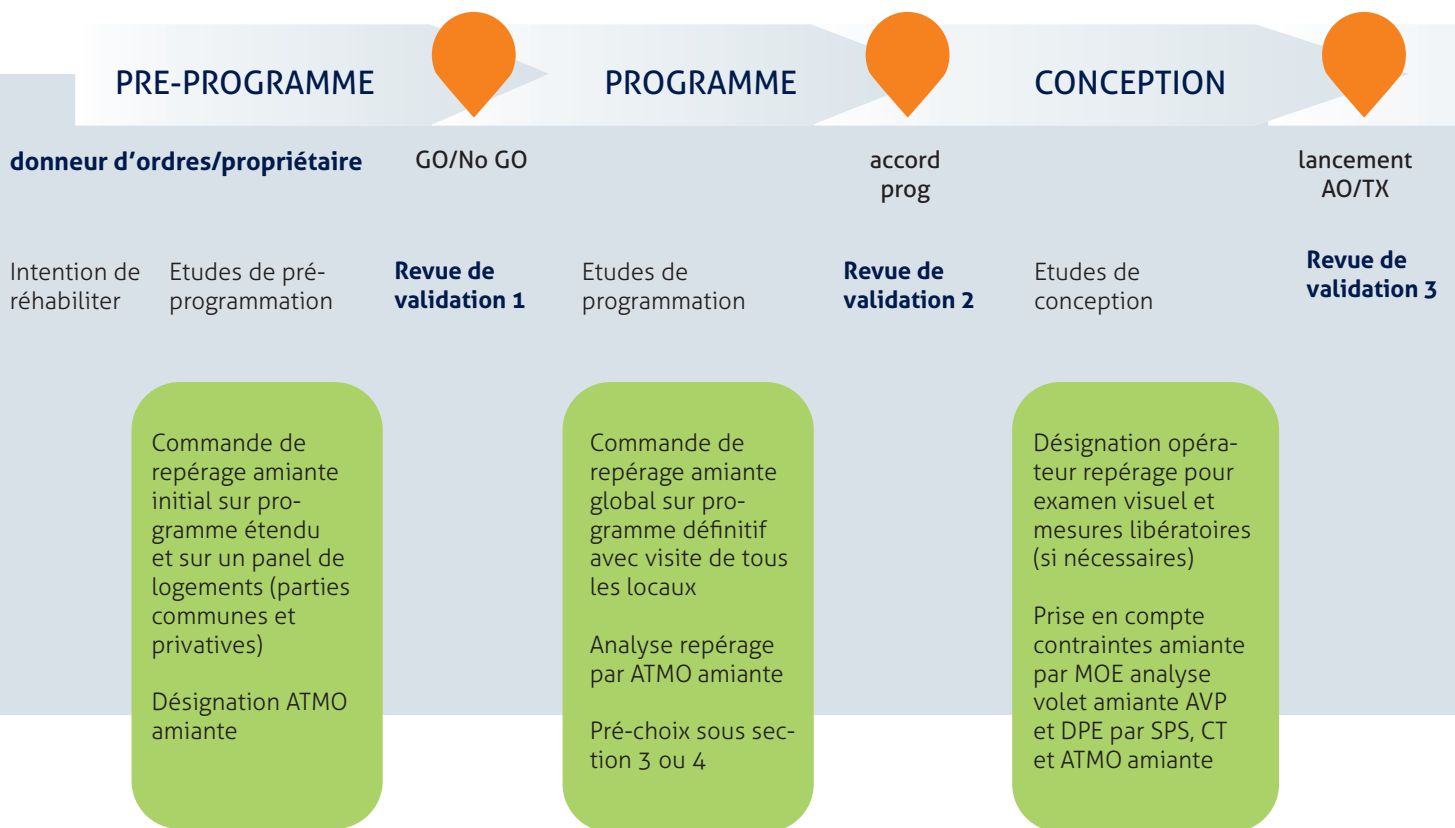
► A l'issue des travaux de désamiantage

- › l'ATMO amiante analyse le rapport de fin de travaux¹³ (ou rapport de fin d'intervention) de l'entreprise de désamiantage et valide les plans de localisation de l'amiante après travaux (en cas de travaux de retrait ou d'encapsulage),
- › l'entreprise de désamiantage transmet au maître d'ouvrage le rapport final de fin de de travaux,
- › le chef de projet transmet les plans de localisation de l'amiante à la personne en charge de la mise à jour des dossiers amiante (DTA et DAPP). Cette mise à jour peut être réalisée en interne ou confiée à un prestataire extérieur,
- › le chef de projet archive les BSDA, les mesures de seconde restitution et le rapport de fin de travaux.

¹² Le code du travail (décret du 4 mai 2012) ne prévoit ces dispositions que pour les matériaux des listes A et B. Cependant, il peut être judicieux d'étendre ces pratiques à l'ensemble des matériaux et produits contenant de l'amiante retirés.

¹³ Au sens du code du travail (art. R4412-139)

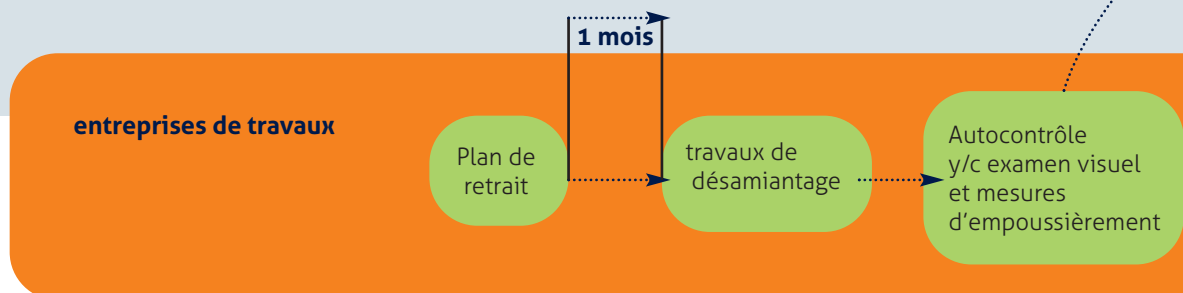
LA PRISE EN COMPTE DE L'AMIANTE DANS LE PROCESSUS DE RÉHABILITATION



CAS DES RETRAITS DE MATÉRIAUX DE LA LISTE A

(ou B si les travaux sont effectués à l'intérieur de logements fréquentés ou occupés)

