

Plan de prévention des risques / Zones de sismicité

Information des acquéreurs et des locataires

SOMMAIRE

Préambule.....	2
I – L'obligation d'information.....	2
A – Logements concernés	2
B – Contrats concernés	2
C – Zones concernées.....	3
D – Une obligation double.....	3
E – L'obligation d'information pour les produits commercialisés par le Groupe	5
II – Les outils de prévention mis en œuvre par le législateur	5
A – Le plan de prévention des risques (PPR)	5
C – Le zonage sismique	6
D – Responsabilité des élus locaux	7
Annexe : imprimé « Etat des risques naturels et technologiques »	8

Préambule

Depuis le 1^{er} juin 2006, le propriétaire de tout bien immobilier (bâti et non bâti) situé en zone de sismicité ou/et dans un plan de prévention des risques technologiques et naturels a une obligation d'informer les acheteurs ou locataires. Cette disposition a été prise en vertu de la « loi Bachelot » relative à la prévention des risques et à la réparation des dommages.

Ces zones sont définies par un arrêté préfectoral qui évalue les risques et fixe les mesures pour les prévenir ou en limiter les effets dans les communes concernées.

L'objectif de cette obligation d'information est de renforcer la protection des acquéreurs et bailleurs par davantage de transparence. Il s'agit d'informer sur les phénomènes passés ou prévisibles, leurs conséquences et les mesures pour s'en protéger et en réduire les dommages.

Elle est complémentaire des autres dispositifs communaux ou départementaux (Document d'Information Communal sur les risques Majeurs, Dossier Départemental sur les Risques Majeurs, réunions publiques, affichages des risques, repère des Plus Hautes Eaux Connues, ...)

L'information contribue à la culture du risque. Elle s'inscrit dans une politique globale de gestion des risques conforme à la stratégie nationale du développement durable.

Cette fiche technique vous explique en quoi consiste en pratique cette obligation et vous décrypte ce que sont les risques naturels et technologiques ainsi que les zones de sismicité.

I – L'obligation d'information

Lors des transactions immobilières, chaque vendeur ou bailleur d'un bien bâti ou non bâti devra annexer au contrat de vente ou de location :

1. d'une part, un « **état des risques** » établi moins de 6 mois avant la date de conclusion du contrat de vente ou de location.
2. d'autre part, le cas échéant, l'**information écrite précisant les sinistres sur le bien ayant donné lieu à indemnisation** au titre des effets d'une catastrophe naturelle ou technologique.

A – Logements concernés

Tout bien immobilier bâti ou non bâti (appartement, maison, terrain ...) situé, à l'intérieur du périmètre d'un plan de prévention des risques naturels ou technologiques ou en zone sismique réglementée ou tout bien qui a fait l'objet depuis 1982, d'une ou plusieurs indemnisations après un événement reconnu comme catastrophe naturelle ou technologique.

B – Contrats concernés

- Les réservations en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement),
- les promesses de ventes ainsi que la vente d'un bien bâti ou non,
- Les contrats de location écrits, cette obligation ne s'appliquant qu'à la première entrée dans les lieux, sans rétroactivité, elle n'est pas nécessaire en cas de renouvellement du bail,
- Les locations saisonnières ou de vacances,
- les locations meublées,
- les cessions gratuites, les échanges avec ou sans soulte, les donations, les partages successoraux...

C – Zones concernées

Cette information sur les risques est obligatoire dans les communes dont la liste est arrêtée par le préfet.

Les communes dans lesquelles s'applique l'information relative à l'état des risques sont celles situées :

- dans une zone sismique.
- dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé.

La liste des communes concernées et la liste des arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique sont consultables en mairie, à la sous préfecture, à la préfecture et, progressivement, sur internet (www.prim.net).

D – Une obligation double

1. L'état des risques

Il doit être fourni lorsque le bien est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques ou d'une zone sismique.

Le vendeur ou le bailleur a l'obligation de fournir ce document sur la base d'informations mises à disposition par le préfet de département et de joindre une cartographie - également éditée par le préfet - permettant de localiser le bien au regard de ce risque. C'est le préfet qui liste les communes où s'applique l'obligation. Pour chacune d'entre elle, il publie un arrêté. Dans chaque commune, les informations sont consignées dans un dossier.

Le document est établi par le vendeur ou le bailleur, qui retranscrit le dossier communal d'information, sous sa responsabilité. Sa durée de validité est de 6 mois. Il doit être co-signé par le vendeur ou bailleur et l'acquéreur ou locataire, et être annexé au document de vente ou de location.

