

DTG : DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL

FMBVS_DTG (v06-2019) – © Bureau Veritas Solutions – Toute reproduction interdite – 1/3

1. OBJET DE LA MISSION

La mission réalisée par BUREAU VERITAS SOLUTIONS (ci-après « BUREAU VERITAS SOLUTIONS ») a pour objet la réalisation d'un Diagnostic Technique Global (DTG) selon la LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (article 58), et l'Article L 731-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

A compter du 1er janvier 2017 pour les immeubles répondant à l'un des critères suivants :

- tout immeuble de plus de dix ans mis en copropriété (CCH: L.731-4) doit faire l'objet d'un DTG
- tout immeuble dans le cadre des procédures prévues article L. 1331-26 du code de la santé publique ou aux articles L. 129-1 et L. 511-1 du CCH et pour lequel l'administration demande au syndic de le lui produire (CCH : L.731-5)
- pour tout immeuble en copropriété, à destination partielle ou totale d'habitation (CCH : L.731-1), l'assemblée générale des copropriétaires se prononce sur la question de faire réaliser un DTG.

2. CONTENU DU DTG

Ce diagnostic technique global comporte :

1. Une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble ;
2. Un état de la situation du Syndicat des Copropriétaires au regard des obligations légales et réglementaires
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 CCH. L'audit énergétique prévu au même article L. 134-4-1 satisfait cette obligation. Ces prestations font l'objet d'une fiche mission spécifique.

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

3. EXECUTION DE LA MISSION

La mission comporte des interventions suivantes :

3.1 Diagnostic et analyse de l'état apparent des parties communes et équipements communs de l'immeuble

Les prestations portent exclusivement sur :

- les éléments porteurs concourant à la solidité de la construction (poteaux et murs, planchers, volées d'escalier, voûtes, poutres ou charpente sous toiture), et du clos et du couvert.

- les revêtements des parties communes en dur scellés, les cloisons et plafonds fixes, les murs rideaux, des éléments mobiles assurant le clos et le couvert tels que portes, fenêtres, persiennes ou volets, des dispositions assurant l'étanchéité à l'eau du clos et du couvert (étanchéité des terrasses, couverture, enduit).
- les équipements collectifs relevant des installations courantes : thermiques, électriques, ascenseurs, monte-charge,
- les conduites et canalisations collectives accessibles des équipements de sécurité.

L'examen de ces éléments est effectué au titre de la détection d'un vieillissement prématuré et par sondages (au sens statistique) des parties visibles et accessibles.

Ce diagnostic comprend un examen des documents techniques mis à disposition par le client :

- Plans des parties communes
- Plans des installations techniques et équipements des parties communes (canalisations, conduites et équipements de sécurité) et rapports de vérifications périodiques correspondants.
- Diagnostic et rapport ascenseurs selon la Loi de Robien
- Le CREP (Constat des risques d'exposition au plomb) des parties communes
- Le D.T.A. (Dossier Technique amiante) des parties communes
- Les contrats de maintenance
- Les contrats et rapports de vérifications périodiques
- Le plan pluriannuel de travaux
- Récapitulatif des dépenses au titre des travaux réalisés sur les 5 dernières années
- Les devis en cours
- Les éventuelles déclarations de sinistres

3.2 Etat de la situation du syndicat des copropriétaires au regard des obligations légales et réglementaires de la construction et de l'habitation,

L'analyse de l'état de la situation portera exclusivement sur :

- la présence et la tenue du carnet d'entretien de la copropriété.
- la réalisation des diagnostics et vérifications périodiques requis
- la souscription d'une assurance responsabilité civile
- l'existence d'une procédure de gestion des archives du syndicat des copropriétaires en lien avec les aspects techniques des bâtiments.

3.3 Analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble

L'analyse portera exclusivement sur :

Les améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale des ouvrages ou équipements observés durant l'analyse de l'état apparent des parties communes et équipements techniques.

