

L'Office Public de l'Habitat du GERS, c'est un bailleur social avec :

- Plus de 3 100 logements locatifs sociaux (80% de la population est éligible en terme de plafond de ressources)
- Une implantation sur 67 communes du GERS
- 20 000 000 € d'investissement en 2023, un donneur d'ordres de premier plan dans le département

Un Office, premier acteur du Programme de Rénovation Urbaine du Grand Garros (Garros et La Hourre) avec plus de 50 000 000 € dédiés :

- **Démolition** de 321 logements
- **Réhabilitation/résidentialisation** : Amélioration de la performance énergétique, aménagements visant à conforter le cadre de vie et de tranquillité. En matière de résidentialisation, principalement, aménagement moins minéral et plus végétalisé des pieds d'immeuble, accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, signalétique plus explicite.
- **Reconstitution de l'offre locative sociale**. La Convention prévoit la démolition de 321 logements pour 161 logements à reconstruire (hors quartier du Grand Garros).

La problématique de l'amiante : Témoignage du Maître d'Ouvrage

Aléa rencontré dans une démolition : découverte non diagnostiquée et les conséquences

Une Tour Athos, 41 logements, 10 niveaux, construction de 1974, en cœur de quartier avec des avoisinants, du public et un parking fréquenté.

Une déconstruction délicate et emblématique :

- Recrutement d'un diagnostiqueur pour l'amiante, plomb et termites avant démolition
- Recrutement d'un maître d'œuvre spécialisé, d'un coordonnateur sécurité SPS
- Appel d'Offres pour désigner une entreprise et un désamianteur en co-traitance
- Une méthode de démolition arrêtée : écrêtage puis abattage
- Un plan de retrait
- Un précurage avant désamiantage
- Le désamiantage
- Le curage
- L'écrêtage
- L'abattage
- Remise en état de la plateforme
- Réouverture au public



Tour Athos
Place de la Fontaine
Quartier du Garros



Un déroulé du projet sans surprise : jusqu'au lancement du désamiantage

Découverte sous l'isolation thermique par l'extérieur de faïence avec de la colle amiantée sur une surface de 250 m² environ. Le chantier s'arrête pendant plusieurs mois. Le plan de retrait est à revoir.

La copie doit être revisitée : planning, coût, avenant et méthode.



Après validation, l'Isolation Thermique par l'Extérieur est retirée et l'ensemble du bâtiment toute hauteur est confiné avec du thermo-bâchage afin de mettre la totalité de la tour, y compris l'échafaudage en basse pression.



Après retrait de la totalité des matériaux amiantés et le démontage de l'échafaudage, la déconstruction peut commencer.



La déconstruction finalement par abattage total sans écrêtage, plus rapide mais plus délicate au regard des avoisinants

A partir d'un diagnostic incomplet, les incidences ont été les suivantes :

- Un arrêt de chantier de 4 mois
- Un avenant en plus value à la charge du Maître d'Ouvrage, l'Office : 411 000€ dont 250 000€ pour le retrait des matériaux amiantés non diagnostiqués
- Une modification au Plan de Retrait
- Un changement de la méthode de déconstruction au profit d'un abattage complet sans écrêtage pour compenser le retard et respecter le calendrier imposé dans la Convention ANRU

Enseignements

Même si tout prévu, les aléas demeurent .

donc tout mettre en œuvre, s'entourer, faire confiance mais vérifier puis vérifier la vérification.

La santé n'a pas de prix.