

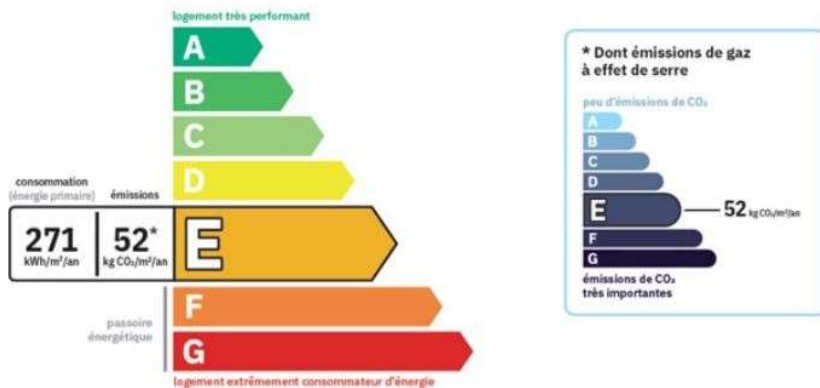
Formation Jeudi Technique

le 24 octobre 2024



Plan Pluriannuel de Travaux:

Qu'est-ce que c'est et quelles sont les obligations pour les copropriétés ?



Stanko TRIFUNOVIC – architecte DPLG – Directeur Technique ARC Services

Sommaire

❖ INTRODUCTION:

1. Un monde qui chauffe, des charges qui explosent
2. Une réglementation : savoir en tirer partie
3. Maître d'œuvre, maître d'ouvrage

❖ RENOVATION : QUAND LA THERMIQUE S'EN MÊLE

1. Déperditions thermiques et émissions de GES
2. La loi Climat (2021)

❖ LE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX

1. Ce que c'est
2. Comment le faire
3. Exemple de Plan Pluriannuel de Travaux
4. Quelle méthode choisir?
5. Exemple de choix à faire par copropriétés

❖ LE DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

1. Présentation
2. L'obligation
3. Le contenu
4. Faire le DPE
5. Nouveautés

Suite du Sommaire

❖ LE DTG

1. Définition
2. Quels professionnels ?
3. Le référentiel DTG
4. Le Conseil Syndical et le DTG
5. Exemple de rapport

❖ ASPECTS PRATIQUES

1. Visite, liste de documents à fournir, enquête
2. Réunion intermédiaire
3. Rendu rapport final en AG
4. Quels professionnels ?
5. Une vie après le PPT ?
6. Anti-sèche
7. Le BIB+ pour les petites copros

INTRODUCTION

❖ UN MONDE QUI CHAUFFE, DES CHARGES QUI EXPLOSENT

Accord de Paris 2015

Préambule de la Loi Climat :

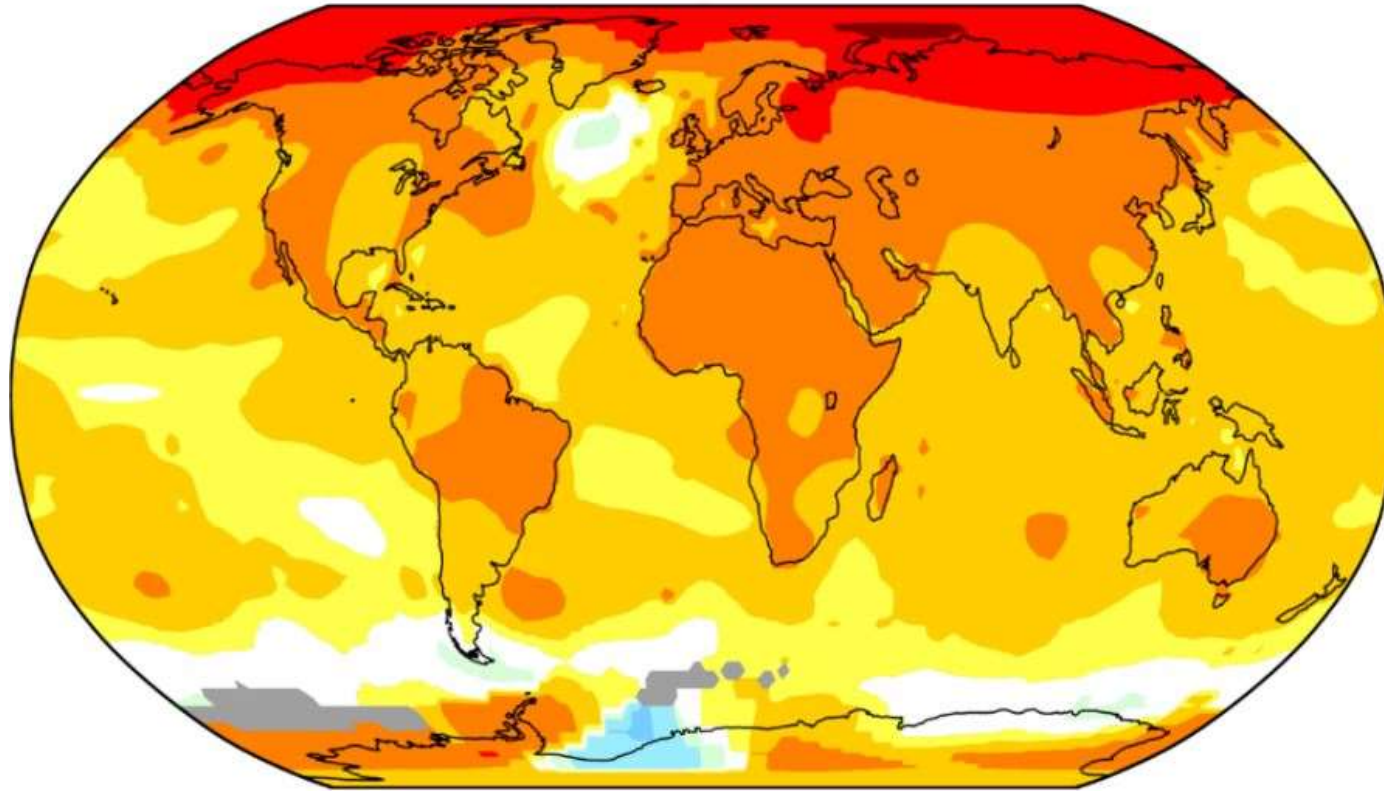
« En cohérence avec l'accord de Paris adopté le 12 décembre 2015 et ratifié le 5 octobre 2016, et dans le cadre du Pacte vert pour l'Europe, l'Etat rappelle son engagement à respecter les objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre... »

- Objectif: pas plus de **1,5°** C d'augmentation mondiale de température
- 195 états participants

- Le règlement européen 2018/842 sur les réductions contraignantes des émissions de gaz à effet de serre (GES) de 2021 à 2030
- Quota français de réduction des émissions de GES: **-55% en 2030** par rapport à 1990
- A ce jour, nous sommes à **-26%** et il ne reste que **7 ans**.
- Le bâtiment, qui représente **18%** des émissions actuelles (résidentiel et tertiaire inclus) devra voir ses émissions réduites de moitié, de **64 à 30 Mt** en 7 années seulement.
- Il y a pour 2023: **11%** de maisons "passoires" et **7%** d'immeubles « passoires » qui nécessitent une rénovation énergétique performante.

