

Copro PARC DE LA MAYE

Réunion d'information du 18 Mars 2023
sur le DPE / DTG – PPT / chauffage

agenda

- DPE collectif et individuel
- DTG-PPT : cadre réglementaire
- Critères de consultations
- Calendrier AG
- Contenus DTG-PPT
- Chauffage
- Autres sujets

préambule

Afin de sensibiliser les copropriétaires aux performances thermiques de leur immeuble et de les aider à planifier des travaux de rénovation énergétique, la réalisation d'un Diagnostic de performance énergétique collectif (DPE), d'un Diagnostic technique global (DTG) ou d'un audit s'imposent.

- **Quelles sont les différences entre ces outils ?**
- **Suite à l'adoption de la loi Climat et Résilience en août 2021, d'importantes évolutions ont eu lieu.**

Le DPE collectif et individuel

- Le DPE collectif est un document synthétique qui permet d'aboutir à l'attribution d'une étiquette énergie et climat (entre A et G).
- Obligatoire pour l'ensemble des bâtiments d'habitation collectifs dont le permis a été déposé avant le 1er janvier 2013, *équipés ou non d'une installation collective de chauffage et de refroidissement*.
- DPE collectif : analyse globale de l'immeuble et incluant les parties communes
- DPE appartement ou individuel: analyse des parties privatives du lot (uniquement un logement)

L'obligation de réaliser un DPE évolue, en métropole, 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.

Le DPE collectif et individuel (suite)

- **Les modifications à retenir depuis la loi climat et résilience du 22/08/2021:**
 - **> Le DPE collectif ne vaut plus DPE individuel :**
 - Le nouveau DPE collectif peut désormais être utilisé pour faciliter la génération des DPE individuels de chaque logement. En contrepartie le DPE collectif ne peut plus être utilisé comme un DPE Individuel.
 - **> La fin des calculs sur factures et les DPE vierges :**
 - Une seule méthode est désormais valable et adaptée suivant le mode de gestion du chauffage et de l'eau chaude sanitaire : le calcul de la consommation conventionnelle des logements (3CL).
 - Ce calcul est réalisé à partir des données recueillies par un expert, professionnel indépendant et certifié. Il tient compte de 5 postes de consommation de l'habitation : chauffage, production d'eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage et fonctionnement auxiliaire (ventilation, pompes...).
 - **> L'Opposabilité juridique :**
 - Les DPE réalisés à partir du 1er juillet 2021 ont une portée juridique identique à celle des autres diagnostics techniques annexés aux actes de vente et baux immobiliers. Les scénarios de travaux conservent quant à eux une valeur uniquement informative.
 - **> Les Conséquences :**
 - Le nouveau DPE (individuel) sert de juge de paix pour déterminer les logements entrant dans la catégorie « Passoires énergétiques » (étiquettes F et G du DPE).
 - Ces « Passoires » font l'objet de dispositions visant à réglementer dès 2022, l'augmentation de leurs loyers et à interdire, à terme, leur location.

DTG (diagnostic technique global) et PPT (plan pluriannuel de travaux): cadre réglementaire

Créée par la [loi ALUR](#) (Loi d'Urbanisme Habitation et Réhabilitation) du 24 mars 2014, le DTG a pour but d'appréhender l'état global du bâtiment et doit couvrir les éléments suivants:

- le diagnostic des parties communes et équipements communs,
- un état de situation de la copropriété et du syndic,
- un listing des améliorations potentielles de l'immeuble au niveau énergétique.
- Analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble

Même si le DTG n'est pas obligatoire, il s'agit d'un audit technique et thermique (avec une simulation thermique faite à partir des plans des bâtiments) indispensable pour qualifier un programme de rénovation, dont le PPT est l'aboutissement ;

en effet, il aurait été possible de se contenter d'un DPE collectif pour faire un PPT mais cela n'est pas satisfaisant, car il n'y a pas de simulation thermique précise dans ce cas.

DTG et PPT: cadre réglementaire (suite)

- Le PPT (plan pluriannuel de travaux) est une obligation réglementaire issue de l'[article 171 de la loi Climat et Résilience](#) pour toutes les copropriétés d'habitation de plus de 15 ans.
- Son objectif est de favoriser l'entretien, les investissements et la réalisation de travaux de rénovation énergétique dans les immeubles en copropriété.
- Le PPT est un planning détaillé des travaux collectifs à mener au sein d'une copropriété, échelonné sur 10 ans.
- Il vise à garantir la sauvegarde de l'immeuble, l'entretien des parties collectives et des équipements communs, et l'amélioration de l'efficacité énergétique.
- **Notre copropriété étant constituée de moins de 50 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, nous devons avoir élaboré notre PPT au plus tard le 1^{er} janvier 2025.** Ce sujet étant de très fort impact pour les copropriétaires, c'est en Assemblée Générale que devront être décidées certaines étapes clés.

DTG et PPT: critères de consultations

- Le DTG doit être conforme au référentiel ARC-APC crée à l'automne 2020.
- Les auditeurs habilités à réaliser un DTG sont de compétences pluridisciplinaires telles que définies dans l'alinéa 2 de l'article 1 du décret 2016-1965 du 28 décembre 2016 (notamment RGE, via la certification OPQIBI))
- Nous avons donc interrogé des sociétés comprenant des thermiciens (reconnus RGE) et des architectes
- Il est toutefois préférable que l'architecte soit une entité indépendante du BET avec ses propres assurances.
- Aussi, le prestataire doit pouvoir nous accompagner pour couvrir les sujets suivants à l'issue de la remise des rapports :
 - Estimation des aides mobilisables
 - Montant estimé de l'aide collective MaPrimeRénov' Copropriété (si scénario éligible)
 - Prêts mobilisables
 - Reste à charge après déduction des aides, et effort financier mensuel

Actions du Conseil Syndical

- Le Conseil Syndical s'est saisi du sujet DTG-PPT dès le mois de septembre dernier en lien avec notre syndic
- Des demandes de devis ont eu lieu dès novembre avec des RV sur place
- Une note explicative sur le DTG-PPT a été envoyée en janvier aux copropriétaires
- Les devis des prestataires ont été mis sur le site de la copro en février

Calendrier pour notre copropriété

Le calendrier des prochaines étapes est le suivant :

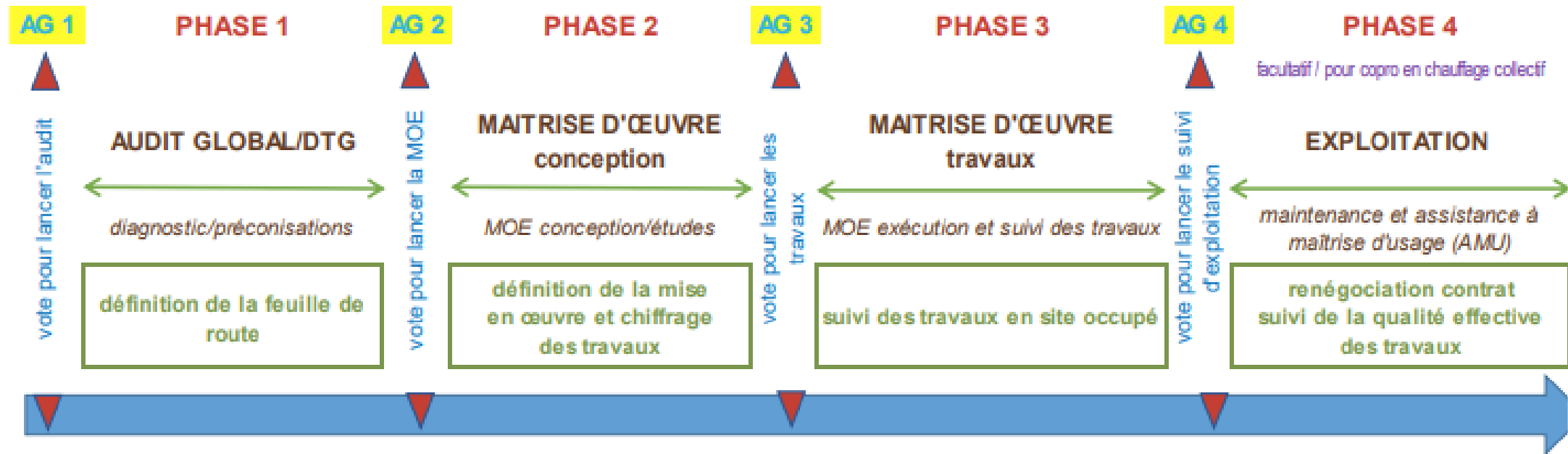
- **1^{ère} étape** : à l'Assemblée Générale de 2023 : présentation au vote d'au moins 2 devis pour réaliser le DTG & PPT (vote à la majorité simple, c'est-à-dire majorité des voix représentées à l'AG)
- Le Conseil Syndical a sélectionné avec le syndic 3 professionnels respectant les obligations réglementaires
- **2^{ème} étape** : la réalisation du DTG-PPT entre l'AG 2023 et l'AG 2024 & réunion d'information et d'échange afin de discuter des conclusions et préparer des résolutions à voter
- **3^{ème} étape** : à l'Assemblée Générale 2024 : présentation des conclusions DTG et vote sur les options retenus pour le PPT lors des réunions précédentes.

Le PPT sera alors découpé car il est possible que nous ne puissions pas tout engager d'un coup. Il s'agira donc de **définir une séquence de travaux à échelonner dans le temps en fonction des priorités à atteindre.**

En cas de vote négatif, concernant la programmation des travaux sur dix ans, nous risquons d'être bloqués au niveau des mutations, car les Notaires demanderont ce document pour les ventes.

Du DTG à la mise en œuvre de la rénovation énergétique

PHASAGE D'UN PROJET DE RENOVATION ENERGETIQUE EN COPROPRIETE



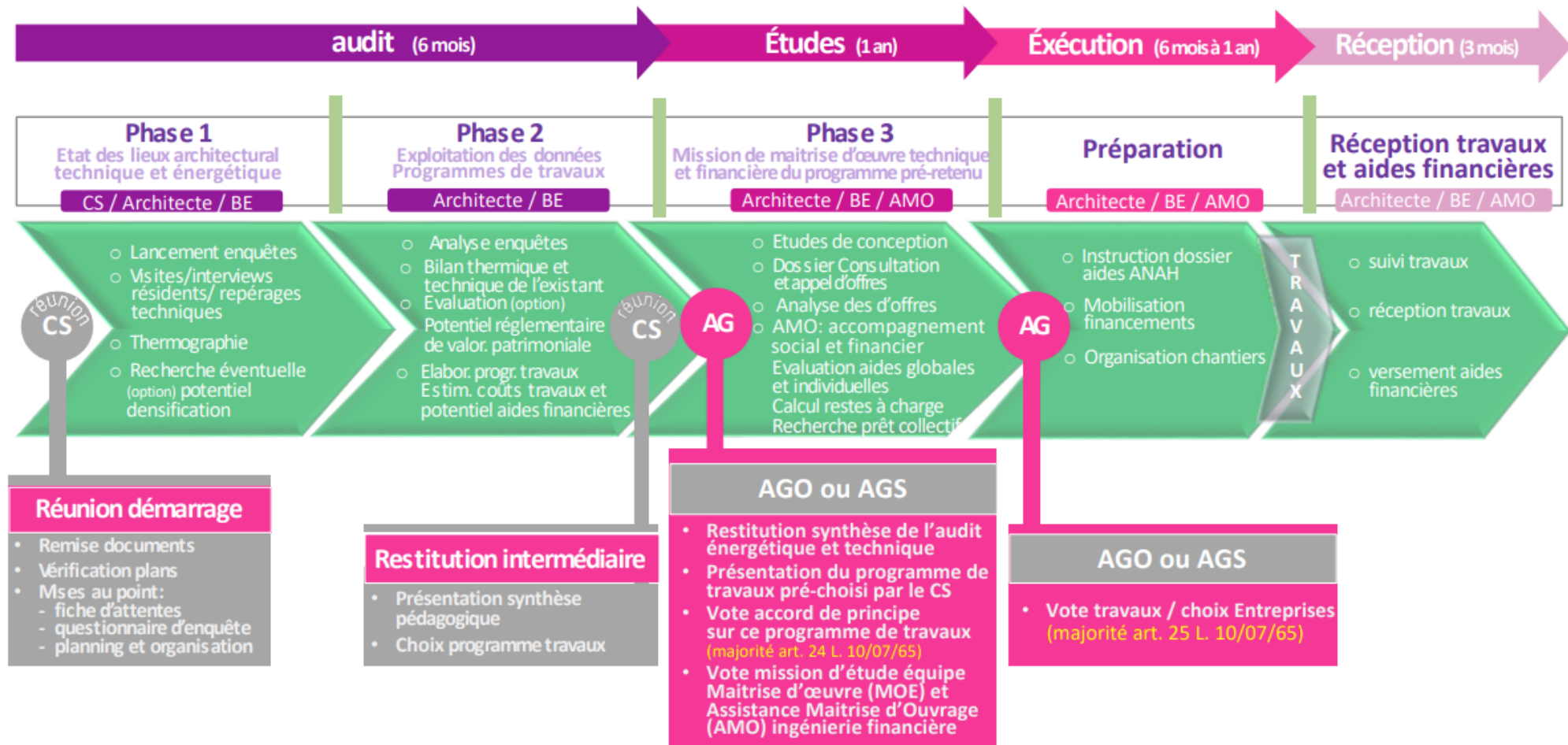
Suite au DTG, les prochaines étapes :

- Présentation du DTG aux copropriétaires en AG ou réunion spécifique par l'équipe (architecte, thermicien et expert en ingénierie financière). Explication des scénarii et des possibilités de financement ;
- Recherche de devis de maitre d'œuvre et mise au vote d'une mission de maitrise d'œuvre « conception » incluant un architecte, un thermicien et un expert en ingénierie financière ;
- Une fois missionnée l'équipe de maitrise d'œuvre établit les cahiers des charges détaillés et prépare les documents pour la consultation des entreprises (délai à prévoir d'environ 6 mois) ;
- L'équipe de maitrise d'œuvre analyse les offres reçues ;
- Préparation de l'AG ;
- Vote des travaux et des plans de financement en AG, présentation du planning (durée chantier entre 6 et 12 mois) ;
- Présentation de l'opération terminée sur la plateforme de coach copro (option).

ATTENTION: Un élément clé pour le respect du planning indiqué est le suivi des démarches pour le financement : demande de crédit collectif, anticipation des appels des fonds et des démarches pour obtenir les aides etc.

Exemple du calendrier d'un prestataire

Exemple de processus de rénovation énergétique de copropriété



Contenus du DTG-PPT (exemple)

	pages
Partie 1 : Présentation générale de la copropriété et analyse technique et patrimoniale	4
1.1. Situation et caractéristiques techniques générales	5
1.2. Analyse des données financières	7
1.3. Analyse succincte du règlement de copropriété	8
1.4. Tableaux de bord de la gestion technique par rapport aux obligations légales	9
1.5. Synthèse	11
 Partie 2 : Diagnostic architectural et énergétique	 12
Synthèse de l'enquête occupants	14
2.1. Etat des lieux technique	15
2.2. Analyse énergétique	47
2.3. Synthèse	59

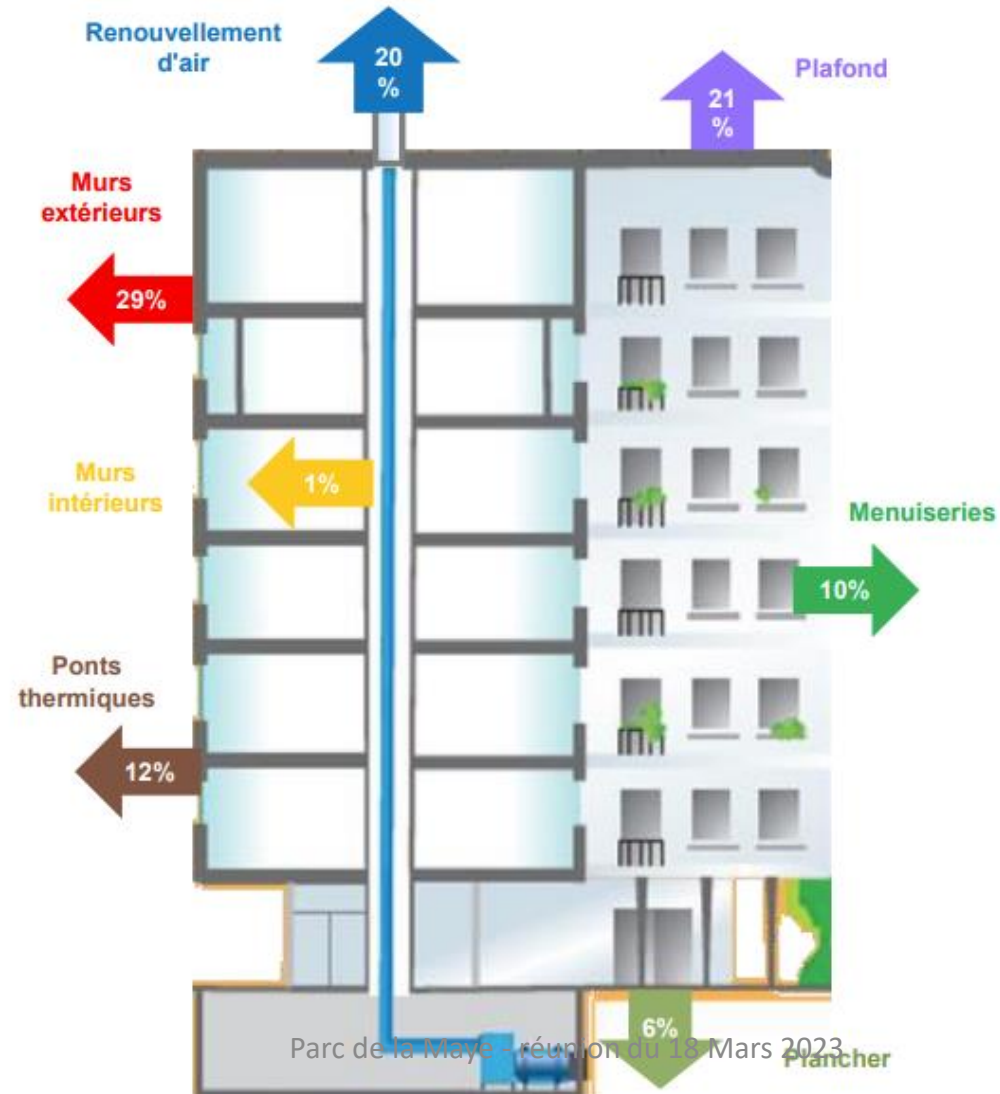
Contenus du DTG-PPT (suite exemple)

