

Fiche « diagnostic »

Tableau de synthèse

Ce qu'est un bon diagnostic	Risques	Bonnes pratiques
Doit être approfondi et complet.	<p>Être conduit par méconnaissance à des choix préjudiciables ou des pathologies</p> <p>Rencontrer des surprises en phase travaux à la suite d'un diagnostic initial insuffisant.</p> <p>Engager des dépenses inutiles.</p> <p>Renoncer aux travaux.</p> <p>Disposer de scénarios inadaptés.</p>	<p>Connaître les qualités techniques du bâtiment.</p> <p>Bien cerner les divers usages et consommations propres au bâtiment.</p> <p>Compléter éventuellement les diagnostics initiaux par des sondages avant travaux sur certaines zones.</p>
Doit permettre de déterminer sur quoi, jusqu'où et quand agir.	<p>S'appuyer sur un diagnostic incompréhensible.</p> <p>Ne pas avoir une vision globale de l'ensemble.</p> <p>Ne pas pouvoir définir un programme de travaux et d'interventions cohérent et pertinent.</p> <p>Ne pas intégrer les normes et règlements applicables au bâtiment.</p>	<p>Présenter de façon claire les points forts et faiblesses du bâtiment.</p> <p>Faire ressortir les possibilités d'évolution du bâtiment, du site, du terrain.</p> <p>Donner les éléments pour définir une stratégie d'économies d'énergie réalisables pour engager les travaux adaptés.</p>
Doit s'appuyer sur des données fiables et suivies.	<p>Être confronté aux limites de certains organismes ou opérateurs en charge de réaliser le diagnostic.</p> <p>Utiliser des modalités et méthodologies de calculs inadaptées.</p> <p>Ne pas identifier suffisamment tôt un risque qui engendrerait des dégâts beaucoup plus coûteux à résorber par la suite.</p>	<p>Demander copie des certificats, agréments, qualifications, polices d'assurance des entreprises chargées de réaliser les diagnostics.</p> <p>Mettre en place un suivi d'entretien qui permette de connaître l'historique des travaux et des interventions sur les équipements techniques.</p> <p>Programmer une visite régulière par un architecte qui pourra observer les évolutions du bâtiment.</p>

La phase de diagnostic vise à connaître précisément l'état de l'existant. Les résultats vont fournir les informations nécessaires afin d'élaborer un programme d'actions à mener et de travaux à réaliser qui soit adapté aux besoins et possibilités réelles des usagers et du bâtiment. Selon la dimension du projet, cette phase requiert une équipe multi-disciplinaire plus ou moins étoffée (bureaux d'études techniques spécialisés/architecte/assistant à maîtrise d'ouvrage spécialisé...).

Un diagnostic doit être approfondi et complet



Un diagnostic global dès les premières phases du projet (capacité de financement/énergétique/structure/usages/accessibilité aux personnes en situation de handicap/métrés...) permet de disposer des éléments pour arbitrer « en connaissance de cause », d'identifier la source ou la cause des problèmes éventuels ainsi que les potentiels de l'ouvrage.

Cette phase a un coût financier assez faible au regard de l'importance des sommes qui seront engagées par la suite pour les travaux. Il s'agit d'un investissement pertinent qu'il ne faut pas chercher à minimiser en ayant une approche partielle, incomplète.

Une connaissance insuffisante sur un ou plusieurs aspects de la vie du bâtiment peut amener à faire des choix d'interventions qui pourront se révéler préjudiciables par la suite (fragilité des finances ou de la gouvernance dans le cas d'une copropriété qui pourra mettre en danger la solvabilité des copropriétaires ou le bon suivi des travaux/remplacer les fenêtres par des modèles plus performants et hermétiques sans modifier les consignes de chauffe et/ou revoir le système de ventilation, ce qui pourra favoriser les phénomènes de condensation et l'apparition de moisissures...).

Il peut y avoir des mauvaises surprises en phase travaux à la suite d'un diagnostic initial insuffisamment approfondi. C'est le cas de la présence d'amiante, qui occasionne régulièrement des surcoûts et un allongement de la durée des travaux, mais cela peut porter sur de nombreux autres aspects (qualité des bétons insuffisante pour supporter les fixations d'un complexe d'isolation par l'extérieur/circuit de gestion des eaux pluviales mélangé à celui des eaux grises/reprise de fondations à la suite du tassement d'un mur de soutien...).