Elle prendra en compte les éléments suivants :

- Etat des lieux de la maintenance des ouvrages et équipements
- Préconisation en vue de l'amélioration portant sur :
 - Nécessité de réaliser la maintenance ou l'entretien
 - Périodicité par rapport à la situation actuelle
 - Nature des interventions

3.4 DPE ou Audit Energétique

Si prévue aux conditions particulières du contrat, la prestation sera réalisée conformément aux dispositions de la fiche mission DPE ou la fiche mission Audit 360 – Audit Energétique.

En cas de non-souscription des prestations DPE ou Audit Energétique, il appartiendra au client de joindre les diagnostics en sa possession sur ce point au rapport rédigé par BUREAU VERITAS SOLUTIONS afin que le DTG soit complet conformément à l'article L731-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

3.5 Rapport de DTG incluant et une liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble qui devraient être menés dans les dix prochaines années ainsi qu'une évaluation sommaire de leur coût.

L'évaluation sommaire des coûts et travaux est une estimation de type « études de faisabilité » ou « estimation préliminaire », pour une aide à la décision des clients, fournies avec marge d'erreur de 25 à 30 % en regard d'un prix de marché moyen. Elle est basée sur le coût moyen des matériaux et de main d'œuvre nécessaire aux travaux. Elle ne remplace pas des devis. L'évaluation fournie doit être actualisée régulièrement en fonction de l'évolution des indices économiques. L'estimation financière ne comprend pas les éventuels honoraires (Maîtres d'œuvre en charge des travaux, diagnostic de repérage d'amiante avant travaux ...). Elle ne prend pas en compte les aléas liés à la réalisation de diagnostics complémentaires qui sont en dehors du périmètre de la mission

Cette prestation peut être confiée par BUREAU VERITAS SOLUTIONS à un sous-traitant économiste de la construction.

Le rapport sera transmis sous format numérique Pdf.

3.6 Réunion de présentation

En prestation complémentaire, une réunion de 2 heures de présentation en Assemblée Générale peut être incluse sur demande.

4. LIMITES DE LA PRESTATION

Les prestations décrites et proposées s'entendent sous réserve de publication des décrets et éventuels arrêtés subséquents, précisant les limites et contenus de ce DTG, ainsi que les compétences des intervenants.

Les prestations ne comportent pas la consultation des entreprises et la conduite des travaux éventuels dont la réalisation relève de la responsabilité d'un Maître d'œuvre ou d'un Bureau d'Etude Technique qu'il appartiendra au Client de missionner.

5. DISPOSITION A PRENDRE PAR LE CLIENT

5.1 Préalablement à l'intervention

Rassemble et transmet à BUREAU VERITAS SOLUTIONS l'ensemble des informations et documents utiles listées ci-avant en langue Française.

Désigne un représentant qui sera en mesure s'assurer l'accessibilité de l'intégralité des locaux et zones (combles, vides sanitaires, plenums, gaines, etc.) à diagnostiquer.

Prévoit les moyens d'accès en sécurité à tous les locaux, volumes, matériaux à repérer.

Prévoit la présence des personnes habilitées (notamment pour accès ascenseurs et locaux électriques).

5.2 Durant l'intervention

Fait accompagner l'opérateur de Bureau Veritas Solutions par son représentant et si nécessaire par les personnes habilitées.

Met en œuvre les moyens d'accès en sécurité, visés ci-dessus.

6. PRECISIONS COMPLEMENTAIRES

6.1 Les examens des ouvrages et équipements sont réalisés sans démontage ou sondage destructif, ni essai de fonctionnement en vue d'une appréciation qualitative d'ordre technique.

6.2 Installations de chauffage situées en chaufferie

- La durabilité est appréciée par l'examen de l'état extérieur – corrosion, dégradations partielles, fuites, déformations anormales – complété par l'examen de l'état intérieur des matériels suivants (le démontage étant à l'initiative du client) : examen des manchettes démontables, examen des chaudières, ballons d'eau chaude sanitaire, conduits de fumée.
- La maintenance préventive et corrective est appréciée à partir de l'examen des documents d'exploitation présentés par le client (plans, cahiers d'exploitation, manuels, fiches d'entretien et réparation).
- Les examens ci-dessus ne comprennent pas d'examen à partir d'équipements spécifiques tels qu'endoscopie, radiographie, ultrasons, thermographie infrarouge, etc.

