

Guide pour la réalisation d'un 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. 126-28 à 126-31 du Code de la construction et de l'habitation (CCH).

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 années 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.

Le présent guide, établi à partir des informations fournies dans le référentiel DTG corédigé en novembre 2024 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.

Le guide a été adapté à la mise à jour du règlement d'intervention adoptée par délibération n°2024-461 du conseil de Bordeaux Métropole le 26 septembre 2024. Le nouveau règlement vise à soutenir les syndicats de copropriétaires dans le financement des études, de l'accompagnement et des travaux nécessaires à une rénovation performante et durable de leur résidence au sens de la loi Climat et résilience, promulguée le 22 août 2021.

Présentation générale de la copropriété		Vérif. rapport
SITUATION	Plan de situation et plan de masse (cadastre)	
	Identification des limites parcellaires et des adresses d'après le cadastre (convention d'empiètement à prévoir)	
	Indication des parcelles et des surfaces	
	Photos	
	Identification de la zone urbaine (zone à risques, zone de termites, zone classée monument historique ou co-visibilité)	
	Classement Plan d'Exposition au Bruit (PEB) ou Plan de Gêne Sonore (PGS) (axe routier, ferroviaire ou aérien)	
	Identification des contraintes spécifiques du PLU : matériaux et revêtements	
	Identification des accès à la copropriété et à ou aux immeubles	
	Numérotation des bâtiments (en correspondance avec le règlement de copropriété)	
CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES	Année de construction	
	Nombre de bâtiments, nombre d'étages et sous-sols, nombre de halls et cages d'escaliers	
	Surfaces : habitable, plancher	
	Ascenseurs et nombre	
	Nombre de logements et typologie	
	Locaux d'activité	
	Stationnements	
	Caves	
	Type de chauffage (individuel ou collectif)	
	Type de production de chauffage et eau chaude sanitaire (élec / gaz / réseau urbain)	
	Compteurs divisionnaires EF et EC	
	Type de ventilation et conduits	
Etat apparent des réseaux et gaines techniques		
CARACTERISTIQUES DE GOUVERNANCE ET D'OCCUPATION	Syndic professionnel ou non professionnel	
	Proportion propriétaires occupants/bailleurs	
	Forme juridique complexe (AFUL, copropriétés principales et secondaires avec services ou équipements partagés)	

Obligations légales, gestion technique et patrimoniale de l'immeuble		Vérif. rapport
GESTION TECHNIQUE	Montant Fonds Alur	
	Calcul du taux d'impayés de charges	
	Analyse succincte du règlement de copropriété : <ul style="list-style-type: none"> • Vérification si règlement à jour • Vérifier si les charges communes sont bien réparties par bâtiment • Lister les équipements faisant parties privatives/communes, • Clés de répartition générale + par bâtiment + par ascenseur => savoir qui va payer quoi dans l'étude des travaux 	
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	
	Carnet d'entretien de l'immeuble (y compris récapitulatif des contrats de maintenance) Décret n°2001-477 du 30 mai 2001 fixant le contenu du carnet d'entretien de l'immeuble prévu par l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis - Légifrance	
	Boîte aux lettres individualisées par appartement	
	Affichage des consignes de sécurité et mise en place de dispositifs de lutte contre la propagation du feu	
	Information sur la possible obligation d'embarquer des travaux d'économie d'énergie Article R173-4 - Code de la construction et de l'habitation - Légifrance	
	Dossier technique amiante (si permis de construire d'avant 01/07/97) - <i>le cas échéant, obligation de réaliser le diagnostic avant travaux</i>	
	Constat de risque à l'exposition au plomb (si permis de construire avant le 01/01/49)	
	Projet de Plan Pluriannuel de Travaux PPPT * (cf. article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965)	
	Diagnostic de Performance Énergétique Collectif (DPE) * (cf. article L126-31 du CCH)	
	Si ascenseurs : contrats d'entretien et de maintenance en cours (extincteur en machinerie, contrôle quinquennal, mise aux normes)	
	Si portes automatiques parking , contrats d'entretien et de maintenance en cours (CCH)	
	Si parkings en sous-sols : extincteurs en parking, désenfumage naturel ou mécanisé	
	Si ventilation mécanique contrôlés : contrat d'entretien obligatoire VMC Gaz, contrat d'entretien facultatif pour VMC classique	
	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	
	Si chauffage collectif : contrôles et entretien des chaudières à combustible de + de 400 kW y compris contrôle de rendement tous les 3 mois et contrôle de l'efficacité énergétique et polluant atmosphérique	
	Si chauffage collectif : individualisation des frais d'eau chaude et des charges de chauffage (Article L174-2 du CCH)	
Obligations au titre de la sécurité incendie : entretien et vérification périodiques des organes concourant à la lutte contre la propagation de l'incendie		

**il est souhaitable que le Projet de plan pluriannuel de travaux et le DPE collectif soient intégrés au rapport DTG et non traités séparément.*

Etat des lieux technique et analyse énergétique du bâti (parties communes et équipements communs)		Vérif. rapport	
ETAT DES LIEUX TECHNIQUE	Enveloppes et structure (toiture, façades, fenêtres, plancher bas...)		
	Sous-sols		
	Ventilation		
	Réseaux d'eau et d'énergie		
	Equipement de production de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire		
	Equipements autres (sécurisation, ascenseurs, sécurité incendie...)		
	Circulations intérieures		
	Locaux communs		
	Espaces extérieurs si espaces verts ou parking		
ANALYSE ENERGETIQUE	<p>L'analyse énergétique est réalisée globalement au niveau du bâtiment ou de l'immeuble. Elle comprend :</p> <p>Un audit énergétique :</p> <p>Référence au décret de 2012 et /ou à l'arrêté du 28 février 2013 relatif au contenu et aux modalités de réalisation d'un audit. Utilisation de la méthode de calcul 3CL DPE 2021 préconisée.</p>		
	Niveau 1 (chaque point doit être traité dans le DTG pour obtenir la subvention)	Scénario permettant un gain énergétique de min. 35%	
		Scénario d'atteinte du niveau BBC (étiquette A ou B)	
		Avis simple technique et réglementaire sur la végétalisation	
		Avis simple technique et réglementaire sur l'installations PV ou thermiques ou géothermiques	
		Avis simple technique et réglementaire sur le raccordement à un réseau de chaleur urbain	
		Avis simple technique et réglementaire sur les droits à construire	

Etat des lieux technique et analyse énergétique du bâti (parties communes et équipements communs)		Vérif. rapport
ANALYSE ENERGETIQUE	Niveau 2 (en plus du niveau 1, chaque point doit être traité)	Pour bénéficier de la subvention maximale, proposer : - Une balade thermographique en période de chauffe accompagnée d'un point étape du diagnostic avec les copropriétaires
		Un scénario incluant l'utilisation de 80% de matériaux bio sourcés, géo sourcés ou recyclés (hors laine de roche et laine de verre) sur les trois postes relatifs au traitement de l'enveloppe du bâti (toiture, murs et planchers bas)
	Les travaux doivent être détaillés 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)	