

----- Message transféré -----

Sujet : [INTERNET] Observations enquête PPRS de Lourdes
Date : Fri, 28 Sep 2018 18:05:20 +0200 (CEST)
De : > MARC CHANLIAU (par Internet) <marc.chanliou@secours-catholique.org>
Répondre à : MARC CHANLIAU <marc.chanliou@secours-catholique.org>
Pour : ddt-enquete-publique@hautes-pyrenees.gouv.fr

Madame la Présidente,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint un courrier travaillé avec notre direction.

Merci de votre prise en compte et à votre disposition pour en parler.

**

Bien cordialement

Marc CHANLIAU

Responsable du Pôle

Administration, Finances & Services Généraux

Cité Saint-Pierre de Lourdes

33 Avenue Mgr Rodhain 65100 LOURDES

05 62 42 71 11

Cité Saint Pierre

www.citesaintpierre.net <<http://www.citesaintpierre.net/>>

Secours Catholique - Caritas France

<<http://www.lafinanceauxcitoyens.org>>



**ENSEMBLE,
CONSTRUIRE
UN MONDE JUSTE
ET FRATERNEL**

Cité Saint-Pierre
Pôle Administration-Finances-
Services Généraux

Courrier transmis par voie électronique sans
signature

**MME LA PRESIDENTE DE LA
COMMISSION PPRS DE LOURDES
PREFECTURE DES HAUTES-PYRENEES
PREFECTURE DE TARBES
65000 TARBES**

REF : 20190928

Lourdes, le 28 septembre 2018

Madame la Présidente,

Nous vous remercions d'avoir reçu les représentants de notre structure, MM. Carrère et Chanliau, le 26 septembre 2018 et de leur avoir présenté le projet de PPRS.

Nous avons pu approfondir le contenu du projet, son esprit, sa lettre et entendre les voix des commissaires-enquêteurs tenant permanence. Nous tenons à souligner la qualité des échanges, leur excellente connaissance du dossier et leur patience et la perspicacité des réponses à nos questions.

Nous vous présentons ci-dessous nos observations issues de cet échange et celles partagées après cette rencontre en interne et avec plusieurs professionnels de Lourdes.

Notre parc immobilier est important (>20 000 m² de plancher bâti) et la petite vingtaine d'immeubles qui le compose est essentiellement de catégorie 3, parfois 2 ou 1, selon le projet de PPRS.

Nous avons par le passé été mis à contribution lors de l'élaboration d'un pré-diagnostic de certains de nos immeubles par GEOTER (2011).

D'une manière générale, nous avons reçu ce plan comme un coup de poing et pensons que ses mesures, non seulement seront inapplicables pour la plupart, mais encore créeront la défiance du public au lieu de créer l'adhésion.

Notre responsabilité de propriétaire de biens immobiliers et de maître d'ouvrage en cas de travaux nous impose un regard attentif aux risques technologiques, environnementaux, incendie, ..., ce que nous faisons tous les jours avec le plus grand soin, avec l'attention particulière et bienveillante aux personnes qui nous caractérise et – en tant qu'association caritative – avec l'attention sérieuse et professionnelle des fonds qui nous sont confiés pour le faire.

Pour nous opposer fermement à la rédaction du PPRS tel qu'il est rédigé aujourd'hui, nous tentons d'aligner nos remarques ci-dessous, sans ambition d'un ordre d'importance particulier.

1.

Nous avons été surpris d'apprendre que des deux « villes-pilotes » choisies par le Ministère, seule Lourdes allait avoir, par ce projet de PPRS, des obligations de travaux pour les *immeubles existants*, alors qu'à Nice leur PPRS ne concernerait que les *constructions neuves*. Les explications données par le Ministère et délivrées par les Commissaires-enquêteurs nous semblent faire bien peu de cas de la réalité de l'âge et de



ENSEMBLE, CONSTRUIRE UN MONDE JUSTE ET FRATERNEL

l'entretien de chacun des immeubles des catégories lourdaises et spécialement des nôtres. Nous nous trouvons de fait mis au même rang que bon nombre d'immeubles peu ou pas entretenus pendant des années, alors que nous n'avons cessé depuis 60 ans d'avoir une gestion « en bon père de famille » de notre parc immobilier, investissant particulièrement depuis 7 ans plus de 2 millions d'euros par an pour son entretien, sa mise en conformité et plus généralement sa mise au goût du jour.

Nous demandons donc que ce plan soit mis en place exclusivement pour l'existant, par équité avec l'autre ville-pilote. La pédagogie de mise en place serait bien mieux comprise par le public et les maîtres d'ouvrage privés ou publics.