Les entreprises qui interviennent proposent une prestation qui s'appuie sur les diagnostics présentés. S'ils ne sont pas suffisamment approfondis, le risque est d'avoir à faire face à des travaux supplémentaires ou plus complexes que prévu, donc à un surcoût et un dépassement de délais que le maître d'ouvrage n'est pas toujours en capacité d'assumer financièrement.

Si l'on ne dispose pas d'une vision de la vie du bâtiment sur le moyen-long terme, des travaux peuvent être engagés de façon inutile (faire un ravalement partiel d'une façade parce qu'il était programmé alors que l'on sera amené à réaliser une isolation thermique par l'extérieur dans les années à venir/changer une chaudière avant de réaliser les travaux d'isolation...).

Le grand nombre de sujets à aborder peut inquiéter, et le risque est de repousser, voire de renoncer aux travaux nécessaires. Il faut garder à l'esprit que la valeur patrimoniale du bâtiment risque de chuter peu à peu si certains travaux (notamment de rénovation thermique) ne sont pas réalisés. Le poids de la dépense énergétique sera de plus en plus déterminant dans le choix des futurs acquéreurs ou locataires.

Pour faciliter la réalisation de cette phase de diagnostic, l'ADEME a par exemple mis en place un dispositif de soutien financier et technique pour mener un audit énergétique. La plateforme en ligne Coachcopro® de l'Agence Parisienne du Climat (APC) propose tout un dispositif d'accompagnement dans la démarche de rénovation énergétique, notamment les étapes préliminaires de diagnostic des besoins et des potentiels d'amélioration des performances. D'autres plateformes, telles que www.renovation-info-service.gouv.fr et www.energiespositif.fr, sont aussi disponibles.

Des organismes tels que l'Association des Responsables de Copropriété (ARC) ont élaboré des fiches « Bilan Initial de Copropriété » qui aident à définir les besoins sous forme de questionnaires.

Un bon diagnostic porte sur l'ensemble des qualités architecturales et techniques du bâtiment (période constructive et valeur patrimoniale/type de structure et comportement dans le temps/niveau d'étanchéité à l'air et à l'eau/qualité phonique et niveau d'exposition aux nuisances sonores qualité de l'air intérieur...).

Il convient aussi de connaître au mieux les divers usages que l'on rencontre dans le bâtiment (niveaux des consommations énergétiques/type de gestion déchets/taux d'occupation ou de vacance des logements/risques sécurité des accès et des parties en rez-de-chaussée/fréquences et types de déplacements dans les parties communes/accessibilité aux personnes en situation de handicap/sécurité incendie/gouvernance de copropriété/situation financière...).

Selon les cas de figure, il pourra être nécessaire de compléter la batterie de diagnostics initiaux par des sondages avant travaux sur certaines zones pour confirmer ou infirmer des hypothèses (présence d'amiante supplémentaire/présence de polluants dans le sol analyse des qualités géologiques d'un sol...).

Un diagnostic doit permettre de déterminer sur quoi, jusqu'où et quand agir

Une bonne connaissance des données sur un maximum de paramètres et sur les potentiels du bâtiment et/ou du site va permettre de définir différents scénarios. Ceux-ci expliciteront des options techniques, des estimatifs de coût, de planning et des simulations de financement. Un arbitrage pourra être effectué, et le choix sera fait d'intervenir sur l'ensemble ou sur une partie du bâtiment, en une seule étape ou par tranches cohérentes et complémentaires étalées dans le temps. Il convient de ne pas oublier d'éléments qui vont permettre de déterminer le gisement maximal d'économies d'énergies possibles, puis de pouvoir se fixer un niveau d'investissement et les étapes pour l'exploiter au mieux.

