urbanicia
construction durable

Charte des partenaires

Artisans, architectes, agents immobiliers

Travailler ensemble dans l'esprit de la domogénie

Urbanicia, expert en domogénie
Franck Turpin · urbanicia.fr
Version 1.0, mai 2026

1 Pourquoi cette charte

Urbanicia accompagne des acquéreurs et des propriétaires dans leurs projets immobiliers selon la méthode Domogénie. Cette méthode évalue un bien dans sa globalité : sa capacité à préserver la santé de ses occupants, à s'adapter à leur parcours de vie, et à générer ou protéger de la valeur patrimoniale dans le temps.

Quand un artisan, un architecte ou un agent immobilier travaille dans le cadre d'une mission Urbanicia, il devient un maillon de cette chaîne de qualité. Pas un prestataire anonyme. Un partenaire engagé.

Cette charte ne réinvente pas les DTU. Elle ne vous apprend pas votre métier. Elle pose un cadre de posture et d'exigence commun, fondé sur un principe simple :

> Un bien suivi par Urbanicia est un bien dont la qualité globale est mesurée, documentée et engagée. Chaque intervention sur ce bien contribue à cette qualité ou la dégrade. Il n'y a pas de position neutre.

Cette charte s'applique à toute collaboration avec Urbanicia, qu'il s'agisse d'une rénovation légère, d'une rénovation complète visant le label IQDréno ou IQDréno+, ou d'une construction neuve.

2 La domogénie en quelques mots

La domogénie est la méthode propriétaire d'Urbanicia pour lire un bâtiment comme un bilan de santé. Elle évalue tout bien immobilier selon trois piliers, appelés les trois Génies.

Génie VITAL

40 %

Santé, air intérieur, confort acoustique, lumière, sécurité des installations. Le bien préserve la santé de ses occupants.

Génie ÉVOLUTIF

30 %

Modularité, accessibilité, connectivité, potentiel de transformation. Le bien s'adapte au parcours de vie.

Génie RÉGÉNÉRATIF

30 %

Performance énergétique, durabilité des matériaux, valeur patrimoniale, résilience réglementaire.

Chaque intervention sur un bien en mission Urbanicia touche l'un ou plusieurs de ces trois Génies. Un isolant mal posé dégrade le Génie Régénératif et peut compromettre la qualité de l'air intérieur, attaquant le Génie Vital. Une VMC négligée est une bombe à retardement sur la santé des occupants. Une installation électrique non conforme plombe simultanément la sécurité, la valeur et la bancabilité du bien.

Ce n'est pas un discours. C'est ce qu'Urbanicia mesure, chiffre et documente dans chaque dossier.

3 Ce qu'Urbanicia attend de ses partenaires

Trois exigences non négociables. Pas de liste exhaustive. Pas de procédures redondantes avec les règles de l'art que vous connaissez. Trois postures fondamentales.

3.1 La rigueur d'exécution

Travailler sur un bien en mission Urbanicia, c'est travailler sur un bien dont la qualité est mesurée avant et après intervention. Vos travaux alimentent directement le score IQD du bien. Un travail bâclé, une solution de facilité, un matériau de substitution non validé : tout cela se retrouve dans le calcul et dans le rapport client.

Cela ne signifie pas faire plus que ce qui est prévu. Cela signifie faire exactement ce qui est prévu, avec le soin que le métier exige. Les DTU sont le plancher, pas le plafond.

- → Respecter scrupuleusement les spécifications du plan de rénovation transmis par Urbanicia.
- → Signaler immédiatement toute découverte de chantier susceptible de modifier le diagnostic domogénique initial : présence de plomb, amiante, pathologie structurelle, humidité cachée, installation électrique ou gaz non conforme.
- → Ne pas substituer un matériau ou un équipement sans validation préalable d'Urbanicia, même si le substitut paraît équivalent.
- → Fournir les fiches techniques et les certificats des produits mis en œuvre, notamment pour tout ce qui touche à l'isolation, la ventilation et les menuiseries.

3.2 La conscience de l'impact global

Votre intervention ne s'arrête pas à votre lot. Sur un bien en rénovation, chaque corps de métier agit sur un système. L'isolation que vous posez conditionne le dimensionnement de la VMC. La VMC que vous installez conditionne la qualité de l'air intérieur. L'étanchéité que vous assurez conditionne les déperditions thermiques calculées par DomoScan.

Ce n'est pas à vous de faire le travail des autres corps de métier. Mais c'est à vous de ne pas créer de situation qui compromet leur travail ou le résultat global.

