

# Experts Fonciers

le magazine de l'expertise foncière, agricole, immobilière



**cas pratique**  
l'Indemnité au Preneur Sortant



**Juridique**  
la loi sur le patrimoine sensoriel



**éclairages**  
la réforme de la PAC 2023 - 2027



**profession**  
76<sup>e</sup> Assemblée Générale de la CEF



**Les diagnostics,  
supports d'expertise  
de l'Expert Foncier**



- A
- B
- C
- D
- E
- F
- G



[www.experts-fonciers.com](http://www.experts-fonciers.com)

Vous êtes propriétaire, locataire, exploitant,  
bailleur, entrepreneur ?

**L'Expert Foncier vous accompagne et vous conseille  
pour chacun de vos projets !**

**Expertise foncière & immobilière**

Evaluations du patrimoine - Expropriation - Baux commerciaux - Copropriété

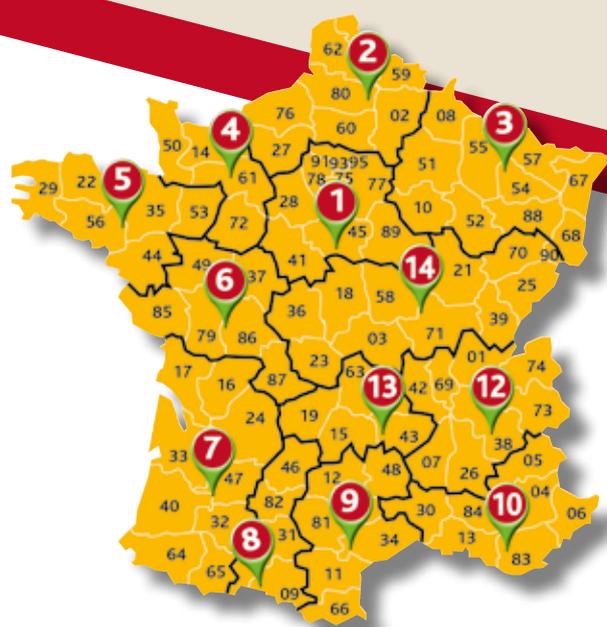
**Entreprise agricole**

Evaluations - Baux ruraux - Evictions - Dommages & Préjudices

**Aménagement des territoires**

Urbanisme - Agronomie - Environnement - Biodiversité

Il y a obligatoirement  
un **Expert Foncier**  
proche de vous !



**732**

professionnels dont

**206**

membres stagiaires

**14**

unions régionales

- |                          |                           |
|--------------------------|---------------------------|
| 1 Bassin Parisien        | 8 Midi-Pyrénées           |
| 2 Nord                   | 9 Languedoc-Roussillon    |
| 3 Est                    | 10 Provence et Dom-Tom    |
| 4 Basse-Normandie Sarthe | 11 Corse                  |
| 5 Ouest                  | 12 Rhône-Alpes            |
| 6 Loire Moyenne          | 13 Auvergne-Velay Corrèze |
| 7 Sud-Ouest Bordeaux     | 14 Centre Franche-Comté   |





## 4/5 Cas pratique

- agricole  
l'Indemnité au Preneur Sortant (IPS)

## 6/19 Dossier les diagnostics

- 6/9 ■ Les diagnostics immobiliers

- 10/12 ■ La valeur d'un bien au regard des risques majeurs

- 13/16 ■ Le nouveau DPE, accélérateur de la rénovation énergétique

- 17/19 ■ Le diagnostic amiante et son impact sur la valeur d'un bien

## 20/23 Éclairages

juridique, environnement, agriculture, profession, salons

Le Mag Experts Fonciers est édité par la Confédération des Experts Fonciers  
6 rue Chardin ■ 75016 PARIS ■ Tél. 01 45 27 02 00  
cef@experts-fonciers.com ■ www.experts-fonciers.com  
**Directeur de la publication :** Thomas AUGUSTIN  
**Comité de rédaction :** commission Communication CEF  
**Mise en page :** agrimédia  
**Crédit photos :** Adobe Stock, Alix BADO, Pixabay, Laurence VEYRON

Imprimeur, Routeur : Limoges (87)

Dépôt légal septembre 2013 ■ ISSN : 2271-3956  
N° 17 septembre 2021

# Éditorial



Prévu dès 2018 par la loi ELAN (évolution du logement, de l'aménagement et du numérique), un nouveau DPE (diagnostic de performance énergétique) vient d'entrer en vigueur pour les logements, le 1<sup>er</sup> juillet. Il a fait l'objet d'une vraie refonte qui a pour but de le rendre plus fiable et plus lisible et permettra de mieux prendre en compte les enjeux climatiques.

Ce nouveau DPE perd son caractère simplement informatif pour acquérir la qualité d'être pleinement opposable comme les autres diagnostics du bâtiment.

On mesure tout l'intérêt du législateur à prévoir ainsi l'information précise des acquéreurs de biens immobiliers quant aux caractéristiques d'isolation thermique des logements. En effet, dans le même temps, il confère à ces mêmes acquéreurs le droit de se retourner contre le vendeur en cas de diagnostic erroné.

Les diagnostics immobiliers sont désormais une constante de l'environnement de l'Expert Foncier et des autres acteurs intervenants sur les immeubles. Parmi les plus significatifs, on notera au-delà du DPE et de sa classe inférieure qui permettra à coup sûr à l'observateur d'identifier les fameuses passoires thermiques, le diagnostic amiante ou les diagnostics d'états des risques naturels...

Notre Mag d'aujourd'hui se penche avec attention sur ces questions. Il examine les différentes sources d'informations spécifiques qui doivent désormais éclairer l'Expert Foncier sur ces caractéristiques des biens immobiliers, qui sont l'objet de ses investigations et de ses évaluations.

La lecture des articles, rédigés par nos confrères Experts Fonciers, permettra de suivre l'évolution de l'approche expertale résultant de l'exploitation pertinente de ces nouvelles données techniques.

**Thomas AUGUSTIN**  
Président

# L'Indemnité au Preneur Sortant (IPS)

*« Le preneur qui a, par son travail ou par ses investissements, apporté des améliorations au fonds loué a droit, à l'expiration du bail, à une indemnité due par le bailleur, quelle que soit la cause qui a mis fin au bail. »*

**Article L. 411-69 du Code rural**

Ainsi pour différentes raisons, un preneur peut avoir à arrêter son activité et le bail qui le lie à son bailleur va prendre fin. L'Expert Foncier est alors le professionnel idéal pour le conseiller et l'assister dans les démarches à suivre afin d'organiser son départ.

## I - Qu'est-ce que l'Indemnité due au Preneur Sortant ?

C'est une valeur pouvant être due par le bailleur au fermier sortant, personne physique ou morale, dans le cas où ce dernier aurait réalisé des améliorations sur sol d'autrui pendant la durée du bail. L'IPS ne concerne pas les baux commerciaux ou les baux d'habitation, ni les travaux relevant des obligations légales du preneur.

Elle est prévue dans le Code rural. Lorsqu'un preneur a par exemple financé la construction de bâtiments agricoles, l'aménagement de silos, de fumières, l'installation de drainages, des plantations ou des travaux dans la maison d'habitation (lorsque celle-ci est comprise dans le bail rural), etc., sur sol appartenant à autrui, la méthode d'évaluation de l'indemnité au preneur sortant doit être envisagée.

La valeur donnée correspondra à l'indemnité que versera le bailleur au preneur pour les travaux qu'il a effectués.

Cette valeur d'indemnité est sans rapport avec une valeur de vente ou de « marché ». En effet, des constructions ou aménagements qui ne font pas l'objet d'une indemnité de sortie, car amortis au sens du Code rural ou le cas échéant de l'arrêté préfectoral, auront toujours une valeur de vente.

## II - Quand calculer l'IPS ?

L'indemnité est latente pendant la durée du bail rural. Elle est calculée à la fin de ce dernier, quel qu'en soit le motif.

Il peut être demandé à l'Expert Foncier de réaliser un calcul d'IPS en cas de revalorisation des actifs d'une société (lors du départ de l'un des associés par exemple), dans le cas d'un bail rural mis à disposition d'une société ayant financé les travaux sur sol d'autrui à la place du preneur associé à cette dernière.

Il est conseillé d'effectuer une pré-évaluation de l'IPS avant la fin effective du bail. Cela permet au preneur d'anticiper son départ et de prévenir son

bailleur, le plus tôt possible, du montant approximatif des indemnités qu'il devra verser. Cela permet aussi au bailleur de préparer en amont le règlement de la somme due.

La méthode de calcul de l'IPS est différente dans le cas d'une reprise de l'exploitation par le propriétaire (L.411-71 alinéa 4 du Code rural).

## III - Propriété des améliorations

Le preneur qui construit un bâtiment ou un aménagement sur sol d'autrui n'est, en principe, propriétaire de ce bien que jusqu'à la fin du bail initial ou du renouvellement suivant la réalisation des travaux (sauf clause prévoyant une accession différée des améliorations en fin de bail).

Le bien devient alors la propriété du bailleur. C'est pourquoi l'IPS joue un rôle essentiel pour le preneur sortant qui a investi et amélioré une ferme.

