

DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL DE L'IMMEUBLE (DTG) et COPROPRIETE L'AUDIT ENERGETIQUE DANS LE DTG

Espace Pitot, Place du Professeur Mirouze - 34000 MONTPELLIER
Vendredi 24 novembre 2017

Intervenants :

(de gauche à droite sur la photo)

- Monsieur **Jean-Marie WALCKENAER**, responsable du développement au BET SENOVA, bureau d'études thermiques et fluides, spécialiste de la rénovation de copropriétés,
- Maître **Rémy LEVY**, avocat associé du cabinet Levy-Balzarini-Sagnes-Serre,
- Madame **Séverine TERSINET**, chef de service adjoint, service patrimoine et sécurité à la direction architecture immobilière de la ville de Montpellier, représentant la mairie de Montpellier,
- Monsieur **Jean-Michel DUPUY**, chef du service Patrimoine au Bureau Veritas exploitation.



Sommaire

La rénovation en copropriété, un enjeu de croissance verte	4
Chahrazad TOMA-VASTRA.....	4
Jean-Marie WALCKENAER	4
Rénovation énergétique : quel(s) intérêt(s) pour le copropriétaire ?	4
• De l'incitation à la contrainte	4
• Vers des copropriétés basse consommation	4
Trois arguments pour convaincre	5
• La « valorisation verte » du patrimoine.....	5
• Le confort thermique et la qualité de l'air	5
• La réduction des charges et l'amélioration de l'esthétique de la copropriété	5
Le DTG : étape « zéro » de la démarche de rénovation.....	6
Une obligation réglementaire	6
• Quels sont les bâtiments concernés ?	6
Jean-Michel DUPOUY	6
• L'objectif du DTG	6
• Le DTG dans les faits	6
Le DTG, pourquoi et comment	6
• Qui peut réaliser un DTG ?	6
• Pourquoi réaliser un DTG ?.....	7
Zoom sur l'audit énergétique et la documentation associée	8
Un audit énergétique : pour quoi faire ?	8
• Parce que c'est une obligation réglementaire	8
• Parce que la rénovation énergétique est une entreprise technique	8
• Parce qu'elle est aussi un projet humain	8
Un audit énergétique : comment faire ?	8
• La réunion d'enclenchement	8
• La visite sur site	8
• La modélisation thermique.....	9
• Les préconisations de travaux	9
Quel lien entre audit global et DTG ?.....	10
• Le DTG, une vision globale de la question thermique	10
• Le DTG, sésame indispensable pour certaines subventions.....	10
Du diagnostic au conseil.....	10
• Quand préconiser le DTG ?	10
• Un nouveau marché pour les architectes	12
• Quel niveau d'analyse attendu ?.....	12
L'optimisation de l'exploitation en chauffage collectif	13
Pourquoi optimiser l'exploitation ?	13
Chauffage collectif, chauffage urbain	13
• Comment fonctionne une chaufferie collective ?	13
• Le chauffage urbain	14
Comment optimiser l'exploitation de cette chaufferie ?.....	15
• La renégociation des contrats.....	15
• L'audit et le suivi des contrats	15
• La rénovation des installations	15
• L'optimisation des réglages et l'équilibrage	15
Les contours juridiques d'un nouveau métier	16
Rémy LEVY.....	16
Les immeubles de plus de 10 ans : Le cas « Malraux »	16
• Une situation potentiellement conflictuelle.....	16

• Quand la défiscalisation prime sur l'entretien.....	16
• Un risque mal délimité pour l'architecte établissant le DTG	16
Le DTG non obligatoire soumis au vote des copropriétaires	17
Quelles compétences et quelles responsabilités ?	17
• Des compétences à justifier, mais pas de diplôme	17
• Le rôle de l'architecte en question	18
• L'épineuse question de l'assurance	18
• La responsabilité de l'architecte réalisant un DTG.....	19
• Jurisprudence : tous les coûts ne sont pas permis !.....	19
Le DTG des immeubles en situation d'insalubrité ou de péril	21
Séverine TERSINET.....	21
Une préoccupation secondaire.....	21
Une mise en œuvre aléatoire	22
Un exemple de DTG dans un immeuble en copropriété.....	22
Françoise RIEU-MOUNJE	23
Questions de la salle	24
Michel JEMMING.....	24
Sigles	30



La rénovation en copropriété, un enjeu de croissance verte

Chahrazad TOMA-VAstra

Architecte DPLG, expert, organisatrice des Tables rondes nationales techniques et juridiques (TRNTJ)

Bonjour à tous. Je vous souhaite une très agréable table ronde, délocalisée à Montpellier pour évoquer avec nos spécialistes la question du DTG, aujourd'hui obligatoire dans les immeubles en copropriété.



Jean-Marie WALCKENAER

Responsable du développement, SENOVA

Notre bureau d'études thermiques et fluides intervient dans toute la France, en construction et rénovation de logements. Nous employons 25 collaborateurs, et sommes partenaires de la Mutuelle des architectes français (MAF) en construction de maisons individuelles. Avec l'Agence parisienne du climat (APC), nous sensibilisons à la rénovation énergétique dans les copropriétés, afin de les rendre plus confortables, plus économes et plus saines. Cela passe par la rénovation énergétique et par l'optimisation de l'exploitation.

Rénovation énergétique : quel(s) intérêt(s) pour le copropriétaire ?

De l'incitation à la contrainte

Si, pour le copropriétaire, la rénovation énergétique n'est pas rentable à court terme, elle constitue cependant un véritable enjeu de société, indispensable à mettre en œuvre dans le cadre de la réduction des gaz à effet de serre, de l'indépendance énergétique de la France et de l'engagement vers une croissance verte.

Pour résoudre le conflit entre intérêt général et intérêts particuliers, l'Etat a, dans un premier temps, mis en place de nombreuses incitations fiscales, aides et prêts, notamment au profit des copropriétés. Depuis 2016, il s'oriente vers des mesures plus contraignantes, avec l'objectif affirmé de massifier la rénovation énergétique.

Vers des copropriétés basse consommation

A cet effet, la Loi de transition énergétique pour la croissance verte (LTECV) a fixé l'année 2050 pour que l'intégralité des bâtiments soit de niveau « Bâtiment basse consommation (BBC) », et met en place des outils destinés à faciliter la rénovation énergétique dans les copropriétés. Le DTG s'inscrit dans ce cadre, parmi d'autres mesures telles que des incitations financières pour les copropriétés en précarité énergétique et celles mettant en œuvre des programmes de travaux ambitieux.

Trois arguments pour convaincre

La « valorisation verte » du patrimoine

L'Etude Dinamic¹, menée par les notaires sur la base des transactions réalisées, révèle un différentiel de prix de vente des biens en fonction de leur performance énergétique. Ainsi, un bâtiment très performant peut voir son prix augmenté de 9 %, quand un bâtiment peu performant voit le sien baisser de 6 % (fig.1).

