

Monsieur Pierre DARTOUT
Préfet de Région Provence
Alpes Côtes d'Azur
Préfet des Bouches du Rhône
66 bis Rue Saint-Sébastien
13006 Marseille

Marseille, le 30 novembre 2018

Monsieur le Préfet,

Notre profession, représentée par le syndicat des architectes des Bouches du Rhône ne peut qu'être sensible aux événements qui se sont produits rue d'Aubagne. Humainement touchés, nous tenons à présenter nos condoléances aux familles des victimes. Ce drame nous conforte dans notre volonté de mettre les compétences de notre profession aux services du citoyen et de l'administration, pour participer et faire des propositions d'actions préventives.

Notre syndicat, composé d'architectes qui travaillent au quotidien sur l'acte de bâtir, déplore l'absence d'accompagnement technique par des professionnels des propriétaires de logements, et des syndics dans le cadre des opérations de réhabilitation comme de rénovation. Ces opérations posent des questions techniques et réglementaires qui vont au-delà de la préservation du patrimoine, en devant concilier les règles de l'art, comme les exigences de la transition énergétique pour garantir à moindre coût environnemental : énergies et ressources, les comforts attendus pour le logement pour tous du XXIème siècle.

Il est impératif que dans la filiation du rapport Sueur en continuité de la Loi de 77 sur l'architecture, l'architecte soit et reste identifié comme le « généraliste du bâtiment » comme le médecin généraliste l'est dans le parcours de santé.

Le syndicat a mis en place une commission de réflexion suite à la catastrophe. C'est à l'issue de cette commission que nous vous proposons une série de mesures concrètes pour améliorer les dispositifs réglementaires existants avec comme objectifs principaux la prévention et l'efficacité opérationnelle.

Ces travaux constituent une base de réflexion qui pourrait être complétée par la mise en place d'un comité technique et un observatoire du bâti élargis aux différents représentants des professionnels de la réhabilitation : architectes, ingénieurs, experts judiciaires, administrateurs judiciaires, pompiers, police, syndics de copropriété, contrôleurs techniques, notaires, juristes, tribunal administratif, assureurs, etc.

Pour une meilleure prise en charge de l'urgence, et pour plus d'efficacité dans les diagnostics des pathologies, nous vous soumettons différentes propositions d'amélioration des dispositifs législatifs, administratifs et techniques existantes :

1 - Nous avons constaté, par retour d'expériences sur les réhabilitations d'immeubles anciens en copropriété ou en pleine propriété, un certain nombre de dysfonctionnements liés indirectement aux délais de procédures administratives et judiciaires. En effet, la temporalité des décisions administratives et judiciaires n'est pas compatible avec certaines situations d'urgence.

Le délai légal minimum des procédures prévues par les textes est de **4 mois** pour le péril ordinaire, et de **1 mois et 16 jours** pour le péril imminent. Dans certaines conditions d'urgence, liées à la nature des désordres, ces délais s'avèrent bien trop longs.

Lorsqu'un ou plusieurs copropriétaires ne peuvent pas payer, il existe aussi des procédures de recouvrement et d'expropriation, où le fruit de la vente permet de financer des travaux d'urgence. Mais ces procédures peuvent prendre jusqu'à **5 ans**. Et en cas de succession vacante d'un immeuble ou d'un logement, le délai légal avant que le bien soit transféré à la collectivité est de **30 ans**.

Pour permettre aux syndics de copropriété et administrateurs d'immeubles d'intervenir sans délais face à une urgence incompatible avec les procédures administratives et judiciaires, **nous proposons la 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**, ou pour lesquelles des procédures de justice sont en cours. Ces fonds, étant une avance, seront à restituer à l'état par la copropriété à l'issue des procédures de justice de recouvrement ou d'expropriation le cas échéant.

Ce fonds existe, lorsqu'il y a un péril imminent, mais il ne peut pas être mobilisé pour les situations de péril ordinaires, et pour les copropriétés sans difficultés. Or, il serait beaucoup plus efficient financièrement voire humainement d'intervenir en amont pour pallier la dégradation des immeubles.

Notre leitmotiv : « Prévenir plutôt que guérir ».

