

À échéance du 1<sup>er</sup> janvier 2017, la loi ALUR n° 2014-366 (loi relative au logement et à l'urbanisme rénové), publiée au Journal Officiel du 26 mars 2014, a instauré pour les copropriétés à destination totale ou partielle d'habitation, la réalisation par un tiers d'un Diagnostic Technique Global (DTG).

L'objectif de cette nouvelle disposition est d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de leur immeuble en réalisant un état des lieux technique et réglementaire du bâtiment.

## Les immeubles concernés

(art. 731-1 à 731-5  
du Code de la construction et de l'habitation)

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, 2 situations sont possibles :

1	Immeubles de plus de 10 ans faisant l'objet d'une mise en copropriété - et - Copropriétés faisant l'objet d'une procédure d'insalubrité
Réalisation du Diagnostic Technique Global (DTG)	
2	Toutes les autres copropriétés
Mise au vote, en Assemblée Générale, de la réalisation du Diagnostic Technique Global (DTG) La décision, de réaliser le DTG, devra être prise à la majorité simple.	

Enfin, pour garantir son plein intérêt, le DTG devra faire apparaître une évaluation du coût ainsi que la liste des travaux nécessaires à la bonne conservation de l'immeuble, en précisant notamment ceux qui devraient être menés dans les dix prochaines années. Cela permettra d'établir un plan pluriannuel de travaux.

## Le Diagnostic Technique Global DTG

### À SAVOIR

Les documents nécessaires  
à réunir en vue de la réalisation d'un DTG

- Diagnostic Technique amiante pour les copropriétés dont le permis de construire a été déposé avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997,
- Contrôle technique ascenseur pour les copropriétés en disposant,
- Audit Énergétique pour les copropriétés de + de 50 lots, à chauffage collectif et dont le permis de construire a été déposé avant le 1<sup>er</sup> juin 2001,
- Diagnostic de Performance Énergétique - DPE pour les copropriétés de - de 50 lots, à chauffage collectif et dont le permis de construire a été déposé avant le 1<sup>er</sup> juin 2001,
- Vérification extincteurs pour les Immeubles de Grande Hauteur, parkings et chaufferie,
- Plan d'évacuation et consignes de sécurité,
- Carnet d'entretien.

## Le DTG devra être réalisé par un « professionnel compétent »



Le décret n°2016-1965 du 28/12/2016 précise les éléments requis pour pouvoir réaliser un Diagnostic Global. Le professionnel doit posséder : des connaissances dans le domaine du bâtiment et de l'efficacité énergétique et une formation de niveau Bac+3

minimum ou un titre professionnel ou une inscription au tableau d'un ordre professionnel ou une qualification professionnelle de niveau équivalent.

Pour cela, vous devrez veiller à ce que le prestataire qui réalisera le DTG respecte les conditions de connaissance, de compétences et d'indépendance qui figurent au verso.

**CONNAISSANCES :**

- ⊙ bâtiment (produits, matériaux, équipements, pathologies...),
- ⊙ thermique des bâtiments (diagnostic, préconisations d'améliorations, réhabilitation thermique, impacts des travaux),
- ⊙ techniques et juridiques dans le secteur du bâtiment,
- ⊙ législatives et réglementaires à propos de l'habitat et de la construction et sur le fonctionnement des copropriétés,
- ⊙ en gestion financière des copropriétés.

➔ Demander l'organigramme de l'équipe et le CV détaillé des personnes qui réaliseront le DTG

**COMPÉTENCES & INDÉPENDANCE :**

- ⊙ diplôme sanctionnant une formation du niveau de l'enseignement postsecondaire d'une durée minimale de trois ans ou d'une durée équivalente à temps partiel dans les domaines des techniques du bâtiment,
- ⊙ assurance responsabilité civile professionnelle,
- ⊙ attestation sur l'honneur d'impartialité et d'indépendance à l'égard du syndic, des fournisseurs d'énergie et des entreprises pouvant intervenir sur les immeubles ou ses équipements,
- ⊙ références en copropriété.

➔ Demander une copie des diplômes de l'intervenant, attestations d'assurance, attestation d'indépendance, liste des références...

**À qui s'adresser pour réaliser son DTG ?**

Bureaux d'études bâtiment, Bureaux d'études thermiques bâtiment, Architectes, Diagnostiqueurs spécialisés dans le traitement des pathologies du bâtiment, en vérifiant à chaque fois l'expérience et l'existence de références dans le monde de la copropriété.

## Faire de son DTG un véritable outil de pilotage

Plus qu'une simple obligation, le Diagnostic Technique Global est un véritable outil de pilotage pour hiérarchiser, prévoir et optimiser les travaux à réaliser dans une copropriété.

**MÉTHODOLOGIE :**

En plus de ces critères généraux caractérisant le professionnel choisi, le diagnostic doit suivre une méthodologie complète. Il doit être composé d'un audit sur site et d'une analyse des exper-

tises et contrôles déjà réalisés ce qui permettra d'obtenir un relevé de toutes les pathologies existantes dans le bâtiment **classées dans un document unique.**

Pour chaque pathologie, les travaux devront être hiérarchisés suivant leur degré d'urgence et associés à une estimation financière de leur coût.

**Le Diagnostic Technique Global doit vous permettre de disposer d'un véritable outil d'aide à la décision pour :**

- identifier l'état d'avancement des obligations légales et réglementaires,
- anticiper l'entretien du bâti et des équipements,
- prioriser sur les 10 prochaines années, les travaux obligatoires et réellement nécessaires, des travaux préventifs ou d'amélioration,
- adopter une programmation de travaux optimisée et adaptée aux besoins spécifiques des copropriétés et de ses habitants.

**À NOTER**

Pour confirmer que l'ensemble des critères méthodologiques sont remplis, n'hésitez pas à vous référer à un exemple de rendu ainsi qu'à un devis précis sur le déroulé de la mission, les actions menées et le matériel utilisé.



Enfin, veillez à ce que votre DTG puisse être mis à jour simplement.

En effet, si une fois réalisé, des expertises et/ou contrôles complémentaires étaient effectués, il sera opportun de faire évoluer le DTG pour qu'il prenne

en compte les nouvelles analyses et les répercute sur les préconisations de travaux et leur hiérarchisation. Ce point vous permettra de garantir la performance dans le temps de votre DTG.

## En conclusion

Réalisé par un professionnel compétent, le Diagnostic Technique Global sera l'outil de pilotage unique vous permettant d'obtenir une vision claire et complète sur les travaux à réaliser dans votre copropriété.

Toutes les préconisations, chiffrées et hiérarchisées, réunies dans un document unique permettront de réaliser une programmation pluriannuelle optimisée, incluant des synergies entre les différents travaux et adaptée aux spécificités de la copropriété.

\* ACCEO, bureau d'études et d'ingénierie en bâtiments. [www.acceo.eu](http://www.acceo.eu)