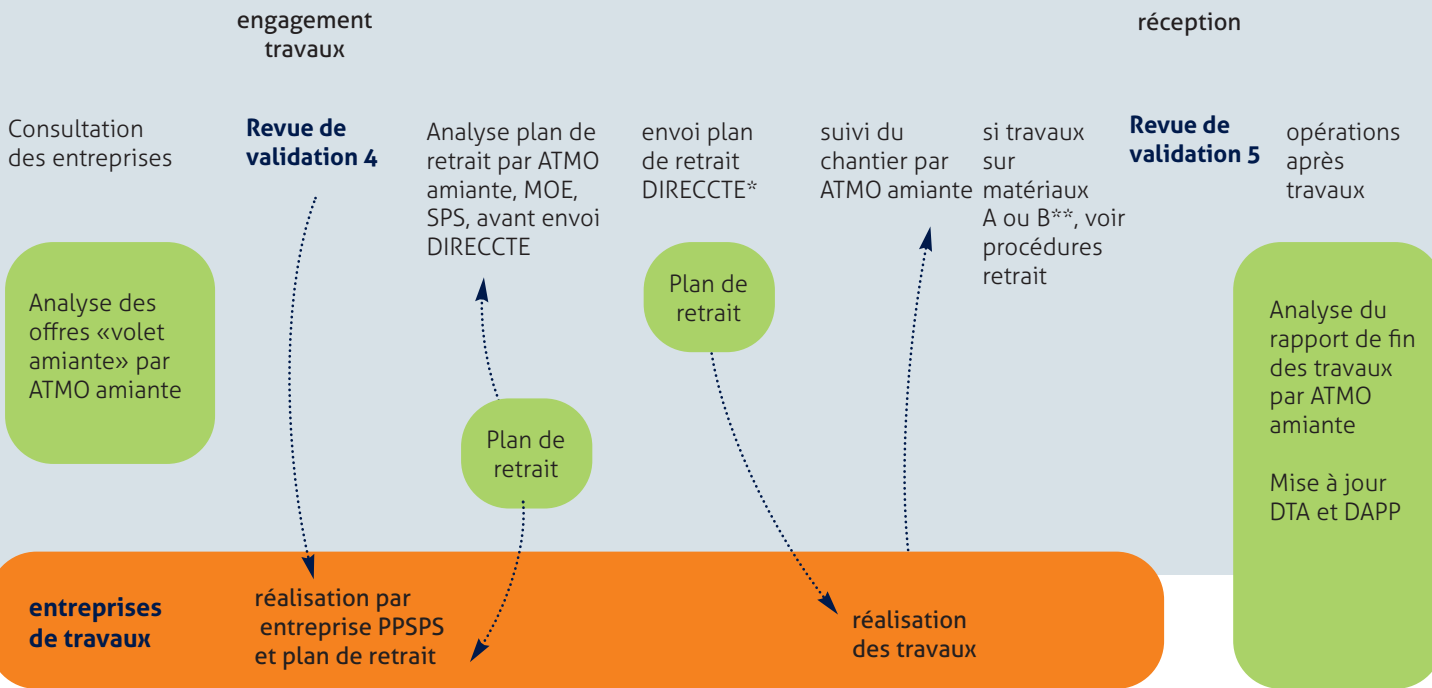
donneur d'ordres/propriétaire



CONSULTATION

PREPARATION DE CHANTIER

CHANTIER



* si travaux de retrait ou d'encapsulation

** si retrait de matériaux de la liste A (ou B si les travaux sont effectués à l'intérieur de logements fréquentés ou occupés)

Examen visuel des surfaces traitées avant dépose du confinement

Dépose du confinement

Mesures libératoires après dépose du confinement

restitution au locataire (ou à une entreprise en cas de travaux ultérieurs nécessaires)

Fiche 2

PLAN D' ACTIONS POUR L' ENTRETIEN COURANT

Introduction

La gestion du risque amiante dans le cadre de l'entretien courant du logement concentre l'ensemble des difficultés posées par la thématique amiante et cumule donc les sources possibles de non-conformité, du fait :

- › de l'organisation interne : contrairement à l'entretien programmé, le risque amiante devra être intégré dans la gestion courante et au logement et non pas au projet et à l'immeuble,
- › d'une connaissance souvent embryonnaire, dans le cadre de l'entretien courant, de la présence de matériaux amiantés au sein du logement,
- › d'une mise en œuvre de la gestion du risque par des équipes plus nombreuses et diversifiées, rattachées éventuellement à plusieurs directions ou fonctions : proximité, clientèle...,
- › de la nécessité de déterminer le régime d'intervention entre sous-section 3 et sous-section 4 par le donneur d'ordre dans des délais très courts.
- › de délais d'interventions particulièrement contraints, le plus souvent attachés au délai de préavis du locataire ou à des engagements inscrits au plan qualité de service de l'organisme Hlm, lesquels prescrivent souvent d'intervenir dans un délai d'un mois,
- › d'une dépendance aux facteurs extérieurs représentés par le prestataire, qu'il soit opérateur de repérage ou prestataire de travaux,
- › du facteur d'intervention en milieu occupé (impossible en sous-section 3),
- › d'une communication *intuitu personae* avec le locataire quand les travaux sont réalisés alors qu'il occupe encore les lieux.

Le volet financier résultera pour beaucoup de la stratégie mise en place par l'organisme Hlm sur chacun de ces points. Il est donc, quant à lui, plus complexe à intégrer et à chiffrer.

Quelle organisation mettre en place ?

Les ressources mobilisées et les directions concernées :

► Le référent amiante

- › rédige les procédures, veille à leur diffusion et leur validation par les acteurs qui vont la mettre en œuvre,
- › contrôle l'application des procédures,
- › veille à la remontée des repérages dans le système d'information amiante,
- › pilote l'organisation du repérage complémentaire liste B des DTA.

► Direction financière

- › prévoit les ressources financières nécessaires à l'intégration du risque amiante dans le cadre de l'entretien courant :
 - coût des repérages amiante type Loi ALUR et/ou repérage avant travaux de type REL,
 - augmentation des budgets d'entretien courant à la relocation et pendant la vie locative du logement,
 - prise en compte des effets financiers d'une éventuelle vacance technique à la relocation,
 - prise en compte éventuelle d'une revalorisation des plafonds de signature des acteurs de terrains en matière d'entretien courant du fait des interventions en sous-section 4.

► Direction du patrimoine

- › met en œuvre les marchés cadre de repérage (DTA, loi ALUR, repérage avant travaux...),
- › veille à ce que les entreprises aient bien l'information quant à la présence d'amiante sur les matériaux et produits sur lesquels elles vont intervenir,
- › s'assure au travers des clauses insérées dans les marchés d'entretien que les prestataires répondent bien aux obligations en matière d'intervention sur un MCA (en liaison avec le service achats-marchés et le référent amiante),

- › détermine ou valide le cas échéant les régimes d'intervention sous-section 3, sous-section 4
- › s'assure du respect des procédures d'élimination des déchets et archive les bordereaux de suivi des déchets amiante (BSDA),
- › définit une politique technique d'intervention minimisant les coûts et les délais d'intervention (recouvrement des sols plutôt que leur retrait, solution de plaquage sur les faïences collées à l'amiante...).

