



COPROPRIÉTÉS : AUDIT ÉNERGÉTIQUE, DPE ET PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX

Mardi 22 novembre 13h00 - 14h00

Financé par :

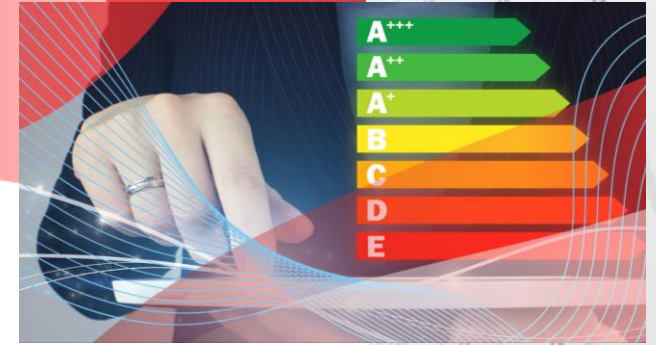

RÉGION
BOURGOGNE
FRANCHE
COMTE


RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité


ADEME

AGENCE DE LA
TRANSITION
ÉCOLOGIQUE

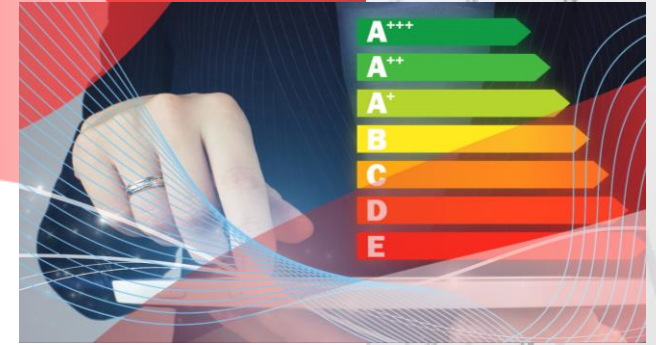
CONTEXTE



La Loi Climat a rendu obligatoire, pour toute copropriété de plus de 15 ans:

- ✓ l'établissement d'un Plan Pluriannuel de Travaux (PPT)
- ✓ la réalisation d'un Diagnostic de Performance Energétique (DPE)

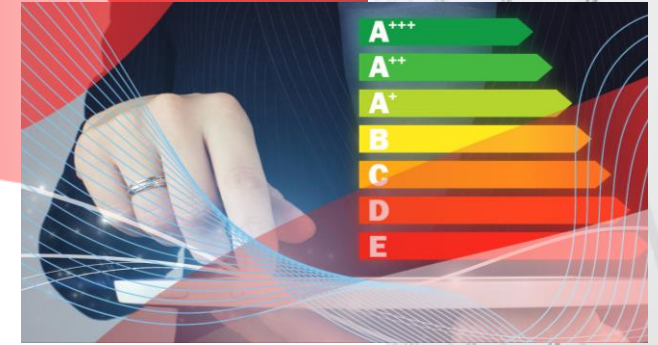
Programme



- ✓ Introduction

- ✓ Quelles sont les obligations concernant le PPT et le DPE pour les copropriétés?
- ✓ Quel est le calendrier associé?
- ✓ **Questions/réponses**

- ✓ Quels contenus?
- ✓ Qui peut établir un projet de PPT et un DPE pour des copropriétés?
- ✓ **Questions/réponses**



Centre de ressources régional dédié à l'efficacité énergétique et à la qualité environnementale du cadre de vie bâti

Des moments de rencontres et d'échanges pour les professionnels du bâtiment !



Camille MOREL

Responsable du Pôle Rénovation

ARC - Association des Responsables de Copropriété

Les nouvelles obligations en matière de rénovations énergétiques pour les copropriétés

Webinaire du mardi 22 novembre 2022



Lina Bourgeois – Chargée de projets bâtiment durable du Pôle Energie Bourgogne France Comté

Camille Morel – responsable du pôle rénovation de l'Association des Responsables de Copropriété (ARC)

Sommaire

- 1. Quelles sont les obligations concernant le PPT et le DPE pour les copropriétés?**
- 2. Quel est le calendrier associé?**
- 3. Quels contenus?**
- 4. Qui peut établir un projet de PPT et un DPE pour des copropriétés?**

[Questions réponses](#)

[Questions réponses](#)

Lexique :

PPT : Plan Pluriannuel de Travaux

DPE : Diagnostic de Performance Energétique



Préambule : L'obligation progressive de rénover pour conserver l'habitabilité des logements

- ❑ **Les logements sont classés en fonction de leur étiquette énergétique.**
 - L'article L173-2 du Code de la Construction et de l'Habitat (CCH), créé par l'article 8 de l'ordonnance 2020-71 du 29 janvier 2020, définit un logement habitable en fonction de son classement énergétique.
 - Informations en cas de vente ou de mise en location du classement énergétique = vers un déclassement immobilier si étiquettes G, F et E.

- ❑ **l'interdiction d'augmenter ou de réviser les loyers – zone tendue – dès le 22/08/2022**

- ❑ **L'interdiction progressive de louer des logements trop énergivores et donc une obligation de les rénover pour pouvoir signer un bail ou pour éviter de baisser le loyer**

L'article 160 de la loi « climat » modifie la loi de 1989 qui régit les baux d'habitation. Un logement décent est défini également par son étiquette DPE

Un logement est décent si au :

1 ^{er} janvier 2025	Il est classé A à F
1 ^{er} janvier 2028	Il est classé A à E
1 ^{er} janvier 2034	Il est classé A à D

1

Quelles sont les obligations concernant le PPT et le DPE collectif pour les copropriétés?

Le Plan Pluriannuel de Travaux (PPT)

L'article 171 de la loi « Climat » d'août 2021 a modifié l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 :

→ **Le PPT s'impose pour toutes les copropriétés ayant réceptionné les travaux de constructions depuis plus de quinze ans. Il devra être ensuite actualisé tous les dix ans.**

→ **Le PPT doit être présenté en AG et mis au vote**

- Le projet de PPT est présenté à l'assemblée générale des copropriétaires qui suit son élaboration.
- Il doit intégrer le carnet d'entretien prévu à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.

