



Formation adhérents

Réaliser un Diagnostic Technique Global (DTG) pour établir un projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPT)

Jeudi 23 février 2023

Camille Morel

Responsable du pôle rénovation et énergie des copropriétés

Sommaire de la formation du 23 02 2023

1. L'obligation d'établir un projet de Plan Pluriannuel de travaux (PPT)

2. Le Diagnostic Technique Global (DTG)

Questions/réponses

3. Focus sur le DPE

Questions/réponses

1ere partie

L'obligation d'établir un projet de Plan Pluriannuel de travaux (PPT)

L'obligation d'établir un projet de 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**
- Il doit intégrer le **carnet d'entretien prévu à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965**
- **Le fond travaux s'articule avec le Plan Pluriannuel de Travaux (PPT) article 14-2-1 de la loi du 10 juillet 1965 créé par la loi climat**
 - Cotisation annuelle à voter en AG qui ne peut pas être inférieure à 2,5 % du montant des travaux indiqué dans le PPT voté ou à 5 % du budget prévisionnel voté

→ Calendrier

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

* sauf si le DPE indique une classification A, B ou C, ou sauf si le DTG affiche aucun besoin de travaux dans les 10 ans

** lots principaux (habitation, commerces, bureaux)

Le contenu et les modalités de réalisation du projet de PPT définis par la loi

→ Définition « générale » par l'article 14-2 de la loi de 1965 = pas de modèle type

- ✓ « 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

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 m ² .k/W	250 kWh _{ep}	25
Toiture	Réfection et isolation de la toiture	25 000 €	R = 6 m ² .k/W	160 kWh _{ep}	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 €			

Extrait de l'article L173-1-1 du CCH – version en vigueur depuis le 25 aout 2021

→ crée par l'article 148 de la loi Climat du 22 aout 2021

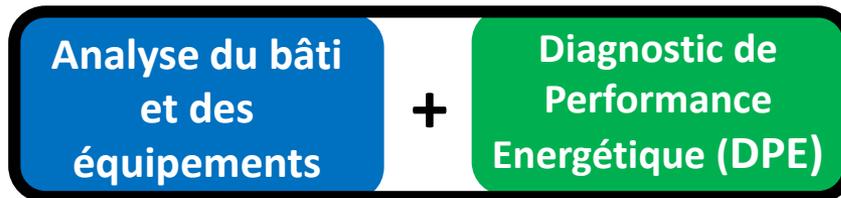
« Les bâtiments ou parties de bâtiment existants à usage d'habitation sont classés, par niveau de performance décroissant, en fonction de leur niveau de performance énergétique et de leur performance en matière d'émissions de gaz à effet de serre. Ce niveau de performance est exprimé en kilowattheures d'énergie primaire par mètre carré et par an, s'agissant de la consommation énergétique, et en kilogramme de dioxyde de carbone par mètre carré et par an, s'agissant des émissions de gaz à effet de serre induites. »

Extrêmement performants	Classe A	70 6 KWh/m ² .an kg CO ₂ eq/m ² .an	A
Très performants	Classe B	110 11 KWh/m ² .an kg CO ₂ eq/m ² .an	B
Assez performants	Classe C	180 30 KWh/m ² .an kg CO ₂ eq/m ² .an	C
Assez peu performants	Classe D	250 50 KWh/m ² .an kg CO ₂ eq/m ² .an	D
Peu performants	Classe E	330 70 KWh/m ² .an kg CO ₂ eq/m ² .an	E
Très peu performants	Classe F	420 100 KWh/m ² .an kg CO ₂ eq/m ² .an	F
Extrêmement peu performants	Classe G		G

- ✓ **Attention** la notion de plan pluriannuel de travaux diffère de la notion de bouquet travaux alors que certaines aides financières requièrent 35% de gain énergétique (Ma Prime Rénov Copropriété et les CEE de la BAR TH 145)

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

Calcul réglementaire des
consommations
énergétiques état existant
et travaux

ou



Etat des lieux technique et
thermique général

Situation / obligations
réglementaires

Analyse de la gestion technique
et patrimoniale

Diagnostic de Performance
Energétique (DPE) = calcul
réglementaire des
consommations énergétiques
état existant et travaux

A transformer en projet de PPT

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

A NOTER!

Les compétences des professionnels habilités à réaliser un DTG sont similaires à celles demandées pour la réalisation d'un projet de PPT

- **DTG** : décret n° 2016-1965 du 28 décembre 2016
- **PPT** : décret n° 2022-663 du 25 avril 2022

-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.

