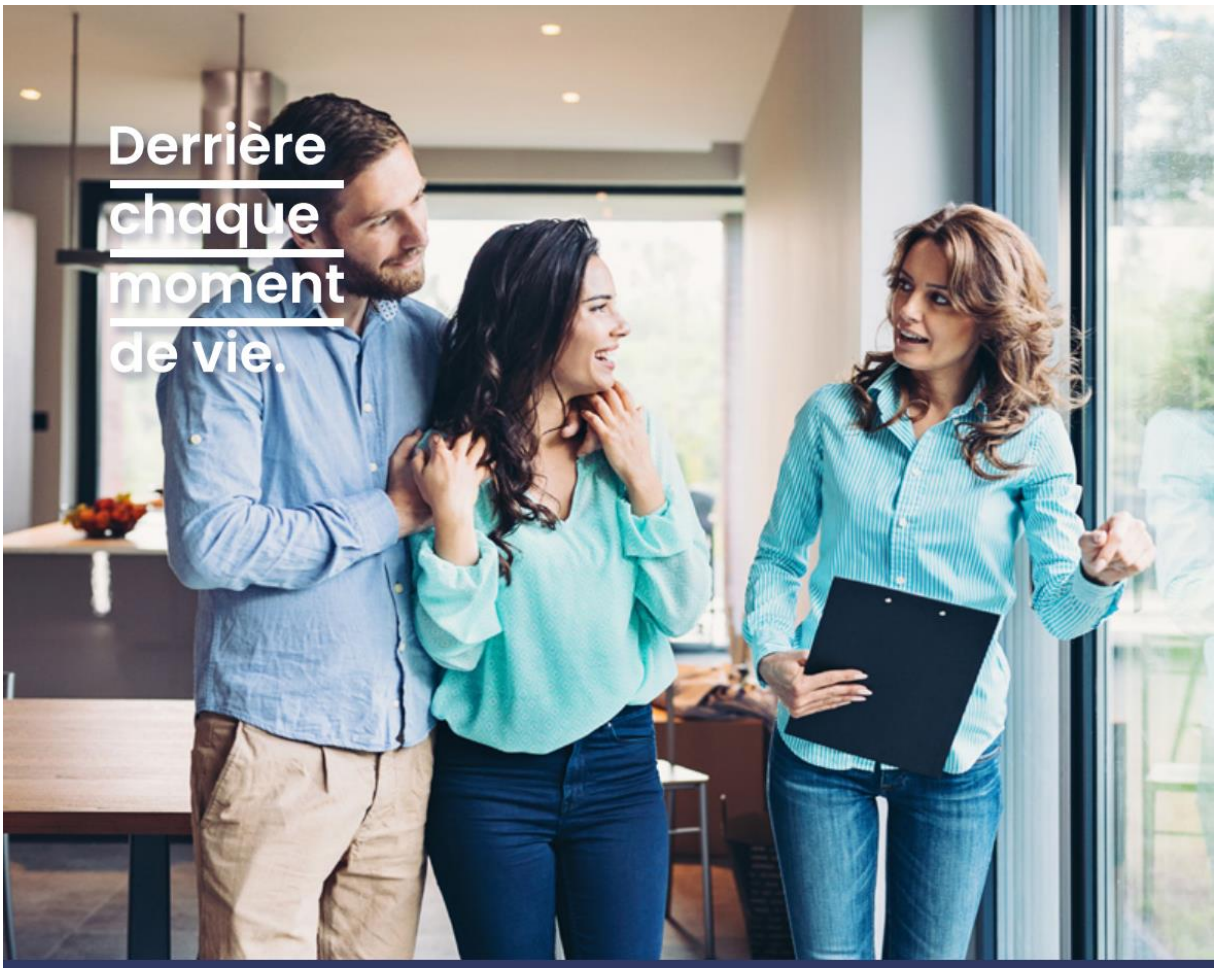
VINCENT PENON
DIAGNOSTICS IMMOBILIERS
WWW.DIAGNOSTIC-IMMOBILIER-CHARENTE-MARITIME.FR



Guide pratique

État des Risques et Pollutions

4 bonnes pratiques à la loupe | Edition 2024

Sommaire

Géorisques : un outil de sensibilisation 3

ERRIAL : le faux ami 4

L'ERP : le seul document légal acceptable 5

Focus : le recul du Trait de Côte 7

Géorisques :
un outil de sensibilisation

Le rapport Géorisques est un dispositif mis en place par les pouvoirs publics pour **sensibiliser les particuliers aux risques** proches de chez eux.

Ce rapport contient de nombreuses données, quelques fois renseignées à la parcelle, quelques fois à la commune. Le rapport peut-être utile en complément d'un ERP, qui reste le **seul document légal** à produire lors d'une vente.

Attention, le rapport contient beaucoup d'informations, souvent imprécises (échelle communale) qui nécessitent une expertise pour décrypter toutes les informations mises à disposition.

ERRIAL :
le faux ami

L'ERRIAL est un outil mis en place par les pouvoirs publics pour aider les particuliers dans le remplissage de leur état des risques. Toutefois, **il ne permet en aucun cas de se conformer aux exigences légales et réglementaires** d'un ERP. L'ERRIAL est à ce titre, **incomplet** et **non conforme.**

Cette réalité est rappelée à de multiples reprises sur le site ERRIAL (lors de l'élaboration du document ou encore dans la FAQ).

