

Les différents diagnostics en copropriété

Les objectifs de la séance

- Connaître les différents outils pour aider à planifier des travaux de rénovation dans une copropriété.
- NB/ Nous n'aborderons pas, les diagnostics obligatoires à réaliser lors d'une vente par un copropriétaire

Sommaire :

- Le diagnostic de performance énergétique (DPE)
 - Le diagnostic technique global (DTG)
 - L'audit énergétique
 - Le Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT)
- ❑ NB/ Nous n'aborderons pas, les diagnostics obligatoires à réaliser lors d'une vente par un copropriétaire

LE DIAGNOSTIC PERFORMANCE ENERGETIQUE (DPE)

- ❑ Afin de favoriser la programmation et la réalisation de travaux de rénovation énergétique du patrimoine existant, l'article 158 de la nouvelle Loi « CLIMAT et RESILIENCE » **le rend obligatoire pour toutes les copropriétés dont le permis de construire a été déposé avant le 1^{er} janvier 2013.**
- ❑ **Le DPE ne concerne donc plus uniquement les copropriétés équipées de systèmes de refroidissement ou de chauffage collectif.**
 - ❑ Un calendrier a été prévu pour son exigibilité.

LE DIAGNOSTIC PERFORMANCE ENERGETIQUE (DPE)

□ Ainsi un DPE est exigé :

- Depuis le **1er janvier 2024**, pour les copropriétés **de plus de 200 lots**.
- A compter du **1er janvier 2025**, pour les copropriétés **de 51 à 200 lots**.
- A compter du **1er janvier 2026**, pour les copropriétés **de moins de 51 lots**.

LE DIAGNOSTIC PERFORMANCE ENERGETIQUE (DPE)

- ❑ Sa durée de validité est, désormais, **décennale**. Il doit être **renouvelé ou mis à jour au minimum tous les 10 ans**.
- ❑ Une exception est cependant prévue, s'il a été préalablement réalisé après le 1^{er} juillet 2021 et qu'il classe la copropriété concernée en tant que bâtiment très performant (classe A), performant (classe B) ou moyennement performant (classe C).
- ❑ Il est devenu **pleinement opposable et disposera donc de la même portée juridique que les autres diagnostics immobiliers** (plomb, électricité...), exceptions faites de ses préconisations en matière **de travaux qui ne conserveront qu'une simple valeur indicative**.

LE DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE (DPE)

□ Il prévoit :

- **Une description de l'état initial de la copropriété** : caractéristiques du bâtiment, des systèmes de chauffage, de production d'eau chaude, éclairage, etc. ;
- **Une indication des consommations du bâtiment**, des dépenses annuelles d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre ;
- **Une étiquette énergie et une étiquette climat**, de A (le meilleur) à G (le moins bon) ;
- **Des recommandations de travaux** d'amélioration des performances énergétiques du bâtiment.

LE DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL (DTG)

- ❑ Ce diagnostic est défini à travers l'article L731-1 du code de la construction et de l'habitation.
- ❑ Il se veut plus complet que la première option puisqu'au-delà des aspects du bâti et de l'énergie est aussi analysée la réalisation des diagnostics parallèles tels que l'amiante ou le plomb.
 - ❑ Il se veut par définition plus coûteux mais plus pertinent.

LE DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL (DTG)

- ❑ Il est obligatoire de le réaliser si la copropriété est en procédure pour insalubrité ou si l'immeuble est âgé de plus de 10 ans nouvellement mis en copropriété.

LE DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL (DTG)

□ Il contient :

- Une évaluation de l'état des parties communes et des équipements collectifs
 - Un état des lieux des obligations légales et réglementaires
 - Une analyse des améliorations possibles
 - Un DPE collectif ou audit énergétique
- Une évaluation du cout et de la liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble (à mener sur les 10 années à venir)

L'AUDIT ENERGETIQUE

- ❑ Depuis la loi climat et résilience, l'audit énergétique est supprimé. Il était jusqu'alors obligatoire pour les copropriétés en chauffage collectif de plus de 50 lots.

