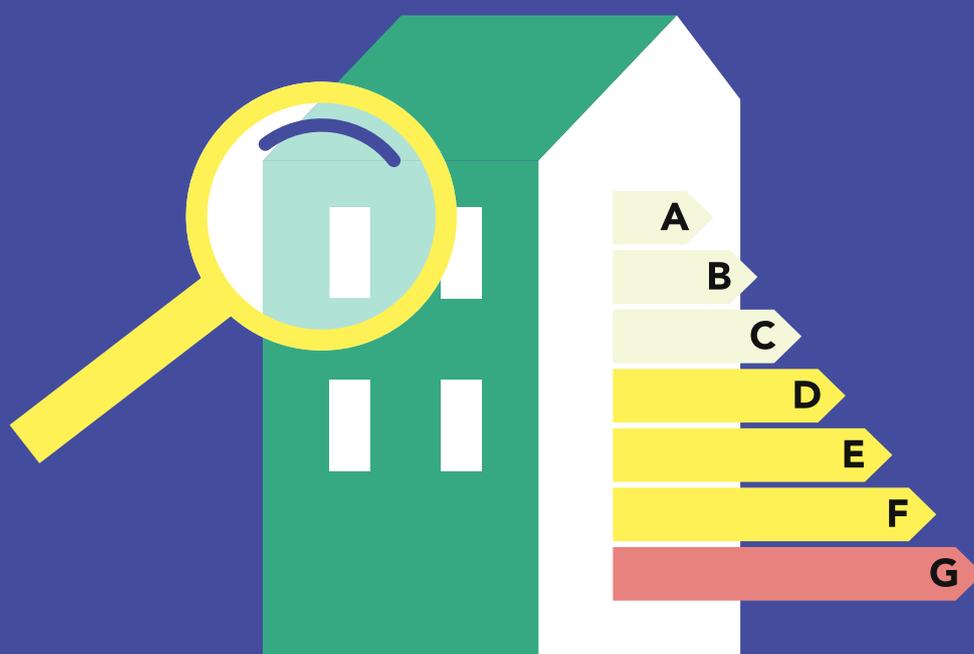




RÉFÉRENTIEL

Réalisation du Diagnostic Technique Global (DTG)



Des services
sur mesure pour vous
simplifier l'éco-rénovation
www.coachcopro.com

SOMMAIRE

PRÉAMBULE	03
------------------	----



A MÉTHODOLOGIES	06
-------------------------------	----

1. Les étapes de réalisation du DTG	09
--	----

2. Les moyens techniques pour la réalisation du DTG	10
--	----

3. Les qualifications des auditeur·rice·s	12
--	----

4. La question de l'ingénierie financière	13
--	----

B PRÉSENTATION DU CONTENU DU RAPPORT TYPE DE DTG	14
--	----

1. Présentation de la partie 1 : PRÉSENTATION GÉNÉRALE ET ANALYSE DE LA GESTION TECHNIQUE	18
--	----

2. Présentation de la partie 2 : DIAGNOSTIC ARCHITECTURAL ET ÉNERGÉTIQUE	28
---	----

3. Présentation de la partie 3 : PLANIFICATION DES TRAVAUX	39
---	----

C ANNEXES	42
-------------------------	----

1. Articles de loi régissant le DTG	44
--	----

2. Fiches par poste	46
----------------------------	----

PRÉAMBULE

Le Diagnostic Technique Global (DTG) a été créé par la loi ALUR du 24 mars 2014. Il est encadré par l'article L. 731-1 du code de la Construction et de l'Habitat (CCH), qui détermine les conditions d'application et liste les contenus attendus du diagnostic. Le décret n° 2016-1965 du 28 décembre 2016 définit le type de professionnel-le-s habilité-e-s à le réaliser.

Le DTG est entré en vigueur au 1^{er} janvier 2017. La loi impose que la question de sa réalisation soit soumise au vote de toutes les assemblées générales ordinaires de copropriétés.

Il peut être demandé aux syndicats de copropriétaires concernés par une procédure d'insalubrité, de péril ou par une procédure sur des équipements collectifs défectueux¹. Par ailleurs, établir un DTG est obligatoire pour toute mise en copropriété d'immeubles construits depuis plus de 10 ans.

En pratique aujourd'hui, les acteur-ric-e-s/ accompagnateur-ric-e-s de copropriétés ont constaté sur le terrain que le DTG reste un outil que les copropriétaires appréhendent mal :

- **Une variété d'acteur-ric-e-s** aux compétences disparates proposent de réaliser des DTG : des architectes, des bureaux d'études techniques et/ou thermiques, des bureaux de contrôle, des diagnostiqueur-euse-s immobilier-ère-s... et peu de groupements ;

- Des **devis non détaillés** sur le contenu qui laissent la place à des interprétations variées de l'article L. 731-1 du CCH volontairement laissé ouvert par le législateur. Les copropriétaires n'ont aucune visibilité sur le contenu du DTG ni sur les méthodologies de réalisation ;

- Des prix pouvant aller **du simple au quadruple** pour une même copropriété, ce qui crée de la défiance sur la qualité du diagnostic ou sur le temps réellement passé par les auditeur-ric-e-s ;

- Des **DTG parfois sans volet énergétique**, ce qui remet en question la dimension globale du diagnostic puisque les gisements d'économies d'énergie ne sont pas traités.

C'est pourquoi, fin 2018, des acteur-ric-e-s/ accompagnateur-ric-e-s de copropriétés ont décidé de monter un groupe de travail pour définir le contenu du DTG. L'enjeu était de proposer une méthodologie de réalisation qui pourra s'adapter à toutes tailles de copropriétés, tant en chauffage collectif qu'individuel, tant pour des bâtiments en maçonnerie traditionnelle que pour ceux en matériaux industriels.

¹ E. Philippe, entretien diffusé sur RMC le 14 novembre 2018.





© Adobe Stock

Les membres du groupe de travail se sont accordés sur le fait que le DTG doit être un **outil de bilan général permettant d'éclairer les conseiller-ère-s syndicaux-les, syndic professionnels ou non professionnels et copropriétaires, sur l'état technique et thermique de leur copropriété pour impulser une mise en mouvement vers la programmation de travaux, notamment énergétiques.**

Le groupe de travail repose sur l'expérience acquise depuis une petite dizaine d'années dans le cadre des audits énergétiques réglementaires imposés par la loi « Grenelle 2 » de 2010 et les audits globaux créés en 2014². Néanmoins, à ce jour, ce type d'audit a principalement été réalisé dans des copropriétés de taille importante, en chauffage collectif, correspondant de fait à des bâtiments construits durant les Trente Glorieuses (1946-1975).

Pourtant, environ 80 % des logements en copropriétés en France sont situés dans des copropriétés de moins de 20 lots principaux, et 45 % sont situés dans des copropriétés construites avant 1948 (source Insee 2017).

L'enjeu était donc de construire un référentiel de DTG qui puisse s'adresser économiquement à tous types de copropriétés tout en garantissant des contenus techniques complets et des méthodologies de réalisation fiables.

Le référentiel présenté ici est donc le fruit de ce travail. Il s'adresse aux professionnel-le-s comme cadre de référence et il sera testé sur une période d'une année.

Un guide pratique « comment réaliser le DTG de sa copropriété » sera élaboré pendant la période de test du référentiel. Il aura vocation à aider les conseiller-ère-s syndicaux-ales, syndic professionnels ou non professionnels et copropriétaires à préparer la réalisation du DTG, et à suivre sa réalisation.

² Article 1 de la loi « Grenelle 2 » du 12 juillet 2010 qui instaure l'obligation de réaliser un DPE collectif ou un audit énergétique pour toutes les copropriétés en chauffage collectif (article L. 134-4-1 du code de la Construction et de l'Habitat) complété par le décret n° 2012-111 du 27 janvier 2012 et l'arrêté du 28 février 2013. Cahiers des charges Ademe de 2012 et 2014 (volet architectural ajouté) et cahier des charges de l'audit global de 2017.

REMERCIEMENTS

L'Agence Parisienne du Climat et l'Association des Responsables de Copropriété (ARC) tiennent à remercier les structures partenaires et les personnes qui ont participé à ce référentiel :

Les acteurs du groupe de travail

BUREAUX D'ÉTUDES : Vincent Bernard (Reezome), Alexandre Goncalves (Reezome), Aurélien Philippe (Greenation), Laurence Dubin (Pouget Consultants), Jonathan Leroyer (Pouget Consultants), Raphaël Mery (Ascaudit Energie), Christophe Delfour (Paziaud), Romain Morel (Paziaud)

ARCHITECTES : Fabien Gantois (Ordre des architectes), Vincent Arnaud (Compagnie des Architectes de Copropriété), Angele Tandura, Olivia Daragon (Sispeo), Louise Ranck (Latitude 48°)

OPÉRATEUR EN AMÉLIORATION DE L'HABITAT : Grégory Lavoué (Urbanis), Nicolas Simon (Urbanis), Catherine Bruneteau (Soliha), Magalye Merlin (Soliha)

SYNDIC : Ysoline Regnault de la Mothe (UNIS)

ASSOCIATIONS : Florian Kerbarch (Agence Parisienne du Climat), Camille Morel (Association des responsables de copropriété), Eric Pallu (Association des responsables de copropriété), Jonathan Huynh (Maitrisez votre énergie)

INSTITUTIONNELS : Vincent Marchand (Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement)

Les contributeurs à la relecture du référentiel

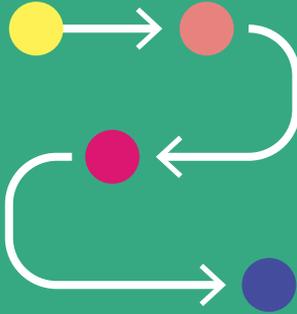
BUREAUX D'ÉTUDES : Olivier Perchet (Energ Conseil), Edouard de Rugy (Reanova), Dimitri Molle (Sénova)

ARCHITECTES : François Pelegrin (Union Nationale des Syndicats Français d'Architectes), Philippe Ameur (Union Nationale des Syndicats Français d'Architectes), Eric Verna (Verna architecte)

INSTITUTIONNELS : Sébastien Catte Wagner (Agence nationale de l'habitat), Marielle Ferret (Agence nationale de l'habitat), Didier Gabarda Oliva (Agence de la transition écologique)

AGENCES LOCALES DE L'ENERGIE ET DU CLIMAT (ALEC) ET ESPACE INFO ENERGIE (EIE) : Rosita Amat (ALEC Métropole Marseillaise), Jessica Levy (Association Bourgogne Énergies Renouvelables), Remi Gayrard (EIE Toulouse Métropole), Marie Franc (ALEC Métropole bordelaise et Gironde), Thomas Dubertret (ALEC Métropole de Lyon), Thomas TOUTAIN (ALEC Plaine Commune)

A



MÉTHODOLOGIES



A. MÉTHODOLOGIES

Aujourd'hui les textes réglementaires régissant le DTG n'imposent aucune obligation de moyens techniques ou méthodologiques tant en termes de visites *in situ*, de mesures, d'enquêtes occupant·e·s, que de réunions de travail avec les instances de gestion de la copropriété.

Les seules obligations sont liées à celles de réaliser ou non dans le cadre du DTG, un audit énergétique réglementaire (article L. 134-4-1 du code de la Construction et de l'Habitat).

Le référentiel DTG propose de reprendre la méthodologie de réalisation de l'audit global qui a fait ses preuves en termes de travail collaboratif avec les conseiller·ère·s syndicaux·ales, syndics professionnels ou non professionnels.

La densité de chaque étape dépendra de l'ampleur des données à traiter par les professionnel·le·s et donc de la taille de la copropriété (nombre de bâtiments, nombre de logements) mais aussi du nombre et de la nature des équipements collectifs (ascenseurs, production collective de chauffage et d'eau chaude sanitaire).

Les acteur·rice·s/accompagnateur·rice·s de copropriétés du groupe de travail DTG ont déterminé qu'il existait des marges de manœuvre pour permettre une adaptation du coût du DTG à la taille de la copropriété.

C'est pourquoi il a été déterminé une notion d'étapes « socles » ou « en option », mais aussi des moyens techniques « socles » et d'autres « en option ».

Le guide pratique « comment réaliser le DTG de sa copropriété » intégrera un focus sur les étapes de réalisation du DTG et sur les moyens techniques que le·la professionnel·le devra proposer, afin d'aider les conseiller·ère·s syndicaux·les, syndics professionnels ou non professionnels à comprendre ce qui du socle ou de l'option est adapté à leur copropriété, tant économiquement que techniquement.

Les acteur·rice·s/accompagnateur·rice·s de copropriétés, notamment ceux du réseau FAIRE, seront invités à jouer leur rôle d'assistance auprès des conseiller·ère·s syndicaux·les, syndics professionnels ou non professionnels pour les accompagner dans la préparation et le suivi du DTG (avec les outils tels que le Bilan Initial de Copropriété (BIC) ou CoachCopro).

Les conseillers syndicaux jouent un rôle central au niveau des instances de gestion de la copropriété pour impulser la bonne réalisation du DTG, tant pour la recherche de devis et le vote en assemblée générale (AG) que pour la réalisation du DTG et la présentation des conclusions aux copropriétaires. En tant que copropriétaires ils-elles sont les acteur·rice·s les plus directement concerné·e·s et peuvent faciliter l'accès aux données, la réalisation des enquêtes « occupant·e·s » et l'organisation des visites *in situ*. Ils-elles sont en capacité

également de retranscrire les attentes des autres copropriétaires et ainsi de collaborer à la planification des travaux en cohérence avec les besoins et les moyens de la copropriété.

Si le syndic (professionnel ou non professionnel) est l'interlocuteur-rice des professionnel-le-s qui réalisent le DTG, les conseiller-ère-s syndicaux-les, ou tout au moins le-la président-e du conseil syndical doit toujours être associé-e aux échanges et aux réunions.

Le référentiel DTG apporte également une dimension collaborative « partagée » entre les auditeur-ric-e-s et les instances de gestion, principalement pour la partie 1 relevant de l'analyse de la gestion technique de la copropriété.

1 Les étapes de réalisation du DTG

Le référentiel DTG est basé sur des étapes « socles » et des étapes « en option ». Ce sont les auditeur-ric-e-s qui, pour établir les devis, détermineront si les étapes « en option » sont pertinentes ou non au moment de la prise de contact avec les conseiller-ère-s syndicaux-les, syndic professionnels ou non professionnels. Les étapes « en option » sont globalement adressées aux copropriétés de taille importante bénéficiant de beaucoup d'équipements communs (notamment chauffage collectif).



ÉTAPES « SOCLES »		ÉTAPES « EN OPTION »
1		Réunion de lancement
2	Préparation du DTG et recueil de données (contrats, plans, règlement de copropriété...)	
3	Recueil des factures (si obligation de l'audit énergétique)	Recueil des factures
4	Visites <i>in situ</i> des parties communes (obligatoirement en période de chauffe)	
5	Visites <i>in situ</i> des parties privatives Échantillonnage de 10 % avec un minimum de trois logements par bâtiment (RdC, milieu et dernier étage)	Échantillonnage jusqu'à 100 % (option axée sur les petites et moyennes copropriétés en bâti ancien)
6	Enquêtes résident-e-s (si obligation de l'audit énergétique)	Enquêtes résident-e-s
7	Traitement des données	
8	Élaboration du rapport provisoire	
9	Envoi du rapport provisoire aux instances de gestion pour préparer la réunion intermédiaire	
10	Réunion intermédiaire pour : 1. valider l'état des lieux 2. travailler sur la planification de travaux	Réunion intermédiaire supplémentaire pour scinder les deux volets
11		Réunion d'information et de concertation avec les copropriétaires
12	Finalisation du rapport final et élaboration d'une synthèse (format adapté pour être annexé aux convocations d'AG)	
13	Réunion de restitution aux copropriétaires (en AG ou en réunion informative dédiée)	

2 Les moyens techniques pour la réalisation du DTG

Le référentiel DTG propose des moyens techniques « socles » et d'autres « en option ». Les conseiller·ère·s syndicaux·les, syndics professionnels ou non professionnels choisiront au moment de la recherche de devis de DTG les moyens techniques en option qu'ils souhaitent voir chiffrer.

