



Pi-BAT

Diagnostic sommaire : Formulaire

1 Informations spécifiques au mandat

1.1 Mandant

Nom, société :
Complément :
Rue :
NPA / Localité :
Tél :
Fax :
Responsable :

1.2 Mandataire

Société :
Complément :
Rue :
NPA / Localité :
Tél :
Fax :
Responsable :

1.3 Immeuble

Rue :
NPA / Localité :
Réf. cadastrales :
Police assurance:
Concierge
NPA / Localité :
Tél / Fax :

N° de l'affaire, désignation :

Lieu et date :

Signature du mandataire :

2 Remarques préalables

Le diagnostic sommaire MERIP est un outil mis en place par le PI-BAT qui fait partie de la phase de diagnostic lors de la rénovation d'immeubles. A peu de frais, il donne une bonne vision d'ensemble de l'état du bâtiment ainsi que du coût des travaux de remise en état (y compris honoraires et frais forfaitisés à 13 %). Il permet ainsi de prendre les premières décisions nécessaires en vue d'une rénovation optimale, du point de vue du coût et de la planification, et ceci avant les prestations telles qu'elles sont décrites dans les règlements sur les honoraires.

Dans le diagnostic sommaire, la nature ainsi que le coût des interventions sont standardisés par l'attribution de code de dégradation allant de a à d. Ainsi, cette méthode ne remplace pas une estimation traditionnelle du coût ou un devis général tel que prévu au cours de l'établissement du projet. En effet, les interventions à prévoir ne seront arrêtées définitivement que dans le cadre du projet.

L'objectif est la remise en état de tous les défauts physiques ou fonctionnels au niveau de standard initial, cela en tenant compte des prescriptions légales.

Grâce à un code s, la méthode permet l'évaluation des plus-values pour une amélioration de ce niveau de standard, pour certains éléments, demandée par le mandant.

Le contrat entre le mandant et le mandataire est établi à partir du présent formulaire, du carnet des éléments, ainsi que du manuel du diagnostic sommaire MERIP.

Le rapport individuel établi à la page 4 de ce formulaire fait partie intégrale des résultats.

3 interprétation des résultats

Le mandant reçoit ce formulaire signé par le mandataire. Il peut demander à consulter l'évaluation du carnet des éléments.

Les résultats obtenus avec le formulaire électronique peuvent légèrement différer de ceux calculés à la main.

Dans ce formulaire, le résultat du diagnostic sommaire s'exprime suivant quatre valeurs:

- l'urgence d'une remise en état peut être déterminée à la page 3 sur la base du nombre d'éléments en code d;

- le degré d'intervention est exprimé à la page 3. Il s'obtient en divisant la somme des points pondérés par la surface brute habitable (SBH);

- les coûts des travaux de remise en état sont indiqués à la page 3;

- les plus-values pour les améliorations du niveau de standard souhaitées par le mandant sont également indiquées à la page 3.

Ces indications constituent la base de la marche à suivre pour une rénovation complète établie en une ou plusieurs étapes, éventuellement complétées par la possibilité de réaliser une amélioration du niveau de standard de certains éléments.

Un premier ensemble de mesures à prendre est défini en fonction de l'état de dégradation des éléments, des prescriptions légales, du risque de dégâts consécutifs aux autres éléments et de la répercussion sur les frais d'exploitation annuels.

4 Limites d'interprétation

Les coûts liés aux déménagements, aux loyers pour reloger les personnes, au manque à gagner dû aux appartements inoccupés ou à des remises de loyer aux locataires pour les nuisances subies, ne sont pas compris dans l'estimation. Par contre l'évaluation tient compte d'un montant forfaitaire des honoraires et des frais fixé à 13% du coût des travaux.

L'évaluation des éléments se fait de visu, sans consultation de spécialistes et sans examen. Les réserves pour l'évaluation des éléments indiquées à la page 4 de ce formulaire font parties intégrantes du diagnostic sommaire.

Le diagnostic sommaire ne se substitue pas aux connaissances professionnelles qui sont indispensables pour une évaluation cohérente de l'état actuel du bâtiment.

