

**OBLIGATIONS DE DIAGNOSTICS:  
PPT/DTG/DPE/AUDIT ENERGETIQUE**

**OBLIGATIONS DE TRAVAUX: TRAVAUX  
EMBARQUES/TRAVAUX D'OFFICE**

# OBJECTIFS: zéro émission de carbone en 2050 - 55% de GES en 2030 par rapport à 1990

Les bâtiments en France métropolitaine émettent 18% du carbone libéré dans l'atmosphère sous forme de gaz à effet de serre (GES), principalement par combustion (chaudières).

La Stratégie Nationale Bas-Carbone (SNBC, adoptée pour la première fois en 2015 et révisée en 2018-2019) fixe les objectifs climat de la France afin d'atteindre la neutralité carbone en 2050.

Pour différentes périodes, les émissions de GES, en moyenne sur la période, ne doivent pas dépasser un budget carbone donné. A ces paliers s'ajoutent des valeurs indicatives annuelles qui donnent les niveaux annuels à ne pas dépasser pour pouvoir respecter le budget carbone sur la période à venir.

Le 1<sup>er</sup> budget carbone (2015-2018) n'avait pas été respecté. Le 2<sup>e</sup> budget carbone (2019-2023) fixé en 2020 par la [SNBC-2](#) (la révision effectuée en 2018-2019), s'élève à 422 MtCO<sub>2</sub>e/an en moyenne sur la période. Pour les années 2019-2021, la moyenne des émissions s'élève à 415 Mt CO<sub>2</sub>e, **respectant pour l'instant cet objectif. Les objectifs annuels indicatifs sont aussi respectés** pour 2019, 2020 et 2021 malgré le rebond des émissions.

A moyen terme, la SNBC-2 ambitionne la poursuite de la baisse des émissions pour atteindre zéro émission nette en 2050, avec un rythme de réduction annuelle progressif, entre -3% et -4%/an sur la période 2022-2030. Une mise à jour de la SNBC-2 est en cours de réalisation, notamment pour prendre en compte le nouvel objectif de l'UE de réduction de 55% des émissions nettes de GES entre 1990 et 2030.

Les émissions du secteur « usage des bâtiments » ont baissé de 23% entre 1990 et 2020. (source [www.citepa.org/fr/secten](http://www.citepa.org/fr/secten))

Les bâtiments neufs sont désormais peu émissifs.

Il est nécessaire de transformer maintenant le bâti ancien pour diminuer les émissions des chaudières.

# Le logement collectif privé représente 33 % des logements français

Type de logements	En millions de logements	En %
Résidence principale - Individuel privé	16,1	43%
<b>Résidence principale – Collectif privé</b>	<b>9</b>	<b>24%</b>
Logements sociaux (collectif et individuel)	5,1	14%
Vacants ou résidences secondaires – individuel privé	3,5	10%
<b>Vacants ou résidences secondaire – collectif privé</b>	<b>3,3</b>	<b>9%</b>
Total logements en France au 01/01/2021	37	100%

Source : Synthèse réalisée à partir des données Insee au 01/01/2021 – Le logement en France

# Réduire les émissions de GES: objectifs et moyens

- Objectif 1: évaluer le besoin de chauffage et de combustion de l'immeuble et ses performances
- Objectif 2: réduire le besoin de chauffage et de combustion de l'immeuble sans porter atteinte à son habitabilité
- Phase 1: le diagnostic = audit énergétique/DTG/projet de PPT/DPE
- Phase 2: les travaux= travaux choisis et travaux obligés

## Quelques raccourcis utiles

**DTG**: diagnostic technique global

**DPE**: diagnostic de performance énergétique

**PPT**: plan pluriannuel de travaux

**CCH**: code de la construction et de l'habitation

**Loi Climat** : loi du 22 Août 2021 n°2021-1104 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, applicable à compter du 25 Août 2021 sauf mention particulière

**Lot au sens de la loi Climat**: lot principal à usage d'habitation, de bureau ou de commerce

# Les étapes législatives pour les copropriétés

- **1**: diagnostic obligatoire pour les chaudières collectives: *l'audit énergétique*
- **2**: si vous faites volontairement des travaux, faites-les en isolant: *les travaux embarqués*
- **3**: si vous voulez, faites un bilan global de votre immeuble: *DTG*  
+ épargne obligatoire pour des travaux globaux: *fonds de travaux à fonctionnement « ALUR »*
- **4**: diagnostic *DPE* pour tous  
+ bilan global simplifié obligatoire pour immeubles de plus de 15 ans: *projet de PPT*  
+ épargne obligatoire: *fonds de travaux à fonctionnement « Loi Climat »*