Concernant le bailleur, une fois les constructions devenues sa propriété, il en a la charge d'entretien mais sans augmentation de fermage. Dans le cadre d'un nouveau bail, les constructions seront valorisées en valeur locative.

## IV - Régularité des améliorations

C'est au preneur que revient la charge de réaliser le calcul de l'indemnité de sortie en fin de bail. En effet, le délai légal est de 12 mois maximum après la fin du bail pour la réclamer auprès de son bailleur. L'Expert Foncier est compétent pour réaliser cette évaluation et pour conseiller son client sur les règles juridiques en vigueur. Il peut également parfois être chargé de faire le lien entre les parties.

La méthode de calcul utilisée sera en principe basée sur l'article L 411-69 du Code rural ainsi que sur l'arrêté préfectoral du département dans lequel sont situées les constructions, si ce dernier existe.

En effet, chaque département peut définir de façon autonome des durées d'amortissement selon les constructions et en classifiant les différents postes : maçonnerie, structure, couverture, électricité, plomberie, aménagements, bardage, etc... Il est donc indispensable de se référer à ces arrêtés préfectoraux.

Il arrive ainsi que deux départements, situés à proximité l'un de l'autre, aient des durées d'amortissement prévues dans l'arrêté préfectoral significativement différentes, et in fine que le montant de l'indemnité soit différent d'un département à l'autre pour une même amélioration.

La durée d'amortissement maximum la plus souvent observée, qui concerne les postes de gros œuvre, est de 30 ans. Au-delà de 30 ans, aucune indemnité ne sera due au preneur sortant pour la construction d'un bâtiment ou d'un aménagement.

Ce point est souvent le plus difficile à accepter pour le preneur. En effet, lorsque le bâtiment



construit est en bon état mais est amorti au sens de l'arrêté préfectoral, le bailleur ne lui devra légalement pas d'indemnité, alors qu'il pourra vendre ou relouer ce bâtiment par la suite. Un arrangement à l'amiable entre les parties peut malgré tout être envisagé.

## V - Constitution du dossier

L'Expert Foncier chargé de réaliser un calcul d'IPS devra se procurer :

### ✓ Le bail rural signé entre les parties

L'article L. 411-69 du Code rural s'applique dans la généralité des cas, excepté en présence d'une clause particulière contenue dans le bail ou dans une convention de mise à disposition et régissant le calcul de l'IPS. L'Expert Foncier devra alors se référer au mode de calcul décidé entre les parties. Ces dernières peuvent, au moment de la réalisation des comptes de sortie de ferme, décider d'un commun accord qu'aucune indemnité ne sera due. En revanche une clause, comprise dans le bail ou la convention de mise à disposition prévoyant qu'en fin de contrat le bailleur ne paiera pas d'indemnité au preneur sortant pour ses futures améliorations réalisées sur sol d'autrui, est réputée non écrite.

### ✓ L'Etat des lieux d'entrée

Il peut être utile afin de comparer les installations entre l'entrée et la sortie.

### ✓ L'arrêté préfectoral départemental

Il régit les durées d'amortissement des constructions sur sol d'autrui.

Puis, pour chaque amélioration :

- ✓ **description complète** (visite sur place) et **observation des travaux** réalisés par le preneur lui-même (main d'œuvre),
- ✓ **autorisation du bailleur**,
- ✓ **factures**,
- ✓ **état des subventions**,
- ✓ pour les constructions concernées : **permis de construire et certificat de conformité**.

## VI - Versement de l'indemnité

Elle est subordonnée à trois obligations :

- ✓ **Autorisation écrite** donnée par le bailleur pour la réalisation des travaux.
- ✓ **Utilité effective et conformité du bien**

apportant une plus-value au domaine et **bon état d'entretien** de l'amélioration.

✓ **Indemnité** due uniquement à la fin du bail ou de la mise à disposition.

Dans le cas où certaines de ces conditions ne sont pas remplies, notamment lorsque le preneur a construit un bâtiment sans l'autorisation du bailleur par exemple, l'indemnité ne sera pas due par le bailleur au preneur pour la construction.

Il pourra même être demandé au preneur de remettre le fonds en état d'origine.

## VII - Procédure et exemple de calcul d'une IPS

Il est indispensable pour l'Expert Foncier au moment du calcul de l'IPS de visiter les biens, puis de se procurer toutes les factures correspondant à la construction pour opérer un « fractionnement » des différents postes d'amortissement et, le cas échéant, d'ôter scrupuleusement les éléments ne correspondant pas au bâtiment.

### Exemple de fractionnement de facture

Description	Unité	Quantité	HT	HT
ÉQUIPEMENTS MÉTALLURGIQUES	Unité	1,00		
COUTURE ET POSE BARDAGE TRAMBOUC	MO	12,00		
POSE TOILE BARDAGE EXISTANTE COMPOSÉ CACHÉ RESS	Unité	1,00		
L'ENSEMBLE POSE	Unité	1,00		647,08
FURNITURE	Unité	1,00		
CORNADIS SAFFETY 600 M. 3 BOTES	Unité	1,00		442,00
BARRIÈRE 450M	Unité	2,00		250,00
POTEAU 3.13 MxR 100	Unité	1,00		30,00
FOURREAU	Unité	1,00		14,00
CHAÎNE À SOUDER	Unité	4,00		5,50
ARREURVOR THERMOPLAC 40 M	Unité	1,00		300,00
MAR. DOUVRE	Unité	2,00		28,24
Fourniture électrique	Unité	1,00		
NEON SIMPLE ÉTANCHE 1.50M. 4000 TUBE	Unité	5,00		31,50
BOITE BARRIÈRE 1000 2 40	Unité	3,00		3,00
FL. ELECTRIQUE 60V 3 3 15 AMP	ME	40,00		1,00
DIAMETTE 2.5	ME	9,00		1,00

Payé en 3 fois le 20/06

✓ Le montant non réactualisé retenu pour le poste de bardage sera de 647 € (main d'œuvre comprise).

✓ Le montant non réactualisé retenu pour le poste d'aménagement sera de 1 283,98 € (main d'œuvre comprise).

✓ Le montant non réactualisé retenu pour le poste d'électricité sera de 214 €. Cependant la main d'œuvre est non comprise : c'est le preneur qui a réalisé les travaux. Dans ces conditions, l'installation n'a pas été validée par un Consuel et n'est donc pas conforme. Ce poste ne sera pas pris en compte dans le calcul de l'IPS par l'Expert foncier.

### a) Calcul de l'IPS

Un Expert Foncier est mandaté en août 2021 en Saône-et-Loire dans le cadre du départ à la retraite en 2023 de Monsieur X, preneur, afin

de réaliser une pré-évaluation de l'indemnité latente due pour ses constructions sur sol d'autrui.

Il se sert de la table d'amortissement selon l'arrêté préfectoral de Saône-et-Loire n°71\_2018\_01\_30\_002. Ainsi, un hangar de stockage construit par le preneur sur sol d'autrui en 1988 (bâtiment de plus de 30 ans) est amorti au sens de l'arrêté préfectoral et ne fait plus l'objet d'une créance d'indemnité.

Une stabulation a été construite en 2017 sur sol d'autrui. Le bâtiment est en bon état général, il conserve une réelle utilité. L'autorisation de construction du bailleur, le permis de construire et le certificat de conformité ont été fournis par le mandant. Une subvention de 20 000 € a été reçue par le preneur pour la construction du bâtiment.

A partir de ses observations sur place, ainsi que des factures et de l'état des subventions, l'Expert Foncier procédera à la réactualisation de la valeur des travaux afin d'obtenir la valeur à neuf au jour de l'expertise (déduction faite des subventions d'équipement elles-mêmes réactualisées).

L'actualisation des valeurs pourra être réalisée au moyen de l'Indice du Coût de la Construction (ICC) selon :

Valeur d'origine x dernier ICC connu (ou ICC de la date de l'expertise) / ICC de la date de la facture = Valeur Actualisée.

(L'ICC n'est pas le seul indice utilisé)

Les valeurs ainsi obtenues seront amorties poste par poste selon l'arrêté préfectoral du département concerné. Dans le cas où la main d'œuvre (MO) a été réalisée par l'exploitant, elle devra être prise en compte dans les calculs (il s'agira le plus souvent d'un pourcentage de la facture, laissé à l'appréciation de l'Expert Foncier).

### b) Réactualisation des valeurs

Dans le cas d'espèce, l'ICC le plus récent au jour de l'expertise est 1 822.

Une subvention de 20 000 € a été versée en décembre 2017, soit au 4<sup>e</sup> trimestre 2017 :

ICC = 1 667.

Réactualisation de la subvention :

$20\,000\ € \times 1\,822 / 1\,667 = 21\,859,63\ €$ .

Il s'agira de faire de même pour chaque facture, en fonction de leur date d'émission et des différents postes.

Le résultat final donnera la valeur de l'indemnité à laquelle Monsieur X pourrait prétendre au jour de la visite pour la construction du bâtiment, sous réserve de production de l'autorisation écrite du bailleur et des pièces administratives.

### c) Le cas des aménagements

Les cornadis et aménagements inclus dans un bâtiment agricole font souvent l'objet d'incompréhensions au moment du calcul de l'IPS. En effet, un preneur peut souhaiter les vendre au

moment de son départ. Or, il est important de rappeler que lorsqu'un aménagement est scellé au bâtiment, ce dernier devient « immeuble par destination » et ne peut donc plus en être séparé. Il appartient au bailleur, comme le reste du bâtiment. Cet aménagement est donc pris en compte dans le calcul de l'IPS. Un accord entre les parties reste toujours possible.

