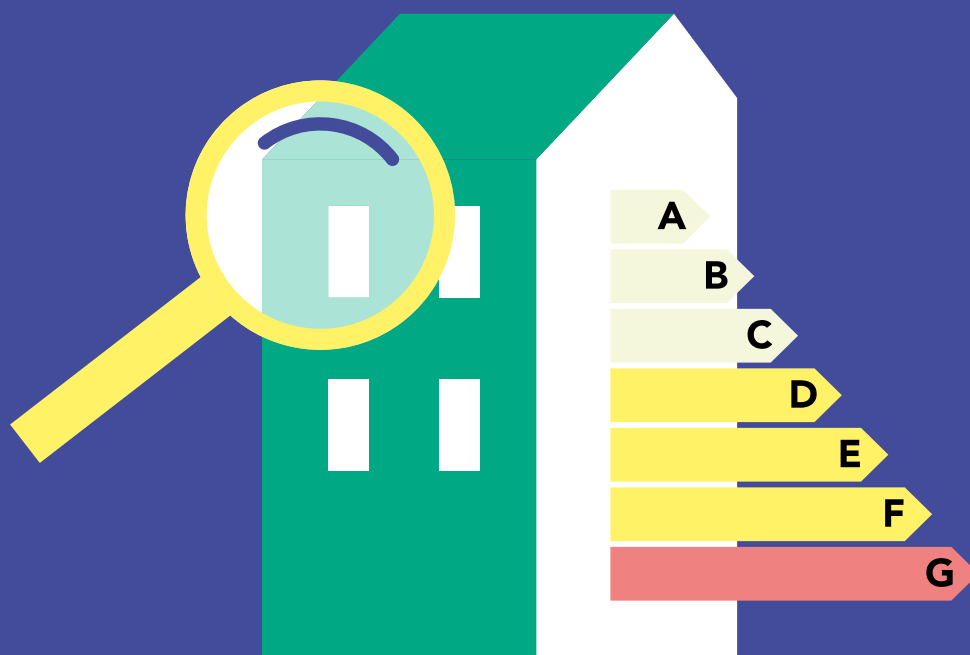




RÉFÉRENTIEL

# Réalisation du Diagnostic Technique Global (DTG)



Des services  
sur mesure pour vous  
simplifier l'éco-rénovation  
[www.coachcopro.com](http://www.coachcopro.com)



# SOMMAIRE

<b>PRÉAMBULE</b>	03
------------------	----



<b>A</b> <b>MÉTHODOLOGIES</b>	06
-------------------------------	----

<b>1. Les étapes de réalisation du DTG</b>	09
--	----

<b>2. Les moyens techniques pour la réalisation du DTG</b>	10
--	----

<b>3. Les qualifications des auditeur·rice·s</b>	12
--	----

<b>B</b> <b>PRÉSENTATION DU CONTENU DU RAPPORT TYPE DE DTG</b>	14
--	----

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

<b>2. Présentation de la partie 2 : DIAGNOSTIC ARCHITECTURAL ET ÉNERGÉTIQUE</b>	28
---	----

<b>3. Présentation de la partie 3 : PLANIFICATION DES TRAVAUX</b>	39
---	----

<b>4. Présentation de la partie 4 : VOLET FINANCIER</b>	43
---	----

<b>C</b> <b>ANNEXES</b>	45
-------------------------	----

<b>1. Textes de loi relatifs au DTG</b>	46
---	----

<b>2. Fiches de diagnostics par poste</b>	49
---	----

<b>3. Exemple de formulaire d'enquêtes occupant·es</b>	75
--	----

# 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<sup>er</sup> 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 défectueux<sup>1</sup>. 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 auditeur-ric-e-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 ;

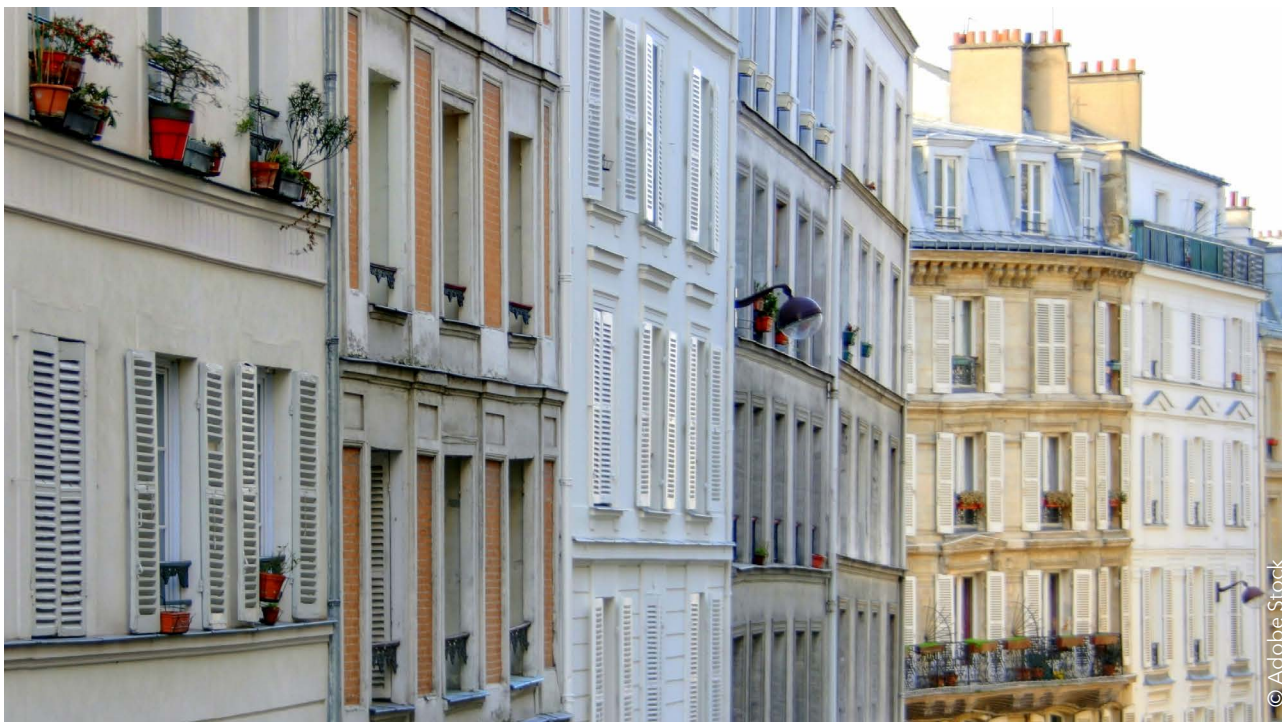
- Des **DTG parfois sans volet énergétique**, ce qui remet en question la dimension globale du diagnostic puisque les gisements d'économies d'énergie ne sont pas traités.

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.

---

<sup>1</sup> 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, syndics 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 2014<sup>2</sup>. 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.

Une mise à jour a été effectuée pour adapter le référentiel à la loi Climat n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, qui a instauré de nouvelles obligations pour les copropriétés ;

- L'article 171 de la loi impose l'élaboration d'un projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPT) à présenter au vote de l'assemblée générale.
- L'article 158-I-5° de la loi a modifié l'article L. 126-31 du code de la construction et de l'habitation et change l'approche en matière d'étude thermique des copropriétés en instaurant l'obligation progressive pour toutes les copropriétés des réaliser un Diagnostic de Performance Energétique (DPE) collectif réglementaire. Conjointement l'obligation de réalisation d'un audit énergétique pour les copropriétés de + de 50 lots en chauffage collectif disparaît.

Cette version du référentiel DTG prend en compte les nouvelles obligations qui incombent aux copropriétés.

---

<sup>2</sup> Article 1 de la loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010 qui avait instauré l'obligation de réaliser un DPE collectif ou un audit énergétique pour toutes les copropriétés en chauffage collectif (article L 126-31 du Code de la Construction et de l'Habitat dans sa version d'avant le 25 août 2021) complété par le décret 2012-111 du 27 janvier 2012 et l'arrêté du 28 février 2013. Ces derniers sont repris dans l'arrêté du 30 décembre 2017. 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), Louise Ranck (Ordre des architectes), Vincent Arnaud (Compagnie des Architectes de Copropriété), Angela Tandura (Atelier Tiresias Architecture), Olivia Daragon (Sispeo)

**OPÉRATEUR EN AMÉLIORATION DE L'HABITAT :** Sofiane Djenhia (Urbanis), 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 (ALEC-MVE)

**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)

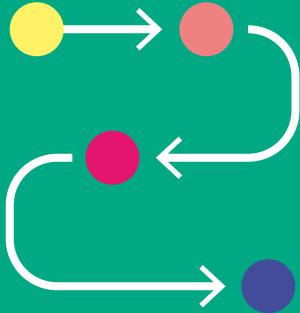
**ARCHITECTES :** François Pelegrin (Union Nationale des Syndicats Français d'Architectes), Philippe Ameur (Union Nationale des Syndicats Français d'Architectes), Eric Verna (Verna architecte)

**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'ÉNERGIE ET DU CLIMAT (ALEC) ET ESPACE INFO ÉNERGIE (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·es, que de réunions de travail avec les instances de gestion de la copropriété.**

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·ères syndicaux·ales, syndics professionnels ou non professionnels.