Partie 3 : Planification des travaux	61
3.1 .Récapitulatifs des recommandations travaux	62
3.2. Plans travaux	64
3.3. Dimensionnement du fond Alur	69
 Partie 4 : Ingénierie financière	 70
4.1 Financements mobilisables	71
4.2 Plans de financement	72
4.3 Plans de financement bâtiment A	73
 Annexes :	
Plafonds de ressources Anah 2021	75

2.2.4 Schéma de répartition des déperditions

Les déperditions correspondent aux calories de chaleur qui attirées vers le froid migrent vers les murs extérieurs, la toiture, les vitrages, les planchers donnant sur l'extérieur et enfin par la ventilation. Le schéma est modélisé directement par le calcul logiciel 3CL

Bâtiment A



Scenarii travaux: exemples

Il est proposé 2 scénarii de rénovation dans une perspective d'amélioration énergétique. Les travaux concernent à la fois les parties communes et les parties privatives. Ces scénarii ont été travaillé en collaboration avec le conseil syndical et syndic lors de la réunion intermédiaire du 31/01/2021.

Scénario n°1 à 13 % d'économie d'énergie en calcul conventionnel ce qui ne rend pas les travaux éligibles au dispositif MapprimeRenov' Copro (MPR) qui requière un minimum de gain énergétique de 35%.

- Ravalement simple des façades rue et cours du bâtiment A
- Reprise de la toiture du bâtiment A
- Rénovation cage d'escalier bât A
- Isolation du plancher haut du porche d'entrée
- Traitement humidité de la cave (ventilation..) du bât A
- Mise en place d'un système de ventilation permanent par balayage dans les appartements
- Amélioration du local Ordures Ménagères

Scenarii travaux: exemple (suite)

Scénario n°2 à 42 % d'économie d'énergie :

Ce scénario vient compléter les travaux du scenario 1 avec l'exploitation de l'espace puits de lumière, l'isolation de l'enveloppe et l'installation d'équipements performants. Il entraînent des coûts plus importants et mêlent travaux collectifs, privatifs d'intérêt collectif et privatifs.

- Tous les postes du scénario 1
- Isolation par l'extérieur de la façade sur rue et cours avec un R de 4,4 m²K/W
- Isolant en toiture avec un R de 3,5 m²K/W
- Travaux pour la création des planchers dans l'espace puis de lumière
- Changement de 90 % des menuiseries pour du double vitrage performant
- Remplacement des chaudières de plus de 15 ans par des chaudières à condensation
- Mise en place de régulation sur les radiateurs à eau chaude
- Remplacement des anciens convecteurs électriques anciens par des panneaux rayonnants.

Scénario n°2 à 42% d'économie d'énergie

Page 1/2

TRAVAUX CLASSIQUES			OPPORTUNITÉ DE TRAVAUX THERMIQUES					
Postes	Description des travaux	Coût estimatif (€ TTC)	Embarquer l'amélioration thermique	Gain énergétique		coût estimatif (€ TTC)	Aides financières	
				KWhep/an	%		MPR copro	CEE
Parties communes et travaux d'intérêt collectif								
Façade rue bât A	Ravalement simple	25 000	Isolation laine minérale (R=4,4 m²K/W)	338 kWhep/an	13	15 000	X	X
Façade cour bât A	Ravalement simple	30 000	Isolation laine minérale (R=4,4 m²K/W)	322 kWhep/an	14	20 000	X	X
90 % des Fenêtres			Changement de 90% des menuiseries pour du DV PVC	367 kWhep/an	5	49 000	X	X
Toiture bat A	Remplacement de la toiture	60 000	Isolation sous rampants avec une laine minérale (R=3,5 m².K/W)	322 kWhep/an	15	18 000		
Cage d'escalier	Rénovation cage d'escalier	25 000						
Caves	Mesures pour améliorer la ventilation et réduire la présence d'humidité	3 500						
Plancher bas sur porche d'entrée			Isolation du plancher haut sur porche d'entrée	375 kWhep/an	3%	2 000	X	X
Local ordures ménagères	Amélioration des conditions d'hygiène	1 000						