En revanche les aménagements « mobiles », non scellés, ne sont pas pris en compte dans l'IPS et peuvent faire l'objet d'un accord amiable entre les parties.

### d) En l'absence d'éléments comptables

Sans factures ou éléments comptables probants, l'Expert Foncier a la possibilité de calculer l'IPS en considérant une valeur à neuf « à dire d'Expert ».

### e) Utilisation de l'IPS

L'Expert pourra finalement présenter à son client les valeurs des améliorations en bon état d'entretien et présentant une utilité effective, autorisées par le bailleur, qui ouvrent droit à indemnité.

Il pourra également exposer à son client et aux parties les améliorations ne répondant pas à ces obligations. Ces dernières qui n'ouvrent pas droit à indemnité pourront éventuellement faire l'objet d'un accord amiable entre les parties.

A la fin effective du bail, la valeur de l'IPS sera intégrée dans le solde de tout compte réglant les comptes de sortie de ferme entre le preneur et le bailleur. La valeur de l'indemnité calculée devra être réévaluée à la date effective de fin du bail en prenant en compte le nouvel ICC et amortissement. Elle n'est donc qu'indicative au jour de l'expertise, si cette dernière n'est pas concomitante avec la fin du bail.

## VIII - En conclusion

Calculer l'indemnité au Preneur Sortant est un passage obligé lors de la fin d'un bail rural. Son versement est subordonné à un grand nombre de conditions.

L'Expert Foncier devra mettre en avant toutes ses compétences, tant en calculant l'indemnité, qu'en conseillant ses clients et les parties pour le règlement de cette fin de bail. La pédagogie, la rigueur, mais aussi la conciliation sont des qualités indispensables de l'Expert Foncier pour cette mission. Il devra recommander à ses clients en début de bail (notamment lors de l'installation de jeunes) d'accorder de l'importance aux procédures à respecter au moment de la réalisation d'une amélioration ou d'une construction sur sol d'autrui, si celle-ci ne peut être évitée.

**Clothilde de THÉ**

Membre stagiaire de la Confédération des Experts Fonciers (71)



Fusibles à puits : risques d'accès aux parties actives (lors du remplacement du fusible), d'électrisation, voire d'électrocution et d'incendie. (Photo Alix BADO)

## Les diagnostics immobiliers

En cas de vente ou de location de votre habitation, vous serez dans l'obligation de faire réaliser des diagnostics immobiliers pouvant être perçus comme peu compréhensibles. Cet article présente les points essentiels à connaître sur les diagnostics électricité (I), gaz (II), plomb (III) et termites (IV).

Les diagnostics immobiliers ont pour objet la protection des personnes et des biens ainsi que la performance énergétique. Informés, acquéreurs et occupants connaîtront les risques encourus et les travaux à prévoir.

Seuls des diagnostiqueurs immobiliers certifiés peuvent intervenir pour réaliser ces missions. Ils doivent être assurés et respecter une certaine déontologie.

### I - Electricité

En France, de nombreuses installations électriques présentent des risques, certaines sont même dangereuses. Une installation mal entretenue ou mal conçue peut causer un danger pour autrui (électrisation, brûlure, chute ou électrocution) et pour les biens (explosion et incendie).

#### 1) Pourquoi faire un diagnostic de l'état de l'installation électrique ?

L'objectif de ce diagnostic est de repérer les anomalies électriques et d'informer des risques encourus. Il est obligatoire en cas de vente ou de location d'un bien à usage d'habitation ayant une installation électrique de plus de 15 ans.

Sa durée de validité est de 3 ans pour la vente et de 6 ans pour la location.

#### 2) La mission du diagnostiqueur immobilier

Lors de la visite du logement, il réalise des contrôles selon la norme NF C 16-600 qui définit le diagnostic électrique.



Ancien tableau électrique présentant de multiples anomalies. (Source Alix BADO)

Il effectue un examen visuel et des tests électriques, vérifiera le respect des règles liées aux zones de sécurité dans les salles d'eau et l'absence de matériels vétustes ou inadaptés.

### 3) Anomalies les plus courantes et solutions

Elles peuvent être de plusieurs nature :

✓ Présence de douilles de chantier : il convient de les remplacer par une applique ou un plafonnier.

✓ Au moins un conducteur isolé n'est pas placé sous une goulotte ou dans un conduit : il faut mettre sous baguettes les fils électriques.

✓ Au moins un socle de prise de courant n'a pas de broche de terre : cette anomalie peut être compensée par la pose d'un interrupteur différentiel 30 mA en amont.

En cas d'anomalies, le vendeur n'a pas d'obligation de faire les travaux. C'est Le bailleur qui devra les entamer afin de supprimer les principales anomalies.

## II - Gaz

Dans un logement, une installation gaz défectueuse (mal entretenue ou mal conçue) peut porter atteinte à la sécurité des personnes (asphyxie et intoxication pouvant entraîner la mort) et des biens (explosion et incendie).

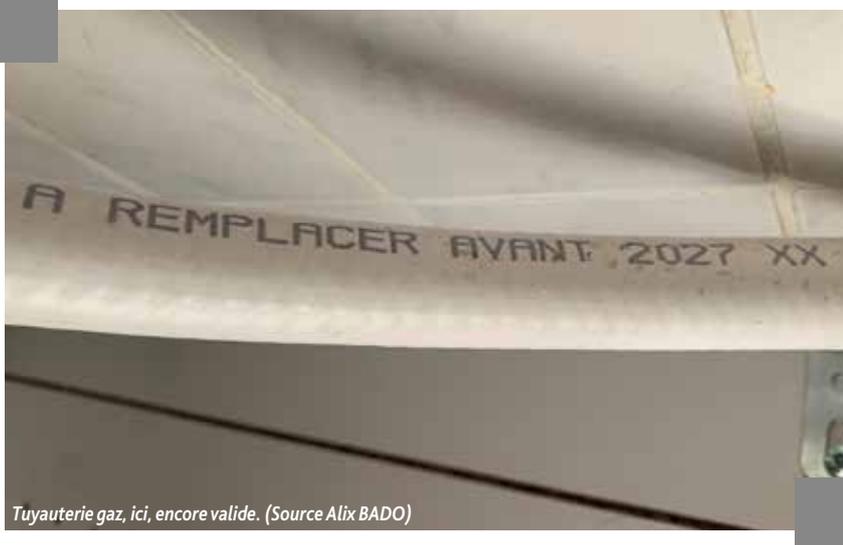
L'objectif du diagnostic gaz est de connaître l'état de l'installation intérieure de gaz et d'en repérer les éventuelles anomalies.

Le diagnostiqueur intervient en cas de vente ou de location d'un logement dès que l'installation de gaz a plus de 15 ans. La durée de validité du rapport est de 3 ans pour la vente et de 6 ans pour la location.

### 1) La mission du diagnostiqueur

Elle porte sur plus d'une centaine de points de contrôles énoncés dans la norme NF P 45-500 qui définit les modalités de réalisation du diagnostic gaz.

Le diagnostiqueur examinera la tuyauterie et les raccordements au gaz, la chaudière gaz et la gazinière, leur bon fonctionnement et la ventilation des pièces accueillant ces appareils. Il procédera à des tests (qualité de la flamme, détecteur de CO<sub>2</sub> et fuites de gaz).



Tuyauterie gaz, ici, encore valide. (Source Alix BADO)

## 2) Les obligations découlant des anomalies

Des travaux s'avéreront nécessaires, voire obligatoires, selon les anomalies relevées :

- ✓ **Anomalie « A1 »** : à prendre en compte lors d'une prochaine intervention sur l'installation.
- ✓ **Anomalie « A2 »** : anomalie devant être réparée dans les meilleurs délais.
- ✓ **DGI (Danger Grave et Immédiat)** : le diagnostiqueur coupe l'alimentation en gaz qui doit être interrompue jusqu'à suppression de la source du danger.
- ✓ **32°C** : la chaudière VMC Gaz devra être traitée par le bailleur social ou le syndicat.

En ce qui concerne les anomalies les plus courantes, il faudra :

- ✓ rendre accessible un robinet de commande d'appareil non accessible,
- ✓ obturer l'extrémité du robinet ou de la tuyauterie non obturée,
- ✓ remplacer les tuyaux périmés.

### III - Plomb

Les anciennes peintures au plomb, avec le temps, génèrent des poussières et des écailles qui peuvent provoquer de graves intoxications. En cas de trop grande ingestion, elles peuvent entraîner le saturnisme.

Afin de lutter contre cette maladie, en

cas de vente ou de location d'un logement construit avant le 1<sup>er</sup> janvier 1949, il doit être réalisé un Constat de Risque d'Exposition au Plomb (CREP) conformément à la norme NFX 46-030 portant sur le « Diagnostic plomb » et le protocole de réalisation de ce constat.

Avec des mesures positives au plomb : sa durée de validité est de 6 ans pour la location et de 1 an pour la vente.

Elle est illimitée s'il y a absence de plomb.

#### 1) La mission du diagnostiqueur

Il mesure la concentration en plomb à l'aide d'un appareil à rayon X, identifie les revêtements contenant du plomb et décrit leurs états de conservation.