# Le démarrage très lent des copropriétés

- En 2022, l'Agence Nationale de l'Habitat ANAH a financé la rénovation de 718 000 logements, dont seulement 40006 logements en copropriété, pour la plupart dans des dispositifs de rénovation urbaine.
- **Copropriétés « normales »: seulement 10000 logements rénovés sur 242 M d'aides aux copropriétés en 2022**
- Un immeuble rénové de façon globale réduit ses émissions de GES en moyenne de 50 %.

*(source ANAH chiffres clefs 2022)*

# 2012: l'audit énergétique première formule (abrogé en 2020)

- - copropriétés d'au moins 50 lots
- - chauffage collectif
- - construction avant 01/06/2001

L'audit comportait:

- évaluation du bâtiment + équipements
- évaluation de comportement
- évaluation de la consommation énergétique et des émissions de GES
- Proposition de meilleure gestion
- Proposition de travaux d'amélioration énergétique



# 2017: les travaux embarqués (en vigueur)

- Si rénovation de 50% au moins de couverture ou façade,
- Si paroi constituée à au moins 50% de béton, terre cuite, ciment, métal hors ouvertures
- Locaux chauffés donnant sur l'extérieur
  
- **Obligation d'isolation thermique**
- **Obligation de contrôle de l'énergie de l'immeuble**

(Articles L 173-1 + R 173-4 + R 173-5 CCH)

## Dérogations à l'obligation:

- Impossibilité technique certifiée
- Impossibilité juridique (servitude, empiètement sur autrui non autorisé pour surplomb, PLU...)
- Protection patrimoniale de l'immeuble ou de sa zone
- Dégradation de l'architecture (note d'architecte nécessaire)
- Retour sur investissement de plus de 10 ans (note technique nécessaire)

(article R173-6 CCH)

# Immeubles exonérés des travaux embarqués

(R131-25 CCH)

- Constructions provisoires pour moins de 2 ans
- Immeuble à surface de plancher < 50 m<sup>2</sup>
- Immeuble non chauffé

# Travaux embarqués ou pas ?



# 2017 DTG

## article L 731-1 CCH

- 1° analyse de **l'état apparent** des parties communes et des équipements communs de l'immeuble ;
  - 2° état technique de l'immeuble au regard des **obligations légales et réglementaires** au titre de la construction ;
  - 3° analyse des améliorations possibles de la **gestion** technique et patrimoniale de l'immeuble ;
  - 4° **diagnostic de performance énergétique** de l'immeuble tel que prévu aux articles L. 126-28 ou L. 126-31 CCH.
  - 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, pour les **dix prochaines années ou plus**.
- Pas obligatoire
  - Outil le plus complet
  - Vote à la majorité des copropriétaires présents, représentés ou votant par correspondance
  - Présentation obligatoire du rapport à l'AG suivant le travail
  - En métropole du Grand Paris, subvention de 5000€

# 2017 le fonds de travaux ALUR

- Copropriétés de plus de 5 ans
  - Exonération possible par vote unanime pour copropriétés <10 lots ou budget <15000 € sur 3 ans
  - Exonération pour 10 ans si DTG ne signale aucun travaux à faire sur cette période
  - Cotisation minimum 5% budget
  - Travaux hors budget+ urgence pour sauvegarde de l'immeuble + conformité réglementaire
  - Utilisation par vote à la majorité des voix de tous les copropriétaires
  - Encore en vigueur jusqu'au 1/1/2024 pour copropriétés <201 lots
- Et jusqu'au 1/1/2025 pour copropriétés <51 lots (90% des copropriétés)

# 2023 Projet de Plan pluriannuel de travaux PPT

(art 14-2 loi du 10 juillet 1965)

## Quelle obligation ?

- Immeuble de plus de 15 ans à compter de la réception des travaux de construction
- Immeuble à destination partielle ou totale d'habitation en copropriété

• Élaboration obligatoire à compter du:

01/01/2023 pour immeuble de plus de 200 lots principaux (logement, bureau ou commerce)

01/01/2024 pour immeuble de 51 à 200 lots principaux

01/01/2025 pour immeuble de 2 à 50 lots

# Contenu du Plan pluriannuel de travaux PPT

(article 14-2 loi du 10 juillet 1965)

## 3 prestations (également proposées dans un DTG)

- « **analyse du bâti** et des équipements de l'immeuble » = analyse architecturale
- « **DPE** diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 126-31 du code de la construction et de l'habitation » = classement par une lettre de A à G
- **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 incluant;

Une estimation du niveau de performance au sens de l'article [L. 173-1-1](#) CCH

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.

