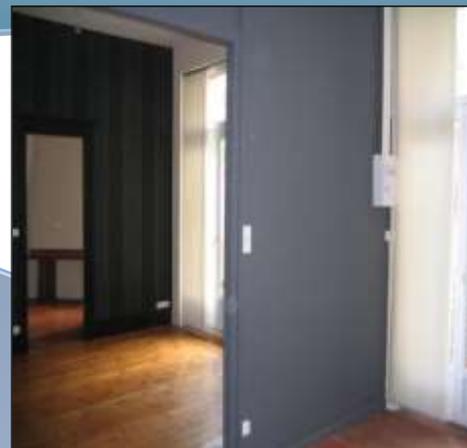


PRESENTATION DU BUREAU D'ETUDES

EXPERTISES & PATRIMOINE



Siège social

23, rue du général de Gaulle
09120 VARILHES

www.expertises-patrimoine.com

Haute Garonne

163, rue du Colombier
31676 LABEGE

Tél. : 05 81 30 00 77

Fax : 05 31 615 631

accueil@expertises-patrimoine.com

EXPERTISES & PATRIMOINE vous propose...

De mettre à votre service ses connaissances des outils de la
réhabilitation et son savoir-faire en matière d'habitat ancien, de
renouvellement urbain et de revitalisation de centre-bourgs

Sommaire

Préambule.....	3
I / Le Conseil Habitat.....	4
II / L'assistance à Maitrise d'Ouvrage.....	5
II.1 / Des compétences reconnues :.....	6
II- 2 / Une pratique des outils de financement de l'habitat privé ou de l'Habitat Public :.....	7
II-3 / Des outils méthodologiques élaborés et mis en œuvre au cours de différentes interventions dans le cadre d'études et d'animations d'OPAH :.....	8
II-4 / Des compétences techniques des projets grâce à notre expérience dans le domaine de l'expertise technique immobilière :.....	8
II-5 / Une approche du développement durable et de la maîtrise d'énergie :.....	8
II-6 / Une approche sociale et une connaissance de la problématique de l'insalubrité :..	8
II-7 / Un réseau partenarial national et local :	9
Une réponse globale aux problématiques de l'habitat.....	10
III / L'animation des plateformes de Lutte contre l'habitat indigne	11
IV / Les contrôles techniques :.....	12
V / Les moyens techniques :.....	13
V-1 / Expertises & Patrimoine au plus près des collectivités :.....	13
V-2 / Des outils performants pour mieux vous accompagner :.....	13
VI / Notre équipe :.....	14

PREAMBULE

Créé en 2008, le **Bureau d'Etudes Expertises & Patrimoine** est spécialisé dans le conseil en habitat et l'amélioration de l'habitat au sens le plus large du terme.

Fort de plus de 17 années d'expérience dans l'animation de PST, d'OPAH, OPAH-RU, ORCB-DT valant OPAH-RU et de PIG sur les territoires de l'Ariège et la Haute Garonne, le parti pris a été de prolonger et compléter la mission d'Assistance auprès des Maîtres d'Ouvrages – AMO - par une approche plus technique au travers notamment des repérages de situations d'indécence ou d'insalubrité, d'analyses thermiques et de conseils en amélioration énergétique, ainsi que le repérage de situation présentant des risques sanitaires tels que l'Amiante, le Plomb, le risque incendie, le repérage d'infractions sanitaires et règlementaires au Code de la Construction et de l'Habitation et au Règlement Sanitaire Départemental.

Soucieux d'améliorer la qualité de vie des habitants, qu'il s'agisse de locataires, propriétaires bailleurs ou de propriétaires occupants, **Expertises & Patrimoine** propose son atout majeur qui consiste en la mise à la disposition de toutes personnes et autres institutions une offre globale d'assistance et d'accompagnement à la réalisation d'un projet d'amélioration de l'habitat :