#### 2) Les obligations de travaux découlant du diagnostic

S'il a été repéré du plomb sur des revêtements dégradés, le propriétaire doit effectuer les travaux pour supprimer l'exposition, tout en garantissant la sécurité des occupants.

S'il a été repéré du plomb sur des revêtements non dégradés ou en état d'usage, le propriétaire doit veiller à l'entretien des revêtements recouvrant ces unités afin d'éviter leur dégradation future.

La non-réalisation de ces travaux avant la mise en location constitue un manquement aux obligations de sécurité et de prudence susceptibles d'engager la responsabilité pénale.

#### 3) Les facteurs de dégradation du bâti

Le diagnostiqueur doit également identifier les situations d'insalubrité sur la base de critères dénommés « les facteurs de dégradations du bâti ».

Ils consistent en :

- ✓ un ratio trop important de plomb sur des revêtements dégradés,
- ✓ un plancher ou un plafond menaçant de s'effondrer,
- ✓ des traces importantes de coulure ou de ruissellement d'eau,
- ✓ des moisissures ou des taches d'humidité.



Volet ancien. (Source Alix BADO)



Des termites. (Photo Pixabay)

Si un facteur de dégradation du bâti est relevé, le diagnostiqueur transmet son CREP à l'Agence Régionale de Santé (ARS). Le propriétaire doit en informer les occupants et les personnes amenées à exécuter des travaux par la remise d'une copie du CREP. Le propriétaire ou l'exploitant doit mettre à disposition le CREP aux services de contrôle de la réglementation du travail et des agents des services.

#### IV - Termites

Le termite est un insecte se nourrissant des éléments de construction en bois (planchers, escaliers, charpentes...). La solidité des ouvrages est alors menacée.

Le diagnostic relatif à la présence de termites dans un bâtiment a pour objectif d'informer pour assurer la sécurité des personnes et des biens.

Il est obligatoire en cas de vente de maisons individuelles ou de lots de copropriétés et si le bien est situé dans l'un des 55 départements de France Métropolitaine infesté par les termites. Sa durée de validité est de 6 mois.

##### 1) Mission

Le diagnostiqueur recherche la présence de termites et les indices d'infestation d'insectes dont la larve se développe dans le bois et de champignons se nour-

**Vente ou location  
=  
diagnostics**

rissant du bois (norme NF P 03-201 portant sur le « Diagnostic technique - État du bâtiment relatif à la présence de termites »).

A cette fin, il effectue un examen visuel et des sondages (voir si le bois s'enfonce) à l'aide d'un poinçon.

Les termites contaminent les immeubles par les sous-sols puis les étages. Il est donc indispensable que le diagnostiqueur visite la cave et le vide-sanitaire.

##### 2) Infestations les plus courantes

Elles se décomposent en deux catégories.

- ✓ les capricornes : l'application d'un produit biocide pourra stopper le développement des larves et empêcher de nouvelles pontes dans le bois.
- ✓ les termites qui entraînent l'intervention d'une entreprise spécialisée.

##### 3) Obligations découlant du diagnostic

Dans le cas de la présence de termites, l'infestation doit être déclarée en mairie et éradiquée. Des travaux de désinfection pourront être imposés par la Mairie pour éviter toute propagation.

#### V - Conclusion

Les diagnostics peuvent renseigner l'Expert Foncier sur des défauts invisibles pour un non technicien du bâtiment, sur les travaux nécessaires à la mise aux normes du bien et les potentiels impacts sur son évaluation.

**Alix BADO**

Expert Immobilier certifié REV TEGoVa  
et Diagnostiqueur Immobilier (13)



Galleries d'insectes à larves xylophages. (Photo Alix BADO)



(Photo : Laurence VEYRON)

## La valeur d'un bien au regard des risques majeurs

Le principe de précaution met en place des mesures pour prévenir des risques lorsque la science et les techniques ne peuvent fournir des certitudes, principalement dans le domaine de l'environnement et de la santé. Principe (n° 15) entériné en 1992 lors de la Déclaration de Rio, deuxième Conférence des Nations Unies sur l'environnement et le développement. En France, la Loi Barnier énonce le principe de précaution qui figure dans la Constitution.

### I - Que dit la Loi ?

#### 1) Les sources

C'est en 2005 que la Constitution prévoit, via la Charte de l'Environnement en son article 5 que « l'absence de certitude, compte-tenu des connaissances scientifiques et techniques du moment,

*ne doit pas retarder l'adoption de mesures effectives et proportionnées visant à prévenir un risque de dommages graves et irréversibles à l'environnement à un coût économiquement acceptable ».*

La Loi du 30 juillet 2003, article 77, a institué une obligation d'information des acquéreurs et locataires (IAL) d'un bien

immobilier sur certains risques majeurs auxquels est exposé ce bien.

Et encore antérieurement on peut citer l'article 97 de la vieille loi municipale de 1884, aujourd'hui repris à l'article L. 212-2 du Code général des collectivités territoriales qui énonce que « la police municipale... comprend notamment

le soin de prévenir, par des précautions convenables, et de faire cesser... les accidents et les fléaux calamiteux ainsi que les pollutions de toute nature... ».

## 2) L'obligation d'information

Elle a valeur indicative et concerne la protection du consommateur selon le principe de précaution codifié à l'article L. 125.5 et suivants du Code de l'environnement. Par ailleurs ce diagnostic exonère le propriétaire d'un recours en réduction du prix ou d'une annulation du contrat en cas de location ou de vente.

## 3) Quels sont les biens concernés ?

Ceux situés sur les communes faisant l'objet d'un arrêté préfectoral et soumis à un Plan de Prévention des Risques (PPR) sont concernés par une obligation d'information. La liste est consultable sur le site des préfectures (« IAL » ou « information acquéreur locataire »).

## 4) Qui cela concerne ?

Les vendeurs ou les propriétaires bailleurs de biens situés dans des zones réglementées doivent en informer leurs acquéreurs ou locataires au moyen d'un Etat des Risques et Pollution. Il appartient au propriétaire de vérifier l'exactitude des renseignements et le cas échéant de les compléter à partir d'informations disponibles sur le site internet de la préfecture ou d'informations dont il dispose notamment les sinistres que le bien a subi.

## 5) Qui procure un Etat des Risques et Pollution (ERP) ?

L'Etat met à disposition via le site des préfectures une fiche synthétique permettant de remplir un ERP.

Les sites :

- [georisques.gouv.fr](http://georisques.gouv.fr)
- [geoportail-urbanisme.gouv.fr](http://geoportail-urbanisme.gouv.fr)
- [geoperso.fr](http://geoperso.fr)
- [infoterre.brgm.fr](http://infoterre.brgm.fr)

fournissent des renseignements et cartographies à partir d'une adresse ou bien d'un numéro de parcelle. La mairie fournit également ces renseignements. Ces derniers sont consignés dans un dossier

Départemental sur les Risques Majeurs (DDRM) disponible à la direction Départementale des Territoires (DDT). Un professionnel de l'immobilier, notaire, agent immobilier, Expert Foncier, diagnostiqueur, etc, est habilité à établir un ERP.

## 6) Validité du document

Il doit être établi moins de six mois avant la signature du contrat de vente ou de location.

## II - Les informations obligatoires - Risques Naturels, Miniers et Technologiques majeurs (ERNMT)

Ces risques majeurs figurent dans un ou des Plans de Prévention des Risques (PPR) établi par commune selon un document d'information sur les risques Majeurs (DICRIM).

Ces PPR font état des Risques Naturels et Technologiques (PPRNT).

### Les différents plans de prévention des principaux risques (PPR)

Risques naturels (PPRN)	Risques miniers (PPRM)	Risques technologiques (PPRT)	Sismicité
Zones inondables (pouvant faire l'objet d'un PPRI)	Cavités souterraines (mouvement de terrain, autre)	Réseaux et canalisations	Zones de sismicité aléas très faible à fort (1 à 5)
Mouvement de terrain		Transport de marchandises dangereuses	
Avalanches		Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	
Feux de forêt			
Retrait/gonflement des argiles			

### Les autres risques naturels

Potentiel Radon	<b>Zones significatives à potentiel de niveau 3 (élevé)</b> Ces zones à potentiel radon ont été définies au niveau national et sont référencées dans un arrêté du ministère des Solidarités et de la Santé portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français entré en vigueur le 1 <sup>er</sup> juillet 2018.
Pollution des sols	<b>Secteurs d'Informations sur la pollution des Sols (SIS) et anciens sites industriels</b> Le Code de l'environnement les définit ainsi : « Les terrains où la connaissance de la pollution justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution afin de préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publique et l'environnement ». Par exemple un terrain ayant accueilli une ancienne Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumise à autorisation ou enregistrement en Préfecture. Certaines installations agricoles peuvent être également classées. La liste est établie par arrêté préfectoral.
Exposition au bruit d'un aéroport	Les zones couvertes par un plan d'exposition au bruit d'un aéroport (plan annexé au dossier de diagnostic technique depuis le 1 <sup>er</sup> juin 2020).
Reconnaissance de l'Etat de catastrophe naturelle ou technologique	Arrêtés portant ou ayant porté reconnaissance de l'Etat de catastrophe naturelle ou technologique. Ces catastrophes naturelles ou technologiques sont reconnues par arrêté ministériel. Elles doivent avoir affecté tout ou partie du bien et donné lieu à une indemnisation par une assurance selon l'article L. 125-1 du Code des assurances.