L'imprimé "état des risques" est disponible en mairie, préfecture ou téléchargeable sur internet au www.ecologie.gouv.fr et au www.prim.net.

2. La déclaration d'indemnisation

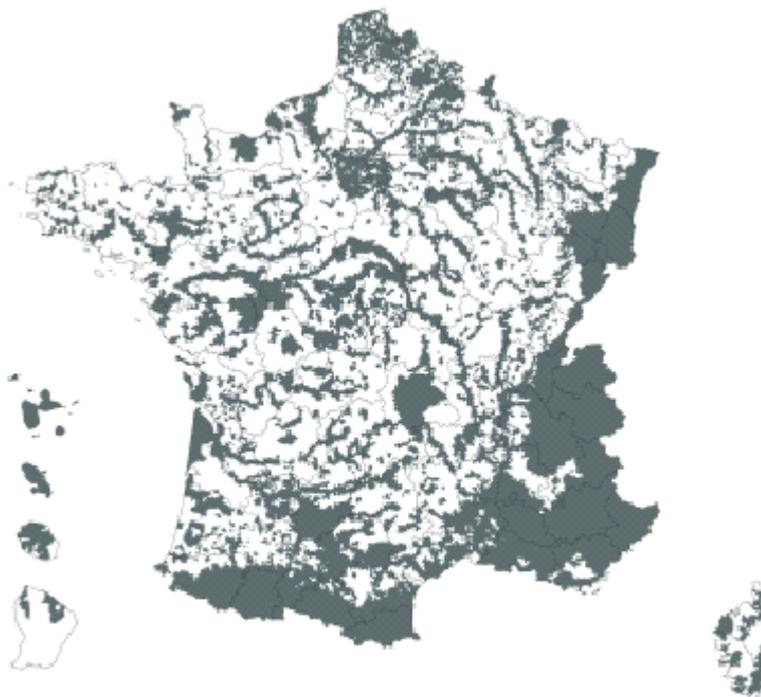
Le vendeur ou le bailleur doit déclarer, sur papier libre, une indemnisation qu'il aurait perçue dans le cas du régime spécifique aux catastrophes naturelles ou technologiques ou, s'il en a eu connaissance, celle qu'aurait perçue le propriétaire précédent. Ce document est annexé au contrat de vente ou de location.

Le non-respect de cette double obligation peut entraîner la résolution du contrat ou une diminution du prix.

3. Cartographie

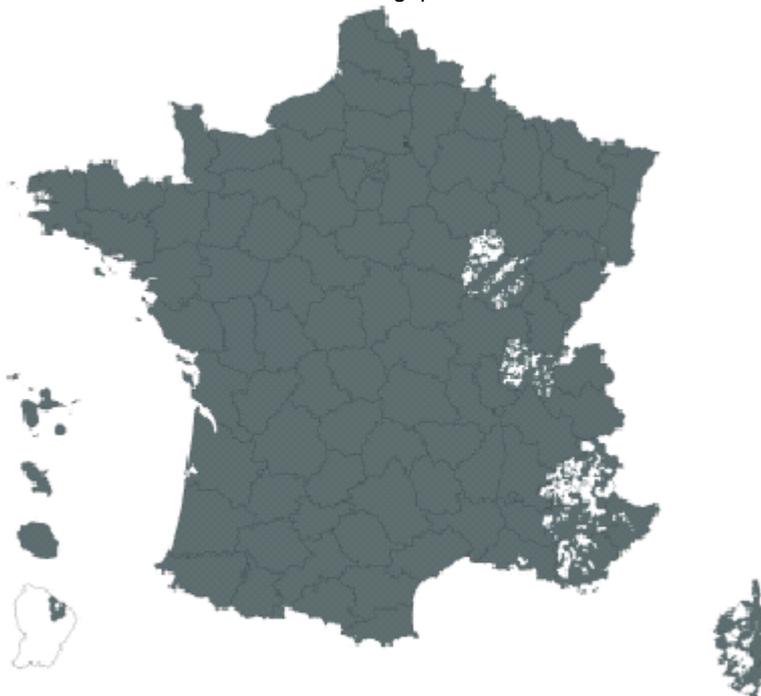
Pour avoir un ordre d'idée de la couverture géographique (au moment de la rédaction de cette fiche technique) des plans de prévention des risques ou des zones de sismicité (cf page suivante) :

Il existe 5000 plans de prévention des risques naturels approuvés et 6500 autres sont à l'étude.



carte des communes de France
où s'applique l'obligation d'établir un état des risques

Seules 666 communes n'ont pas fait l'objet dans l'hexagone d'une déclaration de catastrophe naturelle ou technologique.



carte des communes de France ayant fait l'objet depuis 1982
d'un ou plusieurs arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophes

E – L'obligation d'information pour les produits commercialisés par le Groupe

Pour les ventes :

Pour permettre la réalisation des ventes en toute transparence, cette information sur les risques naturels ou technologiques apparaîtra dans le DAV, parmi les caractéristiques générales de la résidence.