- ↪ **Le Conseil Habitat** consiste à étudier tout projet potentiel et rechercher toute forme d'opportunité y afférent afin d'en analyser la faisabilité : Consulter le projet, vérifier son coût, rechercher des aides telles que subventions, crédits d'impôts, prêts bonifiés, ...
- ↪ Une fois le projet défini et arrêté, **l'Assistance à Maitrise d'Ouvrage** est destinée aux propriétaires bailleurs, qu'ils soient publics ou privés, ainsi qu'aux propriétaires occupants et/ou aux locataires, afin d'analyser la faisabilité. Il s'agit d'une assistance administrative.
- ↪ La gestion, le suivi et la coordination des politiques de **revitalisation de centres-bourgs et de renouvellement urbain**
- ↪ **L'Animation des Plateformes locales de Lutte contre l'Habitat Indigne** consiste, en des actions de repérage et de recensement de logements potentiellement indignes. Nous réceptionnons les signalements de logements privés potentiellement indignes, effectuer les visites sur site, rédiger les rapports et les transmettre à l'autorité compétente au vu des conclusions rédigées.
Expertises & Patrimoine est le référent dans le domaine en Ariège.
- ↪ **Expertises & Patrimoine** est certifié dans les domaines du conseil énergétique, contrôle du respect des normes de conformité et de sécurité, recherche des risques potentiels (amiante, plomb, électricité, gaz) élaboration des Dossiers de Diagnostics Techniques avant vente, avant location, avant travaux, ...

Les missions très spécifiques du Bureau d'Etudes **Expertises & Patrimoine** s'inscrivent parfaitement dans le cadre des missions sociales intégrées à une politique de l'habitat volontaire et engagée.

Dans le cadre Loi S.R.U (Solidarité et Renouveau Urbain) et de la Loi ALUR (Acces au Logement et un Urbanisme Rénové) et plus récemment de la Loi ELAN (portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique) qui véhiculent le principe de "reconstruction de la ville sur la ville", il est important d'utiliser le potentiel du parc privé ancien, afin de développer une offre locative adaptée et assurer par là-même la mixité sociale de la population résidente. Ces nouvelles dispositions joueront un rôle important dans la valorisation du parc immobilier privé et dans le cadre d'une logique de revitalisation de centre bourgs en secteur rural.

Le **Conseil Habitat** représente la phase préalable indispensable à la viabilité d'un projet de rénovation immobilière.

Dans le cadre d'une logique de promotion du logement social privé, le volet **Conseil Habitat** se destine à tout porteur de projet, qu'il soit privé (propriétaire bailleur, propriétaire occupant, locataire) ou public (collectivité locale, ...).

Il consiste à analyser le projet et à trouver toutes les opportunités qui peuvent se présenter au demandeur :

- Vérifier la faisabilité technique du projet, et sa conformité vis-à-vis des textes réglementaires, à l'aide de notre expertise dans le cadre de :
 - o L'adaptation des logements pour personnes à mobilité réduite, vieillissante ou en perte d'autonomie ;
 - o La Lutte contre la précarité énergétique ;
 - o La Lutte contre l'Habitat Indigne.
- Vérifier la cohérence financière des devis avec le projet du propriétaire ;
- Trouver les aides et subventions possibles sur le territoire concerné ;
- Recentrer toutes les dispositions légales en vigueur à la date du projet : Crédits d'impôts, prêts bonifiés, ... ;
- Trouver la solution fiscale optimale pour le propriétaire bailleur qui destine à la location le logement qu'il envisage de rénover ;
- Orienter, le cas échéant, les demandeurs vers les organismes en charge de la politique locale en faveur de l'habitat (collectivités locales, ADIL, bureaux d'études, ...) ;

II / L'Assistance à Maitrise d'Ouvrage

Dans le prolongement du volet Conseil Habitat, l'**Assistance à Maitrise d'Ouvrage** consiste à accompagner le porteur de projet dans chacune de ses démarches administratives, techniques et financières.

- ✉ Rassembler tous les documents nécessaires au montage de dossiers administratifs de demande de subvention auprès des organismes financeurs tels que l'Anah, la Région Occitanie, les collectivités locales, les caisses de retraite, les mutuelles, la DREAL, ...;
- ✉ S'assurer du bon déroulement des démarches administratives lors de la constitution d'une autorisation spécifique telles qu'une Déclaration Préalable de Travaux, le dépôt d'un Permis de Construire, ... ;
- ✉ Assistance à la constitution d'une demande de prêt bonifié tel que l'Eco Prêt à Taux Zéro, SACICAP, ACTION LOGEMENT, PARCOURS CONFIANCE, etc... ;
- ✉ Assistance à la définition des travaux ;
- ✉ Etude des offres de Prix ;
- ✉ Vérification du bon déroulement des travaux (hors maitrise d'œuvre) en adéquation avec l'ensemble des prescriptions.

