

## **Résultat enquête : réalisée en février et mars 2012**

### **Contrôles des installations d'ANC par les SPANC au moment des ventes**

#### **Introduction :**

La loi Grenelle II du 12 juillet 2010 a avancé la date précédemment fixée par la Loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 (la LEMA) pour la fourniture du rapport de visite du SPANC, qui doit être remis par le vendeur à l'acquéreur d'un immeuble ou partie d'immeuble à usage d'habitation non raccordé au réseau de collecte des eaux usées. Ce document est obligatoire dans le dossier technique de la vente depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011.

Cette disposition avait pour but d'accélérer la réhabilitation du parc des installations d'ANC dont l'état n'est pas satisfaisant sur le territoire français, entraînant de risques de pollution de l'environnement et des dangers pour la santé des personnes.

Avec l'entrée en vigueur accélérée du contrôle de l'ANC préalable aux ventes, les SPANC ont vu leur activité augmenter, leur organisation remaniée, voire perturbée, pour répondre positivement aux demandes supplémentaires de contrôles dans un contexte d'évolution de la réglementation (révision des arrêtés « contrôle » et « prescriptions techniques » qui vient d'aboutir à la publication de nouveaux arrêtés, applicables à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2012).

Après une adaptation progressive des SPANC à ce nouveau contexte, il paraissait nécessaire à la FNCCR de faire un point, plus d'1 an après l'application de la Loi rendant obligatoire la prise en compte de l'ANC au moment des ventes, pour savoir si les objectifs initiaux prévus étaient en bonne voie d'être atteints.

L'intérêt de l'enquête de la FNCCR est donc de faire un état des lieux sur les pratiques des SPANC face à l'obligation d'information sur l'état de l'installation d'ANC en cas de vente, de sonder les interrogations des agents des SPANC et d'en tirer les conséquences éventuelles, ou des propositions d'amélioration pour atteindre les objectifs.

## PARTIE 1 : SPANC géré en régie directe

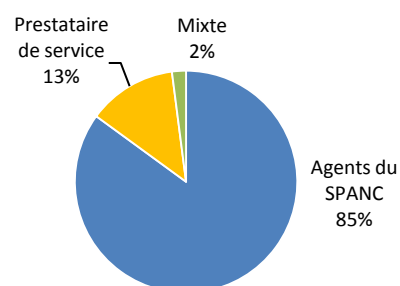
Nombre de collectivités ayant répondu : **148**  
 Total des installations : **614 601**

### 1- Comment sont réalisés les différents contrôles exercés par le SPANC ?

#### a) Contrôle des installations neuves :

(Sur 148 - 1 non réponse)

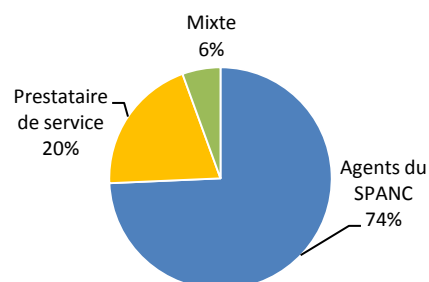
	Par les agents du SPANC	Par un prestataire de service	Mixte
Nombre de collectivités ayant répondu sur 148	125	19	3



#### B) Contrôle périodique des installations existantes :

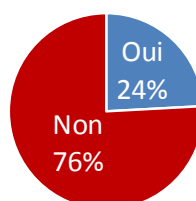
(Sur 148 - 4 non réponses)

	Par les agents du SPANC	Par un prestataire de service	Mixte
Nombre de collectivités ayant répondu sur 148	107	29	8



### 2- Le SPANC a-t-il recruté un ou plusieurs agent(s) supplémentaire(s) pour les contrôles des installations existantes (y compris au moment des ventes) (sur 148 - 4 non réponses)

	Oui	Non
Nombre de collectivités ayant répondu sur 148	35	111



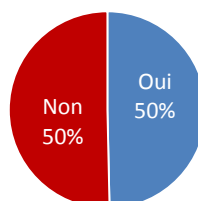
Les contrôles sont réalisés principalement pas les agents des SPANC, que ce soit pour les installations neuves ou existantes. Par ailleurs, la majorité de SPANC n'a pas recruté de personnel supplémentaire pour effectuer les contrôles nécessaires au moment des ventes.