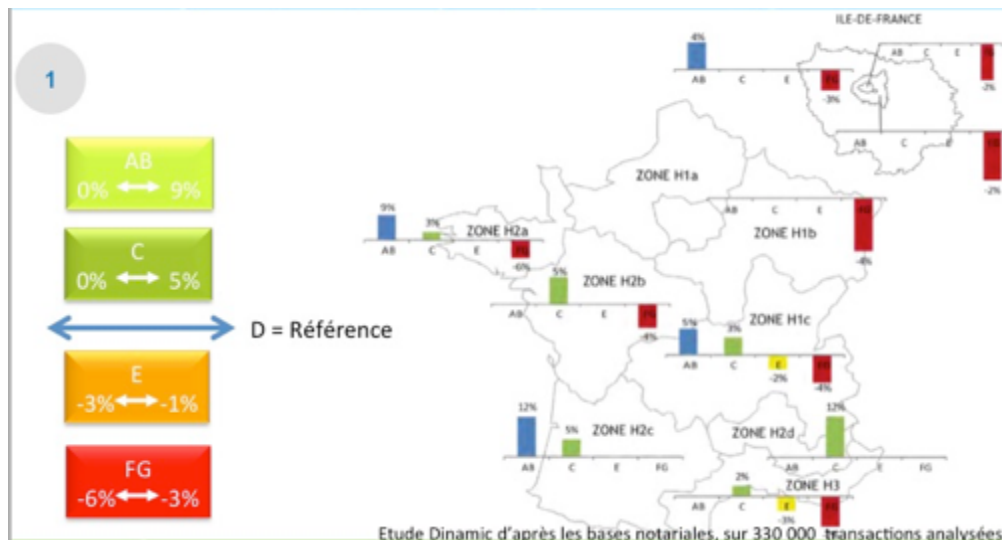


Figure 1 — Les différentiels de prix des biens en fonction de leur performance énergétique

Le marché immobilier, en intégrant la notion de valeur verte, permet dès à présent aux copropriétaires d'envisager la valorisation de leur patrimoine.

Le confort thermique et la qualité de l'air

Les enquêtes de satisfaction préalables à un audit énergétique révèlent que la température ressentie, liée à la température des parois de l'habitation, est un critère essentiel de confort. L'isolation nécessaire à ce confort implique dès lors une attention spécifique à la ventilation du logement, dont dépend la qualité de l'air intérieur², et donc la santé des habitants.

La réduction des charges et l'amélioration de l'esthétique de la copropriété

L'économie d'énergie qu'implique la rénovation énergétique entraîne une baisse notable des charges, ce qui participe également à la valorisation du bien. Une rénovation qui, avant d'être énergétique, est l'occasion d'un travail architectural sur l'esthétique du bâtiment. Pris ensemble, ces arguments permettent de motiver l'assemblée générale des copropriétaires à mettre en œuvre un programme de travaux de rénovation énergétique de la copropriété.

¹ Créée conjointement par le Conseil supérieur du notariat (CSN), la Chambre des notaires de Paris et la Caisse des Dépôts et Consignations, l'Association DINAMIC (Développement de l'Information Notariale et de l'Analyse du Marché Immobilier et de la Conjoncture) a pour ambition de développer l'information sur les marchés immobiliers.

² Consulter, à cet égard, la synthèse de la 157^{ème} TRNTJ du CNEAF, disponible sur [le site du CNEAF](#)

Le DTG : étape « zéro » de la démarche de rénovation

Une obligation réglementaire

- Quels sont les bâtiments concernés ?



Jean-Michel DUPOUY

Chef de service Patrimoine, Bureau Veritas Exploitation

Prévu par la Loi pour l'accès au logement et à l'urbanisme rénové (loi ALUR), le DTG répond, depuis le 1^{er} janvier 2017, à trois obligations :

- pour toutes les copropriétés de plus de 10 ans,
- pour celles faisant l'objet d'une procédure d'insalubrité,
- pour toutes les autres copropriétés, l'assemblée générale des copropriétaires a l'obligation de se prononcer sur l'opportunité d'un DTG.

- L'objectif du DTG

Son objectif est de permettre l'élaboration de plans pluriannuels de travaux et d'établir une photographie de l'état global de la copropriété. Il s'agit d'anticiper les travaux potentiels, plutôt que de les subir.

- Le DTG dans les faits

Si, à ce jour, SENOVA n'est intervenu que dans le cadre des copropriétés de plus de 10 ans car le DTG doit obligatoirement être fourni au notaire lors de la signature des ventes de lots de ces copropriétés, les immeubles frappés d'insalubrité feront forcément établir le DTG. Pour autant, les assemblées générales de copropriétaires qui ne sont pas soumises à ces deux obligations rechignent à voter le principe d'un DTG, considérant qu'il ne leur est pas nécessaire.

Le DTG, pourquoi et comment

- Qui peut réaliser un DTG ?

Sur les copropriétés de plus de 10 ans, le DTG remplace l'ancien certificat « loi relative à la Solidarité et au renouvellement urbain (SRU) ».

Le décret n° 2015-1965 du 28 décembre 2016 fixe les compétences et connaissances nécessaires à l'élaboration d'un DTG :

- les modes constructifs, bâtiments, matériaux de construction, équipements techniques ;
 - les pathologies du bâtiment ;
 - la thermique des bâtiments : amélioration énergétique, réhabilitation thermique et leurs impacts acoustiques potentiels ;
 - la terminologie technique et juridique du bâtiment ;
 - les textes législatifs et réglementaires traitant de l’habitat et de la construction ;
 - le règlement sanitaire départemental, ainsi que les notions juridiques de la copropriété ;
 - la gestion financière des copropriétés ;
- Il exige évidemment de disposer des équipements nécessaires au bon déroulement de la mission.

Les prérequis, imposés pour éviter l’intervention de professionnels mal formés, prévoient d’être titulaire d’un diplôme bac +3 dans les techniques du bâtiment, d’avoir souscrit une assurance responsabilité civile, et d’attester de son indépendance vis-à-vis de la copropriété.

📍 Pourquoi réaliser un DTG ?

Outre le fait de disposer d’un état des forces et faiblesses du bâtiment en copropriété, le DTG permet d’anticiper les travaux à réaliser – et éviter ainsi les mauvaises surprises telles que la panne d’une chaudière collective en plein hiver –, et de réaliser les investissements nécessaires à la valorisation du patrimoine.

Le DTG participe également à l’optimisation des conditions d’entretien et de maintenance des équipements collectifs, et offre une vision de la situation énergétique de l’immeuble. Enfin, il identifie les besoins en Assistance à maîtrise d’ouvrage (AMO) ou en Maîtrise d’ouvrage déléguée (MOD) pour certains travaux.

Certains prestataires – dont BUREAU VERITAS – proposent, en complément du DTG, des services tels qu’une thermographie infrarouge des façades et toitures du bâtiment, ainsi que des plateformes d’échange et de conservation des documents de la copropriété.



Zoom sur l'audit énergétique et la documentation associée

Un audit énergétique : pour quoi faire ?

- Parce que c'est une obligation réglementaire

Jean-Marie WALCKENAER

Alors que le Diagnostic de performance énergétique (DPE) ne concerne que les copropriétés de moins de 50 lots, l'audit énergétique est obligatoire, dans le cadre du DTG, pour les copropriétés à usage d'habitation plus importantes, construites avant le 1^{er} juin 2001 et disposant d'un chauffage collectif.

- Parce que la rénovation énergétique est une entreprise technique

De nombreux paramètres techniques doivent être pris en compte, imposant la construction d'un plan de travaux à long terme. Par ailleurs, elle touche directement au patrimoine des propriétaires et à leur argent. Cela suppose donc la mise en œuvre d'une pédagogie claire pour sensibiliser les copropriétaires à la question. A cet égard, l'audit énergétique les aide à se prononcer en faveur d'un programme pluriannuel de travaux, en tenant compte des particularités propres à chaque copropriété.

- Parce qu'elle est aussi un projet humain

L'audit énergétique projette par ailleurs la copropriété sur le long terme pour anticiper les hausses de charges énergétiques, et permet d'estimer tant les coûts que les gains.

A cet effet, il convient d'insister sur le lien de confiance à établir entre les copropriétaires et l'architecte, confiance renforcée par l'indépendance de ce dernier, mais également par son écoute et sa capacité à fédérer, avec le syndic, toute la copropriété autour d'un projet de rénovation énergétique qui préserve et valorise le patrimoine.

Un audit énergétique : comment faire ?

