



LE DIAGNOSTIC AMIANTE

De quoi s'agit il?

Un peu de culture pour commencer: qu'est-ce que l'amiante ?

C'est une fibre minérale naturelle qui a été longtemps utilisée dans la fabrication de matériaux de construction ou de rénovation. On peut en trouver dans les flocages d'isolation, les faux plafonds, les canalisations ou encore les revêtements de sol. Extrêmement fine, la poussière émise lors de sa dégradation est invisible mais très nocive pour le système respiratoire, elle peut être à l'origine de cancers ou de graves troubles pulmonaires.



C'est à ce titre que son usage est interdit depuis le 1er janvier 1997, et que le diagnostic amiante dans les bâtiments est désormais obligatoire. Il permet de repérer la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante dans votre logement.

Logements concernés?

le diagnostic amiante doit être réalisé avant la mise en vente de tout bâtiment à usage d'habitation dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997.

Il concerne autant les maisons individuelles (sauf pour la location. Vente uniquement), les dépendances que les appartements. Pour cette troisième catégorie, la fiche récapitulative du Diagnostic Technique Amiante des parties communes (DTA, réalisé par la copropriété le cas échéant) doit être jointe au dossier.

Juillet 1997							
semaine	Lu	Ma	Me	Je	Ve	Sa	Di
27		1	2	3	4	5	6
28	7	8	9	10	11	12	13
29	14	15	16	17	18	19	20
30	21	22	23	24	25	26	27
31	28	29	30	31			

Mais aussi: Afin de protéger les professionnels de la rénovation, un diagnostic amiante exhaustif doit être réalisé avant toute démolition ou tous travaux engagés dans un logement antérieur à juillet 1997.

Bon à savoir: En cas de location d'un bien immobilier à usage d'habitation, la loi Alur prévoit qu'une attestation amiante soit annexée au bail (immeubles antérieurs à juillet 1997). Cette disposition est entrée en vigueur au 1er trimestre 2016. Les propriétaires ont l'obligation de la mettre à disposition des locataires.

Qui réalise le diagnostic?

Il doit impérativement être réalisé par un professionnel disposant d'une certification Cofrac (Comité français d'accréditation), qui atteste de ses compétences de diagnostiqueur. Attention, les certifications sont délivrées diagnostic par diagnostic aux professionnels. Veillez à bien vérifier que la détection de l'amiante figure parmi leurs spécialités.



Pour vous aider à trouver le bon interlocuteur consultez le site

<http://diagnostiqueurs.din.developpement-durable.gouv.fr/index.action>

En entrant votre code postal vous accédez à la liste des diagnostiqueurs agréés et vous verrez s'ils est notamment agréé pour réaliser ce diagnostic précis

Comment est-il réalisé?

Le diagnostiqueur examine l'ensemble des éléments de l'habitation susceptibles d'être composés d'amiante. En cas d'incertitude, des analyses de laboratoires peuvent être réalisées sur des échantillons de matériaux prélevés.



À l'issue de l'examen, un document de synthèse est remis au propriétaire, indiquant soit une absence, soit une présence d'amiante. Dans ce deuxième cas, le diagnostiqueur peut émettre des préconisations (surveillance, contrôle plus poussé de la concentration d'amiante, désamiantage).

Quel est le prix du diagnostic?

Le diagnostic amiante coûte en général entre 100 et 200 euros, en fonction de la taille du logement. Il peut toutefois varier considérablement en cas de frais d'analyse ou d'approfondissement des recherches, s'il y a détection d'amiante.



A savoir: Son montant est déductible des revenus locatifs.

Conséquences en présence d'amiante?

Évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux ou produits contenant de l'amiante

Analyse de risque approfondie, notamment à l'aide de prélèvement de l'air pour déterminer la quantité de fibre d'amiante

Actions correctives et mesures conservatoires (par exemple, restriction d'accès à certains espaces de votre logement) pouvant aller jusqu'à des travaux de confinement ou de retrait de l'amiante



Quelle est la durée de validité du diagnostic?

Votre diagnostic a été réalisé après le 1er janvier 2013, et aucune trace d'amiante n'a été détectée à l'époque ? Il pourrait être valide sauf en cas de découverte ultérieure de produits amiantés (lors de travaux de rénovation par exemple) et qui ne pouvaient pas être détectés à l'époque du diagnostic sans réaliser des sondages destructifs. Bien entendu, des sondages destructifs ne sont pas réalisés par le diagnostiqueur dans le cadre de sa mission de repérage avant vente et la technologie actuelle ne permet pas de détecter des produits amiantés non accessibles ou non visible.

Votre diagnostic a été réalisé avant le 1er janvier 2013, et aucune trace d'amiante n'a été détectée ? Vous devrez toutefois le renouveler en cas de vente de votre logement.

Quelle que soit sa date de réalisation, des traces d'amiantes ont été détectées ? Vous devrez réaliser un nouveau contrôle dans les 3 ans, afin de suivre l'état de dégradation et de danger de votre logement, ou pour attester de son désamiantage.

Quoi qu'il en soit, les produits amianté peuvent être cachés, et comme pour le premier cas cité dans ce paragraphe, il est vivement conseillé de faire réaliser un nouveau diagnostic à l'occasion de la prochaine vente surtout si vous avez effectué des travaux de rénovation dans le logement. Ces travaux peuvent effectivement mettre en évidence des matériaux ou produits contenant de l'amiante non visibles lors de la réalisation du diagnostic précédent.



Olivier Breuilles

septembre 2021