► Direction(s) clientèle et proximité

- › relaye la politique de communication amiante auprès des locataires arrêtée par l'organisme Hlm en matière de vie locative courante ou d'entretien courant du logement et des parties communes,
- › veille au respect de la réglementation en matière d'intervention sur les MCA réalisées par les prestataires. Elle a le pouvoir de faire cesser immédiatement toute situation jugée non conforme,
- › pilote sur le terrain les missions de repérage (DTA- DA-PP, Loi ALUR, repérage REL avant travaux).

► La Direction de l'informatique

- › dote l'organisme Hlm d'un système d'information permettant le déversement des informations amiante issues des différents repérages et la pérennité des documents officiels dans un système facilitant et traçant leur communication et permettant leurs mises à jour en temps réel.

► La Direction de la communication

- › établit le cadre de la communication amiante auprès du locataire : à l'entrée dans les lieux et pendant l'occupation. Veille à la diffusion et à la bonne compréhension du discours.

Quels sont les processus à mettre en œuvre ?

L'entretien courant doit prendre en compte les contraintes amiante lors de la contractualisation avec les entreprises intervenantes, lors de la commande d'une intervention, pendant l'intervention, à l'issue de l'intervention.

► Lors de la contractualisation avec les entreprises intervenantes

Pour tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997, les interventions et travaux sont susceptibles de se réaliser sur des matériaux amiantés. Par conséquent, les entreprises intervenant sur des matériaux susceptibles de contenir de l'amiante doivent respecter les exigences du code du travail. L'objet de ce guide n'est pas de les présenter de façon exhaustive¹⁴, mais il est cependant nécessaire de les rappeler brièvement :

- les personnels des entreprises intervenant sur les matériaux susceptibles de contenir de l'amiante doivent être formés réglementairement. Compte-tenu des contraintes liées aux interventions en sous-section 3 (imposant le plus souvent de libérer le logement), il est fortement recommandé d'interdire aux entreprises d'intervenir en sous-section 3. Par conséquent, elles devront être formées en sous-section 4. L'organisme Hlm devra s'assurer que le personnel formé est en nombre suffisant pour couvrir les besoins d'intervention,
- les entreprises doivent avoir rédigé et adressé à la DIRECCTE des modes opératoires concernant l'ensemble des interventions qu'elles sont susceptibles de réaliser sur des matériaux amiantés.

Les contraintes liées aux interventions réalisées en sous-section 4 dépendent fortement des niveaux d'empoussièremment estimés des interventions (notamment en termes de protection individuelle et collective). Il est donc fortement recommandé de restreindre les interventions des entreprises dans le cadre des marchés à bons de commande, au niveau 1 d'empoussièremment, et de fortement recommander les interventions dites en niveau zéro d'empoussièremment, c'est-à-dire dont le niveau d'empoussièremment est inférieur au seuil de santé publique (5 fibres par litre d'empoussièremment permanent), et ce afin de limiter les risques pour les

ouvriers et pour les locataires, et de limiter le port des équipements de protection individuelle (EPI) et collective (EPC) au minimum (protection respiratoire essentiellement).

Dans les marchés à bons de commande, il est nécessaire de prévoir dans les bordereaux de prix des clauses spécifiques aux interventions sur matériaux amiantés :

- soit par l'utilisation de lignes d'interventions spécifiques (recouvrement de sol amianté...),
- soit par majoration tarifaire d'interventions classiques dans les cas où elles se feraient sur des matériaux amiantés.

Dans tous les cas, pour maîtriser au mieux ces lignes budgétaires, il sera nécessaire, au moment de la commande des interventions, de savoir si ces dernières se feront sur matériaux amiantés. Cette contrainte montre bien l'avantage pour l'organisme Hlm de constituer progressivement une cartographie amiante de son patrimoine.

Avant la prise d'effet des marchés à bons de commande, l'organisme Hlm devra transmettre aux entreprises l'ensemble des documents amiante en sa possession : DTA, DAPP, RAAT, futur repérage loi ALUR. Il devra lui transmettre régulièrement les mises à jour (tous les ans ou via un extranet fournisseur par exemple).

► Lors de la commande d'une intervention

Avant de commander des travaux à l'entreprise, il est nécessaire de savoir si l'intervention à réaliser est susceptible d'être réalisée sur ou à proximité de matériau amianté. La personne émettant le bon de commande au sein de l'organisme Hlm (gardien, gestionnaire de patrimoine, technicien,...) doit donc disposer de cette information de la manière la plus aisée possible, c'est-à-dire de préférence dans l'outil informatique qui lui permet de passer commande. En effet, plus cette information sera difficile à obtenir, plus les risques seront grands que le collaborateur, pris par les urgences quotidiennes, s'affranchisse de cette consultation et commande une intervention sans informer l'entreprise sur la présence de matériaux amiantés. L'enjeu majeur d'accès à la donnée amiante fait l'objet d'une publication spécifique.¹⁵

¹⁴ Voir Cahier n°157, l'Union sociale pour l'habitat

¹⁵ Repères n°15, mars 2016.

En cas d'absence de rapport de repérage sur les matériaux concernés par l'intervention, plusieurs options peuvent être envisagées :

- › l'intervention ne revêt pas un caractère d'urgence : il est alors possible de commander un rapport de repérage avant travaux portant sur l'intervention ou sur un bouquet type d'intervention (afin de compléter la cartographie globale du patrimoine). L'intervention se fera après avoir transmis à l'entreprise le rapport du repérage avant travaux,
- › l'intervention revêt un caractère d'urgence : il n'est matériellement pas possible d'attendre les résultats des repérages. Dans ce cas, il est nécessaire de demander à l'entreprise d'adopter les précautions et protections analogues à celles qu'elle prendrait en présence de matériau amianté,
- › bien que l'intervention ne revête pas un caractère d'urgence, l'organisme Hlm choisit de demander à l'entreprise d'adopter les précautions et protections analogues à celles qu'elle prendrait en présence de matériau amianté.

► Durant l'intervention

En cas d'intervention sur matériau amianté, même s'il n'est pas de la responsabilité du donneur d'ordre de vérifier l'application des modes opératoires, il peut sembler pertinent de vérifier¹⁶ via des audits réguliers que les entreprises utilisent bien les équipements de protection individuelle et collective minimaux, afin de :

- › se prémunir contre des éventuelles mises en cause par les autorités de contrôle (DIRECCTE, CARSAT),
- › limiter les risques que seraient susceptibles de courir les locataires dans les cas où les interventions réalisées à proximité d'eux génèreraient des niveaux d'empoussièrément élevé,
- › vérifier que la majoration financière éventuellement pratiquée pour intervention sur matériau amianté correspond effectivement à des sujétions techniques supplémentaires.

Dans les cas où les ouvriers réaliseraient des interventions munis d'appareils de protection respiratoire, de combinaisons, il est également important de prévoir une communication adaptée auprès du locataire¹⁷.