La densité de chaque étape dépendra de l'ampleur des données à traiter par le 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·rices/accompagnateur·rices 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 ».

Les acteur·rices/accompagnateur·rices de copropriétés, notamment celles et ceux du réseau France Renov', sont un relai pour les

conseiller·ères 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 la plateforme en ligne 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·es » 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·les qui réalisent le DTG, les conseiller·ères 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-rices et les instances de gestion, principalement pour la partie 1 relevant de l'analyse de la gestion technique de la copropriété.

sont les auditeur-rices 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, syndics professionnels ou non professionnels.

## 1 Les étapes de réalisation du DTG

Le référentiel DTG est basé sur des étapes « socles » et des étapes « en option ». Ce

Les étapes « en option » sont globalement adressées aux copropriétés de taille importante bénéficiant de beaucoup d'équipements communs (notamment chauffage collectif, ascenseurs...).



ÉTAPES « SOCLES »		ÉTAPES « EN OPTION »
1	Réunion de lancement obligatoire pour les copropriétés de plus de 20 logements	Réunion de lancement en option pour les copropriétés de moins de 20 logements
2	Préparation du DTG et recueil de données (contrats, plans, règlement de copropriété...)	
3	Visites <i>in situ</i> des parties communes (obligatoirement en période de chauffe pour les copropriétés en chauffage collectif)	
4	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)
5	Enquêtes résident-es obligatoire pour les copropriétés de + de 10 logements. Y compris analyse et restitution écrite dans le rapport DTG (taux de retour imposé de 50%)	
6	Traitement des données et élaboration du rapport provisoire	
7	Elaboration du DPE collectif réglementaire (article L126-31) de l'état existant (qui sera annexé au rapport de DTG)	
8	Envoi du rapport provisoire aux instances de gestion pour préparer la réunion intermédiaire	
9	Réunion intermédiaire pour : 1. valider l'état des lieux 2. travailler sur la planification de travaux (projet de Plan Pluriannuel de Travaux et scénarii travaux)	Réunion intermédiaire supplémentaire pour scinder les deux volets
10		Réunion préalable d'information et de concertation avec les copropriétaires
11	Finalisation du rapport et élaboration d'une synthèse (format adapté pour être annexé aux convocations d'AG)	
12	Organisation et tenue d'une réunion de restitution aux copropriétaires (en AG ou en réunion informative dédiée) obligatoire pour les copropriétés de plus de 10 logements	Réunion supplémentaire d'informations avec les copropriétaires

## 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.



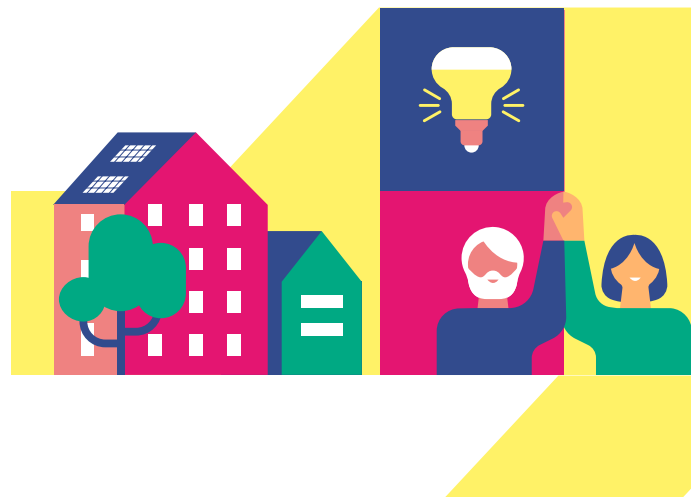
POSTES	MOYENS TECHNIQUES « SOCLES »	MOYENS TECHNIQUES « EN OPTION »
<b>Plans des bâtiments de la copropriété (sous-sol, rez-de-chaussée, étages courants, toitures)</b>	Récupération des plans de la copropriété ou à défaut utilisation des outils de cadastre en ligne (cadastre.gouv, Géoportail)	Si pas de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

POSTES	MOYENS TECHNIQUES « SOCLES »	MOYENS TECHNIQUES « EN OPTION »
<b>Factures énergétiques</b>	Obligation pour les copropriétés en chauffage collectif : recueil et analyse (recollement avec calcul logiciel) des factures énergétiques des trois dernières années	
<b>Analyse du contrat de chauffage</b>	Analyse simple (contenu, liste des équipements, fréquence des contrôles et des entretiens) notamment si contrat P2	Analyse détaillée, notamment si contrat P1, P3
<b>Analyse du système de production de chauffage collectif et Eau Chaude Sanitaire (ECS)</b>	Obligation pour les copropriétés en chauffage collectif : <ul style="list-style-type: none"> <li>● Mesure de combustion de la chaudière ;</li> <li>● Prise de température des fluides (EC, ECS) ;</li> </ul>	Étude pour un passage*** en système individuel (impact énergétique et coûts)
<b>Analyse des systèmes de production de chauffage individuel et ECS</b>	Obligation pour les copropriétés en chauffage individuel : 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-es)	Étude pour un passage*** en système collectif (impact énergétique et coûts)
<b>Modélisation thermique</b>	Modélisation thermique avec logiciel spécialisé selon méthode de calcul 3CL et/ou TH-CEx	Simulation thermique dynamique (STD)

\* Obligatoire si chauffage collectif car la visite doit être réalisée en période de chauffe.

\*\*Les clichés thermographiques ont une forte portée pédagogique pour permettre aux copropriétaires de comprendre où sont situées les déperditions d'énergie dans la copropriété. Ils servent aussi au diagnostic architectural et thermique en montrant des informations sans avoir recours à des sondages destructifs.

\*\*\*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 DU DÉCRET 2016-1965 DU 28 DÉCEMBRE 2016 :

« 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<sup>3</sup> ;
- 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.

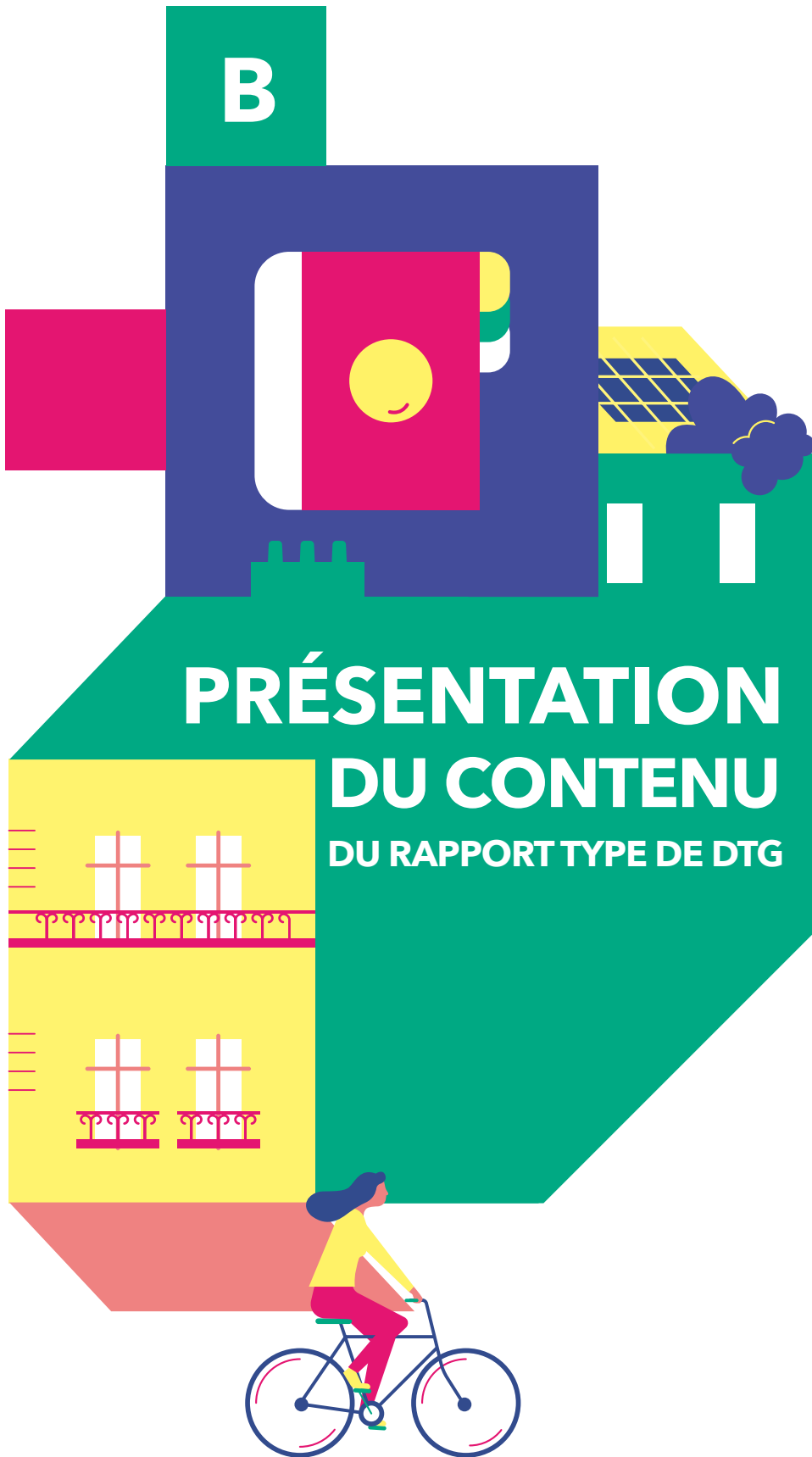
Il est d'usage pour ce type de diagnostic que les équipes pluridisciplinaires soient composées à la fois d'un architecte et d'un thermicien, c'est pour cela qu'il est évoqué la notion de « groupement ». Toutefois un professionnel ou une société disposant de l'ensemble des compétences serait à même de réaliser le DTG seul·e.