Le site de la préfecture communique la liste des communes concernées par un plan particulier d'intervention, un PPR Technologique, un arrêté portant délimitation de risques naturels (R111-3) ou Plan d'Exposition aux Risques (PER), des surfaces submersibles (PSS), PPR multi-risques, PPR Inondation, PPR Minier, Niveau de sismicité, un ou des arrêtés de Catastrophe Naturelle portant ou ayant porté reconnaissance de l'Etat. Certains logiciels de cartographie, cités en page 11, fournissent désormais ces renseignements.

### III - Le préjudice lié au facteur risque

Si l'on prend l'exemple d'un appartement situé dans un immeuble construit en centre ville, emplacement n° 1, avec une rivière qui court au droit du bien. D'une part, il existe un risque d'inondation, source de désordres ou dommages. D'autre part, le débit du cours d'eau à certaines périodes de l'année peut générer des nuisances acoustiques. L'Expert Foncier évaluera les deux préjudices.

Autre exemple, des constructions dont les autorisations ont été accordées à une époque où certains risques étaient moins forts qu'à l'heure actuelle en raison des aléas climatiques. La difficulté se pose lorsque ce type de bien doit être valorisé.

**risques naturels  
=  
perte de valeur**

La mission nécessite des connaissances complexes. En effet, il existe bien un marché lorsque l'on se trouve dans un secteur prisé tel la Côte Atlantique. Dans ce cas, l'Expert Foncier saura évaluer ces biens tout en respectant la Charte de l'Expertise à laquelle il adhère.

### IV - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

Elles sont soumises soit à déclaration si le risque pour l'environnement est faible, soit à un enregistrement, soit à une autorisation si le risque est plus élevé. Elles peuvent être concernées aussi par les risques d'accidents majeurs, type Seveso (seuil haut ou bas) ou par la Directive sur les émissions industrielles. Il peut s'agir d'une usine, d'une installation Seveso, d'une carrière, d'une installation de stockage de déchets, d'un parc éolien terrestre, d'une exploitation agricole, etc.

Les renseignements sont disponibles sur le site de la préfecture et certains logiciels de cartographie, tels que cités précédemment.

L'Expert Foncier a les connaissances requises pour évaluer ici le préjudice lié au risque d'explosion, émissions de poussières, odeurs, bruits, etc.

### V - Conclusion

Si la valeur d'un bien est déterminée par trois critères :

- ✓ critère n° 1 : son emplacement,
- ✓ critère n° 2 : son emplacement
- ✓ et enfin critère n° 3 son emplacement, elle est donc liée directement à son environnement, et aux risques naturels, miniers, technologiques, sismiques, de pollution, d'exposition aux bruits, et autres nuisances, pouvant y être attachés.

Ainsi l'étude des risques est un facteur essentiel dans une évaluation. L'Etat et les collectivités fournissent des renseignements précieux. Cependant, les compétences de l'Expert Foncier restent indispensables pour une analyse précise de l'ensemble des études de risques environnementaux au regard du type de bien à évaluer.

**Laurence VEYRON**  
Expert Foncier (38)



(Photo : Laurence VEYRON)



Ici probablement une passoire thermique. (Photo Alix BADO)

## Le nouveau DPE, accélérateur de la rénovation énergétique

Le nouveau Diagnostic de Performance Energétique (DPE) est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2021. En luttant contre la location et l'achat de logements énergivores, il permet d'éradiquer les passoires énergétiques. Ceci n'est pas sans impact sur le marché immobilier.

### I - Le nouveau DPE, accélérateur de la rénovation énergétique

En France 4,8 millions de logements sont considérés comme des passoires énergétiques.<sup>(1)</sup>

Le nouveau DPE a pour but d'identifier ces logements de classes F et G, consommant plus de 330 kWh/m<sup>2</sup>/an pour mieux les éradiquer.

A noter qu'un décret du 11 janvier, qui entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2023, vient de fixer le critère de décence d'un logement à une consommation maxi-

male de 450 kWh/m<sup>2</sup>/an (classe G).<sup>(2)</sup>

#### 1) Qu'est-ce que le diagnostic de performance énergétique ?

Le DPE donne une note énergétique à un immeuble quant à sa consommation énergétique et à ses émissions de gaz à effet de serre : de A pour la meilleure performance à G pour la plus mauvaise.

Il est obligatoire en cas de vente ou de location. Sa durée de validité est toujours de 10 ans, mais les anciens DPE auront une durée de validité réduite.

#### 2) Refonte de la mission du diagnostiqueur immobilier

##### a) Une méthode de calcul unique

Finie la méthode sur factures, désormais, pour établir l'étiquette énergétique, le diagnostiqueur immobilier utilise une méthode de calcul unique et transposable à tous les logements.

##### b) Une méthode de calcul plus complète

Sur la base d'une description minutieuse

<sup>(1)</sup> Selon une étude publiée en septembre 2020 par le service statistiques du ministère de la Transition Ecologique.

<sup>(2)</sup> Décret n° 2021-19 du 11 janvier 2021 relatif au critère de performance énergétique dans la définition du logement décent en France métropolitaine.

du bien (bâti, isolation et système de chauffage notamment), le DPE intègrera de nouveaux paramètres, notamment, la consommation énergétique des éclairages et auxiliaires.

### c) Un DPE plus pédagogique et informatif

La présentation du nouveau DPE a été revisitée afin d'en faciliter la lecture.

Il contiendra de nouvelles informations :

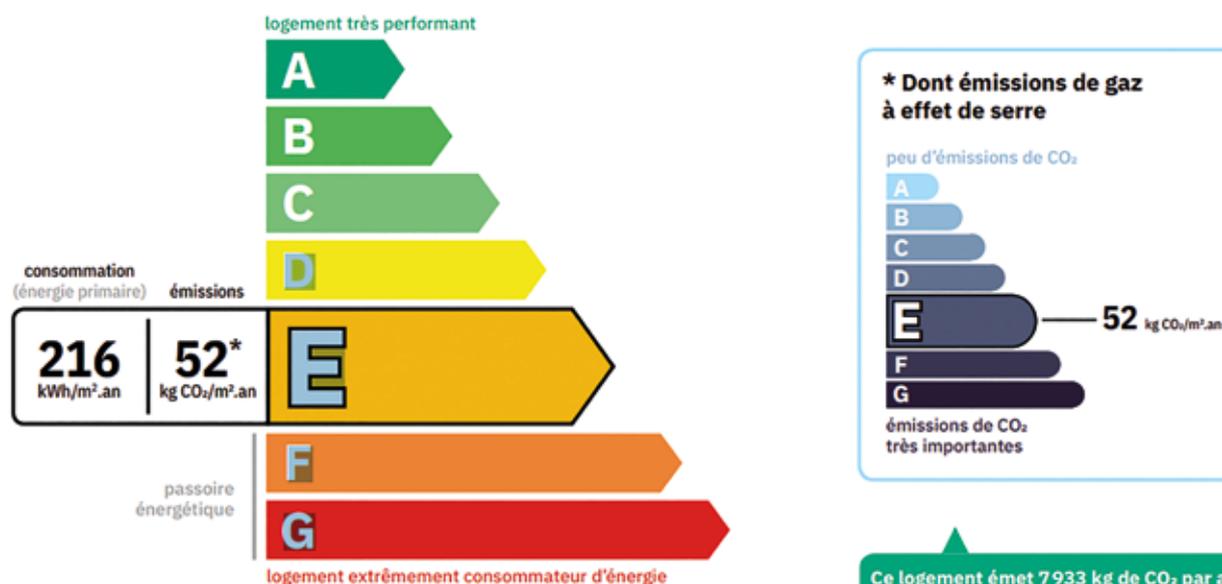
- ✓ confort d'été, détail des déperditions thermiques dans le logement, état de la ventilation et de l'isolation, etc...
- ✓ une estimation de la facture annuelle d'énergie,
- ✓ une estimation du coût des travaux à entreprendre suivant deux scénarios : rénovation énergétique prioritaire et travaux de performance énergétique.

### d) Etiquette « énergie » enrichie

Auparavant, l'étiquette énergétique du DPE était uniquement exprimée en énergie primaire.

Afin que le DPE oriente la politique publique de rénovation énergétique vers les logements les plus émetteurs de gaz à effet de serre, l'étiquette énergie est désormais également calculée sur la base des émissions de gaz à effet de serre.

## Performance énergétique



Le niveau de consommation énergétique dépend de l'isolation du logement et de la performance des équipements. Pour l'améliorer, voir pages 4 à 6

Ce logement émet 7933 kg de CO₂ par an, soit l'équivalent de 41 107 km parcourus en voiture. Le niveau d'émissions dépend principalement des types d'énergies utilisées (bois, électricité, gaz, fioul, etc.)

## Estimation des coûts annuels d'énergie du logement

Les coûts sont estimés en fonction des caractéristiques de votre logement et pour une utilisation standard sur 5 usages (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, auxiliaires) voir p.3 pour voir les détails par poste.



entre **2620€** et **3560€** par an

Prix moyens des énergies indexés au 1<sup>er</sup> janvier 2021 (abonnements compris)

Comment réduire ma facture d'énergie ?  
voir p.3

Un nombre non négligeable de logements devraient ainsi passer d'une classe énergétique à l'autre.