► A l'issue de l'intervention

En fin d'intervention, l'entreprise doit respecter la réglementation en matière de conditionnement et de traitement des déchets amiantés. En particulier, l'entreprise reste propriétaire des déchets constitués par les équipements de protection individuelle et collective utilisés (combinaisons, masques, polyane,...) et doit donc les conditionner et en assurer la gestion et l'élimination. Cependant, les déchets amiantés issus des interventions (carreaux de faïences retirés par exemple) sont la propriété de l'organisme Hlm donneur d'ordre qui doit donc les conditionner, stocker et éliminer dans le respect de la réglementation¹⁸.

En outre, une fois l'intervention terminée, et en cas de retrait ponctuel de matériau amianté, il y aura lieu de mettre à jour l'outil de gestion des données amiante de l'organisme Hlm, si celui-ci existe. Cette tâche pourra être directement réalisée par le collaborateur ayant commandé et réceptionné les travaux, ou par le référent amiante, un assistant technique amiante,...

Les bonnes pratiques en matière d'amiante dans une situation d'entretien courant sont résumées dans le schéma page suivante.



À RETENIR

Cas particulier des régies de travaux

Les organismes Hlm disposant de régies de travaux et ayant autorisé leurs collaborateurs à intervenir sur matériaux amiantés devront respecter les mêmes exigences que les entreprises : formation sous-section 4, rédaction de modes opératoires, suivi médical renforcé.¹⁹

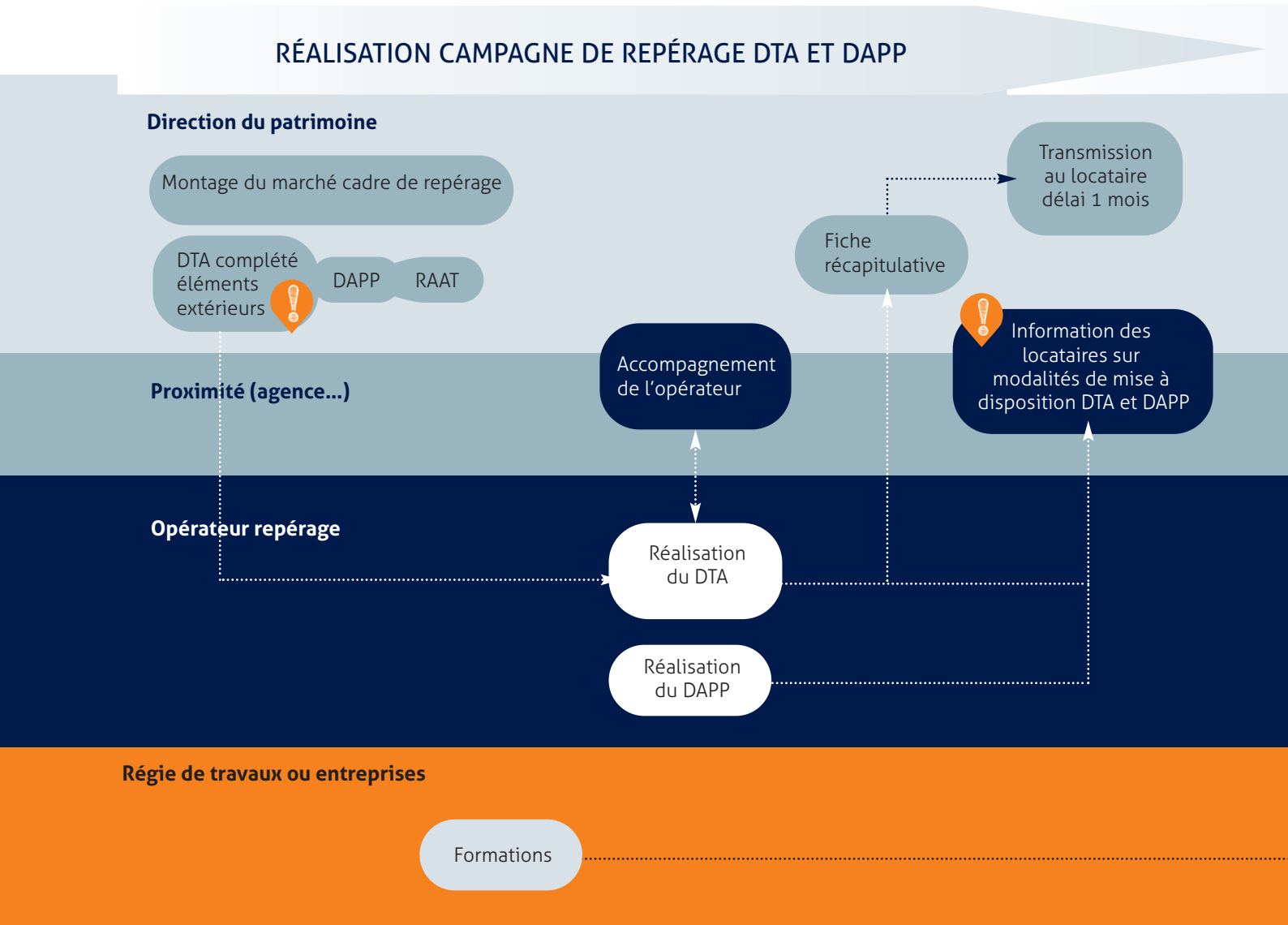
¹⁶ Ces recommandations supposent également que les personnels susceptibles de commander les travaux, de les surveiller ou de les réceptionner, soient formés aux risques et à la réglementation amiante.