Architecte

Thermicien

-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.

Architecte

→ **Le professionnel 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**

A noter pour le PPT : 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 que pour le DTG : Des compétences supplémentaires sont demandées dans la gestion financière des copropriétés permettant d'analyser les documents de gestion et la capacité d'investissement du syndicat et des copropriétaires.

2ème partie

Le Diagnostic Technique Global (DTG)

Le diagnostic technique Global (DTG)

- ✓ Mise en place depuis le 1^{er} janvier 2017 (article 58 de la loi ALUR du 24 mars 2014)
- ✓ Défini par l'article L 731-1 du code de la construction et de l'habitat
- ✓ Décret 2016-1965 du 28 décembre 2016 qui définit les qualifications des professionnels pouvant le réaliser

Extrait de l'article L731-1 du CCH – version en vigueur au 1^{er} janvier 2023 :

Afin d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation technique générale de l'immeuble et, le cas échéant, aux fins d'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux, l'assemblée générale des copropriétaires se prononce sur la question de faire réaliser par un tiers, disposant de compétences précisées par décret, un diagnostic technique global pour tout immeuble à destination partielle ou totale d'habitation relevant du statut de la copropriété.... Ce diagnostic technique global comporte :

- 1° Une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble ;
- 2° Un état technique de l'immeuble au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction ;
- 3° Une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble ;
- 4° Un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble tel que prévu aux articles [L. 126-28](#) ou [L. 126-31](#) du présent code.

Il 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.

→ **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**

→ **Le DTG n'est pas une étude-conception de maîtrise d'oeuvre**



La création d'un référentiel DTG avec l'Agence Parisienne du Climat

Les constats :

- Une variété d'acteurs proposent le DTG: architectes, B.E thermique, bureaux de contrôle, diagnostiqueurs immobiliers
 - ➔ **Différents profils et peu de groupement ;**
- Des interprétations diverses de l'article L731-1 du CCH
 - ➔ **En fonction des cœurs de métier ;**
- Des devis non détaillés sur le contenu
 - ➔ **Aucune visibilité sur le contenu du rapport ;**
- Des prix du simple au quadruple
 - ➔ **Ce qui crée de la défiance ;**
- Des DTG sans volet énergétique
 - ➔ **le gisement d'économies d'énergie n'est pas traité.**

En 2019/2020 : mise en place d'un groupe de travail DTG pour élaborer un référentiel à destination des professionnels pour définir le contenu du DTG et les méthodologies de réalisation.

- 1ere version mise en ligne : octobre 2020
- Mise à jour en janvier 2023 : intégration du projet de PPT et du DPE

A Noter : sur Paris et sur le territoire Métropole Grand Paris (MGP) : il y a des aides financières pour réaliser un DTG si il est conforme au référentiel et si les auditeurs sont référencés sur CoachCopro

Le contenu du DTG selon le référentiel DTG

Il s'adapte à toutes les tailles de copropriétés, au chauffage collectif ou individuel, aux maçonneries traditionnelles ou aux matériaux industriels.

Basé sur l'article L731-1 du CCH	Interprétation et parti pris GT
1° Une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble	Diagnostic architectural et des équipements avec intégration du volet thermique pour chaque poste audité. Imposer des fiches de diagnostic par postes.
2° Un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction et de l'habitation	Recensement des obligations et analyse des documents communiqués par le SDC + élargissement aux codes de la santé, de l'énergie, de l'environnement.. Proposer des tableaux de bords de gestion technique
3° Une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble	Analyse du règlement de copropriété (PC/PP, clés de répartition) + une analyse succincte de la situation financière (impayés de charges et montant du fonds travaux)
4° Un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble tel que prévu aux articles L. 126-28 ou L. 126-31 du présent code.	Proposer en + du DPE (qui est annexé au rapport) <u>une analyse énergétique</u> : -complète (basée sur un audit énergétique) -ou simplifiée (basée sur le DPE) Et création de focus techniques
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	Considérer cette liste comme un projet de PPT + ajout des bouquets de travaux avec gains énergétiques + ajout d'un volet financier pour simuler les aides financières mobilisables (Anah, CEE) et les prêts collectifs à adhésion individuelle

Les fiches de diagnostics du référentiel DTG

Classification par chapitre :

- Enveloppe et structure: structure, toitures, façades, fenêtres et occultations, locaux non chauffés (halls..)
- 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



