



Diagnostics des bâtiments existants

DTG – DPE – PPPT – AUDIT GLOBAL

Avril 2023



Les 3 diagnostics réglementaires

DTG

En général, pas obligatoire, il faut mettre le principe au vote d'AG

Obligatoire si :

+ de 10 ans ET mise en copropriété

Demande de l'administration si désordres en terme de sécurité

Valable 10 ans

DPE Collectif

PC antérieur au 01/01/2013

A partir du 01/01/2024 pour les copros + 200 lots

A partir du 01/01/2025 pour les copros 50 à 200 lots

A partir du 01/01/2026 pour les copros – 50 lots

Valable 10 ans

Exceptions :

•DPE réalisés entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2017

inclus : valables jusqu'au 31 décembre 2022 ;

•DPE réalisés entre le 1er janvier 2018 et le 30 juin 2021 inclus : valables jusqu'au 31 décembre 2024.



PPPT

Copropriété de + de 15 ans

A partir du 01/01/2023 pour les copros + 200 lots

A partir du 01/01/2024 pour les copros 50 à 200 lots

A partir du 01/01/2025 pour les copros – 50 lots

Valable 10 ans

Sauf si DTG ne fait apparaître aucun besoin de travaux au cours des 10 années qui suivent son élaboration

Les contenus

Le **DTG**, selon la loi ALUR, est **obligatoire pour toute mise en copropriété d'un immeuble de plus de 10 ans**, appartenant donc auparavant à un unique propriétaire. Si désordre de sécurité et exigence de l'administration. Le DTG prévoit à la fois :

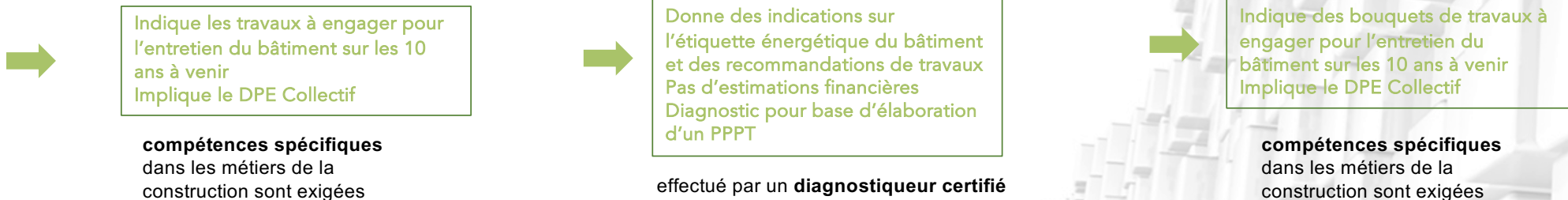
- L'analyse de l'**état apparent des parties communes** et équipements communs de l'immeuble
- **Etat Technique** de l'immeuble au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction
- Un état de la **situation du syndicat de copropriétaires**
- L'analyse des **améliorations possibles** en matière de gestion technique et patrimoniale de l'immeuble
- **Diagnostic de performance énergétique** de l'immeuble
- 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. Cette évaluation doit notamment préciser les travaux qui doivent être menés dans les **10 prochaines années**.

Le **DPE** renseigne sur l'**état de la copropriété** et doit permettre d'évaluer plus facilement la faisabilité d'opérations de **renovation énergétique**. Ce document se constitue :

- **D'une description de l'état initial de la copropriété** : caractéristiques du bâtiment, des systèmes de chauffage, de production d'eau chaude, éclairage, etc.
- **D'une indication des consommations du bâtiment**, des dépenses annuelles d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre
- **D'une étiquette énergie et d'une étiquette climat**, de A (le meilleur) à G (le moins bon)
- **De recommandations de travaux** d'amélioration des performances énergétiques du bâtiment.

, le **PPPT** est un rapport comprenant plusieurs plans pluriannuels de travaux. À la suite d'une analyse du bâtiment, de ses équipements et de son niveau de performance, le PPPT présente, pour chaque scénario envisageable :

- Une **liste de travaux** assurant :
 - La **sauvegarde** du bâtiment
 - La garantie de la **santé** et de la **sécurité** des occupants
 - Des **économies d'énergie** (installation d'une chaudière collective à condensation, isolation thermique par l'extérieur, calorifugeage...)
 - Une réduction des émissions de **gaz à effet de serre**.
- Le **niveau de performance** attendu à la suite des travaux évoqués ;
- La **priorisation des travaux** à engager et une proposition d'échéancier pour les 10 prochaines années
- Une **estimation budgétaire** de chaque projet.