L'AUDIT ENERGETIQUE

- ❑ Il est néanmoins toujours possible de réaliser un audit volontaire qui permet d'aller plus loin qu'un DPE collectif en étudiant tous les postes de dépenses énergétiques et en apportant des préconisations de travaux plus précises.

L'AUDIT ENERGETIQUE

□ Il contient :

- Une enquête auprès des occupants
- Une estimation des consommations énergétiques avec modélisation thermique
 - Une proposition de travaux avec indication des coûts

LE PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX (PPPT)

- ❑ Créé par la loi ALUR en 2014, le PPT était jusqu'à présent facultatif. Mais, face à la réticence des copropriétaires à décider des travaux, notamment, lorsque cela engendre des frais importants, la loi Climat et résilience est devenue plus contraignante.
- ❑ **Elle a rendu obligatoire pour les copropriétés de plus de quinze ans de faire élaborer un projet de plan pluriannuel de travaux**

LE PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX (PPPT)

□ Ce projet devra prévoir :

- 1° 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,
- 2° Une estimation du niveau de performance au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation que les travaux mentionnés au 1° du présent I permettent d'atteindre,
- 3° Une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation,
- 4° Une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années.

LE PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX (PPPT)

- ❑ Le principe est que le projet de plan pluriannuel de travaux soit présenté au cours de l'assemblée générale. Il pourra alors être soit refusé, soit validé, de manière totale ou partielle.
- ❑ Il deviendra alors le plan pluriannuel de travaux voté (PPT) qu'il faudra ensuite mettre en œuvre en réalisant les travaux et en les finançant à travers le fonds de travaux.
- ❑ Cette obligation est entrée en vigueur de manière progressive en fonction du nombre de lots principaux qui composent la copropriété

LE PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX(PPPT)

- ❑ Depuis le 1er janvier 2023, les copropriétés de plus de 200 lots principaux sont concernées par cette obligation.
- ❑ Quant aux copropriétés entre 100 et 50 lots, elles sont concernées depuis 1er janvier 2024.
 - ❑ Pour celles inférieures à 50 lots principaux l'obligation entrera en vigueur à partir du 1er janvier 2025.

LE PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX(PPPT)

- ❑ Pour atteindre ce PPPT, la copropriété doit réaliser soit une analyse du bâti et des équipements collectifs, accompagné d'un diagnostic de performance énergétique, soit un diagnostic technique global.

LE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX (PPT)

- ❑ Les travaux prescrits dans le PPT ainsi que leur échéancier et, le cas échéant, ceux prescrits par le DTG sont intégrés dans le carnet d'entretien de l'immeuble (loi du 10.7.65 : art. 18).
- ❑ Les données issues du PPT relatives au bâti devront également être renseignées dans le registre d'immatriculation des copropriétés.
- ❑ L'autorité administrative dispose d'un pouvoir de contrôle de l'exécution de cette obligation qui va jusqu'à lui permettre d'élaborer ou d'actualiser d'office le projet PPT en lieu et place du syndicat et aux frais de ce dernier

LE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX (PPT)

- NB/Le PPT peut être financé par le fonds travaux

Et maintenant, comment choisir le bon diagnostic ?

Prendre contact avec un conseiller mon accompagnateur Rénov qui pourra vous indiquer en fonction de votre copropriété quelle analyse doit être réalisée.

- Pour les copropriétés de la métropole nantaise l'audit financé par le règlement de Nantes Métropole ne correspond plus à l'audit qui permet de mobiliser les aides financières nationales à partir du 1er avril 2024.

