

## **Amiante : attention au 31 décembre 2005**

Ne faisons pas comme certains professionnels (exemple : le syndic de la Tour Montparnasse, COGETON) et n'oublions pas que le relevé des matériaux « *amiante* » dans les immeubles doit être achevé pour le 31 décembre 2005.

Dans beaucoup d'immeubles anciens : il n'y a pas un millième carré de matériau en amiante, ce qui fait que, souvent les conseils syndicaux ou syndics bénévoles ont pu repousser les propositions concernant ce problème.

Dans le présent dossier du mois, nous revenons sur le sujet et, surtout, nous donnons de bons conseils pour ne pas être victime des « *diagnostiqueurs gourmands* ».

### **L'AMIANTE ET LES MATERIAUX CONTENANT DE L'AMIANTE**

#### **Retour sur les évolutions en matière de réglementation.**

##### **1 - Rappel des obligations antérieures à 2003 et de la façon de les utiliser aujourd'hui**

Le traitement par l'Administration des problèmes concernant l'amiante dans notre pays est un modèle de ce qu'il ne faut pas faire : depuis douze ans, régulièrement, des obligations s'empilent de façon brouillonnes et parfois peu efficaces.

En effet, des obligations ont d'abord porté sur la recherche d'amiante dans les calorifugeages (matériau isolant entourant des tuyaux de chauffage) et les flocages (matériau d'isolation sur les plafonds de cave, par exemple, ou les dessous de balcons), puis les faux plafonds, cela de façon échelonnée.

En principe ces recherches auraient dues être faites avant le 1<sup>er</sup> janvier 2000 dans tous les immeubles concernés et des analyses effectuées en cas de doute.

**Il est d'ailleurs important de s'en souvenir et de demander copie des rapports et analyses qui ont été faits, car ceci vous évitera de les faire refaire une deuxième fois** dans le cadre des nouvelles obligations qui font l'objet du présent article et concernant :

- d'une part le **repérage étendu** des matériaux et produits contenant de l'**amiante** dans les copropriétés,
- d'autre part la réalisation d'un « **Dossier technique amiante** », dont nous allons parler plus bas.

Avant cela revenons un peu en arrière. En effet, les obligations de recherche concernant les calorifugeages, flocages et faux plafonds ayant été différentes selon la date du permis de construire, il est utile de rappeler le tableau de ces obligations :

	Permis de construire délivré avant le :		
	01/01/1980	27/07/1996	01/07/1997
<b>FLOCAGES</b>	X		
<b>CALORIFUGEAGES</b>	X	X	
<b>FAUX PLAFONDS</b>	X	X	X

Ainsi, si la date de délivrance du permis de votre immeuble est postérieure au 1<sup>er</sup> janvier 1980 et antérieure au 27 juillet 1996, la copropriété n'a été obligée QUE de faire une recherche d'amiante sur les calorifugeages et faux plafonds (**N.B.** : nous ne parlons ici que des parties communes). Dès lors - répétons-le - vous devez demander à votre syndic copie des études faites, de façon à les fournir au technicien qui sera chargé de faire le repérage élargi.

## 2 - Présentation des obligations postérieures à 2003) :

En effet, suite à plusieurs décrets (13 septembre 2001 et 3 mai 2002), IL EST DESORMAIS OBLIGATOIRE DE PROCEDER A UN REPERAGE ETENDU, c'est-à-dire à une recherche encore plus systématique dans chaque immeuble collectif des matériaux et produits qui contiennent de l'amiante, de les localiser précisément et, s'ils sont en mauvais état, de les étudier. Ces matériaux et produits ne sont pas considérés comme dangereux pour la santé tant qu'ils sont en bon état de conservation (c'est le technicien qui jugera). S'ils sont en bon état, aucune obligation de retrait, ni même d'analyse, ne s'impose.

La situation aujourd'hui se résume ainsi :

- 1) Les syndicats de copropriétaires dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997 sont obligés de mettre en place avant le 31 décembre 2005 (cas général) ou le 31 décembre 2003 (pour les IGH : Immeubles de Grande Hauteur) un « *Dossier technique amiante* » attestant des recherches d'amiante dans la copropriété. Pour faire ce dossier, ils ont besoin impérativement d'avoir fait effectuer le repérage étendu dont nous venons de parler.
- 2) Par ailleurs (mais cela ne concerne pas la copropriété), tout vendeur d'un lot se doit de fournir le même état (ou « *constat* ») concernant ses parties privatives (état qui doit également être établi par une personne dotée d'une attestation de compétence). Nous revenons plus loin sur les obligations du vendeur.