### **3- Le SPANC est-il consulté systématiquement au moment des transactions immobilières ?**

*(Notamment dans le cas où le propriétaire vendeur est déjà en possession d'un rapport de visite du SPANC datant de moins de 3 mois)*

(Sur 148 - 3 non réponses)

	Oui	Non
<b>Nombre de collectivités ayant répondu sur 148</b>	71	72



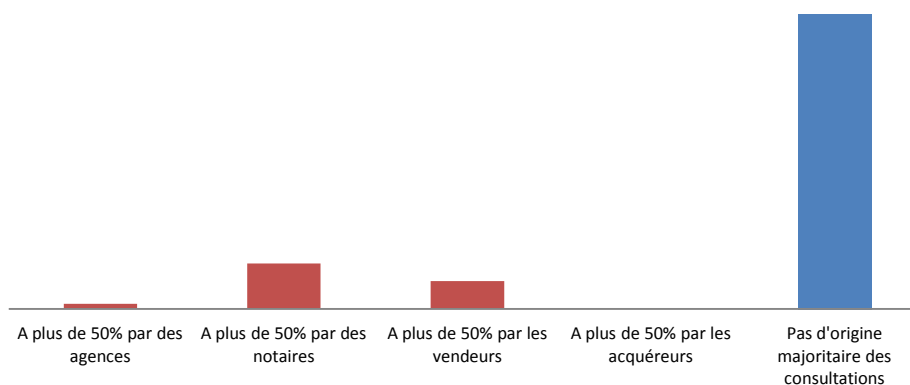
La moitié des SPANC sont consultés au moment des transactions immobilières, même lorsqu'il existe déjà un rapport de visite datant de moins de 3 ans.

### **4- Si oui, par qui le SPANC est consulté ?**

	A plus de 50 % par des agences *	A plus de 50 % par les notaires*	A plus de 50 % par les vendeurs*	A plus de 50 % par les acquéreurs*	Pas d'origine majoritaire des consultations*
<b>Nombre de collectivités ayant répondu sur 148</b>	<b>2</b>	<b>18</b>	<b>11</b>	<b>0</b>	<b>117</b>

(=\* > 50 % de la catégorie et -25 % des autres)

**Répartition des collectivités en fonction de l'origine des demandes de contrôles au moment des transactions immobilières (pour qui le SPANC est-il consulté)**

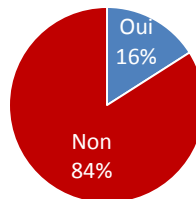


La consultation peut ne pas donner lieu à un contrôle s'il existe déjà un rapport de visite en cours de validité (moins de 3 ans).

## 5- Le SPANC organise t-il systématiquement un contrôle au moment des ventes ? (Sur 148 - 4 non réponses)

(Même lorsqu'il existe déjà un rapport de visite datant de moins de 3 ans)

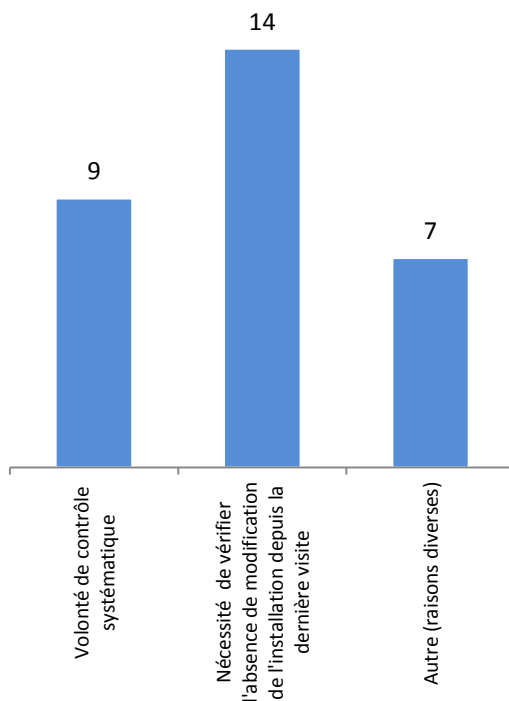
	Oui	Non
Nombre de collectivités ayant répondu sur 148	23	121



### Si oui pourquoi ?

	Volonté de contrôle systématique	Nécessité de vérifier l'absence de modification de l'installation depuis la dernière visite	Autre (raisons diverses)
Nombre de collectivités ayant répondu sur 148	9	14	7

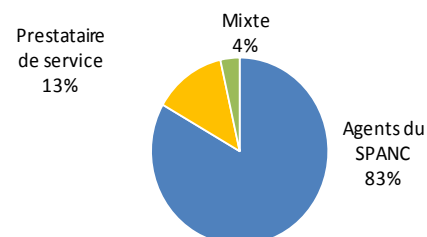
Répartition des collectivités en fonction des raisons induisant le contrôle systématique au moment des transactions immobilières



La majorité des SPANC ne contrôlent pas systématiquement les installations au moment des ventes lorsqu'il existe déjà un rapport de visite de moins de 3 ans. Certains le font et le justifient par plusieurs motifs (2 ou 3 cases sont cochées)

### 6- Si contrôle au moment des ventes (peu importe la raison) il est effectué ?

	Par les agents du SPANC	Par un prestataire de service	Mixte
Nombre de collectivités ayant répondu sur 148	119	20	5



Le contrôle, s'il s'avère nécessaire au moment de ventes, est réalisé principalement par les agents des SPANC eux-mêmes.