→ Être transparent sur les interdépendances techniques avec les autres corps de métier : signaler toute situation susceptible d'impacter le résultat global domogénique, sans attendre qu'Urbanicia la découvre.

→ Privilégier les solutions perspirantes et respectueuses de l'hygrométrie du bâti ancien quand le bien est antérieur à 1975.

→ Ne jamais occulter une ventilation existante, même déficiente, sans solution de remplacement validée.

→ Travailler proprement : les résidus de chantier, les poussières et les produits chimiques dégradent la qualité de l'air intérieur pendant et après les travaux. La gestion du chantier fait partie de la qualité finale.

3.3 La communication proactive

Urbanicia suit la mission domogénique dans son ensemble. L'acquéreur ou le propriétaire n'est pas sur le chantier tous les jours. Ce que vous ne signalez pas, Urbanicia ne peut pas le gérer. Ce qu'Urbanicia ne sait pas, le client ne le sait pas.

La posture domogénique impose une communication sans filtre et sans autocensure. Une mauvaise nouvelle signalée tôt est un problème gérable. Une mauvaise nouvelle découverte en fin de chantier est un conflit et un passif.

→ Signaler tout écart entre le prévu et le réalisé, même mineur, dès qu'il est identifié.

→ Transmettre les documents de réception et les garanties dans les délais convenus.

→ Transmettre à Urbanicia un compte rendu d'avancement aux étapes clés du plan de rénovation, afin d'alimenter le dossier domogénique du bien.

→ Ne jamais promettre un résultat à l'occupant ou à l'acquéreur sans en avoir informé Urbanicia au préalable.

4 Ce qu'Urbanicia apporte à ses partenaires

Une charte d'engagement est un échange. Voici ce qu'Urbanicia s'engage à apporter à ses partenaires.

4.1. Des dossiers préparés et documentés

Urbanicia ne contacte pas un artisan avec un simple cahier des charges vague. Chaque mission s'appuie sur un diagnostic domogénique préalable, un plan de rénovation par étapes avec une séquence logique des lots, et une enveloppe travaux estimée. Vous intervenez sur un dossier instruit.

4.2. Des dossiers partagés et une communication fluide

Urbanicia partage avec ses partenaires les informations issues du diagnostic domogénique : objectifs IQD projetés, points de vigilance identifiés, contraintes techniques du bien. Chaque partenaire reste entièrement maître de son organisation et de ses relations contractuelles directes avec le client.

4.3. Une valorisation de votre travail

Un bien qui obtient le label IQDréno ou IQDréno+ est un bien dont le dossier de rénovation est complet et traçable. Vos fiches techniques, vos certificats et votre soin d'exécution font partie du dossier. C'est une référence documentée que vous pouvez valoriser auprès d'autres clients.

4.4. Une relation de confiance durable

Urbanicia travaille avec un réseau restreint de partenaires sélectionnés. Le volume de missions est fonction de la confiance installée. Un partenaire qui respecte la charte et livre un travail conforme à la méthode domogénique est un partenaire sur lequel Urbanicia s'appuie régulièrement et qu'il recommande activement.

5 Points de vigilance par métier

Au-delà des trois exigences communes, chaque métier a des points spécifiques d'attention dans une mission domogénique.

5.1 Artisans du second œuvre et de l'enveloppe

Isolation, étanchéité, menuiseries, couverture, ravalement. Vous travaillez directement sur le Génie Régénératif et sur la performance thermique calculée par DomoScan. Vos lots sont les plus structurants sur le score IQD final.

→ Sur le bâti ancien : privilégier les isolants perspirants (laine de bois, ouate de cellulose, chanvre) plutôt que les isolants étanches à la vapeur quand la conception initiale du mur est à base de matériaux massifs. Un mur de brique du Nord qui ne respire plus développe de l'humidité interstitielle.

→ Sur les menuiseries : transmettre systématiquement le Uw, le Ug, le facteur solaire et le psi d'installation. Ces valeurs alimentent DomoScan. Sans elles, le calcul thermique ne peut pas être finalisé.

→ Sur l'étanchéité à l'air : tout pénétrant dans l'enveloppe (passage électrique, plomberie, VMC) doit être traité. C'est la condition du n50 visé. Un seul passage non traité peut invalider le test d'étanchéité.

5.2 Plombiers, chauffagistes, climaticiens

Vous travaillez sur le Génie Régénératif via l'efficacité des systèmes, et sur le Génie Vital via la qualité de l'eau et le confort thermique. Le choix et le dimensionnement des équipements ont un impact direct sur le DPE final et sur le score IQD.

