

EDITORIAL – Chaque début d'année apporte son lot de changements et le domaine du diagnostic immobilier n'échappe pas à cette règle. Avant toute chose, nous vous présentons nos meilleurs vœux de santé pour cette nouvelle année et la réussite de tous vos projets professionnels et personnels. Avec ce cinquième numéro, nous tenons également à vous remercier pour les retours très positifs reçus à la lecture de cette lettre d'information.

AMIANTE - Modification de la réglementation

Une modification de la réglementation amiante entre en vigueur le 1^{er} février 2012. Introduite par le décret n°2011-629 du 3 juin 2011, elle comporte peu de changements de fond et consiste principalement en un remaniement de forme, avec une vocation à mieux faire comprendre les objectifs réglementaires. Elle renforce les obligations et les mesures de contrôle à l'encontre des propriétaires d'immeuble comportant des flocages, calorifugeages, faux plafonds et exposant les occupants aux fibres d'amiante.

Les principales nouveautés sont :

- L'appel à la responsabilité de l'exploitant de l'immeuble à défaut de propriétaire identifié.
- Une liste de matériaux à rechercher légèrement modifiée, avec le rajout des toitures et bardages, notamment en fibre ciment.
- Un renforcement de la surveillance des propriétaires, avec plusieurs dispositions visant à intensifier leur implication dans la lutte contre l'exposition aux fibres d'amiante dans les immeubles bâtis :
 - Remise des rapports de repérage contre accusé de réception,
 - Transmission du rapport au Préfet en cas d'obligation de mesure d'empoussièrement ou de travaux,
 - Exigence d'informer et de rendre compte au Préfet des dispositions prises en cas d'obligation de travaux.
- Création d'un « dossier amiante – partie privée »,
- Une possibilité de régime dérogatoire quant aux méthodes d'évaluation du risque amiante dans les zones géologiquement amiantifères,
- Un objectif clarifié sur les recommandations en cas de présence de matériaux dégradés, qui devrait être complété par un arrêté à paraître.



Parties privatives d'immeubles collectifs d'habitation.

Le « dossier technique – partie privée » doit être tenu à disposition des occupants (locataires), informés par le propriétaire de son existence et des modalités de sa consultation. Il doit être communiqué à toute personne appelée à effectuer des travaux dans les locaux (l'attestation de communication sera conservée par le propriétaire).

L'entrée en application de toutes ces dispositions se fait sans délai au **1^{er} février 2012**. En cas de non respect, les propriétaires des parties privatives s'exposent, outre le risque de recours pénal en cas de mise en danger de la vie d'autrui, à une amende prévue pour les contraventions de la cinquième catégorie (jusqu'à 1500 €).

Le Dossier Technique Amiante des immeubles.

Les propriétaires d'immeubles, les gestionnaires de patrimoine ainsi que les syndicats devront mettre en conformité leurs Dossiers Techniques Amiante.

Des arrêtés précisant les modalités d'exécution restent à paraître et la mise à jour se fera dès que possible lors de ventes, de travaux, ou de vérifications périodiques de l'état de conservation des matériaux contenant de l'amiante, mais en tout état de cause **avant le 31 janvier 2021**.

AMIANTE - Modification de la réglementation (suite)

Tableau récapitulatif
des nouvelles
obligations

Type d'immeuble		Circonstance	Vie normale de l'immeuble	Vente	Démolition
Maison Individuelle. Immeuble ne comportant qu'un seul logement.			Aucune obligation.		
Immeubles collectifs d'habitation	Parties privatives. Obligation pour le propriétaire de la partie privative.		Repérage des matériaux de la liste A. Constitution du « Dossier amiante – partie privative ». Application au 1 ^{er} février 2012.	Repérage des matériaux des listes A et B.	Repérage des matériaux de la liste C.
	Parties communes. Obligation pour le propriétaire de la partie communes ou du syndic.		Repérage des matériaux des listes A et B. Constitution du Dossier Technique Amiante.	Application au 1 ^{er} février 2012	Application au 1 ^{er} février 2012.
Autres immeubles Obligation du propriétaire de l'immeuble.			Mise à jour à réaliser à la première occasion et au plus tard le 31 janvier 2021.		

CONSTAT DES RISQUES D'EXPOSITION AU PLOMB (CREP)

L'arrêté du 19 août 2011 modifie ses modalités de réalisation. Pour mémoire ce diagnostic est à intégrer dans le Dossier de Diagnostic Technique devant être annexé aux baux locatifs et aux actes de ventes.

Il entre en vigueur pour les CREP réalisés à compter du 1^{er} janvier 2012 et concerne notamment :

- ✓ L'obligation pour l'Opérateur de disposer d'une attestation du fabricant de l'appareil de mesure à fluorescence X précisant la durée de vie maximale des sources radioactives permettant de garantir l'obtention d'un résultat précis à $\pm 0,1 \text{ mg/cm}^2$ autour du seuil de 1 mg/cm^2 .
- ✓ L'intégration dans la méthode réglementaire de quelques précisions qui figuraient dans la norme NFX46-030, comme la façon d'intégrer dans le rapport les unités de diagnostic n'ayant pas fait l'objet de mesures.
- ✓ La transmission au Directeur de l'Agence Régionale de Santé des CREP présentant un risque de saturnisme infantile ou un risque pour la sécurité ou la santé des occupants.
- ✓ L'obligation de fournir la liste des mesures positives, c'est-à-dire dont la teneur en plomb est supérieure à 1 mg/cm^2 , en plus de celle des mesures effectuées figurant déjà en annexe du rapport.



Aménagement du Diagnostic de Performance Energétique
Les textes restent à paraître, l'application se fera probablement au cours du 1^{er} semestre 2012

Vous avez une question ? N'hésitez pas à contacter votre diagnostiqueur !