

Unité départementale des Alpes Maritimes
Tour Hermès,
64-66 route de Grenoble,
06200 Nice
ut-06.dreal-paca@developpement-durable.gouv.fr

Nice, le 24/10/2025

Rapport de l'inspection des installations classées

Visite d'inspection du 30/09/2025

Partie nominative

LES ELFES (BOUMANN IMMOBILIER)

1 Avenue St Jean
06400 CANNES

Affaire suivie par : Mary DUPRAT
Téléphone : 06 98 85 88 06
Courriel : mary.duprat@developpement-durable.gouv.fr
Références : 2025_590
Code AIOT : 0100028722

L'inspection des installations classées a réalisé une visite d'inspection le 30/09/2025 de l'établissement LES ELFES (BOUMANN IMMOBILIER) implanté 88 Boulevard Carnot 06400 CANNES. Le présent rapport rend compte de cette visite. Cette partie contient des informations nominatives qui ne seront pas publiées sur le site internet Géorisques (<https://www.georisques.gouv.fr/>). Toute demande écrite de consultation ou transmission fera l'objet d'un examen selon les règles en vigueur.

Participant(es) à l'inspection, représentant l'inspection des installations classées :

- Mary DUPRAT, Unité départementale des Alpes Maritimes et du Var, PRAC 06, inspectrice de l'environnement
- Frédéric ALAZARD, Unité départementale des Alpes Maritimes et du Var, PRAC 06, inspecteur de l'environnement

Participant(es) à l'inspection, hors inspection des installations classées :

- Laurent GIRAUD, BOUMANN IMMOBILIER, gérant du syndic de copropriété
- Jean-François AUMOUND, Génie climatique service, Directeur

Le courriel d'échange avec l'administration est laurentgiraud@boumann.immo

Rédacteur	Vérificateur	Approbateur
L'Inspectrice de l'Environnement  Signature numérique 	L'inspecteur de l'environnement  Signature numérique  Frédéric ALAZARD	Pour le Directeur, par délégation l'adjointe au Chef de l'Unité Départementale des Alpes-Maritimes  Signature numérique  Amandine CHEVILLON

Rapport de l'inspection des installations classées

Propositions à l'issue de la visite

A l'issue de la visite d'inspection du 30/09/2025 de l'établissement LES ELFES (BOUMANN IMMOBILIER) ex.FONCIA AD IMMOBILIER implanté 88 Boulevard Carnot 06400 Cannes, les constats établis et explicités dans la partie « Contexte et constats » du rapport amènent l'inspection des installations classées à formuler à Monsieur le Préfet les propositions suivantes.

Considérant les non-conformités relevées et les enjeux associés, conformément au I de l'article L. 171-8 du code de l'environnement, il est proposé de **mettre en demeure** l'exploitant de respecter les prescriptions édictées, pour les dispositions contrôlées et rappelées ci-après :

- **Prévention des accidents et pollutions** - Référence réglementaire : Arrêté Ministériel du 14/12/2013 article : Annexe I art.3.7 I .1. a) - délai : 3 mois à compter de la date de notification de l'arrêté de mise en demeure
- **Prévention des accidents et pollutions** - Référence réglementaire : Arrêté Ministériel du 14/12/2013 article : Annexe I art.3.7 I.3.e) - délai : 3 mois à compter de la date de notification de l'arrêté de mise en demeure
- **Prévention des accidents et pollutions** - Référence réglementaire : Arrêté Ministériel du 14/12/2013 article : Annexe I art.3.7. II.2. - délai : 3 mois à compter de la date de notification de l'arrêté de mise en demeure
- **Contrôle périodique** - Référence réglementaire : Arrêté Ministériel du 14/12/2013 article : 1.8 - délai : 3 mois à compter de la date de notification de l'arrêté de mise en demeure

Unité départementale des Alpes Maritimes
Tour Hermès,
64-66 route de Grenoble,
06200 Nice

Nice, le 24/10/2025

Rapport de l'Inspection des installations classées

Visite d'inspection du 30/09/2025

Contexte et constats

Publié sur  **GÉORISQUES**

LES ELFES (BOUMANN IMMOBILIER)

1 Avenue St Jean
06400 Cannes

Références : 2025_590
Code AIOT : 0100028722

1) Contexte

Le présent rapport rend compte de l'inspection réalisée le 30/09/2025 dans l'établissement LES ELFES (BOUMANN IMMOBILIER) implanté 88 Boulevard Carnot 06400 CANNES. L'inspection a été annoncée le 24/09/2025. Cette partie « Contexte et constats » est publiée sur le site internet Géorisques (<https://www.georisques.gouv.fr/>).