Quelques liens pour aller plus loin

- ❑ Trouver un accompagnateur mon projet rénov : <https://france-renov.gouv.fr/preparer-projet/trouver-conseiller>
- ❑ Ce qui change en 2024 pour la rénovation énergétique : <https://www.anah.gouv.fr/presse/evolution-des-aides-la-renovation-ce-qui-change-au-1er-janvier-2024>



MERCI DE VOTRE ATTENTION !
PLACE AUX QUESTIONS

DPE diagnostic de performance énergétique

(bâtiment d'habitation collectif)

n° : 2D20210532L1A
 établi le : 12/07/2021
 valable jusqu'au : 11/07/2031

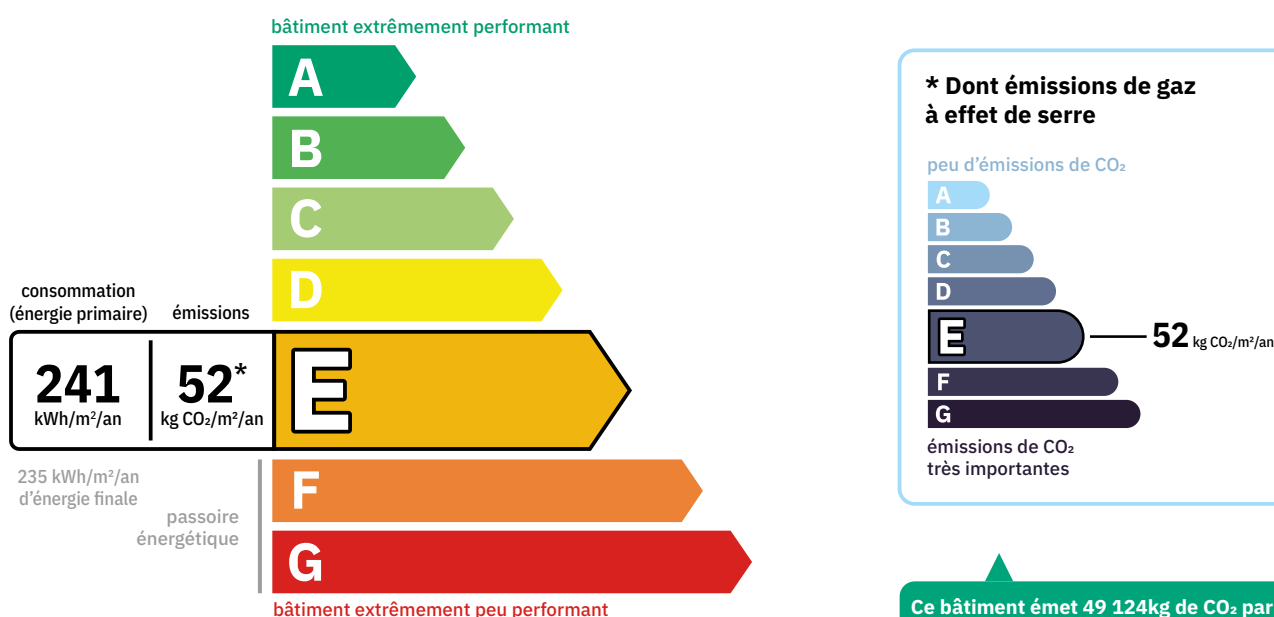
Ce document vous permet de savoir si votre logement est économe en énergie et préserve le climat. Il vous donne également des pistes pour améliorer ses performances et réduire vos factures. *Pour en savoir plus : <url_gouv_guide_pédagogique>*

<photo du bien>

adresse : **42 bd de la République, 26000 Valence**
 type de bien : immeuble collectif
 année de construction : 1960
 surface habitable : **935m²**
 nombre de logements : **15**

propriétaire : Syndicat des copropriétaires
 adresse : 25 place de la Mairie, 26000 Valence

Performance énergétique et climatique



Le niveau de consommation énergétique dépend de l'isolation du bâtiment et de la performance des équipements. Pour l'améliorer, voir pages 5 à 6.

Ce bâtiment émet 49 124kg de CO₂ par an, soit l'équivalent de 254 533 km parcourus en voiture. Le niveau d'émissions dépend principalement des types d'énergies utilisées (bois, électricité, gaz, fioul, etc.).

