

LIVRE BLANC DIAGNOSTIC IMMOBILIER

Édition septembre 2026

Comprendre les principaux diagnostics, leurs objectifs et les obligations essentielles en vente et en location.

Vos diagnostics mettent en évidence des anomalies ou des risques ?

Un diagnostic n'est pas un devis de travaux : il informe sur l'état du bien, les risques identifiés et, selon la mission, les suites réglementaires.



À retenir

La présence d'une anomalie ne signifie pas nécessairement que le bien est impropre à la vente ou à la location. Certaines situations imposent toutefois des mesures particulières, des travaux, une information renforcée ou peuvent affecter la décence du logement.

Bon réflexe

- Faire intervenir un professionnel qualifié lorsque des travaux de sécurité ou de traitement sont nécessaires.
- Conserver les rapports, justificatifs, factures et attestations : ils peuvent être utiles lors d'une future vente, location ou mise à jour du dossier.
- Ne pas confondre diagnostic réglementaire, contrôle de conformité et expertise technique.



AMIANTE
P. 3 - 4



DPE
P. 5 à 7



GAZ
P. 8 à 10



ÉLECTRICITÉ
P. 11



PLOMB
P. 12 - 13



PARASITES / TERMITES
P. 14 à 16



Amiante : Pourquoi le diagnostic ?

L'inhalation de fibres d'amiante peut provoquer des maladies graves. Le repérage vise à identifier les matériaux ou produits susceptibles d'en contenir et à définir, selon leur état, les suites adaptées.

Comment se déroule le repérage ?

Le diagnostiqueur inspecte les composants relevant de la mission. Lorsque la réglementation et la mission le permettent, il peut effectuer des prélèvements qui sont analysés par un laboratoire accrédité. Les investigations destructives relèvent de missions spécifiques, notamment avant certains travaux ou démolitions.



Suites possibles

- Évaluation périodique de l'état de conservation.
- Mesures d'empoussièrement selon les cas.
- Travaux de retrait ou de confinement lorsque la réglementation l'impose.





Quels biens sont concernés ?

Le critère de référence est le permis de construire délivré avant le 1er Juillet 1997.

Vente

Un état mentionnant la présence ou l'absence d'amiante doit être fourni lors de la vente d'un immeuble bâti concerné. En copropriété, les documents relatifs aux parties privatives et aux parties communes sont à considérer selon le cas.

DAPP et DTA

Le DAPP concerne les parties privatives d'immeubles collectifs d'habitation. Le DTA concerne notamment les parties communes des immeubles collectifs d'habitation et d'autres immeubles bâtis visés par le Code de la santé publique. Ces dossiers doivent être tenus à jour selon les événements affectant le bâtiment.



Location

Information du locataire :

Le propriétaire doit tenir à la disposition du locataire les documents relatifs à la présence d'amiante dans le logement (DAPP et/ou DTA, selon le bien concerné). Ces documents doivent pouvoir être consultés par le locataire à sa demande. **A ce jour, il n'existe pas de diagnostic amiante pour la location.**

Avant travaux / démolition

Le repérage vise à identifier l'amiante dans les zones impactées par les travaux ou la démolition, au besoin par des investigations destructives.

Un repérage avant vente ne vaut pas pour un repérage avant travaux/démolition.



DPE : Les fondamentaux

Depuis le 1er juillet 2021, le DPE des logements est opposable (hors recommandations). Les DPE réalisés depuis cette date sont valables 10 ans.

Méthode

Le DPE est calculé selon des conditions standardisées, à partir des caractéristiques du logement et de ses équipements : chauffage, refroidissement, eau chaude sanitaire, éclairage et équipements associés.

Double seuil

La classe du logement dépend de deux critères : sa consommation d'énergie et ses émissions de gaz à effet de serre. C'est le moins bon des deux résultats qui détermine l'étiquette final.

Petites surfaces

Depuis le 1er juillet 2024, les seuils des étiquettes ont été adaptés pour les logements dont la surface de référence est inférieure ou égale à 40 m². Une attestation ADEME peut actualiser l'étiquette sans refaire le DPE.