Cette Inspection s'inscrit dans le cadre d'une opération de contrôle menée en septembre 2025 sur l'ensemble de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur par l'Inspection des Installations Classées et concerne la gestion du risque légionelle associé à l'exploitation des tours aéroréfrigérantes. L'objet de cette inspection est de contrôler le respect de certaines prescriptions réglementaires applicables à ce type d'installations et de rappeler aux industriels les enjeux sanitaires liés à leur exploitation.

Les informations relatives à l'établissement sont les suivantes :

- LES ELFES (BOUMANN IMMOBILIER) ex.FONCIA AD IMMOBILIER
- 88 Boulevard Carnot 06400 Cannes

- Code AIOT : 0100028722
- Régime : Déclaration avec contrôle
- Statut Seveso : Non Seveso
- IED : Non

L'immeuble LES ELFES est une copropriété disposant d'une Tour Aéroréfrigérante (TAR) classée au titre de la rubrique 2921-1b, sous le régime de déclaration contrôlée. La copropriété est gérée par le Syndic BOUMANN IMMOBILIER. L'entretien de la TAR est sous traité par la société Génie Climatique Service.

Thèmes de l'inspection :

- Légionnelles / prévention légionnellose

2) Constats

2-1) Introduction

Le respect de la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement relève de la responsabilité de l'exploitant. Le contrôle des prescriptions réalisé ne se veut pas exhaustif, mais centré sur les principaux enjeux recensés et à ce titre, ne constitue pas un examen de conformité de l'administration à l'ensemble des dispositions qui sont applicables à l'exploitant. Les constats relevés par l'inspection des installations classées portent sur les installations dans leur état au moment du contrôle.

A chaque point de contrôle est associée une fiche de constat qui comprend notamment les informations suivantes :

- le nom donné au point de contrôle ;
- la référence réglementaire de la prescription contrôlée ;
- si le point de contrôle est la suite d'un contrôle antérieur, les suites retenues lors de la précédente visite ;
- la prescription contrôlée ;
- à l'issue du contrôle :
 - ◆ le constat établi par l'inspection des installations classées ;
 - ◆ les observations éventuelles ;
 - ◆ le type de suites proposées (voir ci-dessous) ;
 - ◆ le cas échéant la proposition de suites de l'inspection des installations classées à Monsieur le Préfet ; il peut par exemple s'agir d'une lettre de suite préfectorale, d'une mise en demeure, d'une sanction, d'une levée de suspension, ...

Il existe trois types de suites :

- « Faits sans suite administrative » ;
- « Faits avec suites administratives » : les non-conformités relevées conduisent à proposer à Monsieur le Préfet, des suites graduées et proportionnées avec :
 - ◆ soit la demande de justificatifs et/ou d'actions correctives à l'exploitant (afin de se conformer à la prescription) ;
 - ◆ soit conformément aux articles L. 171-7 et L. 171-8 du code de l'environnement des suites (mise en demeure) ou des sanctions administratives ;
- « Faits concluant à une prescription inadaptée ou obsolète » : dans ce cas, une analyse

approfondie sera menée a posteriori du contrôle puis éventuellement une modification de la rédaction de la prescription par voie d'arrêté préfectoral pourra être proposée.

