

## C1.1 DIAGNOSTICS DU PATRIMOINE A REHABILITER

### Enjeux

Etablir un diagnostic du patrimoine immobilier à réhabiliter

### Préconisations

Regrouper l'ensemble des états, constats et diagnostics dans un seul dossier de diagnostic technique afin de prioriser les travaux de rénovation mis en évidence.

Pour les bâtiments construits avant 1948, faire une analyse complète du bâtiment à réhabiliter, en faisant appel si besoin aux compétences d'architectes du patrimoine.

### Pourquoi ?

- L'établissement d'un dossier regroupant l'ensemble des états, constats et diagnostics d'un bâtiment facilite la programmation des travaux à entreprendre et permet de conserver une mémoire pour chaque bâtiment.
- L'ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 relative au logement et à la construction réforme le diagnostic technique immobilier et ses modalités de mise en oeuvre. Elle précise (article 18) que « En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, le dossier de diagnostic technique est annexé au cahier des charges.»
- Certains diagnostics réglementaires sont obligatoires alors que d'autres sont à réaliser suivant la situation et le patrimoine à réhabiliter.
- Les modes de construction de l'époque (surtout avant 1948) étaient très différents de ceux d'aujourd'hui ; ils doivent être précisément identifiés afin que la réhabilitation ne porte pas atteinte aux qualités intrinsèques du bâtiment et puisse concilier les enjeux souvent contradictoires de patrimoine et d'environnement.

### Comment ?

Note : les diagnostics listés ici concernent uniquement ceux qui ont trait à la qualité environnementale du bâtiment et la santé. Ils n'excluent pas d'autres diagnostics préalables à une mise en conformité nécessaire (électricité, gaz, état des structures...) qui ne font pas l'objet de ce guide.

**Le dossier de diagnostic technique doit comporter à minima les diagnostics suivants :**

#### **Un diagnostic pollution des sols et/ou des sous-sols**

---

Réaliser un diagnostic de pollution des sols et/ou des sous-sols (Cf. Urbanisme/Sous-sol) pour déceler une éventuelle contamination due aux activités antérieures dans le bâtiment et autour du bâtiment, notamment lorsqu'il y a changement de destination (transformation d'un bâtiment d'activité industrielle en logement par exemple).

#### **Un diagnostic amiante**

---

Réaliser un diagnostic amiante, obligatoire pour les parties communes et privatives de tout immeuble bâti avant le 1er juillet 1997 (Décret 2003-462 des parties I-II-III du Code de la Santé Publique- Norme NFC 46020).

*L'amiante est issue d'une roche fibreuse longtemps utilisée en construction pour ses qualités : solidité, résistance aux hautes températures, aux bactéries et à la plupart des agents chimiques, isolations thermique et phonique. C'est la dégradation de l'amiante ou le déflocage qui présente un risque pour la santé. Son inhalation provoque des risques :*

*difficultés ou insuffisances respiratoires, risque de cancer.*

## **Un diagnostic plomb**

---

Réaliser un diagnostic plomb tel que demandé par la loi de santé publique du 9 août 2004 substituant l'ERAP (État des risques d'accessibilité au plomb) par un Constat de Risque d'Exposition au Plomb (CREP) et applicable aux logements construits avant 1949.

(Décrets 98-657, 99-483, 99-484 arrêté du 12/07/99). Le décret du 20 décembre 2001 fixe la mise en conformité des réseaux intérieurs d'adduction d'eau qui est placée sous la responsabilité du propriétaire.

*Le plomb était utilisé dans la fabrication des peintures, des enduits et des canalisations jusqu'à la moitié du XXème siècle. Depuis 1948 son utilisation est interdite. L'ingestion ou l'inhalation de plomb est toxique et peut provoquer des effets réversibles (anémie ou troubles digestifs) et irréversibles (atteintes du système nerveux, le saturnisme). Les enfants sont particulièrement sensibles à ce toxique.*

## **Un diagnostic parasitaire**

---

Si le bâtiment est situé dans une zone à risques délimitée par arrêté préfectoral du 1<sup>er</sup> octobre 2002, réaliser un diagnostic à l'issue duquel un état parasitaire relatif à la présence de termites sera établi. Un état parasitaire de moins de trois mois doit être dans ce cas annexé à l'acte de vente pour s'exonérer de poursuite pour vice caché. En cas de présence de termites, une déclaration par le propriétaire doit être faite en Mairie. Cette déclaration incombe à l'occupant, soit par défaut au propriétaire ou au syndicat de copropriété.

