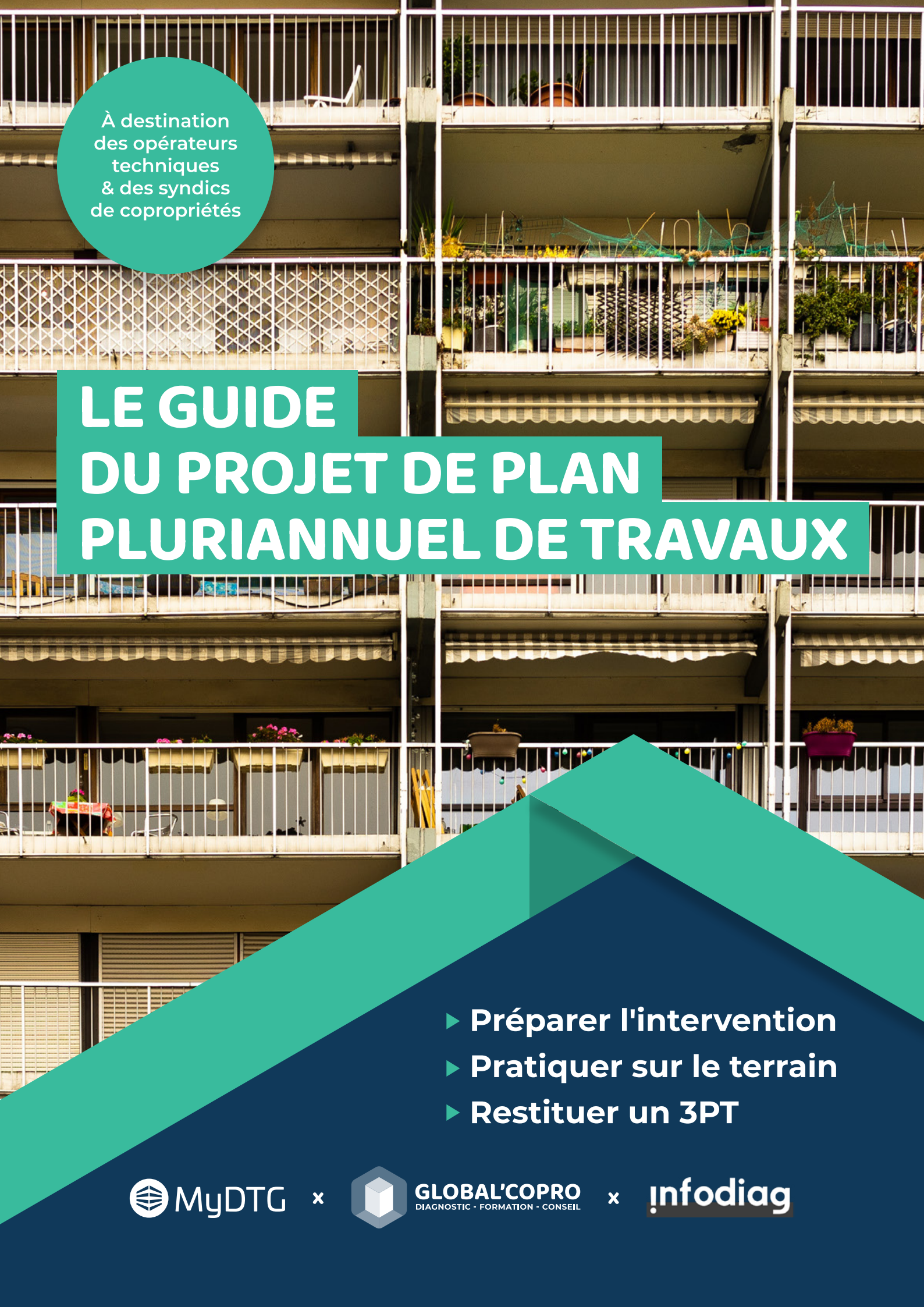


À destination des opérateurs techniques & des syndics de copropriétés

LE GUIDE DU PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX

- Préparer l'intervention
- Pratiquer sur le terrain
- Restituer un 3PT

MyDTG x GLOBAL'COPRO DIAGNOSTIC - FORMATION - CONSEIL x infodiag



SOMMAIRE

Avant-propos : un guide à mettre entre toutes les mains — 4
Préambule — 5

Partie 1 : Un (P)PPT, pour quoi faire ? — 7
1.1 La mission du Projet de Plan Pluriannuel de Travaux — 9
1.2 Les acteurs du 3PT — 12
1.3 Une obligation pour la copropriété — 15