→ **La loi « climat » crée l'article 14-2-1 dans la loi du 10 juillet 1965 qui redéfinit les exigences en matière de constitution, d'usage et de modalités de cotisation du fonds travaux**

Le fond travaux s'article avec le Plan Pluriannuel de Travaux (PPT)

- alimenté par le syndicat annuellement
- montant à voter en assemblée générale qui ne peut pas être inférieur à 2,5 % du montant des travaux indiqué dans le PPT ou à 5 % du budget prévisionnel voté.
- À défaut d'adoption d'un plan, le montant de la cotisation annuelle ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel.
- L'assemblée générale peut décider de suspendre les cotisations du fonds travaux lorsque son montant excède celui du budget prévisionnel ou bien lorsqu'il atteint 50% du montant des travaux prévus dans le plan pluriannuel adopté

Le PPT est un outil de gestion pour les copropriétés. Il permet de constituer le fond travaux sur la base des besoins d'entretien réels du bâtiment.



Le Diagnostic de Performance Énergétique collectif

L'article 158-I-5° de la loi « Climat » a modifié l'article L126-31 du code de la construction et de l'habitat :

« Art. L. 126-31.-**Tout bâtiment d'habitation collective dont le permis de construire a été déposé avant le 1er janvier 2013 dispose d'un diagnostic de performance énergétique** réalisé dans les conditions prévues à l'article L. 126-26.

« Ce diagnostic est renouvelé ou mis à jour tous les dix ans, sauf lorsqu'un diagnostic réalisé après le 1er juillet 2021 permet d'établir que le bâtiment appartient à la classe A, B ou C au sens de l'article L. 173-1-1. » ;

Le nouveau DPE 2021

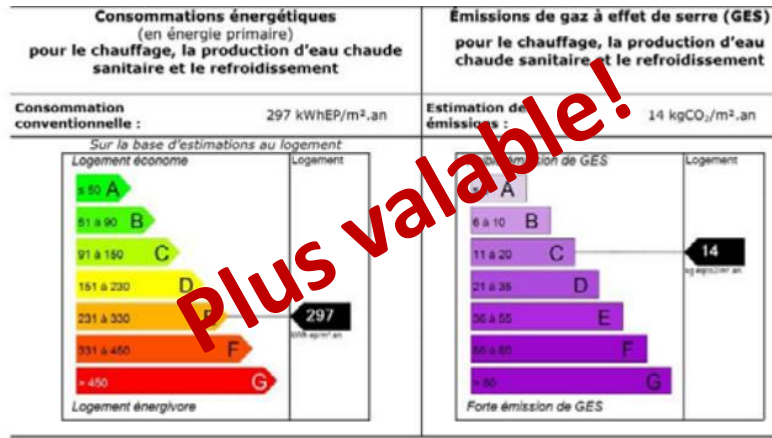
La fiabilisation du DPE était l'un des objectifs du plan de rénovation énergétique des bâtiments, lancé par le Gouvernement en avril 2018. Les premiers décrets ont été publiés en décembre 2020 pour modifier le DPE à compter du 1er juillet 2021. D'autres décrets sont en attentes notamment pour le DPE collectif.

- La méthode de calcul** du DPE a été modifiée avec l'abandon de la « méthode facture »
- Les critères d'usages** prédéfinis ont été réévalués afin d'être plus proche de la réalité et les postes de consommations pris en compte sont passés à **5** (comme pour l'audit énergétique).
- Une nouvelle étiquette** fonctionnant à deux entrées a été créée : l'étiquette des consommations énergétiques et celle des émissions de gaz à effet de serre ont fusionné en une seule pour établir le résultat du DPE sur la valeur la plus pénalisante.
- L'opposabilité juridique** du DPE (comme les autres diagnostics immobiliers) a été instituée. A noter que les recommandations travaux ont conservé un caractère informatif.



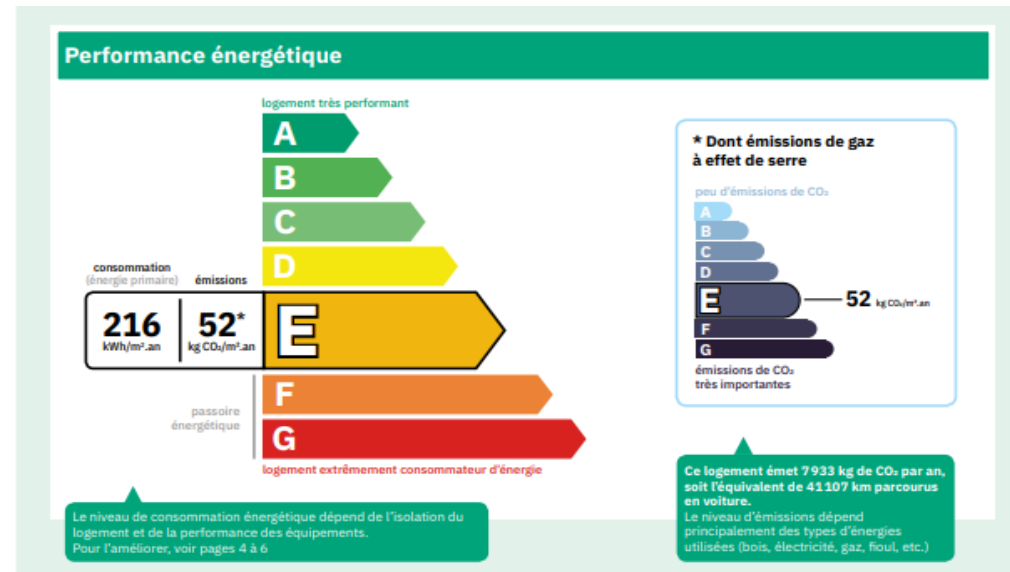
Anciennes étiquettes

Toute reproduction sans autorisation de l'Arc est interdite

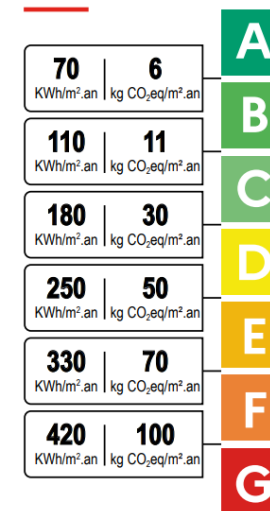


Plus valable!