Nous mettons en œuvre notre savoir-faire pour faciliter le maintien dans leur lieu de vie des ménages aux revenus les plus modestes.

L'accès des ménages en difficulté à une offre à bas loyer est une autre de nos priorités. Depuis l'amont (prospection) jusqu'à l'aval (aboutissement des travaux et mise en location), notre travail consiste à convaincre le propriétaire de mettre son bien à disposition pour un usage social.

Nous proposons aux propriétaires privés ou investisseurs un **ensemble de services** reposant sur des compétences à la fois **techniques et sociales**. Convaincre les propriétaires privés d'assurer un rôle de maître d'ouvrage à vocation sociale implique de mettre en place un **accompagnement pédagogique lourd**.

Expertises & Patrimoine assure les missions, très spécifiques, d'accompagnement et d'**assistance aux collectivités** dans les domaines de l'application du pouvoir de police du maire, les études en centres anciens telles que le Renouveau Urbain, conseil dans le domaine de l'aménagement du territoire et la politique de la Ville dans lors de l'élaboration de documents d'orientations tels que les PLU, PLUIH, PLH, ainsi que l'accompagnement à la création de logements sociaux communaux – PLUS, PALULOS, ... – , etc...

Le Conseil Habitat et l'Assistance à Maitrise d'Ouvrage sont deux domaines de compétence dont le bureau d'études **Expertises & Patrimoine** se prévaut de pratiquer et de maîtriser depuis de nombreuses années. Il s'agit des deux actions décisives à mener afin d'aider les collectivités et les propriétaires dans leur prise de décision.

Les agréments préfectoraux de l'ARIEGE et de la HAUTE GARONNE que nous avons obtenus nous permettent d'intervenir sur les territoires du secteur diffus de ces deux départements.

De l'étude préalable, à l'aide pour le choix dans l'établissement des devis, à une estimation préalable du coût des travaux et des subventions mobilisables, nous assumons un rôle d'aide à la décision.

A aucun moment le Chargé d'Etudes ne peut se substituer au Maître d'ouvrage dans ses décisions, ni au Maître d'œuvre dans la réalisation du projet. Le Maître d'Ouvrage conserve le choix de son Maître d'œuvre.

Le bureau d'étude EXPERTISES & PATRIMOINE possède l'ensemble des compétences requises pour répondre aux missions d'une AMO

II-1/ Des compétences reconnues :

Présent depuis plus de **16 ans sur le territoire de l'Ariège et 11 ans en Haute-Garonne**, notre chargé d'étude a développé les atouts suivants :

- **Connaissance des acteurs et des enjeux locaux,**
- **Animation d'OPAH, OPAH-RU, d'ORCB-DT valant OPAH-RU, FIG, FIG-PST, d'études en milieux ruraux et urbains, et de plateformes LHI**

II-1-1 / Les compétences de Cédric Bonnefont, antérieures à la création de son Bureau d'Etudes Expertises & Patrimoine.

Etudes : Communauté de Communes du Pays de Pamiers : Etude de la vacance sur le centre ancien de Pamiers [2001] dans le cadre de rapport de fin d'études -Maitrise aménagement du territoire-

OPAH Copropriété:

Bureau d'étude **PACT 31** : Copropriété Ancely – TOULOUSE (31) [2006-2008] ;

OPAH RU :

Bureau d'étude **PACT 31** : Communauté de Communes du Pays de FOIX [2006-2008];

FIG :

Chargé de Missions Communauté de Communes du Canton de Varilhes [2004- 2006] ;

Bureau d'étude **PACT 31** : Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse (31) – en charge du volet Insalubrité [2007- 2008]

FIG-PST :

Chargé de Missions Communauté de Communes du Pays de Pamiers [2003- 2006]

Animation d'opérations façades :

Chargé de Missions Communauté de Communes du Pays de Pamiers Pamiers [2003- 2006]

II-1-2 / Les compétences acquises par Expertises & Patrimoine depuis sa création en 2008.