Scénario n°2 à 42% d'économie d'énergie

Page 2/2

TRAVAUX CLASSIQUES			OPPORTUNITE DE TRAVAUX THERMIQUES					
Postes	Description des travaux	Coût estimatif (€ TDC)	Embarquer l'amélioration thermique	Gain énergétique		coût estimatif (€ TDC)	Aides financières	
				KWhep/an	%		MPR copro	CEE
Options privatives								
Ventilation			Mise en place d'une ventilation hybride	332 kWhep/an	11	19 000	X	X
Production de chaleur			Remplacement des chaudières à condensation de plus de 15 ans	378 kWhep/an	2	13 000	X	X
Emission de chaleur			Remplacement des convecteurs électriques anciens par des panneaux rayonnants	346 kWhep/an	10	8 000	X	X
Régulation			Mise en place de régulation sur les radiateurs à eau chaude	371 kWhep/an	3	1 000	X	X
TOTAL 1		144 500	TOTAL 2			145 000		
						Coût Estimatif (€ TTC)	MPR copro	CEE
TOTAL 1+2						289 500	X	X

Propositions de travaux

Planification des travaux

Cette partie répond au dernier alinéa de l'article L 731-1 du Code de la Construction et de l'Habitat :

« Il fait apparaître une évaluation sommaire du coût et une liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, en précisant notamment ceux qui devraient être menés dans les dix prochaines années. »

La troisième partie du Diagnostic Technique Global (DTG) récapitule l'ensemble des recommandations travaux qui ont émergé en partie 2 et propose des scénarii de travaux regroupant un ensemble de recommandations cohérentes entre elles.

Ces scénarii intègrent une composante thermique reposant sur les calculs thermiques effectués en partie 2. Toutes les améliorations énergétiques proposées respectent les critères d'éligibilité aux aides financières de l'Anah et aux certificats d'économies d'Énergie (CEE).

Propositions de travaux (suite)

Afin de mieux appréhender les différentes recommandations travaux , elles sont présentées poste par poste dans une première partie (les unes après les autres, élément par élément sur la base de la situation existante), puis il est proposé en seconde partie des scénarii de travaux respectant au mieux un ordre d'intervention cohérent.

Le DTG est un outil d'aide à la décision et n'engage en rien le syndicat des copropriétaires. Il permet d'avoir une vision prospective et anticipée des travaux apparus comme nécessaires à engager à court, moyen ou long termes.

Les propositions de travaux qui sont présentées dans cette partie sont des recommandations et non des prescriptions de travaux. C'est en phase de Maitrise d'œuvre « conception » que des prescriptions détaillées pourront être élaborées dans la mesure où le syndicat des copropriétaires déciderait de missionner un maitre d'œuvre pour le faire.

Prestataires consultés

Sociétés consultés	Origine du contact	Demande faite le	Réponse reçu le	Offre TTC
REANOVA	Mr Vallot	14-déc	relance le 10/01: Reanova ne souhaite pas répondre ; pas assez de travaux à prévoir.....et petite copro	
REEZOME	Mr Vallot	14-déc	relance le 15/12: Reezome ne souhaite pas répondre, car copro trop petite	
SENOVA	Mr Vallot	13-déc	devis envoyé le 4/01/2023 ; sans visite sur place	10 727
Energies&services	Mr Beaufiles, fils de Mme Beaufiles, copropriétaire	01-déc	devis envoyé le 8/12/2022 ; le directeur, Mr Beaufiles a visité la résidence et a rencontré JD pendant une heure	8 670
Batisphère & Simonin	J Duminil	01-déc	devis envoyé le 9/12/2022 ; le directeur de Batisphère a passé une heure sur place et l'architecte Simonin est venu 2 fois sur place (rencontre avec le CS)	10 620

Prestataires consultés (suite)

ces prestataires ont une obligation de résultat et doivent répondre à un cahier des charges très précis ; ils ont de nombreuses références en copropriété et existent depuis plus de 10 ans,