Les clichés thermographiques tant extérieurs qu'intérieurs, font partie des moyens techniques « socles » du fait de leur portée pédagogique.

POSTES	MOYENS TECHNIQUES « SOCLES »	MOYENS TECHNIQUES « EN OPTION »
Plans des bâtiments de la copropriété (sous-sol, rez-de-chaussée, étages courants, toitures)	Récupération des plans de la copropriété ou à défaut utilisation des outils de cadastre en ligne (cadastre.gouv, Géoportail)	Si pas de plans disponibles, recherche des plans aux hypothèques, en mairie...
Élaboration des tableaux de bord de suivi « gestion »	Méthode partagée, collaborative avec les conseiller·ère·s syndicaux·les (récupération des données et élaboration des tableaux de bord)	Récupération des données et élaboration des tableaux de bord effectuées à 100 % par les auditeur·rice·s
Mesures <i>in situ</i>	Prises de mesures instantanées le jour de la visite, dont : <ul style="list-style-type: none"> ● Prise de températures intérieures, prise de températures des parois, hygrométrie ; ● Mesures de l'épaisseur de maçonnerie des murs extérieurs ; ● Dimension des ouvrants par typologie ; ● Épaisseur des isolants visibles ; ● Hauteur sous plafonds. 	Campagne de prise de mesures sur une semaine ou plus (pour l'analyse énergétique principalement) : <ul style="list-style-type: none"> ● Prise de températures intérieures et extérieures ; ● Prise de mesures hygrométriques des appartements.
	● Mesure des débits de ventilation (si ventilation avec conduits)	● Mesure de la qualité de l'air intérieur
	● Mesure du taux d'humidité dans les murs si opportun	
Thermographie	Thermographies extérieures avant lever du jour entre novembre et mars (à condition d'obtenir un Delta de T°int-ext ≥ 10° C) et thermographies intérieures	

POSTES	MOYENS TECHNIQUES « SOCLES »	MOYENS TECHNIQUES « EN OPTION »
Analyse du contrat de chauffage	Analyse simple (contenu, liste des équipements, fréquence des contrôles et des entretiens) notamment si contrat P2	Analyse détaillée, notamment si contrat P1, P3
Analyse du système de production de chauffage collectif et Eau Chaude Sanitaire (ECS)	Si obligation d'audit énergétique : <ul style="list-style-type: none"> ● Mesure de combustion de la chaudière ; ● Prise de température des fluides (EC, ECS) ; 	Si pas d'obligation d'audit énergétique : <ul style="list-style-type: none"> ● Mesure de combustion de la chaudière ; ● Prise de température des fluides (EC, ECS). Étude pour un passage* en système individuel (impact énergétique et coûts)
Analyse des systèmes de production de chauffage individuel et ECS	Repérage des systèmes et énergies utilisés pour chaque lot privatif (au cours des visites de l'échantillon des logements et au travers des questionnaires occupant-e-s)	Récupération des factures d'énergie de chaque lot privatif Étude pour un passage* en système collectif (impact énergétique et coûts)
Modélisation thermique	Modélisation thermique statique avec calcul comportemental + THCex ou avec calcul 3CL (chauffage individuel)	Modélisation thermique dynamique

*En copropriété les travaux de transformation entraînant une modification des conditions de jouissance des lots privatifs sont à voter à l'unanimité absolue (100 % des copropriétaires).



3 Les qualifications des auditeur·rice·s



EXTRAIT

« Pour réaliser le diagnostic technique global mentionné au même article, ce tiers doit justifier que des employés, des membres du groupement ou lui-même s'il s'agit d'une personne physique possèdent les compétences requises sur :

- les modes constructifs traditionnels et contemporains, tant en gros œuvre qu'en second œuvre ;
- les bâtiments, les produits de construction, les matériaux de construction, les équipements techniques ;
- les pathologies du bâtiment et de ses équipements ;
- la thermique des bâtiments et les possibilités d'amélioration énergétique et de réhabilitation thermique et leurs impacts potentiels notamment acoustiques ;
- la terminologie technique et juridique du bâtiment, dans son acception par l'ensemble des corps d'état, en rapport avec l'ensemble des domaines de connaissance mentionnés ci-dessus ;
- les textes législatifs et réglementaires traitant de l'habitat et de la construction, en particulier les normes de sécurité et d'accessibilité, règlement sanitaire départemental, ainsi que les notions juridiques de la copropriété et les relations légales ou contractuelles entre le syndicat des copropriétaires et les prestataires d'entretien des équipements communs ;
- la gestion financière des copropriétés permettant d'analyser les contrats d'entretien et d'estimer la capacité d'investissement du syndicat et des copropriétaires ;
- les équipements nécessaires au bon déroulement de la mission. »

PARTI PRIS DU RÉFÉRENTIEL

Le groupe de travail s'est accordé sur le fait que les compétences des auditeur·rice·s pour réaliser un DTG sont pluridisciplinaires telles que défini dans l'alinéa 2 de l'article 1 du décret 2016-1965 du 28 décembre 2016.

Ce point fera l'objet d'un chapitre particulier dans le guide à l'attention des conseiller·ère·s syndicaux·les, syndic professionnels ou non professionnels.

À noter que selon le décret 2016-1965 du 28 décembre 2016, seule une responsabilité civile est exigée (et pas d'assurance décennale) aux diagnostiqueur·euse·s pour la réalisation des DTG.

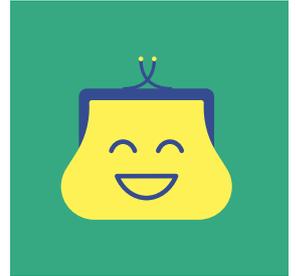
4 La question de l'ingénierie financière

Il est noté ici que le référentiel ne traite pas de l'ingénierie financière pour le financement de potentiels travaux, les textes réglementaires du DTG n'abordant pas cette question. En pratique il a été constaté dans le cadre des audits globaux que l'ingénierie financière faisait souvent l'objet d'un contrat spécifique à part, avec les professionnel·le·s qualifié·e·s (opérateur·rice Anah, ingénieur·e·s financier·ère·s) que l'objet d'une sous-traitance avec les diagnostiqueur·euse·s DTG.

Pour autant il existe aussi des opérateur·rice·s de la rénovation énergétique des copropriétés qui proposent des services groupés com-

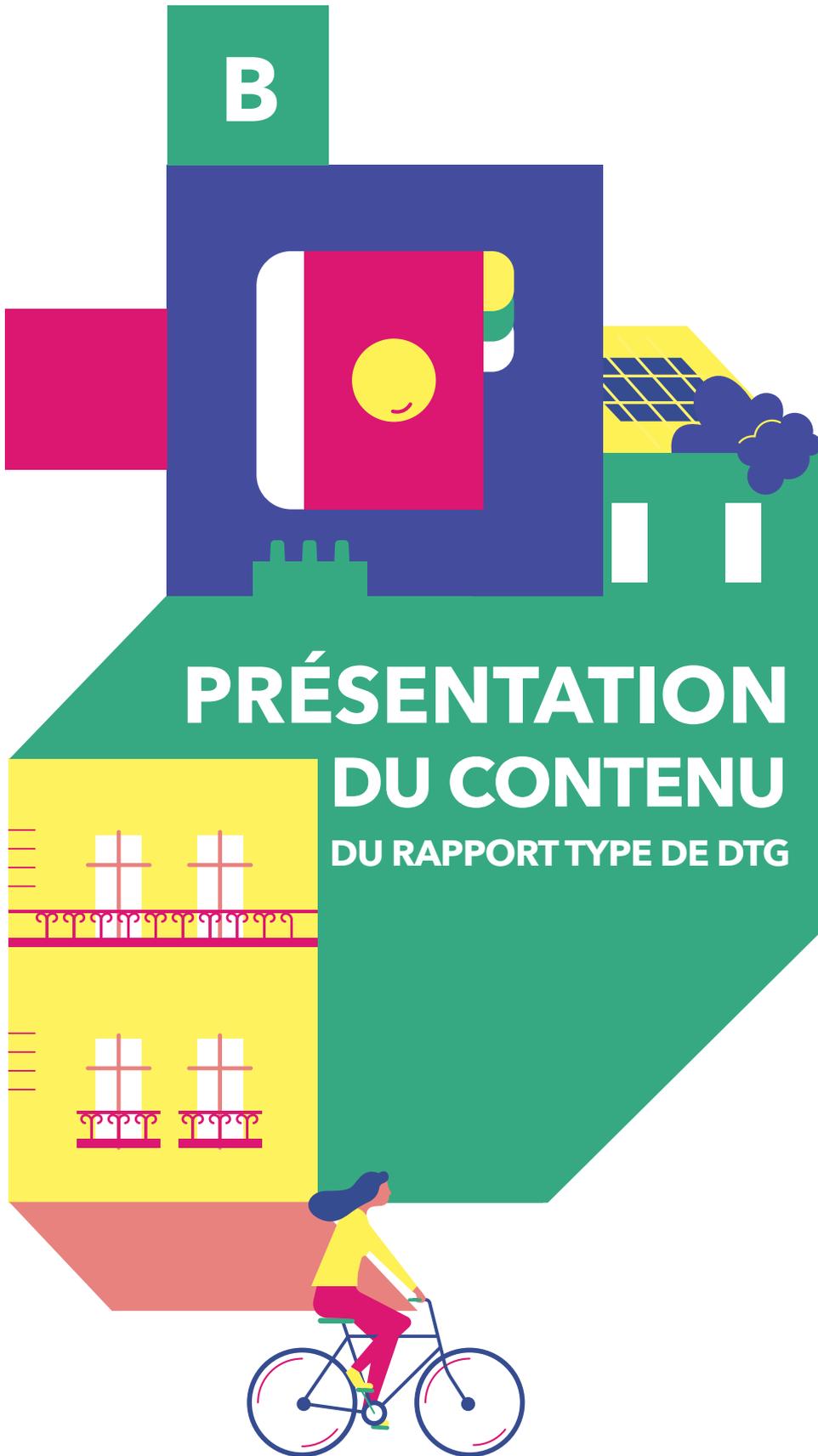
prenant à la fois les prestations techniques et l'ingénierie financière. **Ils pourront alors ajouter le poste d'ingénierie financière dans leur devis, charge à eux de proposer une articulation avec le référentiel DTG. Ce poste peut donc être considéré comme une prestation optionnelle.**

Le guide à l'attention des conseiller·ère·s syndicaux·les, syndic·es professionnels ou non professionnels, traitera de la dimension d'ingénierie financière pour aider les instances de gestion à déterminer l'utilité ou non de faire appel à ce type de service.



© Adobe Stock

B



PRÉSENTATION DU CONTENU DU RAPPORT TYPE DE DTG

B. PRÉSENTATION DU CONTENU DU RAPPORT TYPE DE DTG

Le référentiel propose une articulation des alinéas de l'article L. 731-1 du CCH au sein d'un rapport « type » de DTG de la manière suivante :

Préambule :

Objectifs du DTG et indications du détail des prestations retenues par la copropriété en lien avec le devis signé.

PARTIE

1

PRÉSENTATION GÉNÉRALE ET ANALYSE DE LA GESTION TECHNIQUE

Cette première partie présente la copropriété de manière générale et notamment sa situation au regard des obligations légales et réglementaires.

En cela elle répond aux alinéas 2 et 3 de l'article L. 731-1 du CCH :

« 2° Un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction et de l'habitation ;
3° Une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble ; »

→ Une synthèse littéraire vient clôturer la partie 1.

PARTIE

2

PARTIE 2 : DIAGNOSTIC ARCHITECTURAL ET ÉNERGÉTIQUE

Cette deuxième partie correspond à l'état des lieux technique de la copropriété regroupant les points de vue architectural et énergétique. Elle est divisée en deux volets :

● L'ÉTAT DES LIEUX TECHNIQUE

Il correspond à l'alinéa 1 de l'article L. 731-1 du CCH :

« 1° Une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble ; »

Tous les éléments de l'état des lieux, architecturaux, thermiques, patrimoniaux et réglementaires sont regroupés dans cette partie et sont présentés « poste par poste ». Ce principe permettra aux copropriétaires d'avoir une lecture fluide, évitant des allers-retours entre différentes parties du rapport. C'est aussi une garantie que tous les critères soient pris en compte poste par poste afin de faciliter la priorisation des travaux au moment de l'élaboration des plans de travaux.

● L'ANALYSE ÉNERGÉTIQUE

Il correspond à l'alinéa 4 de l'article L. 731-1 du CCH :

« 4° Un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble tel que prévu aux articles L. 134-3 ou L. 134-4-1 du présent code. L'audit énergétique prévu au même article L. 134-4-1 satisfait cette obligation. »

L'ensemble des professionnel-le-s du groupe de travail ont statué sur l'obligation d'imposer une analyse énergétique dans le DTG. Deux méthodologies seront proposées, l'une complète, l'autre simplifiée.

→ Une synthèse littéraire vient clôturer la partie 2.

PARTIE

3

PARTIE 3 : PLANIFICATION DES TRAVAUX

Cette partie répond au dernier alinéa de l'article L. 731-1 du CCH :

« Il fait apparaître une évaluation sommaire du coût et une liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, en précisant notamment ceux qui devraient être menés dans les dix prochaines années. »

Le référentiel propose d'aller plus loin qu'une simple liste de travaux et impose la prise en compte de travaux d'amélioration énergétique en plus des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble.

L'objectif est de proposer **plusieurs scénarii de plan de rénovation** qui font apparaître à la fois les travaux classiques ne générant pas toujours des gains énergétiques et les travaux énergétiques en indiquant leurs surcoûts ainsi que les économies d'énergie attendues. Les aides financières potentielles seront indiquées de manière générale sans chiffrage.