<sup>3</sup> Telles que demandées pour la réalisation d'un audit énergétique conforme à l'arrêté du 30 décembre 2017 ou du DPE collectif réglementaire prévu à l'article L-126-31 du code de la construction et de l'habitat ou telles que requises par l'Anah dans le cadre de MaPrimeRénov' (MPR).

À noter également que le décret n° 2022-663 du 25 avril 2022 fixe les compétences et les garanties exigées pour les professionnel·les établissant le projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPT) en copropriétés. Ces compétences sont similaires à celles du DTG.



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 :

Les auditeur-ices indiquent les objectifs du DTG, sa conformité à l'article L731-1 du CCH et au référentiel DTG, et le 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. 126-28 ou L. 126-31<sup>4</sup> du présent code ».

L'ensemble des professionnel·les du groupe de travail a statué sur l'obligation d'imposer une analyse énergétique dans le DTG. Deux méthodologies seront proposées, l'une complète, basée sur un audit énergétique conforme au décret 2012-111 du 27 janvier 2012, à l'arrêté du 28 février 2013 et à l'arrêté du 30 décembre 2017, l'autre simplifiée basée sur le DPE collectif tel que mentionné par l'article L126-31 du CCH.

→ Une synthèse littéraire vient clôturer la partie 2.

---

<sup>4</sup> L'article L126-31 en rigueur depuis le 25 août 2021 ne mentionne plus l'audit énergétique obligatoire pour les copropriétés en chauffage collectif de + de 50 lots. novembre 2018.

## 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. »

Elle répond également à l'article 171 de la loi « climat » du 22 août 2021 qui met en place le plan pluriannuel de travaux (PPT) qui s'impose à toutes les copropriétés à destination partielle ou totale d'habitation, ayant réceptionné les travaux de construction depuis plus quinze ans.

**Le référentiel propose un modèle pour l'élaboration d'un projet de PPT mais impose d'aller plus loin avec l'élaboration de scénarii travaux.**

L'objectif est de proposer **2 scénarii de travaux maximum qui seront travaillés avec les conseillers syndicaux et le syndic.**

PARTIE

4

**PARTIE 4 : VOLET FINANCIER**

En pratique il a été constaté que le volet financier était déterminant pour permettre aux conseiller-ères syndicaux-ales, syndic et copropriétaires d'appréhender les aides financières existantes et leur fonctionnement (Anah, CEE, aides locales). Il permet au stade du DTG, de construire des plans de financement sommaires des scénarii travaux en y intégrant également la mobilisation de prêts collectifs. Il favorise l'engagement des copropriétaires dans le projet de rénovation énergétique et le lancement de la mission de maîtrise d'œuvre de conception.

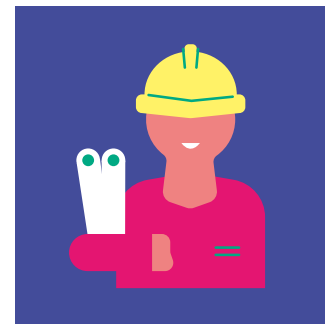
Le référentiel DTG impose un volet financier dans le DTG pour construire les plans de financements sommaires d'au moins 2 scénarii travaux.



# 1

## Présentation générale

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 :



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

## ANALYSE DES DONNÉES FINANCIÈRES ET DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

L'auditeur-riche présente une analyse succincte de la situation financière de la copropriété (niveau des impayés de charges principalement et montant du fonds travaux Alur), ainsi que d'une analyse du règlement de copropriété.

### ● COMMENT CONNAÎTRE LE MONTANT DU FOND ALUR ?

Le fond Alur est obligatoire depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017 et les fonds provisionnés sont obligatoirement placés sur un compte bancaire séparé et rémunéré.

Depuis la loi « climat » du 22 août 2021, l'articulation entre le fond travaux et le PPT est régi par le nouvel article 14-2-1 de la loi du 10 juillet 1965 qui redéfinit les exigences en matière de constitution, d'usage et de modalités de cotisation du fonds travaux à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023. Le montant annuel des appels de charges aux copropriétaires au titre du fonds travaux ne pourra pas être inférieur à 2,5 % du montant des travaux indiqué dans le PPT et à 5 % du budget prévisionnel voté. L'assemblée générale pourra toujours décider d'un montant supérieur. À défaut d'adoption d'un PPT, le montant de la cotisation annuelle ne pourra être inférieur à 5 % du budget prévisionnel.

Les sommes versées au titre du fonds de travaux sont toujours attachées aux lots et entrent définitivement, dès leur versement, dans le patrimoine du syndicat des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à un

remboursement par le syndicat des copropriétaires à l'occasion de la cession d'un lot.

Le montant de ce fond est indiqué dans **l'annexe 1 qui est une annexe comptable jointe obligatoirement à la convocation d'AG**. C'est le compte « 105 fond travaux » dans la partie en haut à droite qu'il faut regarder et noter.

	MONTANT EXERCICE CLOS À APPROUVER
105 - Fonds Alur	

### ● COMMENT DÉTERMINER LE NIVEAU DES IMPAYÉS DE LA COPROPRIÉTÉ ?

Connaître le niveau d'impayés de la copropriété est utile pour savoir si elle est considérée comme « fragile » au sens de l'Anah, ce qui lui permet de prétendre à certain type d'aides financières complémentaires.

Une copropriété est considérée « fragile » par l'Anah si elle a un niveau d'impayés supérieur à 8%, ou si elle se situe dans un quartier « Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain » (NPNRU).

Le calcul pour déterminer le niveau d'impayés « copropriété fragile » de l'Anah peut être effectué à partir des annexes 1 et 3 qui sont jointes obligatoirement aux convocations d'AG.

## 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).

Attention l'Anah demande que le calcul soit basé sur l'exercice N-2. Par exemple, si le DTG est réalisé en 2023, il faudra alors regarder les colonnes qui concernent « l'exercice précédent approuvé » des annexes 1 et 3.

→ **Étape n°1** : Recueillir le montant des impayés de charges des copropriétaires dans l'annexe 1. C'est le compte « 450 copropriétaires sommes exigibles restant à recevoir » dans la partie basse à gauche, qu'il faut regarder et noter (chiffre A).

PARTIE BASSE À GAUCHE	EXERCICE PRÉCÉDENT APPROUVÉ
450 - Copropriétaires sommes exigibles restant à recevoir	→ Chiffre A

→ **Étape n°2** : Recueillir le montant de l'exercice N-2 dans l'annexe 3 c'est-à-dire en bas de la colonne « exercice précédent approuvé » au niveau de la ligne « Total charges nettes ». C'est le montant indiqué en dernière page de l'annexe 3 (chiffre B).

	EXERCICE PRÉCÉDENT APPROUVÉ
Total charges nettes	→ Chiffre B

→ **Étape n°3** : Calculer le niveau d'impayés « copropriété fragile » de l'Anah de la copropriété

	TAUX IMPAYÉS N-2
(chiffre A / chiffre B) x100	En %

### ANALYSE DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ (RC)

Cette partie permet aux auditeur-rices 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 règlement de copropriété en lien avec les postes sur lesquels sont recommandés des travaux.

Le règlement de copropriété (RC) et l'Etat 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'état descriptif de division (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.



DESCRIPTION SYNTHÉTIQUES DES PARTIES COMMUNES  
ET PRIVATIVES

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

ÉMERGENCE DES CLÉS DE RÉPARTITION

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

SITUATION TECHNIQUE PAR RAPPORT À  
LA LOI

L'auditeur-riche propose une analyse de la gestion technique et patrimoniale qui fait écho au carnet d'entretien établi par les syndics pour chaque copropriété (voir décret 2001-477 du 30 mai 2001).

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

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

**Les auditeur-rices et les copropriétaires ne garderont que les thèmes qui concernent la copropriété auditée pour alléger la lecture du DTG.**



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'assemblée générale.**



## PARTI PRIS DU RÉFÉRENTIEL

- Ne pas limiter l'analyse au code de la construction de l'habitat mais élargir aux codes de la santé publique, de l'environnement, de l'Energie puisque les copropriétés sont soumises à toutes ses règles ;
- Associer les contrats d'entretien aux obligations pour permettre un suivi ;
- Proposer des tableaux de bords adaptés à **une méthode partagée** où le conseil syndical et le syndic pourront jouer un rôle (recherche des données, mise à jour des tableaux) et assister l'auditeur-riche. L'élaboration complète des tableaux de bords par les auditeur-rices est proposée en option comme indiqué page 9.