Pour ce qui concerne les repérages, on doit donc obligatoirement passer par certains spécialistes et les états sont relativement normalisés.

Par contre, rien ne vous interdit de mettre en place le « *Dossier technique amiante* » vous-même, en commençant par collecter l'ensemble des documents dont il est constitué (diagnostics, repérages, consignes de sécurité, etc.) et en vous faisant

aider par les techniciens de Copropriété Services, notre coopérative. Le contenu du Dossier technique amiante est précisé par un arrêté daté du 22 août 2002.

### 3 - Faire attention à certains points

Les points sur lesquels les copropriétaires devront être vigilants sont les suivants :

- a) Comme on l'a dit il faudra récupérer les diagnostics déjà faits ainsi que les résultats d'analyses (analyses d'échantillon de calorifugeage, par exemple) déjà réalisées (et souvent facturées un coût très élevé).
- b) Il faudra bien mettre en concurrence les spécialistes appelés à établir le nouveau « *Dossier technique amiante* », si celui-ci n'est pas fait par vous, contrôler les coûts des prestations et les prestations elles-mêmes.
- c) En effet, certains vont prétendre qu'à ces états doivent être annexés des PLANS, ce qui n'est pas exact, les textes parlant de « *croquis* » (ce qui coûte beaucoup moins cher).
- d) Enfin il faudra être vigilant sur les analyses de matériaux (on pourra avoir des états bons marché et des analyses hors de prix, parfois inutiles).

Rassurez-vous nous allons revenir sur ces points ; ceci n'était qu'une présentation large.

## II - Les obligations qui incombent aux copropriétés et copropriétaires.

### 1 - Rappel

**Comme nous l'avons indiqué en introduction :**

Si le permis de construire de votre immeuble est antérieur au 1<sup>er</sup> juillet 1997, votre copropriété a forcément dû faire procéder à un diagnostic partiel de la présence d'amiante en partie commune (flocages ; calorifugeages, faux plafonds). DONC demandez (avec insistance s'il le faut) ce document à votre syndic. S'il vous dit qu'il ne l'a pas, retrouvez sur un état de charges le nom du prestataire qui a procédé à ce diagnostic et demandez un double à l'organisme concerné.

Si vous n'avez jamais fait ce diagnostic, nous ne vous dénoncerons pas, mais sachez tout de même que la copropriété est en infraction (sanctionnable par une amende).

### Obligations actuelles

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2003 les syndicats de copropriétaires DOIVENT :

- procéder à un repérage exhaustif ;
- établir un dossier technique complet qui doit permettre de localiser l'amiante mais aussi de suivre l'évolution des matériaux ;

- établir une fiche récapitulative (qui sera utilisée par les vendeurs en cas de vente).

## **Les délais**

Pour mettre en place le dossier technique et la fiche récapitulative, les syndicats de copropriétaires :

- 1) ont jusqu'au 31 décembre 2005 ;
- 2) avaient jusqu'au 31 décembre 2003 s'ils sont classés en IGH (Immeubles de Grande Hauteur).

## **2 - Élaboration du « Dossier technique amiante »**

### **a - Qui peut faire ces dossiers ?**

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2003 les « *techniciens de la construction* » qui disposent à la fois d'une assurance spécifique et d'une « *attestation de compétence* » sont les seuls à pouvoir effectuer diagnostics, constats et repérages. Ils peuvent également faire ces dossiers, mais, sur ce point, n'ont pas de monopole.

Comme nous l'avons indiqué plus haut, nous pensons que toute personne rigoureuse et connaissant bien sa copropriété, surtout si celle-ci est petite, est également capable de mettre en place le Dossier (un par syndicat de copropriétaires). Néanmoins, en cas de présence de matériaux douteux, un problème de responsabilité est susceptible de se poser, et nous conseillons dans ce cas de vous faire assister par un technicien compétent.

**Attention :** « *l'attestation de compétence* » évoquée plus haut est délivrée pratiquement à n'importe qui, celle-ci étant acquise après deux ou quatre jours de formation, ce qui est honteux ; ce n'est donc pas, pour nous, un gage de compétence et encore moins d'expérience.