Partie 2 : Un 3PT, cela se prépare ! — 23
2.1 Je contacte le syndic de copropriété — 26
2.2 L'analyse documentaire — 33

Partie 3 : Sur le terrain — 44
3.1 Étape 1 : vérifier l'accessibilité des Locaux — 46
3.2 Étape 2 : Planification de l'intervention — 48
3.3 Étape 3 : Préparation du matériel — 49
3.4 Étape 4 : Intervention — 52

Partie 4 : Restituer le 3PT — 99
4.1 Des objectifs réalistes et ambitieux — 101
4.2 Identification des travaux à réaliser — 102
4.3 Estimation des coûts des travaux — 103
4.4 Rédaction et mise en forme du rapport — 105
4.5 Présentation à l'assemble générale : la pédagogie d'abord — 106

Conclusion : Du projet de PPT au PPT — 114

AVANT-PROPOS

UN GUIDE À METTRE ENTRE TOUTES LES MAINS

L'outil est prometteur, son ambition énorme. Mais ce Plan Pluriannuel de Travaux promu par la loi climat et résilience souffre encore de nombreuses zones d'ombre qui peuvent nuire à son efficience.

Pour accompagner la montée en puissance du (P)PPT, nous avons concocté ce guide méthodologique, premier exercice du genre. Chez Global Copro comme chez MyDTG, il nous a semblé essentiel de figer un *modus operendi* alors que le PPT prend son envol et gagne l'ensemble des copropriétés, y compris les plus modestes.

Cela semble d'autant plus essentiel que le législateur s'il a témoigné d'une grande ambition à travers ce PPT, s'est montré peu bavard. Un simple exemple : que contient un PPPT ou même un PPT ? La loi climat et résilience se contente de quelques lignes. Ce guide que nous avons voulu exhaustif et pratique nous apparaissait donc une nécessité.

Ce guide, nous l'avons voulu accessible au plus grand nombre. Il s'adresse d'abord à tous les opérateurs qui proposent déjà le projet de PPT ou qui y songent pour diversifier leur activité. Cet ouvrage leur fournit un cadre de référence pour la réalisation du diagnostic et la rédaction du rapport, garantissant ainsi la qualité, l'harmonisation et la fiabilité des informations délivrées.

Il s'adresse aussi aux syndics et aux copropriétés. Trop souvent, et plus encore à l'approche des échéances, le (P)PPT se trouve réduit à une obligation réglementaire assortie d'une échéance. Une de plus. A travers ce guide, nous avons souhaité montrer qu'un (P)PPT représentait bien davantage, et que ce rapport n'avait pas vocation à dormir dans un tiroir mais à accompagner la copropriété dans ses transformations.

Préambule

Evoqué de longue date, souvent réclamé par les acteurs de la copropriété, la gestation du Plan Pluriannuel de Travaux (PPT) a été longue et semée d'embûches. Déjà en germe dans la loi Alur de 2014, à l'étude durant plusieurs années, finalement retoqué dans l'ordonnance de la réforme de la copropriété en 2019[1], il aura fallu attendre la loi climat et résilience du 24 août 2021, pour qu'enfin, ce PPT voit le jour et s'impose progressivement aux copropriétés.

S'il fallait résumer le PPT en quelques mots, l'outil est un levier de transformation pour l'habitat en copropriété. Il apporte (enfin) cette précieuse visibilité qui manque souvent aux copropriétaires. Autrement dit, quels sont les travaux à réaliser, quels sont leurs coûts, mais aussi quels sont les plus urgents à réaliser ? Qu'il s'agisse de simples travaux d'entretien ou de grandes rénovations. Car c'est l'objectif multiple du PPT, guider la copropriété dans la sauvegarde de son patrimoine, veiller à la sécurité des occupants, et aussi améliorer la performance énergétique des bâtiments.