### 7- Si contrôle au moment des ventes , le SPANC le réalise :

a) Suite à la demande d'un propriétaire

	Dans plus de 50% des cas	Dans un nombre de cas compris entre 25 et 50 %	Dans moins de 25 % des cas
Nombre de collectivités ayant répondu sur 148	35	41	53

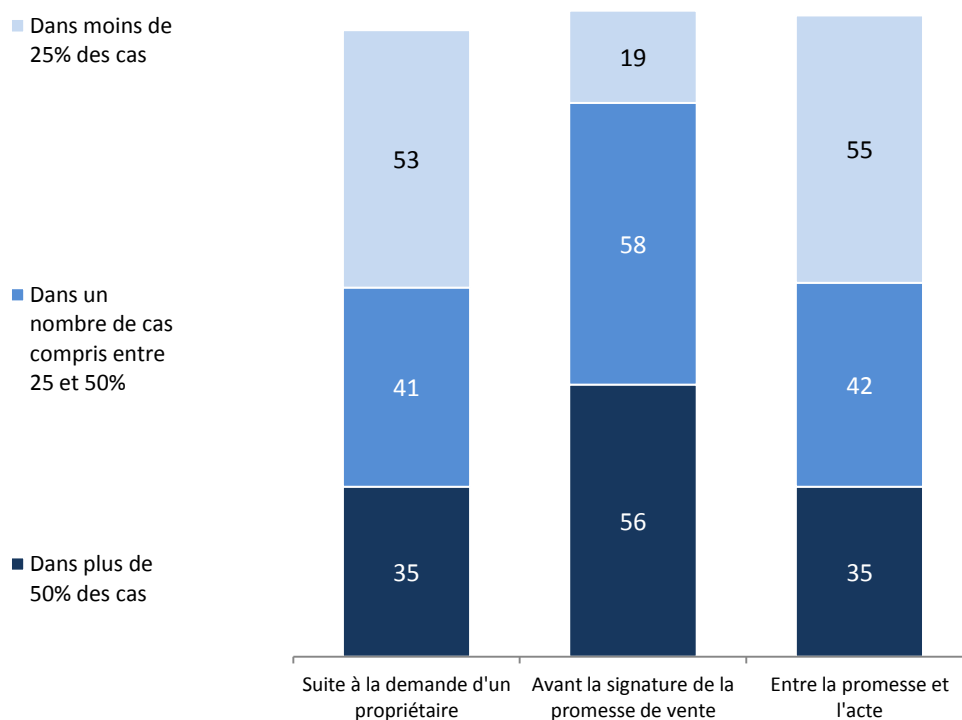
b) Avant la signature de la promesse de vente

	Dans plus de 50% des cas	Dans un nombre de cas compris entre 25 et 50 %	Dans moins de 25 % des cas
Nombre de collectivités ayant répondu sur 148	56	58	19

c) Entre la promesse et l'acte

	Dans plus de 50% des cas	Dans un nombre de cas compris entre 25 et 50 %	Dans moins de 25 % des cas
Nombre de collectivités ayant répondu sur 148	35	42	55

### Répartition des collectivités en fonction du moment de la réalisation des contrôles en cas de transaction immobilière

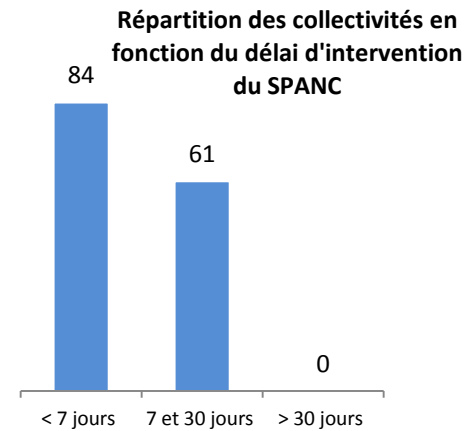


Dans une proportion importante (mais non majoritaire) de ventes d'immeubles, le contrôle du SPANC intervient après la promesse de vente alors que l'article 271-4 du CCH prévoit que le rapport de visite de l'installation d'ANC est normalement fourni avant la signature de cette promesse de vente. Ceci semble être dû au fait que la majorité des promesses de ventes sont établies par des agents immobiliers (qui n'exigent pas toujours le rapport de visite du SPANC). Seule une faible proportion des promesses de ventes sont conclues devant le notaire.