La rénovation performante

L'**audit global** est un **audit énergétique et architectural** de la copropriété complété d'un **diagnostic financier**.

Il permet de :

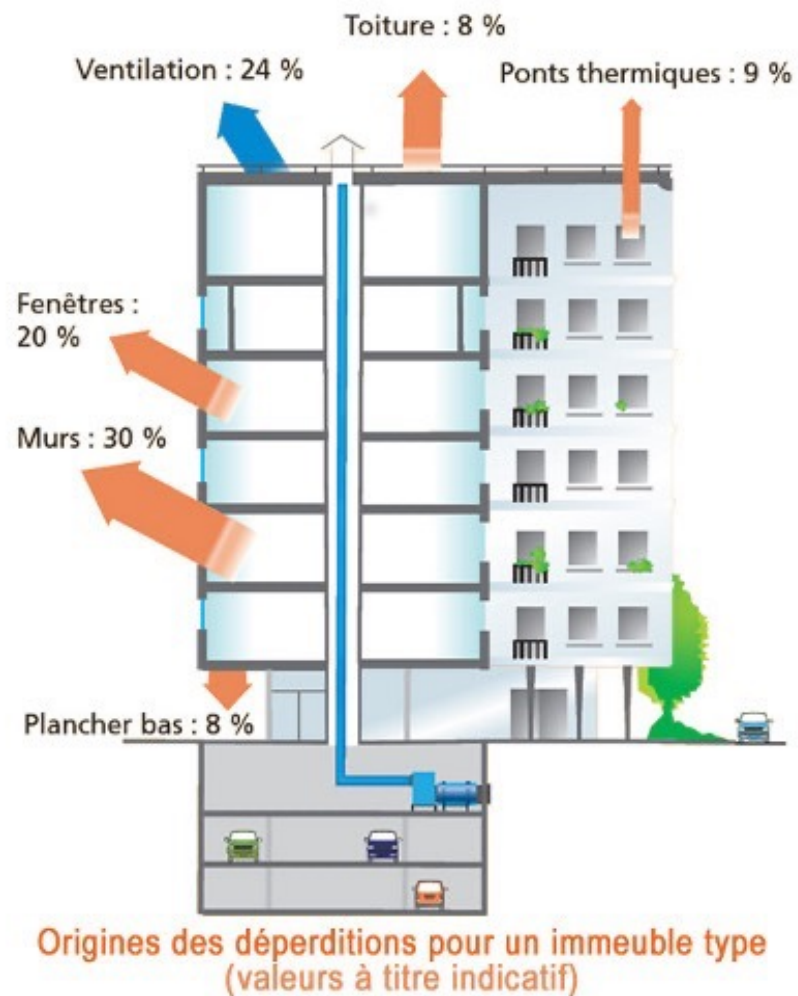
- Définir les **besoins en travaux du bâtiment**
 - La **sauvegarde** du bâtiment
 - La garantie de la **santé** et de la **sécurité** des occupants
 - Des **économies d'énergie** (installation d'une chaudière collective à condensation, isolation thermique par l'extérieur, calorifugeage...)
 - Une réduction des émissions de **gaz à effet de serre**.
- Proposer **différents scénarios de travaux** dont la faisabilité d'une rénovation BBC (Bâtiment basse consommation)
- Avoir des **estimations chiffrées** des coûts de ces travaux
- **Estimer les économies d'énergie** réalisables par scénarios
- Identifier les **aides publiques mobilisables**
- Présenter le **coût moyen de la quote-part travaux** par scénarios
- **Présentation à l'ensemble des copropriétaires**

Indique avec précisions les scénarios de travaux avec économies d'énergies et les aides financières associées
Répond au cahier des charges pour un PPPT et peut intégrer le DPE collectif
Audit subventionné par Nantes Métropole

Rénovation performante

Rénovation performante si :

- Suite aux travaux on atteint la classe A ou B
- 6 postes de travaux traités
 - Isolation des Murs
 - Isolation des planchers bas
 - Isolation de la toiture
 - Remplacement des menuiseries extérieures
 - Travaux sur la production ECS et chauffage



Architecte + Thermicien

Document non contractuel – Document de base non exhaustif pour échange sur les différents diagnostics sur le bâtiment – Avril 2023 – Ref : service-public.fr

CISN – DTG / DPE / PPPT et AUDIT GLOBAL

Obligation d'isoler ?

En résumé, obligation d'isolation ou pas ?

Le tableau ci-dessous indique les différents cas de figure qui peuvent se présenter en cas de travaux de ravalement de façade, de réfection de toiture ou d'aménagement de pièces pour les rendre habitables.

Cochez les cases qui correspondent à votre situation.

