

L'ÉVOLUTION DE L'IAL

LA PLACE DU DIAGNOSTIC ERP FACE AUX DONNÉES GÉORISQUES

Le diagnostic d'Etat des Risques et Pollutions (ERP) est rendu obligatoire pour les communes qui entrent dans le cadre de l'Information Acquéreur et Locataire (IAL). L'IAL se traduit par l'obligation, pour les vendeurs ou bailleurs, de communiquer à l'acquéreur ou le locataire les informations concernant l'exposition du bien à des risques naturels, miniers ou technologiques ainsi qu'à une éventuelle pollution des sols.

Le représentant de l'Etat dans le département établit, par arrêté préfectoral ; la liste des communes soumises à l'obligation d'IAL. Le diagnostic ERP qui découle de l'obligation d'IAL est un incontournable du dossier de diagnostics techniques (*article 271-4 du code de la construction et de l'habitat*). Cette obligation a été créée par la *loi 2003-699 du 30 juillet 2003, en particulier par son article 77*. Sa mise en application a été fixée au 1er juin 2006. Aujourd'hui, son cadre légal n'est autre que *l'article L.125-5 du Code de l'Environnement*.

Le Ministère de l'Ecologie est lui-même intervenu et a mis en place des outils venant concourir à la réalisation de ce diagnostic ERP. Cela pose alors un questionnement, celui de la véritable valeur du diagnostic ERP quand le pouvoir exécutif met en œuvre différents moyens de faciliter la communication de présence de risques ou non.

Pour mieux comprendre, il convient d'établir un historique du diagnostic ERP, et de s'intéresser aux différents éléments ajoutés depuis sa création, afin de montrer que celui-ci a été renforcé à bien des égards.

I. Les éléments au sein du diagnostics ERP à retrouver avant le 1er janvier 2023

A - L'évolution du diagnostic ERP

Le formulaire ERP que l'on connaît aujourd'hui a bien évolué depuis sa création. Obligatoire depuis le 1er juin 2006, et d'abord dénommé ERNT (Etat des Risques Naturels et Technologiques), il ne présentait que les risques naturels, technologiques et le niveau de sismicité applicables au terrain, afin de prévenir sur les risques accrus sur certaines zones. Très vite, il est devenu ERNMT (Etat des Risques Naturels, Miniers et Technologiques) afin d'y ajouter l'obligation d'information quant à la potentielle présence d'un risque minier, notamment due à la présence de nombreuses cavités souterraines présentant alors un risque d'effondrement, ou d'affaissement. Puis devenu par la suite ERSIS (Etat des Servitudes Risques et Information sur les Sols), le diagnostic s'élargit une nouvelle fois, cette fois en incluant une notion nouvelle de pollution des sols. **Le diagnostic ERP se voit donc renforcé.**

Seulement 7 mois après la création de l'ESRIS, au cours de l'année 2018, un nouvel élargissement est effectué. L'ESRIS devient alors l'ERP que l'on connaît aujourd'hui, en y incluant alors le niveau de radon (niveau 3). En effet, le décret du 04 juin 2018 a rendu obligatoire l'information sur le potentiel radon d'une commune, dès le 01 juillet 2018.

B - Le diagnostic ERP dans sa forme actuelle

L'article L.125-5 du code de l'environnement recense ainsi actuellement cinq éléments qui nécessitent un diagnostic ERP, à savoir :

- Des plans de prévention des risques naturels (inondation, feu de forêt, mouvement de terrain, ...), miniers ou technologiques, approuvés et prescrits ;
- Des catastrophes naturelles déclarées sur la commune ;
- Des secteurs d'information sur les sols ;
- Du niveau de radon (niveau 3) ;
- Du niveau de sismicité (à partir du niveau 2 sur 5).