Pour plus de précisions, voir : <https://www.ademe.fr/aides-financieres-2020>

1 Présentation de la PARTIE 1 (PRÉSENTATION GÉNÉRALE ET ANALYSE DE LA GESTION TECHNIQUE)



La partie 1 commence par une **présentation générale** de la copropriété regroupant les informations suivantes, dans l'objectif de faire émerger les contraintes d'ordre architectural, technique ou juridique :

<p>SITUATION</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Plan de situation et plan de masse (cadastre) ● Photos ● Indication des parcelles et des surfaces ● Identification de la zone urbaine (zone à risques, zones de termites, zone classée monument historique ou co-visibilité) ● Classement Plan d'Exposition au Bruit (PEB) ou Plan de Gêne Sonore (PGS) (axe routier, ferroviaire ou aérien) ● Identification des contraintes spécifiques du PLU : matériaux et revêtements ● Identification des limites parcellaires et des adresses d'après le cadastre (convention d'empiètement à prévoir) ● Identification des accès à la copropriété et à ou aux immeubles ● Numérotation des bâtiments (en correspondance avec le règlement de copropriété) ● Autres contraintes spécifiques
<p>CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES GÉNÉRALES</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Année de construction ou période ● Nombre de bâtiments, nombre d'étages et sous-sols, nombre de halls et cages d'escaliers ● Surfaces : habitable, plancher ● Ascenseurs et nombre ● Nombre de logements et typologie ● Locaux d'activité ● Stationnements ● Caves ● Type de production de chauffage et d'eau chaude sanitaire ● Type de contrat de chauffage ● Compteurs divisionnaires EF et EC ● Type de ventilation et conduits ● Réseaux et gaines techniques
<p>CARACTÉRISTIQUES DE GOUVERNANCE ET D'OCCUPATION</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Syndic professionnel ou non professionnel ● Proportion propriétaires occupant-e-s et propriétaires bailleurs ● Forme juridique complexe (AFUL, copropriétés principales et secondaires) avec services ou équipements partagés

Ensuite c'est **l'analyse de la gestion technique et patrimoniale** qui fait écho au Bilan Initial de Copropriété (BIC), un outil d'auto-diagnostic pour les conseiller·ère·s syndicaux·les créé par Planète Copropriété, mais aussi au carnet d'entretien établi par les syndicats pour chaque copropriété (voir décret n° 2001-477 du 30 mai 2001)

En pratique, peu de professionnel·le·s détiennent les compétences pour établir ce type d'analyse, à part les syndicats eux-mêmes ou les opérateur·rice·s Anah, ce qui implique alors un 3^e profil de professionnel·le et donc nécessairement un surcoût.

Le référentiel axe cette partie sur **la construction de tableaux de bord qui seront des outils de gestion technique.**

PARTI PRIS DU RÉFÉRENTIEL

- Proposer des méthodes pour analyser les éléments suivants :
 - ⦿ Données financières (fonds ALUR, impayés de charges) ;
 - ⦿ Analyse succincte du règlement de copropriété (parties privatives et parties communes, clés de répartition).
- Concernant la situation du syndicat au regard des obligations techniques réglementaires :
 - ⦿ Ne pas se limiter au code de la Construction de l'Habitat mais élargir aux codes de la Santé publique, de l'Environnement, de l'Énergie puisque les copropriétés sont soumises à toutes ces règles ;
 - ⦿ Associer les contrats d'entretien aux obligations pour permettre un suivi.
- Proposer des tableaux de bord adaptés à une **méthode partagée** où le conseil syndical et le syndic pourront jouer un rôle important (recherche des données, mise à jour des tableaux) et assister le diagnostiqueur·euse. L'élaboration complète des tableaux de bord par les diagnostiqueur·euse·s est proposée en option comme indiqué page 10.

ANALYSE DES DONNÉES FINANCIÈRES

Le fond travaux « ALUR » permet de provisionner des sommes qui pourront permettre de financer des travaux. À ce jour la copropriété a provisionné :

Extrait de l'annexe 1 :

	MONTANT N-1	MONTANT N	ÉVOLUTION (%)
105 - Fonds Alur			

Ce montant sera pris en compte en partie 3 (planification des travaux)

⦿ CALCUL DU TAUX D'IMPAYÉ :

Une copropriété souhaitant réaliser des travaux générant au moins 35 % de gain énergétique peut bénéficier d'aides financières collectives si le taux d'impayé de charges des copropriétaires est de plus de 8 %.

→ Étape 1 : Extrait de l'annexe 1 à la clôture du dernier exercice

	MONTANT N-1	MONTANT N	ÉVOLUTION (%)
105 - Fonds ALUR			

	MONTANT N-1	MONTANT N	ÉVOLUTION (%)
450 - Copropriétaires débiteurs			

→ Étape 2 : Extrait de l'annexe 3 (montant du résultat de l'exercice N) ou de l'annexe 2 (montant du budget prévisionnel N)

COMPTE DE CLASSE 7	N
701 - Charges courantes exigibles	
102 - Charges exceptionnelles exigibles	
103 - Avances votées exigibles	
105 - Fond ALUR exigible	
TOTAL	

→ Étape 3 : Calcul du taux d'impayés de la copropriété

$\% = (\text{Montant compte 450 année N}) / [\text{total des appels de fonds appelés en année N}] \times 100$

ANALYSE DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ (RC)

Cette partie permet aux auditeur·rice·s et aux copropriétaires d'anticiper d'éventuels problèmes de nature juridique qui pourraient entraver la mise en œuvre de travaux futurs. Y sont répertoriés quelques éléments-clés du RC **en lien avec les postes sur lesquels sont recommandés des travaux.**

	POINTS REMARQUABLES OU INHABITUELS	CORRESPONDANCES ENTRE RÉALITÉ ET RCP
Parties communes		
Parties privatives		
Autres		

Le RC et l'État Descriptif de Division (EDD) définissent à la fois les parties privatives, les parties communes générales et spéciales le cas échéant, la répartition des charges (clé générale, clés spéciales), mais aussi le fonctionnement des instances de gestion et les charges collectives. Ils doivent être adaptés à la réalité des bâtiments et à la spécificité des configurations de l'ensemble immobilier et de ses équipements.

L'EDD énumère tous les lots numérotés, décrit leur nature et leur contenance et leur attribue à chacun un nombre de tantièmes de copropriété (ou millièmes, dix mille millièmes, etc.). Les actes de propriété de chaque copropriétaire reprennent à la lettre les éléments de cet EDD.

ÉMERGENCE DES CLÉS DE RÉPARTITION

CLÉ DE RÉPARTITION	BASE DE TANTIÈMES	COMMENTAIRES ET PRÉCONISATIONS
Clé générale		
Clé chauffage		
Clé bâtiment		
Clé ascenseurs		
Autres		



Ces deux documents sont obligatoires et ils sont publiés aux hypothèques, ils sont donc opposables.

En cas de modification des parties communes ou des parties privatives, ils doivent être actualisés après validation de l'AG.



SITUATION TECHNIQUE PAR RAPPORT À LA LOI

Cette partie regroupe un certain nombre de tableaux de bord de suivi classés par thématique. Ils permettront aux copropriétaires d'avoir une visibilité globale de leur situation au regard des obligations réglementaires.

Les diagnostiqueur-euse-s et les copropriétaires ne garderont que les thèmes qui concernent la copropriété auditée pour alléger la lecture du DTG.

● OBLIGATIONS COMMUNES

OBLIGATIONS

	ARTICLE DE LOI DU CCH	EFFECTUÉ	CONCLUSION/ PRÉCONISATION
Immatriculation de la copropriété	L. 711-1 à 6		Date mise à jour
Carnet d'entretien de l'immeuble	Article 18 de la loi de 1965 - décret n°2001-477 du 30 mai 2001		Date mise à jour
Boîte aux lettres individualisée par appartement	R. 111-14-1		
Affichage des consignes de sécurité et mise en place de dispositifs de lutte contre la propagation du feu	R. 129-14 du CCH		
Désinsectisation	Circulaire du 9 septembre 1978 relative au RSD-type		
Ravalement des façades (si arrêté municipal ou préfectoral)	L. 132-1	Date	
Travaux d'économie d'énergie embarqués	Articles R. 131-28-7 et 8		

DIAGNOSTICS OBLIGATOIRES

	ARTICLE DE LOI DU CCH	DATE DE RÉALISATION OU DE MISE À JOUR	PRESTATAIRE	CONCLUSION/ PRÉCONISATION
DTG (mise au vote AG)	L. 731-1			
État relatif à la présence de termites (si arrêté municipal ou préfectoral)	L. 133-1			

	ARTICLE DE LOI DU CODE DE LA SANTÉ PUBLIQUE	DATE DE RÉALISATION OU DE MISE À JOUR	PRESTATAIRE	CONCLUSION/ PRÉCONISATION
Dossier Technique Amiante (DTA) Si permis de construire d'avant le 01/07/1997	L. 1334-12-1			
Constat de risque à l'exposition au plomb (CREP) Si permis de construire d'avant le 01/01/1949	L. 1334-5 Voir arrêté du 19 août 2011			

	ARTICLE DE LOI DU CODE DU TRAVAIL	DATE DE RÉALISATION OU DE MISE À JOUR	PRESTATAIRE	CONCLUSION/ PRÉCONISATION
Repérage Amiante avant Travaux (RAT ou DAAT)	R. 4412-97 à R. 4412-97-6			

● COPROPRIÉTÉS AVEC ASCENSEURS

CONTRATS D'ENTRETIEN ET DE MAINTENANCE EN COURS

OBLIGATION RÉGLEMENTAIRE	DATE SIGNATURE	PRESTATAIRE	DURÉE	DÉLAI DE PRÉAVIS	COÛT ANNUEL OU MENSUEL	PRÉCONISATIONS
Articles L. 125-2-2 et 4 du CCH						

→ Extincteur en machinerie

OBLIGATION RÉGLEMENTAIRE	PRÉSENCE ?	TYPE	DATE DERNIER CONTRÔLE	PROCHAINE ÉCHÉANCE DE CONTRÔLE	CONTRÔLE COMPRIS DANS UN CONTRAT D'ENTRETIEN ?
Article R. 233-28 du code du Travail	Oui/Non				

→ Contrôle quinquennal

ARTICLES DE LOI DU CCH	DATE DE RÉALISATION	ENTREPRISE	CONCLUSION/ PRÉCONISATION
L. 125-2-3 et 4			

→ Mise aux normes (articles L. 125-1 et 2 du CCH)

OBLIGATION RÉGLEMENTAIRE	EFFECTUÉE ?	DATE	PRESTATAIRE	PRÉCONISATIONS
Articles L. 125-1 et 2 du CCH	Oui/Non			

● COPROPRIÉTÉS AVEC PORTE AUTOMATIQUE PARKING

CONTRATS D'ENTRETIEN ET DE MAINTENANCE EN COURS

OBLIGATION RÉGLEMENTAIRE	DATE SIGNATURE	PRESTATAIRE	DURÉE	DÉLAI DE PRÉAVIS	COÛT ANNUEL OU MENSUEL	PRÉCONISATIONS
Article R. 125-5 du CCH						

→ Deux contrôles annuels obligatoires

DATE DERNIER CONTRÔLE	PROCHAINE ÉCHÉANCE DE CONTRÔLE	PRÉCONISATIONS

● COPROPRIÉTÉS AVEC PARKINGS EN SOUS-SOLS

EXTINCTEURS EN PARKING EN SOUS-SOL

OBLIGATION RÉGLEMENTAIRE	PRÉSENCE ?	TYPE	DATE DERNIER CONTRÔLE	PROCHAINE ÉCHÉANCE DE CONTRÔLE	CONTRÔLE COMPRIS DANS UN CONTRAT D'ENTRETIEN ?
Arrêté du 31 janvier 1986 (articles 95 et 96)	Oui/Non				Oui/Non

DÉSENFUMAGE (NATUREL OU MÉCANISÉ)

OBLIGATION RÉGLEMENTAIRE	PRÉSENCE ?	TYPE	PRÉCONISATIONS
	Oui/Non		

● COPROPRIÉTÉS AVEC VENTILATION MÉCANIQUE CONTRÔLÉE

Si l'extraction des gaz brûlés des chaudières gaz individuelles est effectuée via la VMC, c'est alors une « VMC gaz » qui impose d'équiper chaque logement d'un système DSC (Dispositif de Sécurité Collective).

CONTRATS D'ENTRETIEN OBLIGATOIRES POUR VMC GAZ

OBLIGATION RÉGLEMENTAIRE	PRESTATAIRE	DATE SIGNATURE	TYPE	DURÉE	DÉLAI DE PRÉAVIS	COÛT ANNUEL OU MENSUEL	PRÉCONISATIONS
Article R. 131-33 et Arrêté du 30 mai 1989							

Si VMC classique, pas d'obligation d'avoir un contrat d'entretien.

CONTRATS D'ENTRETIEN FACULTATIF POUR VMC CLASSIQUE

OBLIGATION RÉGLEMENTAIRE	PRESTATAIRE	DATE SIGNATURE	TYPE	DURÉE	DÉLAI DE PRÉAVIS	COÛT ANNUEL OU MENSUEL	PRÉCONISATIONS
Aucune							

● COPROPRIÉTÉS AVEC CHAUFFAGE COLLECTIF

Pour les chaufferies existantes dont la puissance thermique nominale se situe entre 1 MW et 2 MW, obligation de réaliser une déclaration préalable avec le Cerfa no 15274*02 en préfecture au nom du syndicat des copropriétaires (Arrêté du 3 août 2018).

CONTRATS D'ENTRETIEN ET DE MAINTENANCE OBLIGATOIRES POUR LES CHAUDIÈRES DE 4 À 400 KW

OBLIGATION RÉGLEMENTAIRE	PRESTATAIRE	DATE SIGNATURE	TYPE	DURÉE	DÉLAI DE PRÉAVIS	COÛT ANNUEL OU MENSUEL	PRÉCONISATIONS
R. 224-41-4 du code de l'Environnement							

→ Tenue du carnet de chaufferie

OBLIGATION RÉGLEMENTAIRE	EFFECTUÉ ?	DÉTAIL ?	PRÉCONISATIONS
R. 224-29 du code de l'Environnement	Oui/Non		

→ Extincteur en chaufferie

OBLIGATION RÉGLEMENTAIRE	PRÉSENCE ?	TYPE	DATE DERNIER CONTRÔLE	PROCHAINE ÉCHÉANCE DE CONTRÔLE	CONTRÔLE COMPRIS DANS UN CONTRAT D'ENTRETIEN ?
Arrêté du 23 juin 1978	Oui/Non				Oui/Non

→ Contrôle du disconnecteur

OBLIGATION RÉGLEMENTAIRE	DATE DERNIER CONTRÔLE	PROCHAINE ÉCHÉANCE DE CONTRÔLE	CONTRÔLE COMPRIS DANS UN CONTRAT D'ENTRETIEN ?
R. 1321-57 et R. 1321-61 du code de la Santé publique			Oui/Non

→ Ramonage du conduit de fumée

OBLIGATION RÉGLEMENTAIRE	DATE DERNIER RAMONAGE	PROCHAINE ÉCHÉANCE	COMPRIS DANS UN CONTRAT D'ENTRETIEN ?
Article 31.6 de la circulaire du 9 septembre 1978 relative au RSD-type			Oui/Non

CONTRÔLES ET ENTRETIEN DES CHAUDIÈRES À COMBUSTIBLES DE + DE 400 KW

TYPE D'INTERVENTION	ARTICLE DE LOI	INCLUS DANS LE CONTRAT	DATE DERNIER CONTRÔLE	CONCLUSION/ PRÉCONISATION
Contrôle de rendement tous les 3 mois	R. 224-21 à 30 du code de l'Environnement	Oui/Non		

AUTRE CONTRÔLE OBLIGATOIRE TOUS LES DEUX ANS POUR LES CHAUDIÈRES À COMBUSTIBLES DE + DE 400 KW

	ARTICLE DE LOI DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT	DATE DE RÉALISATION OU DE MISE À JOUR	ENTREPRISE	CONCLUSION/ PRÉCONISATION
Contrôle efficacité énergétique et polluant atmosphérique	R. 224-31 et R. 22-41-2 Arrêté du 2 octobre 2009		Différente de l'exploitant en charge du P2	

DIAGNOSTIC OBLIGATOIRE AU TITRE DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITAT

	ARTICLE DE LOI	DATE DE RÉALISATION OU SI EN COURS	PRESTATAIRE	CONCLUSION/ PRÉCONISATION
Audit énergétique Si > 50 lots	L. 134-4-1			
DPE collectif Si < 50 lots	L. 134-1			

OBLIGATION AU TITRE DU CODE DE L'ÉNERGIE

	ARTICLE DE LOI	OBLIGATOIRE	SITUATION ACTUELLE	CONCLUSION/ PRÉCONISATION
Individualisation des frais d'eau chaude	L. 241-9	Oui		
Individualisation charges de chauffage	L. 241-9	Si la technique le permet et le coût		Si la technique le permet et si rentable [taux de rentabilité interne - Temps de retour sur investissement (TRI)]

AUTRES CONTRATS D'ENTRETIEN ET DE MAINTENANCE EN COURS (NON OBLIGATOIRE)

	PRESTATAIRE	DATE SIGNATURE	TYPE	DURÉE	DÉLAI DE PRÉAVIS	COÛT ANNUEL OU MENSUEL	PRÉCONISATIONS
Location Entretien Relève compteurs divisionnaires							

● OBLIGATIONS AU TITRE DE LA SÉCURITÉ INCENDIE

Les textes régissant la sécurité incendie dans les immeubles d'habitat collectif ont été promulgués en 1977 et en 1986. Les immeubles construits après ces dates, respectent donc un certain nombre de règles et les copropriétaires doivent en conséquence entretenir régulièrement les différents organes de sécurité incendie. Pour les autres immeubles construits avant, tous travaux entrepris ne doivent pas dégrader la situation de sécurité d'origine et *a fortiori* plutôt tendre à l'améliorer.