INTRODUCTION, *suite*

Changement de température lors des 50 dernières années



moyenne 2011-2020 vs référence 1951-1980



INTRODUCTION, *suite*

❖ UNE RÉGLEMENTATION : SAVOIR EN TIRER PARTIE

- Des audits obligatoires (DPE, PPT) : **des pistes de rénovation concrètes**
- Des aides : MaPrimRénov', Chèque Audit MGP, C2E, TVA 5,5%, Prêts à taux 0, dispositifs divers pour équipement des bornes de recharge :
pour aider à passer à l'acte
- Des accompagnements : France Rénov' (opérateur local Soliha)

INTRODUCTION, *suite*

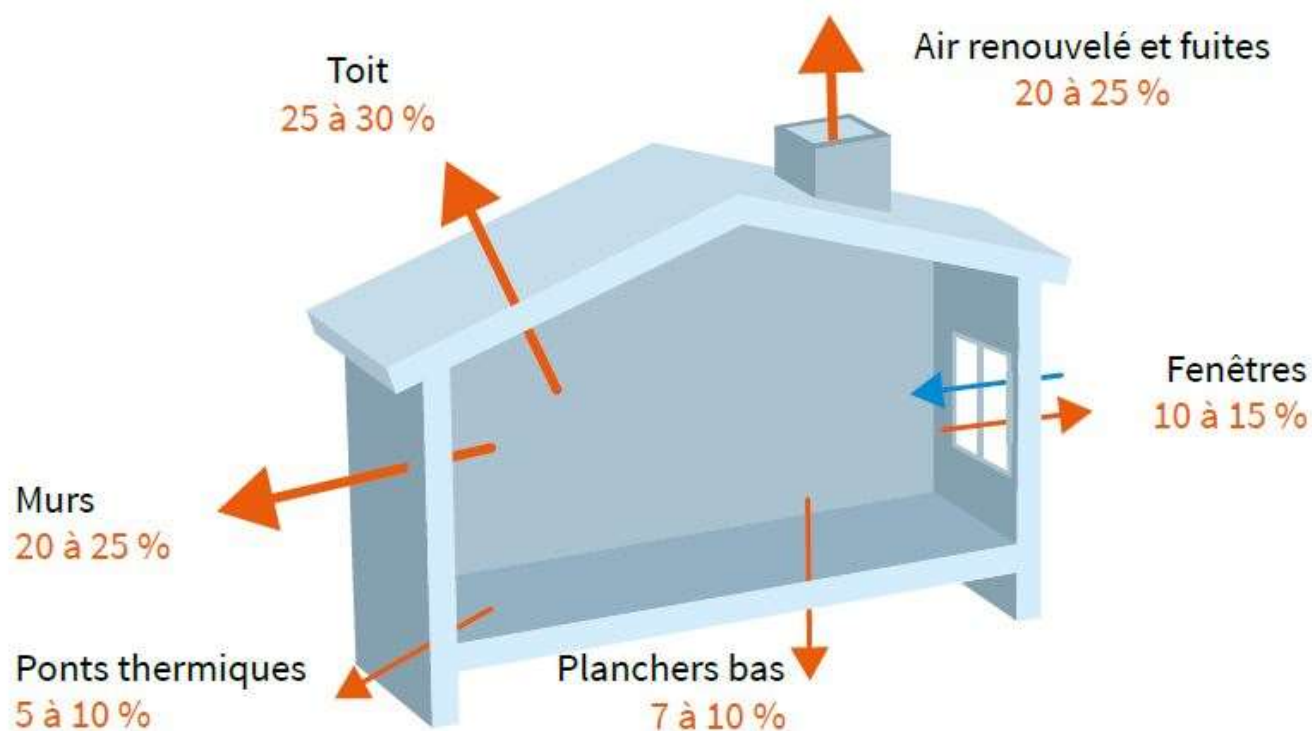
❖ MAÎTRE D'OUVRAGE, MAÎTRE D'OEUVRE

Petite précision de vocabulaire :

- Un Maître d'Œuvre est le professionnel qui conçoit et dirige les travaux. En tant que tel, il en est responsable. Les architectes sont des Maîtres d'Œuvre.
- Un Maître d'Ouvrage est le commanditaire des travaux. Dans le cadre de la copropriété, c'est le Syndicat des Copropriétaires. Ce n'est pas le syndic. Celui-ci est le Maître d'Ouvrage Délégué.

RENOVATION : QUAND LA THERMIQUE S'EN MÊLE

DÉPERDITIONS THERMIQUES : petit rappel



Émissions de Gaz à Effet de Serre :
principalement le chauffage et la production d'eau chaude

RENOVATION : QUAND LA THERMIQUE S'EN MÊLE, *suite*

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021

La loi n° 2021-1104 du 22/08/2021 porte sur la lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets.

Voici quelques points affectant directement les copropriétés :

- Classification des bâtiments (définition des doubles étiquettes DPE)
- Définition de ce qu'est une rénovation énergétique performante
- Obligation de réaliser un **Diagnostic de Performance Énergétique collectif**
- Mise en place d'un **Plan Pluriannuel de Travaux (PPT)**
- L'adaptation du fonds travaux au PPT (minimum 2,5% du montant du PPT)
- L'étendue du prêt avance mutation sur conditions de ressource
- Création d'un **droit de surplomb**

RENOVATION : QUAND LA THERMIQUE S'EN MÊLE, *suite*

Suite des nouveautés introduites par la loi Climat et Résilience :

- Obligation de raccordement au chauffage urbain (si + de 50% énergies renouvelables dans réseau disponible)
- Organisation des modalités de pose des IRVE collectives (véhicules électriques) – convention de raccordement
- Publicité dans boîtes aux lettres fortement diminuée (Stop Pub)
- Nouvelles obligations à l'égard des bailleurs (classement DPE, loyer gelé, travaux de rénovation aux frais du locataire facilités)
- Nouvelles informations devant être communiquées lors d'une vente d'un lot (*Classement DPE, PPT*)
- Pour les communes dont les rejets pourraient avoir une incidence sur la qualité des eaux de la Seine (JO 2024), contrôle obligatoire et mise à disposition du rapport.
- Création d'un carnet d'information du logement (neuf ou rénovation lourde)

Plan Pluriannuel de Travaux

Le texte: loi du 10 juillet 1965, article 14-2

Ce projet de **Plan Pluriannuel de Travaux** comprend...

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 énergétique** ;
3. Une estimation sommaire du **coût** de ces travaux ;
4. La hiérarchisation de ces travaux, par ordre de **priorité** ;
5. Une proposition d'**échancier** pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années.