### 3) Le nouveau DPE : planning de la rénovation

Afin de parvenir au 1<sup>er</sup> janvier 2028, à une consommation énergétique maximale des logements de 330 kWh/m<sup>2</sup>/an, c'est-à-dire afin d'éradiquer les passoires énergétiques de classe F et G, un calendrier de mesures a été mis en place.

#### a) Au 1<sup>er</sup> janvier 2021

Il est interdit d'augmenter les loyers des passoires énergétiques.

#### b) Au 1<sup>er</sup> juillet 2021

Le DPE devient « opposable » : si les consommations réelles s'avèrent nettement supérieures aux estimations du DPE, acheteurs et locataires pourront s'en prévaloir.

#### c) Au 1<sup>er</sup> janvier 2022

Pour vendre une passoire thermique, il faudra un audit énergétique.

#### d) Interdiction de louer les passoires énergétiques

Ceci concerne les logements de classe G en 2023, puis ceux de classe F en 2028.

## II - L'impact du nouveau DPE sur le marché immobilier

La classe énergétique établie par le diagnostic de performance énergétique (DPE) a d'ores et déjà un impact, non seulement dans le choix des biens par les acquéreurs ou les locataires potentiels mais, également sur les prix de vente ou de location.

La refonte du DPE devrait accroître les disparités entre les biens immobiliers. D'un côté, les logements bien notés et,

de l'autre, les passoires énergétiques, classées F ou G, dans le viseur du Gouvernement.

### 1) Impact sur la liquidité des biens

#### a) Etiquette énergie et facilité de commercialisation

Pour des logements comparables affichés au même prix, un logement présentant une bonne étiquette énergétique (A, B ou C) sera privilégié et rassurera sur la qualité du bien. Les acquéreurs ou locataires l'estimeront plus confortable et moins coûteux énergétiquement.

A contrario, un logement de classe E à G sera considéré comme énergivore et nécessitant des travaux de rénovation. Il sera donc plus difficile à vendre ou à louer, pourra faire l'objet d'une marge de négociation non négligeable et d'un allongement de sa commercialisation.



Isolation soufflée sur le plancher de combles. (Photo Alix BADO)

## b) Un impact différent selon la superficie du bien

Plus les logements sont grands, plus la part des transactions à la vente portant sur des passoires énergétiques est réduite. La taille des biens pesant sur la facture d'énergie, les acquéreurs ou locataires des biens de petites superficies s'estimeront moins impactés, tandis que ceux des logements de grande taille privilégieront des biens moins énergivores.

## 2) Impact sur le prix de vente

Les résultats du DPE (bon ou mauvais) peuvent faire accroître ou baisser le prix des biens immobiliers. C'est ce que révèle une étude sur la « valeur verte » des logements réalisée par les Notaires de France en septembre 2020.

Un logement avec une mauvaise étiquette énergétique (F et G) subit une moins-value par rapport à un logement avec une étiquette D. Cette moins-value est plus significative sur une maison que sur un appartement, le confort thermique restant plus difficile à assurer dans une maison.

Un logement avec une bonne étiquette énergétique (A et B) bénéficiera d'une

## passoire énergétique > perte de valeur du bien

plus-value par rapport à un logement avec une étiquette D.

On relève des disparités selon les régions : en Ile-de-France, secteur tendu, l'impact des étiquettes énergétiques est moindre sur le prix. A contrario, en Nouvelle Aquitaine, l'impact des mauvaises étiquettes énergétiques est le plus fort.

## 3) Des travaux de rénovation pour revaloriser les passoires énergétiques

### a) Les postes de travaux sur lesquels jouer

Un logement mal isolé ou avec des équipements trop anciens sera considéré comme une passoire énergétique et difficile à présenter sur le marché immobilier. Certains travaux permettront de réduire la facture d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre, d'obtenir une meilleur

leur notation énergétique et d'augmenter le prix du bien immobilier.

### ✓ Isolation

- Remplacement des fenêtres simple vitrage par du double ou triple vitrage,
- Pose de volets.
- Isolation de combles.

### ✓ Chauffage

- Remplacement des convecteurs énergivores par des radiateurs à inertie.
- Remplacement d'une chaudière désuète ou au fioul par une chaudière à condensation ou une pompe à chaleur thermodynamique.

## b) Les aides

Pour inciter les propriétaires à la rénovation énergétique de leur logement, des aides ont été mises en place.

« FAIRE », service public de conseil gratuit sur la rénovation énergétique, accompagne ceux qui le souhaitent dans leurs budgets travaux et les aides financières dont il est possible de bénéficier.

(0 808 800 700 ou [www.faire.gouv.fr/marenov](http://www.faire.gouv.fr/marenov))

## 4) L'avis préalable d'un diagnostiqueur immobilier

L'avis d'un diagnostiqueur immobilier pour estimer l'impact de ces travaux sur la consommation énergétique permet de trouver le meilleur compromis entre le budget à engager et le gain de classe énergétique souhaité. Ainsi pour un budget relativement modéré et des travaux assez simples, le bien pourra présenter une étiquette énergétique plus valorisante.

## III - Conclusion

L'Expert Foncier, en raison de sa connaissance du marché immobilier et de son savoir-faire, conseillera, quant à lui, sur la pertinence d'une telle démarche en estimant la plus-value générée par les travaux envisagés.

Alix BADO

Expert Immobilier certifié REV TEGoVa  
et Diagnostiqueur Immobilier (13)





(Photo : Laurence VEYRON)

# Le diagnostic amiante et son impact sur la valeur d'un bien

L'amiante est une fibre utilisée depuis l'antiquité pour ses qualités de résistance. Son faible coût et sa facilité de mise en oeuvre en ont fait un composant largement employé dans les matériaux de construction au siècle dernier.

Cependant, l'extrême finesse des fibres d'amiante provoque des lésions irrémédiables des voies respiratoires. En France son utilisation est interdite depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1997.

## I - La Loi

Le décret 96-97 du 7 février 1996 interdit l'utilisation de l'amiante en France dans les immeubles bâtis.

Le Code de la santé publique prévoit pour les biens dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997 le repérage des matériaux et produits pouvant contenir de l'amiante. Il est intégré au dossier de diagnostic technique (DDT). Ce repérage est également

obligatoire avant travaux et avant démolition.

## II - Le diagnostic amiante

### 1) L'information des consommateurs

Dans le but d'une meilleure information et protection du consommateur, le diagnostic amiante (A) indique la présence ou l'absence des matériaux ou produits présents

dans les éléments de la construction, et le cas échéant en évalue l'état de conservation et la volatilité des fibres. C'est pourquoi la loi prévoit de supprimer les situations les plus à risques. Par ailleurs ce diagnostic exonère le propriétaire de la garantie des vices cachés en cas de vente.

### 2) Les propriétaires concernés

Tous les propriétaires sont concernés, publics, privés, syndicats de copropriétaires,

exploitants d'immeubles, en cas de copropriété, de vente ou location, d'accueil du public, de travaux ou de démolition.

Le Code de l'environnement dispose dans son article L. 541-2 que « *Tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion, conformément aux dispositions du présent chapitre. Tout producteur ou détenteur de déchets est responsable de la gestion de ces déchets jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers. Tout producteur ou détenteur de déchets s'assure que la personne à qui il les remet est autorisée à les prendre en charge.* »

### 3) Les bâtiments soumis à obligation

Tous les bâtiments à usage de logement et leurs dépendances, les bâtiments d'activité, les bâtiments recevant du public, etc, sont soumis à l'obligation de mise à disposition des occupants ou des usagers un Dossier Technique Amiante (DTA).

### 4) Un technicien certifié

Seul un technicien certifié, dont la liste

figure sur le site du ministère chargé de Logement, peut réaliser ce document. L'opérateur de repérage doit être assuré en responsabilité civile professionnelle.

### 5) Validité du document

Les diagnostics réalisés avant le 1<sup>er</sup> avril 2013 doivent être renouvelés.

Après cette date, la durée de validité de l'état d'amiante est illimitée. Sauf si des travaux ont été effectués, un nouveau constat est obligatoire, ou bien s'il a été repéré des matériaux ou produits contenant ou susceptibles de contenir de l'amiante, même obligation tous les trois ans.

### III - Les matériaux amiantés

Les matériaux ou produits contenant de l'amiante sont nombreux. Ils sont classés en fonction de la volatilité des fibres qu'ils contiennent selon des listes réglementaires. Le diagnostic indique leur état de conservation : satisfaisant N1, état intermédiaire N2, état dégradé N3. Il indique également les travaux à effectuer afin de stopper les risques sanitaires.

## IV - Les documents et informations relatifs à la présence d'amiante

### 1) Le Dossier Amiante Partie Privative (DA-PP)

Il comprend le rapport des matériaux ou produits de la liste A : la date, la nature, la localisation et les résultats des évaluations périodiques de l'état de conservation, des mesures d'empoussièrement, des travaux de retrait ou de confinement de l'amiante le cas échéant. Le diagnostic amiante est joint à l'acte en cas de vente, et mis à disposition du locataire dans le cadre du bail.