¹⁷ Kit communication amiante, l'Union sociale pour l'habitat

¹⁸ Cahier n°157, l'Union sociale pour l'habitat

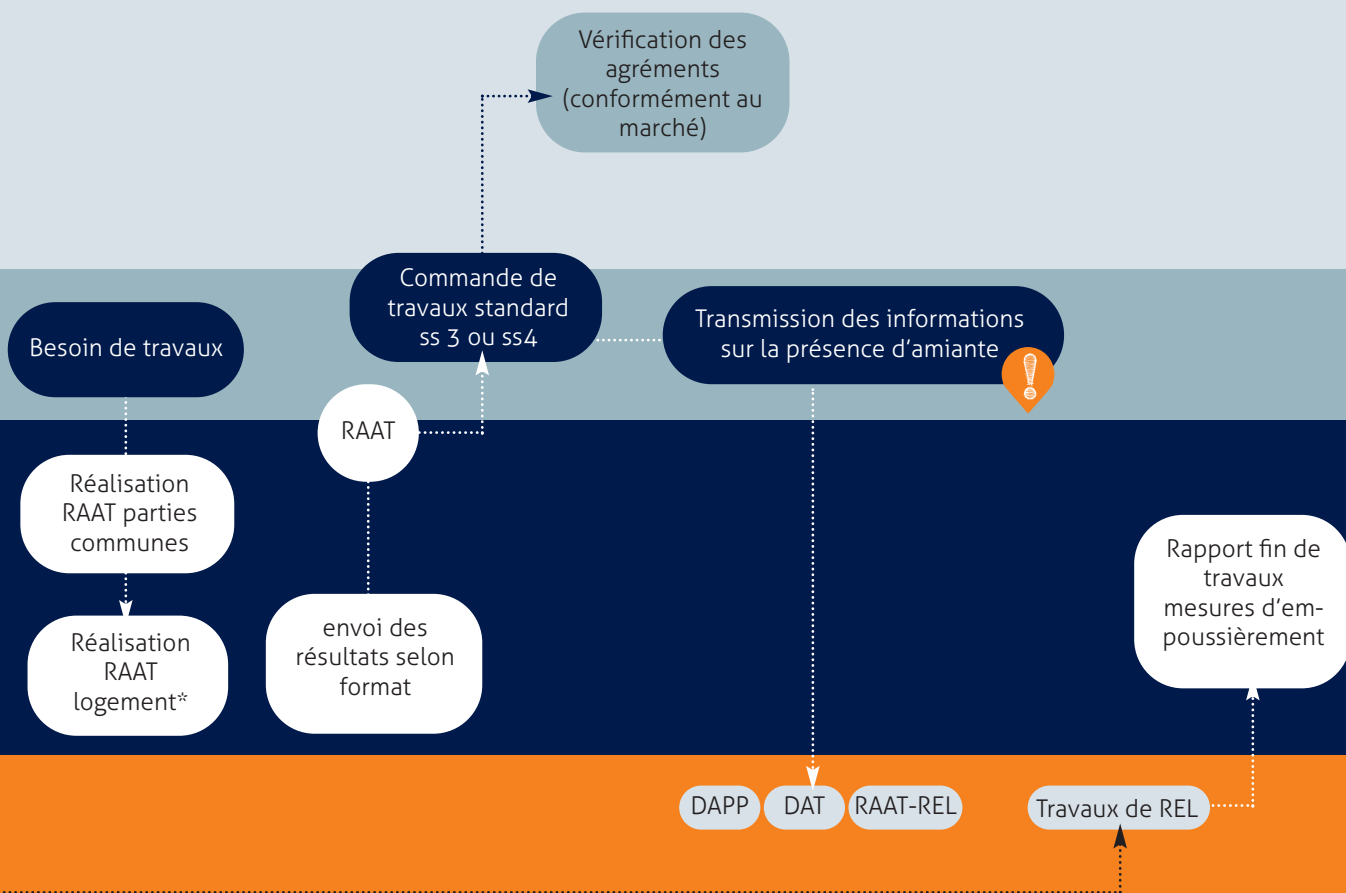
¹⁹ Idem

ENTRETIEN COURANT ET RELATION LOCATAIRE EN PLACE



Ce symbole signifie que cette étape est particulièrement importante eu égard au risque amiante.

TRAVAUX DANS LES PARTIES COMMUNES OU RÉPARATIONS LOCATIVES



* pourra s'y substituer le « repérage loi Alur » dans les logements mis en location après EEV de la loi ou un RAAT-REL réalisé lors de la remise en location et portant sur les matériaux concernés par les travaux.

Fiche 3

PLAN D' ACTIONS POUR LA REMISE EN LOCATION

Introduction

- ▶ **Le processus de remise en location d'un logement** est très fortement concerné par la problématique amiante, tout d'abord parce qu'il fait intervenir un grand nombre d'acteurs qui ont des attentes et présentent des risques souvent contradictoires :
- ▶ la Direction de la gestion locative a souvent comme objectif la baisse de la vacance locative,
- ▶ la Direction du patrimoine, qui a en charge la gestion des travaux de remise en état du logement, rencontre de grandes difficultés à limiter la durée d'immobilisation du logement pour vacance technique, dès lors que des repérages amiante ou des interventions sur matériaux amiantés sont envisagés,
- ▶ le locataire sortant souhaite souvent récupérer son dépôt de garantie et réaliser lui-même les réparations dans son logement alors que l'organisme Hlm court un risque certain à le laisser réaliser des interventions sur des matériaux susceptibles de contenir de l'amiante,
- ▶ le locataire sortant peut également se retourner contre l'organisme Hlm s'il apprend, lors de la libération de son logement, qu'il a vécu dans un logement potentiellement amianté et que son bailleur l'a laissé réaliser des travaux dangereux sans mise en garde préalable,
- ▶ le locataire entrant souhaite parfois personnaliser son logement (notamment par la pose de papiers peints). Ce souhait est en phase avec celui de l'organisme Hlm qui préfère lui fournir un bon d'achat de papier peint plutôt que de payer des travaux de remise en état. Mais ces souhaits convergents présentent des risques importants en matière de responsabilité juridique de l'organisme Hlm,
- ▶ les entreprises réalisant les travaux sont souvent réticentes à changer leurs pratiques habituelles et à mettre en œuvre des techniques plus contraignantes (port d'une combinaison, d'un masque, utilisation d'aspirateur Très Haute Efficacité en lieu et place du balai,...).

Lorsque l'on additionne toutes ces attentes contradictoires, il peut devenir difficile de respecter la réglementation amiante...

► **La gestion du risque amiante dans le cadre de remise en location des logements et d'installation du locataire** est très fortement liée au choix de la stratégie de repérages avant travaux de remise en location par l'organisme Hlm. En effet le choix du mode de repérages amiante avant travaux de relocation (RAAT-REL) et, éventuellement des DAPP, comporte des conséquences financières, de maîtrise du délai de vacance et de communication.

Plusieurs possibilités s'offrent à l'organisme Hlm en ce qui concerne :

- le moment de la réalisation du RAAT-REL : l'organisme Hlm peut décider de faire réaliser les RAAT-REL avant la sortie du locataire en place lors de la pré-visite ou de la visite-conseil si elle existe, lors de l'état des lieux sortant, ou lors d'un rendez-vous pris indépendamment par l'opérateur de repérage. D'autres organismes Hlm choisissent de réaliser les RAAT-REL dans le logement vide après l'état des lieux de sortie,
- le contenu des repérages : les repérages peuvent se faire de manière systématique sur la base d'une liste type de travaux recouvrant l'ensemble des travaux que l'organisme Hlm est amené à faire dans le cadre de la remise en location d'un logement, ou alors strictement selon les travaux à réaliser pour chaque remise en location. En outre, les RAAT-REL peuvent être couplés avec le DAPP lorsque ceux-ci sont à compléter ou à réaliser.

Chaque organisme Hlm doit choisir sa stratégie de repérages avant travaux de relocation selon les caractéristiques de son organisation.