Plan Pluriannuel de Travaux, *suite*

- **Le PPT s'impose pour toutes les copropriétés** ayant réceptionné les travaux de construction depuis plus de quinze ans. Il devra ensuite être actualisé **tous les dix ans**.
- **Le PPT doit être présenté en AG et mis au vote :**
 - Le PPT est présenté à la première 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.
- **Si un diagnostic technique global (DTG) ne fait apparaître aucun besoin de travaux** au cours des dix années qui suivent son élaboration, la copropriété est dispensée de réaliser un PPT.
- **L'obligation pour les copropriétés de réaliser un PPT** suit un calendrier selon le nombre de lots principaux :

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

Plan Pluriannuel de Travaux, *suite*

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 eaux usées	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.

Plan Pluriannuel de Travaux, *suite*

Comment établir un projet de PPT ? Deux solutions sont possibles :

Analyse du bâti et des équipements

Etat des lieux technique
général

Structure et enveloppe du
bâti, équipements collectifs

Liste des travaux à envisager
à court, moyen et long
termes avec un coût
prévisionnel

Obligation de réalisation :
liée à l'obligation de réaliser
un projet de PPT

Définition réglementaire du
contenu : aucune

Diagnostic de Performance Énergétique Coll.

Diagnostic thermique

Enveloppe du bâti, équipements
thermiques collectifs...

Niveau de consommation
énergétique théorique

Bouquets de travaux énergétiques
sommaires sans coût prévisionnel

Obligation de réalisation : article
L126-31 du CCH modifié par la loi
Climat

Définition réglementaire du
contenu : arrêtés du 31 mars 2021
et du 8 octobre 2021

Diagnostic Technique Global (DTG)

Etat des lieux technique et
thermique général

Structure et enveloppe du bâti,
tous les équipements collectifs

Niveau de consommation
énergétique théorique ou
générale

Planification des travaux à
envisager à court, moyen et long
termes et bouquet de travaux
énergétiques avec coût
prévisionnel

Obligation de réalisation :
aucune

Définition réglementaire du
contenu : Article L731-1 du CCH
et décret 2016-1965 du 28
décembre 2016

ou

Plan Pluriannuel de Travaux, *suite*

Quelle méthode choisir pour sa copropriété ?

Analyse du bâti + DPE	
Avantages	Défauts
Liberté de fond et de forme pour les professionnels enclins à proposer des devis pour l'analyse du bâti et des équipements et la réalisation d'un PPT	Préconisations travaux regroupées en liste et non en bouquet travaux
Délai de réalisation rapide	Pas de coordination entre le volet technique et le volet thermique tant au niveau du constat qu'en termes de recommandation travaux
Coût financier réduit	Risque de non exhaustivité de l'analyse du bâti et des équipements : risque d'obtenir un projet de PPT incomplet

DTG	
Avantages	Défauts
Contenu plus complet qu'un PPT « classique »	Délai de réalisation long surtout si réalisé exclusivement en période de chauffe
Existence d'un référentiel DTG qui fait consensus (contenu, moyens d'élaboration et méthodologie)	Définition large et peu encadrée si non-utilisation du référentiel DTG
Liste des travaux obligatoire qui s'apparente à un projet de PPT	Aucune obligation d'adjoindre une ingénierie financière « sommaire » au DTG
Peut être financé par les pouvoirs publics	Coût élevé

Exemple de bâtiments et choix possibles pour réalisation PPPT

La présence du chèque audit pour les DTG dans certaines communes pousse trop automatiquement à écarter la solution de l'analyse architecturale et technique.

Voyons trois exemples pour vérifier la pertinence de ce choix.



Petite copropriété de 8 lots, situé en Métropole Grand Paris

Construction de la deuxième moitié du XIXème siècle,

R+3 + combles aménagés, sur rez de jardin.

Chauffage individuel électrique

Pas d'isolation,

60% de fenêtres double vitrage, pas de ventilation.

Beaucoup de problèmes de fissuration et d'humidité

OFFRES

DTG : 8500€ TTC, éligible au chèque audit de 5000€

Analyse architecturale et technique :

Architecte 2800€ TTC, Diagnostiqueur 950€ TTC

CONCLUSIONS

- **Le DTG revient à peine moins cher grâce au chèque audit (3500€ contre 3750€)**
- **Pas de possibilité d'atteindre 35% de gains énergétiques et d'être éligible à MaPrimRénov'.**
- **Il faut avancer la somme totale du DTG avant la subvention : effort important.**
- **Réunions et dispositif du DTG lourds par rapport aux conclusions qu'il apporte.**
- **Le niveau d'information apporté ne diffère pas entre DTG et Analyse Architecturale+DPE Coll.**
- **La formule DTG peut être choisie mais demandera plus d'engagement du CS et des copropriétaires (occupants ou bailleurs).**



Petite copropriété de 9 lots, Paris XXème

Construction de 1927,

R+2 sur cave,

Chauffage collectif gaz, proximité de réseau de chaleur urbaine

Pas d'isolation sauf couche 4cm terrasse,

40% de fenêtres double vitrage,

Pas de VMC.

Problèmes de performance de chauffage, plafond de la cave dégradé.

OFFRES

DTG : 8500€ TTC, éligible au chèque audit de 5000€

Analyse architecturale et technique :

Architecte 3000€ TTC, Diagnostiqueur 950€ TTC

CONCLUSIONS

- **Le DTG revient moins cher grâce au chèque audit (3500€ contre 3950€)**
- **Les informations données par le DTG, plus précises au niveau du volet énergétique, donnent davantage de certitudes sur une possibilité d'atteindre 35% de gains énergétiques et d'être éligible à MaPrimRénov'.**



Copropriété de 45 lots, dans les Yvelines (hors Métropole Grand Paris)

Construction de 1950,

R+2 et R+3 sur cave, 6 cages d'escalier

Chauffage collectif gaz, Pignons un peu isolés

60% de fenêtres double vitrage,

Pas de VMC, ventilation naturelle dans pièces humides,

Problèmes de condensation, de parois froides et de balcons béton qui se dégradent.

OFFRES

DTG : 15000€ TTC, non éligible au chèque audit

Analyse architecturale et technique :

Architecte 5000€ TTC, Diagnostiqueur 3000€ TTC

CONCLUSIONS

- **Le DTG est presque deux fois plus cher.**
- **Mixité de sujets techniques et énergétiques.**
- **Les informations données par le DTG, plus précises au niveau du volet énergétique, donnent davantage de certitude sur une possibilité d'atteindre 35% de gains énergétiques et éligibilité à MaPrimRénov'.**
- **Ici c'est le DTG qui est le plus intéressant, même en absence de subvention, même s'il est plus cher.**

LE DIAGNOSTIC de PERFORMANCE ENERGETIQUE

Le Diagnostic de Performance Energétique (DPE)

- Le DPE est un diagnostic réalisé selon un **calcul réglementaire** 3CL basé sur des critères prédéfinis ce qui permet de comparer les logements entre eux.
- Il a été instauré en 2006 afin de sensibiliser les habitants à la performance énergétique de leur logement en évaluant leur consommation énergétique et leurs émissions de gaz à effet de serre. Ils sont ensuite classés selon des étiquettes allant de A pour les logements les plus performants à G pour les logements les moins performants.
- On distingue deux types de DPE :
 - le **DPE individuel** ou DPE logement, obligatoire en cas de location ou de vente d'un logement.
 - Le **DPE collectif** ou DPE immeuble.
- Un DPE est valable 10 ans mais ceux réalisés avant le 31 décembre 2017 ne sont plus valables au 1er janvier 2023 et ceux réalisés entre le 1er janvier 2018 et le 30 juin 2021 ne le seront plus au 1er janvier 2025.