(Loi n° 996471 du 08/06/99 et Décret n°2000-613 du 03/07/00).

*Les termites sont des insectes vivant en communauté, consommateurs de cellulose. Certains types de termites, de la catégorie xylophage (mangeur de bois), présentent un danger pour l'homme lorsqu'ils dégradent les matériaux de construction dans l'habitat.*

## **Un diagnostic de performance énergétique (DPE)**

---

Réaliser un diagnostic de performance énergétique lorsqu'il est réglementairement nécessaire de le faire : lors de l'achat ou de la vente d'un bâtiment, lors de sa location, s'il s'agit d'un bâtiment public; dans le cas d'une rénovation, on préférera la réalisation d'un **audit énergétique** tel que décrit c1.2 Audit de performance énergétique.

**Le dossier de diagnostic réglementaire pourra prendre en considération les risques sanitaires suivants, ne faisant pas l'objet à ce jour d'une loi mais qui présentent un risque pour la santé des occupants :**

### **Biocontaminants**

---

L'air est soumis à une biocontamination par agents allergiques ou infectieux. Bactéries, virus, moisissures, allergènes des animaux domestiques sont présents à l'intérieur comme à l'extérieur. Ils sont présents dans les moquettes, revêtements muraux, matériaux d'isolation, système de climatisation et prolifèrent grâce à la chaleur et l'humidité. Il existe un lien probable entre les biocontaminants et les différentes pathologies mais il reste difficile à déterminer.

### **Monoxyde de carbone**

---

Le CO, gaz incolore et inodore difficile à détecter, est très toxique. Il se forme lors d'une combustion incomplète. Sa présence à l'intérieur des locaux est généralement due à une mauvaise évacuation des gaz brûlés, à l'utilisation d'appareils vétustes ou à une mauvaise ventilation.

### **Composés organiques volatils (COV)**

---

Le terme englobe de nombreux composés chimiques comme les hydrocarbures, alcools, éther, benzènes... Leur présence dans les bâtiments peuvent provenir de sources très diverses : matériaux de constructions, appareils de chauffage, véhicules... Certains sont toxiques et cancérigènes. Le formaldéhyde est considéré comme un COV à part, car il est encore plus volatil.

### **Fibres minérales synthétiques**

---

De plus en plus utilisées dans les bâtiments, notamment pour les revêtements et l'isolation, certaines peuvent

être toxiques (laine de verre...).

## **Systeme de ventilation**

---

Les gaines de ventilations, les filtres et les humidificateurs peuvent parfois devenir des réservoirs de biocontaminants et de composés organiques volatils, lorsqu'ils ne font pas l'objet d'une maintenance régulière.

## **Le saviez-vous ?**

### **Droits et devoirs des locataires et des bailleurs**

---

- Tout bailleur ou occupant doit se conformer aux règles d'habitabilité définies par le RSD (Règlement Sanitaire Départemental).
- Le bailleur doit délivrer un logement décent au locataire. Ces conditions sont définies par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002. Le locataire doit veiller à ce que son mode de vie n'entraîne pas des dégradations du logement et ne développe pas des conditions de risques pour la santé. Il doit également respecter le règlement intérieur de son immeuble.
- La loi pour l'Engagement National pour le Logement (ENL), du 18/01/2005, permet le renforcement des moyens de lutte contre les logements non décents et l'habitat indigne. Elle contient le volet législatif du Pacte National pour le Logement et renforce le volet logement du plan de cohésion sociale. Cette loi se répartit en 4 thématiques: aider les collectivités à construire / augmenter l'offre de logements à loyers maîtrisés / favoriser l'accès social à la propriété pour les ménages modestes / renforcer l'accès de tous à un logement confortable.

## **Aller plus loin...**

- Ministère du logement et de la cohésion sociale : [www.logement.gouv.fr](http://www.logement.gouv.fr)
  - DDASS (Direction Départementale de l'Action Sanitaire et Sociale) ou DRASS (Direction Régionale)
  - Service Hygiène-Salubrité-Environnement de la ville, lorsqu'il existe.
  - FCBA Observatoire National Termites notamment pour consulter la carte officielle des régions infectées par les termites : [www.termite.com.fr](http://www.termite.com.fr)
-