### ● OBLIGATIONS COMMUNES

#### OBLIGATIONS

	ARTICLE DE LOI	EFFECTUÉ	CONCLUSION/ PRÉCONISATION
Immatriculation de la copropriété	L 711-1 à 6 du CCH		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 113-2 du CCH		
Affichage des consignes de sécurité et mise en place de dispositifs de lutte contre la propagation du feu	R 142-4 du CCH		
Désinsectisation et dératisation	Article 130-5 du Règlement Sanitaire Départemental type (circulaire du 9 septembre 1978)		
Ravalement des façades (si arrêté municipal ou préfectoral)	L 126-2 du CCH	Date	
Travaux d'économie d'énergie embarqués	Articles R-173-4 à 7 du CCH		
Bornes pour recharges de batterie de véhicules électriques	R.111.14.2 du CCH		

#### DIAGNOSTICS OBLIGATOIRES

	ARTICLE DE LOI	DATE DE RÉALISATION OU DE MISE À JOUR	PRESTATAIRE	CONCLUSION/ PRÉCONISATION
Plan Pluriannuel de Travaux PPT (mise au vote)	14-2 de la loi du 10 juillet 1965			
Diagnostic de Performance Energétique Collectif (DPE)	L126-31 du CCH			
DTG (mise au vote AG)	L 731-1 du CCH			
État relatif à la présence de termites (si arrêté municipal ou préfectoral)	L 126-6 du CCH			

	ARTICLE DE LOI	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 du code de la santé publique			
Constat de risque à l'exposition au plomb (CREP) Si permis de construire d'avant le 01/01/1949	L 1334-5 et 8 du code de la santé publique			

	ARTICLE DE LOI	DATE DE RÉALISATION OU DE MISE À JOUR	PRESTATAIRE	CONCLUSION/ PRÉCONISATION
Repérage Amiante avant Travaux (RAT ou DAAT)	R 4412-97 à R4412-97-6 du code du travail			

## ● 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 R134-9 et R134-11 du CCH						

### → Extincteur en machinerie

OBLIGATION RÉGLEMENTAIRE	PRÉSENCE ?	TYPE	DATE DERNIER CONTRÔLE	PROCHAINE ÉCHÉANCE DE CONTRÔLE	CONTRÔLE COMPRIS DANS UN CONTRAT D'ENTRETIEN ?
Article R4324-15 du Code du travail	Oui/Non				

### → Contrôle quinquennal

ARTICLES DE LOI	DATE DE RÉALISATION	ENTREPRISE	CONCLUSION/ PRÉCONISATION
Articles L134-4, L135-5 et du CCH			



🔴 **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 134-58 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
Article 89 de l'arrêté du 31 janvier 1986 modifié	Oui/Non		

🔴 **COPROPRIÉTÉS AVEC VENTILATION MÉCANIQUE CONTRÔLÉE**

Si l'extraction des gaz brulés 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 153-4 du CCH 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	

OBLIGATION D'INDIVIDUALISER LES FRAIS

	ARTICLE DE LOI	OBLIGATOIRE	SITUATION ACTUELLE	CONCLUSION/ PRÉCONISATION
Individualisation des frais d'eau chaude	Article L174-2 du CCH	Oui		
Individualisation charges de chauffage	Article L174-2 du CCH	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.

CONTRATS D'ENTRETIEN ET DE MAINTENANCE EN COURS

OBLIGATION RÉGLEMENTAIRE	PRESTATAIRE	DATE SIGNATURE	TYPE	DURÉE	DÉLAI DE PRÉAVIS	COÛT ANNUEL OU MENSUEL	PRÉCONISATIONS
R 142-1 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 auditeur·rices 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 de-

vront 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 abou-  
ti entre les auditeur·rices au profil « tech-  
nique » et les auditeur·ric·s au profil « ther-  
mique ».**

### PARTI PRIS DU RÉFÉRENTIEL

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

Le référentiel propose les postes à diagnostiquer de manière exhaustive qui seront retenus par les auditeur·rice·s et les copropriétaires en fonction du bâti et des équipements de la copropriété.

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

## RESTITUTION DE L'ENQUÊTE OCCUPANT-E

L'enquête « occupant-es » réalisée avec l'appui du conseil syndical est restituée de deux manières :

1. Les résultats en termes de données quantitatives et qualitatives intègrent les fiches de diagnostics par poste ;
2. Les données générales sont présentées en introduction de la partie 2 et sont synthétisées par thématiques :
  - Données générales
  - Confort dans les logements
  - Dépenses énergétiques
  - Pathologies, désordres
  - Amélioration et programme de rénovation

Un exemple de questionnaire d'enquête est annexé au référentiel à titre d'exemple. Il est à adapter aux spécificités de la copropriété auditée.

## 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, caractéristiques 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.

Les fiches de diagnostics par postes sont annexées au référentiel.

Il est rappelé ici que le DTG est un diagnostic général de la copropriété qui n'est d'aucune manière une mission d'étude-conception de maîtrise d'œuvre. **Il est conseillé aux auditeur-rices de prendre le soin de l'indiquer clairement dans le devis de DTG.**



## PRÉSENTATION SYNTHÉTIQUE DES CHAPITRES ET DES POSTES

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 ordure et gaines.
	Locaux autres (encombrant, vélos...).
Espaces extérieurs	Espaces verts, cours (dont éclairages) et stationnement extérieurs (dont éclairages). Cheminements piétons et voiries (dont éclairages) dont accessibilité (PMR, voitures enfants...).
Cadre de vie	Qualité paysagère, accessibilités, végétalisation et 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

L'auditeur-riche 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.

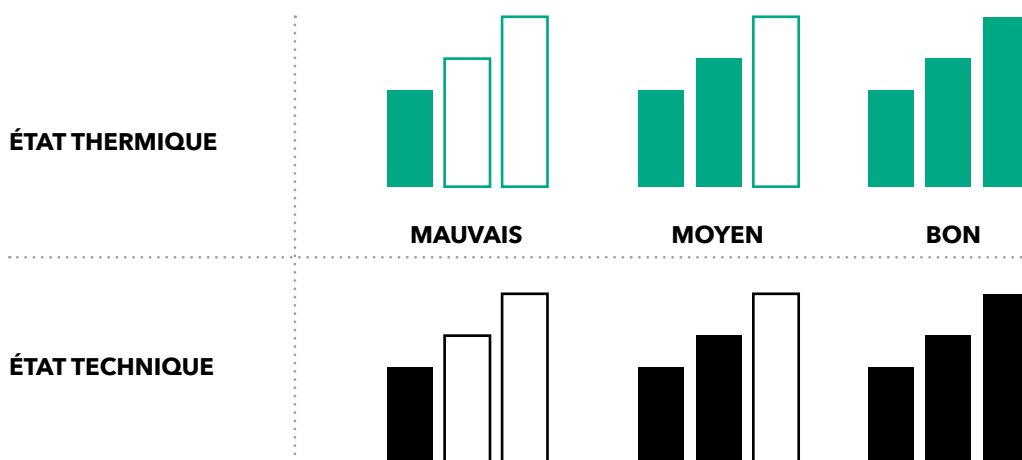
Des fiches de poste d'un même chapitre peuvent être regroupées en fonction de la configuration de la copropriété, c'est à l'auditeur-riche de proposer des adaptations en ce sens en concertation avec les conseiller-ère-s syndicaux-les et le syndic.

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 études structures, les questions de potentiel de surélévation, d'installation d'Énergie Renouvelable (EnR) [panneaux photovoltaïques] ou de valorisation foncière (vente de Parties Communes).

→ Le référentiel propose en option des fiches spécifiques qui permettent d'approfondir de manière générale 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.