En ce qui concerne le repérage, le problème, pour les copropriétaires sera surtout de trouver des techniciens qui ont de l'EXPÉRIENCE et qui sauront avec certitude que tels matériaux ne sont pas (pour tout ou partie) fabriqués en amiante et, DONC, éviteront de faire procéder inutilement à des analyses coûteuses (heureusement, à l'ARC, nous en connaissons).

### **b - La localisation**

L'un des problèmes important est celui-ci : le décret précise que l'emplacement où des matériaux et produits contenant de l'amiante auront été repérés devra être précisé sur des « *plans ou croquis* ». Les croquis étant réalisables à la main, il n'est pas impossible que certains techniciens vous vendent la réalisation de plans complets, donc très chers. Sachez donc que cela n'est NI obligatoire NI utile.

## c - Les investigations

Il y a trois types d'investigation :

- 1) Il y a d'abord le REPÉRAGE de la présence de matériaux ou produits contenant de l'amiante avec - si besoin - analyse(s) en laboratoire (on a vu, dans la première vague de diagnostics obligatoires - celles concernant les calorifugeages, flocages et faux plafonds - des abus énormes : analyses très coûteuses ou analyses inutiles ; par exemple, des techniciens médiocres ont fait analyser des fibres minérales dont en principe tout technicien, même peu expérimenté, savait qu'elles ne pouvaient contenir de l'amiante). Suite à tous ces abus rencontrés entre 1996 et 2000, une norme de diagnostic a été mise au point : souhaitons qu'elle soit comprise et surtout respectée. (N.B. : le repérage est, selon les textes, non destructif, c'est-à-dire qu'il n'y a pas destruction des matériaux).

Ensuite, on a deux possibilités :

- 2) Si les matériaux sont en bon état de conservation, il faudra faire un **CONTROLE** visuel tous les trois ans de cet état de conservation.
- 3) Lorsque les matériaux sont jugés très dégradés par le technicien, il convient de faire procéder à une **ANALYSE** complémentaire appelée mesure D'EMPOUSSIEREMENT en effet, une variété d'amiante est cancérigène lorsque sa poussière est respirée ; d'où l'importance d'étudier - en cas de dégradation d'un matériau - si la concentration de poussières d'amiante est importante.

Deux cas de figure :

- elle est faible ; alors il faut simplement procéder à un SUIVI (contrôle périodique tous les trois ans) ;
- elle est forte, alors il faut faire des travaux (travaux conservatoires, de confinement, c'est-à-dire qu'on enrobe le matériau - ou travaux de destruction, c'est-à-dire de retrait).

On peut résumer ainsi les obligations concernant le traitement :

### I - Si le matériau est en bon état de conservation :

- obligation d'un contrôle périodique tous les trois ans.

### II - Si le matériau est dans un état intermédiaire de conservation :

- obligation d'une mesure d'empoussièrement :
  - a) si le niveau est inférieur ou égal à cinq fibres par litre d'air, il faudra une nouvelle mesure tous les trois ans ;

- b) si le niveau est supérieur à cinq fibres par litre d'air, il faut faire sans attendre des travaux (conservatoire, de confinement, de destruction).

### III - Si le matériau est dans un état dégradé :

- obligation de mesure d'empoussièrement :

si on est à plus de cinq fibres par litre (ce qui est à peu près certain), il faut procéder comme en II b.

#### d - Qui utilisera les dossiers ?

Les documents complets devront être fournis aux entreprises (ou aux maîtres d'œuvre) en cas de travaux dans l'immeuble.

La fiche récapitulative du Dossier devra être fournie en cas de vente (voir ci-dessous). Le personnel d'immeuble devra être informé de son contenu.