- La réunion d'enclenchement

Dans le cadre du DTG, l'audit énergétique s'effectue conjointement avec l'architecte. La première étape est la convocation d'une réunion d'enclenchement entre le conseil syndical, le bureau d'études et l'architecte pour définir l'objectif de la copropriété. Cette réunion permet également de connaître les moteurs et les freins qui seront rencontrés, et de mettre en place le plan d'action.

- La visite sur site

Préalablement à la visite, un questionnaire est établi et diffusé à l'ensemble des copropriétaires afin de connaître leur ressenti sur la copropriété, et ainsi cibler la visite en

fonction des points d'attentions identifiés, tels que l'existence de parois froides dans certains logements par exemple.

Au cours de la visite, différents outils aident à l'identification d'éventuelles pathologies, tant dans les parties extérieures que dans les locaux techniques, les toitures, les installations de chauffage, ainsi que dans les appartements sélectionnés grâce au questionnaire préalable.

● La modélisation thermique

La modélisation thermique est effectuée dans les locaux du bureau d'études, à partir des relevés sur site comparés aux factures fournies par les copropriétaires. Si les consommations n'apparaissent pas corrélées à ces relevés, un travail de recollement permet d'identifier les paramètres à identifier pour réajuster le modèle et le rendre conforme à la vie du bâtiment.

Chahrazad TOMA-VAstra

S'agit-il d'un échantillon des factures de tous les copropriétaires ?

Jean-Marie WALCKENAER

Non, la totalité des factures doit être récupérée.

Ce travail d'analyse permet de construire, ensuite, le plan de travaux.

● Les préconisations de travaux

A partir des relevés et des informations, sont identifiés les travaux prioritaires à mettre en œuvre, en adéquation avec les objectifs de la copropriété. En règle générale, trois programmes de travaux sont préconisés : un programme de travaux fondamentaux, un programme moyen et un programme ambitieux destiné à atteindre le niveau BBC.

Ces programmes sont d'abord présentés au conseil syndical pour déterminer, avec ses membres, lequel sera soumis au vote de l'assemblée générale des copropriétaires afin de mettre en route le processus de rénovation énergétique.

De la salle

Le conseil syndical et le syndic ?

Jean-Marie WALCKENAER

Absolument. Le syndic est évidemment un partenaire clef dans l'accompagnement des copropriétés.

Chahrazad TOMA-VAstra

Surtout au niveau des responsabilités professionnelles.



Quel lien entre audit global et DTG ?

- Le DTG, une vision globale de la question thermique

Jean-Marie WALCKENAER

Vision globale du bâtiment, le DTG comprend une partie architecturale qui n'est pas gérée par le bureau d'études. Pour autant, le plan pluriannuel de travaux est construit en collaboration avec l'architecte et un thermicien.

- Le DTG, sésame indispensable pour certaines subventions

S'il n'est pas obligatoire de le voter, le DTG peut permettre de bénéficier de certaines subventions, soumises à des conditions de mise en œuvre de programmes ambitieux en matière énergétique. Ainsi, à Paris, les subventions proposées dans le cadre du plan « Ecorénovons Paris³ » ne sont débloquées que si un DTG est établi.

Chahrazad TOMA-VAstra

Ces subventions sont-elles versées par le ministère de l'Ecologie ?

Jean-Marie WALCKENAER

Les demandes sont soumises à « Ecorénovons Paris », qui est un programme de la ville de Paris.

Du diagnostic au conseil

Après le diagnostic, l'obtention d'une majorité de l'assemblée générale en faveur du programme de travaux défini nécessite la collaboration et l'implication de l'architecte, du syndic, des membres du conseil syndical et du bureau d'études.

- Quand préconiser le DTG ?

Dans un certain nombre de cas, le DTG est préconisé, bien que facultatif. Ainsi, dans les nombreux cas où l'audit énergétique et architectural pousse la copropriété à envisager un programme de rénovation énergétique, il peut être intéressant de proposer le DTG, puisque ce dernier s'inscrit dans la phase de diagnostic et de maîtrise d'œuvre.

Il convient également de le préconiser pour celles qui souhaitent avoir une vision claire des travaux à mettre en œuvre dans l'avenir.

Plus globalement, il peut être pertinent de proposer un DTG dès lors que certains travaux sont envisagés, à l'occasion d'un changement de prestataire, ou encore lorsque des problèmes de confort thermique ou de charges de chauffage sont constatés.

³ Eco-Rénovons Paris est un programme exceptionnel mis en place pendant 5 ans à partir de mai 2016. L'objectif est d'encourager la rénovation énergétique et environnementale des immeubles d'habitation privés.

De la salle (M. Michel JEMMING, architecte expert, président du CNEAF)

Pouvez-vous rappeler dans quels cas le DTG est obligatoire ?

Jean-Michel DUPOUY

Il n'est obligatoire que pour les mises en copropriété des immeubles de plus de 10 ans, ainsi qu'en cas d'immeuble insalubre. Il est par ailleurs obligatoire de proposer à toutes les copropriétés d'en établir un.

De la salle (M. X1)

Qu'en est-il si la copropriété vote contre ?

Jean-Michel DUPOUY

Il devrait être proposé à nouveau lors de l'assemblée générale suivante. Nous ne disposons cependant pas encore de suffisamment de recul pour l'affirmer.

De la salle (M. François NOUGARET, architecte expert)

Est-il obligatoire que le DPE soit établi conjointement avec un architecte ? D'autre part, pourquoi le Bureau d'études techniques (BET) doit-il disposer d'une assurance décennale ?

Chahrazad TOMA-VASTRA

Il ne s'agit pas d'une décennale.

Jean-Michel DUPOUY

La rédaction du texte reste ambiguë, mais il n'est pas imaginable de ne pas être couvert d'une assurance en raison des responsabilités encourues.

Jean-Marie WALCKENAER

Si le recours à l'architecte n'est pas obligatoire, il reste cependant utile de disposer d'une expertise sur le bâti.

Chahrazad TOMA-VASTRA

Les architectes de copropriété proposent aujourd'hui la mission de diagnostic en qualité de maîtres d'œuvre, en amont, dans le cadre de la rénovation énergétique, notamment lorsqu'il est question d'isolation par l'extérieur (ITE).

Jean-Marie WALCKENAER

En effet, beaucoup de DTG débouchent ensuite sur un programme de travaux ITE et ventilation. Dans ces cas, l'architecte intervient en maîtrise d'œuvre sur l'isolation, et le BET en maîtrise d'œuvre sur la ventilation.

De la salle (Bruno GELI, architecte-expert)

Le décret définissant les compétences en matière de DTG impose quasiment les compétences d'un architecte. Quels seront les moyens de contrôle de ces compétences ?

Jean-Michel DUPOUY

Nous y reviendrons.

De la salle (Philippe WITT, architecte-expert)

Seul un architecte peut disposer de toutes les compétences prévues par ce décret. Par ailleurs, l'article R 131-28-9 prévoit « une note réalisée par un homme de l'art ». Pensez-vous qu'un BAC +3 technique confère les compétences d'un homme de l'art ?

● Un nouveau marché pour les architectes

Jean-Marie WALCKENAER

Une fois que l'on a identifié les différents cas pour lesquels il est pertinent d'effectuer un audit énergétique et architectural ainsi qu'un DTG non obligatoire, ce dernier apparaît en effet comme un marché qui s'ouvre pour les architectes. C'est la raison pour laquelle les BET effectuent la plupart de ces audits en partenariat avec un architecte, voire avec un ingénieur financier pour ce qui concerne les financements.

● Quel niveau d'analyse attendu ?

Au-delà d'un simple diagnostic, le DTG doit fournir à la copropriété des informations fiables et chiffrées, sans pour autant atteindre le niveau Avant projet définitif (APD)/Dossier de consultation des entreprises (DCE). En tout état de cause, le niveau de détails dépend des attentes de la copropriété et du budget consacré.