### 8- Délais d'intervention du SPANC ? (délai entre la demande et le contrôle sur place)

(Sur 148 - 3 non réponses)

	Moins de 7 jours	Entre 7 et 30 jours	Plus de 30 jours
Nombre de collectivités ayant répondu sur 148	84	61	0

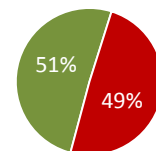


Tous les SPANC ayant répondu à l'enquête interviennent dans des délais satisfaisants (c'est-à-dire acceptables par rapport aux délais normaux d'établissement des actes de ventes)

### 9- Immeubles contrôlés :

	Immeubles à usage d'habitation	Tous types d'immeubles
Nombre de collectivités ayant répondu sur 148	73	71

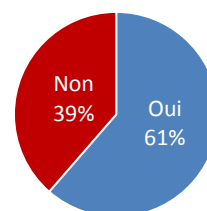
- Immeubles à usage d'habitation
- Tous types d'immeubles



Dans le cas de près de la moitié des SPANC qui ont répondu, les acteurs concernés (vendeurs, acquéreurs, notaires, SPANC) ne semblent pas avoir compris que l'obligation de fournir le rapport de visite du SPANC ne concerne que les ventes d'immeubles d'habitation. Ce point est clairement précisé à l'article L1331-11-1 du code de la santé publique. En revanche, la rédaction inappropriée de l'article L 271-4 du CCH crée une confusion à ce sujet.

**10- Instauration d'une redevance spécifique au contrôle exercé dans le cadre des ventes :**

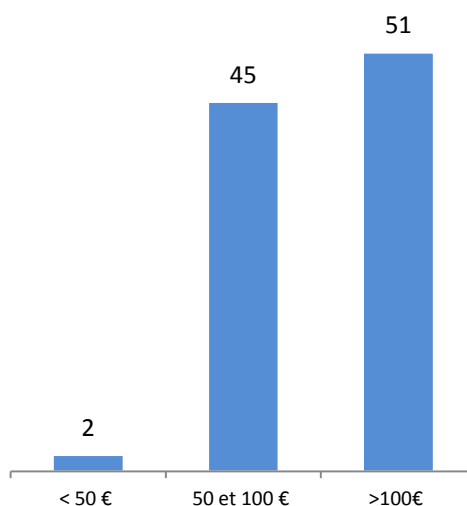
	Oui	Non
Nombre de collectivités ayant répondu sur 148	89	56



**11- Si oui, plage tarifaire :**

	Moins de 50 €	De 50 à 100 €	Plus de 100€
Nombre de collectivités ayant répondu sur 148	2	45	51

**Répartition des collectivités en fonction de la redevance de contrôle réclamée en cas de vente**



Une majorité de SPANC a instauré une redevance spécifique de contrôle au moment des ventes dont le montant est majoritairement supérieur à 100€ mais, dans une proportion quasi identique, comprise entre 50 et 100€.



## 12- A qui est facturée la redevance de contrôle de l'installation ?

### Agence Immobilière

	Dans plus de 50% des cas	Dans un nombre de cas compris entre 25 et 50 %	Dans moins de 25 % des cas
Nombre de collectivités ayant répondu sur 148	1	4	27

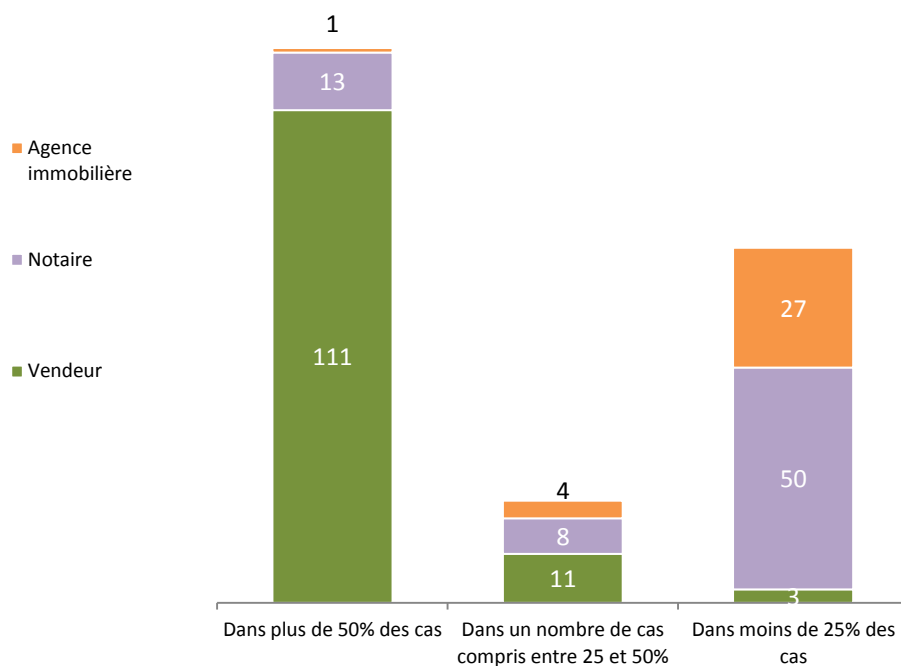
### Notaire

	Dans plus de 50% des cas	Dans un nombre de cas compris entre 25 et 50 %	Dans moins de 25 % des cas
Nombre de collectivités ayant répondu sur 148	13	8	50

### Vendeur

	Dans plus de 50% des cas	Dans un nombre de cas compris entre 25 et 50 %	Dans moins de 25 % des cas
Nombre de collectivités ayant répondu sur 148	111	11	3