Estimation des coûts annuels d'énergie du bâtiment

Les coûts sont estimés en fonction des caractéristiques de votre bâtiment et pour une utilisation standard sur 5 usages (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, auxiliaires) voir p.3 les détails par poste.



entre **13 680€** et **18 560€** par an

Prix moyens des énergies indexés au 1^{er} janvier 2021 (abonnements compris)

Comment réduire ma facture d'énergie ?
 voir p.3

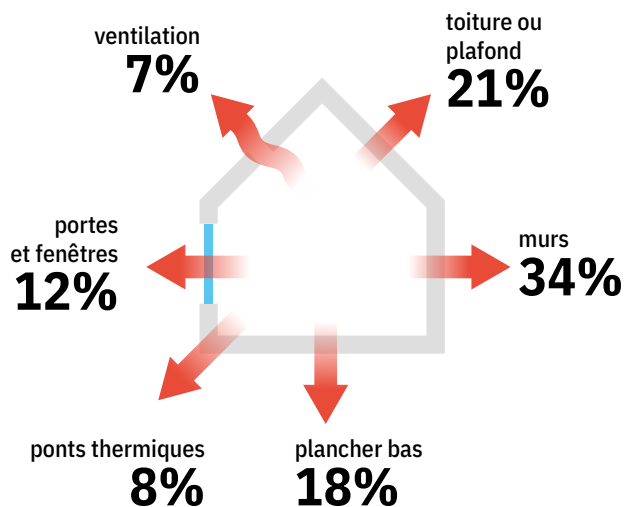
Informations diagnostiqueur

PM Diagnostics
 12 rue de la Liberté,
 26000 Valence
 diagnostiqueur : Pierre Martin

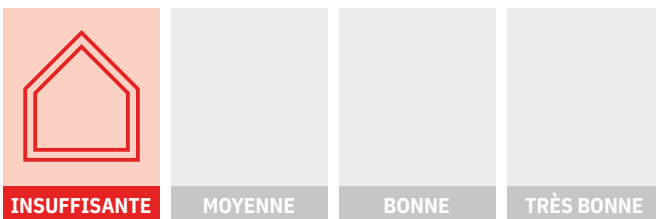
tel : 04 88 22 33 09
 email : Pierre@pm-diagnostics.fr
 n° de certification : FR410230 49
 organisme de certification : CERTIF 311



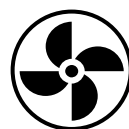
Schéma des déperditions de chaleur



Performance de l'isolation



Système de ventilation en place



Ventilation mécanique contrôlée simple flux autoréglable.

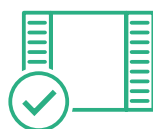
Confort d'été (hors climatisation)*



Les caractéristiques de votre bâtiment améliorant le confort d'été :



bonne inertie du bâtiment



fenêtres équipées de volets extérieurs

Pour améliorer le confort d'été :



Faites isoler la toiture du bâtiment.

Production d'énergies renouvelables

Le bâtiment n'est pas encore équipé de systèmes de production d'énergies renouvelables.

Diverses solutions existent :



pompe à chaleur



chauffe eau thermodynamique



panneaux solaires photovoltaïques



panneaux solaires thermiques



géothermie

















réseau de chaleur vertueux



chauffage au bois

Montants et consommations annuels d'énergie

usage		consommation d'énergie (en kWh énergie primaire)	frais annuels d'énergie (fourchette d'estimation*)	répartition des dépenses
 chauffage	 gaz naturel	163 625 (163 625 é.f.)	entre 9320€ et 12620€	 68%
 eau chaude sanitaire	 gaz naturel	51 425 (51 425 é.f.)	entre 2930€ et 3970€	 22%
 refroidissement		0 (0 é.f.)	0€	 0%
 éclairage	 électrique	4 301 (1 870 é.f.)	entre 570€ et 790€	 4%
 auxiliaires	 électrique	6 451 (2 805 é.f.)	entre 860€ et 1180€	 6%
énergie totale pour les usages recensés :		225 802 kWh (219 725 kWh é.f.)	entre 13 680€ et 18 560€ par an	

Pour rester dans cette fourchette d'estimation, voir les recommandations d'usage ci-dessous.

Conventionnellement, ces chiffres sont donnés pour une température de chauffage de 19°C réduite à 16°C la nuit ou en cas d'absence du domicile, une climatisation réglée à 28°C (si présence de climatisation), et une consommation d'eau chaude moyenne de 105ℓ par logement et par jour.