L'attente des copropriétaires vis-à-vis de l'architecte chargé du DTG est la maîtrise de tous les aspects du bâtiment, y compris les aspects architecturaux.

Chahrazad TOMA-VASTRA

Précisons que l'architecte préconise le DTG, mais ne l'effectue pas.

Jean-Marie WALCKENAER

En effet, il est un acteur du DTG, mais ne l'établit pas.

Enfin, les copropriétaires attendent de lui qu'il soit capable de fournir des estimatifs du montant des travaux.

A tous égards, la collaboration et la communication d'équipe doivent permettre un fonctionnement optimal.



L'optimisation de l'exploitation en chauffage collectif

Pourquoi optimiser l'exploitation ?

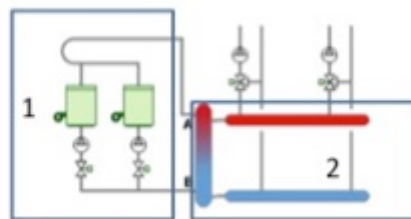
L'exploitation du chauffage collectif est, potentiellement, un poste d'économies très importantes, sans nécessiter de travaux.

Aujourd'hui, 30 à 50 % des occupants d'habitat collectif se plaignent d'inconfort thermique. De fait, beaucoup d'installations sont aujourd'hui vétustes, ce qui peut entraîner jusqu'à 20 % de surconsommation énergétique qu'un simple réglage optimisé pourrait éviter. Par ailleurs, la relation entre copropriétaires, syndic et exploitant apparaît très déséquilibrée, ce dernier disposant de beaucoup plus de pouvoir que les deux autres.

Chauffage collectif, chauffage urbain

Comment fonctionne une chaufferie collective ?

La chaudière – générateur de chaleur – transforme le gaz ou le fioul en chaleur, laquelle est insérée dans le circuit primaire (*fig.2*), qui réchauffe l'eau envoyée dans le réseau de chauffage. Ce circuit primaire comprend les premiers éléments à analyser dans le cadre du diagnostic de la chaufferie.



1 – Un système de production de chaleur

- Une chaudière dans la cas d'une chaufferie
- C'est l'élément consommateur d'énergie (gaz, fioul,...)

2 – Un circuit primaire

- Dans lequel circule l'eau chauffée par la chaudière
- Il peut comporter divers éléments (pompes, pot à boue, bouteille casse-pression)

Figure 2 – Principe de fonctionnement d'une chaudière – le circuit primaire

Le circuit secondaire (fig. 3), relié aux émetteurs de chaleur dans les logements, comporte également un certain nombre d'éléments sur lesquels il est possible d'agir.

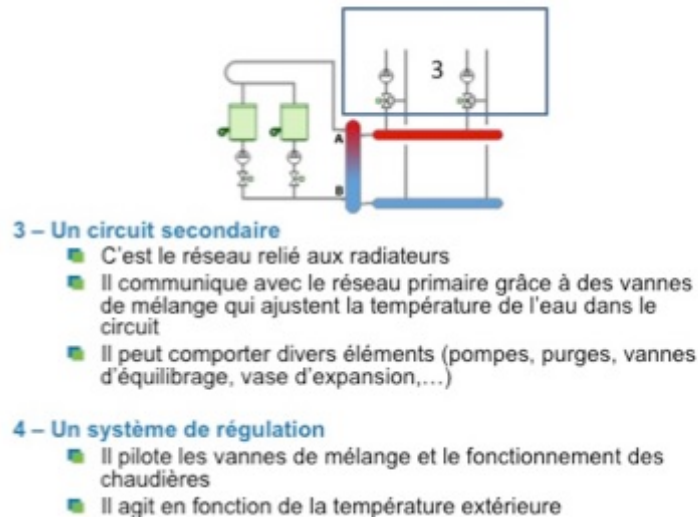


Figure 3 – Principe de fonctionnement d'une chaudière – le circuit secondaire

Le chauffage urbain

Le chauffage urbain (fig. 4) est constitué d'une chaufferie centralisée exploitée par un concessionnaire unique, chaque immeuble constituant une sous-station.

Le chauffage urbain, qu'est-ce que c'est ?

- Le CU est une chaufferie centralisée exploitée par un concessionnaire sous la responsabilité d'une municipalité généralement
- Chaque immeuble raccordé possède une sous-station qui lui appartient (comme une chaufferie)
- La sous-station possède un échangeur qui récupère la chaleur du chauffage urbain et joue ensuite le même rôle que la chaudière dans une chaufferie



Figure 4 – le chauffage urbain

Dans les deux cas, l'exploitant s'assure du fonctionnement de « l'usine » que constitue la chaufferie : arrêt, allumage, réglage, nettoyage, mesures obligatoires trimestrielles, tenue du carnet de chaufferie, contrôles tous les deux ans.

Comment optimiser l'exploitation de cette chaufferie ?

Pour optimiser l'exploitation de la chaufferie, on peut agir sur quatre paramètres.

• La renégociation des contrats

Une telle renégociation apporte des gains potentiels relativement importants par rapport à l'investissement et au coût. Différents types de contrats existent : le contrat P2, basique, concerne le fonctionnement de la chaufferie dans des conditions de sécurité. Le contrat P1 concerne la fourniture d'énergie, et le contrat P3 prévoit que l'exploitant assure les travaux nécessaires à l'entretien et à l'optimisation de la chaufferie. Ce dernier contrat peut contenir des aspects à modifier.

S'il est pluriannuel, existe depuis longtemps et arrive à terme, il peut s'avérer économique de le moderniser, notamment s'il date de plus de 10 ans. Il en va de même si les clauses prévoyant l'entretien ne sont pas transparentes, et s'il ne comporte pas de clause d'intéressement de l'exploitant au bon fonctionnement de la chaufferie. Enfin, la renégociation est utile si la copropriété a effectué des travaux d'isolation ou prévoit d'en faire.

• L'audit et le suivi des contrats

L'audit du contrat est préconisé dans les copropriétés de plus de 50 logements. C'est également le cas s'il existe un contrat P3 – dont les clauses sont complexes –, en cas d'existence d'une clause d'intéressement, en cas de problèmes de chauffage, ainsi que lorsqu'il existe un conflit entre la copropriété et l'exploitant.

• La rénovation des installations

Une telle rénovation est préconisée si l'installation est âgée de plus de 25 ans, mais aussi lorsqu'elle tombe en panne régulièrement. Si elle fonctionne au fioul, son remplacement est usuellement recommandé, ainsi qu'en cas de difficultés de distribution de la chaleur.

• L'optimisation des réglages et l'équilibrage

Optimisation et équilibrage sont à optimiser lorsque le confort servi par l'installation est insuffisant, quand les températures intérieures diffèrent selon les endroits du bâtiment, et lorsqu'elles ne sont pas stabilisées dans le temps à la température de consigne.

Chahrazad TOMA-VA STRA

La responsabilité du BET est-elle alors engagée si la température préconisée n'est pas atteinte ?

Jean-Marie WALCKENAER

Le BET s'engage sur les préconisations techniques, mais pas sur le résultat obtenu dans le logement.

Les contours juridiques d'un nouveau métier



Rémy LEVY

Avocat au barreau de Montpellier

Si la réglementation et la jurisprudence, en matière de construction, ont considérablement évolué, il convient d'avoir à l'esprit que celles concernant la mise en œuvre du DTG prendront du temps à se développer, la seule obligation perceptible concernant la mise en copropriété des immeubles de plus de 10 ans.

Les immeubles de plus de 10 ans : Le cas « Malraux »

- Une situation potentiellement conflictuelle

Concernant les immeubles de plus de 10 ans, on constate régulièrement, dans les expertises judiciaires, des cas portant sur des opérations de défiscalisation relevant de la loi Malraux⁴. Ces opérations, de plus en plus fréquentes, risquent d'entraîner de véritables conflits entre l'intervenant réalisant le DTG et celui qui réalisera les travaux. En effet, le schéma de ces opérations de défiscalisation – dont les bénéficiaires sont souvent des avocats – peut aboutir à des situations où les travaux sont payés mais jamais réalisés.