### Répartition des collectivités en fonction de la personne qui paye la facture du contrôle au moment des ventes

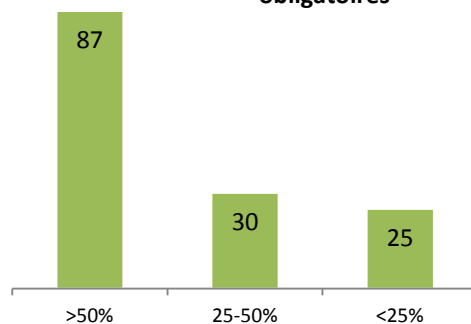


La redevance de contrôle est majoritairement facturée au propriétaire-vendeur de l'installation d'ANC, quelquefois au notaire et, assez rarement, à l'agence immobilière.

### 13- Proportion d'immeubles contrôlés à l'occasion d'une vente ayant des travaux obligatoires à réaliser dans le délai de 1 an par rapport au nombre total d'immeubles contrôlés au moment des ventes ?

	Plus de 50% des immeubles nécessitent des travaux obligatoires	Entre 25 et 50% des immeubles nécessitent des travaux obligatoires	Moins de 25% des immeubles nécessitent des travaux obligatoires
Nombre de collectivités ayant répondu sur 148	87	30	25

### Répartition des collectivités en fonction des immeubles contrôlés ayant des travaux obligatoires



La majorité des immeubles contrôlés au moment de ventes nécessitent la réalisation de travaux, mais la proportion est néanmoins plus faible sur le territoire de certains SPANC.

#### 14- Le SPANC est-il informé lors de la réalisation des travaux ?

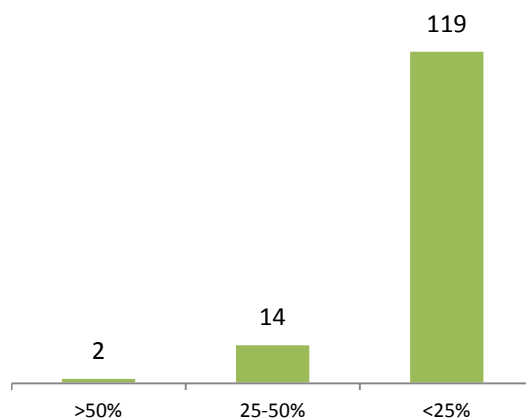
	Jamais	Peu souvent	Fréquemment	Systématiquement	Non répondu
Nombre de collectivités ayant répondu sur 148	14	62	42	19	11

Le SPANC a assez souvent connaissance des travaux prescrits au moment d'une vente, mais c'est généralement grâce au suivi mis en place à son initiative qu'il obtient cette connaissance, et non par les informations qui lui sont transmises (cf. questions 17 et 18)

#### 15- Dans quelle proportion les travaux sont-ils réalisés avant la vente par le vendeur ?

	Plus de 50%	Entre 25 et 50%	Moins de 25%
Nombre de collectivités ayant répondu sur 148	2	14	119

Répartition des collectivités en fonction de la réalisation des travaux par le vendeur avant la vente



Les travaux prescrits par les SPANC ne sont quasiment jamais réalisés par le vendeur avant la signature de l'acte de vente

**16- Qui finance les travaux de mise aux normes prescrits à l'occasion des ventes ?**

**Vendeur**

	Dans plus de 50% des cas	Dans un nombre de cas compris entre 25 et 50 %	Dans moins de 25 % des cas
Nombre de collectivités ayant répondu sur 148	8	7	35