é.f. → énergie finale

* Prix moyens des énergies indexés au 1^{er} janvier 2021 (abonnements compris)

▲ Seules les consommations d'énergie nécessaires au chauffage, à la climatisation, à la production d'eau chaude sanitaire, à l'éclairage et aux auxiliaires (ventilateurs, pompes) sont prises en compte dans cette estimation. Les consommations liées aux autres usages (électroménager, appareils électroniques...) ne sont pas comptabilisées.

▲ Les factures réelles dépendront de nombreux facteurs : prix des énergies, météo de l'année (hiver froid ou doux...), nombre de personnes dans le logement et habitudes de vie, entretien des équipements...

Recommandations d'usage pour votre bâtiment

Quelques gestes simples pour maîtriser votre facture d'énergie :



Température recommandée en hiver → 19°C

Chauffer à 19°C plutôt que 21°C,
c'est -16% sur votre facture

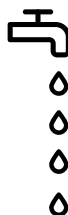
astuces (plus facile si le bâtiment dispose de solutions de pilotage efficaces)

- Diminuez le chauffage quand vous n'êtes pas là.
- Chauffez les chambres à 17°C la nuit.

Si climatisation,
température recommandée en été → 28°C

astuces

- Fermez les fenêtres et volets la journée quand il fait chaud.
- Aérez votre logement la nuit.

Consommation recommandée par logement
→ 105ℓ/jour d'eau chaude à 40°C

Estimation faite par rapport à la surface d'un logement moyen (1-2 personnes). Une douche de 5 minutes = environ 40ℓ.





43ℓ consommés en moins par jour,
c'est -29% sur votre facture

astuces






- Installez des mousseurs d'eau sur les robinets et un pommeau à faible débit sur la douche.
- Réduisez la durée des douches.

Voir en annexe le descriptif détaillé du bâtiment et de ses équipements.

Vue d'ensemble du bâtiment







	description	isolation
 murs	Murs en blocs de béton pleins donnant sur l'extérieur, sans isolation.	insuffisante
 plancher bas	Dalle béton donnant sur un sous-sol non chauffé, isolation inconnue.	moyenne
 toiture/plafond	Dalle béton donnant sur l'extérieur, sans isolation.	insuffisante
 portes et fenêtres	Portes bois opaques pleines. Portes PVC opaques pleines. Fenêtres coulissantes bois, simple vitrage et volets roulants bois. Fenêtres coulissantes PVC, double vitrage et volets roulants PVC. Fenêtres coulissantes bois, simple vitrage et volets roulants bois. Fenêtres coulissantes PVC, double vitrage et volets roulants PVC.	bonne

Vue d'ensemble des équipements

	description
 chauffage	Chaudière gaz standard double service chauffage et ECS installée entre 2001 et 2015 sur radiateurs à eau chaude (système collectif).
 eau chaude sanitaire	Chaudière gaz standard double service chauffage et ECS installée entre 2001 et 2015, à accumulation avec ballon séparé, réseau bouclé (système collectif).
 climatisation	Sans objet
 ventilation	VMC simple flux autoréglable installée avant 1982.
 pilotage	Radiateurs avec robinet thermostatique.

Recommandations de gestion et d'entretien des équipements

Pour maîtriser vos consommations d'énergie, la bonne gestion et l'entretien régulier des équipements de votre bâtiment sont essentiels.

	type d'entretien
 ventilation	Ne pas obstruer les entrées d'air. Les nettoyer à l'aide d'un chiffon sec → <i>au moins 1 fois par an</i> Nettoyer les bouches d'extraction → <i>au moins 2 fois par an</i> Entretien des conduits par un professionnel → <i>tous les 3 à 5 ans</i> Aérer les pièces 5 minutes par jour, fenêtres grandes ouvertes.
 chaudière	Entretien obligatoire par un professionnel → <i>1 fois par an</i> Abaisser la température de 2 à 3°C la nuit.
 radiateurs	Dépoussiérer les radiateurs régulièrement.
 circuit de chauffage	Faire déboucher le circuit de chauffage par un professionnel → <i>tous les 10 ans</i> Veiller au bon équilibrage de l'installation de chauffage.
 chauffe-eau	Régler la température du chauffe-eau entre 55 et 60°C.
 éclairages	Nettoyer les ampoules et les luminaires.