Pour des raisons à la fois opérationnelles, juridiques et financières, nous préconiserons dans la suite de ce document les arbitrages suivants :

- commande d'un RAAT-REL dès la réception du préavis du locataire, pour ne pas perdre de temps pour limiter la vacance technique,
- choix de réaliser le RAAT-REL sur une liste type de travaux :
 - ce choix permet de ne pas attendre l'état des lieux ou la visite conseil afin de savoir quels travaux sont à réaliser, ce qui aurait comme conséquence immédiate d'augmenter la vacance technique,
 - ce choix permet également de construire une cartographie progressive globale amiante du patrimoine,
- dans le cas où plusieurs RAAT-REL de logements situés dans un même bâtiment concluraient de manière concordante à la présence d'amiante dans les mêmes matériaux, il peut être pertinent de suspendre les RAAT-REL lors des futures libérations de logement et de généraliser la présence d'amiante sur les matériaux de l'ensemble des logements du bâtiment.

Cette stratégie de repérage sera probablement amenée à évoluer en fonction des évolutions réglementaires attendues (décret amiante loi ALUR) ou envisagées (obligation de réaliser des repérages amiante avant travaux).

Quelle organisation mettre en place ?

Les ressources mobilisées pour maîtriser le risque amiante dans le cadre du processus de remise en location (REL) sont principalement :

► le référent amiante

- › coordonne la définition, la mise en œuvre et le suivi du processus de REL intégrant la commande des RAAT aux opérateurs de repérages, la réception des résultats et leur communication aux entreprises ou à la régie interne,
- › anime et coordonne la mise en place de solution de gestion de la donnée amiante pour l'intégration et la diffusion automatique des rapports de repérages (RAAT)
- › contrôle l'application des procédures,
- › veille à la remontée des repérages dans le système d'information amiante.

► la Direction financière

- › prévoit les ressources financières nécessaires à l'intégration du risque amiante :
 - coût des repérages amiante type Loi ALUR et/ou repérage avant travaux de type REL,
 - prise en compte des effets financiers d'une éventuelle vacance technique à la relocation,
 - surcoûts pour les interventions et travaux sur matériaux et produits contenant de l'amiante.

► la Direction du patrimoine

- › met en œuvre des marchés cadre de repérage (dont ceux de repérage avant travaux...),
- › veille à ce que les entreprises aient bien l'information de présence d'amiante sur les matériaux et produits sur lesquels elles vont intervenir.

► la(es) Direction(s) clientèle et proximité :

- › pilote sur le terrain les missions de repérage : DTA-DAPP, Loi ALUR, RAAT- REL,
- › commande les repérages amiante avant travaux (RAAT), les réceptionne et les communique aux entreprises ou ouvriers de régie.

► la Direction de l'informatique

- › assure un rôle technique dans la mise en place de solution informatique de gestion de la donnée amiante

pour l'intégration des rapports de repérages, l'édition des documents réglementaires et documents spécifiques, voire des tableaux de bords.

► la Direction de la communication

- › établit le cadre de la communication amiante auprès du locataire.

Quels sont les processus à mettre en œuvre ?

Le processus à mettre en œuvre doit concilier plusieurs impératifs et objectifs parfois contradictoires présentés en introduction de la présente fiche. Il peut être décomposé en plusieurs étapes :

- de l'envoi du préavis par le locataire sortant à la visite conseil,
- de la visite conseil à l'état des lieux sortant,
- de l'état des lieux sortant à l'entrée du nouveau locataire.

► De l'envoi du préavis par le locataire sortant à la visite conseil

Compte-tenu des délais d'obtention des rapports de repérage amiante, il est indispensable de déclencher la commande de RAAT- REL le plus en amont possible, dès la réception de la demande de congés par le service de gestion locative. Il est donc important que le service de gestion locative puisse avoir accès à une information amiante minimale : le logement qui sera libéré est-il sous législation amiante ? L'organisme Hlm dispose-t-il d'un RAAT préalable ?

Une fois ces deux questions résolues, le service gestion locative peut commander le RAAT REL auprès de l'opérateur de repérage.

À NOTER

Pour plus de facilité, il est recommandé de faire coïncider la visite de l'opérateur de repérage avec la visite conseil, si cette dernière a été mise en place par l'organisme Hlm. Il est également recommandé d'informer le locataire sortant de ce repérage.

► De la visite conseil à l'état des lieux sortant

Compte-tenu des délais d'obtention des rapports de repérage amiante, il est indispensable de déclencher la commande de RAAT-REL le plus en amont possible, dès la réception de la demande de congés par le service de gestion locative.

L'organisme Hlm qui pratique la visite de pré-état des lieux ou visite conseil recommande souvent au locataire de procéder lui-même aux réparations locatives avant la libération des lieux. Dès lors qu'il a connaissance de la présence d'amiante dans des matériaux pouvant être sollicités à cette occasion, le bailleur prend un risque certain en n'en avisant pas le locataire.

De même, si ces travaux sont réalisés par un prestataire extérieur, il sera difficilement envisageable de repercuter intégralement sur le locataire le surcoût attaché à la majoration pour réalisation en sous-section 4 de ces travaux.

A minima, les cas suivants, issus de la liste du décret n°87-712 du 26 août 1987 qui présente la liste des réparations locatives à la charge du locataire, seront à considérer avec vigilance :

- › vitrages : réfection des mastics,
- › plafonds, murs intérieurs et cloisons : maintien en état de propreté, menus raccords de peintures et tapisseries, remise en place ou remplacement de quelques éléments de faïence, mosaïque ou matière plastique.

Il est recommandé d'interdire au locataire sortant de réaliser des interventions présentant un risque potentiel pour sa santé, et plus particulièrement des travaux de ponçage des murs, dès lors que l'organisme Hlm a connaissance de la présence d'amiante dans les murs des logements.

Dès les résultats des rapports de repérage connus, le technicien (ou la gestion de la proximité selon les organisations propres à chaque bailleur) commande les travaux et interventions aux entreprises, afin que ces dernières puissent intervenir le plus rapidement possible.

► De l'état des lieux sortant à l'entrée dans les lieux du nouveau locataire

L'organisme Hlm doit communiquer au locataire entrant un certain nombre d'informations, parmi lesquelles :

- › la fiche récapitulative du DTA (logement collectif),
- › l'état sur la présence d'amiante imposé par la loi ALUR (logement collectif et individuel), dès que le décret correspondant sera publié.