OPAH :

Communauté de Communes de Vallées d'AX [2011 à 2016],

OPAH-RU :

Communauté d'Agglomération du Pays FOIX-VARILHES [2016 à ce jour]

OCR-DT valant OPAH-RU :

Communauté de Communes du Pays d'Olmes [2017 à ce jour]

PIG :

Communauté de Communes du Canton de Varilhes [2008 à 2017] ; Communauté de Communes du Pays de FOIX [2011 à 2016] ; Conseil Départemental de la HAUTE GARONNE [2015 à ce jour] ; Communauté d'Agglomération du Pays FOIX-VARILHES [2017 à ce jour]

PST : Conseil Départemental de l'ARIEGE [2016 à 2017]

Animation des permanences et d'accompagnement technique de l'E.P.C.I. : Maison de l'Habitat du S.I.V.U. Lèze Ariège [2017 à ce jour]

Etudes : Assistance Maitrise d'Ouvrage auprès de particuliers et de collectivités locales [2008 à ce jour]

Plateformes de Lutte contre l'Habitat Indigne :

Communauté de Communes du Pays de FOIX [2011-2016] ; Communauté de Communes du Canton de Varilhes [2011- 2016] ; Communauté de Communes de Vallées d'AX [2011 à 2016] ; Communauté d'Agglomération du Pays FOIX-VARILHES [2016 à ce jour].

Bilans Energétiques :

Depuis 2011, en charge des bilans énergétiques des porteurs de projets **PO éligibles à un FART** pour le compte de la **Communauté de Communes de TARASCON et du VICDESSOS** [2013 à ce jour]

Partenaire et Opérateur Agréé de la Plateforme de Rénovation Energétique « Objectif Réno » du **Pays du Sud Toulousain**

- **Animation de réseaux d'échanges, de communication**
- **Connaissance des porteurs de projets ou des investisseurs**

Cette connaissance des territoires nous autorise à mettre en œuvre rapidement les outils qui feront d'un projet un succès patrimonial.

II- 2 / Une pratique des outils de financement de l'habitat privé ou de l'Habitat Public :

- Anah,
- Collectivités,
- Action logement,
- Caisses de Retraite, mutuelles, ...
- Habitat public (PALULOS, PLAI, PLUS).

II-3 / Des outils méthodologiques élaborés et mis en œuvre au cours de différentes interventions dans le cadre d'études et d'animations d'OPAH et de PIG :

- Grille de diagnostic,
- Fiche synthétique de liaison,
- Documents d'informations, outils et supports de communication
- Animation de réunion d'information et de sensibilisation (en direction des partenaires institutionnels, artisans, professionnels du bâtiment, hommes de l'art, ...)

II-4 / Des compétences techniques des projets grâce à notre expérience dans le domaine de l'expertise technique immobilière :

Le Bureau d'Etudes **Expertises & Patrimoine** possède l'ensemble des certifications obligatoires afférentes aux pathologies du bâtiment.

Ces compétences techniques réglementaires représentent un atout dans le cadre des missions spécifiques découlant des Pôles LHI et le traitement de la précarité énergétique.

Cf Chapitre **IV-3 / Les contrôles techniques**

II-5 / Une approche du développement durable et de la maîtrise d'énergie

Expertises & Patrimoine est certifié et assuré pour la réalisation de Diagnostic de Performance Energétique et des Dossiers de Diagnostics Thermiques avant travaux.