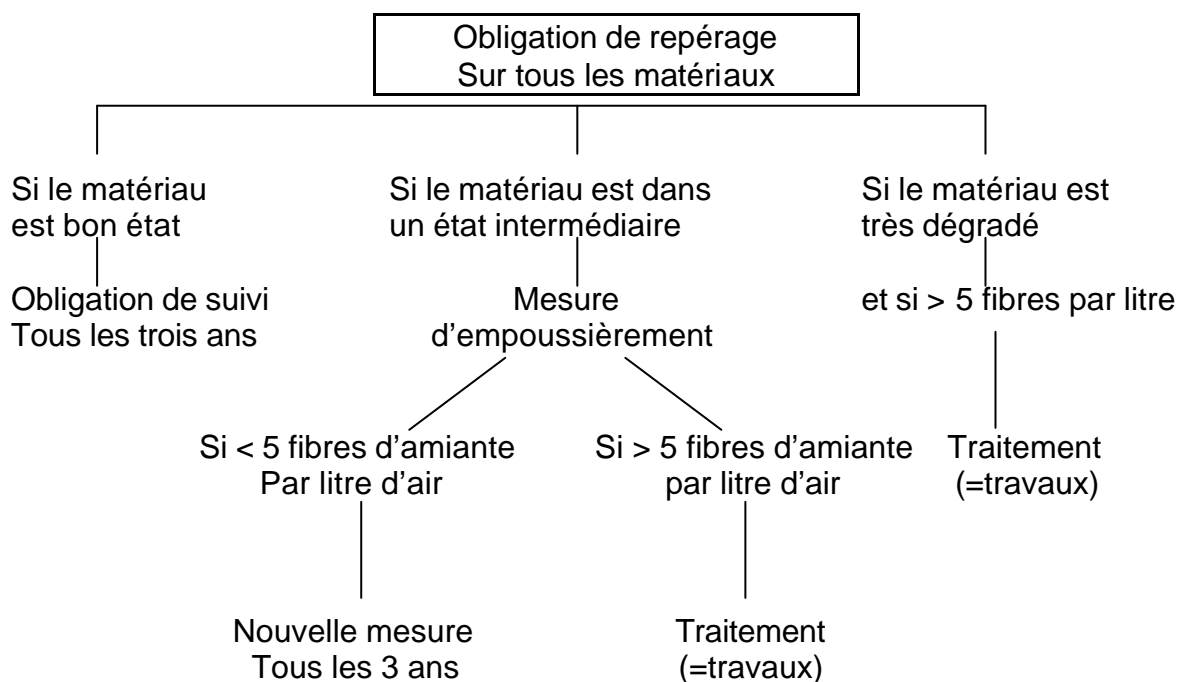
Des dispositions spécifiques existent également en cas de démolition (nous n'en parlons pas ici, mais si ce problème vous concerne, consultez-nous) .

## SCHEMA DES OBLIGATIONS

1) Jusqu'au 30 décembre 1999, obligation de repérage d'amiante dans les calorifugeages, flocages et faux plafonds.

Puis SUIVI (=contrôle triennal)

2) Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2003 :



3) Obligation d'établir un dossier technique amiante avant le 31 décembre 2005, sauf pour les Immeubles de Grande Hauteur (31 décembre 2003).

- 4) Obligation d'établir une fiche récapitulative (à fournir aux vendeurs pour l'information des acquéreurs).

## **Un mot sur les diagnostics amiante en cas de vente**

Si vous vendez votre lot (toujours pour les immeubles dont la délivrance du permis de construire est antérieur au 1<sup>er</sup> juillet 1997) vous serez obligé de fournir un « état » ou « constat » de présence ou d'absence d'amiante (à défaut la garantie des vices cachés ne sera pas acquise, mais de toute façon, aucun notaire ne procédera à une vente si vous ne fournissez pas ce document).

Comme pour la copropriété vous devrez vous adresser à un technicien détenteur d'une « attestation de compétence ».

Si la copropriété n'a pas encore fait procéder à la mise en place du « Dossier technique amiante » on ne peut pas vous obliger à produire un document concernant les parties communes. Le notaire devra se contenter alors des « anciens » diagnostics (s'ils ont été faits).

**À noter :** ceci résulte d'une note rédigée par le Ministère du Logement, ainsi que d'une réponse ministérielle publiée au Journal officiel le 9 décembre 2002 page 4810. Ne croyez surtout pas ceux qui vous feraient croire le contraire et contactez-nous si vous êtes adhérent.

Si le Dossier a été fait, le syndic devra fournir une « fiche récapitulative » (prévue dans le Dossier dès qu'il sera complet) que vous joindrez à l'état établi par vos parties privatives.

## **LA RECHERCHE D'AMIANTE DANS LES PETITS IMMEUBLES ANCIENS : UN FORFAIT FAUSSEMENT AVANTAGEUX**

En matière d'amiante, on doit signaler la pratique suivante : dans les petits immeubles anciens, certains professionnels font des propositions de repérage « tout compris » (y compris donc analyse éventuelle des matériaux en amiante qui se dégradent). Cette proposition, dans un premier temps, paraît alléchante et les syndics insistent d'ailleurs souvent sur l'air de : « C'est un peu cher, certes, mais, il n'y a pas de surprise ».