Ce jeune dispositif s'inscrit dans une volonté d'accompagner au mieux les copropriétaires dans la gestion de leur patrimoine immobilier. C'est une nécessité. Les nombreux rapports ont montré au cours des dernières années, combien le parc se dégradait. Selon un rapport du Sénat[2] publié au cours de l'été 2024, plus de 150.000 copropriétés seraient aujourd'hui en difficultés, 215.000 auraient un montant d'impayés d'au moins 20 % de leur budget annuel. Sur les 10 millions de logements que compte aujourd'hui la copropriété en France, 400.000 seraient à proprement indignes, autrement dit inhabitables.

Les chiffres, même s'ils souffrent d'une grave imprécision lorsqu'il s'agit de la copropriété, montrent la nécessité d'agir pour enrayer ce phénomène de paupérisation. Car une copropriété n'est jamais fragile à l'origine, elle le devient. Plus les charges sont lourdes, plus le risque d'impayés augmente, moins la copropriété a de capacités à financer une rénovation pour abaisser ses charges. Le Projet de PPT apparaît ainsi comme un traitement préventif. A lui de guider les copropriétés afin de leur éviter de sombrer dans ce cercle vicieux en recensant, en estimant et en priorisant les travaux nécessaires à la préservation de l'immeuble.

Une fois le projet rédigé et présenté, le plan doit être voté en assemblée générale et doit comporter une programmation des travaux sur une période de 10 ans, assortie d'un plan de financement.

[1] *Ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis.*
[2] *Rapport au nom de la commission d'enquête du Sénat, sur la paupérisation des copropriétés immobilières, juillet 2024.*

Le 3PT constitue un outil précieux pour les copropriétaires, leur permettant de :

- **Anticiper les dépenses ;**
- **Prévenir les risques liés à la vétusté du bâtiment ;**
- **Améliorer le confort de vie des occupants ;**
- **Contribuer à la transition énergétique en réduisant les consommations d'énergie.**

En s'inscrivant dans une démarche de prévention et de gestion durable du patrimoine immobilier, le Projet de Plan Pluriannuel de Travaux participe à la préservation de l'environnement et à la valorisation des copropriétés.

Zoom : la copropriété, cette inconnue

La France méconnait très largement ses copropriétés. La commission d'enquête au Sénat qui s'est penchée en 2024 sur le problème de la paupérisation des copropriétés en France, en convient : dès que l'on parle de copropriétés, on manque de chiffres fiables.

Il y a bien le RNIC (Registre National d'Immatriculation des Copropriétés) placé sur orbite par la loi Alur de 2014. En théorie, toutes copropriétés est censée avoir été immatriculée (une obligation depuis 2018 !). En théorie… Car avec (seulement) 578.000 copropriétés recensées en 2023 on reste loin, très loin du compte. Quelque 300.000 manqueraient encore à l'appel selon les auteurs du rapport précité. En croisant différentes bases, le rapport parvient à un chiffre avoisinant les 900.000 copropriétés en France.

C'est un autre intérêt du PPT pour les pouvoirs publics. A terme, avec des informations reprises également dans le Rnic, il offrira une photographie plus réaliste, plus juste, du parc de copropriétés en France.

Partie 1 :
Un (P)PPT, pour quoi faire ?



Avant choisir le bon traitement, le docteur a besoin de poser le diagnostic. Comment guérir ou prévenir la maladie si on ne la connaît pas ? La copropriété n'y échappe pas.

La loi climat et résilience exige ainsi que les syndics déclenchent un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (3PT), qui s'apparente à un véritable diagnostic de l'immeuble dès qu'il a atteint l'âge de 15 ans.

La loi s'est montrée assez peu prolixe sur le contenu de ce 3PT, mais elle a fourni les grandes orientations. Cette étude devra à la fois établir un état précis du bâti, analyser l'état des équipements et parties communes, mais aussi présenter des pistes d'amélioration de sécurité et de performance énergétique avec un échéancier et des estimations de coûts.