Par ailleurs, l'obligation d'information incombant au promoteur du programme en sa qualité de vendeur d'un bien immobilier en VEFA, il se charge donc de se procurer les arrêtés préfectoraux propres à la commune d'implantation de la résidence, établit l'état des risques et fournit les annexes nécessaires.

L'état des risques sera annexé au dossier de réservation et devra être signé par les acquéreurs qui devront également parafer les annexes.

L'état des risques signé étant valable 6 mois, si un délai plus long s'écoule entre son établissement et la vente effective, un nouvel état des risques devra être joint à l'acte de vente.

Pour visualiser le nouveau document inséré dans les dossiers de réservation, reportez-vous à la page 8 de cette fiche technique.

Pour les locations :

Dans la majorité des cas, les investisseurs sont en situation d'acquéreurs/bailleurs. A ce titre, l'obligation d'informer devrait leur incomber. Néanmoins, lorsqu'il ont signé un mandat de gestion avec Omnium Gestion, notre pôle Administration de Biens, en tant que représentant du propriétaire, se charge de réaliser l'ensemble des démarches nécessaires à l'information des locataires. Ces derniers auront ainsi connaissance de l'état des risques lors de la signature de leur bail.

II – Les outils de prévention mis en œuvre par le législateur

A – Le plan de prévention des risques (PPR)

1- Naturels (PPRn)

Le plan de prévention des risques naturels est un document réalisé par les services de l'État après concertation et en association avec les collectivités, pour déterminer les zones à risques et définir les mesures d'urbanisme, de construction et de gestion qu'il convient de respecter pour limiter les dommages.

Il est réalisé à partir de la connaissance des phénomènes tels que les inondations, les avalanches, les séismes, les feux de forêt...

Il est d'abord prescrit, puis soumis à enquête publique et enfin approuvé. Il s'impose alors au plan local d'urbanisme (PLU).

Dans certaines situations, afin d'éviter toute implantation dangereuse, il peut être appliqué par anticipation. D'anciennes procédures (plan de surface submersible [PSS], plan de zones sensibles aux incendies de forêt [PZSIF], périmètre de l'article R111-3 du code de l'urbanisme et Plan d'exposition aux risques [PER]) valent plan de prévention des risques naturels.

Les principaux risques en France sont les inondations, les mouvements de terrain, les avalanches, les séismes, les incendies de forêts et, outre-mer, les cyclones et les éruptions volcaniques.

2- Technologiques (PPRt)

Il est établi par les services de l'Etat en concertation avec les riverains, les exploitants et les collectivités pour les sites industriels « les plus à risques ». L'étude de danger porte sur les effets thermique, toxique ou de surpression.

Comme pour le PPRn, cette procédure prévoit qu'il est d'abord prescrit, puis soumis à enquête publique et enfin approuvé.

Il s'impose alors au plan local d'urbanisme.

Ils regroupent les risques industriel, nucléaire, biologique, la rupture de barrage...