# Analyse du bâti et des équipements

La section « programme de travaux » du PPT permet de comprendre les sujets qui devront être abordés pour élaborer des préconisations:

- Éléments nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble
- Éléments nécessaires à la préservation de la santé
- Éléments nécessaires à la sécurité des occupants
- Éléments nécessaires à la réalisation d'économies d'énergie
- Éléments nécessaires à la réduction des émissions de gaz à effet de serre



# DPE diagnostic de performance énergétique

(L. 126-26 du code de la construction)

- document qui comporte la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée, exprimée en énergie primaire et finale
- émissions de gaz à effet de serre induites
- pour une utilisation standardisée du bâtiment ou d'une partie de bâtiment
- une classification en fonction de valeurs de référence permettant de comparer et évaluer sa performance énergétique et sa performance en matière d'émissions de gaz à effet de serre.
- information sur les conditions d'aération ou de ventilation.
- recommandations destinées à améliorer ces performances
- montant des dépenses théoriques de l'ensemble des usages énumérés dans le diagnostic.
- Il peut y avoir plusieurs DPE par copropriété si le bâti n'est pas homogène ou chauffage ECS pas homogène ou surfaces hétérogènes.
- Diagnostiqueur certifié pour DPE collectif

# DPE et audit énergétique

- 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. C'est un outil de comparaison standard pour le marché immobilier, communiqué en cas de vente.
- **L'audit énergétique est un outil de diagnostic thermique qui repose sur une méthode comportementale** qui détermine les consommations réelles de la copropriété dans un objectif d'amélioration énergétique plus opérationnel. C'est un outil de discernement pour choisir les travaux adaptés d'une copropriété particulière.
- Le DPE est obligatoire hors PPT pour bâtiment dont le permis de construire est antérieur au 01/01/2013 ou dans le PPT pour bâtiment de plus de 15 ans , mais pas l'audit énergétique.

# DPE et DTG

- Si un DTG a été fait, (ce qui n'est pas obligatoire), il est en revanche obligatoire d'en tenir compte pour élaborer le PPT. (14-2 loi du 10.07.1965)
- **Faire un DTG ne dispense pas de l'obligation de faire un PPT.**
- Les prestations d'optimisation de la gestion et de contrôle de la régularité réglementaire des contrats, qui sont prévues au DTG, sont peu utiles aux copropriétés de moins de 100 lots car le conseil syndical et le syndic exercent une surveillance suffisante de ces contraintes.
- Faire un DTG pour une copropriété de moins de 100 lots ne se justifie qu'en cas de situation particulièrement dégradée, ou si le reste à charge après subvention est inférieur au coût d'un simple PPT:
  - Faire faire des devis de PPT pour comparer le reste à charge de DTG et PPT
  - Ne pas oublier de tenir compte des honoraires de syndic sur travaux pour évaluer les coûts: la base de coût d'un DTG est bien plus élevée que celle d'un PPT et les honoraires de syndic suivent en proportion de la base de calcul, sans subvention.
  - Négocier les honoraires de syndic car il ne fait quasiment rien pour ces travaux de diagnostic et programmation.