Les immeubles de grandes hauteurs (IGH) qui ont plus de 16 étages environ et les immeubles de moyenne hauteur (IMH) qui ont entre 9 et 16 étages environ doivent néanmoins, et quelle que soit la date de construction, être conformes à un certain nombre de règles et sont soumis à des contrôles réguliers.

C'est l'arrêté du 31 janvier 1986 qui, dans son article 3, classe les bâtiments d'un point de vue de la sécurité incendie.

OBLIGATION RÉGLEMENTAIRE	PRESTATAIRE	DATE SIGNATURE	TYPE	DURÉE	DÉLAI DE PRÉAVIS	COÛT ANNUEL OU MENSUEL	PRÉCONISATIONS
R. 111-13 du CCH							

ENTRETIEN ET VÉRIFICATIONS PÉRIODIQUES DES ORGANES CONCOURANT À LA LUTTE CONTRE LA PROPAGATION DE L'INCENDIE

	PRÉSENCE ?	INCLUS DANS LE CONTRAT	DATE DU DERNIER CONTRÔLE	PRÉCONISATIONS
Porte coupe-feu et ferme portes	Oui/Non			
Éclairage de sécurité	Oui/Non			
Colonne sèche	Oui/Non			
Désenfumage mécanique	Oui/Non			
Extincteurs	Oui/Non			
Paratonnerre	Oui/ non			

AUTRES POSTES

	ÉTAT DE FONCTIONNEMENT	PRÉCONISATIONS
Accès aux secours (voie engin et voie échelle)		
Isolement des locaux à risques [paroi coupe-feu (CF) et portes coupe-feu (CF)]		
Ventilation permanente du local des ordures ménagères (OM)		
Ventilation permanente des locaux à risques		

SYNTHÈSE DE LA PARTIE 1

Les diagnostiqueur-euse-s font une synthèse littéraire des caractéristiques de la copropriété, notamment juridiques, si des spécificités sont apparues, mais aussi de la tendance générale en termes d'entretien/maintenance. Les éléments forts comme des retards au niveau de certains contrôles obligatoires, ou l'absence de contrat d'entretien

obligatoire devront émerger clairement. De la même manière, l'existence ou l'absence de clé spéciale par bâtiment dans le cas d'une copropriété composée de plusieurs bâtiments devra être mentionnée en indiquant clairement les contraintes que cela provoque en cas de travaux à réaliser.

2 Présentation de la PARTIE 2 (DIAGNOSTIC ARCHITECTURAL ET ÉNERGÉTIQUE)

Le diagnostic architectural et énergétique repose en pratique sur une ou des visites techniques « *in situ* » de la copropriété tant des parties communes que des parties privatives. Les dates de visites ainsi que les noms et les qualités des personnes présentes devront être indiqués précisément au début de cette partie.

Il est requis ici un travail collaboratif abouti entre les auditeur-ric-e-s au profil « technique » et les auditeur-ric-e-s au profil « thermique ».

PRÉSENTATION DU VOLET 1 : ÉTAT DES LIEUX TECHNIQUE

L'état des lieux technique est organisé en chapitres (ex : enveloppe, réseaux) regroupant un ensemble de postes (ex : façades, toitures) qui intégreront chacun autant de rubriques nécessaires à l'analyse (ex : matériaux, caracté-

PARTI PRIS DU RÉFÉRENTIEL

Le concept proposé est d'intégrer l'ensemble des éléments de diagnostic pour un même poste dans une « fiche dédiée » : technique, thermique, réglementaire..., ainsi que l'analyse de l'état d'entretien, de la performance thermique et des pathologies constatées.

Le référentiel propose des items de manière exhaustive qui seront retenus par les auditeur-ric-e-s et les copropriétaires en fonction du bâti et des équipements de la copropriété.

→ Les items seront à définir au cas par cas au moment de la recherche de devis de DTG.

ristiques thermiques, état d'entretien) ainsi que des rubriques dédiées aux recommandations de travaux et aux gestes d'usage à connaître.

Chaque fiche comprendra un descriptif de l'aspect général du poste et, le cas échéant, un avis sur sa qualité architecturale, notamment sa dimension remarquable au niveau patrimoine.

Ces fiches sont annexées au référentiel mais aussi au guide à l'attention des conseiller-ère-s syndicaux-ales, syndics professionnels ou non professionnels, pour qu'ils puissent, au moment de la recherche des

devis de DTG, appréhender l'ensemble des postes concernés. Le guide viendra préciser **les objectifs d'un DTG et ses limites par rapport aux missions de maîtrise d'œuvre de conception.**

CHAPITRE	POSTE
Enveloppe et structure	Structure générale dont fondations, planchers hauts des caves, planchers, escaliers et murs porteurs (matériaux et principe constructif).
	Toitures, dont confort d'été.
	Façades dont contrainte de mitoyenneté et anticipation des besoins d'empiètement si ITE, dont confort d'été.
	Fenêtres des parties privatives et occultations, dont confort d'été.
	Fenêtres et portes (hall) des parties collectives, dont confort d'été.
	Murs et planchers sur locaux non chauffés.
Sous-sols	État général, éclairage, ventilation, caves individuelles.
	Stationnements.
Ventilation	Ventilation des appartements, conduits ou gaines de ventilation, souches et/ou moteurs.
Réseaux d'eau	Alimentation d'eau froide dont compteurs (général et individuel) dont gaines techniques.
	Évacuations EU et EV, EP et collecteurs dont gaines techniques et pompes de relevage.
Réseaux d'énergie	Électricité (alimentation/colonnes de distribution et état technique des installations) dont gaines techniques.
	Gaz (alimentation/colonnes de distribution et état technique des installations) dont gaines techniques.
Équipement de production de chauffage et/ ou d'eau chaude sanitaire	Équipement collectif (local, type de production, énergie, conduits d'extraction, régulation, distribution, émetteurs, contrats, dont encadré sur l'analyse chimique de l'eau).
	Équipements individuels (type de production, énergie, conduit d'extraction, régulation, émetteurs).
Équipements autres	Sécurisation (digicode, interphone...), portail véhicules, portes de garage, clôtures et portails.
	Ascenseurs.
	Sécurité Incendie, classement familles, compartimentage dont portes palières et éclairage de sécurité, équipements de lutte pour la propagation-évacuation des fumées, colonne sèche ou humide, extincteurs).
Circulations intérieures	Halls (murs, sols, plafond et éclairages) dont accessibilité (PMR, voiture enfants) et confort d'été.
	Escaliers, paliers et couloirs (murs, sols, plafond et éclairages) dont accessibilité (PMR, voiture enfants) et confort d'été.
Locaux communs	Local ordures ménagères (OM).
	Vides ordures et gaines.
	Locaux autres (encombrant, vélos...).
Espaces extérieurs	Espaces verts, cours (dont éclairages) et stationnement extérieurs (dont éclairages). Cheminements piétons et voieries (dont éclairages) dont accessibilité (PMR, voitures enfants...).
Cadre de vie	Qualité du cadre de vie selon plusieurs critères : accessibilité à l'immeuble, végétalisation, biodiversité, éco-mobilité, gestion de l'eau et gestion des déchets.

→ La description des fiches par poste est proposée en annexe pour alléger le référentiel

Le diagnostiqueur-euse devra fournir autant de fiches que nécessaire : par exemple un bâtiment ayant quatre façades avec des procédés constructifs différents nécessitera quatre fiches « façades » différentes. A contrario, un bâtiment avec des façades homogènes nécessitera une seule fiche « façade ». En fonction de l'importance d'un poste, la fiche correspondante peut nécessiter plusieurs pages quand d'autres fiches n'occuperont qu'une seule page.

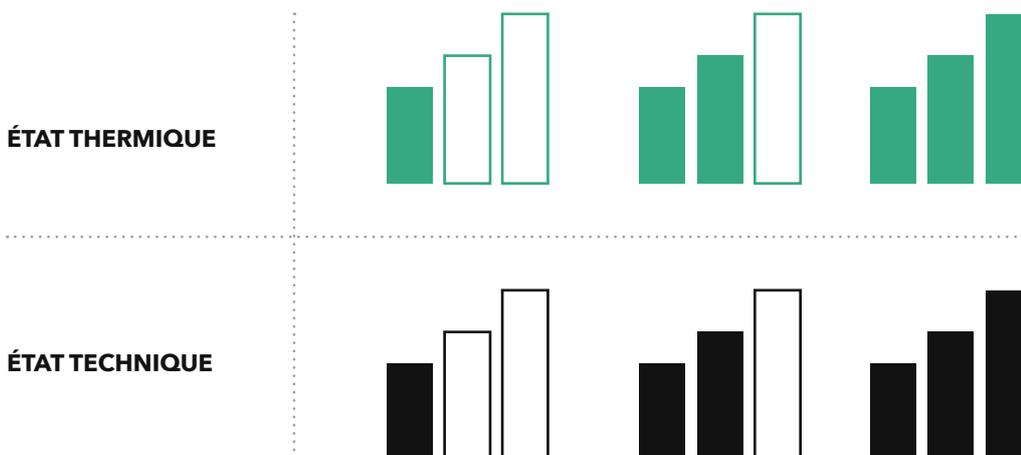
Des fiches de poste d'un même chapitre peuvent être regroupées en fonction de la configuration de la copropriété, c'est au diagnostiqueur-euse de proposer des adaptations en ce sens en concertation avec les conseiller-ère-s syndicaux-les et le syndic.

Des visuels sont à ajouter pour certaines rubriques pour caractériser une « note d'évaluation » : performance thermique, état technique d'entretien, qualité architecturale, confort d'été. Exemple de visuel :

Les besoins d'études complémentaires seront indiqués dans la rubrique « recommandations ». Notamment les questions de potentiel de surélévation, d'installation d'Énergie Renouvelable (EnR) [panneaux photovoltaïques] ou de valorisation foncière (vente de Parties Communes) ne seront que suggérées.

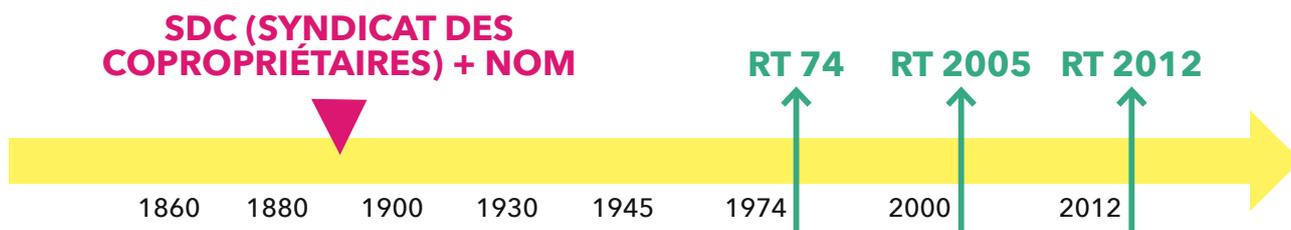
→ Le référentiel propose en option des fiches spécifiques qui permettent d'approfondir les postes suivants :

- Analyse environnementale, état des espaces extérieurs, accessibilité dont PMR et potentiel d'amélioration ;
- Évaluation du potentiel de densification/ Surélévation ;
- Évaluation du potentiel d'installation d'Énergie Renouvelable.



→ Modèle de fiche-type : articulation entre le chapitre, le poste, la localisation (ou le thème général) et les rubriques

<h2>Nom du chapitre</h2> <p>Localisation* <i>*Possibilité de ne pas localiser et de faire une fiche « générale »</i></p>	<h2>Nom du poste</h2>
Descriptif général	
Analyse qualité architecturale (si pertinente sur le poste concerné) 	
Rubrique : caractéristiques techniques du poste	Photo
Rubrique : caractéristiques thermiques du poste 	Photo
Rubrique autre	Rubrique : contrat d'entretien en cours
Rubrique autre	Rubrique : les gestes d'usage à connaître
Rubrique autre	Rubrique : état d'entretien général et désordres Bon, moyen, mauvais, dégradé
Rubrique : confort d'été (si pertinent sur le poste concerné) 	Rubrique : recommandations travaux Priorité 1 (court terme / urgent) Priorité 2 (moyen terme) Priorité 3 (long terme)



PRÉSENTATION DU VOLET 2 : ANALYSE ÉNERGÉTIQUE

Ce volet permettra de traiter l'analyse énergétique en tant que telle. Les éléments de diagnostic de l'état thermique du bâtiment auront été vus précédemment dans le volet 1.

Pour autant, le **volet 2 apportera les éléments de synthèse de l'état thermique de la copropriété avec un tableau récapitulatif de la performance de l'enveloppe (toiture, murs, fenêtres, planchers bas, locaux non chauffés, ventilation), les schémas des déperditions du ou des bâtiments, le niveau de consommation énergétique de la copropriété en énergie finale et primaire.**

En guise d'introduction, il sera indiqué le positionnement de la copropriété par rapport aux différentes réglementations thermiques au moyen d'une échelle graphique graduée.

Cette localisation temporelle du bâti permet de soulever des caractéristiques techniques récurrentes selon la période de construction, tant sur l'enveloppe du bâti que sur le système de ventilation mis en place ou non dans les appartements.

Ce volet dédié à l'analyse énergétique dans le rapport de DTG, pourra intégrer également des explications didactiques sur les problèmes de parois froides, de pont thermique et sur la nécessité de disposer d'une ventilation permanente efficiente des locaux.

