

CONTRAT

ÉTUDES

MARCHÉS

TRAVAUX

APRÈS-
CHANTIER

LA MISSION DIAGNOSTIC DE L'ARCHITECTE

À QUOI SERT LA MISSION DIAG (DIAGNOSTIC) DE L'ARCHITECTE ?

- Fournir une analyse fonctionnelle, urbanistique, architecturale et technique du bâti existant (incluant selon l'équipe de maîtrise d'œuvre constituée le diagnostic sécurité incendie) ;
- Dresser un état des lieux du bien et de son état de conservation ;
- Identifier des désordres et les risques inhérents aux travaux sur existant ;
- Identifier les risques pour l'environnement (installation classée protection environnement, installation ouvrage travaux et activités...) ;
- Constater les contraintes et l'état du bâti ;
- Dresser un état des lieux de l'accessibilité et la sécurité de l'établissement (si Etablissement Recevant du Public).

LES OBJECTIFS ÉTANT DE :

- Recenser les différentes propositions d'interventions à la suite du DIAG (exemples : Bureau d'étude Structure/Thermique/Acoustique...) ;
- Adapter éventuellement le programme en conséquence ;
- Valider la faisabilité de l'opération ;
- Définir les diagnostics et sondages complémentaires à réaliser ;
- Joindre les résultats au dossier de consultation des entreprises afin qu'elles aient une connaissance précise du bâti existant, et qu'elles réalisent un chiffrage adéquat.

QUELS SONT LES AUTRES TYPES DE DIAGNOSTIC INCOMBANT LÉGALEMENT AU MAÎTRE D'OUVRAGE ?

Les **diagnostics obligatoires** (suivant les besoins et le type de projet) dans le cas de **travaux** sur un bien existant :

- Amiante (construction avant 1997)
- Plomb (peinture avant 1948 et 1994)
- Ressources (PEMD), obligatoire depuis le 1er juillet 2023
- Accessibilité (ERP)



ÉTUDES

Les **diagnostics recommandés ou nécessaires** selon les cas (liste non exhaustive) :

- Diagnostic réseaux (avec éventuellement passage caméra)
- Audit/Faisabilité énergétique et/ou Etude Thermique
- Etat Parasitaire
- Diagnostic structurel
- Sondages de sol / paroi / plancher...

Les **diagnostics obligatoires** dans le cas d'une **vente ou la mise en location** d'un bien immobilier (diagnostic immobilier) :

- Terme : obligatoire dans certaines zones)
- DPE et audit énergétique
- Amiante et Plomb (Liste A et B) : à ne pas confondre avec les diagnostics avant travaux
- Installation électrique et gaz
- Assainissement
- Surface Carrez ou surface habitable
- Etat parasitaire
- Etat des risques et pollution
- Nuisance sonores aériennes

À QUEL MOMENT LES RÉALISER ?

Les diagnostics sont des données préalables à toute étude, qui peuvent être complétés avec des diagnostics complémentaires selon les aléas et dispositions particulières en cours de projet.

QUI LES RÉALISE ?

Les professionnels certifiés et habilités.

➔ À RETENIR

- **Ne pas confondre les diagnostics obligatoires dans le cadre d'une vente et les diagnostics obligatoires avant travaux et/ou avant démolition.** Ceux-ci sont complémentaires mais distincts.
- **Ne pas se mettre en conformité avec le cadre réglementaire** peut conduire à des arrêts de chantier, à des refus de garanties assurantielles, à des incidences financières et à de lourdes sanctions civiles, administratives, voire pénales.

L'architecte peut refuser d'exercer sa mission en cas de refus de procéder aux diagnostics qui s'imposent.

La réalisation des diagnostics permet de sécuriser votre budget et le planning de chantier.