

# TRANSPARENCE

## La lettre du réseau AGENDA DIAGNOSTICS

N° 56  
JANVIER  
2017

DANS CETTE ÉDITION ■ CALENDRIER RÉGLEMENTAIRE : LES NOUVEAUTÉS DE 2017 ■ PATHOLOGIES DU BÂTIMENT : AGENDA PUBLIE UN GUIDE ■ PLOMB : ASSISTANTES MATERNELLES ET CREP ■ EN BREF : ÉNERGIE, JURISPRUDENCE...

### CALENDRIER RÉGLEMENTAIRE

## Les nouveautés de 2017

Les échéances sont nombreuses, qu'il s'agisse d'amiante, de DPE ou des nouveaux diagnostics gaz et électricité à la location.

#### ○ 1<sup>ER</sup> JANVIER 2017

##### DPE collectif

Tous les bâtiments pourvus d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement doivent avoir fait réaliser un DPE. Pour les bâtiments à usage principal d'habitation de 50 lots ou plus, dont la demande de permis de construire a été déposée avant le 1<sup>er</sup> juin 2001, l'obligation porte sur un audit énergétique.

##### Diagnostic technique global (DTG)

Selon la loi Alur, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017, toute assemblée générale de copropriétaires doit se prononcer sur l'éventuelle réalisation du DTG (Diagnostic technique global). Par ailleurs, ce nouveau diagnostic se substitue à l'ancien diagnostic de mise en copropriété SRU pour tous les immeubles de plus de 10 ans. On attend néanmoins le décret d'application précisant la méthodologie et les compétences requises pour la réalisation de ce DTG.

#### ○ 1<sup>ER</sup> JUILLET 2017

##### Diagnostics locatifs gaz et électricité

On le rappelle, les textes publiés cet été ont prévu deux échéances. 1<sup>er</sup> juillet 2017 pour les nouveaux contrats de location de logements situés dans les immeubles collectifs dont le permis de construire a été déposé avant le 1<sup>er</sup> janvier 1975. 1<sup>er</sup> janvier 2018 pour tous les autres logements. Dans leur méthodologie, ces diagnostics à la location sont identiques à ceux existant déjà à la vente.

##### DPE à refaire

Dix ans de validité. Mécaniquement, les premiers DPE produits à la vente (à partir du 1<sup>er</sup> novembre 2006) et à la location (1<sup>er</sup> juillet 2007) arrivent à échéance et doivent être refaits. Dans tous les cas, il est recommandé de refaire le DPE dès que des travaux ont été effectués dans le bien.

##### Affichage du DPE public

Au 1<sup>er</sup> juillet 2017, tout bâtiment d'une surface supérieure à 250 m<sup>2</sup> occupé par les services d'une collectivité publique ou d'un établissement public, qui accueille un ERP (1<sup>ère</sup> à 4<sup>ème</sup> catégorie) doit avoir fait l'objet d'un DPE et doit l'afficher.

##### Certification amiante avec mention

Au 1<sup>er</sup> juillet 2017, la certification amiante avec mention devient indispensable pour effectuer certains repérages amiante : avant-démolition, examen visuel après travaux, DTA des ERP de la 1<sup>ère</sup> à 4<sup>e</sup> catégorie, IGH, bâtiments industriels et immeubles de travail hébergeant plus de 300 personnes.

##### Repérage avant-travaux

Les textes arrivent pour encadrer l'obligation d'un repérage amiante avant-travaux. Le décret est annoncé avant la fin d'année, et pas moins de six arrêtés (immeubles bâtis, immeubles non bâtis, équipements industriels, matériel ferroviaire, navires et avions) sont également attendus à partir de 2017. ■

## Dématérialisation, une évolution annoncée pour 2017

La Loi du 7 octobre 2016 pour une République numérique, plaide pour une « simplification des ventes immobilières ». Et parmi les professionnels concernés, figurent les « diagnostiqueurs et leurs clients dans l'exécution de leurs missions ». La loi renvoie à une ordonnance à paraître « dans un délai d'un an à compter de la promulgation » afin de « favoriser la dématérialisation par le développement de l'envoi de documents par voie électronique, de l'usage de la signature électronique et de la lettre recommandée ». Extranet professionnel, rapports PDF, correspondance avec le progiciel GenApi des notaires... AGENDA est d'ores et déjà préparé !

### ÉDITO

#### Le cœur et la raison

Le diagnostic fête ses 20 ans. Deux décennies au cours desquelles, les deux-trois diagnostics épars annexés à l'acte authentique ont évolué en un Dossier de diagnostic technique solidement encadré par la réglementation, à la vente comme à la location. Disons-le, la connaissance technique du bien n'a cessé de se renforcer pour satisfaire un acquéreur-locataire toujours plus éclairé. Bien sûr, l'affect, le fameux « coup de coeur », pèse encore pour beaucoup dans la décision d'achat : un bien immobilier ne sera jamais un bien de consommation. Mais on sent désormais que le critère technique gagne en poids pour satisfaire une soif de transparence toujours plus grande et que cette tendance n'est pas près de s'inverser.

*Votre diagnostiqueur immobilier*



#### VOTRE DIAGNOSTIQUEUR

Jean-Claude BRENEY  
Tél. : 05 94 35 16 23  
06 94 26 07 93



**PATHOLOGIES DU BÂTIMENT**

# AGENDA publie un guide : à chaque anomalie, son remède

AGENDA offre un guide à ses clients pour les accompagner au-delà du diagnostic.