En fait, ces propositions ne sont correctes qu'en apparence : car dans ces immeubles anciens il n'y a ni vide-ordures (en amiante) ni sol spécial (avec des dalles contenant de l'amiante), et à part d'éventuels flocages ou calorifugeages qui ont déjà été obligatoirement expertisés, il n'y a pratiquement AUCUN RISQUE qu'il y ait des matériaux en amiante. Le repérage est donc fait en une demi-heure et il n'y a jamais d'analyse à faire. Dès lors, le coût de la prestation présenté comme intéressant s'avère hors de prix.

Voilà pourquoi, dans ces immeubles, la proposition « *forfaitaire* », en apparence avantageuse, est en fait à fuir ; c'est peu un comme si un loueur de planche à voile sur la plage annonçait : « *prêt de skis gratuit en cas de chute de neige* ».

### **III- Conseils pratiques pour satisfaire à ces obligations au moindre coût et en toute sécurité**

Comme indiqué plus haut il faut :

- a) Retrouver les « *anciens* » diagnostics (par l'intermédiaire du syndic ou de l'entreprise dont vous retrouverez le nom sur les états de dépenses).
- b) Trouver un technicien expérimenté qui se contentera de faire des « *croquis* » pour situer l'emplacement de l'amiante et non des PLANS : pour cela, demander à l'ARC la liste des techniciens référencés, (si vous avez les plans de votre immeuble, il suffit de fournir une copie de ceux-ci au technicien).
- c) Éviter les analyses de matériaux inutiles et négocier le prix unitaire de celles-ci **AVANT**.
- d) Négocier également le prix des mesures d'empoussièrement **AVANT** l'intervention.

Sur les points c) et d) nous vous donnerons des prix de référence (les analyses et mesures doivent être faites par des laboratoires ou organismes agréés).

Si vous souhaitez être épaulé pour la réalisation du Dossier technique amiante de votre immeuble, contactez notre coopérative, Copropriété Services. Nous avons réalisé un « *dossier type* » que vous n'aurez qu'à remplir.

### **IV - Modèle de Dossier technique amiante (conforme aux prescriptions de l'arrêté du 22 août 2002 et utilisable par un non-professionnel)**

Nous précisons ci-dessous les informations que doit obligatoirement comporter un « *dossier technique amiante* ». Rappelons que ce dossier peut être rempli par n'importe qui : seuls les repérages et analyses de fibres doivent être faits par des spécialistes.

#### **A) Chapitres communs obligatoires pour TOUS les immeubles**

- Dossiers recensés dans les archives ;
- Diagnostics faits avant le 1<sup>er</sup> janvier 2000 ;
- Constats éventuels faits depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2002 ;
- Analyses éventuelles de fibres suspectes ;
- Repérages étendus réalisés avant le 31 décembre 2005 ;
- Localisation précise et détaillée de tous les locaux sur croquis (ou plans si disponibles).

**B) Chapitres concernant uniquement les immeubles où ont été recensés des matériaux et produits contenant de l'amiante**

- États de conservation (tous les 3 ans) ;
- Mesures éventuelles d'empoussièrement.

**C) Chapitres concernant uniquement les immeubles où les travaux sont nécessaires**

- Intervenants (entreprises, maître d'œuvre,...) ;
- Mesures conservatoires ;
- Travaux de retrait ou de confinement ;
- Demandes dérogatoires.

**D) Chapitres concernant la « *communication* » relative à l'amiante**

- Intervenants ;
- Occupants ;
- Administration.

**E) Consignes générales de sécurité (*l'arrêté en fournit un modèle*)**

- Fiche récapitulative (mise à jour).

**(N.B :** pour ceux qui sont intéressés nous avons mis au point un « *dossier technique amiante* » VIERGE à remplir).

**LIEN** N.B : ce petit dossier est extrait de notre guide :

**« *Le vrai carnet de santé de l'ARC* ».**

Qui traite - outre de l'amiante - des peintures au plomb, du plomb dans l'eau, des termites, du Document d'Evaluation des Risques au travail (avec une grille à remplir soi-même), des légionelles.