Aujourd'hui, **nous préparons la prochaine évolution de l'obligation d'IAL et de son formulaire ERP.** Nous y incluons par ailleurs divers éléments, à titre informatif. Il s'agit de *l'Etat des Nuisances Sonores et Aériennes (ENSA)* avec le *Plan d'Exposition au Bruit (PEB)* qui est un dossier de diagnostic technique en lui-même, obligatoire depuis le 1er juin 2020. Nous renseignons également l'implantation du bien par rapport aux sites *BASOL/BASIAS* et aux *Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)*. Ces derniers éléments proviennent de données fournies par le site de l'Etat Géorisques.



En moins de 20 ans, le formulaire ERP n'a eu de cesse de s'élargir à de nouveaux risques.

Cela montre à quel point ce diagnostic s'adapte aux évolutions climatiques, et des mesures prises pour la protection de l'environnement. Cette évolution s'est effectuée concomitamment avec la diversification des sources permettant le renseignement des différents risques.

II. Diagnostic ERP, GéoRisques, ERRIAL : quel document fiable à communiquer à son acquéreur ou locataire ?

A - Les nouveaux moyens mis en place par l'Etat dans un but de faciliter la prise d'information (Géorisques – ERRIAL)

Créé en 2014, le site GéoRisques découle du partenariat du Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire (Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires actuel) et du Bureau de recherches géologiques et minières (BRGM). Le but de leur initiative est de « répondre aux besoins d'accès, d'exploitation et de diffusion de l'information sur les risques naturels et technologiques ». Ce site met donc à disposition un nombre conséquent de données, en OpenData. Cela permet notamment la création d'un ERRIAL.

L'ERRIAL (État des Risques Réglementés pour l'Information des Acquéreurs et des Locataires) est un outil mis à disposition par l'Etat, utilisant donc les données GéoRisques. Cet outil permet le pré-remplissage automatique d'un certain nombre d'informations. Ainsi, est-il utilisé à des fins informatives par plusieurs branches du secteur immobilier. **Pourtant, l'ERRIAL n'a aucune valeur juridique, et n'a pas vocation à remplacer un diagnostic ERP.**

Le site GéoRisques, et l'ERRIAL sont mis à disposition au public dans un but informatif. **Aucune donnée provenant de ses sources n'est juridiquement opposable.** De plus, il est constaté **des défauts de fiabilité sur le site GéoRisques.**

En effet, **un manque de précision quant à l'exposition effective au risque.** Il est recommandé de toujours vérifier que le terrain est bel et bien exposé (ou non) lorsqu'un doute existe pour le risque retrait/gonflement argile (Loi ELAN, applicable depuis juin 2020). Il arrive en effet que l'information soit erronée. De même, **des défauts de mise à jour sont à constater,** il est d'ailleurs précisé sur le site lui-même que les données concernant les PPRN ont été mises à jour en septembre 2020 (<https://www.georisques.gouv.fr/donnees/bases-de-donnees/plans-de-prevention-des-risques-naturels>).

De plus, là où un **ERP permet, en cas d'erreur au sein du dossier, d'engager la responsabilité de celui ayant effectué le diagnostic,** il en va différemment pour un ERRIAL, pour qui l'exactitude des informations peut être remise en cause (précisions apportées directement sur le site <https://errial.georisques.gouv.fr/>).

B - L'indispensable diagnostic ERP actuellement en évolution

Ni l'ERRIAL ni l'utilisation des données GéoRisques n'ont d'effet. **Seul un véritable ERP est opposable juridiquement, et seules les informations communiquées au sein d'un ERP seront retenues lors d'une vente ou de la conclusion d'un contrat locatif.**

En tant qu'élément du dossier des diagnostics techniques, l'ERP doit être annexé à l'acte authentique de vente ou au bail. Néanmoins, il est un dossier présentant une spécificité, puisqu'au 1er janvier 2023, l'ERP doit intervenir bien avant la conclusion de l'acte. En effet, l'ERP doit être fourni dès la première visite. Il s'agit d'une nouveauté qu'il incombera au vendeur ou bailleur, prévue par la « *Loi climat et résilience* ».