6.3 L'examen des installations ne se substitue pas aux vérifications réglementaires auxquelles ces installations sont assujetties.

6.4 Les dommages consécutifs aux vices internes dans les parties non visitées ou ne faisant pas partie du diagnostic, ne sauraient engager la responsabilité de BUREAU VERITAS SOLUTIONS.

6.5 La prestation de Bureau Veritas Solutions ne comporte pas l'analyse de l'écart entre les dispositions constatées et les exigences de la réglementation actuelle (sécurité incendie, isolation thermique d'énergie, isolation phonique, etc.),

6.6 L'avis de Bureau Veritas Solutions ne porte pas sur l'application des règles d'urbanisme (alignement, prospect, ...), les questions d'ordre esthétique ou l'appréciation du caractère fonctionnel des éléments d'ouvrages examinés.

6.7 Du fait de l'évolution naturelle des ouvrages et installations, la durée de validité des avis et conclusions du diagnostic est de 1 an à compter de la date de sa réalisation.

6.8 Ce diagnostic ne se substitue pas aux diagnostics relatifs à la présence d'amiante, de plomb, de termites ou de légionnelles.

6.9 Missions complémentaires pouvant être proposées

- « Sans plans » : Relevés géométriques sur place en cas de plans absents ou imprécis ;
- « Flash-back » : analyse des rapports d'audit énergétique et DPE réalisés au cours des 5 dernières années ;
- « Mesures d'infiltration d'air » : Réalisation d'une mesure par logement visité ;
- « BBC » : Suggestions de travaux pour atteindre le niveau BBC-Effinergie rénovation et/ou HPE rénovation ;
- « CPE- Programme pluriannuel de travaux » : Etude de faisabilité ;
- « Rapport détaillé » ;
- « CEE » : Assistance à la constitution du dossier de demande de Certificat d'économie d'énergie (CEE)

ELABORATION D'UN DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (DPE)

FMGPDPE (v01/2017) – © Bureau Veritas Exploitation – Toute reproduction interdite

1. OBJET DE LA MISSION

La mission a pour objet la réalisation d'un Diagnostic de Performance Energétique (DPE) pour le compte du client suivant les exigences des articles L 271-4 à L 271-6 du code de la construction et de l'habitation (CCH) dans le cadre :

- de la construction d'un bâtiment ;
- de la vente d'un bâtiment ou d'un lot d'un bâtiment ;
- de la location d'un bâtiment ou d'un lot d'un bâtiment d'habitation ;
- de l'affichage de la performance énergétique du bâtiment ;
- de l'exploitation d'un bâtiment équipé d'une installation collective de chauffage ou de climatisation ;
- tel que précisé aux conditions particulières du contrat.

2. TEXTES DE REFERENCE

- Articles L 271-4 à L 271-6, L 134-1 à L 134-5, R 134-1 à R 134-5-6, R 271-1 à R 271-5 du CCH
- Arrêté du 15 septembre 2006 modifié relatif aux méthodes et procédures applicables au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments existants proposés à la vente en France métropolitaine
- Arrêté du 9 novembre 2006 modifié portant approbation de diverses méthodes de calcul pour le diagnostic de performance énergétique en France métropolitaine
- Arrêté du 15 septembre 2006 modifié relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments existants proposés à la vente en France métropolitaine
- Arrêté du 3 mai 2007 modifié relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments existants à usage principal d'habitation proposés à la location en France métropolitaine
- Arrêté du 21 septembre 2007 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments neufs en France métropolitaine
- Arrêté du 7 décembre 2007 modifié relatif à l'affichage du diagnostic de performance énergétique dans les bâtiments publics en France métropolitaine
- Arrêté du 24 décembre 2012 relatif à la base de données introduite par le décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011 relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'ADEME
- Décret n°2013-695 du 30 juillet 2013 relatif à la réalisation et à l'affichage du diagnostic de performance énergétique dans les bâtiments accueillant des établissements recevant du public de la 1^{re} à la 4^e catégorie

3. OBLIGATIONS DU CLIENT

Faire réaliser un Diagnostic de Performance Energétique (DPE) visé à l'article L 271-4 du Code de Construction et de l'Habitation :