2-2) Bilan synthétique des fiches de constats

Les fiches de constats disponibles en partie 2-4 fournissent les informations de façon exhaustive pour chaque point de contrôle. Leur synthèse est la suivante :

Les fiches de constats suivantes font l'objet d'une proposition de suites administratives :

N°	Point de contrôle	Référence réglementaire	Proposition de suites de l'Inspection des installations classées à l'issue de la <u>présente inspection</u> ⁽¹⁾	Proposition de délais
3	Prévention des accidents et pollutions	Arrêté Ministériel du 14/12/2013, article Annexe I art.3.7 I.1. a)	Mise en demeure, respect de prescription	3 mois
4	Prévention des accidents et pollutions	Arrêté Ministériel du 14/12/2013, article Annexe I art.3.7 I.3.e)	Mise en demeure, respect de prescription	3 mois
6	Prévention des accidents et pollutions	Arrêté Ministériel du 14/12/2013, article Annexe I art.3.7. II.2.	Mise en demeure, respect de prescription	3 mois
8	Contrôle périodique	Arrêté Ministériel du 14/12/2013, article 1.8	Mise en demeure, respect de prescription	3 mois

(1) s'applique à compter de la date de la notification de l'acte ou de la date de la lettre de suite préfectorale

Les fiches de constats suivantes ne font pas l'objet de propositions de suites administratives :

N°	Point de contrôle	Référence réglementaire	Autre information
1	Informations générales du site	Autre du 17/07/2025, article Néant	Sans objet
2	Implantation, aménagement	Arrêté Ministériel du 14/12/2013, article Annexe I art.2.1	Sans objet
5	Prévention des accidents et pollutions	Arrêté Ministériel du 14/12/2013, article Annexe I art.3.7. II.1.	Sans objet
7	Produits Chimiques	Arrêté Ministériel du 19/05/2004, article Art. 10	Sans objet

2-3) Ce qu'il faut retenir des fiches de constats

Lors de la visite d'inspection, l'exploitant n'a pas été en mesure de présenter à l'inspection des installations classées l'analyse méthodique des risques, le rapport de contrôle périodique, ni les éléments attestant de la mise en œuvre des mesures prévues par la réglementation en cas de dépassement du seuil de légionnelles. Par ailleurs, il a été constaté que les résultats d'analyse ne sont

pas déclarés dans l'application GIDAF.

2-4) Fiches de constats

N° 1 : Informations générales du site

Référence réglementaire : Autre du 17/07/2025, article Néant
Thème(s) : Situation administrative, Informations générales de l'installation
Prescription contrôlée :
Vérifier la situation administrative de l'installation qui relève de la rubrique 2921.
Constats :
En amont de la visite, l'inspection a pu mettre à jour le contact administratif sur GUN. Le jour de la visite l'inspection a pu constater la présence d'une tour aéroréfrigérante sur le toit de la copropriété. Cette dernière a une puissance de 802 kW. Lors de la visite l'exploitant a présenté la preuve de dépôt datée du 12/07/2023. L'installation est à ce jour toujours utilisée. Son utilisation n'est pas quotidienne (en marche environ 3 mois dans l'année). L'installation est conforme sur ce point.
Type de suites proposées : Sans suite

N° 2 : Implantation, aménagement

Référence réglementaire : Arrêté Ministériel du 14/12/2013, article Annexe I art.2.1
Thème(s) : Risques chroniques, Règles d'implantation
Prescription contrôlée :
a) Les rejets d'air potentiellement chargé d'aérosols ne sont effectués ni au droit d'une prise d'air ni au droit d'ouvrants. Les points de rejets sont aménagés de façon à éviter l'aspiration de l'air chargé de gouttelettes dans les conduits de ventilation d'immeubles avoisinants ou les cours intérieures ; b) L'installation est implantée à une distance minimale de 8 mètres de toute ouverture sur un local occupé.
Objet du contrôle : implantation des rejets d'air.
Constats :
La tour aéroréfrigérante est située en toiture. Cette dernière a une hauteur de plus de 2 mètres. Aucune ouverture sur un local occupé se trouve à proximité de l'installation. La toiture n'est pas accessible aux habitants de l'immeuble. L'installation est conforme.
Type de suites proposées : Sans suite