Nouvelle étiquette – double entrée



Double échelle



La suppression de l'obligation de réaliser un audit énergétique pour les copropriétés en chauffage collectif de + de lots

La mention de l'audit énergétique a été supprimé de l'article L126-31 du CCH (La refonte du CCH a modifié le numéro d'article L134-4-1 qui est devenu l'article L126-31, puis la loi climat a modifié le contenu de l'article L 126-31 en enlevant l'audit énergétique).

- ❑ Mais l'article L731-1 du CCH définissant le DTG mentionne toujours l'audit énergétique « tel que L 126-31 le prévoyait ».
- ❑ et l'article 24-4 de la loi du 10 juillet 1965 mentionne toujours l'audit énergétique « tel que L 126-31 le prévoyait ».

→ **Cependant les versions au 1/01/2023 de ces 2 articles ne le mentionnent plus**

→ **Fin progressive de l'obligation en fonction du calendrier de l'obligation du DPE**

A SAVOIR : Le DPE et l'audit énergétique ne repose pas sur la même méthodologie de réalisation.

Le DPE est un outil d'observatoire général qui standardise les bâtiments pour pouvoir les comparer entre eux et offrir des informations linéaires mais par conséquent relativement théoriques.

L'audit énergétique est un outil de diagnostic thermique qui repose sur une méthode comportementale s'attachant à déterminer les consommations réelles de la copropriété dans un objectif d'amélioration énergétique beaucoup plus opérationnel.



Calcul des consommations énergétique : quels moteurs de calcul ?

Selon l'objectif du calcul, on distingue les calculs « conventionnels » et les calculs « prévisionnels ».

Le calcul conventionnel est réalisé dans un contexte réglementaire et sert soit à afficher une référence de performance qui soit comparable avec celle d'autres bâtiments de même nature (DPE), soit à démontrer la conformité à une exigence (en construction neuve ou en réhabilitation).

Consommation réglementaire = consommation « conventionnelle »

Elle est définie par un calcul en méthode Th-Cex (audit énergétique) ou en méthode 3CL-DPE (pour les DPE) et est exprimée en énergie primaire, différente de l'énergie finale « au compteur » facturée au consommateur ;

Elle correspond à une consommation calculée dans des conditions climatiques, d'occupation et d'utilisation du bâtiment conventionnelles ;

Elle n'a pas vocation à prédire finement les futures consommations d'un bâtiment.



2

Quel est le calendrier?



→ **Calendrier pour établir un projet de PPT et le présenter au vote de l'AG :**

Au 1^{er} janvier 2023 pour les copropriétés de plus de 200 lots ;
Au 1^{er} janvier 2024 pour celles entre 51 et 200 lots ;
Au 1^{er} janvier 2025 pour celles de 50 lots et moins

→ **Calendrier pour établir un DPE collectif**

1^{er} janvier 2024	Les copropriétés de plus de 200 lots
1^{er} janvier 2025	Les copropriétés entre 51 et 200 lots
1^{er} janvier 2026	les copropriétés de moins de 50 lots

Vos questions



3

Quels contenus?



Le contenu du DPE collectif d'un bâtiment d'habitation collectif

→ Le format du DPE est formellement défini par la loi : tel un formulaire administratif

- **Description du bâtiment** (surface, orientation, murs, fenêtres, matériaux, etc), ainsi que ses équipements de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, de refroidissement et de ventilation.
- **La consommation d'énergie** estimée pour une utilisation standardisée du bâtiment ou du logement ainsi que le **niveau des émissions de gaz à effet de serre**. Ces valeurs sont aujourd'hui opposable.
- **Des recommandations** sur les mesures les plus efficaces pour économiser de l'énergie : conseils de bon usage et de bonne gestion du bâtiment et de ses équipements, ainsi que des recommandations de travaux.
-> Ces travaux conseillés ne sont pas obligatoires et sont donnés à titre informatif.

La collecte des données nécessaires à l'établissement du DPE est centrale.

Le syndic de copropriété fournit au professionnel toutes les informations en sa possession : plans, données sur les équipements collectifs de production de chauffage/d'ECS et de ventilation, les consommations d'énergie (gaz, électricité, chauffage urbain), tous documents à sa disposition permettant de renseigner les caractéristiques de construction et d'isolation du bâtiment

Nouvelle possibilité :

Génération d'un DPE à l'appartement à partir du DPE de l'immeuble par extrapolation.

Possibilité d'établir, sous certaines conditions, les DPE individuels de l'ensemble des appartements sans les visiter tous. **Mais c'est possible uniquement en cas d'homogénéisation!**



Le contenu et les modalités de réalisation du projet de PPT

→ Définition « générale » = pas de modèle type

Défini par l'article 14-2-1 de la loi du 10 juillet 1965 qui entre en vigueur au 1er janvier 2023

- ✓ « La liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, à la réalisation d'économies d'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- ✓ Une estimation du niveau de performance au sens de l'article L. 173-1-1 dudit code que les travaux mentionnés au 1° du présent I permettent d'atteindre ;
- ✓ Une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation ;
- ✓ Une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années. »



Exemple de projet de PPT pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années – classé par ordre d’urgence

Court terme (1 à 3 ans)
 moyen terme (2 à 6 ans)
 long terme (5 à 10 ans)

Poste	Travaux à envisager	Coût estimatif (€ TDC)	Niveau de performance thermique de la recommandations (R, U)	Gain énergétique kWh EP	Gain énergétique %
Cour	Réfection du sol et des réseaux enterrés	35 000 €	Sans objet	Sans objet	Sans objet
façades	Ravalement de la façade coté rue	42 000 €	R = 4,4 m2.k/W	250 kWhep	25
Toiture	Réfection et isolation de la toiture	25 000 €	R = 6 m2.k/W	160 kWhep	16
Évacuation eau usée	Réfection des colonnes EU/EV	12 000 €	Sans objet	Sans objet	Sans objet
Alimentation eau	Réfection des colonnes d'alimentation d'eau	37 000 €	Sans objet	Sans objet	Sans objet
TOTAL		151 000 €			

Calcul de la cotisation minimum annuelle du fond travaux*	3 775 €
---	---------

*ne peut être inférieur à 2,5 % du montant total du PPT. A défaut d'adoption d'un plan, le montant de la cotisation annuelle ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel mentionné au même article 14-1.