PARTI PRIS DU RÉFÉRENTIEL

Imposer la réalisation d'une analyse énergétique dans le DTG mais proposer deux méthodes pour permettre une modulation des coûts :

- **Une analyse énergétique « complète » conforme aux textes réglementaires** en cas d'obligation de réaliser l'audit énergétique réglementaire. **Elle repose sur une méthode comportementale doublée de calculs conventionnels.** Le référentiel propose une articulation spécifique pour insérer l'audit énergétique dans le DTG et éviter des redondances avec l'état des lieux technique.
- **Une analyse énergétique « simplifiée » basée sur une modélisation conventionnelle en méthode 3CL (Calcul de la Consommation Conventionnelle des logements)** et axée autour d'outils pédagogiques pour sensibiliser les copropriétaires sur la performance énergétique de leur copropriété à l'état existant et les informer des possibilités d'amélioration. Cette analyse simplifiée s'adresse en priorité aux copropriétés en chauffage individuel.

→ Ces deux méthodes répondent aux exigences de l'Anah.

Le choix se fera en fonction de la typologie de la copropriété et de l'obligation ou non de réaliser l'audit énergétique. L'analyse énergétique simplifiée s'adresse plus particulièrement aux copropriétés en chauffage individuel³, notamment celles de moins de 20 appartements.

Cependant les copropriétaires en chauffage individuel pourront opter pour l'analyse énergétique complète en méthode comportementale s'ils le souhaitent.

Les deux types d'analyse énergétique suivent sensiblement les mêmes objectifs de résultats et proposent les mêmes types d'outils pédagogiques, même si les deux méthodes de modélisation diffèrent profondément. Dans les deux cas, l'élaboration des scénarii de plans de travaux est développée dans la **partie 3 du rapport de DTG**, consacrée à la planification des travaux.

PARTI PRIS DU RÉFÉRENTIEL

Imposer la reprise des améliorations apportées par le cahier des charges de l'Ademe de 2014, reproduites ensuite dans le cahier des charges de l'audit global, qui requièrent de calculer les gains énergétiques de chaque préconisation travaux **poste par poste** (en kWh et en % d'économie d'énergie).

Afin d'éviter la multiplication de tableaux récapitulatifs des préconisations travaux au sein du rapport de DTG, il est proposé une adaptation pour permettre aux copropriétaires une lecture fluide :

Les auditeur-ric-e-s inséreront **des « focus techniques » de type « informations générales » en rapport avec les possibilités d'amélioration thermique des bâtiments,**

comme par exemple, les principes techniques de l'isolation extérieure, les méthodes de rénovation de la ventilation.... Une attention particulière sera apportée sur les postes de travaux d'intérêt collectifs qui concernent des parties privatives comme les fenêtres, les occultations, les organes de régulation des émetteurs de chaleur, les équipements de comptage des quantités d'énergie consommées (voir décret du 3 décembre 2012 et l'article R. 138-2 du code de la Construction et de l'Habitat).

Le référentiel DTG impose que soient abordées toutes les possibilités d'amélioration thermique indépendamment de l'état technique constaté. C'est-à-dire que si le ravalement des façades sans ITE a été effectué dans une copropriété juste avant la réalisation du DTG, les diagnostiqueur-euse-s devront proposer un focus technique « isolation thermique de la façade » nonobstant son état d'entretien pour permettre aux copropriétaires de comprendre les leviers possibles pour limiter les déperditions de leur bâtiment et se projeter dans des travaux d'amélioration énergétiques futurs, même si c'est à long terme.

Les « focus techniques » de l'analyse énergétique simplifiée seront allégés par rapport à ceux de la méthode complète.

Pour chaque « focus technique » le gain énergétique en cas de réalisation pour la copropriété sera indiqué comme ci-après :

GAIN ÉNERGÉTIQUE DE L'AMÉLIORATION THERMIQUE SUR VOTRE COPROPRIÉTÉ	EN %	EN KWH EP
Bâtiment A	X %	X kWep
Bâtiment B	X %	X kWep

³ Pour les copropriétés en chauffage individuel, une méthode par échantillonnage a été étudiée par le groupe de travail et pourra intégrer le référentiel à l'issue d'une expérimentation plus aboutie.

Le référentiel impose à ce stade de ne pas indiquer le coût des travaux ni le TRI (temps de retour sur investissement), pour permettre aux copropriétaires de prendre sereinement la mesure des gains énergétiques potentiels des focus techniques.

Ces gains énergétiques « poste par poste » viendront ensuite compléter le tableau récapitulatif des recommandations travaux présenté en début de partie 3 « Planification des travaux » pour constituer la base du travail d'élaboration de scénarii de plan travaux qui se tiendra dans le cadre de la réunion intermédiaire⁴ avec les conseiller-ère-s syndicaux-les et le syndic.

Concernant les copropriétés en chauffage individuel, l'analyse énergétique devra intégrer des focus techniques en rapport avec les possibilités techniques. En pratique il est **recommandé d'axer les travaux de type collectif (une isolation thermique extérieure plutôt qu'une isolation thermique intérieure par exemple)**. Pour autant si seuls des travaux générant des gains énergétiques sont envisageables au niveau des parties privatives, les focus techniques devront être adaptés en conséquence, tout en restant dans un registre d'informations générales. Sont visées ici les améliorations énergétiques potentielles des productions de chauffage et d'eau chaude sanitaire individuelles, mais aussi les travaux d'isolation des murs et fenêtres, de création de systèmes de ventilation permanente par balayage.

DESCRIPTION DE L'ANALYSE ÉNERGÉTIQUE COMPLÈTE EN MÉTHODE COMPORTEMENTALE : ADAPTATION DES AUDITS ÉNERGÉTIQUES AU RÉFÉRENTIEL DTG

Cette méthode est conforme à l'article 1 de la loi « Grenelle 2 » du 12 juillet 2010 qui instaure l'obligation de réaliser un Diagnostic de Performance Énergétique collectif ou un audit énergétique pour toutes les copropriétés en chauffage collectif (article L. 134-4-1 du code de la Construction et de l'Habitat). Elle est conforme au décret n° 2012-111 du 27 janvier 2012 et à l'arrêté du 28 février 2013.

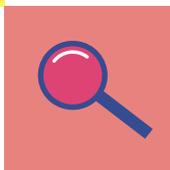
Le référentiel propose une organisation particulière pour adapter l'audit énergétique dans le rapport de DTG. Cette organisation est décrite ci-après avec le détail du traitement de chaque article de l'arrêté du 28 février 2013 :

Les articles 1 et 2 de l'arrêté du 28 février 2013 sont respectés sans problème particulier. Une attention spécifique sera portée dans le recueil des documents du syndicat, nécessaires à cette analyse, comme décrit dans la partie A/Méthodologies du présent référentiel.

Pour mémoire, ces documents sont : « les factures énergétiques de l'installation collective de chauffage ou de refroidissement et des équipements communs des trois dernières années ainsi que des contrats de fourniture d'énergie associés. Elle intègre des redressements climatiques et s'accompagne d'une analyse, sur les trois dernières années, de l'évolution des consommations énergétiques⁵ ».

⁴ La réunion intermédiaire est une étape « socle » telle que présentée dans la partie A/ Méthodologies.

⁵ Extrait de l'article 2 de l'arrêté du 28 février 2013, alinéa 1.



L'article 3 correspondant à la visite « *in situ* » des parties communes et équipements collectifs et d'un échantillonnage des parties privatives, est respecté tel que stipulé dans le référentiel au niveau des étapes « socles » (voir chapitre A/Méthodologies).

PARTI PRIS DU RÉFÉRENTIEL

Le référentiel exige que la visite se tienne en période de chauffe.

Cette visite sera combinée ou non avec les visites techniques « architecturales », il appartiendra aux auditeur-riche-s de proposer une organisation pertinente et réaliste en lien avec l'ampleur des postes à diagnostiquer et les possibilités des interlocuteur-riche-s (conseiller-ère-s syndicaux-les, syndic, gardien, chauffagiste le cas échéant).

Le rapport de DTG indiquera précisément dans l'introduction de la partie 2, **la ou les dates de visite ainsi que les conditions météorologiques du jour, les personnes présentes, le nombre et le positionnement des appartements visités ainsi que leur typologie, les équipements collectifs audités.**

L'article 4, correspondant aux enquêtes « occupant-e-s », est respecté tel que stipulé dans le référentiel au niveau des étapes « socles » (voir chapitre A/Méthodologies).

Le référentiel met l'accent sur la nécessaire collaboration avec les conseiller-ère-s syndicaux-les, syndic professionnels ou non professionnels pour à la fois adapter le questionnaire aux spécificités de la copropriété, se coordonner pour le communiquer à l'ensemble des copropriétaires (et locataires), et organiser sa récupération pour ainsi bénéficier d'un maximum de réponses.

L'article 5, concernant le recueil des données communiquées par la copropriété, est respecté tel que stipulé dans le référentiel au niveau des étapes « socles » (voir chapitre A/Méthodologies).

L'article 6 est respecté intégralement. Dans le cadre de l'exploitation et l'analyse des factures énergétiques du Syndicat des copropriétaires (SDC), le diagnostiqueur-euse dressera un tableau récapitulatif des consommations en énergie primaire pour chaque usage (chauffage/ECS/refroidissement/éclairage/ventilation). Ces consommations sont à exprimer en kWhEP mais aussi seront rapportées en m²SHON/an (SHON = surface de plancher⁶, voir article R. 111-22 du code de l'Urbanisme).

Les données utilisées pour déterminer la surface de plancher seront indiquées, qu'elles aient été fournies directement par le SDC ou qu'elles aient été calculées par l'auditeur-riche.

L'auditeur-riche apportera une attention particulière à la comparaison des consommations de la copropriété selon la rigueur climatique correspondante dans le but d'étudier les comportements des usagers et les performances du bâti.

L'expression relative aux qualités et défauts architecturaux et thermiques de la copropriété prendra la forme d'un schéma synthétique des déperditions de l'enveloppe du ou des bâtiments analysés (conformément à l'alinéa 2 de l'article 1 de l'arrêté du 28 février). Ce schéma didactique montre explicitement les niches potentielles d'amélioration de la performance énergétique de la copropriété. L'auditeur-riche fera attention à proposer un schéma en correspondance avec le ou les bâtiments audités au niveau du type d'architecture.

À ce stade, il sera proposé une représentation graphique du niveau de consommation énergétique de la copropriété différente des graphiques utilisés pour les étiquettes « DPE ».

⁶ En 2020, le gouvernement travaille à unifier les surfaces prises en compte dans les calculs thermiques (DPE, audits énergétiques), qui sont à ce jour différentes.

Concernant **l'article 7** de l'arrêté du 28 février 2013, le référentiel propose une adaptation spécifique. En effet, cet article correspondant à la production des étiquettes énergétiques « DPE » des consommations énergétiques sur trois usages⁷, d'après les quantités d'énergie extraites des factures réelles, rapportées à la surface habitable ainsi que des étiquettes des émissions de gaz à effet de serre. Cette représentation des consommations énergétiques de la copropriété, même si elles sont différentes de celles demandées à l'article 6, génèrent une forme de redondance que les copropriétaires comprennent mal.

Notamment, le législateur en a conscience puisqu'il précise lui-même que « la personne en charge de la réalisation de l'audit énergétique explique les raisons pour lesquelles les consommations prévues aux articles 6 et 7 sont différentes ».

C'est pour cela que le référentiel propose une adaptation qui se combine avec l'article 8 qui correspond à la modélisation thermique.

La modélisation requise par **l'article 8** de l'arrêté est à effectuer. Les auditeur-riche-s indiqueront le logiciel utilisé ainsi que les conditions prises en compte pour les calculs notamment la température moyenne déterminée à l'issue des prises de mesures dans les appartements.

Vient ensuite l'étape de validation du modèle avec le récolement des consommations issues des factures effectuée conformément à l'article 6.

Le référentiel propose ici de reprendre les pratiques des bureaux d'études thermiques qui, à l'issue des résultats de la méthode comportementale, effectuent avec le logiciel une passerelle en méthode réglementaire pour exprimer les résultats de la modélisation énergétique selon l'article 7 de l'arrêté du 28 février 2013⁸.

L'article 9 de l'arrêté du 28 février 2013 correspondant aux recommandations travaux est respecté intégralement.

Les préconisations relatives à l'amélioration de « la performance et la gestion des équipements privatifs et communs, et notamment de l'installation collective de chauffage », telles que décrites par l'alinéa 1 de l'article 9 de l'arrêté, seront intégrées tout comme les « recommandations visant à inciter les occupant-e-s à développer des comportements sobres énergétiquement » (alinéa 2).

Ce chapitre intégrera également l'analyse du contrat d'entretien et l'avis de l'auditeur-riche sur le niveau de consommation annuel de la production de chauffage et d'eau chaude sa-

⁷ Échelles de références prévues aux e et f de l'article R. 134-15 du CCH.

⁸ Une réforme du DPE est en cours en 2019/2020 (projet de modification au niveau des calculs : augmentation de la T° conventionnelle, passage à cinq usages)

PARTI PRIS DU RÉFÉRENTIEL

Permettre de réaliser une passerelle entre la méthode comportementale et le calcul conventionnel pour chaque modélisation thermique.

Cette façon de faire entraîne l'élaboration d'une seule modélisation qui servira ensuite pour calculer les gains des préconisations travaux, ce qui réduit les coûts.

La plupart des logiciels de simulation thermique, conformément à l'article 8 de l'arrêté du 28 février 2013, proposent ce type de passerelle.

nitaires le cas échéant, en lien avec les prestations effectuées par le chauffagiste.

Ces préconisations seront en correspondance avec les caractéristiques techniques et l'état de fonctionnement des installations de production et de distribution de chauffage (et d'eau chaude sanitaire le cas échéant), constatés lors des visites « *in situ* » et retranscrites dans la partie 1 d'état des lieux général du rapport de DTG.

L'alinéa 3 de l'article 9 de l'arrêté du 28 février 2013, concernant « des propositions de travaux améliorant la performance énergétique du bâtiment, s'appuyant sur les modélisations réalisées conformément à l'article 8 » est respecté comme indiqué en page 33 au travers des focus techniques par poste. Puis ces recommandations travaux sont approfondies dans la partie 3 sur la planification travaux.

Comme indiqué précédemment, les focus techniques pourront concerner des postes en parties privatives.

DESCRIPTION DE L'ANALYSE ÉNERGÉTIQUE SIMPLIFIÉE EN MÉTHODE CONVENTIONNELLE

L'auditeur-riche, à partir des données recueillies, telles qu'indiquées plus haut dans les moyens techniques « socles » lors des visites, et des données communiquées par la copropriété effectuera une modélisation thermique en méthode conventionnelle 3CL « habitat collectif ». Il indiquera le logiciel utilisé ainsi que les données qu'il a eues à sa disposition pour établir le modèle.

La méthode recommandée pour établir la modélisation d'une copropriété en chauffage individuel est de déterminer des zones (surfaces en m²) en fonction des différents systèmes de production de chauffage et d'eau chaude sanitaire. Les visites des logements devront permettre de recueillir suffisamment d'éléments pour établir ces zones. Les conseiller-ère.s syndicaux.ales pourront jouer un rôle pour enquêter auprès des occupant-e.s afin de connaître les différents types de production (énergie, puissance, ancienneté des appareils).

PARTI PRIS DU RÉFÉRENTIEL

Imposer la réalisation d'une analyse du contrat d'entretien/maintenance des installations de production de chauffage et eau chaude sanitaire le cas échéant (P2, P3, principalement).

Cette analyse mentionnera les travaux récemment effectués sur les installations (au niveau de la production, de la distribution ou de la régulation) et le contenu des prestations contractuelles. L'option proposée page 11 pour une « analyse détaillée » concernera les copropriétés ayant souscrit des contrats de type P1, P3 ou CPE. Précisons ici que les données clés du ou des contrats sont récapitulées dans les tableaux de bord récapitulatifs de la partie 1 du rapport de DTG correspondant à l'analyse de la gestion technique du Syndicat des Copropriétaires (SDC).