1.1 LA MISSION DU PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX

Tout commence donc avec le Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (3PT), étape indispensable. Il dresse à la fois un état des lieux de la copropriété et il définit les travaux nécessaires à la préservation et à l'amélioration de l'immeuble sur une période de 10 ans.

Le 3PT implique obligatoirement :

- **Un diagnostic précis de l'état du bâtiment :**
  - Avec une analyse technique de l'état du bâtiment portant notamment sur la structure, le clos et le couvert, les équipements techniques et les parties communes ;
  - Avec l'identification des pathologies et des travaux urgents à réaliser ;
  - Avec une évaluation de la performance énergétique du bâtiment au travers d'un DPE à l'immeuble.

- **Une programmation pluriannuelle des travaux :**
  - Avec la priorisation des interventions en fonction de leur urgence et de leur importance ;
  - Avec un échéancier précis sur les 10 prochaines années ;
  - Avec une estimation des coûts des travaux à réaliser.

Bon à savoir : « PPPT » ou « PPT », où est la différence ?

Par abus de langage, on parle parfois de « PPT » quand il faudrait parler de « PPPT ». La nuance sémantique a son importance : le Plan Pluriannuel de Travaux et le Projet de Plan Pluriannuel de Travaux ne sont pas tout à fait la même chose.

Pour faire simple, le PPPT s'apparente à un diagnostic de l'immeuble à partir duquel vont découler plusieurs PPT en fonction des priorités, des ambitions, des budgets disponibles, etc.
Lors de l'Assemblée générale, les copropriétaires ont donc le choix entre plusieurs options. Le PPPT liste l'ensemble des travaux, des investissements, mais rien n'oblige la copro à suivre l'ensemble de ces préconisations à la lettre. Pour un même immeuble, un PPT peut très bien programmer une rénovation ambitieuse qui amène le bâtiment à l'efficience énergétique. Ou se contenter de travaux d'entretien uniquement pour la sauvegarde de l'immeuble. On a bien deux PPT différents issus pourtant du même PPPT originel.

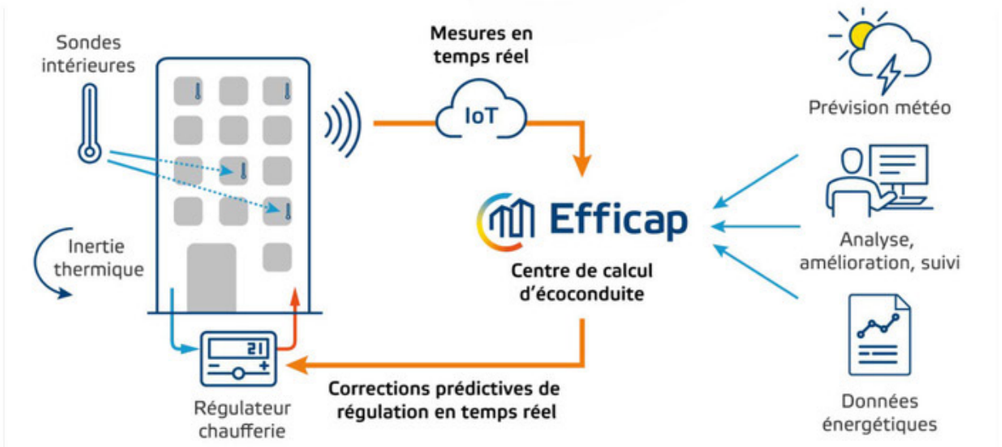
Efficap
CRÉATEUR D'ÉCONOMIES

Boostez vos PPPT avec Effic'App

La solution de **supervision et maîtrise** du chauffage collectif qui enrichit vos projets de rénovations globales



6% à 12% dans le calcul théorique 3CL



Installation plug & play en quelques heures

1er résultats dès les premières semaines en confort et régulation

Des indicateurs clés pour assurer la performance de vos rénovations

Amélioration du confort pour tous et économies d'énergie significatives

Contactez-nous

+33 6 50 25 41 14 efficap-energie.com contact@efficap-energie.com

Le 3PT répond à plusieurs objectifs essentiels :

Assurer la sécurité des occupants et des biens :

- Prévenir les risques liés à la vétusté du bâtiment (effondrement, incendie, etc.) ;
- Garantir l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ;
- Se conformer aux respects des installations avec la réglementation en vigueur.

