

Les diagnostics obligatoires

Dossier technique amiante (DTA)

Recherche de produits amiantés (listes A et B) dans les parties à usage commun des immeubles collectifs dont le permis de construire a été délivré avant 1^{er} juillet 1997. Depuis le 1^{er} janvier 2013, le périmètre de repérage a été étendu aux éléments extérieurs (toiture, bardage...), si bien que tous les DTA réalisés avant cette date doivent être mis à jour. Même si ceux-ci n'avaient révélé aucune présence d'amiante.

Diagnostics avant-travaux

Repérage exhaustif des matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante et/ou du plomb. Quels que soient les travaux, ce repérage reste incontournable et sera à coup sûr réclamé par l'inspection du travail en cas de contrôle : ravalement de façade, réfection de cage d'escalier, remplacement de chaudière...

CREP parties communes

Obligatoire depuis 2008, ce repérage est destiné à détecter la présence de plomb dans les revêtements des parties à usage commun, à l'intérieur comme à l'extérieur. Au-delà de l'enjeu sanitaire et de la prévention du saturnisme, ce diagnostic permet aussi de s'assurer de la décence de l'immeuble. La réglementation rend obligatoire ce diagnostic uniquement pour les immeubles collectifs d'avant 1949 comportant au moins un logement, mais les peintures au plomb ont été utilisées dans le bâtiment jusqu'en 1993.

Affichage des mesures de sécurité

Cette nouvelle obligation concerne les immeubles d'habitation dont la demande de permis de construire a été déposée avant le 5 mars 1987 et nécessite l'affichage des consignes de sécurité, des plans des sous-sols et du rez-de-chaussée, voire l'existence de blocs-portes coupe-feu selon la catégorie de bâtiment.

DPE collectif et Audit

La réglementation stipule que tout propriétaire ou gestionnaire d'un bâtiment équipé d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement, a l'obligation de réaliser un diagnostic de performance énergétique avant le 1^{er} janvier 2017. Sauf pour les bâtiments à usage d'habitation en copropriété de 50 lots et plus et dont le permis de construire est antérieur au 1^{er} juin 2001, qui doivent réaliser un audit énergétique.

Les diagnostics recommandés

Termites et Mérule

Dans les zones susceptibles d'être infestées, ce diagnostic permet de compléter le DDT des parties privatives. Réalisé ponctuellement ou périodiquement, un tel contrôle permet de déceler une infestation avant qu'elle ne prenne de l'ampleur, limitant ainsi le coût des éventuels traitements et réparations.

Plomb dans l'eau

Depuis le 25 décembre 2013, la teneur en plomb dans l'eau ne doit pas dépasser 10 µg /l. Ce diagnostic permet de s'assurer de la conformité à ce seul de l'eau potable délivrée dans l'immeuble. Cette prestation inclus des prélèvements d'eau, des analyses en laboratoire accrédité, un repérage des canalisations en plomb apparentes ainsi qu'une analyse des facteurs favorisant la dissolution du plomb dans l'eau.

Electricité parties communes

Non obligatoire pour le moment, mais vivement recommandé par tout ce que la rance peut compter d'acteurs de la sécurité électrique. Matériels vétustes et détériorés, risques de contacts directs, défaut de mise à la terre, plus de la moitié des immeubles sont concernés. Les gros bailleurs le pratiquent d'ores et déjà, conscients que leur responsabilité pourrait être engagée en cas d'accident dans ces parties communes.