

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

3 mars 2021

---

**LUTTE CONTRE LE DÉRÈGLEMENT CLIMATIQUE - (N° 3875)**

Adopté

**AMENDEMENT**

N° 5051

présenté par

M. Causse, rapporteur thématique

-----

**ARTICLE ADDITIONNEL****AVANT L'ARTICLE 58, insérer l'article suivant:**

I. – L'article L. 125-5 du code de l'environnement est ainsi modifié :

1° Le I est ainsi modifié :

a) Après le mot : « technologiques », sont insérés les mots : « , par un plan de prévention des risques miniers » ;

b) Après les mots : « par voie réglementaire, », sont insérés les mots : « ou dans une zone susceptible d'être atteinte par le recul du trait de côte définie en application des articles L. 121-22-2, L. 121-22-3, L. 121-22-6 et L. 121-22-7 du code de l'urbanisme » ;

c) il est complété par la phrase suivante : « A cet effet, un état des risques est établi. » ;

2° Après le I, il est inséré un I *bis* ainsi rédigé :

« I *bis* – En cas de mise en vente de tout ou partie d'un immeuble, l'état des risques est remis au potentiel acquéreur par le vendeur lors de la première visite de l'immeuble, si une telle visite a lieu.

« Sans préjudice des dispositions de l'alinéa précédent, l'état des risques est :

« 1° Intégré au dossier de diagnostic technique prévu à l'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation annexé, selon le cas, à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente ou, lorsque la vente porte sur un immeuble non bâti, annexé à ces actes ;

« 2° Annexé à l'acte authentique de vente et, le cas échéant, au contrat préliminaire, en cas de vente en l'état futur d'achèvement. » ;

3° Le II est remplacé par les dispositions suivantes :

« II. — En cas de mise en location de tout ou partie d'un immeuble, l'état des risques est fourni au potentiel locataire par le bailleur lors de la première visite de l'immeuble, si une telle visite a lieu.

« Sans préjudice des dispositions de l'alinéa précédent, lors de la conclusion du bail, l'état des risques est annexé au contrat de location, dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, ou aux baux commerciaux mentionnés aux articles L. 145-1 et L. 145-2 du code de commerce. » ;

4° Le III est abrogé.

5° Au V, après les mots : « des dispositions » sont insérés les mots : « des deuxième, troisième et quatrième alinéas du I *bis* et du second alinéa du II » ;

II.- Le Code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Au 5° du I de l'article L. 271-4, les mots « naturels et technologiques » et « deuxième alinéa du » sont supprimés.

2° Le dernier alinéa de l'article L. 271-5 est ainsi modifié :

a) Les mots : « l'arrêté préfectoral prévu au III du même article fait » sont remplacés par les mots : « si les documents à prendre en compte pour l'application du I de ce même article ont fait » ;

b) Les mots : « naturels et technologiques » sont supprimés.

III. Au sixième alinéa de l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, les mots : « naturels et technologiques » sont remplacés par les mots : « prévu au I du même article ».

IV. Ces dispositions sont applicables à compter de l'entrée en vigueur du décret en Conseil d'État pris pour l'application de cet article et au plus tard le 1<sup>er</sup> janvier 2023.

## EXPOSÉ SOMMAIRE

Le présent projet d'amendement a pour objet de prévoir dès à présent l'amélioration du dispositif d'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers relatif à l'érosion côtière envisagée par voie d'habilitation à l'article 58, qui sera adaptée en conséquence.

Est également prévue l'amélioration du dispositif d'information acquéreur-locataire (IAL) en matière de risque, prévu à l'article L. 125-5 du code de l'environnement.

En premier lieu, le dispositif IAL est modifié pour y intégrer les cartographies locales d'exposition au recul du trait de côte (zone « moins de 30 ans » et zone « 30-100 ans »), en sus des informations déjà présentes dans ce dispositif. Cette sensibilisation des acteurs du marché de l'immobilier à

l'exposition des territoires au recul du trait de côte permettra que les transactions et les locations s'opèrent en pleine connaissance des risques auxquels les biens sont exposés.

En deuxième lieu, le dispositif IAL est modifié pour le rendre plus efficace, en avançant le moment où l'information est donnée à l'acquéreur et au locataire. En effet, cette information se fait actuellement au moment de la signature de la promesse de vente, de l'acte de vente ou du contrat de location, ce qui est très tardif. L'information sera dorénavant fournie dès la visite du bien, permettant au potentiel acquéreur ou locataire de faire son choix, ainsi que la négociation financière, en ayant les informations de l'état de risques à sa disposition.

En troisième lieu, une modification porte sur les modalités de production de l'IAL, afin de le moderniser. En effet, pour réaliser l'état des risques, le propriétaire trouve les informations nécessaires dans des arrêtés préfectoraux reprenant, pour chaque commune, la liste des risques et des documents à prendre en compte. Ces arrêtés compilent en fait des informations déjà disponibles dans d'autres documents et leur utilisation est peu aisée pour les propriétaires. Il est donc prévu la modernisation de ce dispositif, avec la mise en place d'un outil numérique permettant de fournir les informations nécessaires et de pré-remplir automatiquement l'état des risques. Ceci facilitera grandement la tâche des propriétaires et des professionnels les accompagnant. Cet outil est très attendu. En lien avec la mise en place de cette modernisation numérique, il est nécessaire de supprimer les arrêtés préfectoraux.

Enfin, le nom de l' « état des risques naturels et technologiques » est modifié au profit du nom « état des risques », afin de tenir compte du fait qu'il intègre également des informations sur les sols pollués, sur les PPR miniers et sur le recul du trait de côte.

L'amendement comprend également les mesures de coordination nécessaires dans le code de la construction et de l'habitation et dans la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs.