

Les diagnostics obligatoires en copropriété

13 juin 2024

toulouse
métropole



L'aide à la rénovation énergétique



This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 890598

Sommaire



- **Qui sommes nous ?**
- **Diagnostic collectif : de quoi parle t'on ?**
- **Le DTG**
- **Le DPE collectif**
- **Le PPPT**
- **L'audit Renov Occitanie**
- **Les conseils pour un « bon » diagnostic**
- **Passer d'un diagnostic obligatoire à un projet de rénovation énergétique**
- **Agenda**

Qui sommes-nous ?



Un réseau national France Rénov' 450 guichets coordonnés à l'échelle régionale 31 guichets Rénov'Occitanie

Toulouse Métropole Rénov' ... Le guichet qui intervient sur les 37 communes de la Métropole

Mission de service public portée par Toulouse Métropole avec le soutien de la Région

Conseils - gratuits et indépendants - sur toutes questions relatives à l'énergie dans le logement



Qui sommes-nous ?

En 2024, la maison de l'énergie fête ses 2 ans !

1 allée Jacques Chaban-Delmas - 31500 Toulouse
(sous l'arche Marengo en face de la médiathèque)

Pour nous joindre :

✓ Tel : 05 34 24 59 59, choix 2 :

Ligne dédiée aux copropriétés tous les matins du mardi au vendredi

✓ mail : renov.copro@toulouse-metropole.fr

✓ 4 permanences mensuelles à la maison de l'énergie
(voir « [je prends conseil](#) »)

Nos sites internet :

✓ le [site CoachCopro](#), centre de ressources et de partage sur les projets de rénovation en copropriété

2024 ✓ le [site Toulouse Métropole Rénov](#) où l'on retrouve les informations principales sur les aides financières en copropriété

toulouse
métropole



Diagnostic collectif : de quoi parle t'on ?



En général, les principales raisons qui déclenchent un diagnostic en copropriété sont :

- Une nécessité de travaux (ravalement façades, étanchéité toiture, changement chaudière,...)
- Une obligation réglementaire (que ce soit d'études ou de travaux)
- La présence d'un « leader énergétique » : copropriétaire/CS/syndic
- Des factures trop importantes
- Une perte de confort
- Une modification urbaine (rénovation de quartier par exemple)
- ...

Diagnostic collectif : de quoi parle t'on ?

En particulier, les obligations réglementaires sont :

- Obligation de mettre au vote un DTG (Diagnostic Technique Global) depuis 2014 (pas d'obligation de le voter sauf cas particuliers)
- Obligation de réaliser un DPE (Diagnostic de Performance Energétique) collectif à compter du (loi du 22.8.21 : art. 158 VI) :
 - 1er janvier 2024 pour les immeubles en monopropriété et les immeubles en copropriété de plus de 200 lots ;
 - 1er janvier 2025 pour les copropriétés entre 50 et 200 lots (à usage de logements, bureaux ou commerces) ;
 - 1er janvier 2026 pour les copropriétés de moins de 50 lots.
- Obligation de présenter un AG un PPPT (Projet de Plan Pluriannuel de Travaux):
 - le 1er janvier 2024, pour les copropriétés comprenant 51 à 200 lots ;
 - le 1er janvier 2025, pour les copropriétés comprenant moins de 51 lots.

Diagnostic collectif : de quoi parle t'on ?

Les objectifs de ces diagnostics obligatoires sont :

- Permettre aux copropriétaires d'avoir un état de lieux de leurs bâtiments, exhaustif et multi thématiques (énergétique, technique, structurel, administratif, réglementaire)
- Avoir une vision de l'ensemble des travaux et coûts associés qui se profilent a court et moyen terme (horizon 10 ans)
- Inciter par ce biais à réfléchir à une option « rénovation énergétique performante » de ces travaux

Un diagnostic obligatoire n'a pas pour vocation première de servir de base « solide » à un projet de rénovation énergétique



Diagnostic technique global : présentation

- Créé par la loi ALUR du [24 Mars 2014 - Article L.731-1 CCH](#)
- Pour connaître la situation générale de l'immeuble
- Obligation de le réaliser uniquement:
 - pour les immeubles de plus de 10 ans qui font l'objet d'une remise en copropriété,
 - pour les copropriétés qui font l'objet d'une procédure pour insalubrité et pour lesquelles l'administration demande au syndic de le produire.
- Si la copropriété souhaite réaliser cette prestation il faut la mettre au vote de l'AG
- Décision prise en majorité simple (loi du 10 Juillet 1965: art24)
- Si le DTG fait apparaître qu'aucun travaux n'est nécessaire sur les 10 ans, la copropriété est dispensée de la mise en place d'un plan pluriannuel de travaux (PPT)
- Le DTG doit s'appuyer sur un DPE collectif pour sa partie énergétique



Diagnostic technique global : présentation

- **Analyse de l'état apparent** des parties communes et des équipements communs,
- **Etat de la situation du syndicat des copropriétaires** au regard de ses obligations légales et réglementaires,
- **Analyse des améliorations possibles** en terme de gestion technique et patrimoniale de l'immeuble,
- Un **diagnostic de performance énergétique** de l'immeuble
- **Évaluation sommaire du coût** ainsi que **la liste des travaux nécessaires** à la conservation de l'immeuble.

Vision globale des problématiques architecturales et énergétiques de l'immeuble et projection des travaux nécessaires sur 10 ans



Diagnostic technique global : Le référentiel APC et ARC

Extraits du [référentiel du DTG](#) proposé par l'APC et l'ARC en 2020 et mis à jour en 2024 :

En pratique aujourd'hui, les acteur·rice·s/ accompagnateur·rice·s de copropriétés ont constaté sur le terrain que le DTG reste un outil que les copropriétaires appréhendent mal :

- **Une variété d'acteur·rice·s** aux compétences disparates proposent de réaliser des DTG : des architectes, des bureaux d'études techniques et/ou thermiques, des bureaux de contrôle, des diagnostiqueur·euse·s immobilier·ère·s... et peu de groupements ;
- Des **devis non détaillés** sur le contenu qui laissent la place à des interprétations variées de l'article L. 731-1 du CCH volon-

- Des prix pouvant aller **du simple au quadruple** pour une même copropriété, ce
- Des **DTG parfois sans volet énergétique,**

Aujourd'hui les textes réglementaires régissant le DTG n'imposent aucune obligation de moyens techniques ou méthodologiques tant en termes de visites *in situ*, de mesures, d'enquêtes occupant·e·s, que de réunions de travail avec les instances de gestion de la copropriété.

Diagnostic technique global : Le référentiel APC et ARC



Travail collaboratif national proposant une méthodologie, des **étapes socles** et des étapes en option, des **moyens techniques** socles et en option, des modèles de présentation, une liste exhaustive **des examens à faire**, des **diagnostics obligatoires** à vérifier, ...

Objectif → harmoniser les pratiques dans la qualité des prestations

ÉTAPES « SOCLES »		ÉTAPES « EN OPTION »
1	Réunion de lancement obligatoire pour les copropriétés de plus de 20 logements	Réunion de lancement en option pour les copropriétés de moins de 20 logements
2	Préparation du DTG et recueil de données (contrats, plans, règlement de copropriété...)	
3	Visites <i>in situ</i> des parties communes (obligatoirement en période de chauffe pour les copropriétés en chauffage collectif)	
4	Visites <i>in situ</i> des parties privatives Échantillonnage de 10 % avec un minimum de trois logements par bâtiment (RdC, milieu et dernier étage)	Échantillonnage jusqu'à 100 % (option axée sur les petites et moyennes copropriétés en bâti ancien)
5	Enquêtes résident·es obligatoire pour les copropriétés de + de 10 logements. Y compris analyse et restitution écrite dans le rapport DTG (taux de retour imposé de 50%)	





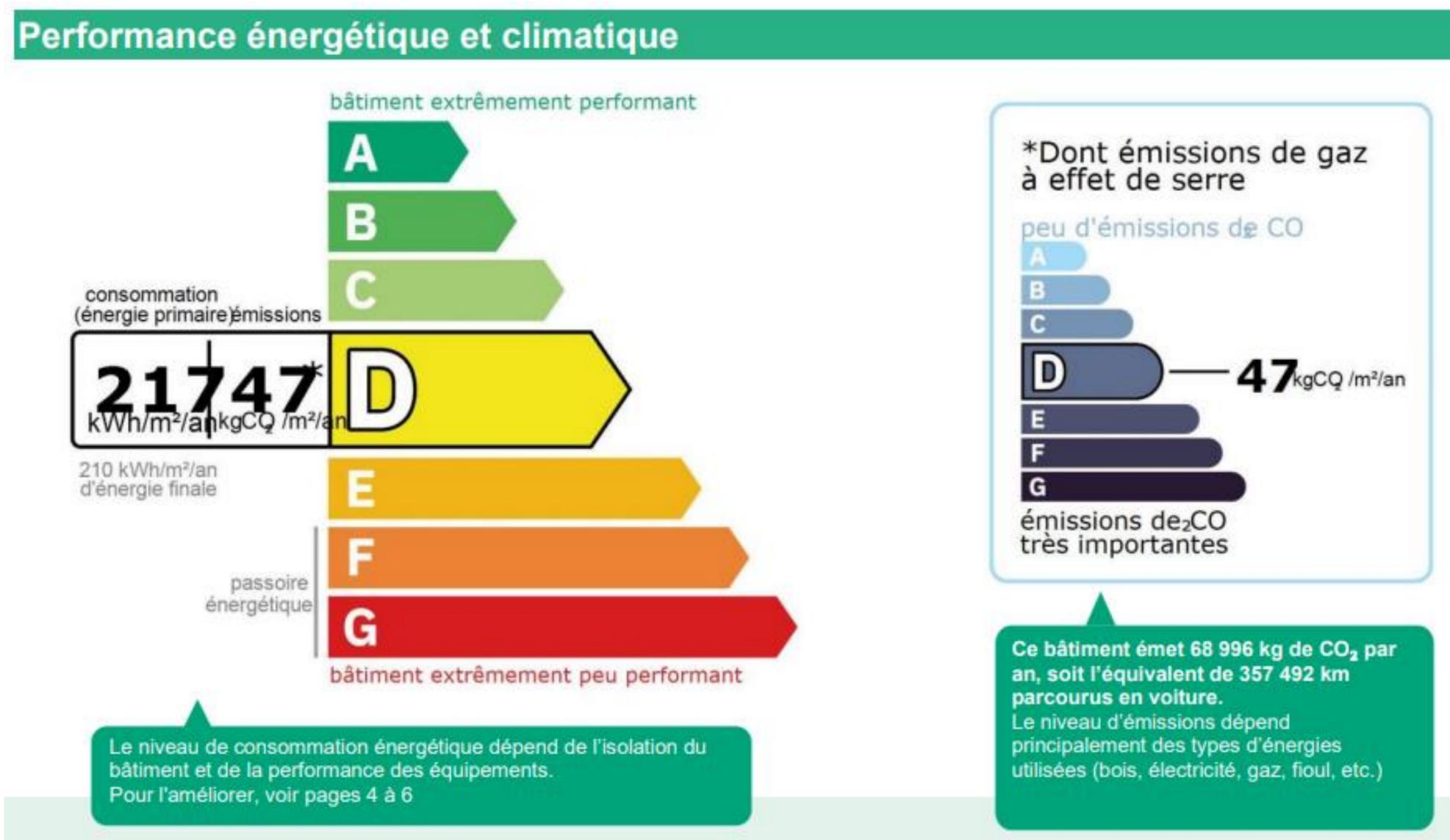
Diagnostic de Performance Energétique: présentation

- Calculs selon usages conventionnels,
- Permet de comparer des immeubles entre eux, donne des pistes de solutions
- Méthode DPE 3CL nécessaire pour MPR copro à partir du 1er janvier 2025
- Un DPE collectif ne vaut plus DPE individuel
- Considère le bâtiment dans son ensemble → certains appartements « bien placés » vont sortir avec une meilleure étiquette, d'autres « mal placés » vont sortir moins bons
- Modèle de rendu réglementaire (ressemble à un DPE individuel)
- Ne concerne que les aspects énergétiques du bâtiment
- Pas d'information sur les aides financières

DPE **Diagnostic de performance**
énergétique (bâtiment d'habitation collectif)

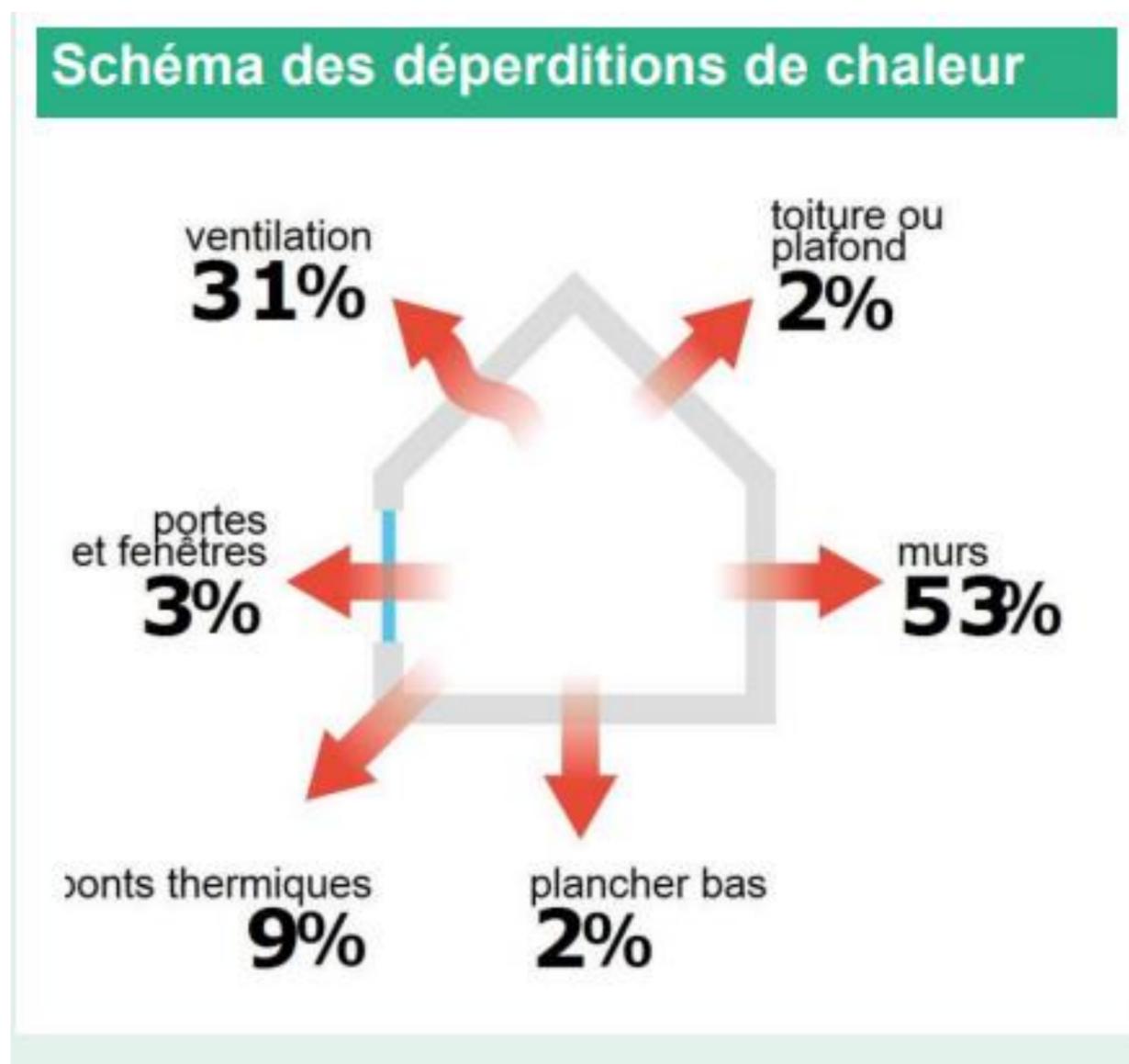
Diagnostic de Performance Energétique: présentation

- Maintien de la double étiquette Energie / Climat



Diagnostic de Performance Energétique: présentation

- Schéma des déperditions de chaleur simplifié



Diagnostic de Performance Energétique: présentation

➤ Description de l'enveloppe et des systèmes

Vue d'ensemble du bâtiment

	description	isolation
Murs	Mur en blocs de béton creux d'épaisseur ≥ 25 cm non isolé donnant sur l'extérieur Mur en blocs de béton creux d'épaisseur ≥ 25 cm non isolé donnant sur un local chauffé	insuffisante
Plancher bas	Dalle béton non isolée donnant sur un sous-sol non chauffé	insuffisante
Toiture/plafond	Plafond sous solives bois donnant sur un comble faiblement ventilé avec isolation extérieure (10 cm)	insuffisante
Portes et fenêtres	Fenêtres battantes bois, simple vitrage / Fenêtres battantes pvc, double vitrage / Portes-fenêtres fixes bois, simple vitrage / Baies sans ouverture possible bois, simple vitrage / Portes-fenêtres battantes bois, simple vitrage / Portes-fenêtres battantes pvc, double vitrage / Porte(s) métal avec vitrage simple	insuffisante

Vue d'ensemble des équipements

	description
Chauffage	Chaudière individuelle gaz basse température installée entre 2001 et 2015. Emetteur(s): radiateur bitube sans robinet thermostatique Chaudière individuelle gaz standard installée entre 2001 et 2015. Emetteur(s): radiateur bitube sans robinet thermostatique
Eau chaude sanitaire	Combiné au système de chauffage
Climatisation	Electrique - Pompe à chaleur air/eau
Ventilation	Ventilation naturelle par conduit
Pilotage	Sans système d'intermittence

Diagnostic de Performance Energétique: présentation

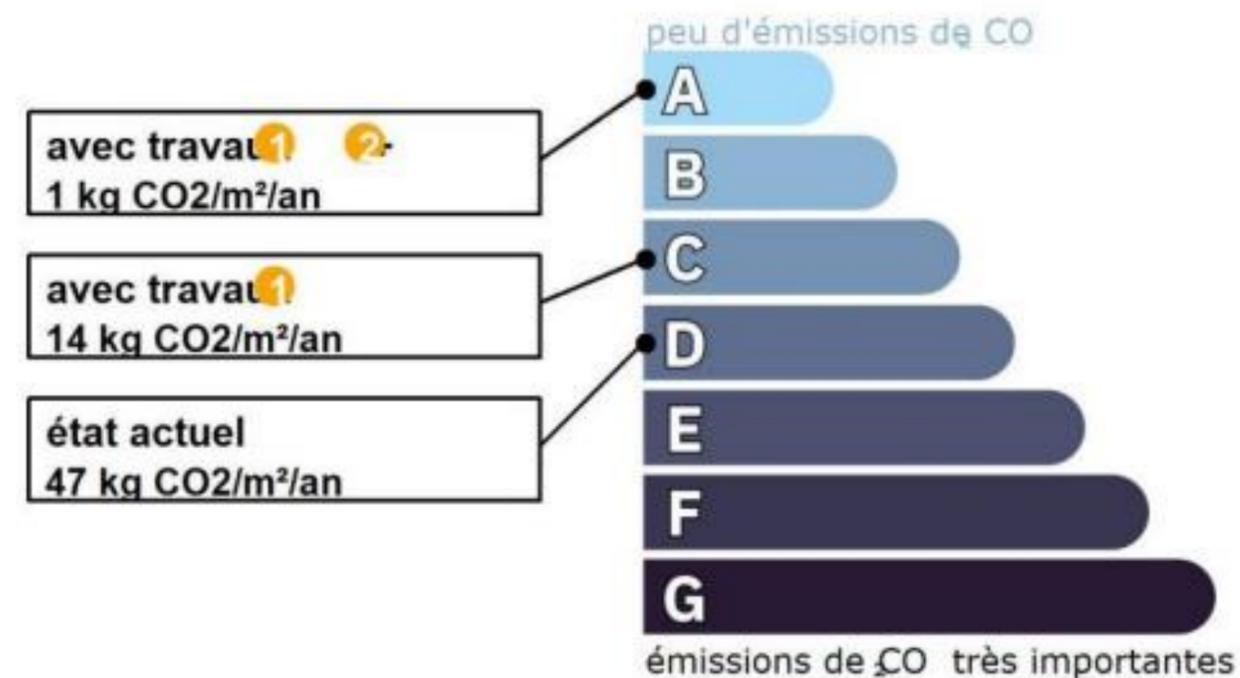
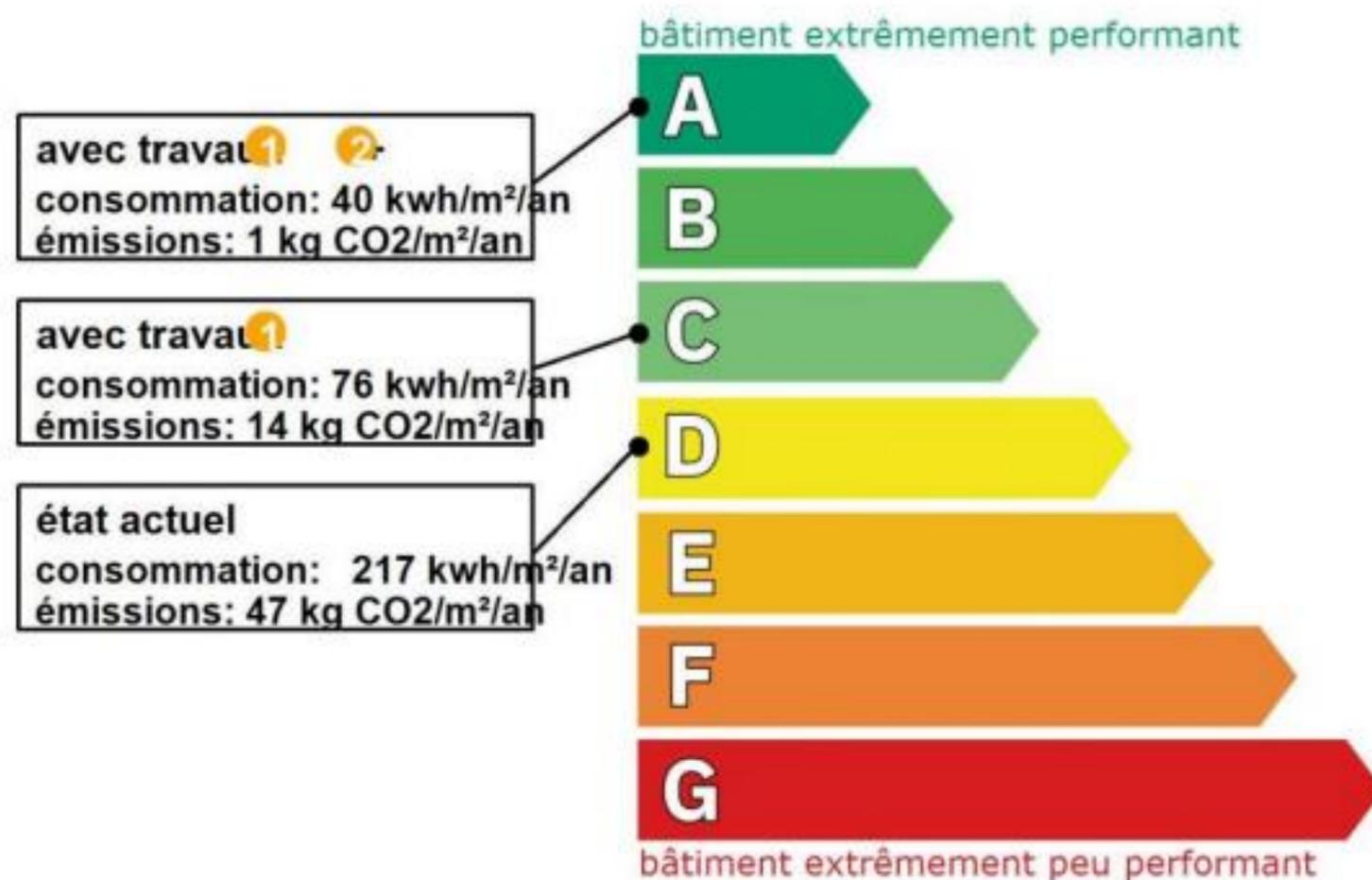
➤ Proposition de 2 étapes de travaux

1 Les travaux essentiels Montant estimé : 170900 à 256400€		
Lot	Description	Performance recommandée
 Mur	Isolation des murs par l'extérieur. Si un ravalement de façade est prévu, effectuer une isolation par l'extérieur avec des retours d'isolants au niveau des tableaux des baies quand cela est possible. ⚠ Travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme	$R > 4,5 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$
 Plafond	Isolation des plafonds par l'extérieur.	$R > 7,5 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$
 Plancher	Isolation des planchers en sous face.	$R > 3,5 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$
 Ventilation	Installer une VMC hygroréglable type B et reprise de l'étanchéité à l'air de l'enveloppe	
2 Les travaux à envisager Montant estimé : 90100 à 135200€		
Lot	Description	Performance recommandée
 Portes et fenêtres	Remplacer les fenêtres par des fenêtres double vitrage à isolation renforcée. Remplacer les portes par des menuiseries plus performantes. ⚠ Travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme	$U_w = 1,3 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$, $S_w = 0,42$ $U_w = 1,3 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$
 Chauffage	Remplacer le système de chauffage par une pompe à chaleur air/eau double service chauffage et ECS.	SCOP = 4
 Eau chaude sanitaire	Système actualisé en même temps que le chauffage	COP = 4



Diagnostic de Performance Energétique: présentation

- Evolution de la performance après chaque étape de travaux





Projet de Plan Pluriannuel de Travaux : présentation

- **Obligation de présenter au vote un PPT, pas obligatoire de le voter**
- **Mais pour avoir un PPT, nécessité de faire un PPPT...**

Le projet de PPT est réalisé à partir d'une analyse du bâti et des équipements de l'immeuble et du DPE et, éventuellement, du DTG s'il a été réalisé.