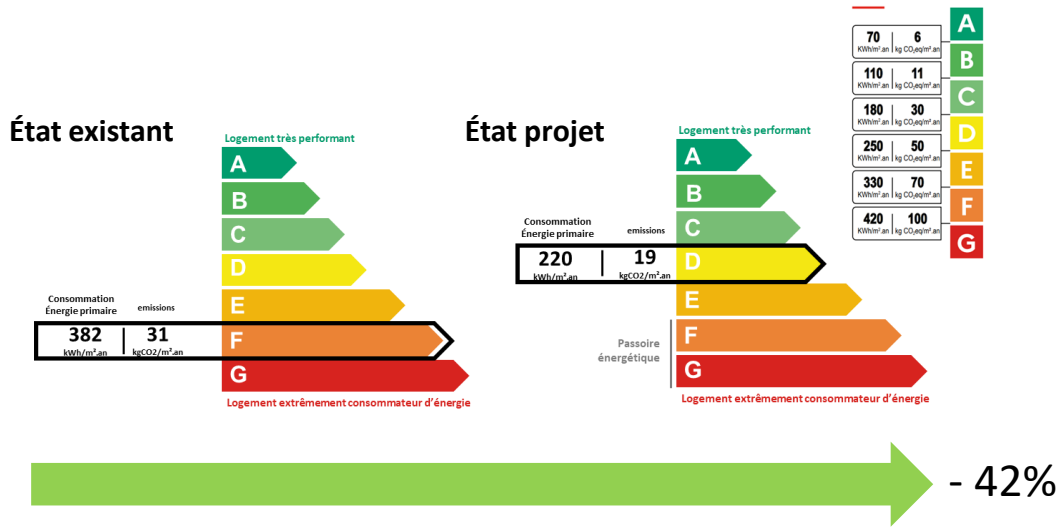
✓ Attention

La notion de plan pluriannuel de travaux s'oppose à la notion de bouquet travaux ou de scénarii

Mais les aides financières les plus intéressantes reposent sur la notion de bouquet

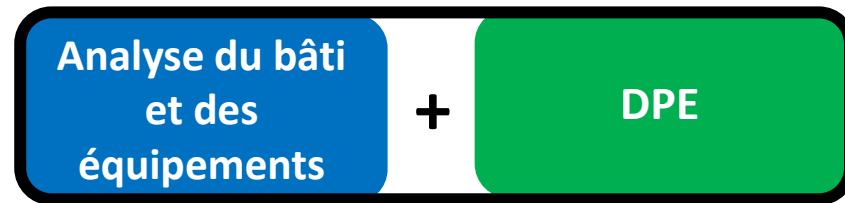
- Ma Prime Rénov Copropriété => 35% de gain énergétique
- Certificat d'Economie d'Energie : BART TH 145 => 35% de gain énergétique

Exemple



Comment établir un projet de PPT ?

« Ce projet de plan pluriannuel de travaux comprend, à partir **d'une analyse du bâti et des équipements de l'immeuble ainsi que du diagnostic de performance énergétique** mentionné à l'article L. 126-31 du code de la construction et de l'habitation, sauf lorsque l'exemption prévue au deuxième alinéa du même article L. 126-31 s'applique, et, le cas échéant, à partir **du diagnostic technique global** prévu à l'article L. 731-1 du même code »



Etat des lieux technique
général

Liste des travaux à
envisager à court, moyen
et long termes

Diagnostic de Performance
Énergétique

Calcul réglementaire état
existant et travaux

ou



Etat des lieux technique et
thermique général

Calcul réglementaire état existant
et travaux (le DPE est fourni en plus
du rapport de DTG)

Liste des travaux (court, moyen et
long termes)

Proposition de scénarii travaux avec
amélioration énergétique

En option : ingénierie financière

Le référentiel DTG créé par l'ARC et l'APC

Créer pour déterminer un contenu et une méthodologie de réalisation qui s'adaptent à toutes les tailles de copropriétés, tant en chauffage collectif qu'individuel, tant pour des bâtiments en maçonnerie traditionnelle que pour ceux en matériaux industriels.

- Printemps 2019** : Lancement du groupe de travail réunissant architectes, bureaux d'étude thermiques, agences locales de l'énergie, fédération de syndic..
- Automne 2020** : aboutissement des travaux avec la création du référentiel DTG.
- En cours** : Mise à jour avec la loi Climat pour intégrer le DPE et le projet de PPT

Tout en respectant la réglementation, ce référentiel apporte :

- Les différentes étapes de réalisations du DTG,
- Les moyens techniques pour la réalisation du DTG,
- Les qualifications des auditeurs,
- Une option d'ingénierie financière pour le financement des travaux,
- Plus de 20 fiches pratiques par poste de diagnostic.

Si le DTG est réalisé par des **prestataires référencés sur la plateforme CoachCopro®** et détenant l'ensemble des qualifications et certifications requises, **le syndicat pourra obtenir le « chèque Audit »** de la ville de Paris ou de la Métropole du Grand Paris (MGP). Pour cela la copropriété doit être inscrite sur la plateforme CoachCopro et être suivi par un conseiller CoachCopro avant de signer le contrat DTG.