Il n'est pas admissible de déduire des points pondérés par élément le coût de leur remise en état pris de manière isolée. La précision des résultats est dans ces cas comprises dans une fourchette plus large, comparée au coût global. En effet, il n'est pas tenu compte des interdépendances entre les éléments et de l'influence du coefficient de complexité.

La précision d'une évaluation correcte des coûts de remise en état est comprise dans des valeurs du degré d'intervention située entre 150 et 1900.

Les remises en état dues à des fautes de construction ne peuvent pas être évaluées avec cette méthode, leurs coûts étant trop aléatoires.

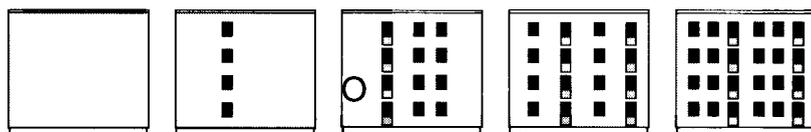
Les adjonctions de construction dépassant les travaux de remise en état sont soumises à une demande d'autorisation et exigent des conditions supplémentaires. Leur évaluation doit être faite dans le cadre d'un projet.

Caractéristiques de l'immeuble



TYPLOGIE

Pourcentage de vitrage en façade :

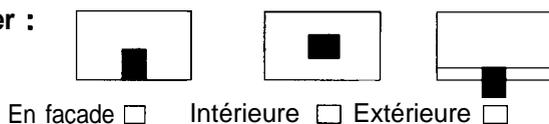


0 % ≈ 5 % 15 à 20 % 25 à 30 % 35 à 50 %

Nord	ml	ml	ml	ml	ml
Sud	ml	ml	ml	ml	ml
Est	ml	ml	ml	ml	ml
Ouest	ml	ml	ml	ml	ml

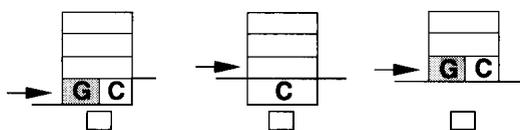
ml = Linéaire de façade

Cage d'escalier :

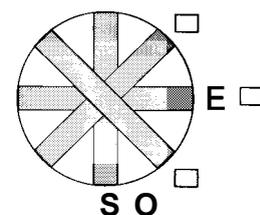


Entrée :

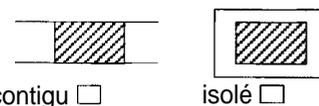
C = Cave
G = Garage



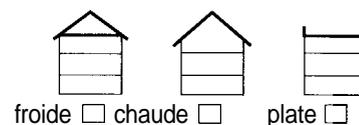
Orientation : N



Implantation :



Toiture :



Date de construction

Date du diagnostic

CONSOMMATION D'ENERGIE

Production d'eau chaude sanitaire
mazout Gaz électr.

Surface de référence (SR) m²

Chauffage et eau chaude sanitaire combinés oui

Agent énergétique	Coût de l'énergie	Consommation totale	Consommation par SR	Indice de dépense d'énergie (E)	Valeur cible
Mazout	<input type="text"/> Fr.	<input type="text"/> kg / SR	= <input type="text"/> x 42.7 =	<input type="text"/> MJ / m ² a	(sans EC)
Gaz	<input type="text"/> Fr.	<input type="text"/> m ³ / SR	= <input type="text"/> x 36.3 =	<input type="text"/> MJ / m ² a	<input type="text"/> MJ / m ² a
Electricité 1	<input type="text"/> Fr.	<input type="text"/> kwh / SR	= <input type="text"/> x 3.6 =	<input type="text"/> MJ / m ² a	(avec EC)
Autre -]	<input type="text"/> Fr.	<input type="text"/> kg / SR	= <input type="text"/> x	= <input type="text"/> MJ / m ² a	<input type="text"/> MJ / m ² a
Electricité 2	<input type="text"/> Fr.	<input type="text"/> kwh / SR	= <input type="text"/> x 3.6 =	<input type="text"/> MJ / m ² a	
E t o t a l					

Electricité 1 = Chauffage électrique ou chauffage à distance
Electricité 2 = Courant parties communes, cage d'escalier, buanderie, pompes, etc.