### 2) Le Dossier Technique Amiante (DTA)

Il concerne les parties communes des immeubles collectifs et les bâtiments recevant du public (bureaux, écoles...) ou bâtiments d'activité. Il comprend le rapport de repérage selon les listes A et B (repérage dit « étendu »), les mêmes renseignements indiqués ci-dessous et une fiche récapitulative établie de manière réglementaire.

Vente / Location	Travaux	Démolition
Liste A	Liste B	Liste C
Flocages Calorifugeages Faux plafonds	Plaques d'amiante ciment, enduits, panneaux, dalles de sol, conduits, joints, revêtements durs, etc	Liste exhaustive sur tous les matériaux susceptibles de contenir de l'amiante
Les plus exposés aux risques de libérer leurs fibres	Susceptibles de libérer des fibres lors des travaux	
Accessibles sans travaux destructifs		Travaux destructifs possibles

### 3) Le Dossier Amiante avant travaux ou avant démolition

Il consiste en un repérage des matériaux ou produits selon la liste C, avec possibilité de destruction.

**Nota :** Lorsque le technicien n'a pas repéré de matériaux ou produits contenant de l'amiante, il figure au rapport la mention suivante : « *Il n'a pas été repéré de matériaux ou produits contenant ou susceptibles de contenir de l'amiante* ». Cependant il peut y en avoir car l'aléa existe. Un matériau amiante non visible au jour du repérage ne figure pas au diagnostic par exemple. En cas de doute,

## amiante, un traitement coûteux

L'Expert Foncier demandera un contrôle complémentaire.

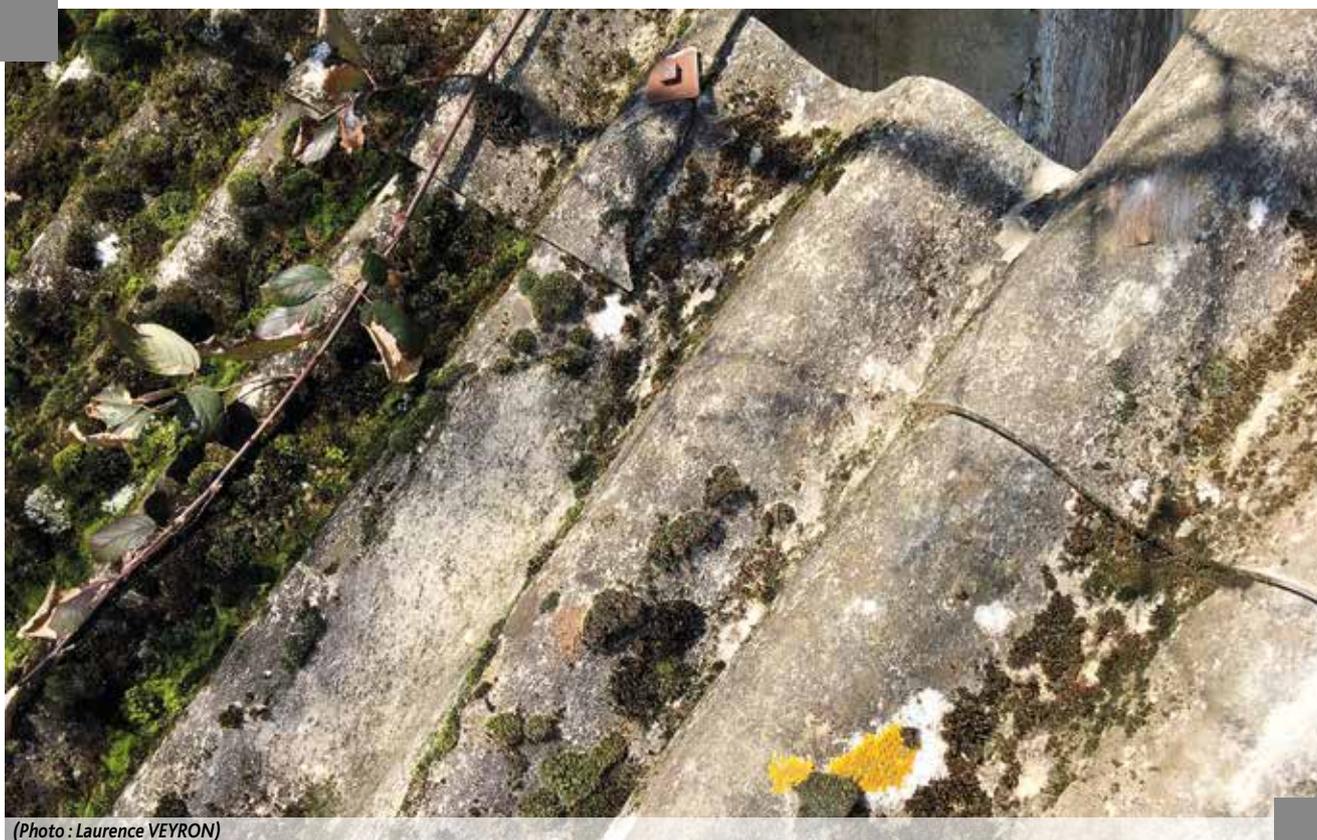
### V - En conclusion

L'évaluation du préjudice lié à la présence de matériaux ou produits contenant de l'amiante reste complexe. D'une part, l'Expert Foncier a les connaissances pour une bonne lecture des conclusions et

recommandations figurant dans un diagnostic amiante, et d'autre part il saura évaluer le coût des travaux de retrait, transport, stockage ou traitement, mais aussi le préjudice lié à la propriété de matériaux polluants. Cette dernière appréciation est la plus délicate.

L'Expert Foncier possède, ici encore, les compétences pour analyser méticuleusement l'ensemble des facteurs de la valorisation d'un bien, y compris les renseignements fournis dans un diagnostic amiante dont les éléments peuvent grever fortement la valeur d'un bien.

Laurence VEYRON  
Expert Foncier (38)



(Photo : Laurence VEYRON)

## JURIDIQUE

## Qu'implique la Loi sur le patrimoine sensoriel du 29 janvier 2021 dans les communes rurales ?

Afin de désamorcer les conflits de voisinage, les maires de communes rurales pourront désormais s'appuyer sur cette loi qui reconnaît dans le Code de l'environnement des spécificités sensorielles, aussi bien sonores qu'olfactives, en tant que « patrimoine national de la nation ».

Les flux migratoires de ces dernières années vers les territoires du rural ont eu tendance à augmenter les conflits de voisinage entre riverains aux habitudes bien différentes : éradiquer les cigales trop bruyantes en Provence, faire taire le coq qui chantait trop tôt le matin sur l'île d'Oléron, faire cesser le tintement des cloches, ou le coassement des grenouilles...

C'est chose faite, la loi n°2021-85 du 29 janvier 2021 visant à définir et à

protéger le patrimoine sensoriel a été publiée au Journal officiel du 30 janvier 2021.

Cette loi confie aux services régionaux de l'Inventaire Général du Patrimoine Culturel le soin « d'étudier et de qualifier l'identité culturelle des territoires » en établissant une liste des sons et odeurs qui caractérisent un territoire. Elle pourra aider les maires de communes rurales confrontés à ces plaintes liées aux troubles de voisinage olfactifs ou sonores.

Les inventaires contribueront à connaître et faire connaître :

- > la richesse des patrimoines immobilier et mobilier conservés,
- > leur relation avec le paysage,
- > et, dans leur diversité d'expressions et d'usages, les activités, pratiques et savoir-faire agricoles associés.



Enfin, le texte précise également que « les données documentaires ainsi constituées à des fins de connaissance, de valorisation et d'aménagement du territoire enrichissent la connaissance du patrimoine culturel en général et sont susceptibles de concourir à l'élaboration des documents d'urbanisme ».

Eléonore POLI  
Expert Foncier (20)

## ENVIRONNEMENT

## Webinaire sur la biodiversité

À l'initiative du CNEFAF (Conseil National de l'Expertise Foncière et Forestière), le 8 avril 2021 s'est tenue une conférence d'information sur les métiers de l'environnement pour les Experts fonciers et les Experts Forestiers. Organisée en visioconférence, restriction sanitaire oblige, elle a réuni 97 participants dont 84 % d'Experts Fonciers.

Enquête de satisfaction à l'appui, les experts ont été globalement satisfaits de cette présentation générale des métiers :

- > 14 % d'entre eux auraient souhaité des développements sur les méthodes d'évaluation des dommages écologiques
- > et 7 % sur les modalités de réponse aux appels d'offres.

Ce webinaire, dont le but était essentiellement d'initier et d'informer les experts, a abordé des thématiques complémentaires comme les types de missions qu'ils pouvaient réaliser dans le domaine de l'environnement, assortis de cas

concrets sur les façons d'aborder les missions et de les obtenir, soit par approche directe, soit par le biais des marchés publics.

Ces échanges ont également permis de mieux comprendre les attentes des experts CNEFAF intéressés par la thématique. S'ils pratiquent à près de 60 % déjà des missions d'expertise dans le domaine de l'environnement au sens large du thème, leurs besoins exprimés se portent sur des formations en évaluation leur permettant d'augmenter la prise en compte de l'environnement dans leurs rapports.