Électricité - Règle 2026

Depuis le 1er janvier 2026, le facteur de conversion de l'électricité de l'énergie finale en énergie primaire est de 1,9. Une nouvelle baisse à 1,7 est déjà publiée pour une entrée en vigueur au 1er janvier 2027.



Validité, vente et location

Les DPE réalisés depuis le 1er juillet 2021 sont valables 10 ans.



Validité

À partir du 1er janvier 2027, le nouveau calcul de l'électricité pourra modifier l'étiquette de certains logements. Une attestation ADEME permettra d'obtenir la nouvelle étiquette sans refaire le DPE.



Vente et location

Le DPE est utilisé pour informer l'acquéreur ou le locataire. Il comporte notamment les étiquettes énergie et climat, des informations sur le logement et des recommandations de travaux.

Annonces immobilières

Les annonces doivent afficher les informations réglementaires relatives à la performance énergétique et climatique. Des mentions supplémentaires s'appliquent aux logements très économes.





Calendrier à retenir

En métropole, la performance énergétique influence désormais directement la mise en location et la vente de certains logements.

Décence énergétique en location

- Depuis le 1er janvier 2025 : les logements classés G ne peuvent plus être loués dans les conditions prévues par la réglementation sur la décence énergétique.
- À partir de 2028 : classe F.
- À partir de 2034 : classe E.



Audit énergétique réglementaire à la vente en plus du DPE

- Depuis le 1er avril 2023 : les maisons individuelles ou un immeuble d'habitation en monopropriété classé F ou G.
- Depuis le 1er janvier 2025 : extension à la classe E.
- À partir du 1er janvier 2034 : extension à la classe D.

Important

L'audit énergétique réglementaire ne concerne pas, dans ce cadre, la vente d'un simple lot de copropriété. Il vise notamment les maisons individuelles et immeubles d'habitation en monopropriété répondant aux classes concernées.



Gaz : État des installations intérieures



Le diagnostic gaz évalue les risques pouvant compromettre la sécurité des personnes dans les logements dont l'installation a plus de 15 ans.



Quand ?

Il est requis en vente et en location pour les installations intérieures de gaz de plus de 15 ans, y compris les installations dans les dépendances des maisons individuelles.



Ce qui est examiné

- Appareils fixes de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire alimentés au gaz.
- Tuyauteries fixes et accessoires.
- Aération des locaux et évacuation des produits de combustion.

Validité

Vente : 3 ans. Location : 6 ans. Certains certificats de conformité récents peuvent tenir lieu d'état de l'installation intérieure de gaz selon les conditions réglementaires : Certificat de conformité (modèle 2) de moins de 3 ans pour la vente. En revanche, pas de certificat de conformité pour la location, seule équivalence possible un diagnostic gaz vente de moins de 6 ans est accepté.



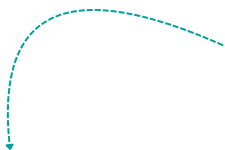


Anomalies et conduite à tenir

Les anomalies sont classées selon leur niveau de gravité. Le rapport précise les mesures à prendre.

A1

Anomalie à prendre en compte lors d'une intervention ultérieure sur l'installation.



A2

Anomalie présentant un niveau de risque qui justifie une action corrective dans les meilleurs délais.



DGI - Danger grave immédiat

Le diagnostiqueur met en œuvre la procédure réglementaire de sécurité, notamment l'interruption de tout ou partie de l'alimentation concernée et l'information des personnes/organismes prévus par la procédure.

Conseil

Consultez le rapport pour connaître les anomalies et les actions à entreprendre.



Points de vigilance fréquents

Les défauts rencontrés portent souvent sur la ventilation, les organes de coupure et les raccordements des appareils.

Exemples

- Amenées d'air ou dispositifs de ventilation absents, insuffisants ou inadaptés.
- Robinets, organes de coupure, abouts ou accessoires non conformes.
- Tuyaux souples ou flexibles inadaptés, périmés, mal raccordés ou mal implantés.
- Évacuation des produits de combustion ou conditions d'installation d'un appareil présentant une anomalie.