Exemple d'un rapport type sur Power Point


Page de garde

DTG « petites copropriétés » - conforme au référentiel DTG APC ARC

Diagnostic Technique Global

Conforme au référentiel ARC/APC

Syndicat des copropriétaires



1

Présentation générale

PARTIE 1

1.1 Situation et caractéristiques techniques générales

Adresse

Parcelle

N° Adhérent Arc

Mise en copropriété

Syndic

Gestionnaire

Nombre de logements Bat A : 10 logements, Bat B: 2 logements

Nombre de commerces Bat A : 2 commerces, Bat B: 0

Nombre de locaux non

activités non

Parking non

Gardiennage et loge Non (logé transformée en local vélos et Ordures Ménagères)

Description des bâtiments

	Bât A	Bât B
Nombre de bâtiment	Bât A	Bât B
Année de construction	1853 (archives fiscales)	~1853
Situation	Sur rue	Sur cour
Hauteur	R+3+C	R+1
Surface chauffée	619 m ²	231 m ²
Nombre cages d'escaliers	1	0
Ascenseurs	non	non
Chauffage	individuel	individuel
Energie	gaz et électricité	gaz et électricité
Eau Chaude Sanitaire	individuel	individuel
Energie	gaz et électricité	gaz et électricité
Ventilation	naturelle <1930	VMC installée dans les années 2000




plan de cadastre

Descriptif général
Copropriété composée de deux bâtiments, A et B, reliés par un cheminement extérieur qui permet l'accès également au parking des bâtiments voisins (servitude).
Bâtiment A: avec façade sur rue et sur cour, Rdc à moitié sur caves et terre plein, il existe une fosse d'environ 20m² creusée sous la cour du restaurant. Ce bâtiment compte un Rdc, trois étages et dernier niveau mansardé. Il inclut des dépendances: locaux annexes au restaurant cuisine au Rdc, appartements R+1 et local vélos-OM en Rdc.
Bâtiment B: sur fond de parcelle, sur terre-plein avec Rdc +1.

Partie 1 - Présentation générale de la copropriété et Analyse technique et patrimoniale

5

Tableau de bord gestion technique

1.4 Tableaux de bord de la gestion technique /obligations légales

OBLIGATIONS COMMUNES

Diagnostiques obligatoires

	Article de loi du CCH	Date de réalisation ou de mise à jour	Prestataire	Conclusion / Préconisation
DTG (mise au vote AG)	L 731-1	en cours		En cours
Etat relatif à la présence de termites (Si arrêté municipal ou préfectoral)	L 133-1	en 2011	AD AR ENIRONNEME NT	Résultat négatif

Tableau de bord de la gestion technique

	Article de loi du code de la santé publique	Date de réalisation ou de mise à jour	Prestataire	Conclusion / Préconisation dont mise à jour obligatoire
Dossier Technique Amiante (DTA)	L 1334-12-1	1997	DEP PARASITIS	Pas d'amiante dans flockages et calorifugeages, diagnostic non exhaustif
Si permis de construire d'avant 01/07/1997				
Constat de risque à l'exposition au plomb (CREP)	L 1334-5	non	-	Un CREP doit être engagé sans plus tarder
Si permis de construire d'avant 01/01/1949	Voir arrêté du 19 août 2011			

	Article de loi du code du travail	Date de réalisation	Prestataire	Conclusion / Préconisation dont mise à jour obligatoire
Repérage Amiante Avant Travaux (RAT ou DAAT)	R 4412-97 à R4412-97-6	non		A faire si des travaux sont envisagés.

Commentaires :
Mise à jour du diagnostic Amiante (DTA) et réalisation d'un diagnostic plomb (CREP); ces dépenses peuvent intégrer les charges courantes.
Prévoir de réaliser les diagnostics amiante avant travaux (DAAT) si des travaux sont envisagés. Les résultats devront être diffusés au maître d'œuvre et aux entreprises consultées : cela peut impacter les solutions techniques à préconiser et le coût des travaux.

Partie 1 - Présentation générale de la copropriété et Analyse technique et patrimoniale

10



Exemple d'un rapport type sur Power Point

Fiches par poste

Enveloppe et structure
Générale
Toiture bat A

Toiture en zinc sur le bâtiment principal, deux versants, charpente traditionnelle, quatre lucarnes sur rue, deux fenêtres de toit, plusieurs cheminées. Une partie de la toiture a été surélevée, ce qui entraîne une augmentation de l'hauteur de la façade, la lucarne a été remplacée par des fenêtres. Présence d'une antenne collective TV.
Analyse qualité architecturale ☆☆☆

Caractéristiques constructives et matériaux	
Couverture	revêtement en tôle de zinc façonnée
Structure	Charpente traditionnelle bois

Caractéristiques thermiques	
Type isolation	Pas d'isolation
Part % déperdition	20 %
Ponts thermiques	Toiture très déperditive
Inertie	Faible
Ventilation	Naturelle (chatière et au niveau du faîtage)

Caractéristiques des ouvrages d'étanchéité autres	
Lucarnes	4 lucarnes en chien assis, coté rue, verrière sur cage d'escalier
Cheminées	Souches section carrée/mitrons en terre cuite
Matériaux	Couverture en zinc
Fenêtres de toit	plusieurs châssis simple vitrage, cote cour

Accès aux combles	
Par trappe	Dans le palier du 4ème étage, non sécurisé

Eaux pluviales	
Gouttières	En zinc, une descente coté rue l'autre coté cour

Etat d'entretien général et désordres	
Etat général	Etat général du zinc moyen, nombreuses modifications apportées qui fragilisent l'étanchéité (cheminées, verrières...)
Désordres	Infiltrations depuis la verrière

Recommandations travaux	
Court terme	Refaire la toiture en zinc + verrière et fenêtres de toit
OPTION	Prévoir isolation sous rampants
Court terme	Sécuriser l'accès avec une échelle pliable pour grenier fixée à l'intérieur de la trappe

Analyse énergétique

2.2.3 Etiquettes énergétiques

Echelles de références prévues au e et f de l'article R126-16 du CCH

Bâtiment A | Etat existant

Logement très performant
A
B
C
D
E
F
G
Logement extrêmement consommateur d'énergie