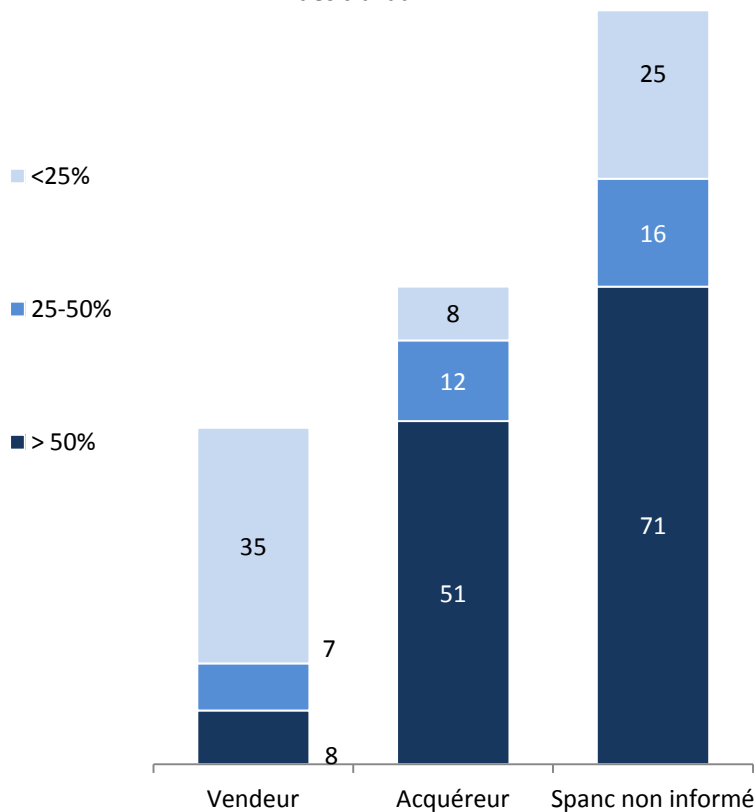
**Acquéreur**

	Dans plus de 50% des cas	Dans un nombre de cas compris entre 25 et 50 %	Dans moins de 25 % des cas
Nombre de collectivités ayant répondu sur 148	51	12	8

**Le SPANC n'est pas informé**

	Dans plus de 50% des cas	Dans un nombre de cas compris entre 25 et 50 %	Dans moins de 25 % des cas
Nombre de collectivités ayant répondu sur 148	70	16	25

**Répartition des collectivités en fonction du financeur des travaux**



**17- Après la vente, les informations concernant la signature de l'acte (date de signature, coordonnées de l'acquéreur) sont-elles transmises au SPANC, par ?**

**Le notaire**

	Dans plus de 50% des cas	Dans un nombre de cas compris entre 25 et 50 %	Dans moins de 25 % des cas
Nombre de collectivités ayant répondu sur 148	4	2	60

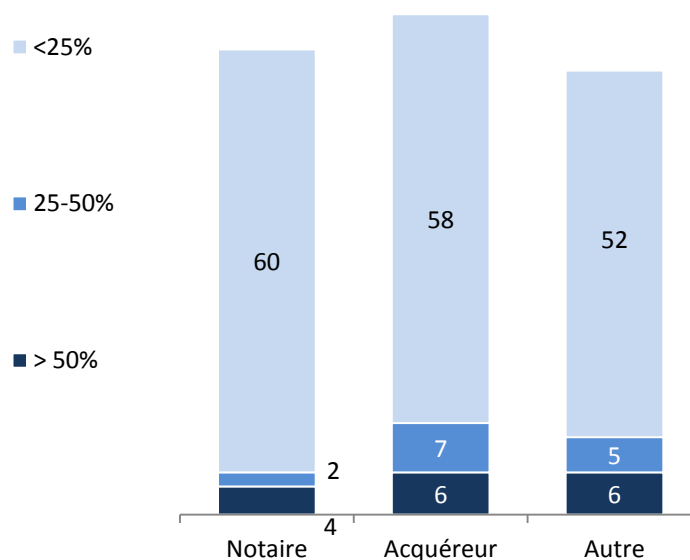
**L'acquéreur**

	Dans plus de 50% des cas	Dans un nombre de cas compris entre 25 et 50 %	Dans moins de 25 % des cas
Nombre de collectivités ayant répondu sur 148	6	7	58

**Autre**

	Dans plus de 50% des cas	Dans un nombre de cas compris entre 25 et 50 %	Dans moins de 25 % des cas
Nombre de collectivités ayant répondu sur 148	6	5	52

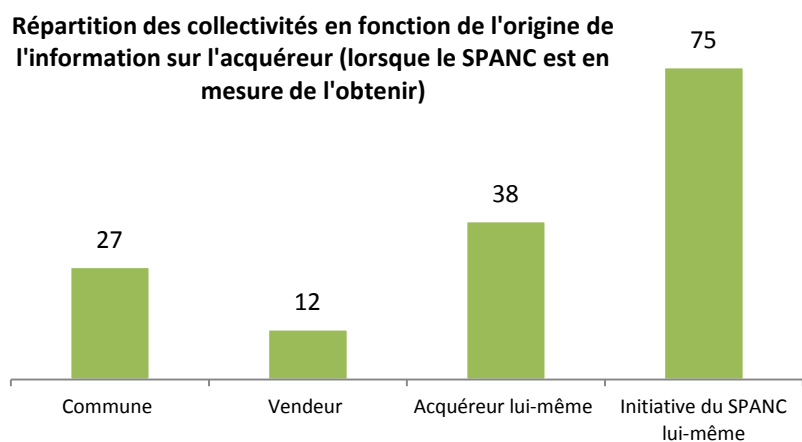
**Répartition des collectivités en fonction de la transmission des informations concernant la vente**



Dans la majorité des cas, il n'est pas transmis d'information au SPANC sur les travaux et leur financement après la vente. On suppose que le nombre important de collectivités n'ayant pas répondu à cette question correspond aux SPANC qui ne sont pas informés.