Améliorer le confort de vie des habitants :

- Améliorer le confort thermique et phonique du bâtiment ;
- Moderniser les équipements de chauffage et de production d'eau chaude ;
- Améliorer l'éclairage et la ventilation des parties communes.

Optimiser les performances énergétiques du bâtiment :

- Réduire les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre ;
- Contribuer à la transition énergétique et à la lutte contre le changement climatique ;
- Réduire les charges et par ricochet le risque d'impayés.

Préserver le patrimoine immobilier :

- Entretenir et rénover le bâtiment pour en assurer la pérennité ;
- Éviter les dégradations et les réparations urgentes plus coûteuses ;
- Maintenir l'attractivité de l'immeuble pour les occupants et les investisseurs ;
- Augmenter la valeur verte de l'immeuble ;
- Anticiper les dépenses sur une future acquisition ;
- Informer les foncières et les investisseurs sur la santé de leurs (futurs) biens.



1.2. LES ACTEURS DU 3PT

Réaliser un 3PT exige des connaissances pluridisciplinaires. Un tel diagnostic n'est pas à la portée de tous. Le décret n°2022-663 du 25 avril 2022 a fixé les prérequis des opérateurs.

« (...) La personne proposant ses services en vue de la réalisation d'un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux ou sollicitée à cette fin présente au syndicat des copropriétaires représenté par le syndic, pour les associés, les employés, les membres du groupement ou elle-même lorsqu'il s'agit d'une personne physique, la copie de l'un des documents suivants :

- Un diplôme sanctionnant une formation du niveau de l'enseignement supérieur d'une durée minimale de trois ans ou d'une durée équivalente à temps partiel dans le domaine des techniques du bâtiment, dispensée dans une université ou un établissement d'enseignement supérieur ou dans un autre établissement de niveau équivalent, ce diplôme ayant été délivré par une autorité compétente d'un Etat de l'Union européenne ou partie à l'accord sur l'Espace économique européen ;
- Un titre professionnel dans le domaine des techniques du bâtiment de niveau équivalent ;
- Une certification de qualification professionnelle dans le domaine des techniques du bâtiment de niveau équivalent ;
- Une attestation d'inscription au tableau d'un ordre professionnel reconnu dans le domaine de l'immobilier.

Si elle en dispose, elle produit également des références sur des prestations similaires. »

Au-delà des prérequis, le décret ajoute plusieurs conditions. **Indépendamment de leur profil, les personnes ou entités en charge de réaliser un 3PT répondent à plusieurs exigences :**

- **Impartialité et indépendance** : elles ne doivent avoir aucun lien de nature capitalistique ou contractuelle avec les entreprises susceptibles de réaliser les travaux prévus dans le 3PT.
- **Compétence et expérience** : elles doivent justifier des compétences et d'une expérience avérée dans le domaine du diagnostic immobilier et du bâtiment.
- **Assurance professionnelle** : elles doivent disposer d'une assurance responsabilité civile professionnelle couvrant leur activité dans le cadre de cette mission.

Le choix du prestataire pour la réalisation du PPPT doit être effectué par le syndic de copropriété, après consultation du conseil syndical.

Repères : PPPT, à qui s'adresser ?

Une filière est en train de se constituer au fur et à mesure que le marché prend son envol. N'oublions pas que 70% des copropriétés comptent moins de 10 logements[3] et ne sont concernées par l'obligation qu'à compter de 2025.

En fait, les acteurs qui réalisent aujourd'hui le PPPT sont issus d'horizons divers et variés : on trouve notamment des diagnostiqueurs immobiliers, des bureaux d'études, des architectes, des thermiciens, etc. Attention toutefois, réaliser un PPPT ne s'improvise pas. Le marché en pleine expansion attire aussi des opportunistes qui se lancent sans disposer des compétences requises et sans avoir conscience des risques liés à la prestation. Avant de contracter, la copropriété doit s'assurer à minima que l'intervenant dispose d'une assurance pour la prestation et des compétences nécessaires notamment au travers de références.