Recommandations d'amélioration de la performance







Des travaux peuvent vous permettre d'améliorer significativement l'efficacité énergétique de votre bâtiment et ainsi de faire des économies d'énergie, d'améliorer son confort, de le valoriser et de le rendre plus écologique. Le pack ① de travaux vous permet de réaliser les travaux prioritaires, et le pack ② d'aller vers un bâtiment très performant.



Si vous en avez la possibilité, il est plus efficace et rentable de procéder à une rénovation globale de votre bâtiment (voir packs de travaux ①+ ② ci-dessous). La rénovation performante par étapes est aussi une alternative possible (réalisation du pack ① avant le pack ②). Faites-vous accompagner par un professionnel compétent (bureau d'études, architecte, entreprise générale de travaux, groupement d'artisans...) pour préciser votre projet et coordonner vos travaux.





1

Les travaux essentiels montant estimé : 90 000 à 150 000€

lot	description	performance recommandée
 toiture et combles	Isolation de la toiture par l'extérieur. <i>Ne surtout pas isoler en sous-face une dalle de béton car cela risquerait de causer la stagnation de l'humidité dans la dalle et une détérioration rapide de la toiture.</i> ▲ travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme	R = 10 m ² .K/W
 murs	Isolation des murs par l'extérieur. <i>Si un ravalement de façade est prévu, effectuer une isolation par l'extérieur avec des retours d'isolants au niveau des tableaux des baies quand cela est possible.</i> ▲ travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme	R = 6 m ² .K/W
 chauffage	Calorifugeage du réseau de distribution hors volume chauffé.	
 eau chaude sanitaire	Calorifugeage du réseau de distribution hors volume chauffé.	

2

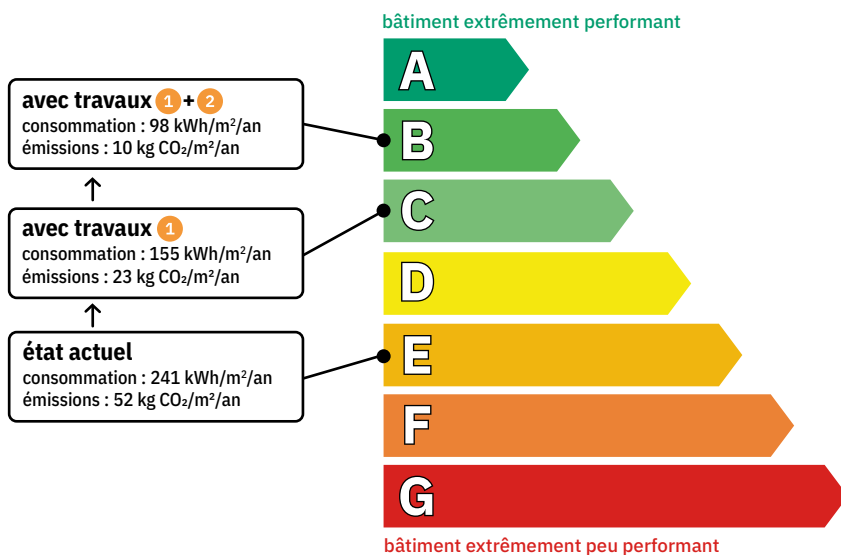
Les travaux à envisager montant estimé : 80 000 à 140 000€

lot	description	performance recommandée
 eau chaude sanitaire	Remplacer la chaudière actuelle par une pompe à chaleur air/eau double service chauffage et ECS.	SCOP = 4
 chauffage	Remplacer la chaudière actuelle par une pompe à chaleur air/eau double service chauffage et ECS.	COP = 4
 portes et fenêtres	Remplacer les fenêtres PVC simple vitrage par des fenêtres PVC double vitrage à isolation renforcée. ▲ travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme	U _w = 1,3 W/m ² .K, S _w = 0,42
 ventilation	Installer une VMC hydroréglable type B.	