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

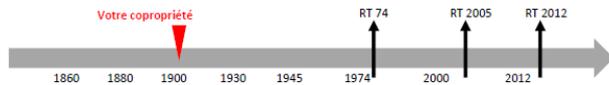
Recommandations travaux	
Court terme	Refaire la toiture en zinc + verrière et fenêtres de toit
OPTION	Prévoir isolation sous rampants
Court terme	Sécuriser l'accès avec une échelle pliable pour grenier fixée à l'intérieur de la trappe

Partie 2 – Diagnostic architectural et énergétique
17

L'analyse énergétique du référentiel DTG

Calcul thermique

- ➔ **Analyse complète** : méthode comportementale + calcul conventionnel DPE (compatible Anah)
- ➔ **Analyse simplifiée** : calcul conventionnel DPE (compatible Anah)

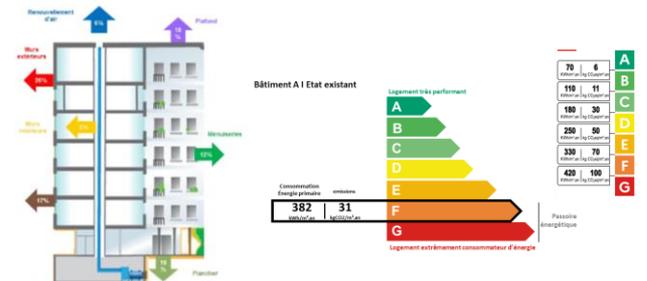


Synthèse de l'état thermique de la copropriété

- **Tableau récapitulatif des consommations énergétiques**
- **Schémas des déperditions** de l'enveloppe (toiture, murs...)
- **Niveau de consommation** pour les 5 usages en Ef et Ep*

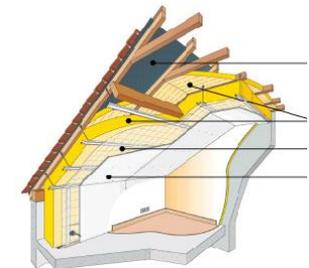
*Ef pour *Énergie Finale* /Ep pour *Énergie Primaire*

Postes	Type d'énergie	Energie Finale EF (kWh)	Energie Primaire EP (kWh)
Consommations totales du chauffage	Gaz	32 331	32 331
	Electricité	5 996	14 438
Consommations totales d'eau chaude sanitaire	Gaz	3 132	3 132
	Electricité	1 778	4 587
Consommations totales de l'éclairage	Electricité	742	1 914
Consommations totales de la ventilation	Electricité	3 066	7 910
Consommations totales de ventilation	Electricité	232	598
Total consommations	Gaz	35 463	35 463
	Electricité	11 414	29 448



Focus techniques pour détailler les modalités de mises en œuvre d'amélioration thermiques (ITE, isolation rampant, création ventilation...) en lien avec les recommandations travaux + **indication des gains énergétiques pour la copropriété de la recommandation**

Gain énergétique de l'amélioration thermique D'après le calcul conventionnel avec logiciel 3CL	En %	En kWh Ep
Façade jardin	13	8 366
Façade extension R+1	9	5 518



L'articulation du projet de PPT, des scenarii travaux et du volet financier imposé par le référentiel DTG

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%
		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 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 puits 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			

213 | 18 kWhep/an

70	4
119	11
169	32
229	53
339	74
429	100

213 | 18 kWhep/an

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

Volet financier*

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
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 énergétique	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €



*Le volet financier est imposé par le référentiel : c'est une simulation sommaire des aides financières mobilisables

Méthodologie de réalisation selon le référentiel DTG

→ basée sur un travail collaboratif avec les conseillers syndicaux et les syndics

1. LANCEMENT / ORGANISATION

Préparation des visites (PC et PP), récolte des documents, organisation de l'enquête occupants

2. VISITES DES PARTIES COMMUNES ET ECHANTILLON PARTIES PRIVATIVES

En période de chauffe si chauffage collectif

3. ELABORATION DU RAPPORT INTERMEDIAIRE

Rédaction du rapport de DTG

4. VALIDATION RAPPORT INTERMEDIAIRE

Envoi du rapport intermédiaire aux CS et syndic pour relecture

Tenue d'une réunion de travail « intermédiaire » pour valider l'état des lieux et travailler sur le projet de PPT et les scénarii travaux