- Quand la défiscalisation prime sur l'entretien

Ainsi, des acquéreurs regroupés en Association foncière urbaine libre (AFUL) soumettent l'immeuble au régime de la copropriété pour en assurer la gestion locative. Dès lors, l'architecte assurant une mission de DTG aura à intervenir dans les domaines énergétiques ou phoniques sur des immeubles plus que centenaires, ce qui constitue une responsabilité importante dans un domaine dont l'aspect défiscalisation prime sur le contenu des travaux.

- Un risque mal délimité pour l'architecte établissant le DTG

Une fois l'opération de DTG terminée, le maître d'ouvrage choisira un maître d'œuvre potentiellement différent de celui qui aura réalisé l'audit. A cet égard, si la profession d'architecte souhaite intégrer ce nouveau métier ou recueillir des marchés, en effectuant l'audit puis en acceptant la mission de maîtrise d'œuvre, elle s'expose à des situations mal délimitées.

⁴ Le dispositif Malraux donne droit à une réduction d'impôt calculée sur le montant des travaux de restauration engagés par le contribuable

Le DTG non obligatoire soumis au vote des copropriétaires

Si la finalité de la loi imposant une telle soumission à l'assemblée générale des copropriétaires est compréhensible, la psychologie des copropriétés montre que l'idée d'un DTG risque de mettre un certain temps à faire son chemin vers la concrétisation, principalement pour des raisons économiques.

Ainsi, la copropriété du Nouveau Monde à Montpellier, qui comprend plus de 600 appartements, a subi un certain vieillissement imposant des travaux très importants, contraignant certains copropriétaires à souscrire des emprunts de plusieurs dizaines de milliers d'euros.

Le risque est, dès lors, de constater dans les copropriétés des débats sans fin, ne serait-ce qu'au sujet du financement du DTG, d'autant qu'un raisonnement général laisse penser que les charges de copropriétés constituent une visibilité pluriannuelle sur les coûts à venir. Par ailleurs, lors des ventes de lots de copropriétés, si l'immeuble dispose d'un DTG, le notaire devra le communiquer à l'acquéreur, ce qui risque de peser lourdement lorsqu'il sera question d'établir le prix de vente.

S'il on peut espérer que les syndicats et conseils syndicaux useront de pédagogie, le temps des DTG votés et financés dans toutes les copropriétés ne paraît pas proche, le coût d'une telle opération pour une copropriété moyenne étant conséquent.

Quelles compétences et quelles responsabilités ?

- Des compétences à justifier, mais pas de diplôme

La profession est encadrée par une loi de 2014 et un décret de 2016. Les compétences nécessaires débordent largement le cadre de la simple mission d'architecte, puisque le décret impose des compétences techniques classiques, mais également des connaissances juridiques sur l'habitat et la construction, les règles sanitaires et le droit de la copropriété, ainsi que des compétences comptables en matière de copropriété.

Aucun diplôme ne sera cependant exigé, puisque le décret stipule que la personne réalisant le DTG peut être une personne physique ou morale, ou un groupement doté de la personnalité juridique, et devra justifier que ses employés ou elle-même possèdent les compétences techniques requises. Le décret dresse ensuite une très large liste de ces compétences et connaissances, puis précise que la justification de ces compétences sera faite par une copie d'un diplôme sanctionnant une formation de trois ans au minimum et dispensée par un établissement dont la description elle-même s'apparente à un inventaire à la Prévert...

En tout état de cause, aucune précision n'étant apportée sur la validation des compétences de la personne devant procéder au DTG, la charge de vérifier la capacité de cette personne risque d'incomber au syndic. L'ordre professionnel des architectes devra dès lors faire savoir que l'architecte est titulaire des compétences techniques et juridiques requises, et qu'il est inscrit à un ordre sanctionnant un tel niveau de compétences. Cela ne signifie certes pas que

l'architecte saura tout faire, et des équipes pluridisciplinaires devront probablement se constituer.

Il n'appartiendra pas à l'ordre administratif de se prononcer sur les cas litigieux, car la mission du DTG est nécessairement confiée par un syndicat de copropriétaires, personne morale de droit privé. La question de la copropriété mixte constituée par des organes de l'Etat et des participants privés, soumise néanmoins à la loi de 1965⁵ et disposant d'un syndic, ne devrait pas non plus être tranchée devant une juridiction de l'ordre administratif. Le contentieux du DTG sera donc traité par le juge judiciaire.

Cela amène d'autres questions. Ainsi, l'architecte prendra-t-il la mission globale de DTG pour en sous-traiter certaines parties ? Va-t-il, plus logiquement, co-traiter ? Quels seront son rôle et ses responsabilités ?

S'il est constant, particulièrement dans le cadre des marchés publics, que l'on s'engage solidairement vis-à-vis d'un donneur d'ordre, il arrive également qu'un tel engagement solidaire concerne des parties pour lesquelles on ne dispose pas forcément de la compétence, mais sur lesquelles on perçoit des parties de rémunération. Ainsi, si un co-traitant BET fait face à un problème d'assurance, l'architecte en répond au titre de la solidarité sur sa propre partie de mission – même s'il ne s'agit pas de son domaine de compétences –, dès lors qu'il a perçu une partie des honoraires, le juge ayant tendance à répartir les responsabilités au prorata des honoraires.

● Le rôle de l'architecte en question

L'architecte devra donc travailler au sein d'équipes pluridisciplinaires élargies à des compétences juridiques et financières, recrutées par exemple parmi les syndics de copropriété à la retraite. En tout état de cause, un véritable questionnement apparaît quant au rôle central de l'architecte au sein de ces équipes très techniques, et sur sa capacité à animer et intégrer de nouveaux intervenants sur des parties de mission ne relevant pas classiquement de son quotidien. Il devra notamment communiquer sur la valeur de son diplôme et sur son assurance professionnelle, assurance d'autant plus essentielle que le texte du décret la considère comme un point un peu subalterne.

Un questionnement s'imposera également sur la définition du DTG dans sa globalité, sur l'appréciation des capacités financières de la copropriété par le DTG, sur le budget du maître d'ouvrage, sur le diagnostic énergétique y compris dans les immeubles n'ayant pas de problème de chauffage.

● L'épineuse question de l'assurance

La question de l'assurance est évoquée de façon lapidaire dans le décret, dans un domaine où les obligations d'assurances se révèlent assez lourdes. Le décret stipule ainsi que « *si [le tiers proposant ses services en vue de la réalisation d'un DTG] a souscrit une assurance responsabilité civile professionnelle lui permettant de couvrir les conséquences d'un*

⁵ Il s'agit de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions, il en justifie au syndicat des copropriétaires, et au conseil syndical s'il existe ».

Cela signifie qu'il n'existe aucune obligation d'assurance, ni aucune sanction au défaut d'assurance pour la personne chargée de réaliser le DTG. Il est pourtant évident qu'un professionnel digne de ce nom ne peut intervenir sans assurance, et il est à espérer que les syndicats, qui pour leur part engagent leurs responsabilités lorsqu'ils confient des missions à des personnes non assurées, ne feront appel qu'à des professionnels justifiant d'une assurance.