Le projet de PPT doit comprendre les éléments suivants :

- **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
- **Estimation du niveau de performance** énergétique et de performance en matière d'émissions de gaz à effet de serre que les travaux permettent d'atteindre
- **Estimation sommaire du coût de ces travaux** et leur hiérarchisation
- **Proposition d'échéancier** pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les 10 prochaines années



Projet de Plan Pluriannuel de Travaux : présentation

Le PPPT prend en compte tous les aspects travaux du bâtiment : énergétiques et non énergétiques.

En général pas d'informations sur les aides financières associées

Si un PPPT est adopté, il devient un **plan pluriannuel de travaux**, dans la mesure où il ne s'agit plus d'un projet. Le vote relatif à la provision annuelle des fonds sur le fonds travaux de la copropriété s'effectue en même temps.

Après cela, à chaque assemblée annuelle, le syndicat présente un échéancier des travaux et s'assure de l'approbation des comptes.

L'audit Rénov Occitanie



- **Audit énergétique** et architectural (en simulation thermique dynamique)
- Préconisations d'amélioration et proposition de **3 scénarios de travaux**
 - Travaux nécessaires à la pérennisation du bâtiment
 - 40% d'économie d'énergie primaire minimum
 - 50% d'économie d'énergie primaire minimum
- Avec **chiffrage des travaux et plan de financement**

	Tarif par lot d'habitation
Mission de base : audit	90 € TTC
Réalisation des plans	20 € TTC
Autre mission complémentaire	10 € TTC
Option 4ème scénario	10 € TTC
DPE collectif	20 € TTC

L'audit Rénov Occitanie



- Cet audit énergétique **n'est pas obligatoire**
- Il peut comprendre **l'option DPE collectif** mais ne fera jamais office de PPPT
- Uniquement sur les aspects énergétiques du bâtiment
- Dans les faits, plutôt adapté aux petites copropriétés

- Si intéressés → contactez TMR

Les conseils pour un « bon » diagnostic

Quelque soit le type de diagnostic choisi, les conseils sont toujours les mêmes et tendent vers un contenu de prestation identique.

A négocier autant que possible dans le cahier des charges de la prestation retenue :

- Etude de **plusieurs scénarios** (minimum 3 : sans amélioration énergétique, gain 35%, gain maximal)
- Prévoir la **participation du CS** à la définition de ces scénarios
- Prévoir **l'implication du CS / syndic** dans la réalisation (enquête, visite des logements, communication...)
- Prévoir une **réunion pré AG** de présentation des résultats
- Coupler cette réunion avec une **simulation des aides financières** (action TMR possible)
- Sollicitation possible de TMR et de l'ADIL à toutes les phases :
 - Liste de prestataires, analyse de devis, aide à la mise au vote
 - Pendant l'audit : choix des scénarios, aide à l'analyse des rendus
 - Simulations des aides financières et présentation
- Accompagnement pour la suite (recherche MOE, AMO, stratégie pour l'AG,...)

Les conseils pour un « bon » diagnostic

- Prendre conscience qu'une **reprise d'étude par la maîtrise d'œuvre** en phase conception sera certainement obligatoire
- Eventuellement choisir un prestataire qui **pourra également proposer la maîtrise d'œuvre** ensuite (gain de temps et d'argent sur la reprise du diagnostic)
- Avec les **évolutions prévues de MPR copro en 2025**, on peut désormais fonder son projet sur un simple DPE, précisé par la suite (avantages / inconvénients)
- **Communication** à toutes les étapes : courrier explicatif avant AG, présentation de tout le travail amont d'analyse de la réglementation et des devis, compte rendu de réunions, communication sur les réunions pré AG, travail sur les résolutions...