Limites du diagnostic

Un diagnostic gaz n'est pas un contrôle de conformité complet de l'installation et n'implique pas le démontage des éléments. Toute intervention corrective doit être confiée à un professionnel compétent.





Électricité : État de l'installation intérieure

Le diagnostic électricité évalue les risques susceptibles de compromettre la sécurité des personnes et de leurs biens.

Quand ?

Il est requis en vente et en location lorsque l'installation électrique du logement a plus de 15 ans. Les dépendances des maisons individuelles sont également concernées.

Principaux domaines examinés

- Présence et accessibilité d'un appareil général de commande et de protection.
- Protection différentielle adaptée aux conditions de mise à la terre.
- Protection contre les surintensités sur les circuits.
- Règles particulières des locaux contenant une baignoire ou une douche.
- Matériels inadaptés ou présentant un risque de contact direct avec des éléments sous tension.
- Conducteurs non protégés mécaniquement.



Validité

Vente : 3 ans. Location : 6 ans.

Une attestation Consuel répondant aux conditions réglementaires peut, dans certains cas, remplacer le diagnostic.

Pour un logement dont l'installation électrique a plus de 15 ans, le principe est :

- Vente : une attestation de conformité visée par le CONSUEL peut tenir lieu d'état de l'installation intérieure d'électricité lorsqu'elle a été établie depuis moins de 3 ans à la date où le document doit être produit. À défaut de pouvoir présenter l'attestation elle-même, une déclaration de l'organisme agréé confirmant qu'il l'a visée peut également être admise.
- Location : l'attestation de conformité CONSUEL peut également remplacer le diagnostic électricité lorsqu'elle a été établie depuis moins de 6 ans.



Plomb : CREP



Un Constat de Risque d'Exposition au Plomb (CREP) est obligatoire à la vente et à la location pour tout logement construit avant le 1er janvier 1949.

Ce qui est recherché

Le CREP mesure, au moyen d'un appareil portable à fluorescence X, la concentration en plomb dans les peintures des revêtements intérieurs et extérieurs et décrit leur état de conservation. Le seuil réglementaire de référence est de 1 mg/cm².



Validité

- Vente : 1 an lorsque du plomb est présent à une concentration supérieure ou égale au seuil ; durée illimitée si absence de plomb ou concentrations inférieures au seuil.
- Location : 6 ans lorsque du plomb est présent au seuil réglementaire ou au-dessus ; pas de nouveau CREP à produire dans les conditions prévues lorsque le constat conclut à l'absence de plomb au seuil réglementaire.

Évolution au 1er avril 2027

Les appareils utilisés pour mesurer le plomb devront répondre à de nouveaux critères de performance, afin de garantir des mesures fiables et précises.



Revêtements dégradés : Quelles sont les conséquences ?



Obligation du propriétaire

Lorsque le CREP met en évidence des revêtements contenant du plomb dégradé dans les conditions prévues par le Code de la santé publique, le propriétaire doit réaliser les travaux nécessaires pour supprimer le risque d'exposition, tout en évitant la dissémination de poussières de plomb.



Prudence

Le CREP ne recherche pas le plomb dans les canalisations : son objet porte sur les revêtements et les situations de risque prévues par la réglementation.

Facteurs de dégradation du bâti

Certaines dégradations importantes du bâti identifiées au cours du CREP entraînent la transmission d'une copie du constat à l'ARS selon la procédure réglementaire.





Termites : État relatif à la présence de termites

Le diagnostic termites est obligatoire à la vente lorsque l'immeuble bâti est situé dans une zone déclarée infestée ou susceptible de l'être à court terme par arrêté préfectoral.

Périmètre

Il concerne notamment les maisons individuelles et, en copropriété, les parties privatives du lot vendu. Le rapport indique les parties visitées, celles qui n'ont pu l'être et les éléments présentant ou non des indices d'infestation.

Déclaration

La présence de termites dans un immeuble bâti ou non bâti doit être déclarée en mairie dans le mois suivant les constatations par le propriétaire et, pour les parties communes d'une copropriété, au syndicat des copropriétaires.

