

Transparence

N°24 - NOVEMBRE-DÉCEMBRE 2008

La lettre du réseau AGENDA

Dans cette édition :

- **CONJONCTURE** : Question de confiance • **ELECTRICITE** : A demander dès maintenant • Les textes réglementaires • Le tableau des risques encourus
- Le diagnostic en pratique • Quizz : testez vos connaissances.

CONJONCTURE

QUESTION DE CONFIANCE

Face à la crise, AGENDA garantit un diagnostic sérieux et efficace.

On commençait à parler de crise immobilière, voici que la crise financière vient enfoncer le clou. Les prêts interbancaires sont difficiles à obtenir, et les prêts aux particuliers s'en ressentent immédiatement. Or, sans crédit bancaire, moins d'achats immobiliers : pour vous comme pour nous, la conjoncture actuelle est brutale. Espérons que l'annonce des mesures gouvernementales permettra de sortir rapidement de cette impasse.

Les prix stagnent

Premier bilan de la rentrée 2008 : pour la première fois

depuis 2001, les prix de l'immobilier ont stagné à fin septembre, sur les douze derniers mois (+0,1%). Mais le

nombre de transactions, lui, a tout simplement plongé (*lire ci-dessous*). Le meilleur moyen de garder le cap, pour votre profession comme pour la nôtre, est d'inspirer confiance.

Comme les économistes le répètent à l'envi depuis le début de la crise, la confiance demeure aujourd'hui la seule composante capable d'enrayer un système qui s'emballe.

« LE MEILLEUR MOYEN DE GARDER LE CAP, POUR VOTRE PROFESSION COMME POUR LA NÔTRE, EST D'INSPIRER CONFIANCE. C'EST LA SEULE COMPOSANTE CAPABLE D'ENRAYER UN SYSTÈME QUI S'EMBALLÉ. »

Après-vente irréprochable

Chez AGENDA, nous vous garantissons un diagnostic sérieux, clair, utile. Et un « service après-vente » irréprochable : nous sommes à votre disposition pour revenir avec

vos clients sur les diagnostics réalisés et leur portée. L'idée est simple mais efficace : nous continuons de tirer nos prestations vers le haut pour mériter toute votre confiance. **C'est tellement plus simple de choisir le plus sûr !** ■

LES VENTES DANS LE NEUF ET L'ANCIEN

Début septembre 2008, les ventes de logements anciens en province au 1^{er} semestre 2008 étaient en recul de 25% comparé à celui de 2007 (dont -14% en Ile-de-France et -20% à Paris). Le neuf n'est pas en reste, aussi bien en termes de ventes (-34% au 2^e trimestre 2008) que de construction (-11,8% de mises en chantier de logements en juillet 2008 par rapport à juillet 2007). ■

(Sources : Chambre des notaires, ministère de l'Ecologie)

É D I T O

COMMUNICATION DE CRISE

En ces temps de crise (*lire ci-contre*), AGENDA se retrouve les manches et mise sur une communication renforcée auprès du grand public. Nous avons lancé pour l'automne une campagne très importante déclinée en deux volets : de la publicité télévisée pendant tout le mois d'octobre, et une campagne radio du 1^{er} au 30 novembre. Ainsi, côté télévision, AGENDA sponsorise deux émissions en « access prime time » sur France 2, avant le journal de 20 heures, dont les dix ans du « Plus grand cabaret du monde ». Côté radio, c'est « Trafic Info » de France info qu'AGENDA a choisi de parrainer, comme chaque année depuis plus de cinq ans déjà. Nous entendons bien, par ces mesures conséquentes, améliorer l'image de notre métier, sa proximité et sa lisibilité auprès des consommateurs. Nous sommes présents sur le terrain auprès du grand public et des professionnels immobiliers. Nous avons fait évoluer notre organisation afin d'être plus réactifs. Il fallait que cela se sache ! ■

Votre diagnostiqueur immobilier

AGENDA FRANCE
Tél. : 0 800 397 378



Amiante - Métrage - Plomb - Termites - Etats des lieux - Logement décent - ERNT - Constat de Robien
Performance énergétique - Gaz - Electricité - Millièmes de copropriété - Diagnostic technique immobilier

1^{er} janvier, diagnostic électricité

A DEMANDER DÈS MAINTENANT!