Les personnes en charge de réaliser un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (3PT) doivent disposer de solides compétences techniques dans plusieurs domaines liés au bâtiment et à l'immobilier.

Connaissances générales du bâtiment :

- Maîtrise des techniques de construction traditionnelles et contemporaines, tant en gros œuvre qu'en second œuvre (matériaux et produits, structure, clos et couvert, menuiseries, équipements techniques, etc.) ;
- Connaissance des pathologies du bâtiment et des désordres structurels, des problèmes d'étanchéité, d'isolation, de ventilation, etc. ;
- Aptitude à analyser les plans et les documents techniques d'un immeuble ;
- Connaissance des textes législatifs et réglementaires relatifs aux normes sanitaires et de sécurité afférentes à l'habitat ;
- Maîtrise de la terminologie technique et juridique du bâtiment.

Expertise en diagnostic :

- Capacité à réaliser un état des lieux exhaustif de l'immeuble, en examinant les parties communes, les équipements collectifs et les logements privatifs (si nécessaire) ;
- Maîtrise des méthodes et techniques pour l'évaluation de l'état des structures, des réseaux d'eau et d'assainissement, des installations électriques, de l'isolation thermique, etc. ;
- Maitrise du risque amiante, plomb, parasitaire, électrique...



[3] *Source : base Filocom 2019*

Compétences en performance énergétique :

- Connaissance des réglementations thermiques en vigueur et des principes de l'efficacité énergétique des bâtiments ;
- Capacité à analyser les consommations d'énergie d'un immeuble et à identifier les sources de déperditions énergétiques ;
- Capacité à proposer des solutions techniques pour améliorer la performance énergétique du bâtiment et réduire les émissions de gaz à effet de serre (isolation, systèmes de chauffage, etc.) en prenant en considération les notions de confort d'été, de ventilation ou d'acoustique.

Qualités relationnelles :

- Bonnes capacités de communication et d'écoute pour comprendre les besoins et les attentes des copropriétaires et du syndic ;
- Aptitude à présenter les résultats du 3PT et les propositions de travaux de manière claire et pédagogique ;
- Esprit de synthèse et de pédagogie pour expliquer les enjeux techniques aux non-spécialistes.



D'autres acteurs peuvent être impliqués dans l'élaboration et la mise en œuvre du 3PT :

- Le syndicat des copropriétaires responsable de la commande du Projet de Plan Pluriannuel de Travaux. Il doit veiller à la bonne exécution des travaux et à l'information des copropriétaires ;
- L'assemblée générale des copropriétaires amenée à approuver le Projet de Plan Pluriannuel de Travaux et à voter les travaux. Elle peut également désigner un maître d'œuvre pour piloter la réalisation des travaux ;
- Un maître d'œuvre pour piloter la réalisation des travaux, établir les cahiers des charges, consulter les entreprises et suivre les chantiers ;
- Des experts pour apporter leur connaissance sur des points précis, notamment en cas de pathologie ou de risque pour la santé/sécurité des occupants.

1.3 UNE OBLIGATION POUR LA COPROPRIÉTÉ

L'obligation de réaliser un Plan Pluriannuel de Travaux s'applique progressivement aux copropriétés en fonction de leur taille, conformément à la loi climat et résilience du 24 août 2021 :

Depuis le 1er janvier 2023 :

Le syndicat des copropriétaires comprenant plus de 200 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces ont l'obligation de mettre en place un projet de 3PT.

Au 1er janvier 2024 :

L'obligation de mise en place s'étend aux copropriétés de 51 à 200 lots.

Au 1er janvier 2025 :

L'obligation est élargie aux petites copropriétés de moins de 50 lots.

On parle ici de lots principaux : des logements, des commerces ou des bureaux. On laisse de côté les lots secondaires tels que les caves, les garages, les chambres de service, etc.

Le chiffre 89%

Selon le rapport 2023 du RNIC (Registre National d'Immatriculation des Copropriétés), 89% des copropriétés comptent moins de 50 lots principaux, 10% entre 50 et 199 lots et seulement 1% dépassent les 200 lots principaux.

Bon à savoir : et les copropriétés horizontales ?