N° 3 : Prévention des accidents et pollutions

Référence réglementaire : Arrêté Ministériel du 14/12/2013, article Annexe I art.3.7 I .1. a)
Thème(s) : Risques chroniques, Analyses Méthodiques des Risques
Prescription contrôlée :
<p>Une analyse méthodique des risques de prolifération et de dispersion des légionnelles (AMR) est menée sur l'installation. Cette analyse consiste à identifier tous les facteurs de risques présents sur l'installation et les moyens de limiter ces risques. [...]</p> <p>L'AMR analyse de façon explicite les éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none">- la description de l'installation et son schéma de principe, ses conditions d'aménagement ;- les points critiques liés à la conception de l'installation ;- les modalités de gestion des installations de refroidissement, les différents modes de fonctionnement et configurations hydrauliques de l'installation : conduite en fonctionnement normal ou intermittent, arrêts complets ou partiels, redémarrages, interventions relatives à la maintenance ou l'entretien, changement dans le mode d'exploitation, incidents, etc. ;- les situations d'exploitation pouvant conduire à un risque de concentration élevée en légionnelles dans l'eau du circuit de refroidissement, [...] <p>Dans l'AMR sont analysés les éventuels bras morts de conception ou d'exploitation, et leur criticité évaluée notamment en fonction de leur volume, et du caractère programmé ou aléatoire du passage en circulation de l'eau qu'ils contiennent. Le risque de dégradation de la qualité d'eau dans le circuit d'eau d'appoint est également évalué.</p> <p>[...]</p> <p>Sur la base de l'AMR sont définis :</p> <ul style="list-style-type: none">- les actions correctives portant sur la conception ou l'exploitation de l'installation à mettre en œuvre pour minimiser le risque de prolifération et de dispersion des légionnelles, les moyens mis en œuvre et les échéances de réalisation associés ;- un plan d'entretien et un plan de surveillance adaptés à la gestion du risque pour l'installation ;- les procédures spécifiques d'arrêt et de redémarrage, telles que définies au point c ci-dessous. <p>En cas de changement de stratégie de traitement ou de modification significative de l'installation, ou encore dans les cas décrits au point II.1 et II.2 b, et a minima une fois tous les deux ans, l'analyse méthodique des risques est revue par l'exploitant, pour s'assurer que tous les facteurs de risque liés à l'installation sont bien pris en compte, suite aux évolutions de l'installation ou des techniques et des connaissances concernant les modalités de gestion du risque de dispersion et de prolifération des légionnelles.</p>
Constats :
<p>Le jour de la visite l'exploitant n'a pas présenté d'analyse méthodique des risques. L'exploitant dispose uniquement d'une description de l'installation et un schéma de principe.</p> <p>L'analyse n'est pas conforme.</p>
Demande à formuler à l'exploitant à la suite du constat :

Afin de compléter les documents existants, l'exploitant doit transmettre à l'inspection dans un délai de 3 mois l'analyse des risques avec notamment :

- l'analyse des points critiques liés à la conception de l'installation;
- les modalités de gestion des installations de refroidissement, les différents modes de fonctionnement et configurations hydrauliques de l'installation : conduite en fonctionnement normal ou intermittent, arrêts complets ou partiels, redémarrages, interventions relatives à la maintenance ou l'entretien, changement dans le mode d'exploitation, incidents, etc.;
- l'analyse des situations d'exploitation pouvant conduire à un risque de concentration élevée en légionnelles dans l'eau du circuit de refroidissement

Type de suites proposées : Avec suites

Proposition de suites : Mise en demeure, respect de prescription

Proposition de délais : 3 mois

N° 4 : Prévention des accidents et pollutions

Référence réglementaire : Arrêté Ministériel du 14/12/2013, article Annexe I art.3.7 I.3.e)

Thème(s) : Risques chroniques, Transmission des résultats à l'IIC

Prescription contrôlée :

Les résultats d'analyses de concentration en *Legionella pneumophila* sont transmis à l'inspection des installations classées dans un délai de trente jours à compter de la date des prélèvements.

Constats :

L'exploitant a présenté le jour de l'inspection les rapports d'analyses réalisés sur les derniers mois. L'exploitant indique ne pas réussir à déclarer les résultats sur GIDAF.

La prescription n'est pas respectée.

Demande à formuler à l'exploitant à la suite du constat :

L'exploitant doit se conformer à la prescription et renseigner les résultats sur la plateforme GIDAF : <https://gidaf.developpement-durable.gouv.fr>.

Type de suites proposées : Avec suites

Proposition de suites : Mise en demeure, respect de prescription

Proposition de délais : 3 mois

N° 5 : Prévention des accidents et pollutions

Référence réglementaire : Arrêté Ministériel du 14/12/2013, article Annexe I art.3.7 II.1.