Une attention particulière devra être portée sur les murs ou planchers donnant sur les locaux non chauffés pour proposer des améliorations à ce niveau. De manière générale, les actions d'amélioration devront privilégier les travaux collectifs pour isoler l'enveloppe dès que possible et améliorer la ventilation des appartements.

À ce stade, le référentiel impose la production d'un schéma des déperditions par type de paroi représentées en pourcentage. Ces types de schéma sont particulièrement didactiques et permettent aux copropriétaires de prendre conscience de la performance énergétique de leur bâtiment et des postes à privilégier en termes d'amélioration thermique. L'auditeur-riche fera attention à proposer un schéma en correspondance avec le ou les bâtiments audités au niveau du type d'architecture.

La modélisation thermique permettra de connaître les consommations énergétiques « conventionnelles » exprimées en énergie primaire pour 3 ou 5⁹ usages du bâtiment ainsi que les émissions de gaz à effet de serre. Elles seront indiquées en kWh et seront rapportées au m² SHAB¹⁰ pour être représentées au moyen des étiquettes énergétique DPE (tel que prévu aux e et f de l'article R. 134-15 du CCH).

Le calcul des gains énergétiques de chaque amélioration thermique poste par poste est ensuite effectué, toujours en méthode 3CL, sur la base de la modélisation de l'état existant.

L'auditeur-riche intégrera dans le rapport de DTG les propositions d'améliorations thermiques sous forme de « focus technique » avec l'indication des pourcentages d'économie d'énergie attendus, comme décrit page 33.

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC ARCHITECTURAL ET ÉNERGÉTIQUE

Cette partie est clôturée par une **synthèse littéraire de l'état technique et thermique général, dont le confort d'été de la copropriété qui pourra faire émerger les travaux urgents**. De manière générale, les estimations des coûts des travaux seront indiquées dans la partie 3 du rapport correspondant à la planification des travaux. Les calculs des gains énergétiques calculés en partie 2 et indiqués au niveau des focus techniques intégreront également les tableaux en partie 3.

⁹ Réforme du DPE en cours qui prévoit un passage à cinq usages.

¹⁰ En 2020, le Gouvernement travaille à unifier les surfaces prises en compte dans les calculs thermiques (DPE, audits énergétiques), qui sont à ce jour différentes.

3 Présentation de la PARTIE 3 (PLANIFICATION DES TRAVAUX)

Cette partie fait écho à l'obligation de réaliser un Plan pluriannuel de travaux (PPT) à l'issue de la réalisation du DTG (voir article L. 731-2 du CCH).

PARTI PRIS DU RÉFÉRENTIEL

- Imposer que le DTG fasse apparaître des travaux générant des gains énergétiques en plus des recommandations travaux « nécessaires à la conservation » ;
- Imposer une partie 4 qui irait plus loin qu'une simple liste de travaux, mais plutôt une **proposition de planification de travaux qui serait effectuée** par les diagnostiqueur-euse-s en collaboration avec les CS et le syndic.



- Notons ici que la notion de planification n'oppose pas les « rénovations globales » aux « rénovations par étapes » ;
- Les scénarii de plans travaux doivent proposer au moins deux types de gain énergétique différents dont un permettant au moins 25 % d'économies d'énergie primaire (calcul réalisé en modélisation conventionnelle) afin de rendre le programme travaux éligible aux aides individuelles de l'Anah.
- Quand c'est possible les auditeur-riche-s proposent au moins un plan travaux atteignant au minimum 35 % d'économie d'énergie (calcul réalisé en modélisation conventionnelle) pour rendre le programme travaux éligible aux aides collectives et aux aides bailleurs de l'Anah.
- Ces scénarii de plans doivent permettre aux copropriétaires de dimensionner le fonds travaux (ALUR).

La partie 3 commence par un tableau récapitulatif de toutes les recommandations travaux indiquées dans chaque fiche d'état des lieux de la partie 2 du rapport de DTG. Ce tableau est donc présenté poste par poste par ordre de priorité et il reprend pour chaque poste la nature des travaux envisagés et le cas échéant le gain énergétique calculé dans le volet 2 de la partie 2 (analyse énergétique).

	POSTE	ÉTAT ACTUEL	TRAVAUX À ENVISAGER	COÛT ESTIMATIF (€ TTC)	TERME	NIVEAU DE PERFORMANCE THERMIQUE (R, U)	GAIN KWH	GAIN %
1		B/M/D			Court Moyen Long			
2								

Une fois ce tableau élaboré, les diagnostiqueur-euse-s communiquent une version provisoire du rapport de DTG aux conseiller-ère-s syndicaux-les et au syndic. **Le rapport contient alors les parties 1 et 2 finalisées ainsi que l'introduction de la partie 3 avec le tableau récapitulatif poste par poste décrit ci-dessus.**

Une réunion de travail dite « intermédiaire » est organisée pour, d'une part, valider l'état des lieux et les orientations prises et, d'autre part, élaborer des plans travaux de manière collaborative.

À cette étape, il est requis de communiquer le rapport DTG provisoire bien en amont de la tenue de la réunion, pour donner le temps aux conseiller-ère-s syndicaux-les et aux syndicats de prendre possession du rapport et d'apporter leurs remarques éventuelles. Les accompagnateur-ice-s du réseau FAIRE peuvent apporter leur assistance pour aider les conseiller-ère-s syndicaux-les à préparer la réunion intermédiaire.

Les auditeur-ice-s préparent également cette réunion au niveau des combinaisons de postes de travaux pour avoir des idées précises des gains énergétiques possibles. Il est recommandé de prévoir au moins trois ou quatre combinaisons pour permettre un travail collaboratif efficace avec les conseiller-ère-s syndicaux-les et aboutir en fin de réunion à deux ou trois idées de plans travaux.

À l'issue de la réunion et en accord avec les consensus trouvés, les auditeur-ice-s finalisent le rapport et réalisent en partie 3, un ou deux plans de rénovation adaptés à l'état technique des bâtiments de la copropriété dans une perspective d'amélioration énergétique.

Les préconisations travaux pourront concerner à la fois des travaux sur les parties communes et privatives. L'auditeur-ice utilisera un code pour différencier les postes privatifs des postes parties communes.

Le référentiel impose d'utiliser les tableaux de plans travaux suivants (ou équivalent) :

PLAN N°1 À X % D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE

TRAVAUX CLASSIQUES					OPPORTUNITÉ DE TRAVAUX THERMIQUES							
Postes	Description des travaux	Coût estimatif (€)	Moyenne/logt (€)	Embarquer l'amélioration thermique	Gain énergétique		Surcoût estimatif (€)	Moyenne/logt (€)	TRI	Aides financières		
					KWh/an	%				MPR	CEE	Anah
Parties communes et travaux d'intérêt collectif												
1												
2												
3												
Options privatives												
4												
TOTAL 1					TOTAL 2							
					TOTAL scénario à x %							

PLAN N°2 À X % D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE

TRAVAUX CLASSIQUES					OPPORTUNITÉ DE TRAVAUX THERMIQUES								
Postes	Description des travaux	Coût estimatif (€)	Moyenne/logt (€)	Embarquer l'amélioration thermique	Gain énergétique		Surcoût estimatif (€)	Moyenne/logt (€)	TRI	Aides financières			
					KWh/an	%				MPR	CEE	Anah	
Parties communes et travaux d'intérêt collectif													
1													
2													
3													
Options privatives													
4													
TOTAL 1				TOTAL 2									
					TOTAL scénario à x %								

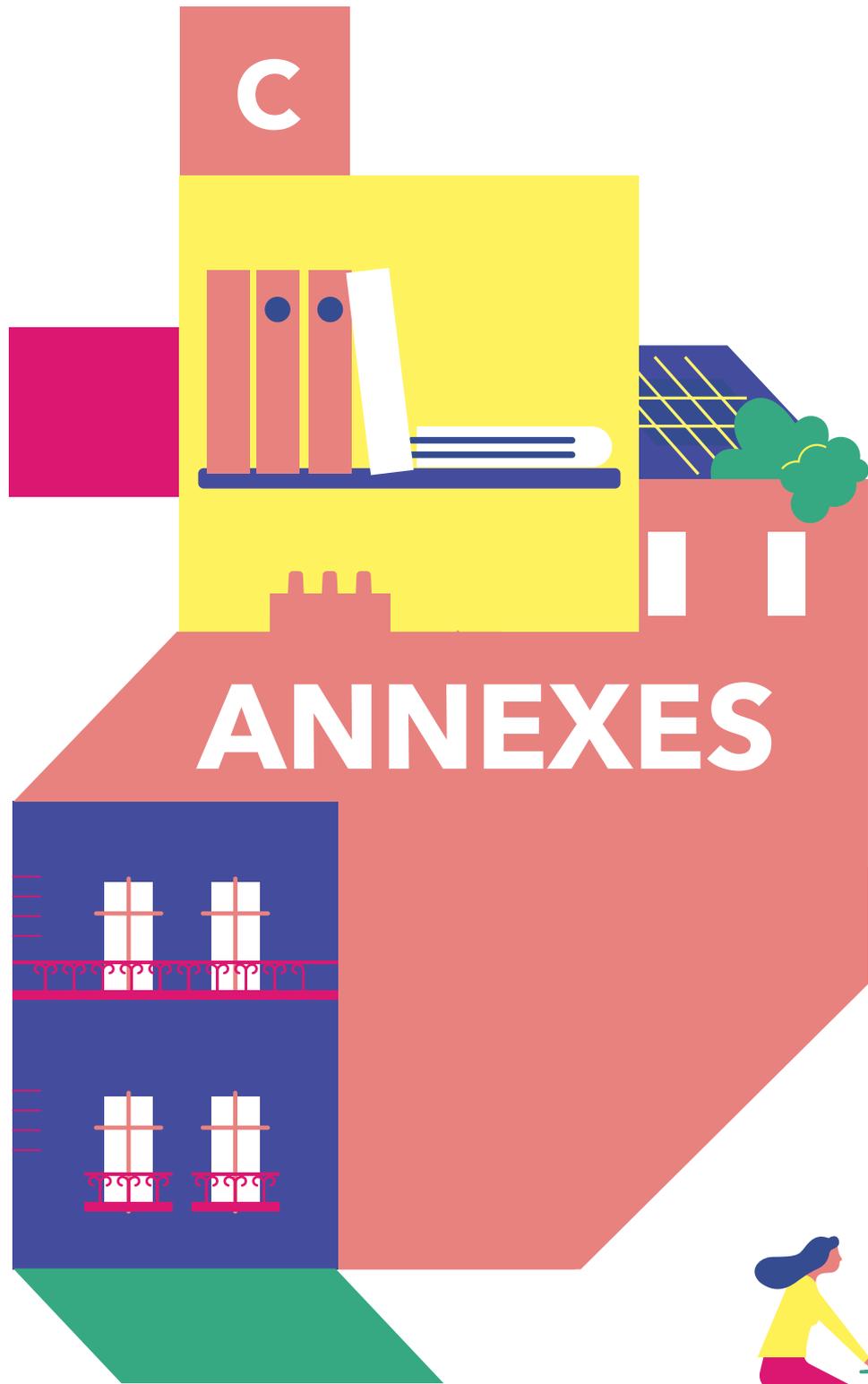
Les auditeur·rice·s indiquent, pour chaque plan proposé, les avantages et inconvénients et proposent une projection financière pour aider à dimensionner le fonds travaux de la copropriété, en tenant en compte des montants réels de ce fond au moment de la réalisation du DTG (comme vu dans la partie 1). Les contraintes spécifiques de mise en œuvre ou liées au règlement de copropriété devront être mises en avant.

Le rapport, une fois finalisé, est communiqué aux conseiller·ère·s syndicaux·les et syndicats avec une synthèse de quelques pages. Une réunion de restitution du DTG est alors organisée avec l'ensemble des copropriétaires. Cette réunion peut se dérouler durant une AG ou être organisée à part.



LE FOND TRAVAUX « ALUR »

- Depuis le 1^{er} janvier la quasi-totalité des copropriétés sont tenues de constituer un fonds travaux qui a la particularité d'être acquis aux lots et, par conséquent, non remboursable aux copropriétaires en cas de vente de leur(s) bien(s).
- Le montant minimum de la cotisation annuelle est fixé par la loi à 5 % du budget prévisionnel.
- Ce montant est largement insuffisant pour permettre aux copropriétaires de faire face sereinement aux travaux d'entretien et de rénovation à engager. Il est de fait conseillé de dimensionner le fonds « ALUR » sur la base du ou des plans travaux déterminés dans le cadre du DTG. Par exemple 25 à 35 % du montant des travaux.



C. ANNEXES

1 Articles de loi régissant le DTG



ARTICLE L. 731-1 DU CCH (EXTRAITS)

« Afin d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble et, le cas échéant, aux fins d'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux, l'assemblée générale des copropriétaires se prononce sur la question de faire réaliser par un tiers, disposant de compétences précisées par décret, un diagnostic technique global pour tout immeuble à destination partielle ou totale d'habitation relevant du statut de la copropriété.

...

Ce diagnostic technique global comporte :

- 1° Une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble ;
- 2° Un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction et de l'habitation ;
- 3° Une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble ;
- 4° Un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble tel que prévu aux articles L. 134-3 ou L. 134-4-1 du présent code. L'audit énergétique prévu au même article L. 134-4-1 satisfait cette obligation.

Il fait apparaître une évaluation sommaire du coût et une liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, en précisant notamment ceux qui devraient être menés dans les dix prochaines années. »



DÉCRET N° 2016-1965 DU 28 DÉCEMBRE 2016 (EXTRAITS)

« Art. D. 731-1. - Le tiers mentionné au premier alinéa de l'article L. 731-1 peut être une personne physique, une personne morale ou un groupement doté de personnalité juridique.

« Pour réaliser le diagnostic technique global mentionné au même article, ce tiers doit justifier que des employés, des membres du groupement ou lui-même s'il s'agit d'une personne physique possèdent les compétences requises sur :

« - les modes constructifs traditionnels et contemporains, tant en gros œuvre qu'en second œuvre ;

« - les bâtiments, les produits de construction, les matériaux de construction, les équipements techniques ;

« - les pathologies du bâtiment et de ses équipements ;

« - la thermique des bâtiments et les possibilités d'amélioration énergétique et de réhabilitation thermique et leurs impacts potentiels notamment acoustiques ;

« - la terminologie technique et juridique du bâtiment, dans son acception par l'ensemble des corps d'état, en rapport avec l'ensemble des domaines de connaissance mentionnés ci-dessus ;

« - les textes législatifs et réglementaires traitant de l'habitat et de la construction, en particulier les normes de sécurité et d'accessibilité, règlement sanitaire dé-

partemental, ainsi que les notions juridiques de la copropriété et les relations légales ou contractuelles entre le syndicat des copropriétaires et les prestataires d'entretien des équipements communs ;

« - la gestion financière des copropriétés permettant d'analyser les contrats d'entretien et d'estimer la capacité d'investissement du syndicat et des copropriétaires ;

« - les équipements nécessaires au bon déroulement de la mission.