L'assurance couvrant la réalisation du DTG ne peut être la police classique couvrant le métier d'architecte, cette dernière couvrant sa responsabilité dès lors qu'il s'agit de missions en maîtrise d'œuvre, ce qui n'est pas le cas de la mission de DTG. Interrogée à ce sujet, la MAF – et probablement les autres assureurs couvrant les architectes – propose une convention spéciale « diagnostics techniques immobiliers ». Si cette dernière n'a pas été créée spécifiquement pour le DTG – puisque, par définition, il est impossible de couvrir un risque qui n'est pas encore survenu, et l'on ignore encore comment va s'organiser cette activité et quelles en seront les responsabilités –, sa couverture très générale s'applique, en vertu de son article 1, « *aux conséquences pécuniaires des responsabilités professionnelles encourues par l'adhérent à l'occasion de missions sans exécution de travaux, confiées par des propriétaires, des acquéreurs ou des preneurs de biens immobiliers, et consistant en l'établissement d'états, de diagnostics ou de constats techniques prévus par les textes législatifs ou réglementaires, en dehors de toute intervention dans la maîtrise d'œuvre.* »

Il est donc fortement recommandé aux architectes de souscrire à cette convention – dont la prime reste raisonnable – qui complète la couverture de leurs responsabilités.

● La responsabilité de l'architecte réalisant un DTG

La responsabilité du professionnel réalisant un DTG risque de s'avérer très large. Ainsi, la jurisprudence récente à partir des missions déjà effectuées par des architectes – en l'occurrence sur des diagnostics limités, de type « termites » ou « amiante » – révèle une aggravation des obligations et des coûts. A cet égard, les experts judiciaires seront confrontés, avec le DTG, à expertises beaucoup plus complexes que par le passé, avec beaucoup plus d'intervenants.

Il conviendra donc de s'interroger sur ce qu'il est possible de faire dans le cadre du DTG, sur la part relevant du contrôleur, sur le rôle du syndicat de copropriétaires et du syndicat qui ne sont pas des professionnels de la construction.

● Jurisprudence : tous les coûts ne sont pas permis !

Un arrêt récent du 14 septembre 2017⁶ fait peser sur l'auteur d'une mission de contrôle technique l'obligation d'aller au-delà de la norme. Transposé à un DTG, cet arrêt peut avoir une portée difficile à évaluer.

⁶ Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 14 septembre 2017, 16-21.942

Outre la responsabilité, se pose la question des coûts. Auparavant, la Cour de cassation se basait sur la perte d'une chance pour indemniser le propriétaire. En 2015 puis 2017, la jurisprudence a fondé l'indemnisation sur le coût de réparation de l'ouvrage.

Par contre, l'arrêt Valimi a validé le principe d'une responsabilité – et donc d'une indemnisation – fondée sur l'évaluation de la seule aggravation des désordres, non sur leur totalité. Ce principe indemnitaire pourrait se voir appliqué dans l'avenir pour le DTG.



Le DTG des immeubles en situation d'insalubrité ou de péril



Séverine TERSINET

Chef de service adjoint, service patrimoine sécurité à la direction architecture immobilière de la ville de Montpellier

Une préoccupation secondaire

Rappelons au préalable que le DTG ne constitue pas une préoccupation essentielle dans les situations d'insalubrité ou de péril, face à la nécessité de placer les habitants en sécurité. D'ailleurs, les syndicats proposent le DTG par obligation, mais ne poussent pas les copropriétaires à y procéder, sauf dans les cas prévus par la loi ou s'il s'impose dans le cadre d'une gestion de patrimoine vertueuse.

Dans le contexte des procédures d'urgence, le pouvoir de police permet à l'autorité publique d'imposer (sans que cela soit obligatoire) le DTG dans trois cas : l'insalubrité telle que définie dans le Code de la santé publique, en cas de procédures de péril, ou de procédure de sécurité des équipements communs, telles que définies par le Code de la construction et de l'habitation.

Dans la situation de péril, les copropriétaires ont l'obligation de procéder aux travaux destinés à éviter l'effondrement de l'immeuble. En cas de procédure de sécurité, ce sont les seules parties communes de l'immeuble qui sont visées : défaut d'entretien d'installations électriques ou de gaz par exemple.

Chacune de ces situations fait l'objet de deux types de procédures : la procédure d'urgence et la procédure ordinaire. Dans la procédure d'urgence, le pouvoir de police sollicite du tribunal administratif la nomination d'un expert. L'objectif est que ce dernier prescrive les mesures conservatoires indispensables à la protection des personnes.

Par la suite – ou en parallèle –, la procédure ordinaire met en place un échange contradictoire entre l'autorité administrative et la copropriété. A cet égard, le DTG permet de disposer de données factuelles, et l'intervention de l'expert de bénéficier d'une description de la situation.

Une mise en œuvre aléatoire

En tout état de cause, la question se pose, dans la procédure ordinaire – qui reste axée sur la sécurité – de la possibilité, pour le pouvoir de police, de demander un DTG. Si la demande d'un diagnostic de sécurité des installations électriques ou des ascenseurs, ou de solidité ou de stabilité d'un immeuble en cas de péril, par exemple, ne pose pas de difficultés, il n'en va pas de même pour une demande de DTG faite auprès d'une copropriété réputée ne pas avoir le sens de la sécurité des personnes, puisqu'elle se retrouve de fait en situation de péril.

A cet égard, le DTG constitue certainement un bon outil dans une démarche vertueuse de bon gestionnaire, mais il semble plus difficile de le mettre en œuvre dans le cadre des procédures d'urgence, sauf peut-être en situation d'insalubrité, qui se traite sur un terme beaucoup plus long.

Un exemple de DTG dans un immeuble en copropriété

Jean-Michel DUPOUY

Ce diagnostic portait sur un immeuble de plus de 10 ans faisant l'objet d'une mise en copropriété. S'agissant d'une copropriété ne disposant pas encore d'un syndic, le DTG est forcément tronqué.

Le document commence par rappeler le contexte réglementaire, le contenu du rapport, l'analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs, l'évaluation sommaire des coûts associés. Dans ce cas précis, le dossier de performance énergétique ni l'audit 360 ne sont établis, la copropriété comprenant moins de 50 lots.

La synthèse présente l'analyse des coûts sur les 10 ans à venir, par type d'ouvrage. Cela constitue une « photographie » des gros engagements financiers : Voies et réseaux divers (VRD), aménagements extérieurs, structure, revêtements et peintures et, d'une façon générale, tous les items passés en revue.

Un tableau de répartition des coûts est établi ; dans le présent exemple, il est prévu une enveloppe de 66 000 euros de travaux à engager et répartir sur les 10 ans à venir. Cette indication est intéressante pour un nouvel acquéreur, qui pourra dès lors provisionner le montant des travaux qui seront appelés par la suite.

Le document présente ensuite un récapitulatif des constats et leurs coûts sous forme de tableau, puis une sorte de reportage photographique présentant la résidence, ses accès, ses circulations, ses clôtures.

Sont ensuite présentés les projets de travaux déjà envisagés, puis une présentation détaillant chaque constat sous forme de fiches spécifiques présentant la dégradation, sa

localisation et préconisant les travaux, leur année de réalisation envisagée et leur coût prévisible.

En fin de rapport, un récapitulatif présente la situation du syndicat des copropriétaires au regard des obligations légales et réglementaires.

Les pistes d'améliorations possibles sont également évoquées, ainsi que les contrôles à effectuer sur les installations réglementées.

Il convient, d'une façon générale, de rappeler que les copropriétés comportant très peu de lots – en général créées pour faciliter la vente d'un immeuble – sont soumises, à l'égard du DTG, aux mêmes règles et obligations que les grandes copropriétés formées de dizaines de lots.

Par ailleurs, le DTG ne remplace pas le contrôle technique ; il ne se prononce que sur l'état apparent des parties communes et ne constitue en aucun cas un quitus du bureau de contrôle technique.

Françoise RIEU-MOUNJE

Architecte-expert, coorganisatrice de la 159^{ème} TRNTJ du CNEAF

Pouvez-vous préciser combien cette copropriété comportait de lots, et combien de temps a pris l'établissement de ce DTG ? Avez-vous travaillé seul ou en équipe ?