Trois exemples de non-conformité :

- Avec l'ERRIAL le propriétaire d'un bien **doit lui-même vérifier l'exactitude des informations présentées et les compléter.** Plus précisément, pour réaliser un ERP conforme, il faut les extraits de cartographiques de références, ainsi que les extraits écrits du règlement. Aujourd'hui ces éléments sont disponibles uniquement sur les sites des préfectures et dans nos ERP.
- Le site ERRIAL comprend des cartes ayant fait l'objet d'un traitement géomatique, mais de **nombreuses cartes (notamment anciennes) ne sont pas disponibles** car ne pouvait faire l'objet de tels traitements.
- Le site ERRIAL ne donne **aucun indication sur la mise à jour** des documents présentés (plans ou arrêtés de catastrophe naturelle). Or, la loi exige un ERP à jour au moment de la conclusion de la vente. Nos ERP sont à jour et une alerte se produit en cas de changements.

En somme, l'ERP, aujourd'hui, **demeure le seul document légal ayant sa place au sein du Dossier de Diagnostic Technique (DDT).**

L'ERP :
le seul document légal acceptable

Nous vous recommandons de bien veiller à ce que les informations obligatoires figurent dans votre Etat des Risques (cf. page suivante)

À garder en tête, **la validité d'un ERP est soumise à deux conditions :**

- Avoir **moins de 6 mois**,
- Contenir les **données communales à jour** à la 1ère visite, puis au compromis et enfin à l'acte authentique.

Cela implique de **veiller sur les mises à jour** qui pourraient impacter votre ERP. Un système d'alerte, proposé par certains prestataires comme Preventimmo, peut grandement vous y aider.

> Attention, si un ERP est mis à jour par suite d'un changement de réglementation sur le bien (ex : approbation d'un plan de prévention), il faut le **considérer comme un nouvel ERP.**

L'Etat des Risques (ERP) :
les points de conformité

Selon les articles R 125-23, R 125-24, R 125-26 et L 125-5 du code de l'environnement, pour être conforme, un ERP doit contenir :

- ☑ Extraits des documents graphiques de référence
- ☑ Extraits des documents écrits de référence
- ☑ Prescriptions de travaux
- ☑ Secteurs d'Informations sur les Sols (SIS)
- ☑ Obligations liées aux SIS (arrêté préfectoral, etc.)
- ☑ PPRn, PPRt, PPRm
- ☑ Nom de zone indiqué
- ☑ Sismicité, Radon (dont fiches)
- ☑ Recul du trait de côte (RTC)
- ☑ Obligations liées au RTC
- ☑ Déclaration de sinistres

Pour vérifier que vos États des Risques sont conformes

Contactez-nous

Focus

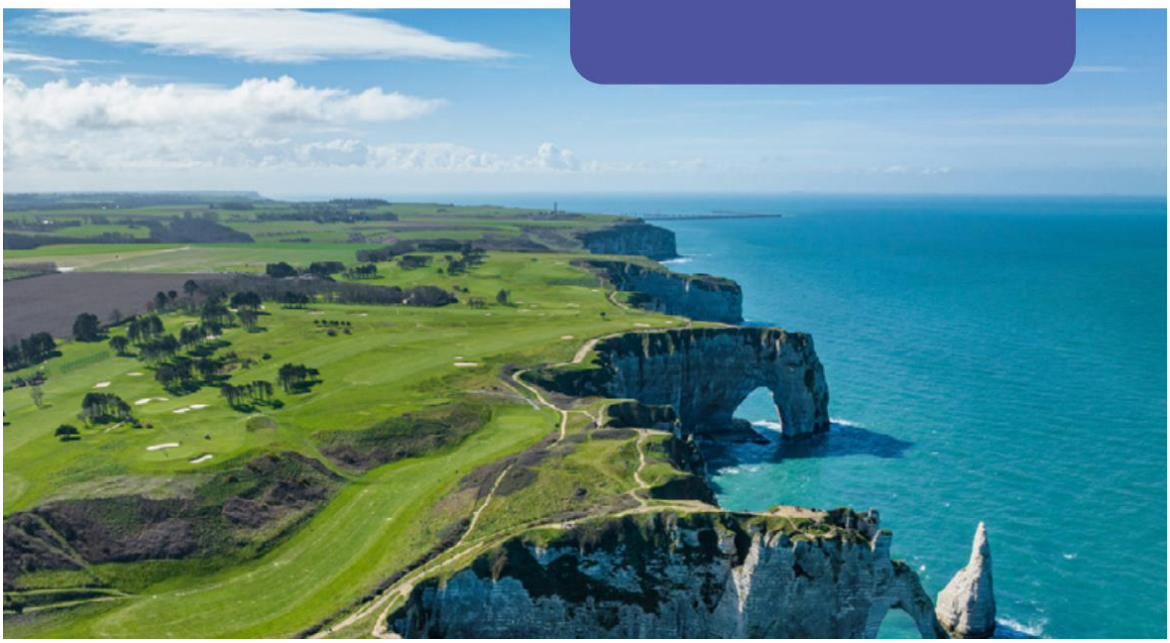
Le Recul du Trait de Côte

L'érosion marine est un phénomène naturel continu qui modifie le littoral. Le recul du trait de côte est la matérialisation précise de cette avancée : de la mer vers les terres (ou du recul des terres face à la mer). Légalement, deux zones ont été définies : 0-30 ans et 30-100 ans.

A partir de janvier 2023, les communes disposent de **3 ans pour établir ces cartes**. C'est pourquoi nos experts **surveillent attentivement** ces communes afin de les intégrer dans nos ERP dès leur publication.

Que doit-on retrouver dans l'ERP?

Le minimum est d'indiquer que la commune est engagée dans la démarche de mise en place du zonage réglementaire (0-30ans / 30-100ans) relative au trait de côte.

Attention : Sur certaines de ces communes, des cartes existent déjà et Preventimmo les prend donc d'ores-et-déjà en compte dans ses ERP.

Rappel légal : Si l'information est manquante, l'ERP sera considéré comme non conforme et l'acquéreur pourra demander la diminution du prix de vente, voire l'annulation de la vente.