Les promesses de vente signées cet automne se concluront chez le notaire en 2009. Or, à compter du 1^{er} janvier 2009, en cas de vente de tout ou partie d'un bien à usage d'habitation comportant une installation électrique de plus de quinze ans, le vendeur doit produire un «*état de l'installation intérieure d'électricité*», réalisé par un diagnostiqueur certifié.

Cet état porte sur les parties privatives des locaux et leurs dépendances.

Il est donc temps, dès à présent, de faire réaliser vos premiers diagnostics électricité. Chez AGENDA, nos équipes sont déjà préparées pour cette nouvelle mission et prêtes à intervenir.

Un inventaire de l'installation

Mieux vaut éviter la bousculade du début d'année, quand tout le monde demandera son diagnostic électricité en même temps et pour le lendemain... A quoi sert ce nouveau diagnos-

tic? A prévenir les risques d'électrocution et d'incendie, fort nombreux (*lire ci-contre*). Mais attention à ne pas confondre le diagnostic électricité avec un contrôle de conformité de l'installation : il s'agit d'un diagnostic permettant à l'acquéreur d'avoir une information détaillée sur la sécurité de l'installation électrique et, éventuellement, sur les éléments qui nécessiteraient l'intervention d'un professionnel qualifié pour mettre l'installation en sécurité.

Le ministère (DGALN) a été formel: «*Le diagnostiqueur doit relever les anomalies de tout ordre, correspondant aux points de contrôle*».

Les deux arrêtés parus et datés du 8 juillet 2008, qui encadrent le diagnostic, fournissent en annexe un «*tableau des risques encourus en fonction des anomalies identifiées*» (*voir ci-dessous*), qui sera bien utile au particulier pour se faire une idée des dangers qu'il encourt, une fois le rapport entre ses mains. ■

MIEUX VAUT ÉVITER LA BOUSCULADE DU DÉBUT D'ANNÉE, QUAND TOUT LE MONDE DEMANDERA SON DIAGNOSTIC EN MÊME TEMPS ET POUR LE LENDEMAIN...

LES TEXTES RÉGLEMENTAIRES

- ▶ Arrêtés du 8 juillet 2008, parus au *Journal officiel* du 23 juillet.
- Les articles relatifs à la sécurité des installations intérieures d'électricité ainsi qu'au dossier de diagnostic technique:
 - ▶ Article L134-7 du Code de la construction et de l'habitation
 - ▶ Articles R134-10 à 13 du Code de la construction et de l'habitation
 - ▶ Articles L271-4 à 6 du Code de la construction et de l'habitation
 - ▶ Articles R271-1 à 5 du Code de la construction et de l'habitation
 - ▶ Norme XP C 16-600 relative à l'état des installations électriques des immeubles à usage d'habitation.

LES RISQUES

- ▶ En France, sept millions de logements de plus de 30 ans présentent des risques, parfois très dangereux. On déplore chaque année 250 000 incendies, dont un tiers d'origine électrique, et 4 000 électrisations graves dont 100 décès (par électrocution). ■ (Source: Promotelec)