Déroulement de l'audit

1 Réunion de lancement

- Objectifs
- Récupération données
- Organisation

2 Visites

- Techniques
- Enquêtes
- Pose d'appareils de mesure

3 Analyse des données

- Physiques
- Récupération des factures

5 Propositions d'action

- Liste des actions possibles
- Regroupement en scénario
- Chiffrage économique et énergétique
- Simulation aides financières

4 Première simulation

- Modélisation énergétique du bâtiment
- Validation du modèle

6 Travail CS

- Demande de précisions
- Validation des scénarios
- Choix des scénarios à présenter

7 Communication

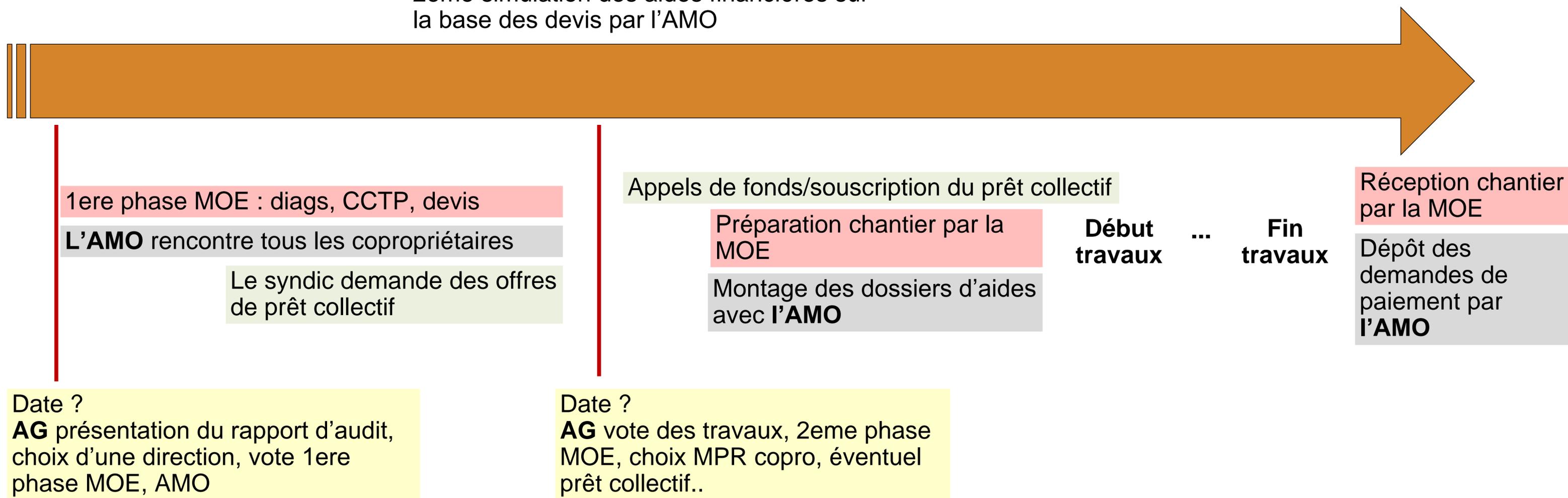
- Rapports complet et synthétique
- Présentation

Si la copropriété souhaite s'engager dans un programme de travaux mobilisant MPR Copro



Simulation des aides

2eme simulation des aides financières sur la base des devis par l'AMO



Date ?
AG présentation du rapport d'audit, choix d'une direction, vote 1ere phase MOE, AMO

Date ?
AG vote des travaux, 2eme phase MOE, choix MPR copro, éventuel prêt collectif..

Agenda



- ✓ Vendredi 5 avril 12h30-14h : webinaire **les acteurs porteurs de la rénovation énergétique** (ADIL)
- ✓ Vendredi 12 avril 12h30-14h : **aspects juridiques de la rénovation en copropriété** (ADIL)
- ✓ Mardi 9 avril 12h30-14h : webinaire **démarche globale de rénovation en copropriété** (TMR)
- ✓ Jeudi 2 mai 12h30-14h : webinaire **les aides financières en copropriété** (TMR)

Infos et inscriptions sur renov.toulouse-metropole.fr

- ✓ A partir du 15 avril : mise en ligne des candidats au **trophée des copropriétés rénovées** pour le vote du public. Remise des prix à SOLUCOP le 15 mai à 18h



- ✓ 15 et 16 mai : **Salon SOLUCOP** à Ernest Wallon (stands TMR, ADIL, Renov Occitanie)

Conférence « Démarche globale de rénovation » le 16 mai à 14h30





Merci pour votre attention !