En tout état de cause, au moins que soient pris en compte l'état général du bâtiment, son année de construction réelle, les dates de ses dernières rénovations de fond, ...

2.

Nous avons compris que les éléments structurels feraient partie des sujets d'intervention du PPRS. Or, la conception des structures de nos immeubles ne permet pas d'intervenir sur les éléments structurels pour des raisons de fonctionnalités complexes et compliquées. Sauf quelques cas particuliers, il n'est pas imaginable d'intervenir dans des lieux étudiés et conçus au détail près, sans envisager leur démolition. Et, de manière presque générale, les surcharges de poids ne pourraient être supportées par les structures et les fondations existantes.

Si on en croit les spécialistes, lors des séismes fréquents de magnitude 3 à 5, les risques sont identifiés et portent sur des éléments non structuraux. Dans le cas de séismes plus importants, aucune des mesures structurelles recommandées ne sauraient éviter des conséquences graves.

Nous demandons donc la pure suppression des obligations liées aux éléments structurels et d'en rester sur des éléments non structuraux des constructions.

3.

Concernant l'éventuelle obligation de réaliser des travaux pour un montant de 10 % de la valeur vénale des immeubles, le contexte économique de notre activité et celui de l'environnement lourdaise ne permet pas d'envisager de tels investissements : les capacités d'autofinancement dégagées sont trop faibles, notre établissement (comme la plupart des établissements lourdaise) restant très endetté suite aux derniers travaux liés aux différentes évolutions réglementaires du Règlement de Sécurité Incendie et de l'accessibilité pour les personnes handicapées (travaux en cours par un Ad'Ap chez nous jusqu'en 2020). Bien que notre activité d'hébergement se maintienne à un niveau élevé, du fait d'une augmentation de notre notoriété, mais malheureusement aussi de l'augmentation de la pauvreté en France, nos ressources, qui proviennent quasi-exclusivement de dons, sont en nette régression ces dernières années et nous ne bénéficions d'aucunes aides publiques.

Nous avons également noté que les diagnostics préalables et la nouvelle obligation de contrôle technique pour une mission relative à la sécurité des personnes dans les constructions en cas de séisme, vont venir alourdir la longue liste des diagnostics, vérifications réglementaires périodiques et des contrôles techniques de la construction (valables également en rénovation) qui alourdissent considérablement nos budgets de fonctionnement.

Nous ne voudrions pas rejoindre la longue liste des établissements lourdaise ayant dû fermer ou étant dans une situation économique dangereuse ou très dangereuse.

Nous souhaitons aussi souligner l'ambiguïté de rédaction du règlement qui indique dans chacune des catégories (pages 22 & 24) : « ... des mesures d'amélioration de la tenue sous action sismiques devront être réalisées dans les 5 ans dans la limite de 10% de la valeur vénale ou estimée du bien. ». Dans la limite de 10% peut tout aussi bien dire entre 0 et 10% ou au contraire 10% fermes, ainsi que nous avons pu le vérifier en confrontant notre analyse avec d'autres.

C'est en conséquence que **nous demandons que la référence aux 10 % de la valeur vénale pour les éléments non structurels » soit entièrement revue à la baisse et adapté, assortie de financements et d'aides à toutes les structures concernées** (entreprises, associations, particuliers) prenant ainsi en compte la situation économique générale des associations loi 1901 faisant appel pour l'essentiel à la générosité du public, celle particulière du contexte socio-économique de la ville de Lourdes, et l'étonnant



**ENSEMBLE,
CONSTRUIRE
UN MONDE JUSTE
ET FRATERNEL**

particularisme de la sélection de Lourdes comme « ville-pilote », alors qu'elle souffre déjà de bien des maux. Concernant les accompagnements prévus par la loi BARNIER, leurs montants sont largement insuffisants et la discrimination entre les établissements de + ou – 20 salariés est inacceptable dans le contexte particulier de ce PPRS. **Nous demandons l'élargissement du dispositif de la loi pour des aides aux financements.**

4.

Le délai de 5 ans pour se mettre en conformité est tout à fait irréaliste. D'autres exemples récents nous montrent qu'il est illusoire d'engager des plans sur des durées aussi courtes, car il est impossible de réunir un financement satisfaisant aussi rapidement et monter un projet de travaux selon les méthodes d'organisation d'un chantier du bâtiment avec ses phases courantes (du concours d'architecte jusqu'à la réception des ouvrages).