- lors d'une construction de bâtiment ou d'une partie nouvelle de bâtiment, au plus tard à la livraison ;

- lors d'une cession immobilière, pour tout ou partie des immeubles bâtis mis en vente ;
- lors d'une location immobilière, pour tout ou partie des immeubles bâtis mis en location ;
- lors de l'exploitation d'un bâtiment d'une surface hors œuvre nette supérieure à 500 m² occupé par les services d'une collectivité publique ou d'un établissement public accueillant un ERP de la 1^{ère} à la 4^{ème} catégorie au sens de l'article R 123-19 du CCH, et l'afficher au format A3 de manière visible pour le public à proximité de l'entrée principale ou du point d'accueil ;
- lors de l'exploitation d'un bâtiment équipé d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement dans un délai de cinq ans à compter du 1^{er} janvier 2012, hormis les bâtiments à usage principal d'habitation en copropriété de cinquante lots ou plus, équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement, et dont la date de dépôt de la demande de permis de construire est antérieure au 1^{er} juin 2001.

Afficher le DPE réalisé dans le cadre de la construction, de la vente ou de la location d'un bâtiment d'une surface supérieure à 500 m² et accueillant un ERP privé de la 1^{ère} à la 4^{ème} catégorie, pendant toute sa durée de validité de manière visible pour le public à proximité de l'entrée principale ou du point d'accueil.

4. DEFINITION ET NATURE DE LA PRESTATION

Par référence aux articles R 134-1 à R 134-5 du CCH, le DPE est un document qui précise la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée d'un lot ou d'un bâtiment en fonction de valeurs de référence, ainsi qu'une évaluation de la quantité d'émissions de gaz à effet de serre liée à la quantité d'énergie consommée ou estimée. Ce document est accompagné d'un classement du bâtiment sur une échelle de référence, d'une description détaillée du bien et de ses équipements, de recommandations visant à améliorer la performance énergétique de ce lot ou bâtiment, ainsi que d'explication sur les différences pouvant apparaître entre les calculs conventionnels de la performance énergétique et les factures énergétiques fournies.

La mission consiste à faire établir le DPE selon les dispositions des arrêtés susvisés, à l'exclusion de toute autre méthode, par un intervenant dont les compétences sont certifiées, avec ou sans « mention » selon le DPE visé.

La mission s'exécute par examen visuel des parties visibles et accessibles et des parties cachées rendues ponctuellement visibles et accessibles par le client par démontage.

Les relevés de surfaces ou de périmètres sont réalisés à partir des plans fournis par le client. Toutefois, pour ceux ne nécessitant pas l'utilisation d'élevateurs de personnel ainsi que ceux dont la mise en œuvre est réalisable aisément dans un même local, BUREAU VERITAS effectue les relevés in situ suivant les modalités et dans les limites précisées dans les conditions particulières du contrat.

ELABORATION D'UN DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (DPE)

FMGPDPE (v01/2017) – © Bureau Veritas Exploitation – Toute reproduction interdite

Les investigations portent sur les éléments visibles ou rendus visitables, suivants :

- matériaux visibles constitutifs des parois, planchers et toitures ;
- appareils de production et de distribution de chauffage, d'ECS, de refroidissement ;
- isolations intérieures et extérieures ;
- vitrages et portes en relation avec l'extérieur du bâtiment ;
- équipements utilisant des énergies d'origine renouvelable produites par les équipements installés à demeure ;
- éclairage ;
- ventilation.

Les informations relatives aux énergies consommées sont fournies selon les modalités imposées par les arrêtés susvisés

5. RESULTATS

Un rapport de Diagnostic de Performance Energétique (DPE) est rédigé par lot ou par bâtiment selon les modalités prévues dans les conditions particulières du contrat. Ce rapport est remis en 1 exemplaire au client.

Une impression en couleur plastifiée au format A3 peut être remise au client pour affichage, à l'exclusion de tout autre mode d'affichage qui reste à la charge du client, sur demande expresse indiquée aux conditions particulières du contrat.