Objectif des dispositions et description des risques encourus

B1	<p>▶ Appareil général de commande et de protection. Cet appareil, accessible à l'intérieur du logement permet d'interrompre, en cas d'urgence, en un lieu unique, connu et accessible, la totalité de la fourniture de l'alimentation électrique. Son absence, son inaccessibilité ou un appareil inadapté ne permet pas d'assurer cette fonction de coupure en cas de danger, d'incendie, ou d'intervention sur l'installation électrique.</p>	B7	<p>▶ Matériels électriques présentant des risques de contact direct. Les matériels électriques dont des parties nues sous tension sont accessibles (matériels électriques anciens, fils électriques dénudés, bornes de connexion non placées dans une boîte équipée d'un capot, matériels électriques cassés, ...) présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.</p>
B2	<p>▶ Protection différentielle à l'origine de l'installation. Ce dispositif permet de protéger les personnes contre les risques de choc électrique lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique. Son absence ou son mauvais fonctionnement peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.</p>	B8	<p>▶ Matériels électriques vétustes ou inadaptés à l'usage. Ces matériels électriques lorsqu'ils sont trop anciens n'assurent pas une protection satisfaisante contre l'accès aux parties nues sous tension ou ne possèdent plus un niveau d'isolement suffisant. Lorsqu'ils ne sont pas adaptés à l'usage que l'on veut en faire, ils deviennent alors très dangereux lors de leur utilisation. Dans les deux cas, ces matériels présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.</p>
B3	<p>▶ Prise de terre et installation de mise à la terre. Ces éléments permettent, lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique, de dévier à la terre le courant de défaut dangereux qui en résulte. L'absence de ces éléments ou leur inexistence partielle, peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.</p>	B9	<p>▶ Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis les parties privatives. Lorsque l'installation électrique issue de la partie privative n'est pas mise en œuvre correctement, le contact d'une personne avec la masse d'un matériel électrique en défaut ou une partie active sous tension, peut être la cause d'électrisation, voire d'électrocution.</p>
B4	<p>▶ Protection contre les surintensités. Les disjoncteurs divisionnaires ou coupe-circuits à cartouche fusible, à l'origine de chaque circuit, permettent de protéger les conducteurs et câbles électriques contre les échauffements anormaux dus aux surcharges ou courts-circuits. L'absence de ces dispositifs de protection ou leur calibre trop élevé peut être à l'origine d'incendies.</p>	B10	<p>▶ Piscine privée. Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique et des équipements associés à la piscine permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé. Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.</p>
B5	<p>▶ Liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche. Elle permet d'éviter, lors d'un défaut, que le corps humain ne soit traversé par un courant électrique dangereux. Son absence priverait, en cas de défaut, l'écoulement du courant électrique par le corps humain, ce qui peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.</p>	B11	<p>▶ Dispositif(s) différentiel(s) à haute sensibilité protégeant l'ensemble de l'installation électrique. L'objectif est d'assurer rapidement la mise hors tension de l'installation électrique ou du circuit concerné, dès l'apparition d'un courant de défaut même de faible valeur. C'est le cas notamment lors de la défaillance occasionnelle des mesures classiques de protection contre les chocs électriques (tels que l'usure normale ou anormale des matériels, imprudence ou défaut d'entretien...).</p> <p>▶ Socles de prise de courant de type à obturateurs. L'objectif est d'éviter l'introduction, en particulier par un enfant, d'un objet dans une alvéole d'un socle de prise de courant sous tension pouvant entraîner des brûlures graves et/ou l'électrisation, voire l'électrocution.</p>
B6	<p>▶ Règles liées aux zones dans les locaux contenant une baignoire ou une douche. Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique à l'intérieur de tels locaux permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé. Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.</p>		

1^{er} janvier, diagnostic électricité

PLUS DE 80 POINTS DE CONTRÔLE

Le diagnostiqueur procède par examen visuel, essais ou mesurages.

La méthode à suivre est détaillée dans l'arrêté du 8 juillet dernier. Le diagnostiqueur opère « en aval de l'appareil de commande et de protection de l'installation électrique privative ». Il procède par examen visuel, essais ou mesurages. Plus de 80 points sont à examiner.

Le diagnostiqueur s'assure notamment de l'existence d'un appareil général de commande et de protection, puis de son accessibilité.

Il veille également à la présence d'au moins un dispositif différentiel de sensibilité appropriée aux conditions de mise à la terre

et, à l'origine de chaque circuit, d'un dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs.

En outre, sur chaque circuit, il doit s'assurer qu'il existe bien un conducteur de protection relié à la

terre, et que l'installation électrique est adaptée aux conditions particulières des locaux contenant une baignoire ou une douche. Il identifie aussi les matériels vétustes, inadaptés à leur usage, et les conducteurs non protégés mécaniquement.



En amont du diagnostic

Il incombe au donneur d'ordre ou à son représentant de signaler à l'opérateur les parties de l'installation qui ne doivent pas être mises hors tension (alarmes, matériel médical...), et de faire en sorte que l'installation soit alimentée en électricité.

En cas de coupure d'électricité par le fournisseur, le diagnostiqueur signale cet élément dans son rapport. Si certaines parties du bien n'ont pu être contrôlées, elles doivent être listées dans le rapport. ■

QUIZZ

TESTEZ VOS CONNAISSANCES

► La prise de terre est-elle obligatoire dans les immeubles existants ?