Jean-Michel DUPOUY

La copropriété comportait une quarantaine de lots. Nous avons travaillé seuls car, dans ce cas particulier, la copropriété n'était pas encore constituée. Le DTG comportait donc exclusivement une partie technique.

Nous avons passé une journée sur le site, et une journée pour la rédaction du rapport. Le coût de cette intervention était de 1 600 euros HT.



Questions de la salle

Michel JEMMING

Architecte-expert, président du CNEAF

Y a-t-il solidarité entre l'assurance du BET et celle de l'architecte quand ces derniers établissent un diagnostic conjointement ? Quelle est la répartition des responsabilités entre celui qui établit le diagnostic et le maître d'œuvre qui procède aux travaux, en cas d'omission dans le diagnostic ?

Rémy LEVY

La solidarité peut être conventionnelle, mais il convient auparavant de rappeler qu'il ne faut jamais travailler avec des gens non assurés, et toujours vérifier que les cocontractants proches sont tous assurés. Il ne semble pas que les BET posent de problèmes particuliers à cet égard, surtout lorsque tous les membres de l'équipe établissant le DTG sont assurés auprès de la même compagnie.

En tout état de cause, si le BET agit en sous-traitant de l'architecte, il endossera une responsabilité en première ligne. Qui plus est, même si l'architecte n'est pas engagé solidairement par convention, le juge peut décider que des fautes communes ont concouru à la réalisation de l'entier préjudice, et prononcer une condamnation *in solidum*.

Par ailleurs, le domaine d'intervention de chacun dépendra du contour de la mission. Il conviendra dès lors de faire preuve de pragmatisme : l'architecte endosse une responsabilité générale, à l'exception du cas où ce dernier effectue une mission de DTG sans maîtrise d'œuvre.

De la salle

On ne peut pas faire les deux.

Rémy LEVY

La loi ne prévoit pas d'incompatibilité.

Michel JEMMING

Mais l'architecte ou l'équipe de maîtrise d'œuvre disposant d'un DTG préalable peuvent-ils se dispenser d'une mission de diagnostic précis ?

De la salle (Claude BUCHER, architecte-expert judiciaire)

Le DTG est-il considéré comme une mission de maîtrise d'œuvre au sens de la loi et des missions normalisées ? Par ailleurs, existe-t-il des références de rémunération pour les missions de DTG ? Certains syndicats avancent le chiffre de 50 euros par lot, ce qui semble très faible.

Jean-Marie WALCKENAER

Le DTG est considéré comme une mission de maîtrise d'œuvre d'un point de vue technique. Il ne remplace cependant pas, juridiquement, la mission de maîtrise d'œuvre.

De la salle (M. Claude Bucher, architecte expert)

Est-ce, oui ou non, considéré comme un diagnostic ?

Jean-Marie WALCKENAER

Juridiquement, non.

De la salle (Claude BUCHER)

La loi MOP définit très clairement la mission de diagnostic.

De la salle (M. LEGLISE, architecte)

Le problème ne se situerait-il pas plutôt du côté de la réclamation faite sur le diagnostic ? Deux types d'actions peuvent être intentés : dans le premier cas, un acheteur d'un lot de copropriété pourrait invoquer le fait qu'avec un diagnostic mieux fait, il n'aurait pas procédé à l'acquisition du bien.

Dans le second cas, un maître d'œuvre différent appelé pour réaliser les travaux préconisés par le diagnostic arriverait à un montant de travaux très différent. Mis en cause, il invoquerait un diagnostic mal effectué. Dans ce second cas, le diagnostic pourrait être considéré comme de la maîtrise d'œuvre, alors que dans le premier cas il s'agirait d'un défaut d'information.

Rémy LEVY

L'acquéreur d'un bien en copropriété n'a pas de lien contractuel avec l'intervenant au DTG. C'est en effet le syndic qui signe le contrat. Le cas de figure de l'acquéreur paraît donc peu plausible.

Cependant, la question du domaine d'intervention de l'architecte ayant la maîtrise d'œuvre intégrale par rapport à son confrère reste posée. En tout état de cause, le nombre d'intervenants sur les chantiers ne simplifie pas le départage des responsabilités, et c'est l'opinion de l'expert judiciaire qui aura le plus de poids.

Sur la question de la rémunération, il convient de se rappeler qu'en droit, une rémunération n'est jamais liée à une responsabilité. Celle du maître d'œuvre global sera toujours plus grande que celui effectuant une mission de DTG.

Françoise RIEU-MOUNJE

Le DTG constitue-t-il un diagnostic de plus, ou bien concentre-t-il l'ensemble des diagnostics en un seul document ? Est-ce un outil de surveillance du syndic ?

De la salle (Nadège GUIDO, architecte)

Quelle est la durée de validité de ce diagnostic ?

Rémy LEVY

Les textes ne prévoient pas de durée. Le DTG porte plus sur les travaux qui vont être effectués qu'autre chose. Il s'agit cependant bien d'un élément nouveau, qui reste à définir. La première application que nous allons rencontrer portera certainement sur le dispositif Malraux. Pour les procédures d'insalubrité, il s'agit, selon moi, d'une vue de l'esprit. Non contraignant, le DTG se présente plutôt comme un outil pédagogique destiné à parfaire l'information sur les travaux à venir.

De la salle (Bruno GELI, architecte expert)

Le décret n'évoque-t-il pas une programmation sur 10 ans ?

Séverine TERSINET

La programmation des travaux sur 10 ans est, en effet, rendue obligatoire dans le DTG. Dans le cadre d'une gestion active de patrimoine menée par un copropriétaire, la vision vertueuse est d'éviter d'en arriver à une situation d'urgence et de procéder aux travaux avant que

l'immeuble ne se dégrade. Le DTG constitue donc un outil de travail pour cette gestion vertueuse.

De la salle (Jean ZACHAREWICZ, architecte expert)

L'architecte doit-il demander au maître d'ouvrage de procéder à ce diagnostic lorsqu'il est obligatoire, ou peut-il se proposer de le faire ?

Rémy LEVY

Dès lors que c'est obligatoire, il convient de le demander, au risque que l'on vous oppose votre obligation de conseil. En tout état de cause, si la mission de diagnostic existe déjà dans les contrats d'architecte, le DTG en constitue une nouvelle approche, que l'architecte se doit de rappeler au maître d'ouvrage, y compris au moment d'accomplir une mission de maîtrise d'œuvre.

Le conflit potentiel portera probablement plutôt sur le programme de travaux et sur la responsabilité élargie de l'architecte, qui ne peut se contenter du rôle de simple exécutant du DTG.

De la salle (François NOUGARET, architecte expert)

Concernant les objectifs du DTG, qu'en est-il de l'individualisation des frais de chauffage ?

Jean-Marie WALCKENAER

L'objectif est en effet de mettre en place un système de comptage afin de sensibiliser les habitants à leurs consommations.

Concernant la question du prix et du diagnostic s'ajoutant aux autres, mon point de vue est que ce DTG s'inscrit bien dans une démarche des copropriétés souhaitant mettre en place un plan de travaux. L'objectif n'est donc pas de créer un document de plus, mais d'engager les copropriétés qui le souhaitent dans une gestion vertueuse. Ces dernières sont donc prêtes à payer le prix nécessaire. Globalement, un audit énergétique et architectural coûte entre 5 000 et 8 000 euros pour 2 à 5 jours de travail, en fonction de la taille de la copropriété.

Rémy LEVY

Il convient de garder à l'esprit qu'entre l'établissement du DTG et l'intervention du maître d'œuvre, les travaux devront être votés, ce qui peut prendre deux ans environ. En tout état de cause, l'architecte établissant le DTG restera globalement responsable jusqu'au début des travaux.