D'autres formations spécifiques sont également attendues, comme notamment sur la méthanisation, la pollution, les zonages environnementaux,... dont certaines thématiques ont déjà été abordées en formation par la CEF en 2019 ou 2020.

En termes de débouchés, on note une forte montée en puissance des missions en lien avec les énergies renouvelables (prestées par près de 30 % des Experts Fonciers), la gestion de la pollution (prestées par plus de 20 % des Experts



Fonciers) ou des appuis à la constitution de dossiers réglementaires (ICPE, cas par cas, loi sur l'eau, Natura 2000, etc).

L'inclusion de la thématique environnementale fait aussi une belle percée en expertise judiciaire puisque 15 % des Experts Fonciers en réalisent.

Jérôme BATISSE  
Expert Foncier (85)

## La réforme de la PAC 2023 – 2027

La politique agricole commune (PAC) actuelle devrait évoluer avec la mise en place d'une nouvelle formule pour le 1<sup>er</sup> janvier 2023 et pour une durée de 4 ans. Les échéances ont été retardées et les années 2021 et 2022 seront celles de la transition.

La nouvelle mandature européenne, mise en place en 2019, souhaite faire du climat son projet politique pour les 7 prochaines années. Il devient ainsi un enjeu central dans les négociations. La prochaine programmation sera l'outil de l'Union Européenne pour porter la stratégie de réduction des effets de serre dans le secteur agricole.

L'agriculture a en effet un rôle primordial, car elle doit non seulement réduire son empreinte via ses émissions de gaz à effets de serre (comme tous les autres secteurs), mais c'est surtout le seul secteur d'activité qui peut prétendre à stocker du carbone pour les autres !

En France, c'est le 21 mai dernier que le **Plan Stratégique National PSN** (déclinaison française de la future PAC) a été présenté par le ministre de l'Agriculture, Julien DENORMANDIE. Le budget annoncé sera constant (8,7 milliards d'euros).

« Cinq priorités » sont mises en avant pour la répartition des aides :

- > consolider la compétitivité de la France,
- > accompagner la transition agroécologique,
- > investir dans l'agriculture dite « de demain »,
- > sortir des dépendances aux importations,
- > créer de la valeur dans les territoires.



Une nouveauté sera la mise en place des **éco-régimes** : des aides spécifiques pour accompagner les exploitations qui mettent en place des pratiques plus vertueuses pour l'environnement. Elles reposeront sur des critères agronomiques tels que les pratiques agricoles (ex : le maintien des prairies permanentes), la diversification des assolements, la couverture végétale, la certification pour les exploitations (Bio, HVE,...), et les « infrastructures agroécologiques ».

Le sujet fait d'ailleurs réagir car ces « éco-régimes » seraient financés en prélevant une partie du « pilier 1 » de la PAC. C'est dans ce pilier que se trouvent notamment les aides directes à la surface accordées aux agriculteurs (DPB : Droits à Paiement de Base).

20 à 30 % de cette enveloppe pourrait être redirigés de ce fait vers des pratiques plus « vertes ».

Quelques orientations concerneraient des filières particulières : les aides liées à la production de protéines végétales augmenteraient avec comme objectif de réduire la dépendance aux protéines importées d'Amérique du Sud.

Concernant l'assurance récolte, le budget devrait passer de 150 à 180 millions d'euros.

La rédaction finale du texte interviendra d'ici à la fin de l'été 2021. Il sera ensuite envoyé à la Commission européenne en fin d'année pour d'ultimes négociations avant la mise en application.

Les Experts Fonciers, confrontés régulièrement à ces sujets dans leurs missions, vont pouvoir suivre cette mise en place et ces nouveaux arbitrages qui ne sont pas sans conséquences sur les exploitations agricoles françaises.

**Antoine BLESU**  
Expert Foncier (41)



## PROFESSION

76<sup>e</sup> assemblée générale de la CEF

C'est en visioconférence, pour la deuxième année consécutive, que la Confédération nationale des Experts Fonciers a tenu sa 76<sup>e</sup> assemblée générale le 3 juin dernier. Le Président, Thomas AUGUSTIN, s'est adressé aux 180 Experts Fonciers connectés et a débuté sa prise de parole en remerciant les experts élus et membres de commissions, les experts membres et stagiaires, le personnel administratif de la CEF, pour leurs capacités d'adaptation durant la crise sanitaire afin d'assumer au quotidien, non seulement le fonctionnement de l'organisation professionnelle, mais aussi de l'ensemble des cabinets d'expertise et de leurs activités.

En dehors des aspects règlementaires (rapports moral, financier, de gestion sur l'activité 2020, approbation des comptes et affectation de résultat), le Président a mis en avant le travail des **6 commissions** de la CEF qui oeuvrent à la destinée de la profession :

- > Administration & Finances présidée par Christelle CAZES,
- > Réflexion & Prospective présidée par David NOHA,
- > Formation présidée par Geneviève MARTEAU,
- > Communication présidée par Vincent JOURDIER,
- > Agriculture présidée par Nicolas DORET,
- > Immobilier présidée par Gildas de KERMENGUY.

Parmi les chantiers en cours, il est à noter le travail ayant conduit au lancement du nouveau site internet de la CEF début 2021, une démarche de longue haleine qui se poursuit encore aujourd'hui pour finaliser l'accès et l'utilisation de certains chapitres.

L'offre de formations de la CEF ne s'est pas tarie malgré la crise sanitaire et a plutôt gagné en nombre de sessions et en participants par la mise en oeuvre régulière de webinaires de formation gratuits de 2 h. La formule est d'ailleurs renouvelée en 2021. La qualité des rapports d'expertises immobilières, l'accès aux matrices cadastrales, les publications de la CEF, l'offre de formations initiale et continue, le développement des unions régionales sont autant de sujets qui ont été abordés lors des temps de restitution des commissions de travail.

La fin de l'assemblée voyait la remise des prix CEF.

Mise à l'honneur des derniers **certifiés REV** (statut de reconnaissance européenne des experts immobiliers) :

- > Bénédicte BISSONNET (union Midi-Pyrénées),
- > Benjamin GALY (union Sud-ouest Bordeaux),
- > Antoine WACONGNE (union Provence et Dom-Tom).

Félicitations aux experts stagiaires arrivant en fin de cycle de formation qui se voient attribuer :

le prix « Hervé DEMANCHE »  
du **meilleur mémoire foncier** :

- > Jérôme GAY sur l'évaluation du préjudice pour perte d'ensoleillement (union Sud-ouest Bordeaux) ex aequo avec Mélissa LE CORRE sur le viager immobilier (union Provence et Dom-Tom).

le prix « Jean MOLINIER »  
du **meilleur mémoire agricole** :

- > Bénédicte BISSONNET sur le rôle de l'Expert Foncier et l'aménagement du foncier agricole, forestier et environnemental (union Midi-Pyrénées).



## SALONS

## La CEF à nouveau au Space et au Sommet de l'Elevage

Après plus d'une année blanche liée à la crise sanitaire de la Covid-19, les Experts Fonciers renouent, cet automne, avec une tradition en occupant un espace dédié au sein de deux salons agricoles de grande notoriété.

## &gt; Space

Les Experts Fonciers des unions régionales Ouest et Basse-Normandie Sarthe représenteront la profession du **14 au 16 septembre 2021** au Parc des expos de Rennes (35).

## &gt; Sommet de l'Elevage

Ceux des unions Auvergne-Velay Corrèze et Centre Franche-Comté seront aussi présents à la Grande Halle d'Auvergne (63) du **5 au 8 octobre 2021** dans un salon qui change de formule : un nouveau hall et un jour supplémentaire de manifestation !

Une raison de plus pour que la CEF se montre, non seulement sur son stand, mais également via l'organisation d'une conférence sur le fonds agricole et les baux cessibles.

L'évaluation d'une entreprise agricole doit tenir compte à la fois de critères liés à sa composition (actifs réévalués) et à sa rentabilité économique (résultats économiques pluriannuels). La seule addition des valeurs d'actifs ne suffit plus à apprécier la valeur d'ensemble de l'activité. La création du fonds agricole en janvier 2006, adossée à celle du bail cessible, a eu pour ambition de faciliter cette lecture globale des entreprises agricoles.

Mais de quoi s'agit-il ? Comment l'évaluer et l'appréhender en cas de cession ?

Et comment appréhender le cadre juridique du bail cessible ?

La vision et la méthode d'approche de l'Expert Foncier permettent de proposer des pistes de réflexion et des solutions adaptées aux diverses situations.

**Rendez-vous jeudi 7 octobre de 9 h 30 à 12 h à la salle 5 du Centre de Conférences de La Grande Halle d'Auvergne.**

L'animation sera assurée par David NOHA (Expert Foncier de la région Est) et par Maîtres DELAHAYE et LEMASSON (Avocats).

Pour s'inscrire, adresser un mail à [c.letadic@experts-fonciers.com](mailto:c.letadic@experts-fonciers.com)

# Retrouvez toute la collection **le mag** sur [www.experts-fonciers.com](http://www.experts-fonciers.com)



# La CEF, résolument digitale...

[www.experts-fonciers.com](http://www.experts-fonciers.com)  
un site internet totalement renouvelé...



le film **Experts Fonciers**  
pour promouvoir la profession



**CartoCEF** by Geoperso  
l'outil de cartographie dédié à l'expertise foncière