Oui. Dans le cadre de la responsabilité des propriétaires d'assurer la sécurité des locataires de leurs logements, il est recommandé de demander à la copropriété de faire réaliser la prise de terre conformément à la NF C 15-100.

En bâtiment collectif, quand celle-ci n'est pas réalisable immédiatement, la mesure suivante peut être prise à titre compensatoire : protection de l'ensemble de l'installation par au moins un dispositif différentiel haute sensibilité \leq à 30 mA.

► A quoi sert un différentiel ?

A assurer la protection des personnes contre les défauts d'isolement (risque d'électrocution).

► A-t-on besoin d'un différentiel lorsque l'on a une prise de terre ?

La sécurité n'est pleinement assurée que lorsque la prise de terre est associée à un dispositif différentiel adapté (et réciproquement).

► La mise en sécurité d'une installation électrique peut-elle donner droit à une aide financière ?

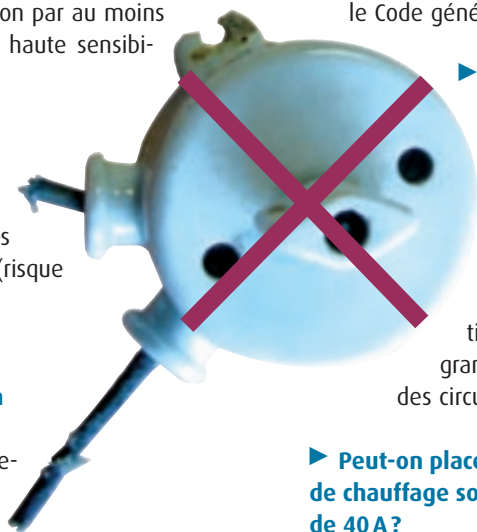
Non. La mise en sécurité d'une installation électrique n'ouvre droit à aucune aide financière quelle qu'elle soit. Par contre, la mise en sécurité de l'installation électrique d'un logement mis en location peut vous faire bénéficier d'un crédit d'impôt. Pour plus d'informations, n'hésitez pas à vous rapprocher de votre centre des impôts ou à consulter le Code général des impôts.

► Peut-on installer un conducteur de protection commun à plusieurs circuits ?

Le conducteur de protection peut être commun à plusieurs circuits, s'il est du même type que les conducteurs actifs avec lesquels il circule, et que sa section est au moins égale à la plus grande section des conducteurs actifs des circuits.

► Peut-on placer un chauffe-eau et un appareil de chauffage sous un interrupteur différentiel de 40 A ?

Oui. A condition que le courant maximal pouvant traverser l'interrupteur différentiel ne soit pas supérieur à 40 A. ■



EN BREF

NOS CONSEILS AU QUOTIDIEN

Indépendamment de tout diagnostic, il convient d'être vigilant en matière d'électricité. Les conseils d'AGENDA, à rappeler à vos clients :

CE QU'IL FAUT FAIRE :

- Protéger l'ensemble de l'installation par un ou plusieurs dispositifs différentiels à haute sensibilité (\leq 30 mA).
- Penser à faire changer immédiatement tout appareillage ou matériel électrique qui s'avère endommagé (prise de courant, interrupteur, fil dénudé, etc.).
- Apprendre aux enfants les principales règles de sécurité électrique et les dangers liés à une mauvaise utilisation de l'électricité. Pour s'assurer de leur sécurité, penser à faire remplacer les prises de courant traditionnelles par des prises à écluse de sécurité (leurs trous sont fermés et ne s'ouvrent que sous la poussée simultanée des deux broches d'une fiche).

CE QU'IL NE FAUT PAS FAIRE :

- Ne jamais utiliser un appareil électrique avec les mains mouillées ou les pieds dans l'eau, et surtout pas lorsque l'on est dans son bain ou sous sa douche.
- Ne jamais débrancher un appareil d'une prise électrique en tirant sur le fil.
- Ne jamais intervenir sur une installation électrique sans avoir d'abord coupé le courant au disjoncteur général (même pour changer une ampoule). ■

AGENDA FRANCE

95, avenue des Logissons
13770 VENELLES
Tél. : 0 800 397 378
SIRET : 40750575900032
APE : 70 22 Z