2 - Dans les procédures d'arrêté de péril ordinaire ou imminent, et de façon générale dans les immeubles vétustes, **c'est la détection des pathologies suffisamment en amont qui peut faire défaut, et par voie de conséquence peut conduire à la dégradation, puis à l'effondrement de la toiture ou de l'immeuble**. Il existe bien un dispositif juridique, le Diagnostic Technique Global (DTG) qui comporte une analyse technique des parties communes. Son champ d'application devrait permettre d'appréhender l'état du bâti, puisqu'il est obligatoire pour les copropriétés en procédure d'insalubrité, les copropriétés de plus de 10 ans et les nouvelles copropriétés, ou par décision volontaire de l'assemblée générale (majorité simple). Nous constatons tous que connaître l'état du bâti ne suffit pas pour passer à l'acte de réhabilitation, même quand il s'agit de préserver un bien.

Nous proposons de généraliser l'obligation du recours au DTG à l'ensemble des copropriétés, avec une échéance au 31 décembre 2020, en conservant une périodicité de 10 ans. Ce DTG devra obligatoirement être réalisé par un architecte et un ingénieur.

En complément de ce dispositif, **nous proposons d'établir en concertation 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.

Ce contrôle technique serait la garantie du bon état des immeubles. Sachez que cette démarche a été initiée conjointement par l'ALEC et le Syndicat des Architectes des Bouches du Rhône dans le cadre de la plateforme de transition énergétique pour parvenir à réaliser les travaux de réhabilitation énergétique du logement des particuliers. Ce travail pourrait servir de base de réflexion.

3- Dans le cas de successions vacantes, le délai pour incorporer l'immeuble ou le logement, dans les biens de la commune, ou de l'état, est de **30 ans**.

Nous proposons que ce bien soit géré (location et entretien) par la puissance publique : la commune ou l'état, dans l'attente de la manifestation d'un héritier. Dès lors, deux cas se présentent :

- L'héritier se manifeste dans le délai de 30 ans : Il peut bénéficier d'une partie des loyers à définir et récupère un bien en bon état. Les frais engagés par la collectivité lui sont retenus en sachant que généralement les logements

- concernés souffrent de pathologies criantes induites par défaut d'entretien.
- L'héritier ne se présente pas : L'immeuble étant loué et entretenu ne risque plus le péril, reste habité et permet à l'état de financer les travaux et d'amender par les loyers collectés le fond spécial d'état pour les immeubles en péril.
 - Ce dispositif pourrait permettre de palier à la vacance en préservant le parc locatif privé d'insalubrité, et offrirait, durant ce délai d'attente de 30 ans, de nouveaux logements disponibles à la location, pour notre pays qui est en déficit d'offre de logements.

4 – La loi ELAN permet de démolir des immeubles en état de péril.

Ce dispositif louable en termes de sécurité du public ne doit pas avoir pour conséquence d'écarter prématurément la réhabilitation des centres anciens. **Nous proposons que dans les secteurs sauvegardés, une analyse détaillée des possibilités de restaurations soient effectuées avant toute décision de démolition, qui ne serait que l'ultime recours.** Ce dispositif permettrait d'éviter l'abandon « volontaire » de certains quartiers, dans un but non avoué de spéculation immobilière.

5 – C'est une évidence, mais il n'est pas inutile de le rappeler, le contrôle technique des bâtiments doit recueillir l'avis d'un professionnel du bâtiment. Nous proposons que dans toutes situations, **y compris les situations d'urgence, les pompiers ou les policiers soient accompagnés d'architectes pour évaluer l'urgence et appréhender les moyens techniques à mettre en œuvre pour répondre à cette dernière.**

6 – Il est essentiel que parallèlement la loi sanctionne pénalement les marchands de sommeil. Nous proposons que les frais d'hébergement en cas de péril imminent soient mis à la charge des propriétaires « *marchands de sommeil* » qui ont sciemment négligé l'entretien de leurs immeubles avec mise en place d'un compte séquestre par décision de justice en référé.

7 – Lorsqu'un immeuble est en situation d'arrêté de péril, les assurances ne le garantissent plus, et le propriétaire de l'immeuble ou le syndic qui représente les copropriétaires ne sont donc plus garantis en responsabilité civile. Ce défaut d'assurance participe de l'impossibilité à agir pour les professionnels sur ces immeubles. Nous proposons la mise en place d'un fond 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.

Bien évidemment, ces propositions ou pistes de réflexions sont à amender, à évaluer et à mettre en perspective avec et par l'ensemble des acteurs privés ou/et publics de la réhabilitation, le comité technique proposé ci-avant aurait cette fonction, il pourrait être piloté par les services de la Préfecture en appui des collectivités locales concernées.

Restant à votre disposition et vous confirmant le soutien de notre profession, je vous prie d'agréer, Monsieur le Préfet, l'expression de ma haute considération,

Patrick VERBAUWEN
Président du Syndicat des Architectes
des Bouches du Rhône

