nestenn

Newsletter - Juillet 2018

Info à la Une

Diagnostic radon, obligatoire pour les achats et les locations depuis le 1er juillet

Un nouveau diagnostic est venu s'ajouter à la liste déjà existante des documents à remettre à l'acheteur ou au futur locataire. Il s'agit du radon, gaz radioactif naturellement présent dans le sol.

Un nouveau diagnostic est venu s'ajouter à la liste déjà existante des documents à remettre à l'acheteur ou au futur locataire. Il s'agit du radon, gaz radioactif naturellement présent dans le sol.

Trois zones à potentiel radon

Le décret n° 2018-434 du 4 juin 2018 précise que le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols. Il a été complété par un arrêté ministériel du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français (https://www.legifrance.gouv.fr/eli/arrete/2018/6/27/SSAP1817819A/jo/texte). La zone 1 est celle où la présence du gaz est faible, la zone 2 celle sur laquelle des facteurs géologiques peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments et la zone 3 regroupe les parcelles les plus exposées. Selon l'Institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN), les départements où les activités volumiques du radon dans les habitations sont les plus fortes sont la Franche-Comté, la Haute-Vienne, la Creuse, la Corrèze, le Cantal, la Haute-Loire, la Loire, la Lozère et la Corse du-Sud.

Obligation du vendeur et du bailleur

Compte tenu de l'ampleur du danger, l'acquéreur ou le locataire d'un logement situé dans une zone « à potentiel radon » doit désormais être informé de l'existence de ce risque, lorsque le bien loué ou acheté se situe dans une commune très exposée à ce gaz, c'est-à-dire en zone de niveau 3. L'information sur le radon doit être intégrée à l'État des risques naturels et technologiques fourni lors des ventes et des locations.

Un gaz inodore et incolore très nocif

D'origine naturelle, le radon provient de la désintégration de l'uranium et du radium, et sa concentration est de fait particulièrement importante dans les sous-sols granitiques et volcaniques. Peu connu, le radon, inodore et incolore, est très néfaste, au même titre que l'amiante, l'arsenic, le chrome, le nickel, ou même la pollution atmosphérique. Reconnu cancérigène pulmonaire depuis 1987 par l'Organisation mondiale pour la santé, le radon serait la deuxième cause de cancer du poumon après le tabac. En raison de sa présence dans le sous-sol, le gaz peut se répandre facilement dans les étages des immeubles via l'escalier, l'ascenseur ou une colonne d'air. Il est alors inhalé par les résidents. La mise en place de systèmes de ventilation à double flux permet de dissiper les concentrations importantes de gaz.