**18- Sinon, le SPANC a-t-il connaissance des coordonnées de l'acquéreur, et si oui comment ?**

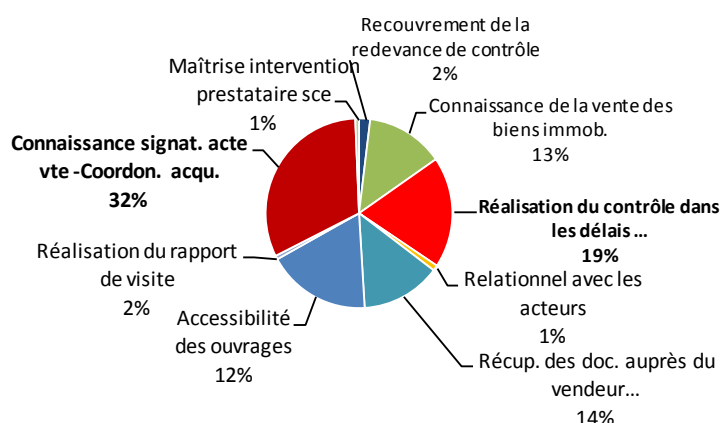
	Principalement par la commune	Principalement par le vendeur	Principalement par l'acquéreur lui-même	Principalement à l'initiative du SPANC lui-même
Nombre de collectivités ayant répondu sur 148	27	12	38	75



## Bilan 1 an après l'entrée en vigueur de la disposition législative

(L'enquête demandait les 2 principales difficultés rencontrées par les SPANC dans l'organisation des interventions au moment des ventes).

Cocher les 2 principales difficultés rencontrées dans l'organisation de service lors de la réalisation de ce contrôle								
Recouvrement de la redevance de contrôle	Connaissance de la vente des biens immobiliers	Réalisation du contrôle dans les délais au vu de la signature du compromis ou de l'acte	Relationnel avec les acteurs	Récupération des documents auprès du vendeur, connaissance de l'existant	Accessibilité des ouvrages	Réalisation du rapport de visite	Connaissance signat.ure de l'acte - Coordonnées acquéreur	Maîtrise intervention prestataire de service
6	42	60	3	44	56	2	100	3



### On constate :

**Une** difficulté principale pour les SPANC : celle de ne pas pouvoir être informé de la réalisation effective de la vente (signature de l'acte) ou bien même des coordonnées de l'acquéreur.

**Quatre** autres difficultés sont moins systématiques, mais quand même très souvent signalées à peu près au même niveau :

- La connaissance de la vente des biens immobiliers ;
- La récupération des données relatives aux installations à contrôler ;
- La réalisation des contrôles dans les délais ;
- L'accessibilité des ouvrages.

Les autres difficultés paraissent quasiment négligeables.

**Concrètement le suivi de la réalisation des travaux exigés dans le cadre de la vente (obligation de travaux dans un délai de 1 an) ne peut pas être effectué systématiquement par les SPANC dont l'information après la vente n'est pas prévue par la loi.**

**Par conséquent, en l'état actuel des choses, on ne sait pas précisément si l'objectif fixé par le législateur – c'est-à-dire la remise en état des installations d'ANC au moment des ventes d'immeubles d'habitation – est atteint ou non car il n'y a pas de suivi obligatoire par le SPANC après la vente.**

## PARTIE 2 : SPANC géré en délégation de service public

**Nombre de collectivités ayant répondu :** **16**

**Total des installations :** **8744**

Nous constatons que sur les 164 collectivités ayant répondu, seulement 16 ont décidé de gérer leur SPANC en délégation de service public correspondant à moins de 10% de l'échantillon.

Au vu de ce faible taux, la production de résultats statistiques ne nous a pas paru judicieuse car ils n'auraient pas été suffisamment représentatifs par suite du nombre trop faible de données.

Par conséquent, c'est un recueil des résultats des différentes questions posées qui est présenté ci-dessous, sans commentaire, ni conclusion apportée par la Fédération

### 1- Un avenant au contrat de DSP a-t-il été nécessaire pour la réalisation des contrôles relatifs aux ventes ?

	Oui	Non
Nombre de collectivités ayant répondu sur 16	3	13

### 2- Le SPANC organise t-il systématiquement un contrôle au moment des ventes ?

	Oui	Non
Nombre de collectivités ayant répondu sur 16	5	11

### 3- Si oui, pourquoi

	Volonté de contrôle systématique	Nécessité de vérifier l'absence ou la modification de l'installation depuis la dernière visite	Autre	Si Autre : préciser
Nombre de collectivités ayant répondu sur 16	2	1	1	0

### 4- Immeubles contrôlés

	Immeubles à usage d'habitation	Tous types d'immeubles
Nombre de collectivités ayant répondu sur 16	10	6



5- Instauration d'une redevance spécifique au contrôle exercé dans le cadre des ventes

	Oui	Non
Nombre de collectivités ayant répondu sur 16	7	9

6- Si oui, plage tarifaire

	< 50 €	50 et 100 €	>100€
Nombre de collectivités ayant répondu sur 16	0	3	5

7- La collectivité a-t-elle rencontré des difficultés pour obtenir les renseignements ci-après auprès de son délégataire ?