Passoire énergétique

Bâtiment B | Etat existant

Logement très performant
A
B
C
D
E
F
G
Logement extrêmement consommateur d'énergie

Passoire énergétique

Focus amélioration thermique

2.2.5 Focus technique

Amélioration de l'isolation de l'enveloppe

2.2.5.1 Isolation des murs extérieurs (PARTIES COMMUNES)

Projet	Isolation par l'extérieur cour et rue
Type d'isolant	Produit biosourcé à base de laine minérale ($\lambda=0,032$ W/m.K) ou équivalent
Critères techniques RT ex	Résistance thermique (R): 2,9 m ² K/W
Critères techniques pour aides	Résistance thermique (R): 3,7 m ² K/W
Type de travaux	collectif

Il est plus cohérent d'isoler les murs par l'extérieur car on traite les ponts thermiques des planchers intermédiaires et les risques de pathologies liées à l'humidité dans les murs. Cet type de travaux permet également de ne pas intervenir à l'intérieur du bâtiment mais seulement à l'extérieur en incluant un ravalement.

Selon le type de pose des menuiseries (fenêtres ou portes-fenêtres), les ponts thermiques pourront être traités de façon à réduire les déperditions et d'éviter le phénomène de murs froids. Une étude de maîtrise d'œuvre approfondie devra être réalisée pour permettre d'apporter des éléments de solution à ce point singulier.

Dans votre copropriété, il peut être envisagé un ravalement thermique par extérieur sur la façade cour et rue. Le calcul thermique présenté ci-dessous a été réalisé avec une laine minérale de 4,4 m²K/W soit 16 cm d'épaisseur. Des points singuliers devront être traités et nécessitent un travail de maître d'œuvre (débord toiture, descentes d'EP à déplacer, tableaux des fenêtres ...).

Gain énergétique de l'amélioration thermique	En %	En kWh Ep
D'après le calcul conventionnel avec logiciel 3CL		
Bâtiment A	30%	280 kWep
Bâtiment B	Sans objet	Sans objet

Les fiches de diagnostics du référentiel DTG

Classification par chapitre :

- Enveloppe et structure: structure/toiture/façades/fenêtres et occultations/locaux non chauffés (entrée, hall..)
- Sous-sols: caves, stationnement
- Ventilation
- Réseaux d'eau: évacuations EU-EV/eau froide
- Réseaux d'énergie: électricité/gaz
- Equipement de production de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire:
- Equipements autres: sécurisation/sécurité incendie
- Circulations intérieures: verticales/horizontales
- Locaux communs: local OM/Local Vélos
- Espaces extérieurs: espaces verts/cour
- Cadre de vie: accessibilité/végétalisation et biodiversités/écomobilité



Syndicat des copropriétaires du xxxxyyyyy

2.1.1 Enveloppe et structure

Façade **Façade**

Pignon bâtiment années '70

Analyse qualité architecturale ☆☆☆

Caractéristiques constructives et matériaux	
Enduit	Enduit ciment
Murs	Béton , 30 cm d'ép.
Isolant	Par l'intérieur ponctuellement

Caractéristiques thermiques	
Type isolation	Pas d'isolation
Proportion murs déperditifs	X %
Ponts thermiques	Ponts thermiques nombre
Inertie	Moyenne

Caractéristiques des ouvrages autres (dont étanchéité)	
Bandeau	Niv. plancher r+1, béton
Modénatures	Absente
Appuis fenêtre	Rebords cimentés / goutte d'eau

Ferronnerie	
Garde-corps	Mixte : verre et aluminium

Eaux pluviales	
Descentes	Pas dans le pignon

Contraintes de mitoyennetés pour ITE	
Pas de contraintes (jardin privé)	

Anciennes fissures réparées

Etat d'entretien général et désordres	
Etat général moyen	
Désordres	Microfissures, salissures par écoulement

Recommandations travaux	
Priorité 1	PREPARATION DU SUPPORT Elimination des parties non adhérentes, nettoyage, réparations
Priorité 2	Pose ITE (laine de roche)
Priorité 3	Pose d'un bardage (Trespa) ₁

Rapport emis le XX/XX/XXXX

Partie 2 – Diagnostic architectural et énergétique


Articulation au sein d'un DTG entre :

Projet PPT

PARTIE 3						
3.1 Récapitulatif des recommandations travaux						
Postes	Etat Actuel B/M/D	Travaux à envisager	Coût estimatif (€ TTC)	Terme Court Moyen Long	Niveau de performance thermique (R, U)	Gain n %
Façade rue Bât A	M	Ravalement simple (échafaudage, réparation maçonnerie, reprise et traitement hydrofuge des appuis de fenêtres)	30 000	Court	-	-
		Option : isolation extérieure avec laine de roche (soit 16 cm) finition enduit y compris déplacement EP et reconstitution appuis de fenêtre	+ 15 000		R = 4,4 m ² K/W	13%
		Option avec isolation biosourcée	+ 18 000		R = 4,4 m ² K/W	13%
Fenêtre Bât A	D	Changement de 90% des menuiseries pour double vitrage PVC et volet battantes	49 000	Court	Uw : 1,3	14%
Façade cour bât A	M	Ravalement simple (échafaudage, réparation maçonnerie, reprise et traitement hydrofuge des appuis de fenêtres)	30 000	Court	-	-
		Option : isolation extérieure avec laine de roche (soit 16 cm) finition enduit y compris déplacement EP et reconstitution appuis de fenêtre	+20 000		R = 4,4 m ² K/W	17%
		Option avec isolation biosourcée	+23 500		R = 4,4 m ² K/W	17%
Toiture bât A	M	Dépose de l'ancienne toiture et création d'une nouvelle toiture en zinc, y compris une nouvelle verrière	60 000	Moyen		
		Option : isolation sous-rampants avec laine de roche (soit 24 cm), uniquement combles surélevés	+ 18 000		6m ² K/W	19%
Caves	M	Mesures pour améliorer la ventilation et réduire la présence d'humidité	3 500	Court		
Cage d'escaliers	M	Rénovation cage d'escalier (sol, mur, plafond)	25 000	Court		
		Option : création des planchers pour le puis de lumière (3étages)	12 000	Moyen		
Réseaux		Etude des réseaux enterrés avec camera	3 000	Court		