DIAGNOSTIC de PERFORMANCE ENERGETIQUE, *suite*

L'obligation de réaliser un DPE collectif

→ La loi « Climat et Résilience » a modifié l'article L126-31 du Code de la Construction et de l'Habitation :

- **Disparition de l'obligation de réaliser un audit énergétique** pour les copropriétés en chauffage collectif de plus de 50 lots ;
- Dorénavant, **toutes les copropriétés** dont le permis de construire a été déposé avant le 1er janvier 2013 **doivent réaliser un DPE collectif** selon le calendrier suivant :

Au 1 ^{er} janvier 2024 de plus de 200 lots
Au 1 ^{er} janvier 2025 de 51 à 200 lots
Au 1 ^{er} janvier 2026 de 50 lots et moins

- 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.

⚠ Un audit énergétique est obligatoire en cas de vente d'une passoire thermique (étiquette F ou G), mais cela ne concerne que les maisons individuelles, pas les appartements.

DIAGNOSTIC de PERFORMANCE ENERGETIQUE, *suite*

Le contenu du DPE

- ❖ **Description du bâtiment** (surface, orientation, qualité de l'isolation, menuiseries extérieures...) et des équipements de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, de refroidissement et de ventilation :

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

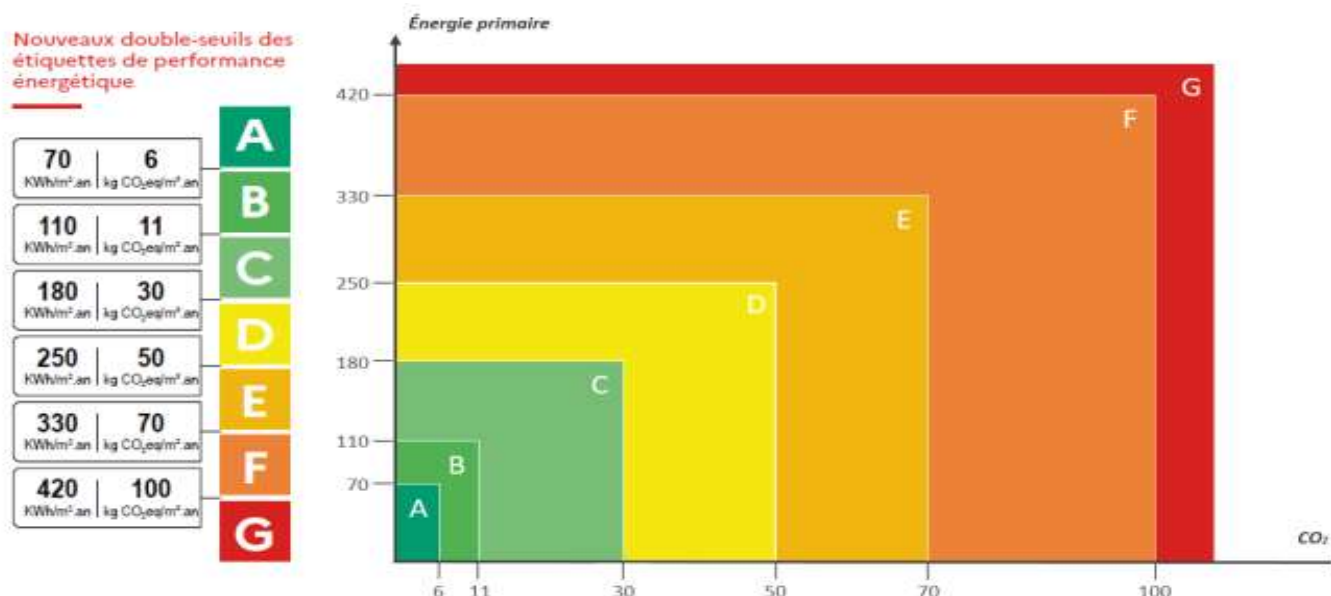
- ❖ **Consommation d'énergie** primaire (EP) estimée pour une utilisation standardisée du bâtiment ou du logement ainsi que le niveau des émissions de gaz à effet de serre et estimation des **coûts annuels d'énergie**.
- ❖ Indicateur du **confort d'été**.
- ❖ Schéma de **déperdition thermique** de l'enveloppe.
- ❖ **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 .
- ❖ **Recommandations de travaux** à engager pour améliorer l'étiquette énergétique du logement. Ces travaux sont ensuite regroupés en deux scénarios avec l'indication de la consommation énergétique atteinte.

DIAGNOSTIC de PERFORMANCE ENERGETIQUE, *suite*

Les nouveautés introduites en 2021

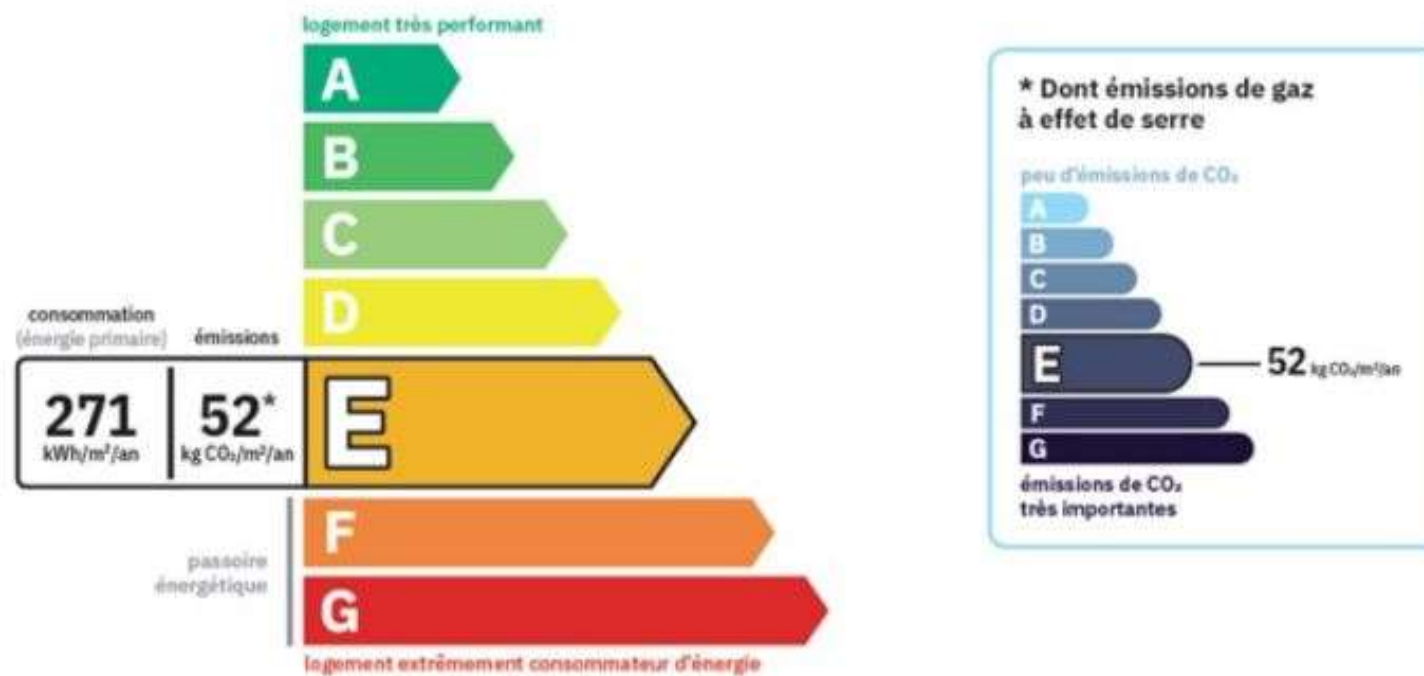
→ Afin de rendre les DPE plus fiables et plus efficaces, plusieurs décrets et arrêtés ont été publiés par le gouvernement en 2020 et 2021 pour une entrée en vigueur du nouveau DPE au 1er juillet 2021.