→ Exemple du 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>
<p><b>Descriptif général</b></p> <p><b>Analyse qualité architecturale</b> (si pertinente sur le poste concerné) <span style="float: right;">★ ★ ☆</span></p>	
<p><b>Rubrique : caractéristiques techniques du poste</b></p>	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="border: 1px solid #ccc; width: 150px; height: 100px; text-align: center; line-height: 100px;">Photo</div> <div style="border: 1px solid #ccc; width: 150px; height: 100px; text-align: center; line-height: 100px;">Photo</div> </div>
<p><b>Rubrique : caractéristiques thermiques du poste</b></p> <div style="text-align: right;"> </div>	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="border: 1px solid #ccc; width: 150px; height: 100px; text-align: center; line-height: 100px;">Photo</div> <div style="border: 1px solid #ccc; width: 150px; height: 100px; text-align: center; line-height: 100px;">Photo</div> </div>
<p><b>Rubrique autre</b></p>	<p><b>Rubrique : contrat d'entretien en cours</b></p>
<p><b>Rubrique autre</b></p>	<p><b>Rubrique : les gestes d'usage à connaître</b></p>
<p><b>Rubrique autre</b></p>	<p><b>Rubrique : état d'entretien général et désordres</b> Bon, moyen, mauvais, dégradé</p>
<p><b>Rubrique : confort d'été (si pertinent sur le poste concerné)</b></p> <div style="text-align: right;"> </div>	<p><b>Rubrique : recommandations travaux</b></p> <p>Priorité 1 (court terme / urgent) Priorité 2 (moyen terme) Priorité 3 (long terme)</p>

## PRÉSENTATION DU VOLET 2 : ANALYSE ÉNERGÉTIQUE

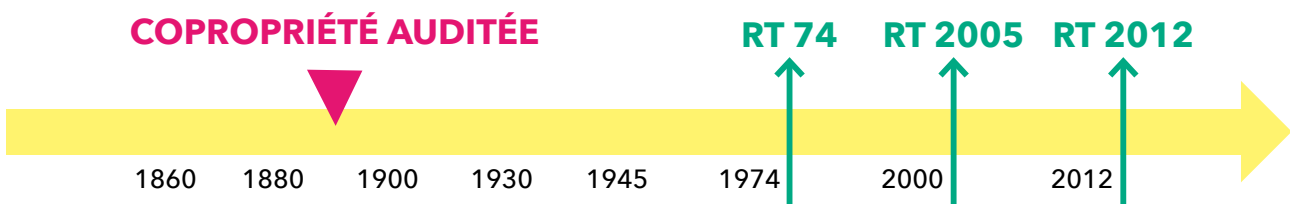
Ce volet permettra de traiter l'analyse énergétique en tant que telle. Les éléments de diagnostic de l'état thermique du bâtiment auront été vus précédemment dans le volet 1.

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 souligner 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 » qui repose sur une méthode comportementale doublée de calculs conventionnels (comme indiqué en page 8).** Le référentiel propose une articulation spécifique pour éviter des redondances avec l'état des lieux technique. Un DPE collectif réglementaire de l'état existant sera également réalisé et annexé au rapport DTG (les auditeur·rices indiqueront la différence entre les modes de calculs énergétique).
- **Une analyse énergétique « simplifiée » basée sur diagnostic de performance énergétique (DPE) collectif réglementaire tel que prévu par l'article L126-31 du CCH** 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. Le DPE collectif réglementaire de l'état existant sera annexé au rapport DTG.

<sup>5</sup> Si un syndicat des copropriétaires souhaite mobiliser les CEE de la fiche standardisée BAR-TH-145, l'auditeur·rice devra réaliser une analyse énergétique en méthode THCex.

Le choix de la méthode se fera en fonction de la typologie de la copropriété. **L'analyse énergétique simplifiée s'adresse de manière privilégiée aux copropriétés en chauffage individuel<sup>6</sup>, notamment celles de moins de 20 appartements.**

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 thermique diffèrent profondément. Dans les deux cas, l'élaboration des scénarii de travaux est développée dans la **partie 3 du rapport de DTG**, consacrée à la planification des travaux.

### PARTI PRIS DU RÉFÉRENTIEL

Les améliorations apportées par le cahier des charges de l'ADEME de 2014 sont reprises. Elles consistent à calculer les gains énergétiques de chaque préconisation travaux **poste par poste** (en kWh et en % d'économie d'énergie) pour les intégrer dans le projet de plan pluriannuel de travaux (PPT) en partie 3 du rapport de DTG.

Le projet de PPT prend la forme d'un tableau récapitulatif des recommandations travaux et constitue la base du travail d'élaboration de scénarii de travaux qui se tiendra dans le cadre de la réunion intermédiaire<sup>6</sup> avec les conseiller-ères syndicaux-ales et le syndic.

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-rices 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. 173-10 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 auditeur-rices 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.

Pour chaque « focus technique » le gain énergétique en cas de réalisation pour la copropriété sera indiqué comme ci-dessous et après la mention « pour votre copropriété il a été simulé les travaux x ou y avec les caractéristiques techniques suivantes w et z, qui génèrent les économies d'énergies suivantes en cas de réalisation » :

<sup>6</sup> La réunion intermédiaire est une étape « socle » telle que présentée dans la partie A/ Méthodologies.

GAIN ÉNERGÉTIQUE DE L'AMÉLIORATION THERMIQUE SUR VOTRE COPROPRIÉTÉ	EN %	EN KWH EP
Bâtiment A	X %	X kWh <sub>ep</sub>
Bâtiment B	X %	X kWh <sub>ep</sub>

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.

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)**. 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

Cette méthode est conforme à l'article 1 de la loi « Grenelle 2 » du 12 juillet 2010 qui avait instauré l'obligation de réaliser un DPE collectif ou un audit énergétique pour toutes les copropriétés en chauffage collectif.



Elle est conforme au décret n° 2012-111 du 27 janvier 2012, à l'arrêté du 28 février 2013 qui définit le contenu d'un audit énergétique en copropriété, mais aussi à l'arrêté du 30 décembre 2017.

Le référentiel propose une organisation 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 énergétiques<sup>7</sup> ».

**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).

Cette visite sera combinée ou non avec les visites techniques « architecturales », il appartiendra aux auditeur-rices de proposer une organisation pertinente et réaliste en lien avec l'ampleur des postes à diagnostiquer et les possibilités des interlocuteur-rices (conseiller-ères syndicaux-les, syndics, 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.**

---

<sup>7</sup> Extrait de l'article 2 de l'arrêté du 28 février 2013, alinéa 1.

## PARTI PRIS DU RÉFÉRENTIEL

Le référentiel exige que la visite se tienne en période de chauffe pour les copropriétés en chauffage collectif.

**L'article 4**, correspondant aux enquêtes « occupant-es », 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-ères syndicaux-les, syndics 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), l'auditeur-riche 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 m<sup>2</sup>SHON/an (SHON = surface de plancher<sup>8</sup>, voir article R. 111-22 du code de l'Urbanisme).

## PARTI PRIS DU RÉFÉRENTIEL

Le référentiel exige qu'une restitution écrite des enquêtes « résidents », comportant une analyse, intègre le rapport (comme indiqué plus haut).

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 » régies par l'article R126-16 du code de la construction et de l'habitat.

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 cinq usages<sup>9</sup>, d'après les quantités d'énergie extraites des factures réelles, rapportées à la surface habitable. 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.

<sup>8</sup> Un travail est cours par le gouvernement pour unifier les surfaces prises en compte dans les calculs thermiques (DPE, audits énergétiques), qui sont à ce jour différentes.

<sup>9</sup> Echelles de références prévues à l'article R126-16 du CCH.

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 2013.

La production du DPE collectif réglementaire de l'état existant tel que prévu par l'article L126-31 du CCH est imposée par le référentiel. Il est annexé au rapport de DTG. Les auditeurs expliquent aux copropriétaires la différence entre les calculs énergétique et notamment le fait que le DPE est établi sur la surface habitable et non la SHON.

**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 sanitaire 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 » au travers des focus techniques par poste. Ces recommandations travaux sont approfondies en partie 3.

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

## 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).

### DESCRIPTION DE L'ANALYSE ÉNERGÉTIQUE SIMPLIFIÉE EN MÉTHODE CONVENTIONNELLE

L'auditeur-riche effectuera une analyse énergétique simplifiée à partir des données recueillies lors de visite(s) in-situ, et auprès de la copropriété, telles qu'indiquées plus haut dans les moyens techniques « socles ou option ».

## PARTI PRIS DU RÉFÉRENTIEL

Le référentiel exige que la visite se tienne en période de chauffe pour les copropriétés en chauffage collectif.

Cette analyse simplifiée comprend :

- Une analyse de constats factuels à partir des données physiques recueillies (température intérieure, hygrométrie, niveau d'isolation...);
- Une modélisation thermique en méthode conventionnelle 3CL 2021 « habitat collectif ».  
Le nom du logiciel utilisé sera indiqué ainsi que les données à disposition pour établir le modèle. La modélisation thermique permettra de connaître les consommations énergétiques « conventionnelles » exprimées en énergie primaire 5 usages du bâtiment ainsi que les émissions de gaz à effet de serre. Elles seront indiquées en kWh<sub>ep</sub> et seront rapportées au m<sup>2</sup> SHAB pour être représentées au moyen des étiquettes énergétiques DPE (tel que prévu au e et f de l'article l'article R126-16 du CCH) ;
- Le schéma des déperditions de l'enveloppe du ou des bâtiment(s) par type de parois représentées en pourcentage. Ces schémas 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 bâtiment(s) audité(s) au niveau du type d'architecture.
- Le calcul des gains énergétiques de chaque amélioration thermique poste par poste est ensuite effectué sur la base d'une nouvelle modélisation de l'état existant. 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'améliorations devront privilégier les travaux collectifs pour isoler l'enveloppe dès que possible et améliorer la ventilation des appartements.
- 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 plus haut.





Pour les copropriétés en chauffage individuel, la méthode recommandée pour établir la modélisation est celle détaillée par le Guide DPE - Guide à usage des diagnostiqueurs performance énergétique / Annexe 2 - Fiche Récapitulative « DPE à l'immeuble » /III- Calcul des consommations énergétiques de l'immeuble/page 121. Lien de téléchargement : [https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/V2\\_Guide%20diagnostiqueurs%20DPE%20logement%202021.pdf](https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/V2_Guide%20diagnostiqueurs%20DPE%20logement%202021.pdf)

Le calcul des consommations est réalisé par la réalisation d'un échantillonnage en définissant un appartement dit « moyen ». Les consommations obtenues pour chaque appartement « moyen » sont ensuite multipliées par le nombre d'appartements équipés du type de système considéré dans l'immeuble, puis additionnées afin d'obtenir la consommation de l'immeuble.