	Oui	Non
Nombre de collectivités ayant répondu sur 16	0	16

8- Le SPANC a-t-il recruté un agent supplémentaire pour les contrôles des installations existantes (y compris au moment des ventes)

	Oui	Non
Nombre de collectivités ayant répondu sur 16	0	16

9- Le SPANC est-il consulté systématiquement au moment des transactions immobilières ?

	Oui	Non
Nombre de collectivités ayant répondu sur 16	9	7

10- Si oui, par qui le SPANC est consulté ?

	Agence immobilière			Notaire		
	>50%	25-50%	<25%	>50%	25-50%	<25%
Nombre de collectivités ayant répondu sur 16	4	5	1	5	3	1
	Vendeur			Acquéreur		
	>50%	25-50%	<25%	>50%	25-50%	<25%
Nombre de collectivités ayant répondu sur 16	5	2	1	0	0	4

**11- Si contrôle au moment des ventes, le SPANC le réalise :**

**a) Suite à la demande d'un propriétaire**

	>50%	25 et 50 %	< 25 %
Nombre de collectivités ayant répondu sur 16	4	4	5

**b) Préalablement à la signature de la promesse de vente**

	>50%	25 et 50 %	< 25 %
Nombre de collectivités ayant répondu sur 16	8	3	0

**c) Entre la promesse et l'acte**

	>50%	25 et 50 %	< 25 %
Nombre de collectivités ayant répondu sur 16	3	4	5

**12- 11- A qui est facturée la redevance de contrôle de l'installation ?**

	Agence immobilière			Notaire		
	>50%	25-50%	<25%	>50%	25-50%	<25%
Nombre de collectivités ayant répondu sur 16	1	0	3	4	1	3
	Vendeur					
	>50%	25-50%	<25%			
Nombre de collectivités ayant répondu sur 16	12	0	1			

**13- Proportion d'immeubles contrôlés à l'occasion d'une vente ayant des travaux obligatoires à réaliser dans le délai de 1 an par rapport au nombre total d'immeubles contrôlés au moment des ventes**

	Plus de 50% des immeubles contrôlés nécessitent des travaux	Entre 25-50% des immeubles contrôlés nécessitent des travaux	Moins de 25% d'immeubles contrôlés nécessitent des travaux	non répondu
Nombre de collectivités ayant répondu sur 16	7	4	4	1

**14- Le SPANC est-il informé lors de la réalisation des travaux ?**

	Jamais	Peu souvent	Fréquemment	Systematiquement
Nombre de collectivités ayant répondu sur 16	5	3	4	4

**15- Qui finance les travaux de mises aux normes prescrits à l'occasion des ventes ?**

	Le vendeur			L'acquéreur		
	Dans plus de 50% des cas	Dans un nombre de cas compris entre 25 et 50%	Dans moins de 25% des cas	Dans plus de 50% des cas	Dans un nombre de cas compris entre 25 et 50%	Dans moins de 25% des cas
Nombre de collectivités ayant répondu sur 16	1	0	4	5	3	2
	Le SPANC n'est pas informé					
	Dans plus de 50% des cas	Dans un nombre de cas compris entre 25 et 50%	Dans moins de 25% des cas			
Nombre de collectivités ayant répondu sur 16	7	1	3			

**16- Après la vente, les informations concernant la signature de l'acte (date de la signature, coordonnées de l'acquéreur) sont-elles transmises au SPANC, par ?**

	Notaire			Acquéreur		
	Dans plus de 50% des cas	Dans un nombre de cas compris entre 25 et 50%	Dans moins de 25% des cas	Dans plus de 50% des cas	Dans un nombre de cas compris entre 25 et 50%	Dans moins de 25% des cas
Nombre de collectivités ayant répondu sur 16	1	0	10	0	0	10

	Autre		
	Dans plus de 50% des cas	Dans un nombre de cas compris entre 25 et 50%	Dans moins de 25% des cas
Nombre de collectivités ayant répondu sur 16	3	0	6

**17- Sinon, le SPANC a-t-il connaissance des coordonnées de l'acquéreur, et si oui comment ?**

	Commune	Vendeur	Acquéreur lui-même	Initiative du SPANC lui même
Nombre de collectivités ayant répondu sur 16	7	1	3	4

**Bilan 1 an après l'application de la loi**

**Cocher les 2 principales difficultés rencontrées dans l'organisation de service lors de la réalisation de ce contrôle**

Recouvrement de la redevance de contrôle	Connaissance de la vente des biens immobiliers	Réalisation du contrôle dans les délais au vu de la signature de la promesse ou de l'acte de vente	Relationnel avec les acteurs	Récupération des documents auprès du vendeur, connaissance de l'existant	Accessibilité des ouvrages	Réalisation du rapport de visite	Connaissance signature de l'acte vente - Coordonnées acquéreur
2	5	2	1	6	4	0	10