Ce n'est pas parce que le logement comporte de l'amiante qu'il présente un risque immédiat pour la santé. Ou parce que le diagnostic électricité révèle des anomalies, que toute l'installation est bonne à refaire. AGENDA Diagnostics vient ainsi d'éditer un guide des pathologies relevées dans le bâtiment. Quelles sont les anomalies fréquentes ? Sont-elles graves ? Et surtout, comment y remédier ? La mise en place d'un dispositif différentiel 30 mA permet par exemple



de compenser un grand nombre d'anomalies. De même, la seule isolation de combles d'une maison non isolée améliorera singulièrement la note DPE. Offert par AGENDA Diagnostics, ce guide qui s'inspire des remontées terrains et des questions fréquentes, est destiné à accompagner ses clients au-delà du diagnostic. Une façon de rappeler qu'un bien n'est jamais parfait, et que pour chaque anomalie relevée, il existe un remède. ■

## L'amiante dans un logement ne présente pas toujours un risque

Qui dit amiante, ne dit pas forcément danger immédiat pour la santé des occupants. Au risque de casser quelques idées reçues, l'association Qualitel, acteur national de la qualité du logement, a dévoilé cet automne les résultats de son enquête menée dans différents logements. Puisque l'essen-

tiel demeure de savoir si des fibres sont dégagées par des matériaux dégradés, des prélèvements d'air ont été effectués dans 55 logements vides ou occupés. Tous contenant de l'amiante, avec en moyenne deux matériaux présents et très souvent des dalles de sol vinyle pour neuf logements sur dix.

Résultats, sur cette cinquantaine de logements, la présence de fibres d'amiante dans l'air a été décelée dans seulement quatre, vides, et donc moins aérés. Les concentrations observées demeurent cependant modestes, en dessous du seuil imposé par le Code de la santé publique (5 fibres/litre). ■

**PLOMB**

# Les assistantes maternelles doivent aussi fournir un Crep

Une instruction ministérielle rappelle cette obligation dans les logements d'avant 1949.



Le Crep n'est pas à réaliser seulement en cas de vente ou de location. Les assistantes maternelles qui accueillent des enfants chez elles sont censées produire un Crep lorsque leur logement est antérieur à 1949. C'est ce que rappelle une instruction du ministère des Affaires sociales et de la Santé datée du 21 septembre 2016 (\*). Cette circulaire recommande aux services de la PMI (Protection maternelle et infantile) de réclamer le Crep aux assistantes maternelles, dont la demande d'agrément précise si le logement d'accueil est antérieur ou non à 1949. Le mi-

nistère souhaite ainsi s'assurer que « le risque d'exposition au plomb est bien pris en compte dans le cadre de ces demandes ». Par ailleurs, le ministère de la Santé n'écarte pas l'éventualité d'un Crep élargi à d'autres bâtiments que les habitations ; en particulier les crèches et les écoles. Suite à différentes campagnes de mesures menées dans ces locaux, « un rapport global sera diffusé en 2017 et permettra de juger de la nécessité de faire évoluer la réglementation », selon l'instruction ministérielle. ■  
\*Instruction n° DGS/EA1/EA2/EA3/EA4/2016/283 du 21 septembre 2016 relative au dispositif de lutte contre le saturnisme infantile et de réduction des expositions au plomb.

**EN BREF**

**LE CHIFFRE : 180 KWH/M<sup>2</sup>/AN**

Il s'agit de la consommation énergétique moyenne du parc de logements français selon les derniers chiffres communiqués par l'Ademe ; un tout petit mieux que l'année précédente. Petit bémol cependant, si les consommations de chauffage ont diminué de 33% par rapport à 1990 grâce aux progrès effectués en matière d'équipements et d'isolation, en revanche les consommations des appareils électriques (hors chauffage et ECS) ont augmenté de plus de 40%.

**CO : PRÈS DE 1 000 PERSONNES EXPOSÉES DEPUIS SEPTEMBRE**

En période de chauffe, l'InVS exerce une surveillance continue des intoxications au monoxyde de carbone (CO) survenues en France. Début décembre, 997 personnes avaient ainsi été exposées à ce gaz incolore et inodore, dont 114 dirigées vers un service de médecine hyperbare. Trois décès ont par ailleurs été recensés. Le diagnostic gaz, l'entretien et la vérification périodiques, constituent autant de moyens de prévenir de telles intoxications.

**JURISPRUDENCE : LE DONNEUR D'ORDRE A DES OBLIGATIONS**

Un constat vente n'est pas un repérage avant-travaux. L'un interdit les sondages destructifs, l'autre non. Dans cette affaire, le rapport réalisé lors de la vente indiquait la présence d'amiante. Le diagnostiqueur recommandait toutefois de mener un sondage plus exhaustif en cas de travaux ; une recommandation dont le donneur d'ordre n'a malheureusement pas tenu compte. Domage, le repérage avant-travaux aurait sans doute décelé la présence d'amiante dans les cloisons. Ce qui était moins évident avec un simple constat vente, même si le donneur d'ordre prétend que des joints étaient visibles. La Cour de cassation a donc retenu la responsabilité du donneur d'ordre qui avait failli à ses obligations avant de lancer des travaux. Celui-ci devra supporter seul les coûts afférents au désamiantage et à l'arrêt de chantier. (Cass. Civ. 3, 13 juillet 2016, n° 14-25530).

**VOTRE CABINET AGENDA**

Jean-Claude BRENEY  
6, résidence Elvina  
97354 REMIRE-MONTJOLY  
Tél. : 05 94 35 16 23  
Fax : 05 94 35 30 20  
Port. : 06 94 26 07 93