Il n'est pas légalement obligatoire de fournir le DAPP au locataire. Il doit seulement être mis à disposition du locataire si celui-ci le demande. Dans le cas où l'organisme Hlm ne disposerait pas de DAPP pour tous les logements collectifs, il lui est possible de prévoir, dans les marchés à bons de commande de repérages amiante, la réalisation d'un DAPP à la demande. Pour respecter la réglementation et éviter les risques ultérieurs, il sera nécessaire de fournir le repérage loi ALUR lors de la signature du bail, ce qui imposera :

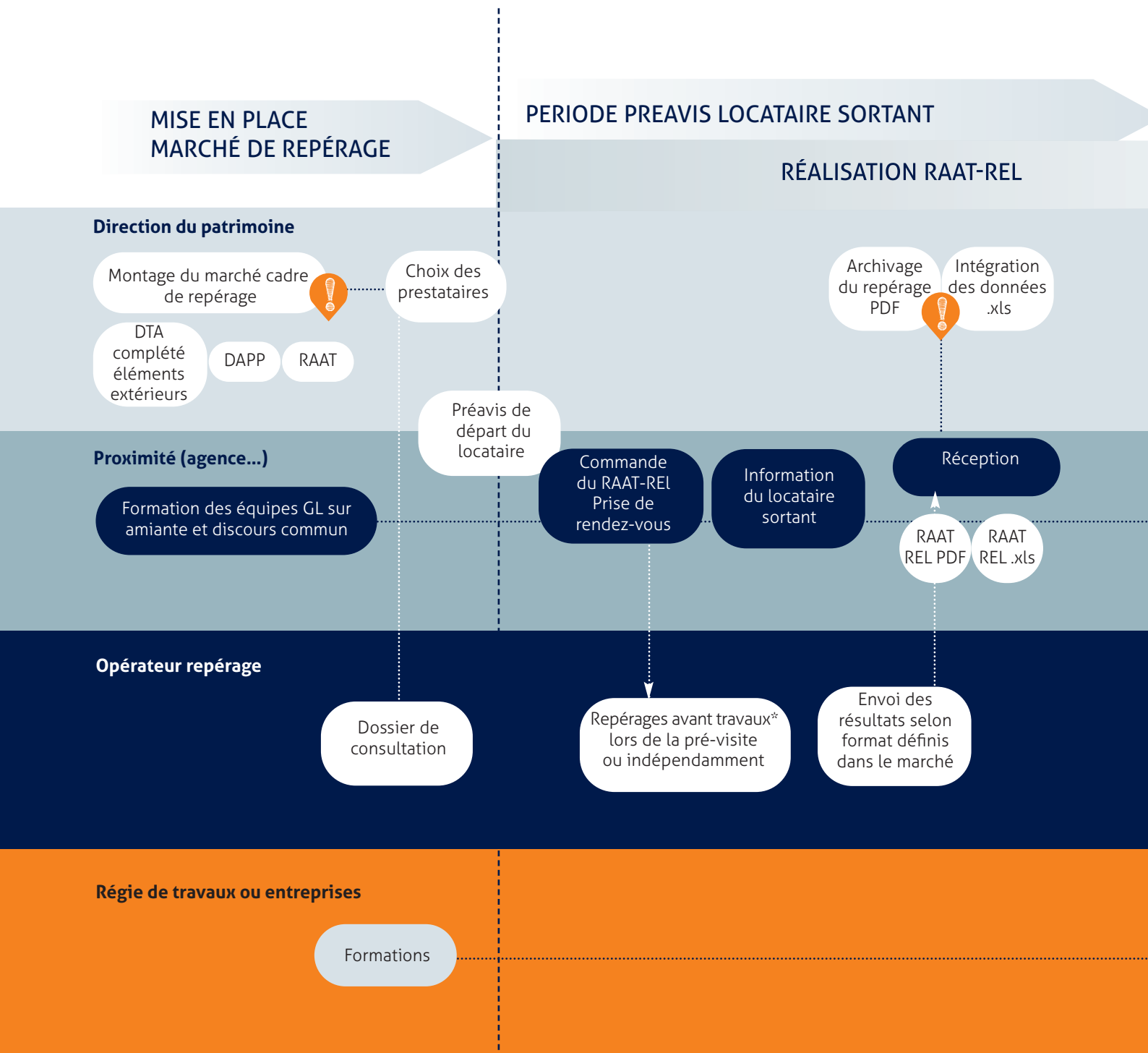
- › la mise en place d'une organisation rigoureuse de la commande du repérage à compter de la réception du préavis (qui commande, qui prend le RV pour la visite, qui réceptionne le rapport, comment est-il intégré dans la chaîne d'information à la racine du module logement ?),
- › la nécessité d'un marché cadre avec des opérateurs garantissant des moyens humains et matériels disponibles (nombre d'opérateurs, étendue géographique) et des délais garantis au plus court en matière d'analyse de matériaux (opérateurs disposant de leurs propres laboratoires ou ayant des accords quantité/délai avec des laboratoires),
- › d'une décision de la Direction générale d'accepter d'attendre (ou pas) le diagnostic loi ALUR avant de signer le nouveau bail, si ce diagnostic ne parvient pas dans les délais.

Certains organismes Hlm remettent aux locataires entrants des bons de fourniture de papier peint et colle. Si les revêtements doivent être retirés, et en l'absence d'information sur la présence d'amiante dans les supports muraux, cette pratique devrait être proscrite.



Le symbole signifie que cette étape est particulièrement importante eu égard au risque amiante.

REMISE EN LOCATION



* si les repérages avant travaux sont réalisés avant la libération du logement

PERIODE DE VACANCE

TRAVAUX DE REL

NOUVEAU LOCATAIRE

EDLS

Commande de travaux standard ss 3 ou ss 4

Vérification des agréments (conformément au marché)

Transmission des informations sur la présence d'amiante



Annexion au futur bail « Etat Loi Alur »

EDLE

Transmission fiche récapitulative DTA et mise à disposition DTA et DAPP

Rapport fin de travaux mesures d'em-poussièrement

DAPP

DAT

RAAT-REL

Travaux de REL

POUR ALLER PLUS LOIN

- ▶ Prévention du risque amiante - Rôle et responsabilités du donneur d'ordre - Ouvrages - Ref. A4 G 03 15. Mise à jour le 18/12/2015. OPBBTP.
- ▶ Étude portant sur l'impact de l'amiante sur la politique patrimoniale des organismes Hlm – 2014.
- ▶ Kit de communication « amiante » de l'Union sociale pour l'habitat :
 - › une présentation générale en vue de la sensibilisation à la question de l'amiante, une plaquette d'information des locataires à personnaliser, un question-réponse à destination notamment des agents en relation client,
 - › recommandations générales sur la communication de crise amiante : document de base pour la préparation d'un plan de gestion de crise amiante et 5 fiches « scénarii ».
- ▶ Étude portant sur les modes opératoires sous-section 4, quel livrable ? l'Union sociale pour l'habitat.
- ▶ Cahier Repères n° 15, sur les systèmes de gestion des données amiante, l'Union sociale pour l'habitat, mars 2016
- ▶ Guide « Amiante et entretien courant » - Association régionale Rhône-Alpes - 2014.
- ▶ « Amiante, responsabilités des maîtres d'ouvrages », cahier pratique, Le Moniteur, 5 avril 2013.
- ▶ Synthèse de l'enquête amiante 2013, l'Union sociale pour l'habitat.
- ▶ Quelques sites Internet :
 - › www.amiantereponsexpert.fr
 - › www.inrs.fr
 - › www.oppbtp.com
 - › www.preventionbtp