5. FINALISATION DU RAPPORT DE DTG

Finalisation du projet de PPT, des scénarii travaux et des simulations des aides financières mobilisables (Anah, CEE) et des prêts collectifs à adhésion individuelle

6. ELABORATION D'UNE SYNTHÈSE ET PRÉSENTATION DES RESULTATS AUX COPROPRIETAIRES

Finalisation du projet de PPT, des scénarii travaux et des simulations des aides financières mobilisables (Anah, CEE) et des prêts collectifs à adhésion individuelle

Questions / réponses

3ème partie

Focus sur le Diagnostic de Performance Energétique collectif (DPE)

- **Obligatoire pour réaliser un projet de PPT**
- **Ou obligatoirement compris dans un DTG**

L'obligation de réaliser le Diagnostic de Performance Énergétique

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.

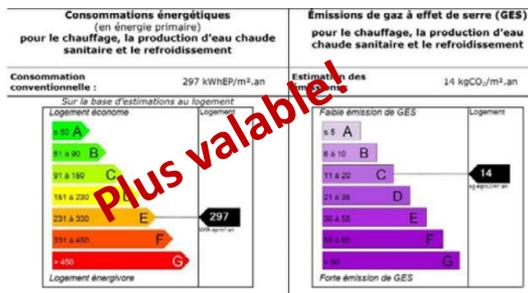
« Ce diagnostic est renouvelé ou mis à jour tous les dix ans, sauf lorsqu'un diagnostic réalisé après le 1er juillet 2021 permet d'établir que le bâtiment appartient à la classe A, B ou C au sens de l'article L. 173-1-1. » ;

Calendrier

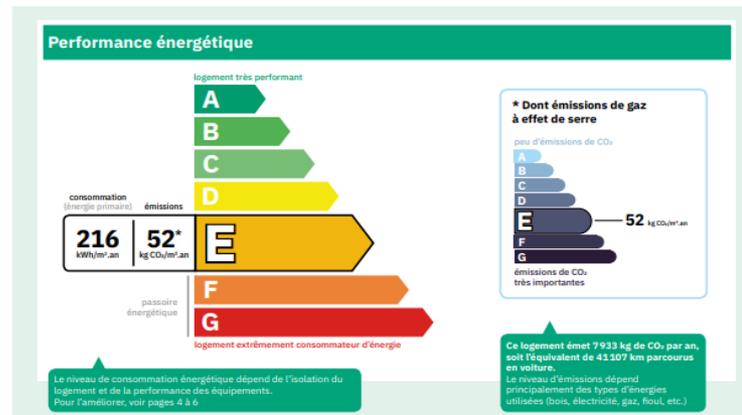
1^{er} janvier 2024	Les copropriétés de plus de 200 lots
1^{er} janvier 2025	Les copropriétés entre 51 et 200 lots
1^{er} janvier 2026	les copropriétés de moins de 50 lots

Nouveau DPE (réforme du 1^{er} juillet 2021)

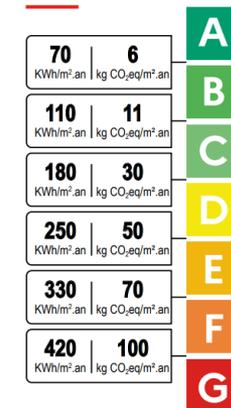
Anciennes étiquettes



Nouvelle étiquette – double entrée



Double échelle



La suppression de l'obligation de réaliser un audit énergétique pour les copropriétés en chauffage collectif de + 50 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).

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

A SAVOIR : Le DPE et l'audit énergétique ne reposent 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. Il propose notamment des scénarii de travaux dans une perspective d'économie d'énergie.

✓ **Attention il n'y a aucun lien légal entre l'audit énergétique et l'élaboration du projet de PPT**

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

→ Si réalisation d'un DTG => il sera annexé au rapport en plus

- **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 opposables.
- **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!**

Pour établir un Diagnostic de Performance énergétique (DPE)

Il doit être établi par un professionnel obligatoirement certifié DPE « avec mention », indépendant, et ayant souscrit une assurance professionnelle.

Son tarif n'est pas réglementé.

La certification DPE « avec mention » 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 mais beaucoup moins qui ont la mention.

→ Les bureaux d'étude thermiques et certains architectes sont certifiés DPE avec mention. Il faut demander copie des certifications avec le devis

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

Les diagnostiqueurs 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.

Questions / réponses

LES ÉTAPES DE LA RÉNOVATION