Coupler vos travaux de rénovation avec des travaux d'isolation thermique est obligatoire, sauf si la colonne « B » est cochée.

	SITUATION RENDANT L'ISOLATION OBLIGATOIRE	A SITUATION FAISANT TOMBER L'OBLIGATION D'ISOLER	B
CARACTÉRISTIQUES DU BÂTIMENT ET DES TRAVAUX			
Type de bâtiment	commerces, locaux d'enseignement, hôtels, bureaux, logements (collectifs ou individuels), situés en métropole	autres cas	
SURFACE DES TRAVAUX			
Ravalement de façade	plus de 50% (par façade, hors ouvertures)	moins de 50%	
Réfection de toiture	plus de 50% de la toiture	moins de 50% de la toiture	
Aménagement de pièce	surface de plancher $\geq 5 \text{ m}^2$ après travaux	surface de plancher $< 5 \text{ m}^2$ après travaux	
NATURE DES TRAVAUX			
Ravalement de façade	enlèvement et réfection à neuf de l'enduit existant ou ajout d'un parement	nettoyage, réparation et mise en peinture	X
Réfection de toiture	réfection ou installation d'une sur-toiture	autres travaux (démoussage, imperméabilisation, peinture...)	
Aménagement de pièce	travaux pour rendre la pièce habitable	autres travaux	
NATURE DES MURS			
Ravalement de façade Aménagement de pièce	les façades constituées majoritairement de terre cuite, de béton, de ciment ou de métal.	autres cas (pierres, terre crue, torchis...)	

CONTRAINTE JURIDIQUE			
Ravalement de façade Réfection de toiture	projet avec isolation conforme aux documents d'urbanisme	projet avec isolation non conforme aux documents d'urbanisme	
CONTRAINTE TECHNIQUE			
Ravalement de façade Réfection de toiture Aménagement de pièce	pas de risque de pathologie	risque de pathologie justifié	X
CONTRAINTE ARCHITECTURALE			
Ravalement de façade Réfection de toiture	pas de risque de dégradation de l'architecture	risque de dégradation de l'architecture justifié	X
CONTRAINTE ÉCONOMIQUE			
Ravalement de façade Réfection de toiture	temps de retour sur investissement ≤ 10 ans	temps de retour sur investissement > 10 ans (justifié par calcul ou calcul inutile, voir ci-dessous)	X
CONTRAINTE ÉCONOMIQUE : CARACTÉRISTIQUES RENDANT LE CALCUL DU TEMPS DE RETOUR INUTILE			
Année de construction	avant 2001	après 2001	X
Année d'isolation	avant 2008	après 2008	X
ISOLATION EXISTANTE			
Ravalement de façade	$R < 2,3 \text{ m}^2 \cdot \text{K} / \text{W}^*$	$R \geq 2,3 \text{ m}^2 \cdot \text{K} / \text{W}^{**}$	X
Réfection de toiture	$R < 2,5 \text{ m}^2 \cdot \text{K} / \text{W}$	$R \geq 2,5 \text{ m}^2 \cdot \text{K} / \text{W}$	X
Audit énergétique	pas de rapport d'audit montrant que l'isolation n'est pas adaptée	existence d'un rapport d'audit montrant que l'isolation n'est pas adaptée	
CONTRAINTE TECHNIQUE			
Ravalement de façade	balcons d'une profondeur $\geq 1 \text{ m}$ pas de désamiantage, pas de reconstitution des modénatures à l'identique	balcons d'une profondeur $< 1 \text{ m}$ désamiantage indispensable, nécessité de reconstituer les modénatures à l'identique	X

* $R < 2 \text{ m}^2 \cdot \text{K} / \text{W}$ en zone climatique H3

** $R \geq 2 \text{ m}^2 \cdot \text{K} / \text{W}$ en zone climatique H3

Ravalement, rénovation de toiture, aménagement de pièces : quand devez-vous isoler ? | PAGE 11

Une petite synthèse ?



Synthèse selon l'âge et l'état du bâtiment

- 10 ans



Vote DTG



DIAG



MOE



Travaux

- 15 ans



Vote DTG

DPE



DIAG



MOE



Travaux

+ 15 ans



PPPT
DPE



AUDIT
GLOBAL
PPPT + DPE



MOE



Travaux

Les sondages nécessaires

Rapport Amiante et Plomb Avant Travaux

Pour les bâtiments au PC avant 1997

Diagnostic amiante indispensable pour demander des devis aux entreprises

Stabilité des balcons

Pour tous les bâtiments

Pour répondre aux exigences de mise en œuvre du SEL



Merci



CISN – DTG / DPE / PPPT et AUDIT GLOBAL

9

