

Grille Repères d'Analyse des Offres de Prestations

Diagnostic Technique Global (DTG)

L'article L731-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) précise le contenu du DTG. Ce dernier, dont la question de la réalisation doit être soumise au vote (majorité art. 24 de la loi du 10 juillet 1965) de toutes les assemblées générales ordinaires de copropriétés, comporte :

- 1° Une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble
- 2° Un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction et de l'habitation
- 3° Une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble
- 4° Un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble tel que prévu aux articles L. 134-3 ou L. 134-4-1 du présent code. L'audit énergétique prévu au même article L. 134-4-1 satisfait cette obligation.
- 5° 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

La présente grille, établie à partir des informations fournies dans le référentiel DTG corédigé en novembre 2020 par l'Agence Parisienne du Climat (APC) et l'Association des Responsables des Copropriétés (ARC), recommande le traitement de certains points.

Cet outil vise à faciliter le dialogue entre les parties prenantes dans l'échange des informations principales. Il n'a pas l'exhaustivité ni la fonction d'un cahier des charges.

La grille a été adaptée à la mise à jour du règlement d'intervention adoptée en conseil de Bordeaux Métropole le 25 mars 2022 par délibération n°2022-176 et pourra être mise à jour suite aux parutions :

- du guide issu du référentiel DTG de l'APC et de l'ARC et à destination des copropriétaires ;
- des textes d'application de la Loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

Présentation générale de la copropriété		Traitement impératif dans les rapports	Traitement optionnel recommandé	Élément traité dans le rapport	Observations
SITUATION	Plan de situation et plan de masse (cadastre)	X			
	Photos	X			
	Indication des parcelles et des surfaces	X			
	Identification de la zone urbaine (zone à risques, zone de termites, zone classée monument historique ou co-visibilité)	X			
	Classement Plan d'Exposition au Bruit (PEB) ou Plan de Gêne Sonore (PGS) (axe routier, ferroviaire ou aérien)		X		
	Identification des contraintes spécifiques du PLU : matériaux et revêtements	X			
	Identification des limites parcellaires et des adresses d'après le cadastre (convention d'empiètement à prévoir)		X		
	Identification des accès à la copropriété et à ou aux immeubles		X		
	Numérotation des bâtiments (en correspondance avec le règlement de		X		
CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES	Année de construction ou période	X			
	Nombre de bâtiments, nombre d'étages et sous-sols, nombre de halls et cages d'escaliers	X			
	Surfaces : habitable, plancher	X			
	Ascenseurs et nombre	X			
	Nombre de logements et typologie	X			
	Locaux d'activité	X			
	Stationnements	X			
	Caves	X			

Présentation générale de la copropriété		Traitement impératif dans les rapports	Traitement optionnel recommandé	Élément traité dans le rapport	Observations
CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES	Type de production de chauffage et d'eau chaude sanitaire	X			
	Type de contrat de chauffage	X			
	Compteurs divisionnaires EF et EC	X			
	Type de ventilation et conduits	X			
	Etat des réseaux et gaines techniques	X			
CARACTERISTIQUES DE GOUVERNANCE ET D'OCCUPATION	Syndic professionnel ou non professionnel		X		
	Proportion propriétaires occupants/bailleurs	X			
	Forme juridique complexe (AFUL, copropriétés principales et secondaires avec services ou équipements partagés)		X		

Obligations légales, gestion technique et patrimoniale de l'immeuble		Traitement impératif dans les rapports	Traitement optionnel recommandé	Élément traité dans le rapport	Observations
GESTION TECHNIQUE	Analyse des données financières (ex. Fonds Alur)		X		
	Calcul du taux d'impayés de charges		X		
	Analyse succincte du règlement de copropriété (parties privatives/communes, clés de répartition générale, bâtiment, ascenseurs.....)		X		
ANALYSE DE LA SITUATION TECHNIQUE DE LA COPROPRIÉTÉ PAR RAPPORT A LA LOI (date de réalisation ou de mise à jour, conclusion/préconisation...)	Immatriculation de la copropriété		X		
	Carnet d'entretien de l'immeuble	X			
	Boîte aux lettres individualisées par appart.		X		
	Affichage des consignes de sécurité et mise en place de dispositifs de lutte contre la propagation du feu	X			
	Désinsectisation		X		
	Ravalement des façades (si demandé par arrêté municipal ou préfectoral)		X		
	Information sur la possible obligation d'embarquer des travaux d'économie d'énergie	X			
	Etat relatif à la présence de termites (si demandé par arrêté municipal ou préfectoral)		X		
	Dossier technique amiante (si permis de construire d'avant 01/07/97)			X (le cas échéant, obligation de réaliser le diag. avant travaux)	
	Constat de risque à l'exposition au plomb (si permis de construire avant le 01/01/49)			X	
	Si ascenseurs : contrats d'entretien et de maintenance en cours (extincteur en machinerie, contrôle quinquennal, mise aux normes)	X			