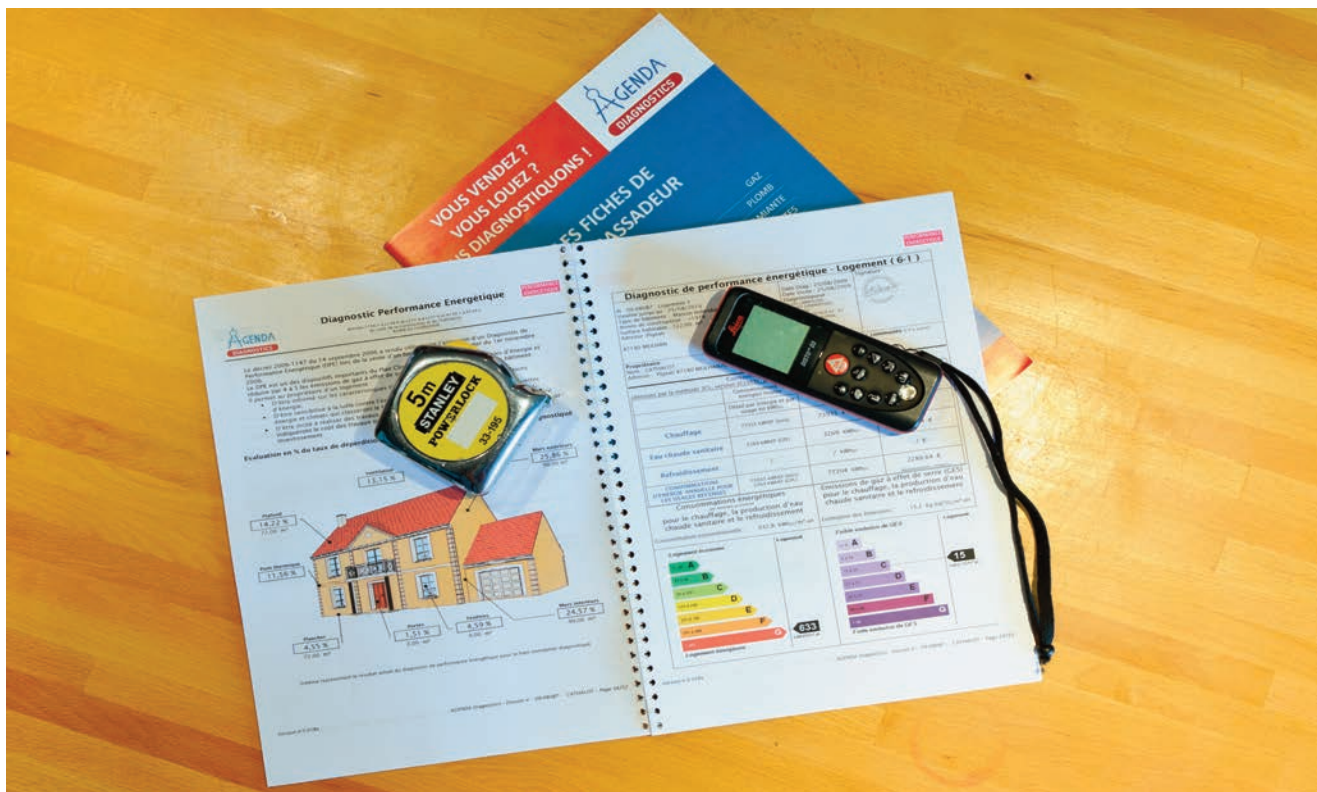
Disposer des diagnostics permet aussi parfois d'agir immédiatement sur certains aspects en optimisant l'existant (affiner les réglages des installations eau et énergie/revoir les contrats d'entretien/revoir la répartition des charges...).

Pour un maître d'ouvrage non professionnel, le risque est grand de ne pas avoir les connaissances nécessaires pour bien comprendre toutes les données et les résultats de tous ces diagnostics techniques. Les spécialistes qui réalisent ce travail ont un devoir de conseil ; ils doivent faire preuve de pédagogie et commenter au besoin les résultats obtenus. Si les documents fournis sont inadaptés au niveau de compréhension du maître d'ouvrage, ce dernier aura du mal à se prononcer en confiance et à faire les bons arbitrages pour choisir le scénario d'intervention le plus cohérent et pertinent.