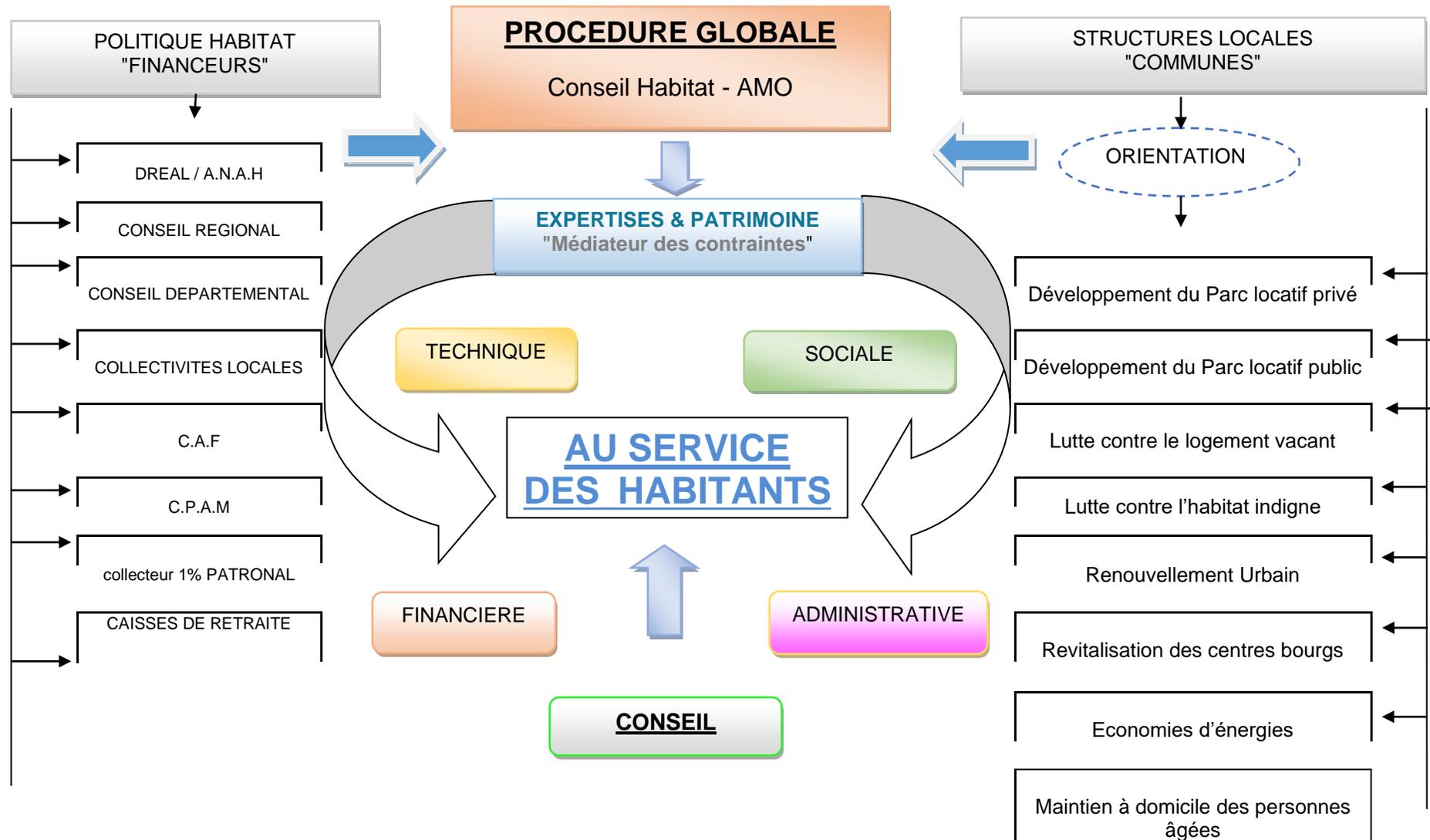
II-6 / Une approche sociale et une connaissance de la problématique de l'insalubrité

- Solide pratique de l'incitation des propriétaires bailleurs à **conventionner leur logement**
- **Animation des commissions d'attribution de Logements Conventionnés Très Sociaux**
- Participation active à la création et au lancement du **Pôle de Lutte contre l'Habitat Indigne en Haute-Garonne, et en ARIEGE,**
- **Travail quotidien en étroite relation avec l'ARS et l'ensemble des travailleurs sociaux locaux.**

II-7 / Un réseau partenarial national et local :

- **DREAL / ANAH**
- **Conseil Régional / Conseil Départemental**
- **Métropole, PETR, Communautés d'Agglomération, Communauté de Communes et Communes**
- **Caisses de Retraite**
- **Mutuelles**
- **Caisses d'Allocations Familiales**
- **Ademe / Fournisseurs énergies**
- **Bailleurs Publics / Sociétés d'Economie Mixte**
- **Action Logement (collecteur du 1%)**
- **Procivis Midi Pyrénées SACICAP**
- **Caisse épargne (parcours confiance)**
- **Fondation Abbé Pierre (FAP)**
- **Associations / Particuliers**
- **...**