### 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 cor-

respondant 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.

### 3 Présentation de la PARTIE 3 (PLANIFICATION DES TRAVAUX)

Cette partie répond à l'obligation de réaliser un projet de Plan Pluriannuel de travaux (PPT) conforme à l'article 14-2-1 de la loi du 10 juillet 1965 créée par la loi Climat du 22 août 2021.

#### PARTI PRIS DU RÉFÉRENTIEL

- Imposer que le DTG propose un projet de Plan Pluriannuel de Travaux conforme aux nouvelles obligations imposées par la loi Climat du 22 août 2021 ;
- Imposer que le DTG fournisse 2 propositions de scénarii de travaux (bouquet de travaux énergétique) qui seront travaillés en collaboration avec les CS et le syndic ;
- En fonction de l'étiquette énergétique de l'état initial, l'auditeur·rice cherchera à sortir la copropriété des étiquettes F et G « passoire énergétique » et si possible d'atteindre les étiquettes A ou B après travaux (bâtiment basse consommation).



- Notons ici que la notion de planification n'oppose pas les « rénovations globales » aux « rénovations par étapes » ;
- Un des scénarios travaux doit permettre d'atteindre au moins 35 % d'économie d'énergie en calcul conventionnel, pour que la copropriété puisse bénéficier du dispositif MaPrimeRenov' Copro (MPR).
- Le scénario travaux, s'il ne permet pas d'atteindre 35 %, doit apporter une amélioration énergétique consistante dans la mesure du possible. Pour les copropriétés dont l'étiquette initiale est F ou G, l'auditeur-riche cherchera à sortir la copropriété de son statut de passoire énergétique ;
- Les scénarios de travaux devront intégrer les critères de performances énergétiques requis pour mobiliser les certificats d'économies d'énergie (CEE) et les aides MPR ;
- Le projet de Plan Pluriannuel de travaux (PPT) conforme à l'article 14-2-1 de la loi du 10 juillet 1965 créée par la loi Climat du 22 août 2021 doit permettre aux copropriétaires de dimensionner le fonds travaux (ALUR).

**La partie 3 commence par un tableau récapitulatif de toutes les recommandations travaux contenues dans chaque fiche d'état des lieux de la partie 2 du rapport de DTG.** Ce tableau correspond à un projet de plan pluriannuel de travaux (PPT), et répond aux trois premiers alinéas de l'article 14-2-1 de la loi du 10 juillet 1965 qui régit le PPT, notamment :

- 1° La liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, à la réalisation d'économies d'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- 2° Une estimation du niveau de performance énergétique que ces travaux permettraient d'atteindre ;
- 3° Une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation ;
- 4° Une proposition d'échéancier pour les tra-

vaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années.

Il est 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). L'auditeur prendra soin d'indiquer que les estimations des coûts sont prévisionnelles et ne prétendent pas relever d'une étude-conception de maîtrise d'œuvre et encore moins de devis réels. Il précise également que les gains énergétiques de chaque préconisation exprimés en % ne s'additionnent pas ensemble. Il indique la date à laquelle est réalisé le projet de PPT compte tenu du contexte d'inflation des prix.

Le référentiel propose les échéances suivantes :

- Les travaux à courts termes qui peuvent être de caractère urgent relèvent d'un délai compris entre 1 et 3 ans ;
- Les travaux à moyens termes relèvent d'un délai compris entre 2 et 6 ans ;
- Les travaux à longs termes relèvent d'un délai compris entre 5 et 10 ans.

Pour les préconisations dont l'échéance de réalisation serait au-delà de 10 ans, il est proposé de les situer en fin de liste (puisque les préconisations sont présentées par ordre chronologique) avec indiqué le terme : + de 10 ans. Les copropriétaires pourront considérer le projet de PPT en assemblée générale sans cette échéance.

Dans les copropriétés composées de plusieurs bâtiments et dont les règlements de copropriétés prévoient des charges spéciales bâtiments, il est possible d'envisager la production de projet de PPT par bâtiments sur les postes relevant de charges spéciales. Néanmoins il est nécessaire de produire « in fine » un projet de PPT général puisque la loi en précisant que le calcul de la cotisation annuelle du fonds travaux est basée sur le PPT voté en AG, induit implicitement un vote en charges générales et non en clés spéciales.

	POSTE	PP OU PC	ÉTAT ACTUEL	TRAVAUX À ENVISAGER	COÛT ESTIMATIF (€ HT)	COÛT ESTIMATIF (€ TTC)	TERME	NIVEAU DE PERFORMANCE THERMIQUE (R, U)	GAIN kWhep	GAIN %
1			B/M/D				Urgent Court- Moyen Long +10 ans			
2										

Les auditeur-rices communiquent une version provisoire du rapport de DTG aux conseiller-ères syndicaux-les et au syndic.

**Le rapport contient les parties 1 et 2 finalisées ainsi que l'introduction de la partie 3 avec le tableau récapitulatif poste par poste de toutes les recommandations travaux qui inclus le projet de PPT tel que décrit ci-dessus.**

Les auditeur-rices préparent également des combinaisons de postes de travaux pour proposer au moins 2 scénarii travaux afin de permettre un travail collaboratif avec les conseiller-ères syndicaux-les et le syndic.

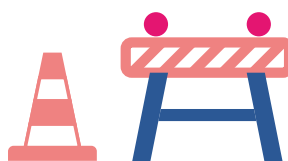
La réunion de travail « intermédiaire » est organisée pour, d'une part, valider l'état des lieux et les orientations prises et, d'autre part, élaborer un projet de plan pluriannuel de travaux (PPT) consolidé et les scénarii de manière collaborative.

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-ères syndicaux-les et aux syndicats de prendre possession du rapport et d'apporter leurs remarques éventuelles. Les accompagnateur-rices du réseau France Rénov' peuvent apporter leur assistance pour aider les conseiller-ères syndicaux-les à préparer la réunion intermédiaire.

À l'issue de la réunion et en accord avec les consensus trouvés, les auditeur-rice-s finalisent le rapport ainsi que le projet de PPT et réalisent en partie 3, un ou deux scénarii travaux 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-riche utilisera un code pour différencier les postes privatifs des postes parties communes.

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



SCÉNARIO 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		Coût estimatif (€)	Moyenne/ logt (€)	Aides financières			
					KWhep/an	%			MPR	CEE	Anah	
<b>Parties communes et travaux d'intérêt collectif</b>												
1												
2												
3												
<b>Options privatives</b>												
4												
TOTAL 1				TOTAL 2								
<b>TOTAL 1 + 2 scénario à x %</b>												

SCÉNARIO 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		Coût estimatif (€)	Moyenne/ logt (€)	Aides financières			
					KWhep/an	%			MPR	CEE	Anah	
<b>Parties communes et travaux d'intérêt collectif</b>												
1												
2												
3												
<b>Options privatives</b>												
4												
TOTAL 1				TOTAL 2								
<b>TOTAL 1 + 2 scénario à x %</b>												

Les auditeur-rices indiquent, pour chaque scénario 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-ères 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.**



## DIMENSIONNEMENT DE LA COTISATION ANNUELLE DU FOND ALUR

- Le montant de la cotisation annuelle ne peut être inférieur à 2,5 % du montant des travaux prévus dans le PPT adopté et à 5 % du budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1. A défaut d'adoption d'un plan, le montant de la cotisation annuelle ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel.
- Les auditeur-rices proposent un montant de cotisation annuel pour le fond travaux à parti du scénario travaux pressenti.

## 4 Présentation de la PARTIE 4 (VOLET FINANCIER)

**Cette partie ne fait pas écho à une obligation requise par l'article L731-1 du CCH régissant le DTG, qui ne cite pas de volet financier relatif à la construction de plans de financements des travaux.**

Comme indiqué en introduction de la partie B, le groupe de travail DTG a pris le parti d'imposer dans le référentiel DTG un volet financier pour accompagner les copropriétaires dans la mobilisation des aides financières collectives (programme MaPrimeRénov' de l'Anah, Certificat d'économie d'Énergie CEE) mais aussi des prêts collectifs.

Le contenu du volet financier est le suivant :

Descriptif des aides financières individuelles et collectives mobilisables

- Descriptif des différentes solutions bancaire de financement (prêt coll, ECO PTZ)
- Vérification de la solvabilité de la copropriété par rapport aux impayés de charges (rappel de l'analyse en partie 1 du DTG)
- L'expert-e en ingénierie financière participe à la réunion intermédiaire pour présenter le principe des aides et une ébauche de plan de financement sur un scénario travaux permettant la mobilisation des aides financières (maPrimeRénov', CEE).