6. DISPOSITIONS A PRENDRE PAR LE CLIENT

Communiquer à BUREAU VERITAS avant intervention les informations suivantes :

- L'indication des énergies utilisées et une description des systèmes de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire ou de refroidissement des locaux, y compris les équipements utilisant des énergies d'origine renouvelable, l'éclairage et la ventilation.
- Les surfaces utiles (habitables dans le cas des habitations), le cas échéant déclarées au notaire pour la cession ou la location.
- Pour tous les bâtiments en copropriétés ou multipropriétés :
 - la moyenne annuelle des quantités d'énergie finales consommées pour l'ensemble du bâtiment pour tous les usages communs, ces consommations sont calculées sur la base de la moyenne des 3 dernières années civiles précédant le diagnostic ou sur la moyenne des 3 derniers exercices approuvés ou à défaut sur la durée effective de fourniture d'énergie à la partie de bâtiment concernée ;
 - les coefficients de répartition des charges appliqués à la détermination des quantités visées ci-dessus.
- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation achevés avant le 1^{er} janvier 1948 et pour tous les bâtiments tertiaires, les quantités annuelles d'énergies finales nécessaires au chauffage, à la production d'eau chaude et au refroidissement du lot ou du bâtiment et égales à la moyenne des consommations réelles sur les 3 dernières années précédant le diagnostic.

- Pour les bâtiments neufs, la synthèse d'étude thermique demandée à l'article 10 de l'arrêté du 24 mai 2006 (RT2005) ou le récapitulatif standardisé d'étude thermique demandé à l'article 9 des arrêtés du 26 octobre 2010 et du 28 décembre 2012 (RT2012) correspondant au bâtiment achevé.

Accompagnement :

- Désigner une personne dûment mandatée et habilitée, ayant accès aux parties de l'immeuble à visiter et aux abords immédiats, et qui accompagnera le collaborateur de BUREAU VERITAS.

Accessibilité – Sécurité des intervenants :

- Assurer l'accessibilité de l'ensemble des locaux, combles, vides sanitaires, plénums, gaines, etc.
- Faire son affaire des autorisations de passage pour visiter, le cas échéant, les abords immédiats de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés par la visite.
- Effectuer ou faire effectuer à ses frais les démontages de coffres, décollements de revêtements, percements, poinçonnement, détuilages de couvertures, déplacements de mobiliers, etc. nécessaires aux investigations ainsi que les remises en l'état correspondantes après investigations.

7. LIMITES DE LA MISSION

En l'absence de communication des moyennes annuelles des quantités d'énergies finales consommées par le lot ou le bâtiment concerné, BUREAU VERITAS délivrera un DPE sans étiquette, conformément à la réglementation.

BUREAU VERITAS n'effectue ni démontage, ni investigations destructives et ne peut être tenu des conséquences des dégradations résultant des démontages et investigations effectués.

La mission ne comprend ni l'élaboration ni la vérification de la synthèse d'étude thermique standardisée ou du récapitulatif standardisé d'étude thermique. En particulier, il appartient au Maître d'Ouvrage de s'assurer que ce document réglementaire, qui correspond au bâtiment effectivement construit, conclut à la conformité du bâtiment à la RT2005 ou à la RT2012.

Nota : Le DPE « neuf » n'est utilisable par le client dans le cadre de l'arrêté du 7 décembre 2007 relatif à l'affichage du diagnostic de performance énergétique dans les bâtiments publics en France métropolitaine que pour les 3 premières années d'affichage. Il appartient au client de prendre les dispositions nécessaires à l'issue de ces 3 ans.

Le Diagnostic Performance Energétique est élaboré suivant une méthode d'évaluation standardisée définie réglementairement et n'a en conséquence qu'une valeur indicative. BUREAU VERITAS ne procède à aucune mesure de consommation d'énergie. Les informations communiquées par le propriétaire et visées par les arrêtés susvisés, le sont sous la seule responsabilité de celui-ci.

La signature du contrat vaut acceptation par le client de la transmission des DPE réalisés à l'ADEME conformément à la réglementation en vigueur. BUREAU VERITAS ne saurait être tenu pour responsable des suites données à l'issue de cette transmission.