Décompte individuel lavage / séchage ? oui
Equipement en appareils ménagers performants oui
du point de vue énergétique ?

COEFFICIENTS

Géométrie : voir page 3 du manuel

Surface de la parcelle (SP) <input type="text"/> m ²	Nombre de logements (nl) <input type="text"/>
Emprise au sol (S) <input type="text"/> m ²	Nombre de pièces (NP) <input type="text"/>
Linéaire de façades vues (LF) <input type="text"/> ml	Surface commerciale (SBPc) <input type="text"/> m ²
Hauteur à l'égout (HE) <input type="text"/> ml	Surface brute habitable (S x nn) (SBH) <input type="text"/> m ²
Nombre de niveaux (nn) <input type="text"/>	Surface extérieure aménagée (SP - S) (SEA) <input type="text"/> m ²
Nombre de cages d'escalier (ne) <input type="text"/>	Surface façade (LF x HE) (SF) <input type="text"/> m ²

Coefficient de complexité

Indice zurichois

Coefficient de complexité:

	majore	moyen	minor
Taille de l'opération	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Conditions de travaux	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Conditions d'accès	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



Evaluation de l'état et calcul du coût

N°	Désignation de l'élément	Type Code Point	Remise en état B	Changt. standard		Coefficients Dimension.	Points pondérés		
				Code	Points Bruts s Obligé		Remise en état	Changt. standard	
Abords du bâtiment - Façades									
01	Abords-Surfaces aménagées					x SEA =			
02	Structure porteuse façade					x SF=			
03	Revêtement façade								
04	Décoration façade								
05	Balcons et loggias					x nl =			
06	Isolation thermique façade					x SF=			
Sous-sols									
07	Caves privées					x S =			
08	Locaux sous-sol communs								
09	Isolation thermique sous-sol - RdC								
10	Stockage mazout					x SBH + SBPc			
11	Production de chaleur					=			
12	Distribution de chaleur					x nl =			
13	Installations centrales sanitaire, gaz-Rac.								
14	Installations centrales - Evacuation								
15	Portes de cave et de garage					x S =			
16	Fenêtres de cave								
Circulations, hall et escalier									
17	Revêtement de mur hall et escalier					x ne x nn =			
18	Escalier et paliers								
19	Porte d'entrée immeuble					x ne =			
20	Portes palières					x nl =			
21	Courant fort: raccord., comptage, distrib.					x SBH =			
22	Courant fort: installations communes								
23	Courant faible					x nl =			
24	Ascenseur					x ne x nn			
Combles - Toiture									
25	Charpente					x S =			
26	Couverture toiture								
27	Massifs en toiture								
28	Verrières - Tabatières								
29	Lucarnes - Chiens assis								
30	Isolation toiture								
31	Ferblanterie								
32	Combles(locaux communs-aménagement)								
Logements - Equipements privés									
33	Installation électrique du logement					x SBH =			
34	Chauffage								
35	Distribution d'eau froide					x nl =			
36	Distribution d'eau chaude								
37	Gaz distribution								
38	Colonnes de chute EU et EV								
39	Fenêtres					x SBH =			
40	Occultation								
41	Auvents - Protection solaire								
42	Menuiseries intérieures								
Locauxsecs									
43	Revêtement de sols					x SBH =			
44	Revêtement de murs								
45	Revêtement de plafonds								
Locaux humides									
46	Cuisine (local et équipement)					x nl=			
47	Salle de bain - WC (local et équipement)								
48	Ventilation (cuisine - bain - WC)								
Locaux professionnels									
49	Locaux professionnels et commerciaux					x SBPc =			
Généralités									
50	Echafaudage et installation de chantier					x SF =			

Calcul du coût	Degré d'intervention		Index ZH/100		Coefficient de complexité	
Remise en état		Fr	=		x	
Changement de standard		Fr	=		x	

Document (plans, rapports d'expertises, etc.):

Descriptif de l'état actuel:

Possibilités pour la suite des opérations:

Recommandation pour la suite:

Réserves et recommandations pour des recherches d'information complémentaires (Diagnostic détaillé ou consultation des offices, services industriels)