→ **Nouvelle étiquette** à 2 entrées :



→ **Opposabilité du DPE** : en cas d'informations erronées, il est possible de se retourner contre le diagnostiqueur ou le bailleur/vendeur.

DIAGNOSTIC de PERFORMANCE ENERGETIQUE, *suite*



DIAGNOSTIC de PERFORMANCE ENERGETIQUE, *suite*

→ Contraintes pour les bailleurs :

- ✓ **Gel des loyers** depuis le 25 août 2022 pour les logements classés F ou G ;
- ✓ **Interdiction de location** :
 - Logements consommant plus de 450 kWh d'énergie finale (EF) par m²/an à partir du 1^{er} janvier 2023
 - Logements classés G en 2025
 - Logements classés F en 2028
 - Logements classés E en 2034

→ Certaines aides financières dépendent du DPE :

- ✓ Sortie de passoire thermique
- ✓ Atteinte des étiquettes A ou B

→ Le DPE collectif ne vaut plus systématiquement DPE individuel. La disposition a été remplacée par la possibilité de générer des DPE individuels lors de la réalisation d'un DPE collectif uniquement lorsqu'il existe une homogénéité thermique des lots d'habitation et ceci dans un délai de 6 mois.

→ 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.

DIAGNOSTIC de PERFORMANCE ENERGETIQUE, *suite et fin*

Nouveauté depuis le 1^{er} juillet :

Pour les appartements de moins de 40m², les seuils de classement des DPE individuels vont changer.

Ceci pour sortir 140 000 logements des étiquettes F et G, car la consommation d'eau chaude sanitaire représente une part disproportionnée de la consommation d'énergie pour les petites surfaces.

Le décret n'est pas encore sorti mais ceux qui ont fait un DPE individuel pour une surface inférieure à 40m² peuvent déjà aller voir la nouvelle note sur le site :

<https://observatoire-dpe-audit.ademe.fr/accueil>



La pénalisation actuelle de la consommation électrique sera sans doute aussi révisée. En effet, on calcule le DPE en énergie primaire et l'on estime que 1kWh d'électricité équivaut à 2,3kWh d'énergie primaire (à cause des déperditions dans le réseau) alors que pour le gaz ou le fioul 1kWh = à 1kWh.

DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL, *suite*

Le **DTG** a été mis en place le 1er janvier 2017, suite à l'article 58 de la loi ALUR du 24 mars 2014.

→ Son contenu est défini par l'article L731-1 du Code de la Construction et de l'Habitat :

- ✓ « Une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble ;
- ✓ Un état technique de l'immeuble au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction ;
- ✓ Une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble ;
- ✓ Un diagnostic de performance énergétique (DPE) de l'immeuble ».

→ Le DTG « fait apparaître une évaluation sommaire du coût et une liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie, en précisant notamment ceux qui devraient être menés dans les dix prochaines années ».

- ✓ Cette liste peut être considérée comme un projet de PPT de la copropriété.

→ **Définition « générale »** = pas de modèle type.

→ Le DTG est un **diagnostic technique général** qui doit permettre d'orienter les copropriétaires pour la réalisation de travaux ou d'études complémentaires mais ce n'est pas une étude-conception de maîtrise d'œuvre.

→ **Le DTG n'est pas obligatoire** mais il est mis au vote de l'assemblée générale.



DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL, *suite*

Le référentiel DTG

- En 2020, l'ARC et l'Agence Parisienne du Climat (APC) ont créé avec l'aide d'un groupe de travail composé d'architectes, de bureaux d'études et d'ALEC un **référentiel DTG** 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.
- Il a été mis à jour début 2023 pour tenir compte des nouveautés apportées par la loi « Climat et Résilience ».
- Tout en respectant la réglementation, ce référentiel apporte :
 - Les différentes étapes de réalisation du DTG ;
 - Les moyens techniques pour la réalisation du DTG ;
 - Les qualifications des auditeurs ;
 - Une analyse énergétique plus poussée qui dépend de la configuration de la copropriété ;
 - Des bouquets travaux permettant à la copropriété de se lancer dans un projet de rénovation énergétique;
 - Un volet financier pour le financement des travaux ;
 - Plus de 20 fiches pratiques par poste de diagnostic.
- Le respect de ce référentiel permet entre autre **l'obtention d'une aide** de la part de certaines collectivités dont la Métropole du Grand Paris.



DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL, *suite*

Une méthodologie qui requiert l'implication active du Conseil Syndical

1. La préparation de l'audit

- ✓ Validation des priorités et attentes du CS, validation des documents à transmettre ;
- ✓ Mise en place d'un planning : enquête résident, visites parties communes et privatives, rendu du rapport provisoire...

2. La visite des parties communes et privatives :

- ✓ Les éléments bâtis de structure, les façades, les toitures...
- ✓ Toutes les parties communes et tous les équipements collectifs dont la production de chauffage et d'eau chaude sanitaire et les systèmes de ventilation.

3. L'analyse des données par les auditeurs et l'élaboration du rapport provisoire :

- ✓ Transmission au CS et au syndic pour relecture ;
- ✓ Programmation de la réunion intermédiaire avec le CS et le syndic.

4. La réunion intermédiaire

- ✓ Validation de l'état des lieux et de l'enquête résidents ;
- ✓ Présentation des améliorations possibles poste par poste ;
- ✓ Élaboration d'une liste de travaux à réaliser à court, moyen et long terme (projet de PPT) ;
- ✓ Construction de plans de travaux (scénarios) et émergence de solutions de financement.

5. Le rapport final

- ✓ Scénarios de travaux consolidés avec les économies énergétiques correspondantes ;
- ✓ Estimation du coût des travaux et panorama des aides financières possibles (MPR, CEE, Anah...);
- ✓ Transmission au CS et au syndic.

6. La présentation aux copropriétaires

- ✓ Elaboration d'une synthèse ;
- ✓ Présentation en AG ou lors d'une réunion d'information spécifique.

DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL, *suite*

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

Nombre de commerces

Nombre de locaux activités

Parking

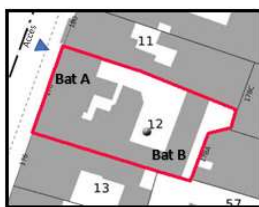
Gardiennage et loge

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 m²	231 m²
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



Bat A Bat B



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.

5

Tableau de bord gestion technique

1.4 Tableaux de bord de la gestion technique /obligations légales

OBLIGATIONS COMMUNES

Diagnostics 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 ENIRONNEMENT	Résultat négatif

	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 exhaustive
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

DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL, *suite*

Fiches par poste

Syndicat des copropriétaires 178 Rue Faubourg Saint Denis

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 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

Partie 2 – Diagnostic architectural et énergétique

Analyse énergétique

Syndicat des copropriétaires 178 Rue Faubourg Saint Denis

2.2.3 Etiquettes énergétiques

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

Bâtiment A | Etat existant

Logement très performant

Consommation Énergie primaire 382 kWh/m²/an

Émissions CO2 31 kgCO2/m²/an

Passoire énergétique

Logement extrêmement consommateur d'énergie

Bâtiment B | Etat existant

Logement très performant

Consommation Énergie primaire 111 kWh/m²/an

Émissions CO2 24 kgCO2/m²/an

Passoire énergétique

Logement extrêmement consommateur d'énergie

Partie 2 – Diagnostic architectural et énergétique

Focus amélioration thermique

Syndicat des copropriétaires du 178 Rue Faubourg Saint Denis, PARIS 75010

2.2.5 Focus technique

Amélioration de l'isolation de l'enveloppe

2.2.5.1 Isolation des murs extérieurs (PARTIES COMMUNES)

Mise en place d'une isolation par l'extérieur

Détail de l'isolant

Retour de l'isolant

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	Resistance thermique (R): 2,9 m²K/W
Critères techniques pour aides	Resistance thermique (R): 3,7 m²K/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 m².K/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 kWh Ep
Bâtiment B	Sans objet	Sans objet

Partie 2 – Diagnostic architectural et énergétique

D.T.G., suite

Les fiches de diagnostic 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

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)

Rapport emis le XX/XX/XXXX

DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL, *suite*

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 (R, U)	Gain %
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 m²K/W	13%
		Option avec isolation biosourcée	+ 18 000		R = 4,4 m²K/W	13%
		Option modénature au droit des fenêtres	+ 10 000		-	-
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 m²K/W	17%
		Option avec isolation biosourcée	+ 23 500		R = 4,4 m²K/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		6m²K/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 puits de lumière (3étages)	12 000	Moyen		
Réseaux		Etude de réseaux enterrés avec camera	3 000	Court		

Scénario travaux énergétique

Syndicat des copropriétaires du 178 Rue Faubourg Saint Denis, PARIS 75010

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 m²K/W	338 kWhep/an	13	15 000	X		
Façade cour bât A	Ravalement simple	30 000	Isolation laine de roche R:4,4 m²K/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			

Diagramme de performance énergétique :

Le diagramme illustre une amélioration de la performance énergétique. À gauche, une échelle verticale de classes A à G est représentée par des barres horizontales de différentes couleurs (vert pour A, jaune pour G). À droite, une échelle de consommation d'énergie primaire en kWh/m²/an est indiquée, avec des valeurs de 70 à 420. Une flèche verte pointe vers la classe A (70-110 kWh/m²/an), tandis qu'une flèche orange pointe vers la classe G (380-420 kWh/m²/an). Le point de départ est noté 213 kWh/m²/an.

Diagramme de performance énergétique :

Le diagramme illustre une amélioration de la performance énergétique. À gauche, une échelle verticale de classes A à G est représentée par des barres horizontales de différentes couleurs (vert pour A, orange pour G). À droite, une échelle de consommation d'énergie primaire en kWh/m²/an est indiquée, avec des valeurs de 70 à 420. Une flèche verte pointe vers la classe A (70-110 kWh/m²/an), tandis qu'une flèche orange pointe vers la classe G (380-420 kWh/m²/an). Le point de départ est noté 213 kWh/m²/an.

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

Partie 3 – Planification des travaux

Ingénierie financière

Syndicat des copropriétaires XXXX

4.3.2 Scénario 2 à 42% d'économie d'énergie

Ce scénario ouvre droit à l'aide MPRC 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
Tantômes 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 ecoPTZ	37 €	74 €	97 €	0 €	0 €
Economie actualisée dépenses énergétiques	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €

Partie 4 – Ingénierie financière

74

ANALYSE ARCHITECTURALE ET TECHNIQUE + *DPE Collectif*

Alternative au DTG

- Fait par tandem architecte + diagnostiqueur (au lieu de trio architecte + thermicien + ingénieur financier)
- Volet thermique moins poussé mais suffisant pour bâtiments d'avant 1948 et après 1973 (pas dans tous les cas)
- Pas de volet ingénierie financière (mais est-ce nécessaire quand on n'est pas éligible à MaPrimRénov')
- N'est pas éligible au chèque audit de la Métropole Grand Paris et des dispositifs locaux quand ils existent (Lyon...)
- Souvent nommé PPT dans le commerce (indûment car le DTG propose aussi un PPT)
 - *ARC Services propose cette formule pour les copropriétés adhérentes de moins de 11 lots : le BIB+ (voir plus loin)*



Une fois le choix de formule arrêté et l'équipe missionnée pour faire l'audit menant au PPPT...

Aspects Pratiques du Plan Pluriannuel de Travaux

- ***Visites, Enquête, liste de documents à fournir***

Une visite de la copropriété sera faite par l'équipe. Dans le cas de l'Analyse Architecturale+DPE Coll. les deux intervenants peuvent venir séparément et deux visites doivent être organisées.

En cas de DTG, si la copropriété a du chauffage collectif, la visite se fera pendant la période de chauffe, afin de faire des relevés de température et prendre des clichés thermographiques.

Lors de cette visite, il sera demandé au Conseil Syndical de fournir un certain nombre de documents et d'informations. Dans le cas d'un DTG, une enquête des occupants, sous forme d'un questionnaire, doit être rendue.

• Liste de documents à fournir

Au moins une visite de la copropriété sera faite par l'équipe. Lors de cette visite, il sera demandé au Conseil Syndical de fournir un certain nombre de documents et d'informations.