Cette dernière, et les *précisions apportées par le décret n° 2022-1289 du 1er octobre 2022* ont mis en avant différents changements, et les professionnels de l'immobilier voient leurs obligations évoluées.

En premier lieu, toute publication d'annonce de vente ou location d'un bien devra faire mention que « *Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr* ».

Puis, comme indiqué plus haut, un diagnostic **ERP devra être fourni « dès la première visite »** par le vendeur ou le bailleur, celui-ci devant toujours être à jour, et ce, à chaque étape de la transaction.

Ensuite, **des fiches d'information tirées de Géorisques devront être fournies concernant les risques de radon niveau 3 et de sismicité (niveau 2 à 5).** Il en va de même pour **les SIS, une fiche d'information qui devra être annexée à la promesse de vente ou au contrat préliminaire en cas de vente en l'état futur d'achèvement, ainsi qu'à l'acte authentique de vente.** Puis un renforcement du risque minier dans sa forme est préconisé (*article 236 de la loi « Climat et résilience »*).

Enfin, un sixième risque vient compléter ceux exposés à l'*article L.125-5 du Code de l'Environnement*. Celui du recul du trait de côte. *Un décret du 29 avril 2022* est venu établir une première liste de 126 communes concernées par ce risque. Les zones exposées au recul du trait de côte seront établies au sein de cartes mises à disposition en annexe de la disposition d'urbanisme (Plan Local d'Urbanisme, Carte Communale, ...). Les communes concernées par un seul risque de recul du trait de côte devront donc répondre à une obligation d'IAL. Les communes concernées ont 3 ans depuis la publication de la liste pour élaborer ces cartes. De fait, au 1er janvier 2023, il est certain que lesdites cartes ne soient pas encore établies. Celles-ci devront par ailleurs distinguer si l'exposition au risque est à considérer d'ici 30 ans, ou sur une échelle plus large, à savoir 100 ans. **L'exposition au recul du trait de côte va entraîner un certain nombre d'interdictions** (défense de construire, obligation de démolition le cas échéant, etc).



Ainsi, le site GéoRisques et l'ERRIAL restent de bons moyens de s'informer sur un potentiel risque exposant un bien.

Avec la loi Climat et Résilience et son application pour l'évolution IAL au 1er janvier 2023, il semblerait qu'il leur soit donné plus d'importance. Pourtant ce ne sont pas ces données qui seront demandées à un vendeur ou à un bailleur lors de la conclusion de l'acte. Ces derniers devront se munir d'un véritable ERP, qui verra son formalisme renforcé au début de l'année prochaine.



Deux constats sont à retenir de cette évolution d'obligation d'IAL.

Le premier est la prise d'envergure du site GéoRisques et de l'ERRIAL, notamment par le biais des fiches d'information, et la prévention des futurs acheteurs/locataires au plus tôt. Le second, c'est la prise en compte de nouveaux risques, toujours en adéquation avec les problématiques environnementales, ici les dangers liés à l'érosion du littoral en France, et les enjeux qui en découlent.



POUR CONCLURE

Encore une fois, l'ERP se voit transformé, et appelle à **plus de rigueur de la part des professionnels**, notamment aux vus de l'évolution du formalisme, ainsi qu'à **l'amalgame qui peut être fait en véritable ERP et données GéoRisques**.

Nos équipes dévouées se tiennent prêtes à fournir des ERP toujours plus fiables, à toujours s'informer sur les différentes évolutions, à mettre à jour sa base de données de manière continue, tout en se mettant à disposition pour accompagner nos clients quant à l'application de nouvelles règles.

CONTACT

01 80 86 50 00

information@ere-pro.com

*Du lundi au vendredi de 8h à 19h
(des permanences sont assurées le
week-end et jours fériés)*