- Construction 2 plans de financement sommaires maximum pour les 2 scénarii travaux pressentis à l'issue de la réunion intermédiaire :
- Prise en compte des clefs de répartition (reprise des éléments analysés en partie 1 du DTG)
- Estimation des quotes-parts travaux par typologie de lots (logements T1,T2,T3.. locaux commerciaux...). Pour les petites copropriétés avec des lots privatifs hétéroclites les quote parts pourront être effectuées sur la base des tantièmes des copropriétaires directement
- Estimation des subventions collectives (Anah, CEE)
- Estimation des restes à charges et des mensualités des prêts collectifs

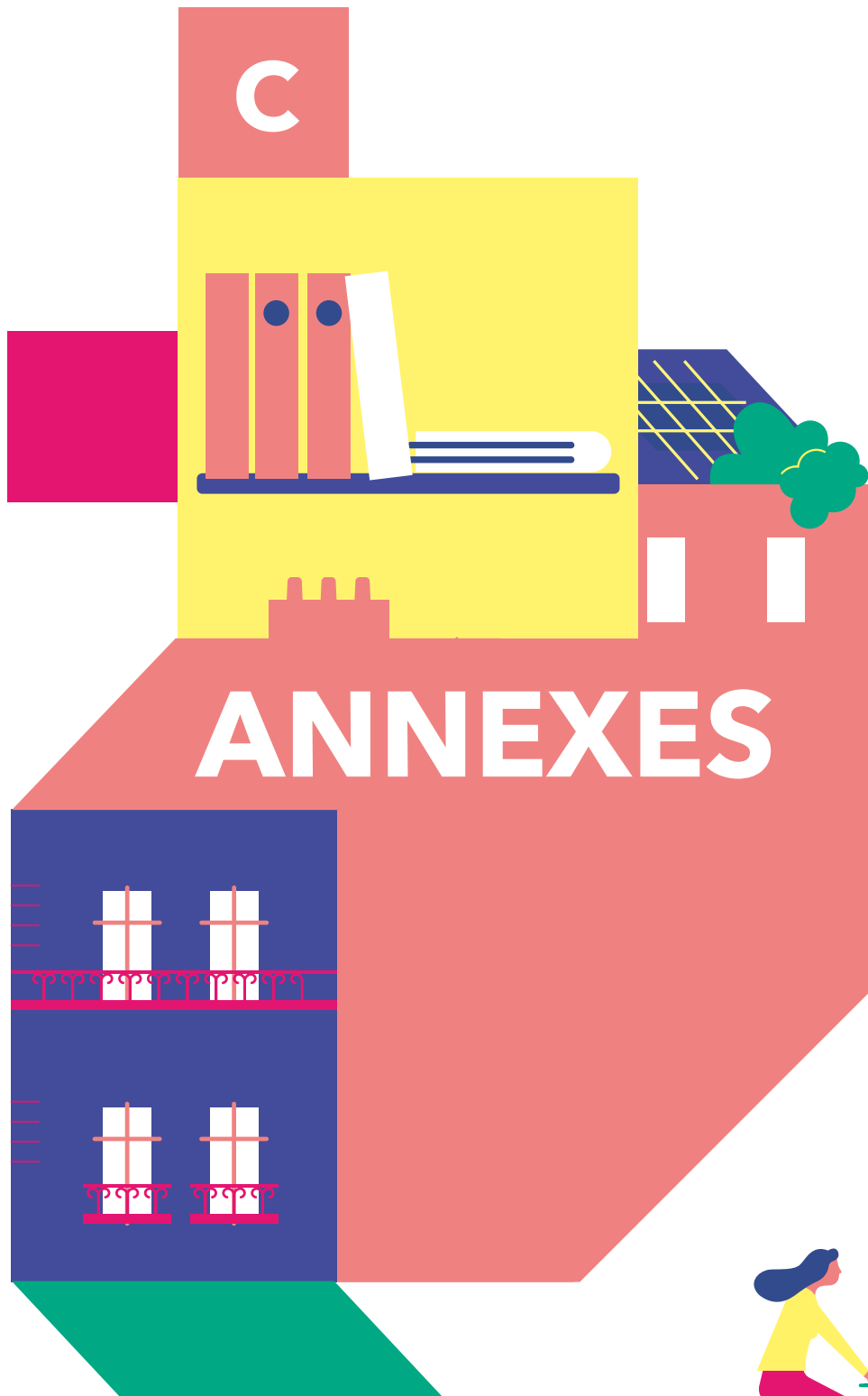
**Au stade du DTG il n'est pas nécessaire de réaliser des enquêtes socio-économiques des copropriétaires. Elles sont à réaliser en phase étude-conception de maîtrise d'œuvre pour préparer les plans de financements individualisés des travaux.**

Les documents requis pour l'ingénierie financière sont :

- Règlement de copropriété et état descriptif de division
- Annexes comptables 1, 2, 3, 4 et 5 des deux dernières années
- Feuille de présence à jour
- Liste des copropriétaires avec les numéros de lots et les clefs de répartition sous Excel
- Dernier PV d'AG

Pour plus de précisions, voir : <https://france-renov.gouv.fr/sites/default/files/2023-01/Guide-des-aides-financieres-2023.pdf>





# 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 technique 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.

La décision de réaliser ce diagnostic ainsi que ses modalités de réalisation sont approuvées dans les conditions de majorité de l'article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

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 technique de l'immeuble au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction ;
- 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. 126-28 ou L. 126-31 du présent code.

Il fait apparaître une évaluation sommaire du coût et une liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie, en précisant notamment ceux qui devraient être menés dans les dix prochaines années.

Se reporter aux conditions et dates d'entrée en vigueur prévues à l'article 158 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021. Se reporter aux conditions et dates d'entrée en vigueur prévues au VI de l'article 171 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021. »



### 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.



“

**ARTICLE 14-2-1 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965  
(EXTRAITS)**

I.-Dans les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation, le syndicat des copropriétaires constitue un fonds de travaux au terme d'une période de dix ans à compter de la date de la réception des travaux de construction de l'immeuble, pour faire face aux dépenses résultant :

1° De l'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux mentionné à l'article 14-2 et, le cas échéant, du diagnostic technique global mentionné à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation ;

2° De la réalisation des travaux prévus dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale des copropriétaires ;

3° Des travaux décidés par le syndic en cas d'urgence, dans les conditions prévues au troisième alinéa du I de l'article 18 de la présente loi ;

4° Des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie, non prévus dans le plan pluriannuel de travaux.

Ce fonds de travaux est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire. Chaque copropriétaire contribue au fonds selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel.

L'assemblée générale peut, par un vote à la même majorité que celle applicable aux dépenses concernées, affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de travaux au financement des dépenses mentionnées aux 1° à 4° du présent I. Cette affectation doit tenir compte de l'existence de parties communes spéciales ou de clefs de répartition des charges.

Lorsque l'assemblée générale a adopté le plan pluriannuel de travaux mentionné à l'article 14-2, le montant de la cotisation annuelle ne peut être inférieur à 2,5 % du montant des travaux prévus dans le plan adopté et à 5 % du budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1. A défaut d'adoption d'un plan, le montant de la cotisation annuelle ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel mentionné au même article 14-1.

## 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...*

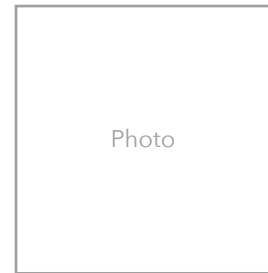
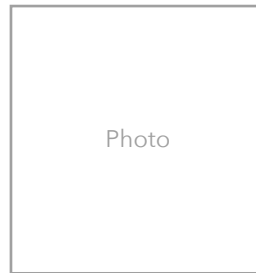
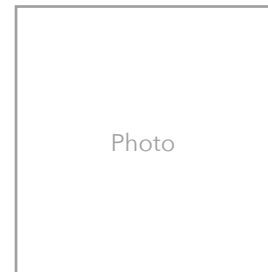
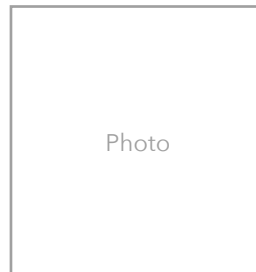
**Descriptif général des menuiseries** (fenêtres-volets/portes des halls) et typologies des baies (taille, allèges, ouvrant/fixe, volets battants/roulants...)

Analyse qualité architecturale



### Caractéristiques des matériaux existants

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



### 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 :



**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.) :  $ep/\lambda$

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

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

### Installations électriques et éclairages

**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 :

Robinets thermostatiques  
Robinets 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

#### Propreté, nuisibles

#### Les gestes d'usage à connaître :

#### 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

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 ?

# Espaces extérieurs

**Espaces verts  
cour**

## Générale\*

\*Ou par bâtiment ou parcelle

### Descriptif général

#### Signalement 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  
feronnerie  
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><b>Accessibilité de l'immeuble à tous :</b> 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><b>Végétalisation et biodiversité :</b> 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><b>Écomobilité ou mobilité durable</b> Thèmes d'étude : locaux communs pour vélos, poussettes, etc., emplacement pour bornes de recharge électrique <b>Taille du local adaptée aux besoins actuels et potentiels</b> Aménagement existant (espaces, réseaux de fluides...) Revêtements adaptés</p>
Photo	<p><b>Gestion de l'eau :</b> Contrôle des consommations d'eau (coupure, comptage, économies) Récupération des eaux pluviales (mixité) Perméabilité des sols, complète/incomplète</p>
Photo	<p><b>Gestion des déchets :</b> 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*

### 3 Exemple de formulaire d'enquête occupant·es

#### Connaissance des copropriétaires ou locataires

Dans cette copropriété, vous êtes :

- Propriétaire occupant·e
- Propriétaire bailleur·euse
- Locataire/occupant·e gratuit

Où se situe votre appartement ?  sur rue  sur cour

A quel étage se situe votre appartement ?