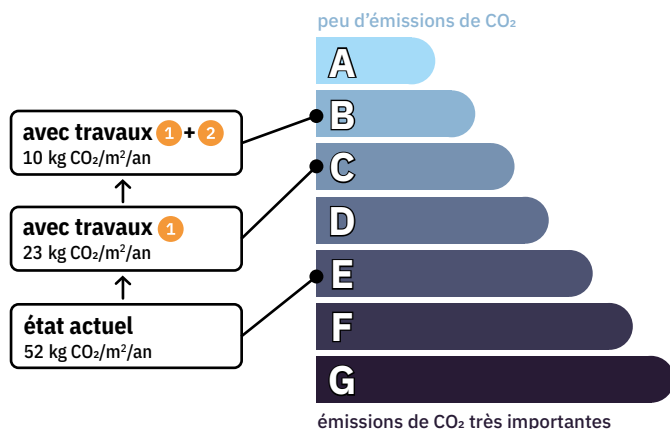
Commentaires :

Recommandations d'amélioration de la performance (suite)

Évolution de la performance après travaux



Dont émissions de gaz à effet de serre



Préparez votre projet !

Contactez le conseiller France Rénov' le plus proche de chez vous, pour des conseils gratuits et indépendants sur vos choix de travaux et d'artisans :

france-renov.gouv.fr/espaces-conseil-fr

ou 0808 800 700 (prix d'un appel local)

Vous pouvez bénéficier d'aides, de primes et de subventions pour vos travaux :

france-renov.gouv.fr/aides



Pour répondre à l'urgence climatique et environnementale, la France s'est fixée pour objectif d'ici 2050 de rénover l'ensemble des logements à un haut niveau de performance énergétique.

À court terme, la priorité est donnée à la suppression des énergies fortement émettrices de gaz à effet de serre (fioul, charbon) et à l'éradication des «passoires énergétiques» d'ici 2028.

Fiche technique du logement

Cette fiche liste les caractéristiques techniques du bien diagnostiqué renseignées par le diagnostiqueur pour obtenir les résultats présentés dans ce document. En cas de problème, contactez la personne ayant réalisé ce document ou l'organisme certificateur qui l'a certifiée (diagnostiqueurs.din.developpement-durable.gouv.fr).

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par CERTIF 311, 3 rue Albain Durand 26000 Valence.

référence du logiciel validé : **TEST LOGICIEL v1**
 référence du DPE : **2D20210532**
 méthode de calcul : **3CL-DPE 2021**
 date de visite du bien : **12/07/2021**
 invariant fiscal du logement : **1234567890**
 Numéro d'immatriculation de la copropriété : **TC6670042**
 référence de la parcelle cadastrale : **000AN0055**

Justificatifs fournis pour établir le DPE :

- plans de l'immeuble
- contrat d'exploitation de la chaudière







Rapport d'entretien ou d'inspection de la chaudière joint au diagnostic



Explications personnalisées sur les éléments pouvant amener à des différences entre les consommations estimées et les consommations réelles :

...

généralités

donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée
département		26
altitude	 données en ligne	128 m
type de bien	 mesurée ou observée	immeuble collectif
année de construction	≈ estimée	1960
surface habitable du bâtiment	 document fourni	980 m ²
nombre de niveaux du bâtiment	 mesurée ou observée	5
hauteur moyenne sous plafond	 mesurée ou observée	2,50 m
nb. de logements du bâtiment	 document fourni	15

Fiche technique du bâtiment (suite)

enveloppe

murs	...	...

plancher bas	...	...

toiture/plafonds	...	...

fenêtres / baies	...	...

portes	...	...

ponts thermiques	...	...

...
...

équipements

système de ventilation	...	...

système de chauffage	...	...

production d'eau chaude sanitaire	...	...

climatisation	...	...