ANNEXE

Cartographie des principaux risques dans une opération de réhabilitation

Phase	Intitulé du risque	Description du risque	Conséquences pour l'organisme Hlm	Probabilité d'apparition	Criticité	Actions à mettre en œuvre
Pré programme	Absence de pré-repérage amiante avant travaux	Le préprogramme est établi sans aucune information amiante (à l'exception des DTA).	Définir un pré-programme qui ne sera pas réalisable: Arbitrage GO/NO GO réalisé sur des bases non fiables. Nécessité ultérieure de revoir le programme, surcoûts, infaisabilité technique, mécontentement des locataires.	Forte	Majeur	Commander un repérage amiante initial fondé sur les hypothèses les plus larges, limité aux parties communes et à quelques logements. En cas de présence de matériaux amiantés, désigner un ATMO amiante (sauf si expertise interne solide).
Programme	Absence de repérage amiante avant travaux ou repérage insuffisant.	Le repérage amiante avant travaux n'a pas été réalisé ou a été réalisé de manière imparfaite (en visitant par exemple un nombre trop faible de logements et/ou en ignorant certains matériaux devant faire l'objet de travaux).	Transmettre à la maîtrise d'œuvre des informations fausses ou incomplètes. Nécessité ultérieure de revoir le programme, surcoûts, infaisabilité technique, mécontentement des locataires	Forte	Majeur	Commander un repérage amiante exhaustif (avec la visite de tous les logements et parties communes) et cohérent avec le programme de travaux envisagé. Faire valider le repérage amiante avant travaux par l'ATMO amiante.
Programme	Erreur de choix entre sous-section 3 et sous-section 4 (SS3 et SS4).	Le maître d'ouvrage doit choisir entre sous-section 3 ou sous-section 4, sur la base du programme de travaux et du repérage amiante avant travaux. Les critères de choix peuvent être complexes et remis en cause par les DIRECCTE.	En cas d'erreur de choix, si la sous-section 3 a été choisie alors que la SS4 aurait pu être retenue : surcoûts, allongement des délais, relogement inutile des locataires,... Si la SS4 a été choisie à tort : requalification en SS3 par la DIRECCTE (<i>changement d'entreprise en cours de chantier</i>), <i>refus d'intervention, avec arrêt de chantier, surcoût, relogement dans l'urgence, infaisabilité technique...</i>).	Forte	Majeur	Se reporter au logigramme de la DGT du 4 décembre 2013. Recourir à l'ATMO amiante pour choisir entre SS3 et SS4 et, en cas de doute, consulter la DIRECCTE. Le choix doit être fait avant la désignation de la maîtrise d'œuvre et la validation définitive du programme, car il conditionnera la faisabilité de l'opération.

Phase	Intitulé du risque	Description du risque	Conséquences pour l'organisme Hlm	Probabilité d'apparition	Criticité	Actions à mettre en œuvre
Etudes	Découverte de présence d'amiante dans de nouveaux matériaux.	Le repérage amiante exhaustif avant travaux fait apparaître des matériaux amiantés, non diagnostiqués dans le repérage initial.	Nécessité de revoir le programme de travaux. Augmentation du coût des travaux. Peut compromettre le classement (SS4 ou SS3) choisi. Impossibilité de réaliser certains travaux (coût ou contraintes de maintien dans les lieux des locataires pendant les travaux)	Occasionnelle à forte	Mineur à Majeur	Veiller à la qualité du repérage avant travaux initial. Recourir à l'expertise de l'ATMO et de la maîtrise d'œuvre pour limiter les conséquences. Revoir le programme de travaux et, au besoin, reprendre la concertation avec les locataires. En cas de doute, consulter la DIRECCTE. En dernière instance : reporter ou renoncer aux travaux pour éviter les risques en phase chantier.
Appel d'offres travaux	Entreprises non formées SS4.	A l'ouverture des plis, l'organisme Hlm constate que les entreprises n'ont pas rédigé de modes opératoires ou n'ont pas formé leur personnel en SS4.	Utilisation, par l'entreprise, de techniques d'intervention non adaptées à la présence d'amiante. Emission de fibres lors des interventions, polluant les logements. Arrêt de chantier par la DIRECCTE. Mise en cause juridique du maître d'ouvrage.	Occasionnelle à forte	Mineur à Majeur	Insérer des clauses amiante dans les marchés de travaux. Exiger la production des attestations de formation et des modes opératoires (SS4). Prévoir, dans le dossier de consultation des entreprises, un délai suffisant pour se former en SS4 et pour rédiger les modes opératoires avant démarrage des travaux.
Travaux	Arrêt de chantier par l'inspection du travail.	Lors d'une visite inopinée, ou après lecture du plan de retrait (en cas d'intervention en SS3), l'inspecteur du travail constate une irrégularité (absence d'attestation de formation ou de modes opératoires ; modes opératoires non appliqués, mesures de protection individuelle et collective non utilisées...).	Retard de chantier. Surcoûts. Mécontentement des locataires. Mise en cause juridique du maître d'ouvrage.	Occasionnelle à forte	Mineur à Majeur	Vérifier les attestations et modes opératoires des entreprises. Demander à l'ATMO ou MOE spécialisée de faire des visites inopinées sur le chantier. En cas de visite par le maître d'ouvrage avec découverte de non respect de la législation amiante, prendre des sanctions écrites immédiates. En cas de doute, consulter la DIRECCTE préalablement.

Phase	Intitulé du risque	Description du risque	Conséquences pour l'organisme Hlm	Probabilité d'apparition	Criticité	Actions à mettre en œuvre
Travaux	Exercice du droit de retrait par l'entreprise.	Les ouvriers estiment que des matériaux sont susceptibles de contenir de l'amiante alors que rien ne l'indique dans le rapport de repérage.	Arrêt de chantier. Surcoût. Contrôle de la DIRECCTE si l'entreprise la prévient. Mise en cause de la responsabilité du maître d'ouvrage.	Faible	Négligeable à Mineur	Veiller à la qualité du repérage avant travaux. Mettre en place un marché à bons de commande d'opérateurs de repérage afin de pouvoir commander des repérages complémentaires en urgence. Intégrer des clauses spécifiques dans les marchés de travaux.
Travaux	Présentation de travaux supplémentaires par l'entreprise.	L'entreprise, constatant un risque de présence de matériaux amiantés non mentionné dans les marchés de travaux, ou ayant fait réaliser à son initiative des repérages complémentaires, présente au maître d'ouvrage des travaux supplémentaires ou exige un repérage complémentaire.	Surcoût (travaux supplémentaires). Retard de chantier.	Occasionnelle à faible	Négligeable à Mineur	Veiller à la qualité du repérage avant travaux. Veiller à la qualité des modes opératoires présentés. Intégrer des clauses spécifiques dans les marchés de travaux.