Obligations légales, gestion technique et patrimoniale de l'immeuble		Traitement impératif dans les rapports	Traitement optionnel recommandé	Élément traité dans le rapport	Observations
ANALYSE DE LA SITUATION TECHNIQUE DE LA COPROPRIÉTÉ PAR RAPPORT A LA LOI (date de réalisation ou de mise à jour, conclusion/préconisation...)	Si portes automatiques parking , contrats d'entretien et de maintenance en cours (CCH)	X			
	Si parkings en sous-sols : extincteurs en parking, désenfumage naturel ou mécanisé	X			
	Si ventilation mécanique contrôlée : contrat d'entretien obligatoire VMC Gaz, contrat d'entretien facultatif pour VMC classique	X			
	Si chauffage collectif : contrat d'entretien et de maintenance obligatoires pour les chaudières de 4 à 400 kW, tenue du carnet de chaufferie, extincteur en chaufferie, contrôle du disconnecteur, ramonage du conduit de fumées	X			
	Si chauffage collectif : contrôles et entretien des chaudières à combustible de + de 400 kW	X			
	Si chauffage collectif : réalisation audit énergétique ou DPE collectif	X			
	Si chauffage collectif : individualisation des frais d'eau chaude, des charges de chauffage		X		
	Obligations au titre de la sécurité incendie : entretien et vérification périodiques des organes concourant à la lutte contre la propagation de l'incendie	X			

Etat des lieux technique et analyse énergétique du bâti (<i>parties communes et équipements communs</i>) **éléments à inclure dans un PPPT**		Traitement impératif dans les rapports	Traitement optionnel recommandé	Elément traité dans le rapport	Observations
ETAT DES LIEUX TECHNIQUE	Enveloppes et structure (toiture, façades, fenêtres, plancher bas...)	X			
	Sous-sols	X			
	Ventilation	X			
	Réseaux d'eau et d'énergie	X			
	Équipement de production de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire	X			
	Équipements autres (sécurisation, ascenseurs, sécurité incendie...)	X			
	Circulations intérieures	X			
	Locaux communs	X			
	Espaces extérieurs et cadre de vie		X		
ANALYSE ÉNERGETIQUE <i>* l'audit énergétique et le DPE collectif peuvent constituer un justificatif de l'atteinte du gain énergétique dans le cadre des aides financières Ma Rénov'. Toutefois, il convient de noter que la Loi Climat et Résilience adoptée en août 2021 impose, pour les copropriétés d'avant 2013, la réalisation d'un DPE collectif selon un échéancier variant en fonction du nombre de lots principaux que comptabilise la copropriété. Par ailleurs, réglementairement, le PPPT est notamment élaboré à partir du DPE collectif</i>	<p>L'analyse énergétique comprend une évaluation énergétique* (Diagnostic de Performance Énergétique (DPE), audit énergétique...) incluant notamment un état des lieux énergétique de la copropriété et mentionnant clairement le gain énergétique attendu pour chaque scénario travaux étudié</p> <p>L'évaluation énergétique est réalisée globalement au niveau du bâtiment ou de l'immeuble, au moyen d'une méthode ou d'un logiciel adapté tel que 3CL-DPE 2021 par un professionnel disposant d'une qualification délivrée par l'OPQIBI ou de références pour l'audit énergétique des bâtiments d'habitation collective ou par une méthodologie équivalente. Le recours à une évaluation établie avec les modalités d'évaluations antérieures (3CL-DPE, dialogue...) est possible pour les dossiers déposés jusqu'au 31 décembre 2022)</p>	X	Modélisation thermique dynamique recommandée si problématique d'inconfort d'été		

Plans globaux de travaux et échéancier **éléments à inclure dans un PPPT**		Traitement impératif dans les rapports	Traitement optionnel recommandé	Élément traité dans le rapport	Observations
* 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	Recommandations travaux* poste par poste en incluant un descriptif de l'état actuel des parties et/ou équipements, des travaux à envisager ainsi qu'une estimation de leur coût, leur degré d'urgence, et le cas échéant le gain énergétique calculé (en kWh et en % d'économie d'énergie)	X			
	Par bâtiment non mitoyen, une proposition d'échéancier pour les travaux (avec et sans gain énergétique) dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années	X			
* les aides financières collectives Ma Rénov' nécessitent, comme les aides régionales et MPR Copropriété, le vote et la réalisation des travaux (et donc l'atteinte du gain énergétique minimal demandé) en une seule étape	Plans de travaux (avec et sans gain énergétique sur parties communes et travaux d'intérêt collectif + options privatives) votés au cours d'une seule et même assemblée générale* avec descriptif des travaux, coûts estimatifs, gains énergétiques, de premières informations sur les aides financières mobilisables... ; à minima, étude de 3 scénarii 0%, 35%, atteinte du niveau BBC**. Des scénarii de travaux présentant des gains énergétiques intermédiaires pourront également être étudiés à la demande du maître d'ouvrage. ** dans les recommandations et parmi les scénarios préconisés par l'évaluation ou l'audit énergétique, un scénario BBC sera analysé et/ou le cas échéant, le prestataire devra indiquer et argumenter l'incapacité à atteindre la cible.	X			

PPPT – Projet de Plan Pluriannuel de Travaux