Documents demandés (si disponibles)	
Adresse complète	☐
Numéros des appartements	☐
Coordonnées des propriétaires/locataires	☐
Coordonnées du syndic (ou du propriétaire des installations communes)	☐
Plans de l'immeuble	☐
Année de construction	☐
Ancien DPE et documents associés (informatif)	☐
Etude thermique initiale	☐
Diagnostic thermique du bien	☐
Factures des travaux réalisés les 20 dernières années	☐
Justificatif crédit d'impôt	☐
Surface habitable de l'immeuble et de tous les appartements	☐
Descriptif des installations collectives	☐
Descriptif des installations collectives et/ou individuelles et leur mode de gestion (carnet d'entretien)	☐
Justificatifs d'entretien des installations	☐
Factures pouvant justifier des travaux entrepris	☐
Documents techniques des matériaux installés s'ils sont apparents sur les factures.	☐

Installation collective de refroidissement	
Type de générateur	☐
Année d'installation	☐
Energie utilisée	☐

Installation collective de chauffage	
Type d'installation (avec, sans solaire, base+appoint,...)	☐
Nombre de générateurs	☐
<u>Pour chaque générateur :</u>	
Type de générateur (Gaz, fioul,...)	☐
Année d'installation du générateur	☐
Énergie utilisée	☐
Présence d'une veilleuse	☐
Equipements d'intermittence (central, par pièce, avec ou sans minimum de température,...)	☐
Présence d'un comptage	☐

Installation collective de production d'eau chaude sanitaire	
Type d'installation	☐
Nombre de générateurs	☐
Nombres de ballons de stockage	☐
Etat d'isolation du réseau de distribution	☐
Bouclage / Traçage du réseau de distribution	☐
<u>Pour chaque générateur :</u>	
Type de générateur	☐
Année d'installation	☐
Energie utilisée	☐
<u>Pour chaque ballon de stockage :</u>	
Type de ballon de stockage	☐
Catégorie du ballon de stockage	☐
Volume de stockage	☐

• *Enquête*

En cas de DTG, une enquête des occupants (copropriétaires résidents ainsi que locataires) doit être rendue. Il faut un minimum de 50% de retours pour qu'elle soit considérée comme représentative.

Cette enquête comporte des questions sur :

- le mode d'occupation des logements,
- les caractéristiques des appartements, surfaces, menuiseries...
- sur les équipements de production de chaleur, d'eau chaude, cuisson...
- les attentes et avis sur ce que devrait être un programme de rénovation (pour les propriétaires)

- **Réunion intermédiaire** (formule DTG)

En cas de DTG, une réunion est prévue entre les auditeurs et le CS pour présenter les conclusions leur étude et, ensemble, dresser les scénarios ou phasages de travaux.

Il s'agit d'une plus value importante du DTG par rapport à l'analyse architecturale+DPE collectif, car les programmes de travaux sont envisagés ensemble entre l'équipe d'auditeurs et le CS. Les travaux sont moins « parachutés » car il y a une plus grande communication et concertation.

- **Rendu en Assemblée Générale** (DTG et formule Analyse Architecturale+DPE coll.)

Suite à cette réunion, l'équipe d'auditeurs finalise et fige le rapport final. Celui-ci est envoyé à la copropriété sous format numérique et accompagné du fichier spécial du DPE collectif (format xml).

Le rapport peut donc être joint à la convocation d'AG. Il fera l'objet d'une présentation en AG.

La copropriété aura alors la possibilité de voter et le PPPT deviendra un Plan Pluriannuel de Travaux, avec notamment le fonds de travaux qui y sera indexé.

Pour établir le projet de PPT de sa copropriété

Quels professionnels choisir ?

- Lorsque vous contactez des professionnels, ou lorsque votre syndic vous propose un devis, il est important de vérifier leurs compétences et certifications :
 - <https://observatoire-dpe-audit.ademe.fr/accueil> pour les diagnostiqueurs ;
 - <https://france-renov.gouv.fr/annuaire-rge> pour les architectes et les bureaux d'études.
- Si le conseil syndical veut réaliser lui-même la recherche de devis, il existe plusieurs annuaires recensant les professionnels qualifiés :
 - L'observatoire de l'Ademe et l'annuaire France Rénov' cités plus haut ;
 - L'annuaire Coachcopro pour l'Ile-de-France : <https://grandparis.annuaire-coachcopro.com>
 - Pour les adhérents à l'ARC :
 - ❖ Copro-Devis pour les entreprises référencées par Arc Services : www.leportaildeladherent.fr
 - ❖ Directement auprès du service technique de l'ARC : technique@arc-copro.fr

Établir le projet de PPT de sa copropriété

Copro-Devis

Le portail de l'adhérent
www.leportaildeladherent.fr

Accéder au Portail de l'adhérent

Numéro d'adhérent ARC * Ce champ est requis

Mot de passe ARC * Ce champ est requis

AFFICHER

VALIDER

Mot de passe oublié ?

Il s'agit du mot de passe que vous utilisez pour vous connecter au site de l'ARC. Vous avez oublié votre mot de passe ?
[Réinitialisez-le !](#)

Vous n'êtes pas encore adhérent à l'ARC ?
[Adhérez en cliquant ici !](#)

NOTRE ASSISTANCE FORMATION **SERVICES & OUTILS** LES ENERGIES LE SALON DE L'ARC Qui sommes-nous

< SERVICES & OUTILS

L'ARC et sa coopérative technique ont développé une série d'outils numériques pratiques, permettant de mettre en œuvre une entreprise, évaluation d'un contrat de syndic etc.) mais aussi d'avancer sur de nombreux sujets au sein de votre copropriété : l'individualisation des frais de chauffage sur votre immeuble, calcul du coût de l'eau chaude sanitaire, évolution du prix des travaux, etc. Les professionnels y trouveront aussi des applications pour administrer efficacement leur immeuble.

COPRO-DEVIS La plateforme de consultation des entreprises référencées et de lancement des appels d'offres relatifs aux travaux (aménagement, rénovation, entretien). Le + : Évaluez les entreprises

PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX



PPT fait avec DTG



PPT fait avec ANALYSE ARCHITECTURALE ET DPE COLLECTIF

Il y a-t-il une vie après le PPT ?

La question de l'après audit...

- Les travaux décrits et sommairement chiffrés, le fonds de travaux mis à jour, la balle est dans le camp des copropriétaires.
- Pour certains travaux, surtout les plus lourds et les rénovations globales (objectif de la réglementation), il faudra trouver une équipe de maîtrise d'œuvre.
- Si la structure qui a fait l'étude menant au PPT est intéressée par les travaux, il est naturel que le CS lui demande un devis. Attention, certaines structures, surtout celles qui sont essentiellement des bureaux d'études thermiques, ne sont pas les plus adéquates pour ce genre de projet.
- Nous vous conseillons de mettre en concurrence avec d'autres cabinets d'architectes et/ou de maître d'œuvre.

PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX

(Immeubles de plus de 15 ans)

Echéances : 2 à 49 lots 01/01/2025 ; de 50 à 200 lots 01/01/2024 ; + de 200 lots 01/1/2023

Liste de travaux sur 10 ans, comportant :

- Priorité des travaux
- Phasages possibles
- Coûts estimatifs
- Gains énergétiques

DTG

Diagnostic Technique Global

Architecte + Thermicien

(+ Ingénieur Financier dans certains territoires)

Rapport avec état actuel et liste de travaux à faire sur 10 ans (PPT) + DPE collectif

Coûte ±9000€ TTC pour 30 lots

Analyse Architecturale + DPE Collectif

Architecte + Diagnostiqueur

Rapport technique intégrant données du DPE avec état actuel et liste de travaux à faire sur 10 ans (PPT) + DPE collectif

Coûte ±3000€ TTC architecte et ±1000€ TTC diagnostiqueur pour 30 lots

A Paris et en Métropole Grand Paris, le DTG est subventionnable par un chèque audit de 5000€, à condition de respecter :

- L'inscription de la copropriété sur la plateforme Coach Copro
- La présence des auditeurs dans l'annuaire Coach Copro
- L'utilisation du **Référentiel DTG ARC/APC**, version 2023.