→ Transmettre le COP saisonnier réel ou la classe énergétique de tout équipement installé (PAC, chaudière, chauffe-eau). Le rendement constructeur ne suffit pas.

→ Pour la VMC : la doctrine Urbanicia privilégie la VMC simple flux multi-analyse, puis la VMC hygro A. La double flux est réservée à la construction neuve. Si le client exprime une préférence contraire, en informer Urbanicia avant tout devis.

→ Chaque installation gaz doit faire l'objet d'un diagnostic Qualigaz. Chaque installation électrique doit être conforme NF C 15-100 avec rapport CONSUEL. Ces documents sont obligatoires pour la clôture du dossier IQDréno.

5.3 Électriciens et domoticiens

Vous travaillez sur le Génie Vital via la sécurité des installations, et sur le Génie Évolutif via la connectivité et la domotique. Sur un bien visant IQDréno+, les systèmes de gestion intelligente de l'énergie font partie des critères évalués.

→ Tableaux électriques : conformité NF C 15-100 exigée. Les tableaux anciens sont un critère critique dans la grille domogénique. Signaler tout tableau à remplacer dès la phase diagnostic.

→ Pour les installations domotiques : privilégier les protocoles ouverts et interopérables (Zigbee, Z-Wave, KNX, Matter). Les solutions en écosystème fermé propriétaire sont à éviter sur les biens en mission Urbanicia.

→ Comptage intelligent par usage : sur les missions IQDréno+, la mesure de la consommation par circuit est un élément valorisé. En tenir compte lors de la conception du tableau et du positionnement des compteurs.

5.4 Architectes et maîtres d'œuvre

Votre rôle est en amont. La conception détermine 80 % du score IQD final avant que le premier artisan pose le pied sur le chantier. Un plan bien conçu pour la domogénie, c'est une mission qui se déroule bien.

→ Intégrer les trois Génies dès la phase esquisse : orientation, apports solaires, circulation des flux d'air, accessibilité PMR potentielle, modularité des espaces, gestion des ponts thermiques.

→ Travailler en lien avec DomoScan : les variantes architecturales ont des conséquences directes sur le calcul thermique. Partager les plans cotés en dimensions extérieures dès la phase APS.

→ Anticiper les interdépendances de chantier : le séquencement des lots dans un PRE (plan de rénovation par étapes) est souvent critique. Un mauvais ordonnancement crée des reprises coûteuses et dégrade la qualité finale.

5.5 Agents immobiliers

Votre rôle est différent des autres partenaires. Vous n'intervenez pas sur le bien : vous le présentez, vous le valorisez, vous le transactez. Mais dans le cadre d'une mission Urbanicia, vous êtes dépositaire d'une information technique et patrimoniale que peu d'agents immobiliers possèdent.

→ Un bien labellisé IQDréno ou IQDréno+ dispose d'un dossier complet : IQD initial et IQD final, CVD, Swing de Valeur, plan de rénovation documenté. Ce dossier est un argument de négociation et un élément de prix.

→ Ne pas présenter le label comme une garantie de valeur de marché : c'est un indicateur de qualité et de potentiel, pas une promesse de prix. La nuance est importante juridiquement.

→ Signaler tout élément porté à votre connaissance lors des visites qui pourrait modifier le diagnostic domogénique : une modification récente non déclarée, un sinistre, un voisinage problématique. Ces informations alimentent l'analyse d'Urbanicia.

6 Engagement et adhésion

En travaillant dans le cadre d'une mission Urbanicia, le partenaire reconnaît avoir pris connaissance de cette charte et s'engage à en respecter l'esprit et les exigences.

Cette charte n'est pas un contrat de prestation. Elle complète les accords commerciaux spécifiques à chaque mission. Elle définit le cadre de posture commun qui s'applique à toutes les interventions dans le cadre d'une mission Urbanicia.

Travailler avec Urbanicia, c'est accepter que la qualité du travail fourni sera documentée, mesurée et intégrée dans un bilan transmis au propriétaire ou à l'acquéreur. C'est une forme d'engagement supplémentaire. C'est aussi une reconnaissance du sérieux et de la valeur de votre métier.

Pour Urbanicia

Franck Turpin, expert en domogénie

Date : _____

Signature :

Pour le partenaire

Nom, prénom, qualité :

Entreprise :

Date : _____

Signature :

Cette charte est la propriété exclusive d'Urbanicia. Reproduction partielle ou totale interdite sans autorisation écrite de Franck Turpin.