



FAIRE REALISER UN DIAGNOSTIC GLOBAL DE COPROPRIÉTÉ

POURQUOI RÉALISER UN DIAGNOSTIC GLOBAL ?

L'approche de diagnostic global permet de prendre en compte tous les facteurs constitutifs du fonctionnement du bâtiment et de ses équipements (composition/nature, état et usages), ainsi que leurs interactions. L'objectif de l'approche globale est d'aboutir à un **programme de travaux global et cohérent, planifié dans le temps** suivant les besoins de réhabilitation, les souhaits de copropriétaires et leurs moyens financiers.

CONDITION PRÉALABLE

La copropriété doit avoir un bon fonctionnement et être prête à s'investir dans la démarche de diagnostic global. En effet **le succès d'un tel diagnostic nécessite l'implication forte de la copropriété** à travers notamment son conseil syndical et la collaboration efficace de son syndic. Dans le cadre de l'OPATB19, le PACT réalise une assistance à la maîtrise d'ouvrage (AMO) pour accompagner les copropriétés lauréates dans cette démarche.

RÉALISATION ÉTAPE PAR ÉTAPE

I. *Rédiger un cahier des charges de manière à préciser les exigences de la copropriété*

Celui-ci doit comprendre :

- 1) Une description succincte de la copropriété, du contexte dans lequel ce diagnostic est demandé, des objectifs, du planning prévisionnel des études et travaux, ainsi que les contacts des principaux interlocuteurs (syndic, conseil syndical, gardien...).
- 2) Les prestations attendues et les références réglementaires (décret n°2012-111 du 27 janvier 2012, arrêté du 28 février 2013). L'essentiel des prestations attendues sont détaillées dans l'arrêté cité ci-dessus. Il est conseillé de s'y référer même si la copropriété n'est pas concernée par l'obligation réglementaire de réaliser un audit énergétique avant le 31 décembre 2016 (copropriétés de plus de 50 lots, tous lots confondus, avec chauffage collectif).

- 3) En plus des prestations de base détaillées dans l'arrêté, il est recommandé de demander :
- ✓ Une réunion de démarrage avec le conseil syndical ;
 - ✓ Une visite technique détaillée qui ne concerne pas uniquement les éléments servant à l'audit énergétique mais constituant un vrai diagnostic technique et architectural ;
 - ✓ L'analyse des besoins ressentis à l'issue des questionnaires envoyés ;
 - ✓ Une présentation de l'état existant et des préconisations de travaux par éléments, aussi bien sur le plan technique que thermique ;
 - ✓ La hiérarchisation des travaux de réhabilitation à réaliser dans la copropriété par degré d'urgence, avec estimation du coût et indication à chaque phase des améliorations thermiques possibles et de leur surcoût ;
 - ✓ La définition d'au moins trois scenarii de travaux combinant les priorités d'entretien (travaux de réhabilitation) et les possibilités d'amélioration thermique et environnementales du bâti ;
 - ✓ La présentation des résultats du Diagnostic Global en réunion des copropriétaires ou AG.

II. Consulter plusieurs équipes de maîtrise d'œuvre

Celles-ci doivent présenter les compétences techniques (architecte DPLG ou équivalent) et thermiques (thermicien), voire une compétence en systèmes de chauffage et/ou refroidissement si la copropriété a un système collectif (BET fluides ou équivalent) ou en amélioration du cadre de vie (paysagiste).

III. Comparer les offres et choisir un prestataire

Le choix du prestataire, ou au minimum la décision de la réalisation du Diagnostic Global et de son budget, doit faire l'objet d'un vote en AG.

IV. Réaliser le Diagnostic Global en période de chauffe

Le prestataire réalise la visite en présence d'au moins un membre du conseil syndical qui puisse lui donner accès à toutes les parties communes ainsi qu'à certains logements, (comme le précise l'arrêté du 28 février 2013).

V. Présenter les résultats du Diagnostic Global aux copropriétaires

Cette restitution en présence du prestataire peut se faire en réunion simple des copropriétaires ou en AG. A la suite de celle-ci il est recommandé de voter un scénario de travaux en AG, ainsi qu'une mission de maîtrise d'œuvre (avec le même prestataire ou un autre prestataire) pour mener la suite du projet.