UNE REPONSE GLOBALE AUX PROBLEMATIQUES DE L' HABITAT



III / L'ANIMATION DES PLATEFORMES DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

De 2006 à 2008, salarié au PACT de la HAUTE GARONNE, Cédric BONNEFONT était alors en charge du volet LHI sur l'ensemble de la métropole Toulousaine. Dans le cadre de ses missions, il a participé à la mise en œuvre du Pôle LHI de la Haute Garonne, a travaillé avec l'ARS, la CAF et l'ensemble des acteurs sociaux du territoire. Sa mission était d'effectuer le repérage et les visites des logements potentiellement indignes ou insalubres. A l'issue de ces visites, il transmettait un rapport à l'autorité compétente, qui, selon la nature des conclusions rédigées, engageait ou non une procédure à l'encontre du propriétaire.

En 2008, Cédric BONNEFONT a créé le Bureau d'Etudes **Expertises & Patrimoine**.

Le Pôle LHI de l'ARIEGE a été fondé en 2011. En accord entre les services de l'Etat, l'ARS, et les collectivités locales, une plateforme locale de repérage et de traitement des signalements de logements potentiellement indignes a été créée sur les territoires bénéficiant d'une convention PIG ou OPAH avec les services de l'Anah locales.

L'animation de cette plateforme locale a été confiée aux animateurs locaux de ces programmes. Ses missions dans le cadre du Pôle LHI 31 se sont transposées au Pôle LHI 09 en 2011, et se sont par là même étoffées des missions complémentaires d'animation et de suivi des plateformes locales – 3 au total sur les territoires de la Communauté de Communes du Canton de VARILHES, la Communauté de Communes du Pays de FOIX et la Communauté de Communes des Vallées d'AX - ainsi que celles consistant à assurer un accompagnement des communes.

Partant du constat que les communes les plus rurales et les plus modestes sont souvent les moins avisées quant aux procédures de police du Maire, l'ensemble des collaborateurs du Bureau d'Etudes s'est attaché à aider et accompagner les élus locaux dans le cadre de ces procédures très spécifiques.

Expertises & Patrimoine est aujourd'hui compétent afin d'assurer les missions de repérages et de constat, de conseil et d'accompagnement indispensable dans chacune des étapes réglementaires telles que :

- Normes d'habitabilité
- Normes de décence
- Infraction au RSD
- Identifier, accompagner et coordonner les situations d'insalubrité – rémédiable ou irrémédiable – ainsi que les situations de péril –ordinaire ou imminent –

IV / LES CONTROLES TECHNIQUES



A ce jour, le bureau d'étude est équipé, accrédité et assuré comme l'impose la réglementation pour réaliser :

- ↪ La réalisation de Diagnostics de Performance Energétique – **DPE initial et avec Mention** – avant vente, location, ... sur les locaux d'habitation, professionnels, tertiaires, ...
- ↪ Les Contrôles des Risques d'Exposition au Plomb – **CREP** – avant vente, avant travaux, avant location
- ↪ Le repérage **AMIANTE** avant vente, avant et / ou après travaux
- ↪ Le contrôle de la sécurité et la mise hors de danger des habitants vis-à-vis de l'installation intérieure d'**ELECTRICITE**
- ↪ Le contrôle de la sécurité et la mise hors de danger des habitants vis-à-vis de l'installation et des équipements **GAZ**
- ↪ Le contrôle du respect des normes d'**ACCESSIBILITE** pour les personnes à mobilité réduite
- ↪ Le contrôle des normes de **DECENCE** et d'**HABITABILITE**

Le **Bureau d'étude EXPERTISES & PATRIMOINE** est la seule entité agréée par la Préfecture des départements de la HAUTE GARONNE et l'ARIEGE dans ses missions d'ingénierie financière et sociale complétée par les certifications techniques complémentaires indispensables à l'analyse des pathologies du bâtiment et des risques potentiels pour les occupants des logements.

V / LES MOYENS TECHNIQUES

V-1 / Expertises & Patrimoine au plus près des collectivités :

2 départements, deux adresses pour mieux vous accompagner !

Siège social ARIEGE 23, avenue du général de Gaulle
09120 VARILHES

Antenne HAUTE GARONNE 163, rue du Colombier
31670 LABEGE

1 seule plateforme téléphonique pour mieux vous accompagner !