Sociétés consultés	Offre TTC	Avis/réserves
SENOVA	10 727	toute réunion qui finit après 19h30 fera l'objet d'une facturation supplémentaire de 400 € HT ; calcul conventionnel des consommations d'énergie selon la méthode TH-C-E ex. Les résultats de cette modélisation réglementaire sont souvent éloignés de la réalité observée sur facture. pas d'architecte en interne pour réaliser le PPT
Energies&services	8 670	méthode de calcul retenue sera de type Simulation Thermique Dynamique sur logiciel conventionnée et permettra d'obtenir des résultats précis et proche de la réalité ; un architecte salarié en interne pour réaliser le PPT
Batisphère & Simonin	10 620	groupement de 2 entités indépendantes qui coordonnent leur rapport ; architecte indépendant du thermicien ; simulation thermique à partir des factures et des plans

Chauffage

▪ Rapport de suivi d'entretien des chaudières 2022

Durant l'année dernière, il y a eu 24 interventions (hors vérifications annuelles) sur 8 chaudières sur un parc de 47 unités.

Ces interventions ont nécessité des remplacement de pièces.

	2020	2021	2022
Nbre interventions	29	28	24
Chaudières concernées	14	15	8
Chaudières ayant subi			
1 intervention	6	8	4
2 interventions	4	8	1
3 interventions	3	3	
4 interventions	0	4	1
5 interventions	1	5	
Plus de 5	0	0	2

Chauffage (suite)

Les chaudières ayant subi le plus d'interventions datent de 2008-2009 et 2012.

Il faut souligner la nécessité de faire vérifier la circulation d'eau dans les radiateurs des logements lors de la visite annuelle de Septembre ; en effet, il a été constaté que les robinets de nos radiateurs d'origine ont un clapet qui peut empêcher la bonne circulation de l'eau chaude, même lorsque ceux-ci sont ouverts.

Il faut savoir que nos chaudières en cas de remplacement ne peuvent pas être à condensation (ce qui correspond à la dernière génération) mais restent à « tirage naturel » (conduit shunt) à cause de nos conduits d'évacuation des fumées situés dans les alvéoles des paliers ; peu de fabricants conservent nos spécifications et nous avons intérêt à rester en ELM LEBLANC pour gérer nos dépannages plus facilement.

Face à ce risque, Proxiserve nous a conseillé de faire étudier l'adaptation de nos évacuations à des chaudières de nouvelles générations ; nous attendons un devis pour cet avis technique.

Chauffage (suite)

Analyse comparative pour l'entretien de nos chaudières

Etant donné les problèmes rencontrés sur quelques dépannages en 2022, le Conseil Syndical a souhaité comparer la prestation d'entretien de Proxiserve avec d'autres prestataires.

Aucun des prestataires interrogés ne couvre le remplacement des pièces défectueuses hormis les consommables. Cela s'explique par leur appréhension du risque sur le maintien en l'état de notre parc, dont 17 chaudières sur 48 ont des dates d'installation comprises entre 2007 et 2010. Il sera prudent de commencer à provisionner le remplacement de ces chaudières entre maintenant et d'ici 4 ans, dont créer une provision de $3.000 \text{ €} \times 4 = 12.000 \text{ €} / \text{an}$.

Aussi la généralisation des filtres à boues sur 3 ans pourrait justifier de provisionner : $120 \text{ €} \times 48 = 5.760 \text{ €}$. Soit environ $2.000 \text{ €} / \text{an}$ sur les 3 ans.

Proxiserve a l'avantage de le connaître depuis longtemps et peut encore inclure une garantie P3 (pièces et main d'œuvre) dont notre contrat en plus de la simple maintenance P2. **Malgré des délais d'intervention peu fiables, la prestation PROXISERVE reste donc la plus complète pour le tarif actuel et en l'état actuel, il n'est pas recommandé de changer de prestataire.**