Les projets vont être réalisés mais bâclés dans le meilleur des cas, décalés et donc non-conformes (avec les risques encourus de pénalités et sanctions) dans les autres cas. Personne n'y gagnera et Lourdes continuera de s'enfoncer dans le déclin économique avec des zones de friches sans repreneurs.

Nous demandons que, quelles que soient les autres dispositions d'atténuation prises, le délai de mise en conformité soit au minimum de 15 ans après l'adoption du PPRS, avec un délai pouvant atteindre 20 ans pour des propriétaires qui, comme nous, possèdent un parc important (définir des seuils).

5.

Nous pointons aussi l'incohérence du maillage cartographique qui positionne 90% de nos bâtiments dans une zone « peu liquéfiable », mais qui nous oblige toutefois à réaliser des travaux comme si nous étions dans la zone d'à côté.

Nous demandons purement et simplement que les bâtiments existants placés dans la zone beige d'enjeux « zones peu liquéfiables » soient affranchis de toute contrainte. Nous ne comprendrions pas qu'elles ne soient pas diminuées au moins de moitié (5%, si le chiffre de 10% était maintenu pour la zone bleue).

6.

Nous pointons de plus l'incohérence du projet de règlement sur la non prise en compte de la situation de proximité d'autres immeubles concernés par des risques. Chacun de nos immeubles est isolé des autres, dans une zone rurale totalement affranchie d'immeubles de voisinage, mais toutefois nous sommes traités comme si chacun d'eux était mitoyen en plein centre-ville d'autres immeubles potentiellement dangereux. Cela est absurde sur le fond et la forme, puisqu'en cas de séisme, la vulnérabilité du public est évidemment largement moindre en zone rurale où chacun peut se mettre à l'abri de chutes de portions de structures d'immeubles bien plus facilement qu'au beau milieu d'une rue.

Nous demandons, avec l'examen de la demande précédente, une prise en compte différenciée du risque en fonction du voisinage de l'immeuble.

Si l'État maintenait son exigence d'imposer les obligations d'adaptation au niveau actuellement prévu, instantanément il en résulterait une dévaluation majeure de toutes les valeurs mobilières et immobilières de la Ville. Donc, de facto il n'y aurait plus de marché dans le contexte lourdaise actuel déjà très dégradé et quasi inexistant. Et les conséquences de la mise en place de ce PPRS seraient imprévisibles et fatales pour la grande majorité des établissements (qui sont de toute façon dans l'incapacité de réaliser ces obligations) :

- « Assurances ne couvrant plus les risques sismiques », (donc établissements non conformes et donc non vendables)
- « Non accès aux aides liées aux catastrophes naturelles » (car non-assurés pour cause de non-conformité).
- « Inaccessibilité », (et donc à terme Fermeture de leurs établissements avec multiplication des nombreuses friches déjà existantes sur lesquelles la ville et les administrations n'interviennent déjà pas...).
- Image de Lourdes dégradée, baisse de la capacité d'accueil, de la fréquentation, et donc baisse des ressources et de l'emploi.



**ENSEMBLE,
CONSTRUIRE
UN MONDE JUSTE
ET FRATERNEL**

De ce tremblement de terre là, de magnitude importante, rien n'empêcherait Lourdes de sombrer dans le marasme. Ce plan empêcherait le dessein voulu dans ce lieu par la Vierge Marie en demandant à la petite Bernadette que les gens viennent ici en foule, ce qu'ils font depuis 160 ans. Il faudrait un nouveau miracle pour qu'elle s'en relève.

En conséquence, nous vous demandons de bien vouloir prendre en considération les éléments énumérés ci-dessus. Tout en réaffirmant notre incapacité d'intervenir sur les éléments structurels, nous sollicitons l'ajournement ou au moins le report de la mise en œuvre de ce PPRS qui porterait sur les seuls éléments non structurels et sur des bases plus réalistes.

A cette fin, nous nous tenons à votre disposition et souhaitons être impliqués le plus en amont possible dans tout mise en place d'une instance de consultation des propriétaires d'immeubles lourdais, particulièrement *des locaux à sommeil ERP de type O et R (= les hôtels et centres d'accueil avec chambres)*, placés dans la catégorie 3 du PPRS, généralement concernés par des préoccupations très proches dépassant et de loin les simples enjeux économiques des structures habituelles de défense des intérêts corporatifs (syndicats professionnels, instances spirituelles ou pastorales ou autres).

Dans l'attente de votre réponse, nous vous prions de croire, Madame la Présidente, en l'assurance de notre sincère considération.

Marc Chanliau
**Responsable Administration-
Finances-Services Généraux**

Gonzague Amyot d'Inville
Directeur