Thème(s) : Risques chroniques, Actions à mener en cas de prolifération de légionnelles (105 UFC/L)

Prescription contrôlée :

a) Dès réception de ces résultats, l'exploitant en informe immédiatement l'inspection des installations classées par télécopie et par courriel avec la mention : "Urgent & important, tour aéroréfrigérante, dépassement du seuil de 100 000 unités formant colonies par litre d'eau".

[...] En application de la procédure correspondante, il arrête immédiatement la dispersion via la ou les tours dans des conditions compatibles avec la sécurité [...], et met en œuvre des actions curatives [...]. Il procède également à la recherche de la ou des causes de dérive et à la mise en place d'actions correctives correspondantes, avant toute remise en service de la dispersion. Les conclusions de cette recherche et la description de ces actions sont tenues à la disposition de l'inspection des installations classées.

[...] Si la cause de dérive n'est pas identifiée, l'exploitant procède à la révision complète de l'AMR, dans un délai de quinze jours ;

b) A l'issue de la mise en place de ces actions curatives et correctives, l'exploitant en vérifie l'efficacité, en réalisant un nouveau prélèvement pour analyse de la concentration en Legionella pneumophila selon la norme NF T90-431 (version 2020). Un délai d'au moins quarante-huit heures et d'au plus une semaine par rapport à la mise en œuvre de ces actions est respecté ;

c) Dès réception des résultats de ce nouveau prélèvement, ceux-ci sont communiqués à l'inspection des installations classées.

Des prélèvements et analyses en Legionella pneumophila selon la norme NF T90-431 (version 2020) sont ensuite effectués tous les quinze jours pendant trois mois ;

d) L'AMR, les plans d'entretien et de surveillance sont remis à jour, [...] ;

e) Un rapport global sur l'incident est transmis à l'inspection des installations classées dans les meilleurs délais et en tout état de cause ne dépassant pas deux mois à compter de la date de l'incident, [...].

Si le dépassement est intervenu dans une situation de cas groupés de légionelloses telle que décrite au point III du présent article, le délai de transmission du rapport est ramené à dix jours. Les plans d'entretien, de surveillance et l'analyse méthodique des risques actualisés sont joints au rapport d'incident ainsi que la fiche de la stratégie de traitement définie au point I. [...] [...]

Constats :

Le seuil de légionelle n'a pas dépassé les 10^5 UFC/L dans les deux dernières années, d'après les résultats présentés par l'exploitant.

Type de suites proposées : Sans suite

N° 6 : Prévention des accidents et pollutions

Référence réglementaire : Arrêté Ministériel du 14/12/2013, article Annexe I art.3.7. II.2.

Thème(s) : Risques chroniques, Actions à mener en cas de prolifération de légionnelles (103 UFC/L)

Prescription contrôlée :

a) Cas de dépassement ponctuel :

[...], l'exploitant met en œuvre des actions curatives permettant un abattement rapide de la concentration en Legionella pneumophila [...] l'exploitant réalise une nouvelle analyse de la concentration en Legionella pneumophila [...].

b) Cas de dépassements multiples consécutifs :

Au bout de deux analyses consécutives mettant en évidence une concentration en Legionella pneumophila supérieure ou égale à 1 000 UFC/L et inférieure à 100 000 UFC/L, l'exploitant procède à des actions curatives, [...] l'exploitant réalise une nouvelle analyse des légionnelles [...]

Au bout de trois analyses consécutives mettant en évidence une concentration en Legionella pneumophila supérieure ou égale à 1 000 UFC/L et inférieure à 100 000 UFC/L, l'exploitant en informe l'inspection des installations classées, [...], précisant la date des dérives et les concentrations en Legionella pneumophila correspondantes, les causes de dérives identifiées et les actions curatives et correctives précédemment mises en œuvre. Il procède à nouveau à des actions curatives [...] met en place des actions correctives et procède à la révision de l'AMR existante en prenant en compte le facteur de risque à l'origine de cette dérive.

La mise en place d'actions curatives et correctives et la vérification de leur efficacité sont renouvelées tant que la concentration mesurée en Legionella pneumophila est supérieure ou égale à 1 000 UFC/L.