- Rez-de-chaussée
- 1er étage
- 2ème
- 3ème
- 4ème
- 5ème

Nombre de pièces principales (séjour, salle à manger, bureau, chambres) ? \_\_\_\_\_

Quelle est la surface habitable de l'appartement ? \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

Combien de personne(s) vive(nt) dans ce logement ? \_\_\_\_\_

Dans quelle tranche d'âge vous situez-vous ?

- < 25 ans
- 25 à 39 ans
- 40 à 54 ans
- 55 à 64 ans
- 65 ans à 74 ans
- 75 ans ou plus

Depuis combien de temps habitez-vous ce logement ?

- Moins de 5 ans
- Entre 5 et 9 ans
- Entre 10 et 19 ans
- Plus de 20 ans
- Non concerné

#### Informations sur le logement

##### ENERGIE CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE INDIVIDUEL

Quelle énergie utilisez-vous pour le chauffage et l'eau chaude ?

- Electricité (ex : convecteurs électriques)
- Gaz (ex : chaudière gaz individuelle)
- Système mixte (élec+gaz)
- autre, précisez :

Existe-t-il un système de régulation de chauffage type programmeur ou thermostat d'ambiance ?

- Non
- Oui

##### SI GAZ

Quel âge a votre chaudière ?

- Plus de 15 ans
- Moins de 15 ans
- Je ne sais pas
- Non concerné

**Quel est le type de chaudière utilisée ?**

- À condensation (type C)  
 Basse température (type B)  
 Je ne sais pas

**Les radiateurs sont-ils ?**

- D'origine  
 Changés depuis plus de 15 ans  
 Changés depuis moins de 15 ans  
 Je ne sais pas  
 Non concerné

**Les radiateurs possèdent-ils des robinets thermostatiques\* ?** \*Robinets gradués et situés sur le radiateur à eau chaude. Ils permettent de réguler le débit de fluide pour apporter le confort d'une température régulière.

- Non       Oui, sur la totalité des radiateurs       Oui, mais partiellement

**ENERGIE CUISINE****Quelle énergie utilisez-vous pour la cuisson en cuisine ?**

- Electricité     Gaz     Les deux

**En cuisine, avez-vous une hotte au-dessus des plaques de cuisson ?**

- Non       Oui, reliée à un conduit       Oui, non reliée à un conduit (à recyclage)

**CONFORT THERMIQUE****Selon vous dans votre appartement, il fait ?**

	Très froid	Froid	Agréable	Chaud	Très chaud
En hiver					
En été					

**Quelle est la température dans votre logement l'hiver en journée ?**

- Inférieure à 19°     19°/20°     21°/24°     Egale ou supérieure à 25°     Ne sais pas

**Utilisez-vous un système de climatisation mobile ou non en été :**     oui     non

**Les murs intérieurs de l'appartement donnant, sur l'extérieur, sont-ils isolés ? (même un peu)**

- Oui       Non       Ne sais pas

Si, oui, précisez :

**CONFORT ACOUSTIQUE**

Comment évaluez-vous l'isolation acoustique de votre appartement ?

	Très mauvaise	Plutôt mauvaise	Plutôt bonne	Très bonne
Vis-à-vis des bruits extérieurs sur rue	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vis-à-vis des bruits extérieurs sur cour	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vis-à-vis des bruits intérieurs (pallier, entre logements)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vis-à-vis de la ventilation	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**VENTILATION**

Les pièces humides (salle de bains, WC cuisine) possèdent elles une bouche d'extraction sur un conduit collectif, un conduit individuel ou en façade ?

Oui       Non       Ne sais pas

Si oui, précisez :

Dans les pièces dites « sèches » (chambres, bureaux, séjours) les fenêtres possèdent elles des entrées d'air ou barres d'aération (en haut de la fenêtre) ?

Oui       Non

Dans les pièces dites « humides », disposez-vous d'une ventilation mécanique qui se déclenche avec un interrupteur (VMR) ?

Oui       Non       Ne sais pas

A quelle fréquence nettoyez-vous les bouches de ventilation présentes dans votre cuisine et/ou salle de bain ?

Une fois par mois       Une fois par an       Jamais

**MENUISERIES**

**FENÊTRES :**

Merci de remplir le tableau suivant en indiquant le nombre de fenêtres par pièce :

Pièce /// Ancienneté	Cuisine	Salle de bain	WC	Chambre(s)	Salon	Autre pièce (préciser)	Total
Fenêtre simple vitrage							
Fenêtre double vitrage AVANT 2010							
Fenêtre double vitrage APRES 2010							

**OCCULTATIONS EXTERIEUR / VOLETS EXTERIEUR :**

**Quel est le type d'occultation extérieur ?**

- Volet extérieur en bois     Volet extérieur en PVC     Volet extérieur en métal     Store extérieur  
 Aucun dispositif

**Merci de remplir le tableau suivant en indiquant le nombre d'occultations par pièce :**

Pièce /// Ancienneté	Cuisine	Salle de bain	WC	Chambre(s)	Salon	Autre pièce (préciser)	Total
Volets d'origine							
Volets remplacés AVANT 2010							
Volets remplacés APRES 2010							
Absence de volets							

**PORTE PALIERE :**

**La porte d'entrée de votre appartement est-elle ?**

- D'origine     Changée il y a + de 10 ans     Changée il y a - de 10 ans     Je ne sais pas

**VOS CONSOMMATIONS**

**Vos dépenses d'énergie vous semblent-elles ?**

	Très élevées	Plutôt élevées	Normales	Plutôt faibles	Très faibles	Ne sais pas
Pour le chauffage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pour l'eau chaude	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pour l'eau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**Consommation annuelle d'électricité en kWh ?** (Additionnez les consos en kWh sur une année / ou indiquer toutes les consos notées sur la facture sur un an) : \_\_\_\_\_

**Consommation annuelle de gaz en kWh, si gaz de ville ?** (Additionnez les consos en kWh sur une année / ou indiquer toutes les consos notées sur la facture sur un an) : \_\_\_\_\_

**Consommation annuelle d'eau froide en m3 ?** \_\_\_\_\_

**Votre logement est-il équipé de compteur d'eau individuel ?**  Oui     Non

### PATHOLOGIES ET DÉGRADATIONS

Avez-vous constaté l'un des problèmes suivants dans votre appartement ?

	Non	Oui, précisez localisation du phénomène (exemple : pièce au nord, WC, fenêtre en simple vitrage)
Humidité générale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Infiltrations d'air (porte, fenêtre, autre, ...)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Insuffisance de renouvellement d'air (odeurs, condensation sur les murs/vitrages)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Présence de moisissures, traces noires	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Infiltrations d'eau (fenêtres, canalisations ...)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
L'eau froide du robinet est trop chaude	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
L'eau chaude du robinet est trop froide	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Les canalisations d'eau sont en plomb	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

AUTRES problèmes :

---

### VOTRE AVIS SUR UN PROGRAMME DE RÉNOVATION (POUR LES COPROPRIÉTAIRES) :

Quels travaux vous semblent ils importants à réaliser dans les parties ou équipements communs de la copropriété ?

---

Seriez-vous favorable à une étude pour l'installation de panneaux solaires photovoltaïques ?

- Oui       Non       Je souhaite y réfléchir

Seriez-vous favorable à une étude sur un projet de surélévation ?

- Une bonne idée     Une mauvaise idée     Je demande à voir     Sans avis

Pensez-vous qu'un programme de rénovation de votre copropriété soit :

- Une bonne idée     Une mauvaise idée     Je demande à voir     Sans avis

Qu'attendez-vous de ce projet de rénovation de la copropriété ? (plusieurs réponses possibles)

- Plus de confort
- La baisse des factures énergétiques
- L'utilisation d'énergie renouvelable
- La réduction de l'empreinte carbone
- La valorisation de mon appartement
- Aucune attente



**Si vous pensez que ce projet est une mauvaise idée : pourquoi ? (plusieurs réponses possibles)**

- L'immeuble est en bon état
- Je crains que les travaux génèrent beaucoup de nuisances
- Je veux vendre à court ou moyen terme, je ne me sens plus concerné
- Je loue mon appartement qui est en bon état, je ne me sens pas concerné·e par les parties communes
- Je suis trop âgé·e pour me lancer dans un tel projet
- J'ai des soucis d'argent, je crains de ne pouvoir payer ma quote-part
- Je veux vendre à court ou moyen termes, je ne me sens pas concerné·e
- Autre raison :

**AUTRES REMARQUES QUE VOUS SOUHAITERIEZ EXPRIMER AU SUJET DE CE PROJET ?**

---

---

---

---

---

---



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 #RenoHabitatGrandParis**

