

Monsieur Julien DENORMADIE
Ministre de la Cohésion des
territoires et des relations avec
les collectivités territoriales.
Ministre chargé de la Ville et du
logement
20, avenue de Ségur
75007 PARIS

Marseille, le 24 octobre 2019

Monsieur le Ministre,

Je vous remercie de l'attention que vous avez porté aux propositions du Syndicat des Architectes de Bouches-du-Rhône pour améliorer les dispositifs réglementaires permettant de prévenir les situations d'habitat dangereux élaborées suite à la catastrophe de la rue d'Aubagne.

Vous trouverez ci-joint, pour mémoire, le rappel synthétique des 7 mesures proposées :

1 - Création d'un fond spécial d'état en pré-financement, pour prendre en charge sans délais, les frais liés aux travaux d'urgence des copropriétés en péril, en attente du déroulement des procédures judiciaires.

2 - Généraliser l'obligation du recours au Diagnostic Technique Global à l'ensemble des copropriétés, avec une échéance au 31 décembre 2020, en conservant une périodicité de 10 ans, voire de 5 ans.

Ce DTG devra obligatoirement être réalisé par un architecte et un ingénieur. Il devra comporter une grille d'évaluation à l'instar des contrôles techniques automobiles permettant de lister : l'état des structures de plancher, murs, fondations, couverture, étanchéité des toitures, des façades, des réseaux d'évacuation, etc. Il devra également faire l'état des parties privatives : cloisons, colonnes EU-EV, étanchéité des salles de bain. (voir détail ci-après).

3- Successions vacantes : Nous proposons que ce bien lors d'une succession vacante soit géré (location et entretien) par la puissance publique : la commune ou l'état, dans l'attente de la manifestation d'un héritier.

4 - Nous proposons que dans les secteurs sauvegardés, une analyse détaillée des possibilités de restaurations soit effectuée avant toute décision de démolition, qui ne serait que l'ultime recours.

5 - Création d'un corps spécialisé d'architectes, lors d'alerte solidité (risque de péril grave et imminent), en appui technique des pompiers, pour évaluer l'urgence et appréhender les moyens techniques à mettre en œuvre pour répondre à cette dernière.

6 - Sanctions pénales des marchands de sommeil.

7 - Mise en place d'un **fonds de garantie public ou privé** pour assurer la **continuité d'assurance en responsabilité civile**, le temps de la mise en place des travaux de reprise des structures et/ou du clos couvert. (Cas de l'arrêt de péril grave et imminent).

En complément de votre réponse, pouvez-vous nous communiquer l'avancement de vos travaux, suite aux différentes propositions d'évolutions juridiques collectées par le député Guillaume VULLETET, afin que nous puissions éventuellement compléter et préciser nos propositions d'amélioration des textes juridiques existants ?

Depuis notre premier courrier, dans lequel nous vous avons exposé les différentes évolutions juridiques possibles, nous avons d'autres propositions, qui pourraient utilement compléter le dispositif, notamment sur le volet des aides financières liées à la rénovation énergétique des copropriétés, ou celles liées au patrimoine (ravalement de façades).

En effet, les aides financières associées à la loi de transition énergétique, ou les aides financières locales portant sur les ravalements de façades, devraient être coordonnées et subordonnées au diagnostic technique global, afin de définir une politique globale pour le bâti ancien et plus particulièrement celui qui est en état de péril.

Comme vous le savez, de nombreuses villes, départements, métropoles, dont Marseille, financent à hauteur de 50 % les ravalements de façade en centre ville, sans se soucier nécessairement de l'état des toitures ou de l'état structurel du bâti et des caves.

Or, il paraît **essentiel de coordonner et hiérarchiser techniquement ces aides**, afin de corriger en amont, l'ensemble des pathologies existantes : structure, étanchéité, thermique, soubassements.

Il n'est pas acceptable de financer une façade sans se soucier de l'état de la toiture ou de la structure ou de l'état des caves.

En ce sens, le diagnostic technique global (DTG), serait un outil très utile pour définir les priorités dans l'attribution des aides publiques. Ces travaux pourraient être élaborés en partenariat avec les services territoriaux de l'architecture et du patrimoine (STAP) et les Conseil en architecture, urbanisme et environnement (CAUE) et l'agence nationale d'amélioration de l'habitat (ANAH).

Le cadre de ce DTG doit comporter, à la fois le diagnostic structurel et technique des parties communes, mais également le diagnostic structurel et technique des parties privatives. Notamment, il convient de prévoir dans les textes une obligation de diagnostiquer dans les parties privatives l'état des cloisons semi porteuses, l'état des canalisations d'eaux usées et eaux vannes, l'état des étanchéités sous faïences et carrelage dans les pièces d'eau.

Les règlements de copropriété devront comporter, de façon généralisée, en France l'obligation de laisser libre accès aux équipes d'architectes et d'ingénieurs, pour auditer les parties privatives. D'autre part l'intervention d'un maître d'œuvre devra être obligatoire en cas de décroissement, car même s'il s'agit d'une partie privative, elle peut avoir des répercussions sur les structures communes de l'immeuble. Ainsi, cette partie privative (la cloison) devra être considérée comme partie commune (avec obligation de présenter une étude de structure en cas de décroissement).

La grille qui liste les points à vérifier lors du Diagnostic Technique Global, devra être co-construite avec l'ensemble des acteurs. (Architectes, ingénieurs, contrôleurs techniques, juristes, syndicats de copropriété, ANAH, ADEME, DRAC, STAP, CAUE, UNPI, etc ...).

Il serait également très utile de réaliser sur un bâtiment existant très dégradé **un chantier expérimental**, afin d'élaborer une méthodologie pour le traitement de pathologies courantes en lien avec une « **rénovation globale** ». Le terme de rénovation globale comprend à la fois la rénovation architecturale, le traitement des pathologies (structure, toiture, caves, façades, étanchéités), la rénovation énergétique, la valorisation patrimoniale, la domotique.

L'objet serait à la fois d'évaluer les techniques actuelles de rénovation globale (structurelle, architecturale, énergétique, valorisation patrimoniale), et de coordonner les aides publiques possibles, dans un objectif de définir l'ensemble des travaux à réaliser, de définir ceux qui sont prioritaires et de simplifier les aides publiques associées.

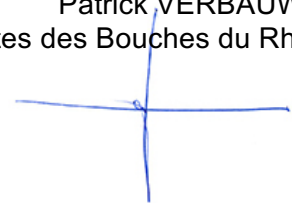
En somme tester avec un bâtiment prototype l'ensemble de ces dispositifs.

Cette expérimentation pourrait également comprendre la surélévation de l'immeuble afin de créer des surfaces nouvelles et de trouver plus facilement les fonds nécessaires à la restructuration et la rénovation énergétique (valorisation patrimoniale). Par ailleurs, cette surélévation permettrait également de contribuer à la densification de nos villes et de préserver nos périphéries vertes.

Nous restons donc, à votre disposition pour apporter notre expertise et travailler conjointement à l'élaboration du rapport préfigurant le texte de loi, suite à la catastrophe de la rue d'Aubagne. Et sommes disposés, si vous le souhaitez, à participer à des réunions de travail sur le sujet.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Ministre, l'expression de ma très haute considération,

Patrick VERBAUWEN
Président du Syndicat des Architectes des Bouches du Rhône



Copie :

Maxime REPAUX
Conseiller du Syndicat des Architectes des Bouches du Rhône
En charge du dossier « habitat dangereux et indigne ».