Validité

À partir du jour de la visite, utilisable 6 mois pour la vente.

Pas de diagnostic termites pour la location



Méthode

L'examen est principalement visuel et par sondages adaptés. Il ne faut pas présenter le diagnostic termites comme une expertise exhaustive de tous les agents biologiques du bois.



État parasitaire et mérule

À l'échelle nationale, l'état parasitaire complet n'est pas un diagnostic du DDT obligatoire dans tous les cas. Il peut toutefois être fortement recommandé ou imposé localement.

Ce qu'il recherche

Un état parasitaire peut rechercher différents agents de dégradation biologique du bois : termites, insectes à larves xylophages et champignons lignivores, dont la mérule, selon la mission et la norme utilisée.



Attention aux règles locales

Le Finistère a notamment connu des arrêtés préfectoraux imposant, dans certaines communes, un état relatif à la présence de mérule lors des transactions. La liste des communes et l'arrêté en vigueur doivent être vérifiés au moment de la vente.

Mérule : information réglementaire

La présence de mérule connue doit être déclarée en mairie dans les conditions prévues par le Code de la construction et de l'habitation. Dans les zones délimitées par arrêté préfectoral, l'acquéreur doit recevoir l'information réglementaire correspondante.



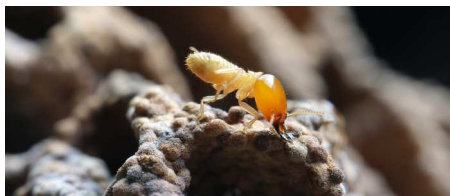
Point juridique 2026

La Cour de cassation rappelle que la recherche des champignons lignivores n'est pas un diagnostic réglementaire obligatoire au même titre que le diagnostic termites. Leur découverte lors d'un diagnostic termites doit toutefois alerter l'acquéreur et l'orienter vers des investigations complémentaires.



État parasitaire : Méthodologie

La mission doit être définie clairement avant l'intervention : périmètre, référentiel utilisé, accessibilité et éventuelles limites d'investigation.



Sur site

- Visite générale et identification des principes constructifs.
- Examen visuel systématique des zones accessibles.
- Sondages des bois selon la mission et le référentiel retenu.
- Repérage des indices d'insectes xylophages et de champignons lignivores.
- Mention des zones non visitées ou non accessibles.



Rapport

Le rapport distingue les constatations, les indices relevés, les limites de la mission et les conclusions. Il convient d'éviter toute formulation laissant croire qu'un examen non destructif garantit l'absence d'agent biologique dans les parties non accessibles.

En cas d'indice

Une expertise complémentaire, des investigations plus poussées ou l'intervention d'une entreprise spécialisée peuvent être nécessaires pour déterminer l'étendue des désordres et les traitements adaptés.

Repères pratiques

Avant toute vente ou location, le dossier doit être constitué selon la nature du bien, sa date de construction, ses installations, sa localisation et l'opération envisagée.



Réflexes

- Vérifier la date de validité de chaque diagnostic avant la signature.
- Vérifier les arrêtés préfectoraux applicables : termites, mэрule et autres zonages locaux.
- Utiliser l'annuaire officiel pour vérifier la certification du diagnostiqueur.
- Pour le DPE, vérifier le numéro ADEME et, si nécessaire, l'existence d'une attestation actualisant l'étiquette.
- Ne pas confondre les obligations du DDT avec les diagnostics ou repérages liés aux travaux.

Sources de mise à jour

Version établie en septembre 2026 à partir du Code de la construction et de l'habitation, du Code de la santé publique, de Légifrance, de Service-Public.fr et des publications du ministère chargé du logement. Les règles peuvent évoluer : vérifier les textes applicables à la date de l'opération.



Évolution déjà connue pour 2027

À compter du 1er janvier 2027, des évolutions du DPE sont déjà publiées, notamment un facteur de conversion de l'électricité abaissé à 1,7 et d'autres adaptations liées à la réglementation européenne. Elles ne sont pas présentées comme règles en vigueur en 2026.