C – Le zonage sismique

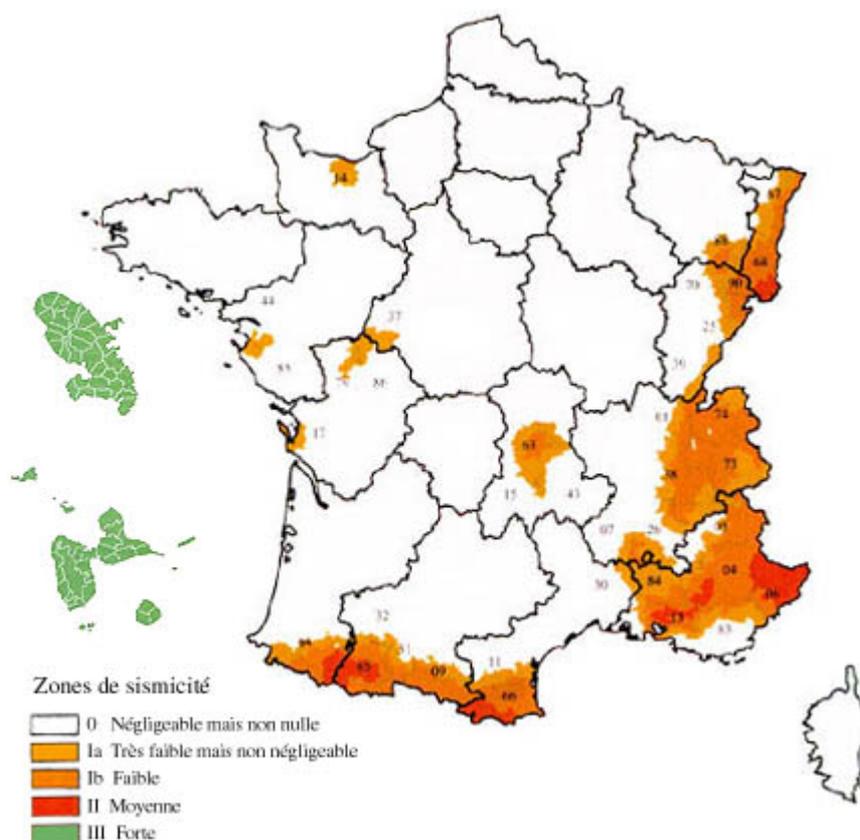
Le séisme est un risque majeur contre lequel l'homme ne peut que se protéger de manière passive. On ne peut en effet empêcher un séisme d'avoir lieu, mais on peut en revanche tenter de le prévenir et prendre des dispositions pour minimiser ses conséquences sur le plan humain. La réduction du nombre de victimes lors d'un séisme passe généralement par l'adaptation des structures des bâtiments et autres ouvrages d'art aux sollicitations dynamiques. C'est notamment l'objet de la construction dite parasismique.

Le zonage sismique de la France impose l'application de règles parasismiques pour les constructions neuves. Ces règles sont définies dans une norme, qui a pour but d'assurer la protection des personnes et des biens contre les effets des secousses sismiques. Elles définissent les conditions auxquelles doivent satisfaire les constructions nouvelles pour atteindre ce but. On parle de réglementation ou de construction "parasismique".

L'objectif étant de sauvegarder un maximum de vies humaines lors d'une secousse dont le niveau d'agression est fixé pour chaque zone de sismicité : la construction peut subir des dommages irréparables mais ne doit pas s'effondrer sur ses occupants. En cas de secousse plus modérée, l'application des dispositions définies dans les règles parasismiques doit aussi permettre de limiter les destructions et, ainsi, les pertes économiques.

Un zonage physique de la France a été élaboré, sur la base de 7600 séismes historiques et instrumentaux et des données tectoniques, pour l'application des règles parasismiques de construction. Le territoire métropolitain est divisé en 5 zones de 0 à III. Les départements de Guadeloupe et de Martinique, concernés par une sismicité forte, sont situés en zone III (cf. carte).

ZONE DE SISMICITÉ EN FRANCE MÉTROPOLITAINE



D – Responsabilité des élus locaux

Dans une logique de développement durable et de protection des personnes, la politique de prévention a pour principal objectif la prise en compte des risques par les autorités compétentes pour délivrer une autorisation de construire ou d'aménager. Une autorisation ne peut être accordée que s'il y a eu considération de ces risques : ainsi, la seule délivrance d'un permis de construire induit l'existence de garanties constructives permettant de les prévenir.

Annexe : imprimé « Etat des risques naturels et technologiques »



Etat des risques naturels et technologiques

en application des articles L 125 - 5 et R 125 - 26 du code de l'environnement

1. Cet état des risques est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n° _____ du _____ mis à jour le _____

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

2. Adresse commune code postal

3. Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles [PPRn]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn **prescrit** oui non
 L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn **appliqué par anticipation** oui non
 L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn **approuvé** oui non

Les risques naturels pris en compte sont :

Inondation Crue torrentielle Remontée de nappe
 Avalanche Mouvement de terrain Sécheresse
 Séisme Cyclone Volcan
 Feux de forêt autre _____

4. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [PPRT]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT **approuvé** oui non
 L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT **prescrit *** oui non

* Les risques technologiques pris en compte sont :

Effet thermique Effet de surpression Effet toxique

5. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application du décret 91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique, modifié par le décret n°2000-892 du 13 septembre 2000

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité zone Ia zone Ib zone II zone III Zone 0

pièces jointes

6. Localisation

extraits de documents ou de dossiers de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

vendeur/bailleur – acquéreur/locataire

7. Vendeur - Bailleur Nom prénom _____
 rayer la mention inutile

8. Acquéreur – Locataire Nom prénom _____
 rayer la mention inutile

9. Date à _____ le _____

Le présent état des risques naturels et technologiques est fondé sur les informations mises à disposition par le préfet de département.
 En cas de non respect, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.
 [V de l'article 125-5 du code de l'environnement]