

La Compagnie des Architectes de Copropriété organise des formations sur la réhabilitation des copropriétés



**RETENEZ
LA DATE**

Diagnostics et copropriété

Vendredi 19 février 2021

Accueil à partir de 13h45

Webinaire - Lien zoom : <https://us02web.zoom.us/j/86143802568>

PROGRAMME à partir de 14h00

Aspect réglementaire du DTG

Julien BAUMGARTNER, avocat

Le référentiel DTG

Camille MOREL – ARC
Florian KERBACH – APC

Retours d'expérience et état des pratiques courantes

François PELEGRIN, architecte – ARCHITECTURE PELEGRIN
Eric VERNA, architecte – VERNA ARCHITECTES

POINT DE VUE

Diagnostics et architecture

Etymologiquement, le diagnostic c'est la faculté de discerner. Appliqué aux immeubles en copropriété, c'est la méthode pour relever les désordres et pathologies, et préconiser les solutions les plus adaptées à programmer par ordre de priorité, en vue de maintenir en bon état les bâtiments voire de les améliorer.

Dans les règles de l'art et en fonction des cas, cette approche technique et patrimoniale est un socle pouvant être complété d'un volet thermique, social et financier : c'est le diagnostic technique global.

Si l'on n'y prend garde, la dimension thermique peut prendre le pas sur toutes les autres, et c'est une tendance que nous connaissons aujourd'hui. Elle doit pourtant être inversée, dans l'intérêt des copropriétés, avec un raisonnement simple : c'est sur la base de travaux de maintenance, d'entretien et de rénovation du bâtiment, que toutes les améliorations, en termes de qualité d'usage et de gain énergétique, sont à embarquer. L'approche architecturale est la seule méthode assurant la cohérence du terme « global ».

Arnaud Vincent, architecte



© Eric Verna

TECHNIQUE

Les différents diagnostics techniques DPE, DTG, DAT, etc. ! Comment s'y retrouver ?

La législation (ordonnance du 20 janvier 2020) exige de produire un certain nombre de diagnostics immobiliers ; en cas de vente (ou location) d'un bien, huit documents doivent être fournis par le propriétaire : réalisé par un diagnostiqueur agréé, ce dossier concerne essentiellement les parties privatives dans les domaines suivants : amiante, électricité, gaz, termites, risques et pollutions, bruit et DPE.

Le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) a pour mission de classer le logement en termes de consommation d'énergie en kWh/an/m² : classement de A (très sobre) à G (énergivore). C'est un constat. Une copropriété de plus de 50 lots majoritairement dédiés à l'habitation, construite avant 2001 et possédant une installation collective de chauffage a l'obligation (arrêté du 28 février 2013) de réaliser un audit énergétique, sorte de DPE assorti de préconisations en vue d'une rénovation énergétique. Validité : 10 ans.

Le Diagnostic Technique Global (DTG) a pour but, dans le cadre du décret n° 2016-1965 paru le 30-12-2016, de dresser l'état d'un immeuble, en ce qui concerne la solidité, l'étanchéité à l'air et à l'eau, les équipements, la sécurité incendie, l'accessibilité aux handicapés, de lister les pathologies relatives aux installations communes électriques, de gaz, à l'aération, à la sécurité des personnes, etc. Il doit être complété d'un volet « thermique (Audit énergétique), établi par un ingénieur thermicien et d'un volet « financier », réalisé par un économiste. Il entre parfaitement dans les compétences de l'architecte de copropriété. Le syndic a l'obligation de le mettre à l'ordre du jour, mais il est obligatoire dans certains cas. Validité : 10 ans.

Le Diagnostic Avant Travaux (DAT) a pour fonction d'identifier les risques liés à la présence de substances dangereuses, comme l'amiante ou le plomb, avant l'intervention d'une entreprise (par exemple un ravalement). Il est obligatoire (code du travail, de l'Environnement, etc.) afin de protéger les résidents comme les intervenants. Le syndic doit le fournir afin que son contenu soit intégré aux études de l'architecte. Ce diagnostic est mené par un organisme certifié, souvent un Bureau de contrôle. Validité : aucune (lié au planning de travaux).

Olivier Barancy, architecte



© Arnaud Vincent

CULTURE

Le diagnostic architectural

Le diagnostic est un terme issu du jargon médical, tiré du grec *diagnōstikos* qui signifie « apte à reconnaître ».

L'architecte de copropriété qui intervient sur un immeuble qui présente des désordres utilise ses moyens propres : yeux, nez, oreilles mais aussi certains outils spécifiques : détecteur d'humidité, fissuromètres, etc. Au-delà, il peut prescrire (comme un médecin) des sondages ou des tests d'étanchéité, interventions qui sont alors réalisées par des entreprises, sous son contrôle.

Le diagnostic, partiel ou global, est établi sous forme de rapport, illustré de photographies et de documents graphiques ; il permet de mettre en place une gestion rationnelle du patrimoine bâti, de favoriser l'étalement des dépenses nécessaires et d'éviter, dans la mesure du possible, les mauvaises surprises. Il se conclut par des recommandations et estimations chiffrées à court, moyen et long terme.

Établi par l'architecte qui est un généraliste, le diagnostic technique est un outil fondamental pour permettre l'entretien du patrimoine bâti, récent ou ancien, en visant à sa conservation et à son amélioration.

Olivier Barancy, architecte



© Olivier Barancy

JURIDIQUE

Obligation du DTG

Afin de lutter contre les copropriétés dégradées et énergivores, l'établissement du diagnostic technique global (DTG) a été rendu obligatoire dans certaines copropriétés par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Le DTG est un document établi par un professionnel qui vise à informer les copropriétaires de la situation générale de l'immeuble et le cas échéant, élaborer un plan de travaux sur plusieurs années.

Son établissement est obligatoire avant toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de dix ans. Dans toutes les autres copropriétés, l'établissement du DTG est facultatif. Toutefois, dans ce cas la loi ALUR oblige les copropriétaires à se prononcer sur l'établissement du DTG afin de les sensibiliser sur l'état de l'immeuble.

Ce dispositif est intégré aux articles L.731-1 à L. 731-5 du code de la construction et de l'habitation qui fixent les modalités d'établissement et le contenu du DTG.

Julien Baumgartner, avocat



© Arnaud Vincent



19 mars

Prochaine formation : La cité jardin de la butte rouge à Châtenay-Malabry (sous réserve)

AGENDA

CONTACT

08 20 30 01 90 - contact@archicopro.com - <http://www.archicopro.com>
Compagnie des Architectes de Copropriété
148, rue du Faubourg-Saint-Martin 75010 Paris