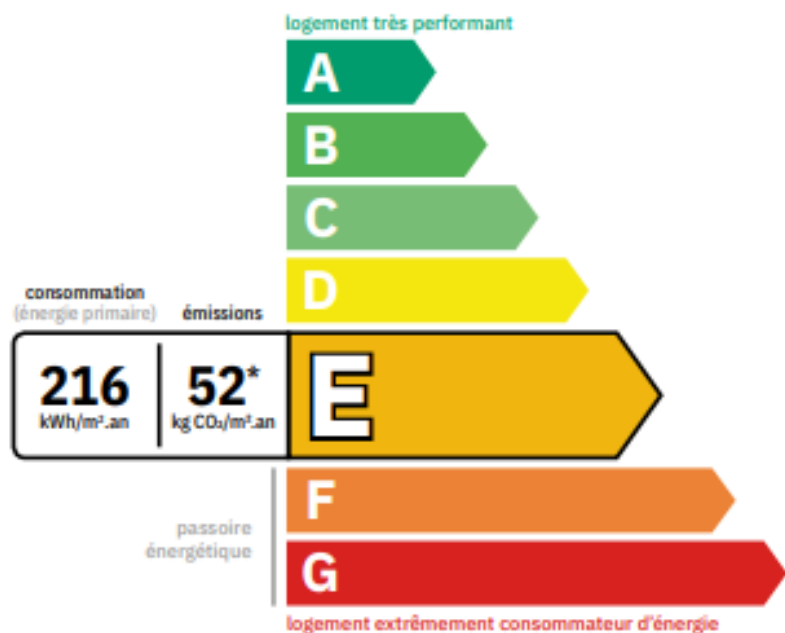
En Métropole du Grand Paris, il y a une subvention de 5000 euros pour le DTG, mais cela ne dispense pas de comparer les restes à charge après subvention et de comparer les honoraires de syndic de chacune des solutions.

# Exceptions à l'obligation de DPE

- Bâtiment d'habitation non collectif
- Bail rural (L126-29 CCH)
- Location saisonnière ou touristique (L126-29 CCH)
  
- Calendrier de l'obligation: 01/01/2024 pour copropriétés >200 lots principaux
- 01/01/2025 pour copropriétés de 51 à 200 lots principaux
- 01/01/2026 pour copropriétés de 2 à 50 lots principaux

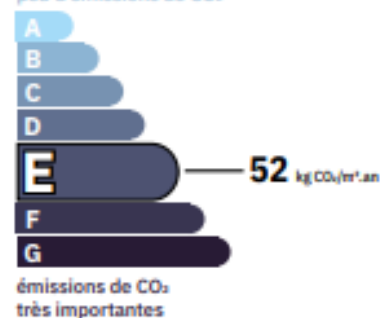
# Contenu du DPE pour un bâtiment ou une partie de bâtiment

## Performance énergétique



\* Dont émissions de gaz à effet de serre

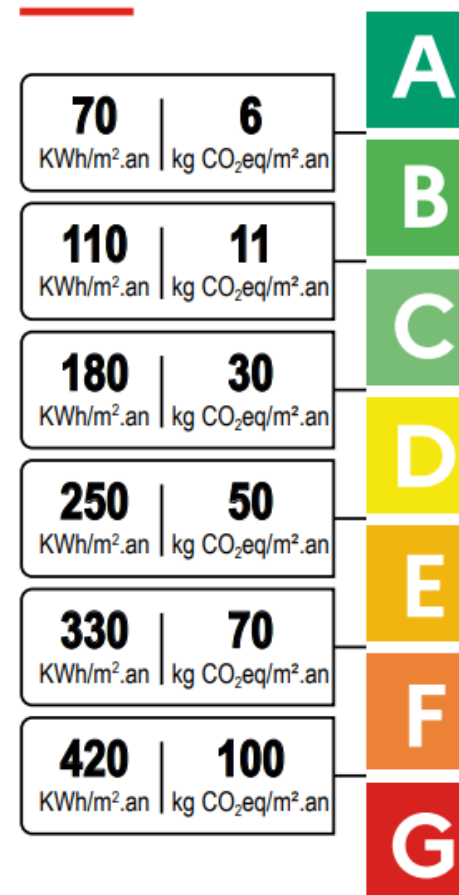
peu d'émissions de CO₂



Ce logement émet 7933 kg de CO₂ par an, soit l'équivalent de 41 107 km parcourus en voiture.

Le niveau d'émissions dépend principalement des types d'énergies utilisées (bois, électricité, gaz, fioul, etc.)