Scénario travaux énergétique

Scénario n°2 à 44% d'économie d'énergie						
TRAVAUX CLASSIQUES			OPPORTUNITÉ DE TRAVAUX THERMIQUES			
Postes	Description des travaux	Coût Estimatif (€)	Embarquer l'amélioration thermique	Gain énergétique kWhep/an	Surcoût estimatif (€)	Aides financières MPR copro CEE
Parties communes et travaux d'intérêt collectif						
Façade rue bât A	Ravalement simple	25 000	Isolation laine de roche R:4,4 m ² K/W	338 kWhep/an	13 15 000	X
Façade cour bât A	Ravalement simple	30 000	Isolation laine de roche R:4,4 m ² K/W	322 kWhep/an	14 20 000	
90 % des Fenêtres			Changement de 90% des fenêtres pour du DV PVC	367 kWhep/an	5 49 000	
Toiture bat A	Reprises en toiture	6 000	Isolation sous rampants avec 24 cm de laine de roche	317 kWhep/an	19 18 000	X
Cage d'escalier	Rénovation cage d'escalier	25 000				
Caves	Améliorer la ventilation et réduire la présence d'humidité	3 500				
Plancher bas sur porche d'entrée			Isolation du plancher bas sur porche d'entrée	375 kWhep/an	3 2 000	X
Local ordures ménagères	Amélioration des conditions d'hygiène	1 000				
Options privatives						
Ventilation			Ventilation hybride	332 kWhep/an	11 19 000	X
TOTAL 1		90 500				
			TOTAL 2		104 000	



70	A
110	B
180	C
220	D
330	E
420	F
100	G

Coût Estimatif (€)	MPR copro	CEE
TOTAL 1+2	195 000	X X

Ingénierie financière

4.3.2 Scénario 2 à 42% d'économie d'énergie
Ce scénario ouvre droit à l'aide MPR car le gain sur consommations d'énergie attendu est de 42%:
Aide socle + Bonus sortie passoire thermique + abondement copro fragile

Total Bâtiment A	
Montant travaux HT	266 700
Honoraires et frais	42 700
Total opération HT	309 400
Montant TVA	31 300
Total opération TTC	340 700
Aides collectives	67 500
% aides / total opé TTC	20%

	T1 - T2	T3	T4	Restaurant	Boutique
Tantièmes charges	41 / 939	82 / 939	108 / 939	193 / 939	55 / 939
Quote-part travaux TTC	14 900 €	29 800 €	39 200 €	70 000 €	20 000 €
MPR Copro	2 900 €	5 900 €	7 800 €	7 800 €	4 000 €
% aide / Quote-Part travaux	21%	21%	21%	12%	21%
Aide individuelle supp si ménage modeste	750 €	750 €	750 €		
Aide individuelle supp si ménage très modeste	1 500 €	1 500 €	1 500 €		
Montant éligible à l'EcoPTZ	5 500 €	11 000 €	14 500 €	0 €	0 €

	T1 - T2	T3	T4	Restaurant	Boutique
Quote-part travaux	14 900 €	29 800 €	39 200 €	70 000 €	20 000 €
Reste à charge après encaissement des aides	12 000 €	23 900 €	31 400 €	62 200 €	16 000 €
Total mensualités crédits / 10 ans	108 €	216 €	283 €	586 €	151 €
Mensualité crédit	71 €	142 €	187 €	586 €	151 €
Mensualité écoPTZ	37 €	74 €	97 €	0 €	0 €
Economie actualisée dépenses énergétiques	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €



4

**Qui peut établir un PPT et un DPE
pour des copropriétés?**

Pour établir un Diagnostic de Performance énergétique (DPE)

Il doit être établi par un diagnostiqueur, qui est un professionnel indépendant satisfaisant à certains critères, notamment de certification, et ayant souscrit une assurance professionnelle.

Son tarif n'est pas réglementé.

Depuis le 1er novembre 2007, la certification des diagnostiqueurs est obligatoire.

Elle est établie par des organismes de certification de personnes, accrédités par le Comité français d'accréditation (COFRAC), qui vérifient les compétences des candidats. Quelques 8000 professionnels sont certifiés pour la réalisation du DPE.

A noter : la transmission des DPE à l'observatoire DPE géré par l'ADEME

Les diagnostiqueur qui établissent les DPE doivent obligatoirement transmettre un récapitulatif du DPE à [l'observatoire de l'ADEME](#) grâce à une application en ligne (site de l'Observatoire DPE de l'ADEME).

A partir du numéro d'identification du DPE, le propriétaire du bâtiment ou de la partie du bâtiment peut vérifier la validité de son DPE sur l'observatoire.

A savoir : le décret n°2020-1609 impose également de fournir au propriétaire le DPE au format xml. Ceci permet notamment au propriétaire de l'envoyer directement aux entreprises qui interviendraient dans le cadre de travaux énergétiques.



Pour établir un projet de PPT

Le décret n° 2022-663 du 25 avril 2022 fixe les compétences et les garanties exigées pour les professionnels établissant le projet de PPT en copropriétés.

-compétences dans le domaine du bâtiment, des modes constructifs, des produits et des matériaux de construction, des équipements techniques, des pathologies du bâtiment et de ses équipements, de la thermique des bâtiments et des possibilités d'amélioration énergétique, de l'évaluation des émissions de gaz à effet de serre et des possibilités de réduction de celles-ci.

-compétences dans les domaines législatifs et réglementaires relatifs aux normes sanitaires et de sécurité afférentes à l'habitat, dans la terminologie technique et juridique du bâtiment et enfin dans les équipements nécessaires au bon déroulement de la mission.