05 81 30 00 77



05 31 615 631

accueil@expertises-patrimoine.com

V-2 / Des outils performants pour mieux vous accompagner :

L'équipe technique d' *Expertises & Patrimoine* est équipée du matériel performant indispensable à la bonne réalisation des missions qui lui sont confiées.

Pour ce faire, elle propose de mettre à votre service :

- ↵ Six postes informatiques dont deux TABLET PC et un ordinateur fixe
- ↵ Deux logiciels et un serveur IMHOTEP III, et cinq logiciels IMM'PACT pour la réalisation des DPE et autres diagnostics techniques gaz, électricité, amiante, CREP, ...
- ↵ Cinq télémètres laser
- ↵ Une caméra Thermique de marque FLUKE, modèle TiS
- ↵ Un appareil à fluorescence X de type XLP 300 et de marque FONDIS afin de contrôler la présence ou non de plomb dans les revêtements
- ↵ Un appareil de contrôle de l'installation gaz et des appareils gaz de type Kigaz 100 et de marque KIMO
- ↵ Un kit d'appareils de contrôle de l'installation électrique de type KIT DIAGNOSTIC ELECTRIQUE XPC 16-600 Marque CATU
- ↵ 1 Thermomètre – Hygromètre
- ↵ 5 appareils photo
- ↵ 2 Imprimantes / Photocopieurs / Fax A3/A4 Couleur, 2 imprimantes A4 couleur
- ↵ 6 logiciels traitement de texte WORD, EXCEL, Powerpoint, ...
- ↵ 5 logiciels de retouche d'image
- ↵ 1 Fax indépendant
- ↵ Lignes téléphoniques fixe et mobiles pour chacun des Conseillers Habitat
- ↵ Liaison internet en WI FI et 3G

VI / NOTRE EQUIPE

Cédric BONNEFONT	Directeur Urbaniste Chef de projet Technicien	<p>14 ans d'expérience dans la conduite d'OPAH, OPAH-RU, PIG. Urbaniste diplômé en Aménagement du Territoire, et droit de l'Urbanisme (Institut des Etudes Juridiques de l'Urbanisme et de la Construction – Toulouse Sciences Sociales)</p> <p>Spécialisé dans le conseil financier et technique aux particuliers, les missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage délégué et dans le montage de dossiers de financements.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Animation de PIG/PST sur la Communauté de Communes du Pays de Pamiers (09) - Animation de PIG sur la Communauté de Communes du Canton de Varilhes (09) - Animation de deux OPAH-RU sur la Communauté de Communes du Pays de Foix (09) - Animation d'une OPAH dégradée sur la Copropriété Ancely (31) - Animation d'un PIG de Cohésion Sociale sur la Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse (31) – Responsable du volet « Insalubrité » <p>Certifié technicien en diagnostics techniques immobiliers DPE / Amiante / Gaz / Carrez / CREP / Electricité en 2007.</p>
Fatima DELRIEU	Assistante administrative	<ul style="list-style-type: none"> - Gestion des taches administratives - Gestion et Suivi dossiers - Gestion et Suivi clients - Gestion et Suivi comptabilité
Joffrey KLEPMAN	Chargé de Mission HABITAT	<p>Ingénieur maître en génie de l'environnement Technicien conseil en maitrise de l'énergie En charge depuis 2017 de l'ensemble des dossiers FART – Fonds d'Aide à la Rénovation Energétique – , PB et LHI sur la CC PAYS D'OLMES et en secteur Diffus 09</p>
Sacha BENALET	Conseiller HABITAT	<p>Géographe urbaniste En charge depuis 2019 de l'ensemble des dossiers FART – Fonds d'Aide à la Rénovation Energétique – sur la CAP FOIX VARILHES et en secteur Diffus 09</p>
Annie BOULDOIRE	Conseillère HABITAT	<p>Conseillère en Economie Sociale et Familiale spécialisée dans le Conseil en amélioration de l'habitat BTS ESF 1987 Formation complémentaire module Logement 1993 Animatrice de neuf OPAH entre 2002 et 2018 Conseillère Habitat sur le PIG du SICOVAL</p>
Lola BY	Conseillère HABITAT	<p>Thermicienne Conseillère Habitat sur le PIG Départemental de la Haute Garonne</p>