BILAN INITIAL du BÂTI Plus

Face aux difficultés des petites copropriétés pour trouver des prestataires

BIB + , une solution pour les petites copropriétés

Une solution d'ARC-Services pour les copropriété de moins de 11 lots

- *Historique : le Bilan Initial du Bâti – BIB*
- *Transition pour répondre aux demandes réglementaires, le BIB devient BIB+*





BIB+

Bilan Initial du Bâti +

*comprenant un projet de Plan Pluriannuel
de Travaux et un DPE collectif pour
les petites copropriétés jusqu'à 10 lots*

Les responsables de copropriété peuvent faire appel à ARC-SERVICES pour la réalisation d'un audit technique et architectural de leur copropriété, livré avec un Diagnostic de Performance Energétique (DPE) collectif, ainsi qu'un projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT).

Nationale

Un nouveau service d'assistance de l'ARC pour les petites copropriétés de moins de 11 lots

La réglementation impose la réalisation d'un projet de **Plan Pluriannuel de Travaux** (PPT) avant le 1er janvier 2025 dans le but d'aider les copropriétaires à connaître l'état leur bâti et de prendre conscience des possibilités de travaux, notamment de rénovation énergétique.

L'ARC est consciente du nombre important de petites copropriétés qui ont du mal à trouver des prestataires pour réaliser leur projet de PPT soit parce que leur nombre de lots est peu « intéressant », soit parce que les tarifs pratiqués sont trop importants. C'est pourquoi la coopérative technique de l'ARC (ARC-Services) propose à ses adhérents une solution pratique et adaptée : le Bilan Initial du Bâti + (**BIB+**).

Ce nouveau service a un triple objectif qui est, d'une part, d'établir un état des lieux technique et thermique du bâti ; d'autre part de répondre aux exigences de la réglementation issue de la Loi Climat et Résilience (22/08/2023), imposant à tous les immeubles (de plus de quinze ans) d'avoir un Plan Pluriannuel de Travaux ainsi qu'un Diagnostic de Performance Energétique collectif (pour les immeubles dont les travaux ont été réceptionnés avant janvier 2013) ; finalement, fournir un rapport compréhensible et exploitable aussi bien par le conseil syndical et le syndic bénévole que par les copropriétaires.

Le **BIB+** est réalisé par un binôme de professionnels du bâtiment : un diagnostiqueur pour la partie DPE collectif et un architecte ou maître d'œuvre pour la partie analyse architecturale et technique du bâti. Chacun visitera les parties communes et un échantillon de logements.

Les parties communes suivantes seront examinées :

- Les éléments bâtis de structure, les façades, les toitures,
- Les menuiseries extérieures telles que les portes, les fenêtres et volets,
- Les espaces communs tels que les halls, paliers, couloirs, escaliers, locaux collectifs,
- Les parties en sous-sol telles que les caves,
- Les parkings,
- Les espaces extérieurs, les clôtures,
- Le système de ventilation, de chauffage, les réseaux...

Le diagnostiqueur élabore le DPE collectif et celui-ci est fourni à l'architecte (ou maître d'œuvre) qui complète son analyse avec les données thermiques et les scénarios de performance énergétique.

Cette synthèse, le **BIB+**, qui est transmis aux conseillers syndicaux ou aux syndicats bénévoles, identifie les opérations essentielles à réaliser, soit du fait d'un besoin d'entretien ou d'un risque pour les occupants, soit pour une amélioration technique et thermique du bâti.



Il se décompose en trois parties synthétiques :

► L'ANALYSE

Une analyse sous forme de tableaux pour chaque partie visitée présentant :

- L'état technique,
- L'état thermique,
- Les possibilités d'améliorations thermiques,
- Les préconisations,

Ainsi qu'un avis général reprenant l'état du bâti de la résidence et les potentialités de valorisation patrimoniale ou foncière.

► LE PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX (article 14-2 loi du 10/07/1965)

Une feuille de route indicative des travaux collectifs à réaliser sur la base de trois critères et avec une estimation sommaire des coûts :

- Urgents à engager,
- Prioritaires,
- Recommandés,

Une estimation des coûts de ces travaux,

Des propositions de phasage et d'échéancier sur les dix prochaines années, L'indication du niveau de performance énergétique que ces travaux permettent d'atteindre (classement énergétique par lettres de A, très performant, à G, très peu performant)

► LE DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE COLLECTIF

Fourniture d'un rapport sous format PDF et du fichier numérique du DPE. Ce DPE collectif est dûment enregistré auprès de l'ADEME conformément à la réglementation.

Bien entendu, le **BIB+** est transmis dans son intégralité au conseil syndical ou au syndic bénévole.

BIB+
Bilan Initial du Bâti +

Les tarifs ont été étudiés pour être les plus contenus possibles tout en offrant un outil de qualité.

BIB+, comprenant PPPT et DPE Collectif	
Tarifs 2023	TTC
Copropriétés de 4 à 10 lots	3 800 €
Copropriétés de 2 à 3 lots	3 000 €
Extension passage d'un BIB* à un BIB+	2 376 €

Un supplément pourra être demandé si la copropriété présente plus de deux bâtiments.

Le **BIB+** est réalisé par un architecte ou maître d'œuvre reconnu par ARC-Services ainsi que par un diagnostiqueur certifié pour exécuter des DPE collectifs.

Le délai de réalisation est de 45 jours à partir de la visite.

Ce nouvel outil est pour l'instant proposé aux copropriétés se situant à Paris ou en proche banlieue (accessibles en métro ou RER).

Nota : Cet outil n'est pas un Diagnostic Technique Global (DTG) et à ce titre n'est pas éligible aux dispositifs d'aide de type Chèque-audit (en Métropole Grand Paris).

* Le BIB était un ancien diagnostic proposé par ARC Services avant la nouvelle réglementation. Il s'agit ici de l'actualiser et de le compléter pour qu'il réponde à la réglementation.

Pour avoir toutes informations complémentaires
vous pouvez consulter la Coopérative Technique
de l'ARC au 01 40 30 42 82
ou écrire à technique@arc-copro.fr
ou consulter le site de l'ARC sur :
<https://arc-copro.fr/BIB+>



7, rue Thionville
75019 Paris
contact@arc-copro.fr - www.arc-copro.fr

LECTURES UTILES



Par ailleurs, le support de la formation de ce soir sera disponible sur le site à partir du 25 octobre 2025

MERCI POUR VOTRE ATTENTION !

Permanences tous les mardis et mercredis !
Rendez-vous sur réservation téléphonique au
01.40.30.12.82

Contact mail : contact@arc-copro.fr
7 rue de Thionville – 75019 Paris
www.arc-copro.fr

Retrouvez-nous mercredi 6 novembre de 9h à 18h

<https://arc-copro.tv/>

Visible en direct de votre canapé !!!