Des prélèvements et analyses en Legionella pneumophila selon la norme NF T90-431 (version 2020) sont effectués tous les quinze jours jusqu'à obtenir trois mesures consécutives présentant une concentration en Legionella pneumophila inférieure à 1 000 UFC/L.

[...]

Constats :

Lors de la visite, l'exploitant a présenté les résultats des analyses de la tour aéroréfrigérante (TAR) pour les années 2024 et 2025. Les analyses réalisées le 2 juillet 2024 font apparaître un dépassement du seuil réglementaire en légionnelles.

À la suite de ce dépassement, l'exploitant indique avoir procédé à l'arrêt de la TAR, suivi d'une opération de désinfection, avant sa remise en service.

L'examen des documents transmis à l'inspection ne permet pas de confirmer la réalisation d'une analyse de contrôle entre 48 heures et une semaine après la mise en œuvre des actions correctives, comme le prévoit la procédure de gestion des dépassements du seuil de 10^3 UFC/L, définie par la fiche technique DGPR du 12 décembre 2015.

La prescription n'a pas été respectée, néanmoins, aucun dépassement a été signalé à la suite de celui évoqué.

Demande à formuler à l'exploitant à la suite du constat :

L'exploitant doit créer une procédure selon la norme NF T90-431 (version 2020) relative aux actions à mener si la concentration mesurée en Legionella pneumophila est supérieure ou égale à 1000 UFC/L et inférieure à 100 000 UFC/L. Cette procédure devra être transmise à l'inspection.

De plus, lors de la création de l'AMR, cet incident devra être pris en compte.

Type de suites proposées : Avec suites

Proposition de suites : Mise en demeure, respect de prescription

Proposition de délais : 3 mois

N° 7 : Produits Chimiques

Référence réglementaire : Arrêté Ministériel du 19/05/2004, article Art. 10
Thème(s) : Risques chroniques, Produits Chimiques
Prescription contrôlée :
<p>L'étiquette d'un produit biocide doit porter de manière lisible et indélébile les indications suivantes rédigées en français :</p> <ul style="list-style-type: none">a) L'identité de toute substance active biocide contenue dans le produit et sa concentration en unités métriques ; [...]d) Les utilisations autorisées du produit biocide ;e) Les instructions d'emploi et la dose à appliquer pour chaque usage autorisé, exprimée en unités métriques ; [...]h) Des instructions pour l'élimination en toute sécurité du produit biocide et de son emballage, comportant le cas échéant une interdiction de réutiliser l'emballage ; [...]l) Des indications concernant les mesures de précaution à prendre pendant l'utilisation, le stockage et le transport ; <p>[...]</p> <p>Les indications requises aux points a, b, d et, le cas échéant, g et m, doivent figurer sur l'étiquette du produit. Les indications requises aux points c, e, f, h, i, j, k, l et n peuvent figurer sur un autre endroit de l'emballage ou faire l'objet d'une notice explicative qui accompagne l'emballage et en fait partie intégrante.</p>
Constats :
<p>Lors de la visite l'inspection a constaté l'absence de stockage de produits chimiques. L'exploitant a indiqué que le sous-traitant en charge de la maintenance de l'installation récupère les produits chimiques utilisés une fois les opérations de maintenance terminées.</p> <p>La prescription est respectée.</p>
Type de suites proposées : Sans suite

N° 8 : Contrôle périodique

Référence réglementaire : Arrêté Ministériel du 14/12/2013, article 1.8
Thème(s) : Situation administrative, Contrôle périodique
Prescription contrôlée :
<p>[...] L'installation est soumise à des contrôles périodiques par des organismes agréés dans les conditions définies par les articles R. 512-55 à R. 512-66 du code de l'environnement. [...].</p>
Constats :
<p>Le jour de la visite, l'exploitant a indiqué à l'inspection ne pas disposer du compte rendu du contrôle périodique. L'inspection reste en attente de ce dernier.</p> <p>La prescription n'est pas respectée.</p>

Demande à formuler à l'exploitant à la suite du constat :

L'exploitant doit transmettre le contrôle périodique de l'installation.

Type de suites proposées : Avec suites

Proposition de suites : Mise en demeure, respect de prescription

Proposition de délais : 3 mois