« Art. D. 731-2. - Le tiers mentionné au premier alinéa de l'article L. 731-1 proposant ses services en vue de la réalisation d'un diagnostic technique global ou sollicité à cette fin doit justifier au syndicat des copropriétaires, et au conseil syndical s'il existe, que des employés, des membres du groupement ou lui-même s'il s'agit d'une personne physique détiennent les compétences prévues à l'article D. 731-1 et, s'il en dispose, produire des références sur des prestations similaires.

« Il doit également, pour des employés, des membres du groupement ou lui-même s'il s'agit d'une personne physique, leur présenter la copie d'un diplôme sanctionnant une formation du niveau de l'enseignement post-secondaire d'une durée minimale de trois ans ou d'une durée équivalente à temps partiel dans le domaine des techniques du bâtiment, dispensée dans une université ou un établissement d'enseignement supérieur ou dans un autre établissement de niveau équivalent, ce diplôme ayant été délivré par une autorité compétente d'un État de l'Union européenne ou partie à l'accord sur l'Espace économique européen, ou la copie d'un titre professionnel, ou l'attestation d'inscription

au tableau d'un ordre professionnel reconnu dans le domaine de l'immobilier, ou d'une certification de qualification professionnelle de niveau équivalent.

« S'il a souscrit une assurance responsabilité civile professionnelle lui permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions, il en justifie au syndicat des copropriétaires, et au conseil syndical s'il existe.

« Il doit attester sur l'honneur de son impartialité et de son indépendance à l'égard du syndic sauf si ce dernier a obtenu l'autorisation mentionnée à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

« Il doit, en outre, attester sur l'honneur de son impartialité et de son indépendance à l'égard des fournisseurs d'énergie et des entreprises intervenant sur l'immeuble et les équipements sur lequel porte le diagnostic technique global.

« Le tiers proposant ses services en vue de la réalisation d'un diagnostic technique global ou sollicité à cette fin ne peut accorder, directement ou indirectement, à la copropriété pour laquelle le diagnostic technique global mentionné doit être établi et à ses représentants, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit.

« Il ne peut recevoir, directement ou indirectement, pour lui-même, ses membres ou ses employés, de la part d'une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements sur lesquels porte sa prestation, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit.

2 Fiches par poste

Enveloppe et structure

Structure

Générale*

**Ou par bâtiment si nécessaire*

Descriptif général

Analyse qualité architecturale



Caractéristiques constructives et matériaux

Type de fondation, sur caves ou terre plein ou vide sanitaire
 Type de façades (porteuses/non porteuses)
 Type de planchers (caves et étages)
 Type de refends
 Type de toiture
 Matériaux/qualité physique (porteuse)

Photo

Photo

Caractéristiques thermiques

Forme compacte/forme étalée
 Proportions des murs : déperditif/enveloppe
 Caractéristiques constructives = incidences en termes de ponts thermiques (toitures/façades/planchers...)
 Inertie des matériaux
 Perspirance des matériaux



Photo

Photo

Les gestes d'usage à connaître :

Caractéristique des escaliers (matériaux, nombre, principe distributif)

Étages
 Sous-sols

État d'entretien général et désordres

Bon, moyen, mauvais, dégradé

Potentiel de surélévation

par rapport à la structure, aux bâtiments voisins, au droit à construire

Recommandations travaux

Priorité 1 (court terme / urgent)
 Priorité 2 (moyen terme)
 Priorité 3 (long terme)

Enveloppe et structure

Toiture

Bâtiment rue*

*Ou « générale » si pertinent

Descriptif aspect général

Analyse qualité architecturale



Caractéristiques des matériaux existants (ext. > int.)

Étanchéité ou revêtement
Isolant
Dalle ou charpente
Commentaires :

Photo

Photo

Caractéristiques thermiques

Type isolation (cm, U, R, lambda)
Inertie/ponts thermiques
Part en % des déperditions de l'enveloppe
Commentaires :



Photo

Photo

Descriptions des ouvrages d'étanchéités autres - caractéristiques

Au niveau des points singuliers (souches, noues, acrotères, fenêtres de toit, lucarnes...)
Commentaires :

Contrat d'entretien en cours

Les gestes d'usage à connaître :

Ferronnerie

Caractéristiques, description
Commentaires :

État d'entretien général et désordres

Bon, moyen, mauvais, dégradé

Eaux pluviales

Caractéristiques, description
Commentaires :

Charpente - Description et caractéristiques

Matériaux
Géométrie
Dimensionnement
Combles habités (confort d'été à ajouter)
Commentaires :

Recommandations travaux

Priorité 1 (court terme / urgent)
Priorité 2 (moyen terme)
Priorité 3 (long terme)

Enveloppe et structure

Façade

Façade rue*

*Ou « générale » si pertinent

Descriptif aspect général

Analyse qualité architecturale



Caractéristiques des matériaux existants (ext. > int.)

Enduit ou revêtement
Matériaux porteurs
Isolant int. ou ext.
Commentaires :

Photo

Photo

Caractéristiques thermiques

Type isolation (cm, U, R, lambda)
Inertie/ponts thermiques/confort d'été
Part en % des déperditions de l'enveloppe
Commentaires :



Photo

Photo

Descriptions des ouvrages d'étanchéités autres - caractéristiques

Au niveau des points singuliers (souches, noues, acrotères, fenêtres de toit, lucarnes...)
Commentaires :

Contrainte de mitoyenneté, anticipation besoins d'empiètements si ITE

Les gestes d'usage à connaître :

Ferronnerie

Caractéristiques, description
Commentaires :

État d'entretien général et désordres

Bon, moyen, mauvais, dégradé

Eaux pluviales

Caractéristiques, description
Commentaires :

Recommandations travaux

Priorité 1 (court terme / urgent)
Priorité 2 (moyen terme)
Priorité 3 (long terme)

Balcon - Description et caractéristiques

Matériaux
Géométrie
Dimensionnement
Loggia
Commentaires :

Enveloppe et structure

Fenêtres et occultations

Générale : Parties privatives*

*Ou par bâtiment ou façade...

Descriptif général des menuiseries (fenêtres et volets) et typologies des baies

(taille, allèges, ouvrant/fixe, volets battants/roulants ..)

Par bâtiment ou par façade si pertinent

Analyse qualité architecturale



Caractéristiques des matériaux existants

Caractéristiques et % par type pour les fenêtres et volets (PVC, alu, bois...)

Commentaires :

Photo

Photo

Caractéristiques thermiques

Type et % de SV + performances th

Type et % de DV + performances th

Type et % de volets isolés

Part en % des déperditions de l'enveloppe

Commentaires :



Photo

Photo

Caractéristique portes palières des PP

Matériaux, qualité CF ou PF, qualités thermiques

% en fonction caractéristiques

Les gestes d'usage à connaître :

État d'entretien général et désordres

Bon, moyen, mauvais, dégradé

Confort d'été existant

Orientations/masques

Volets/Stores

Commentaires :

Recommandations travaux

Priorité 1 (court terme / urgent)

Priorité 2 (moyen terme)

Priorité 3 (long terme)



Enveloppe et structure

Fenêtres et occultations

Générale : Parties collectives*

**Ou par bâtiment ou façade...*

Descriptif général des menuiseries (fenêtres-volets/portes des halls) et typologies des baies (taille, allèges, ouvrant/fixe, volets battants/roulants...)

Analyse qualité architecturale



Caractéristiques des matériaux existants

Caractéristiques et % par type (PVC, alu, bois...)
 Fenêtres/volets :
 Portes des halls :
 Commentaires :

Photo

Photo

Caractéristiques thermiques

Type et % de SV + performances th
 Type et % de DV + performances th
 Type et % de volets isolés
 Part en % des déperditions de l'enveloppe
 Commentaires :



Photo

Photo

Les gestes d'usage à connaître :

Caractéristique des portes des passages sous porche

État d'entretien général et désordres

Bon, moyen, mauvais, dégradé

Confort d'été existant

Orientations/masques
 Stores
 Commentaires :



Recommandations travaux

Priorité 1 (court terme / urgent)
 Priorité 2 (moyen terme)
 Priorité 3 (long terme)

Enveloppe et structure

**Locaux Non
Chauffés**

Générale : Murs et planchers*

*Ou par bâtiment ou façade...

Descriptif général des locaux non chauffés

Type (caves, halls, locaux communs, passage sous porche...)

Localisation (par bâtiment, par local chauffé concerné)

Caractéristiques des matériaux existants

Caractéristiques et % par type concerné
(cloisons, murs, planchers...)

Isolant

Commentaires :

Photo

Photo

Caractéristiques thermiques

Isolant en place (int./ext.) : ep/λ

Part en % des déperditions de l'enveloppe

Commentaires :



Photo

Photo

Présence matériaux à risques

Les gestes d'usage à connaître :

État d'entretien général et désordres

Bon, moyen, mauvais, dégradé

Portes et parois PF ou CF, ventilation ? Ou
faire une fiche Sécurité Incendie ?

Recommandations travaux

Priorité 1 (court terme / urgent)

Priorité 2 (moyen terme)

Priorité 3 (long terme)

Sous sol / infrastructures

Caves

Générale*

*Ou par bâtiment

Descriptif général

Analyse qualité architecturale



Caractéristiques techniques de la cave

Structure, revêtements (sol, murs et plafonds), usages

Photo

Photo

Caractéristiques thermiques local non chauffé (LNC)



Photo

Photo

Accès - porte, clé, escalier...

Les gestes d'usage à connaître :

Installations électriques et éclairages

État d'entretien général et désordres

Bon, moyen, mauvais, dégradé

Cloisonnement caves individuelles

Caractéristiques de la ventilation des locaux

Soupiraux, barbacanes, VMC

Recommandations travaux

Priorité 1 (court terme / urgent)

Priorité 2 (moyen terme)

Priorité 3 (long terme)

Portes et parois CF ou PF ? Ou faire une fiche Sécurité Incendie ?

Sous sol / infrastructures

Stationnement

Générale*

*Ou par bâtiment

Descriptif général des stationnements en sous-sols

Caractéristiques techniques

Structure, revêtements (sol, murs et plafonds), usages

Photo

Photo

Caractéristiques thermiques (LNC)



Photo

Photo

Rampes d'accès véhicules, sorties piétons

Installations électriques et éclairages

Contrat d'entretien en cours (Sécurité incendie ? Porte véhicules ? Asc. véhicules ?)

Les gestes d'usage à connaître :

Cloisonnement boxes individuels

État d'entretien général et désordres

Bon, moyen, mauvais, dégradé

Caractéristiques de la ventilation des locaux

Y compris désenfumage

Recommandations travaux

Priorité 1 (court terme / urgent)

Priorité 2 (moyen terme)

Priorité 3 (long terme)

Portes et parois CF ou PF ? Désenfumage ?
Ou faire une fiche Sécurité Incendie ?

Systemes de ventilation

Ventilation

Générale partie privative*

*Ou par bâtiment si pertinent

Descriptif général/Principes de fonctionnement

Pas de système (construction < 1940) / Naturelle par pièce (VH/VB) sans conduit / Naturelle par pièce (VH/VB) avec ou sans conduit (individuel ou collectif shunt) / Naturelle par balayage avec conduit (individuel ou collectif) / Mécanique par balayage (descriptif caisson et réseau et système auto. ou hygro.).

Matériaux et caractéristiques

Si VH/VB
Si entrées d'air/détalonnage/sorties d'air
Type de conduit (individuel ou collectif shunt)
Caisson et réseau aéraulique si VMC

Photo

Photo

Caractéristiques thermiques

Débits relevés/normes, règles par pièce
% des déperditions



Photo

Photo

Présence de chaudière gaz en tirage naturel ou VMC gaz

Descriptif existant - problématique rénovation
- solutions possibles si pose de chaudières étanches

Contrat d'entretien en cours

Les gestes d'usage à connaître :

Présence de conduits de fumées (individuel ou collectif shunt) à exploiter
Description : atouts et contraintes

État d'entretien général et désordres

Bon, moyen, mauvais, dégradé

Présence d'entrée d'air entre PP et PC

Recommandations travaux

Priorité 1 (court terme / urgent)
Priorité 2 (moyen terme)
Priorité 3 (long terme)

Réseaux d'eau

Eau froide

Générale partie commune*

*Ou par bâtiment ou façade...

Descriptif général de l'installation

Principe de distribution et caractéristiques

Matériaux et configuration

Canalisation au niveau adduction
Colonne(s) montante(s)
Canalisation de distribution individuelle depuis colonne(s) montante(s)
Traversées des planchers/gaines techniques

Commentaires :

Photo

Photo

Abonnement - Compteur général

+ compteurs divisionnaires sur paliers
Commentaires :

Photo

Photo

Accessibilités au plomb

État du risque/état et matériaux des canalisations
Le cas échéant : date des derniers contrôles et teneur en plomb relevée
Commentaires :

Contrat d'entretien en cours (cpt EF)

Les gestes d'usage à connaître :

Cas spécifique si plusieurs colonnes par étage (interne aux appartements)

Problématiques et solutions techniques

État d'entretien général et désordres

Bon, moyen, mauvais, dégradé

Traversée(s) de plancher(s) et gaine(s) technique(s)

Caractéristiques, matériaux, accessibilité

Recommandations travaux

Priorité 1 (court terme / urgent)
Priorité 2 (moyen terme)
Priorité 3 (long terme)

Réseaux d'eau

Générale partie commune*

*Ou par bâtiments ou façades...

**Évacuations
eau usées/
eau vannes
(EU/EV)**

Descriptif général de l'installation

Principe de fonctionnement et caractéristiques EU, EV (et rappel EP - vu sur la fiche façade et toitures), collecteurs et pompes de relevage le cas échéant.

Matériaux

Canalisation des chutes et diamètre (EU et/ ou EV)
Type de raccord
Chutes dans des gaines techniques ou non
Séparation des fluides ou mélange (dont avec EP)
Type et emplacement du collecteur
Commentaires :

Photo

Photo

Si plusieurs bâtiments :

Description sommaire de l'organisation des réseaux

Photo

Photo

Situation des colonnes d'EV dans les appartements

Contrat d'entretien en cours (pompe de relevage)

Chutes en façades avec « tout » en 1

Les gestes d'usage à connaître :

Pompes de relevage

État d'entretien général et désordres

Bon, moyen, mauvais, dégradé

Gaine technique

Caractéristiques, matériaux, accessibilité

Recommandations travaux

Priorité 1 (court terme / urgent)

Priorité 2 (moyen terme)

Priorité 3 (long terme)

Réseau d'énergie

Électricité

Générale*

*Ou par bâtiment

Descriptif général

Caractéristiques techniques de l'alimentation générale :

Colonne montante
Point de livraison

Photo

Photo

Caractéristiques des installations des parties communes (pour alimenter VMC, éclairages, ascenseurs, chaufferie...) :

- Compteurs
- Tableau électrique
- Organes de sécurité
- Équipements

Photo

Photo

Caractéristiques des éclairages en parties communes : luminosité, détecteur de mouvements, interrupteurs, minuteries

Caractéristique des gaines techniques :
matériaux, emplacement, recoupement des planchers

Contrat de fourniture d'électricité :
nombre de contrats du SDC et puissance

Porte et parois PF ou CF ? Ou faire une fiche Sécurité Incendie ?