Le maître d'ouvrage peut s'adjoindre les services d'un assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO), qui l'accompagnera tout au long du processus d'audit de l'existant, de définition du programme d'intervention, de consultation des entreprises, de suivi et de livraison des travaux. Les Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) de chaque département proposent des consultations gratuites sur rendez-vous qui permettent d'avoir un premier niveau de conseil et d'accompagnement sur les démarches à suivre. Pour les copropriétés qui souhaitent s'appuyer sur un tiers indépendant pour mettre en œuvre leur projet de rénovation, des réseaux tels que les PRIS (Point Rénovation Info-Service) ou des programmes tels que les OPATB (Opération Programmée d'Amélioration Thermique des Bâtiments) offrent un accompagnement gratuit et personnalisé.

Le document d'audit global (ensemble des diagnostics) devra présenter de façon claire les points forts et faiblesses du bâtiment, de sa gestion et de son environnement, en tenant compte de toutes les normes et règlements applicables au bâtiment (Plan Local d'Urbanisme/protections patrimoniales diverses/normes environnementales applicables...). Il pourra aussi faire ressortir les possibilités d'évolution du bâtiment, du site, du terrain (construction extension et/ou surélévation / végétalisation des toitures/installation d'équipements de production d'énergie renouvelable...).

Un diagnostic doit s'appuyer sur des données fiables et suivies



La réglementation concernant le caractère obligatoire ou facultatif des différents types de diagnostics ou études (amiante / plomb/termite...), leur fréquence et durée de validité est claire. Cependant, il peut parfois y avoir un manque de rigueur des organismes ou opérateurs en charge de réaliser la collecte des données (prolongation de la validité d'un diagnostic sans visite inspection sommaire des zones pouvant contenir potentiellement du plomb ou de l'amiante/extrapolation des propriétés thermiques d'un bâtiment par simple observation visuelle...). Il est recommandé de solliciter des entreprises qualifiées (QUALIBAT...) et/ou disposant de labels (RGE - Reconnu Garant de l'Environnement).

Les bureaux de contrôle, bureaux d'études et diagnostiqueurs sont des entreprises comme les autres : ils peuvent être mis en concurrence et doivent s'engager sur la fiabilité de leur travail. Il est légitime pour un client de leur demander notamment copie des certificats, agréments, qualifications, polices d'assurance qu'ils annoncent.

Les modalités et méthodologies de calculs peuvent s'avérer inadaptées ou mal appliquées. Il n'est pas rare, par exemple, d'obtenir des résultats différents sur une étude thermique d'un même édifice selon les bureaux d'études. Les technologies progressent parfois très rapidement. Par exemple, une caméra thermique devrait être utilisée idéalement au milieu de la nuit au cœur de l'hiver pour mesurer les déperditions. Les nouveaux modèles sont assez sensibles pour être utilisés en plein jour. Ce sont ici les compétences de l'opérateur et la capacité d'interprétation des images qui sont cruciales. Si les diagnostics réglementaires ne sont pas réalisés, même en l'absence de travaux prévus, il existe un risque de ne pas identifier suffisamment tôt une pathologie naissante qui engendrerait des dégâts beaucoup plus coûteux à résorber et réparer par la suite. Il peut être également judicieux de programmer une visite d'inspection régulière par un architecte qui pourra observer les évolutions du bâtiment.

Le bâtiment est un organisme vivant qui, au cours de son existence, fait l'objet de dégradations, de modifications, de pathologies, d'interventions plus ou moins lourdes. A l'image du carnet de santé qui accompagne chaque individu, il est nécessaire de mettre en place un suivi d'entretien qui permette de connaître son évolution, l'historique et la nature des travaux, les dates des interventions sur les équipements techniques...

Le carnet numérique de suivi et d'entretien du logement (décret en attente qui le rendra prochainement obligatoire pour le neuf, tandis qu'il le sera pour les mutations dans l'ancien à partir de 2025) permet d'accéder à tout moment à l'ensemble de ces informations, de limiter les pertes de documents et de transfert de savoir sur le bâtiment. Il contribue à garantir ses performances dans le temps car il permet de se rendre compte des dérives de consommation, du respect insuffisant des consignes d'utilisation des équipements, et de l'intérêt d'automatiser des rappels d'opération de maintenance à effectuer.