→ **Le professionnel établissant le projet de PPT doit soit être diplômé d'une formation Bac+3, soit posséder un titre professionnel ou une certification de qualification de niveau équivalent dans le domaine des techniques du bâtiment, ou encore être inscrit au tableau d'un ordre professionnel reconnu dans le domaine de l'immobilier :**

- ✓ Pour le profil technique : architecte ou maître d'œuvre spécialisé dans le bâti
- ✓ Pour le profil thermique : bureau d'étude thermique ou diagnostiqueur immobilier habilité à réaliser des Diagnostics de Performance Énergétique (DPE)

A noter : L'entreprise doit attester sur l'honneur de son impartialité et de son indépendance vis-à-vis du syndic sauf si ce dernier a obtenu l'autorisation de l'assemblée générale conformément au 2nd alinéa de l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965.



A NOTER!

Les compétences sont similaires pour la réalisation d'un DTG

D'après le décret n° 2016-1965 du 28 décembre 2016, **le professionnel habilité à réaliser un DTG détient les mêmes compétences que pour réaliser un projet de PPT.**

Des connaissances supplémentaires sont **cependant requises dans la gestion financière des copropriétés permettant d'analyser les documents de gestion et la capacité d'investissement du syndicat et des copropriétaires.**

D'après l'article 731-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le DTG est un diagnostic général de la copropriété comprenant principalement une étude architecturale et une étude énergétique qui doit comporter obligatoirement un DPE collectif.

Le DTG contient également, et c'est là qu'il se différencie d'un diagnostic architectural classique ou d'un simple DPE, **une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble, ainsi que la liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble incluant une évaluation sommaire des coûts et un échéancier sur les dix prochaines années.**

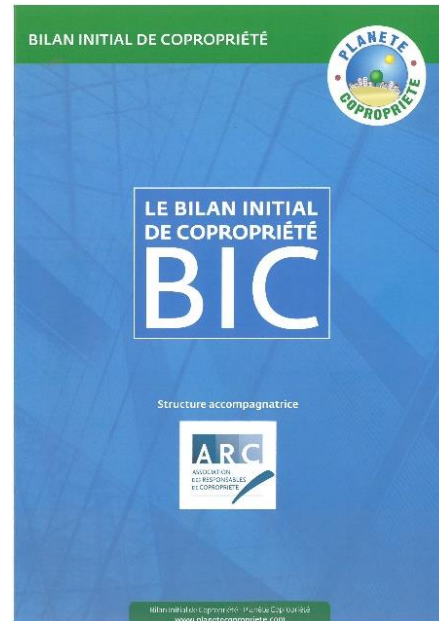
-> Cette liste peut être considérée comme un projet de PPT ou le point de départ pour l'établir.



Vos questions



Un outils de bilan



Le Bilan Initial de Copropriété (BIC) :

Bilan participatif entre l'accompagnateur et les conseillers syndicaux sur les données clés de la copropriété pour déterminer des orientations possibles à engager



Téléchargeables sur le site de l'ARC

Pour aller plus loin

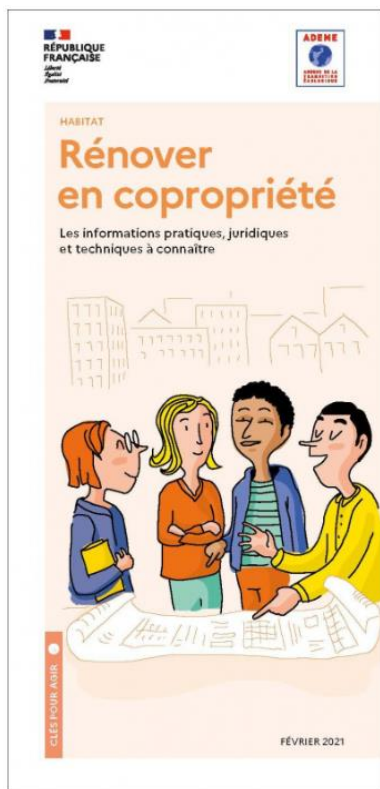


Rénover en copropriété – Ademe 2021

<https://librairie.ademe.fr/urbanisme-et-batiment/4352-renover-en-copropriete-9791029717369.html>

Coachpro

<https://pold.coachcopro.com/centre-de-ressources/preparer-un-projet-de-travaux-dans-ma-copropriete>



Les prochains Webinaires



Vendredi 21/10

L'audit réglementaire – une nouvelle obligation en cas de vente de maisons individuelles et monopropriétés

Mardi 22/11

Copropriétés : audit énergétique, DPE et Plan Pluriannuel des travaux

Mardi 6/12

Mon Accompagnateur Rénov' : qui et comment ?

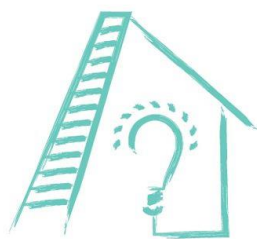
Les Replays des Web'RDV

www.pole-energie-bfc.fr

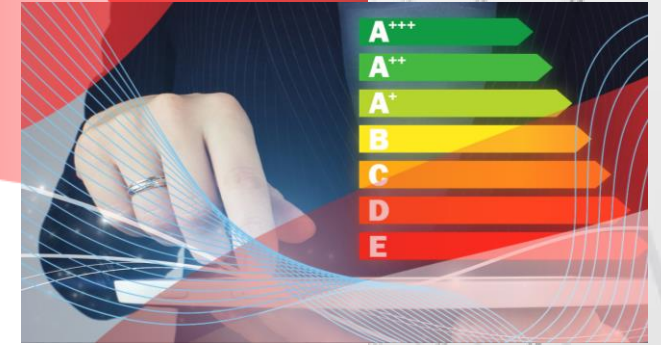
Un cours gratuit sur Internet pour rénover performant ?



MOOC
RÉNOVATION PERFORMANTE
LES CLÉS DE LA RÉHABILITATION ÉNERGÉTIQUE



Inscrivez-vous
mooc-batiment-durable.fr



COPROPRIÉTÉS : AUDIT ÉNERGÉTIQUE, DPE ET PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX

Merci de votre attention et à bientôt !