



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

assainissement

Question écrite n° 101179

Texte de la question

M. Jacques Lamblin appelle l'attention de Mme la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement sur les conséquences, pour les transactions immobilières ayant pour objet l'habitat rural ancien, de l'entrée en vigueur, le 1er janvier 2011, du diagnostic obligatoire assainissement. En effet, le Grenelle de l'environnement a astreint les propriétaires d'immeubles souhaitant vendre ou louer leur bien à un certain nombre de diagnostics obligatoires (information de surface, risque d'exposition au plomb, présence de matériaux contenant de l'amiante, infestation par les termites, bilan de l'installation intérieure au gaz naturel et électrique, état des risques naturels et technologiques, diagnostic de performance énergétique). Légitimes, ces états des lieux visent à informer les parties sur l'état sanitaire d'un bien et à prévenir les éventuels litiges inhérents à ces risques. Toutefois, le bilan assainissement risque de peser lourdement sur les transactions immobilières en zone rurale, où les immeubles sont anciens et généralement dépourvus d'assainissement individuel, d'abord parce que les propriétaires demeurant dans leur bien n'ont pas à se conformer à cette obligation de mise aux normes, qui pèse uniquement sur les parties à une transaction immobilière. D'autre part, le vendeur d'un tel bien immobilier dispose d'un délai de quatre ans pour effectuer la mise en conformité de l'immeuble, alors que son acquéreur est astreint à cette mise aux normes dans le délai d'un an. C'est une situation d'autant plus injuste que de nombreuses municipalités rurales ont planifié la réalisation d'un assainissement collectif, auquel pourront se connecter les riverains à un coût moindre comparé à celui d'un assainissement individuel. Aussi, il lui demande quelle mesure elle compte prendre afin de corriger cette rupture d'égalité entre propriétaires immobiliers en milieu rural et, notamment, si elle envisage d'aménager une période transitoire permettant aux acquéreurs de ces immeubles d'attendre que soit réalisé l'assainissement collectif pour s'y connecter, leur évitant ainsi une double dépense onéreuse et superflue de mise aux normes de leur installation.

Texte de la réponse

Depuis la loi sur l'eau de 1992, les communes doivent obligatoirement contrôler les installations d'assainissement non collectif. Elles devaient à ce titre avoir mis en place un service public d'assainissement non collectif (SPANC) avant la fin de l'année 2005. La loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 impose, pour toutes les installations d'assainissement non collectif, l'obligation de faire l'objet d'au moins un contrôle avant le 31 décembre 2012. Cette obligation concerne tous les propriétaires d'une habitation équipée d'une installation d'assainissement non collectif, et pas uniquement ceux souhaitant vendre leur bien. Afin de mieux informer les futurs acquéreurs, cette même loi prévoyait que le rapport établi à l'issue du contrôle par le SPANC serait annexé à tout acte, à compter du 1er janvier 2013. À l'issue des débats relatifs à la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi Grenelle 2, les parlementaires ont toutefois souhaité que cette date soit avancée au 1er janvier 2011 et que les travaux, s'ils sont nécessaires, soient achevés au plus tard un an après la vente. Une nouvelle modification législative remettant en cause ces deux points, si peu de temps après l'adoption de la loi dite Grenelle 2, semble difficile à justifier. Par ailleurs, les obligations de travaux de mise aux normes ne seront pas systématiques. En effet, un arbre de décision

permettant aux SPANC d'identifier les installations pour lesquelles des travaux sont nécessaires, c'est-à-dire qui présentent de façon avérée des dangers pour la santé des personnes ou des risques de pollution de l'environnement, est en cours de test. S'agissant de la vente d'une habitation équipée d'une installation d'assainissement non collectif mais que la commune a inscrite dans son zonage d'assainissement comme une habitation raccordable au réseau de collecte des eaux usées et qu'elle envisage de raccorder à moyen terme, les décisions à ce sujet doivent être prises dans un esprit pragmatique et le SPANC est tout à fait qualifié pour se prononcer eu égard aux enjeux économiques, aux dangers pour la santé des personnes et aux risques de pollution de l'environnement qui se font jour au niveau local.

Données clés

Auteur : [M. Jacques Lamblin](#)

Circonscription : Meurthe-et-Moselle (4^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 101179

Rubrique : Eau

Ministère interrogé : Écologie, développement durable, transports et logement

Ministère attributaire : Écologie, développement durable, transports et logement

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 1er mars 2011, page 1909

Réponse publiée le : 13 septembre 2011, page 9835