Les gestes d'usage à connaître :

Localisation des compteurs électriques individuels :

En partie commune ou partie privative

État d'entretien général et désordres

Bon, moyen, mauvais, dégradé

Borne(s) de recharge véhicule électrique :

Poste d'alimentation
Organisation de la distribution et du comptage d'énergie

Recommandations travaux

- Priorité 1 (court terme / urgent)
- Priorité 2 (moyen terme)
- Priorité 3 (long terme)

Réseau d'énergie

Gaz

Générale*

**Ou par bâtiment*

Descriptif général

Caractéristiques techniques de l'alimentation principale :

Colonne montante
Point de livraison
Emplacement

Photo

Photo

Caractéristiques des installations des parties communes (pour alimenter la chaufferie) :

Compteur
Organes de coupures et de sécurité
Détendeur
Emplacement

Photo

Photo

Caractéristique des gaines techniques :

matériaux, emplacement, ventilation

Contrat de fourniture gaz : contrat forfaitaire
type « tige cuisine »

Porte et parois PF ou CF ? Ou faire une fiche Sécurité Incendie ?

Les gestes d'usage à connaître :

Localisation des compteurs gaz individuels :

en partie commune ou partie privative

État d'entretien général et désordres

Bon, moyen, mauvais, dégradé

Recommandations travaux

Priorité 1 (court terme / urgent)
Priorité 2 (moyen terme)
Priorité 3 (long terme)

Production de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire

Collective

Générale*

*Possibilité de faire par bâtiment

Descriptif général des installations collectives/organisation si plusieurs bâtiments

Classement ICPE le cas échéant

Production gérée par une ASL ou une AFUL ou un syndicat principal ?

OUI/NON

Type d'énergie :

Électricité ou gaz ou fioul
Chauffage urbain
Énergie renouvelable

Photo

Photo

Caractéristiques du système de production d'énergie :

Chaudière
Trame électrique
Échangeur à plaques
Pompe à chaleur

Local chaufferie :

Accès
Conformité Sécurité Incendie
Conformité gaz/fioul
Ventilation du local
Extraction des produits de combustion

Type de production ECS et comptage EFR :

Instantanée
Semi instantanée
Accumulation
Analyse de l'eau ?

Comptage en chaufferie :

Compteur énergie en chaufferie
Compteur d'EFR avant production ECS
Compteur thermique individuel (CH/ECS)
Répartiteurs

Régulation :

Sonde de température extérieure
Vannes de réglage pied de colonne



Caractéristiques des émetteurs :

Radiateur à eau ou trame de plancher
Trame électrique
Ventilo-convecteur

Contrat d'entretien en cours

Les gestes d'usage à connaître :

Régulation émetteurs :

Robinetts thermostatiques
Robinetts d'arrêt
Aucune

État d'entretien général et désordres

Bon, moyen, mauvais, dégradé

Organe de distribution :

Pompe à débit fixe
Pompe à débit variable

Recommandations travaux

Priorité 1 (court terme / urgent)
Priorité 2 (moyen terme)
Priorité 3 (long terme)

Production de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire

Individuelle

Générale*

*Possibilité de faire par bâtiment

Descriptif général des installations privatives/proportion générale par type

Type d'énergie et proportion (%) :

Électricité
Gaz
Chauffage urbain
Énergie renouvelable

Photo

Photo

Caractéristiques et proportion (%) des systèmes de production d'énergie :

Chaudière mixte type B,C
Chaudière chauffage + ballon ECS
Convecteurs électriques + ballon ECS
Pompe à chaleur + ballon ECS
Chauffe-eau

Photo

Photo

Type de production ECS :

Instantanée
Accumulation

Régulation :

Régulation sonde de T° intérieure
Robinets thermostatiques
Robinets d'arrêt ?
Aucune



Contrat d'entretien en cours

Les gestes d'usage à connaître :

Évacuation produits de combustion :

Conduit vertical collectif
Conduit vertical individuel
VMC gaz
Évacuation horizontale de type C (ventouse)

État d'entretien général et désordres

Bon, moyen, mauvais, dégradé

Type d'émetteurs :

Radiateur à eau
Convecteur électrique
Split
Plancher chauffant
Ventilo-convecteur

Recommandations travaux

Priorité 1 (court terme / urgent)
Priorité 2 (moyen terme)
Priorité 3 (long terme)

Circulations intérieures

Horizontales

Générale*

*ou par bâtiment

Descriptif général

Analyse qualité architecturale



Caractéristiques techniques des halls, couloirs de distribution

Revêtements (sol, murs et plafonds)

Photo

Photo

Accessibilités au plomb

État du risque/état des matériaux

Photo

Photo

Caractéristiques thermiques (LNC)



Accès PMR et VE

Les gestes d'usage à connaître :

Installations électriques et éclairages

Sécurisation ? Portes et parois CF ? Ou faire une fiche Sécurisation et SI ?

État d'entretien général et désordres

Bon, moyen, mauvais, dégradé

Boîtes aux lettres

Confort d'été existant

Orientations/masques

Commentaires :



Recommandations travaux

Priorité 1 (court terme / urgent)

Priorité 2 (moyen terme)

Priorité 3 (long terme)

Circulations intérieures

Verticales

Générale*

*ou par bâtiment

Descriptif général des escaliers

Analyse qualité architecturale



Caractéristiques techniques des escaliers

Structure, revêtements (sols, murs et plafonds)

Photo

Photo

Accessibilités au plomb

État du risque/état des matériaux

Photo

Photo

Caractéristiques thermiques (LNC)



Caractéristiques des garde-corps

Installations électriques et éclairages

Désenfumage? Portes et parois CF ou PF ?
Ou faire une fiche Sécurité Incendie ?

Les gestes d'usage à connaître :

État d'entretien général et désordres

Bon, moyen, mauvais, dégradé

Confort d'été existant

Orientations/masques
Commentaires :



Recommandations travaux

Priorité 1 (court terme / urgent)
Priorité 2 (moyen terme)
Priorité 3 (long terme)

Locaux communs

Local OM

Générale*

*Ou par bâtiment

Descriptif général

Emplacement, fonctionnement...

Caractéristiques techniques du local

Revêtements (sol, murs et plafonds)

Photo

Photo

Caractéristiques thermiques (LNC)



Photo

Photo

Conteneurs

Taille, nombre

Contrat d'entretien en cours

Propreté, nuisibles

Les gestes d'usage à connaître :

Accès PMR et VE

État d'entretien général et désordres

Bon, moyen, mauvais, dégradé

Installations électriques et éclairages

Sécurisation ? Ou faire une fiche
Sécurisation ?

Recommandations travaux

Priorité 1 (court terme / urgent)

Priorité 2 (moyen terme)

Priorité 3 (long terme)

Porte et parois PF ou CF, désenfumage ?
Ou faire une fiche Sécurité Incendie ?

Locaux communs

VO

Générale*

*Ou par bâtiment

Descriptif général

Principe de fonctionnement : emplacements gaine VO (dans logements ? dans couloirs ? dans local dédié ?) et emplacement locaux VO (dans local OM ? dans local dédié ?)

Caractéristiques techniques des locaux

Revêtements (sols, murs et plafonds)
Caractéristiques techniques des gaines
Matériaux (amiante ?)

Photo

Photo

Caractéristiques thermiques (LNC)



Photo

Photo

Conteneurs

Taille, nombre

Contrat d'entretien en cours

Les gestes d'usage à connaître :

Propreté, nuisibles

Accès PMR et VE et trappes

État d'entretien général et désordres

Bon, moyen, mauvais, dégradé

Installations électriques et éclairages

Sécurisation ? Ou faire une fiche
Sécurisation ?

Recommandations travaux

Priorité 1 (court terme / urgent)
Priorité 2 (moyen terme)
Priorité 3 (long terme)

Portes et parois PF ou CF, ventilation ? Ou
faire une fiche Sécurité Incendie ?

Locaux communs

Local autres

Générale*

*Ou par bâtiment

Descriptif général

Emplacement, fonctionnement, usages : local VE, local vélos, local ménage...

Caractéristiques techniques du local

Revêtements (sols, murs et plafonds)

Photo

Photo

Caractéristiques thermiques (LNC)



Photo

Photo

Mobiliers, dispositifs de stockage

Contrat d'entretien en cours

Propreté, nuisibles

Les gestes d'usage à connaître :

Accès PMR et VE

État d'entretien général et désordres

Bon, moyen, mauvais, dégradé

Installations électriques et éclairages

Recommandations travaux

Priorité 1 (court terme / urgent)

Priorité 2 (moyen terme)

Priorité 3 (long terme)

Sécurisation ? Ou faire une fiche
Sécurisation ?

Porte et parois PF ou CF, désenfumage ?
Ou faire une fiche Sécurité Incendie ?

Espaces extérieurs

Espaces verts
cour

Générale*

**Ou par bâtiment ou parcelle*

Descriptif général

Signallement arbres de haute tige



Caractéristiques de la cour et des espaces verts

Dimensions
Matériaux de sol
Plantations
Commentaires :

Photo

Photo

Cheminement piétons (dont PMR, VE)

Dimensions
Matériaux de sol
Plantations
Commentaires :

Photo

Photo

Éclairages extérieurs

Caractéristiques/emplacement/réseaux concernés

Contrat d'entretien en cours

Les gestes d'usage à connaître :

Eaux pluviales et caniveaux

Caractéristiques, description
Commentaires :

État d'entretien général et désordres

Bon, moyen, mauvais, dégradé

Stationnements extérieurs

Description, dimensions...

Recommandations travaux

Priorité 1 (court terme / urgent)
Priorité 2 (moyen terme)
Priorité 3 (long terme)

Équipements autres

Sécurisation

Générale*

*Ou par bâtiments ou façades...

Descriptif général

Analyse qualité architecturale des clôtures et portails



Interphone et digicode

Type
Ancienneté
Pertinence
Commentaires

Photo

Photo

Caractéristiques des clôtures et portails

Clôtures : matériaux maçonneries et
ferroserie
Portails : matériaux et type d'ouvrants
Commentaires

Photo

Photo

Portes de garages

Description, types, dimension

Contrat d'entretien en cours

Les gestes d'usage à connaître :

Portails véhicules

Description, types, dimension

État d'entretien général et désordres

Bon, moyen, mauvais, dégradé

Recommandations travaux

Priorité 1 (court terme / urgent)
Priorité 2 (moyen terme)
Priorité 3 (long terme)

Équipements autres

Ascenseurs

Générale*

*Ou par bâtiments ou façades...

Descriptif général

Configuration, nombres, tailles, type de portes palières

Analyse qualité architecturale des ascenseurs



Caractéristiques techniques

Type
Ancienneté
Maintenance
Mises aux normes légales
Commentaires

Photo

Photo

Accessibilités PMR et VE

Accès - palier / bouton d'appel / platine de commande / diamètre 130 ou 150

Photo

Photo

Cabines

Éclairages, revêtements sol, murs et plafonds

Contrat d'entretien en cours

Les gestes d'usage à connaître :

Date du dernier contrôle quinquennal et date du prochain

Voir TdB

État d'entretien général et désordres

Bon, moyen, mauvais, dégradé

Installation électrique

Alimentation / compteur ou sous compteur dédié
Tableau électrique
Extincteur : local machinerie

Recommandations travaux

Priorité 1 (court terme / urgent)
Priorité 2 (moyen terme)
Priorité 3 (long terme)

Équipements autres

Sécurité
incendie

Générale*

*Ou par bâtiments ou façades...

Descriptif général

Epoque de construction / l'arrêté interministériel du 31 janvier 1986
Classement, compartimentage et éclairage sécurité

Famille et type

Famille (1, 2, 3, 4) ou IGH ou IMH
Commentaires

Photo

Photo

Caractéristiques CF ou PF des locaux

communs à risques
Par type (local OM, VO..)
Commentaires

Photo

Photo

Eclairages de secours

Colonne sèche

Description, types, dimension
Pertinence

Contrat d'entretien en cours

Les gestes d'usage à connaître :

Accès pompiers

Voie échelle, voie engin

État d'entretien général et désordres

Bon, moyen, mauvais, dégradé

Extincteurs / voir réglementation

Obligation parkings, local machinerie
ascenseur et chaufferie

Recommandations travaux

Priorité 1 (court terme / urgent)
Priorité 2 (moyen terme)
Priorité 3 (long terme)

Réglementation spécifique IMH ou IGH

Réglementation : code / article

Cadre de vie

État existant

Générale*

**Possibilité de ne pas localiser et de faire une fiche « générale »*

Retour sur l'enquête logement adaptée à la thématique - thématiques prioritaires pour les copropriétaires et le conseil syndical - ressentis, difficultés, nuisances, motivations

Analyse qualité patrimoniale (notamment protection paysagère PLU de la parcelle)



Photo	<p>Accessibilité de l'immeuble à tous : Étude de l'accessibilité au sens large (fauteuil, vieillissement, handicap sensoriel ou cognitif, PMR passagère) Thèmes d'étude : entrée, hall, palier RDC, cour, circulation verticale, éclairages et signalisations, mains courantes, obstacles</p>
Photo	<p>Végétalisation et biodiversité : Présence de végétaux (pots/pleine terre) Type (arbustes, plantes, agriculture urbaine...) Diversité du vivant, variété des végétaux, présence d'oiseaux, de bacs aquatiques Surfaces disponibles, au sol, murs adaptés</p>
Photo	<p>Écomobilité ou mobilité durable Thèmes d'étude : locaux communs pour vélos, poussettes, etc., emplacement pour bornes de recharge électrique Taille du local adaptée aux besoins actuels et potentiels Aménagement existant (espaces, réseaux de fluides...) Revêtements adaptés</p>
Photo	<p>Gestion de l'eau : Contrôle des consommations d'eau (coupure, comptage, économies) Récupération des eaux pluviales (mixité) Perméabilité des sols, complète/incomplète</p>
Photo	<p>Gestion des déchets : Tri sélectif : complet/incomplet Présence d'un local règlementaire de taille adaptée, revêtements adaptés Compostage, place disponible, usage</p>

Cadre de vie

Usages et recommandations

Générale*

**Possibilité de ne pas localiser et de faire une fiche « générale »*

Les gestes d'usage à connaître :

Favoriser la plantation d'espèces locales demandant peu d'entretien, mettre en place une économie circulaire, installer des économiseurs d'eau, bien choisir ses matériaux...

Recommandations travaux Accessibilité de l'immeuble pour tous :

Priorité 1 (court terme/urgent)
Priorité 2 (moyen terme)
Priorité 3 (long terme)

Illustration
amélioration

Recommandations travaux Végétalisation et biodiversité :

Priorité 1 (court terme/urgent)
Priorité 2 (moyen terme)
Priorité 3 (long terme)

Illustration
amélioration

Recommandations travaux Écomobilité :

Illustration
amélioration

Recommandations Gestion de l'eau :

Illustration
amélioration

Recommandations Gestion des déchets :

Illustration
amélioration

Les recommandations travaux CADRE DE VIE seront établies en cohérence avec les priorités d'entretien de l'immeuble



Agence
Parisienne
du Climat

CoachCopro est un dispositif gratuit et indépendant dont l'objectif est d'accompagner la massification de la rénovation énergétique sur le territoire français. Il participe à la structuration de la filière professionnelle, favorise les échanges entre acteurs professionnels, facilite leur accès à la formation et met en relation les copropriétaires et les professionnels. Ce dispositif est piloté par l'Agence Parisienne du Climat et déployé sur le territoire français par les Agences Locales de l'Énergie et du Climat.

3, rue François Truffaut,
Pavillon du Lac, Parc de Bercy
75012 Paris

01 58 51 90 20
contact@apc-paris.com
www.apc-paris.com | www.coachcopro.com

 **APC : Agence Parisienne du Climat**  **@AparisClimat**  **Agence Parisienne du Climat**
#CoachCopro