Le niveau de consommation énergétique dépend de l'isolation du logement et de la performance des équipements. Pour l'améliorer, voir pages 4 à 6



# Effets du DPE

- Le DPE est communiqué au locataire à la souscription du bail.
- Un DPE faisant apparaître une consommation excessive gèle le loyer en cours en zone tendue et, à terme, interdit la location pour indécence du logement (art 160 loi Climat):

**Blocage des loyers nouveaux pour F et G : applicable en zone tendue**

**Gel des loyers en cours partout** : G+F (art.17.2 loi 10.07.1986)

**Indécence et interdiction de louer:**

01/01/2025 pour G

01/01/2028 pour F

01/01/2034 pour E

- **Le DPE est intégré au carnet d'entretien de l'immeuble, obligatoirement remis au candidat acquéreur d'un lot de copropriété**
- Les banques et les assurances tiennent compte du DPE et du PPT pour l'octroi de prêts et le calcul de primes.
- Pas de DPE fourni par un non-professionnel: amende administrative <3000 euros L126-33 CCH
- Renouvellement du DPE tous les 10 ans

**Rapports entre copropriétaire et syndicat à l'initiative du locataire (excuse du refus de la copropriété et excuse de contrainte architecturale ou patrimoniale) art.20-1 loi du 6/7/1989**

- Le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des recommandations accompagnant le diagnostic de performance énergétique, qui n'ont qu'une valeur informative. L126-29 CCH
- Si **indécence du logement**, le locataire peut demander au propriétaire sa mise en conformité sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat en cours.
- le juge saisi par l'une ou l'autre des parties détermine, le cas échéant, la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution. Il peut réduire le montant du loyer ou suspendre, avec ou sans consignation, son paiement et la durée du bail jusqu'à l'exécution de ces travaux.
- le juge ne peut ordonner de mesure lorsque:
  - la copropriété a refusé les travaux demandés par le propriétaire
  - Le propriétaire a fait dans son lot privatif des travaux adaptés au bâtiment .

# Programme de travaux du PPT: régime et effets

- Le rapport de projet de programme de travaux doit être présenté à la première AG qui suit son élaboration.
- L'Assemblée générale décide librement ce qu'elle en retient, et vote librement les travaux qu'elle choisit.
- Ce que l'AG aura voté constituera le montant global du PPT voté et base de calcul de la cotisation au fonds travaux : cette cotisation sera au minimum du plus fort montant entre 2,5% du montant global du PPT ou 5% du budget prévisionnel annuel.
- Les fonds du fonds de travaux seront dédiés aux travaux votés au PPT, sauf travaux d'urgence, santé, sécurité, économies d'énergie hors PPT

# Demandez le programme: contenu...

- Hiérarchisation des travaux dans le temps
- Hiérarchisation des travaux par ordre d'importance pour le bâti ou pour la performance énergétique
- Estimation des coûts (avant et après subvention ou prêt aidé, ingénierie financière)
- Estimation du gain énergétique: joue sur le financement puisque les subventions Ma Prime Rénov' sont suspendues à l'obtention d'au moins 35 % de gain énergétique.
- N'oubliez pas les travaux embarqués éventuels pour élaborer votre programme.

Il faut faire des scénarios de travaux pour évaluer le gain énergétique de bouquets de travaux et les subventions correspondantes.



# Contenu insuffisant du PPT Voté: effets

- L'acquéreur de lot comparera avec le projet de PPT obligatoirement communiqué dans le carnet d'information du logement et il négociera au prorata de la quote-part du lot en vente.
- Les communes apprécieront si le PPT voté correspond aux besoins de sécurité des habitants et de sauvegarde de l'immeuble exprimés par le projet de PPT et ordonneront une modification du PPT d'office si ce n'est pas le cas. Le syndic devra présenter le PPT modifié à la prochaine AG.
- Si nouveau vote insuffisant, la mairie pourra ordonner d'office les travaux de sécurité et prendre un arrêté de péril. La préfecture pourra prendre un arrêté d'insalubrité. (cessation des loyers et obligation de relogement des habitants) (L511-1 et suivants CCH)
- L'épargne collective sera insuffisante pour assumer les travaux, car le montant global du PPT voté sera faible et la cotisation au fonds travaux minime.
- Le risque d'impayé au jour des travaux sera élevé à cause de la faible épargne collective.

# Quel complément si un audit énergétique ou un DTG a déjà été réalisé?

**Diagnostic déjà réalisé dans la copropriété**  **Contenu du devis pour élaborer un PPT**

Audit énergétique  Audit architectural et un DPE collectif

DPE collectif  Audit architectural

Audit architectural  DPE collectif

DTG ou audit global  DPE collectif