De la salle (Fabrice OGER, expert judiciaire, Compagnie d'experts judiciaires près la Cour d'appel de Montpellier)

Je suis étonné que les sociétés d'HLM ne soient pas concernées par le décret.

Par ailleurs, la mention « ceci n'est pas une maîtrise d'œuvre » ne va-t-elle pas apparaître dans les contrats de DTG ?

Enfin, quelle sera la responsabilité encourue par le réalisateur du DTG en cas de travaux engagés par les syndicats sans maître d'œuvre ?

Rémy LEVY

Par principe, les sociétés d'HLM mettent en œuvre une gestion saine de leur patrimoine. Elles ne constituent pas, par ailleurs, des copropriétés.

Quant aux clauses contractuelles, les exonérations de responsabilité par anticipation ne valent rien juridiquement.

Enfin, les copropriétés ne faisant pas intervenir un maître d'œuvre posent la question de la responsabilité du syndic. Juridiquement, rien n'empêche ce dernier de faire intervenir des entreprises sur la base du DTG.

Françoise RIEU-MOUNJE

Peut-on faire un parallèle avec la question des diagnostics amiante avant vente et ceux avant travaux ? Le DTG n'est-il pas qu'une simple intention, nécessitant d'aller au-delà d'un simple constat visuel avant de procéder aux travaux ?

Jean-Michel DUPOUY

En effet, il est possible de préconiser, dans le DTG, des sondages ou des diagnostics complémentaires.

Françoise RIEU-MOUNJE

Mais cette étude complémentaire ne sera pas faite dans le cadre du DTG ?

Jean-Michel DUPOUY

En effet.

De la salle (Maître Guillaume DANET, avocat)

Le refus des copropriétaires de procéder au DTG, ou encore sa non-application alors qu'il est établi, peuvent-ils être considérés comme un défaut d'entretien ?

Rémy LEVY

Dès lors qu'apparaît un défaut entraînant un préjudice, le syndicat des copropriétaires a l'obligation de le réparer, qu'il ait réalisé ou non le DTG. La non-réalisation de ce dernier peut cependant être un facteur aggravant de sa responsabilité.

De la salle (M. Jean-Jacques LIEN, architecte expert)

Si le DTG indique un péril grave, une intervention urgente est obligatoire.

Rémy LEVY

Si le DTG révèle un risque grave pour les personnes, il convient de l'accompagner d'un courrier recommandé.

Séverine TERSINET

Les syndics vertueux n'attendent pas le DTG ou le diagnostic global pour agir dans ces cas, mais sollicitent le pouvoir de police du maire pour agir, ce qui dégage leur responsabilité.

Jean-Michel DUPOUY

Le DTG ne donne aucun quitus sur la sécurité du bâtiment. Il ne vérifie pas, par exemple, la conformité de l'installation électrique. Dans l'avenir, il pourra cependant être considéré comme un cadre global incluant d'autres diagnostics, ainsi qu'un volet sur la sécurité du bâtiment.

Françoise RIEU-MOUNJE

Le DTG ne réunit donc pas l'ensemble des diagnostics préexistants ?

Rémy LEVY

Le juge aura toujours une vision globale du DTG. Il convient donc de prendre en compte également les faits qui ne ressortent pas expressément de la mission de DTG.

De la salle (Nicolas CATTIN, Agence locale de l'énergie de Montpellier)

Les copropriétés, tout comme les experts, se posent beaucoup de questions sur les dispositifs que nous évoquons. Nous distribuons dans les résidences divers documents

d'information sur ces sujets, et organisons des visites de chantier de rénovation thermique, ainsi que des formations gratuites avec l'Agence départementale pour l'information sur le logement (ADIL).

De la salle (Bruno GELI, architecte-expert)

Si le DTG ne remplace pas les diagnostics de sécurité, il doit néanmoins aborder ces sujets puisque le décret évoque « la situation générale de l'immeuble vis-à-vis de la réglementation ».

Jean-Michel DUPOUY

Le DTG s'enquerra de la conformité et de la maintenance d'une installation électrique, par exemple, mais n'ira pas jusqu'à procéder à des mesures sur chaque prise électrique.

Il pourra, dans ce cadre, préconiser des vérifications des installations communes si celles-ci ne sont pas faites par le syndic. En cas de manquement grave, il ne pourra cependant pas ne pas le signaler, mais cela reste exceptionnel.

Michel JEMMING

Je pense au contraire que toutes les copropriétés comportent des non-conformités à des règles essentielles de sécurité.

Séverine TERSINET

Mais ces copropriétés ne procéderont pas au DTG.

Michel JEMMING

Peut-être seront-elles, à l'avenir, obligées de le faire. Néanmoins la question pourra aussi se poser pour les copropriétés établissant volontairement un DTG. Ce dernier ayant été conçu dans un objectif de réduction de la consommation d'énergie, il conviendra de ne pas éluder un point portant sur la sécurité.

Séverine TERSINET

Ce risque est plus présent dans les copropriétés mal entretenues, mais il est réel, puisque d'abord basé sur des constats visuels.

De la salle (Fabrice OGER)

Je crains que le DTG demandé par le vendeur ne soit effectué au rabais, comme le sont les diagnostics termites dans certains cas.

Chahrazad TOMA-VA STRA

Je considère que ce dispositif constitue une sorte de carnet d'entretien de l'immeuble, destiné à éviter les futurs litiges. Il est aussi destiné à motiver pour procéder à une rénovation énergétique.

Jean-Michel DUPOUY

Cela peut en effet ressembler au carnet d'entretien — qui existe. On déplore souvent un manque d'informations sur l'historique de l'immeuble depuis son origine, dommageable pour la copropriété, mais que l'arrivée du *Building information modeling* (BIM)⁷ pourra résoudre.

Chahrazad TOMA-VA STRA

Les architectes d'immeuble sont déjà en train de créer un catalogue en trois dimensions. Le DTG en constitue peut-être les prémices.

⁷ [La 153ème TRNTJ du CNEAF](#) a abordé la question du BIM (*modélisation des données du bâtiment*) dans les immeubles en copropriété.

Rémy LEVY

L'analyse des « améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble⁸ » pourra s'avérer une partie de la mission intéressante.

Françoise RIEU-MOUNJE

Nous remercions nos intervenants.

Michel JEMMING

Nous remercions également nos organisatrices. Nous nous félicitons de l'alchimie réussie de nos tables rondes, qui assurent notre réflexion et notre formation sur les questions de la pathologie du bâtiment. Nous continuerons l'année prochaine, et nous vous invitons dès à présent à notre congrès « Journée nationale de l'architecte expert de justice » à Lyon, le 29 septembre 2018, au musée des Confluences.



Le Château d'eau du Peyrou à Montpellier (1768)

PROCHAINE TRNTJ
le jeudi 25 janvier 2018 à Paris
L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

⁸ Texte du décret

Sigles

ADIL : Agence départementale pour l'information sur le logement

AFUL : Association foncière urbaine libre

ALUR (loi) : loi pour l'Accès au logement et à l'urbanisme rénové

AMO : Assistance à maîtrise d'ouvrage

APD : Avant projet définitif

APC : Agence parisienne du climat

BBC : Bâtiment basse consommation

BET : Bureau d'études techniques

BIM : *Building Information Modeling*

DCE : Dossier de consultation des entreprises

DTG : Diagnostic technique global

ITE : Isolation par l'extérieur

LTECV (loi) : loi relative à la Transition énergétique pour la croissance verte

MAF : Mutuelle des architectes français

MOD : Maîtrise d'ouvrage déléguée

MOP (loi) : loi relative à la Maîtrise d'ouvrage publique

SRU (loi) : loi relative à la Solidarité et au renouvellement urbains

VRD : Voies et réseaux divers

Compte rendu rédigé par

averti,
événements & publications