La copropriété horizontale ne possède pas de statut particulier au regard de la loi du 10 juillet 1965. Légalement, la réalisation du 3PT s'impose à toutes les copropriétés, à partir du moment où elles ont une vocation totale ou partielle d'habitation, et où les travaux ont été réceptionnés il y a plus de 15 ans.
En pratique, le 3PT perd toutefois de sa pertinence dans une copropriété horizontale où le bâti relève des parties privatives, et où les parties communes se limitent bien souvent à la voirie et aux espaces verts.

Selon la loi climat et résilience, le syndic a obligation d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires les modalités d'élaboration du 3PT. Ces modalités sont votées à la majorité simple des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Une fois le projet de PPT réalisé, le syndic doit le présenter à la première assemblée générale qui suit son élaboration. Le PPT devra ensuite être **actualisé** au moins tous les 10 ans.

Véritable outil de transparence qui renseigne sur l'état exact de l'immeuble, le Plan Pluriannuel de travaux figure également parmi les documents à remettre en cas de mutation. Le PPT adopté, ou à défaut le projet de PPT, est remis à l'acquéreur au plus tard au jour de la signature du compromis[4]. La loi a aussi fixé un calendrier pour cette obligation :

- A compter du 1er janvier 2024 pour les copropriétés de plus de 200 lots ;
- A compter du 1er janvier 2025 pour les copropriétés comportant entre 51 et 200 lots ;
- A compter du 1er janvier 2026 pour les copropriétés comprenant au plus 50 lots.

En cas de non-réalisation du 3PT ou de non-respect des échéances, les copropriétés s'exposent à plusieurs sanctions :

- La possibilité pour l'autorité administrative (préfet ou maire) de se substituer au syndicat des copropriétaires et d'établir elle-même le 3PT, aux frais de la copropriété .
- Des difficultés pour les copropriétaires de vendre leurs lots, car le 3PT est désormais un document obligatoire à fournir aux acquéreurs.

Il est important de noter que ces sanctions ne s'appliquent pas aux copropriétés qui ont fait réaliser un diagnostic technique global (DTG) postérieurement au 1er janvier 2023. En effet, le DTG est considéré comme un substitut au 3PT pour une durée de dix ans.



[4] La transmission du PPT ou du projet n'est pas requise lorsque l'acquéreur est déjà copropriétaire ou lorsque la cession porte sur des lots annexes.

DTG et 3PT, quelles différences ?

Identiques ou presque. Entre le DTG existant depuis 2017 et le 3PT surgi en 2023, on note beaucoup de similitudes. Mais aussi quelques petites différences.

	Diagnostic Technique Global (DTG)	Projet de Plan Pluriannuel de Travaux
OBLIGATION	Obligatoire uniquement pour les mises en copropriétés d'un immeuble de plus de 10 ans et pour les copropriétés sous le coup d'une procédure d'insalubrité. Facultatif pour toutes les autres copropriétés.	Obligatoire pour toutes les copropriétés de plus de 15 ans.
CONTENU	Analyse de l'état apparent des parties communes. État technique de l'immeuble et des équipements communs. Analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble. Diagnostic de performance énergétique de l'immeuble. Évaluation sommaire du coût et une liste des travaux qui doivent être menés dans les 10 prochaines années.	Analyse du bâti et des équipements de l'immeuble. Diagnostic de performance énergétique de l'immeuble. Liste des travaux nécessaires et estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation. Proposition d'un échéancier sur 10 ans.

Malgré une vocation analogue, le DTG apparaît plus complet que le 3PT. Il va notamment examiner dans le détail la situation de l'immeuble vis-à-vis de ses obligations réglementaires en matière de construction, et surtout, il aborde la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble.

Bon à savoir : Le fonds de travaux à la rescousse

Les modalités de réalisation du projet de PPT doivent être soumises à l'assemblée générale de copropriété pour être votées aux règles de la majorité simple. Très concrètement, il s'agit souvent de présenter plusieurs devis de professionnels.

Ce projet de PPT ainsi que les travaux inscrits dans son échéancier pourront être financés sur le fonds de travaux, destiné à financer les dépenses de travaux à venir. Ce fonds créé par la loi Alur devient obligatoire pour toutes les copropriétés de plus de 10 ans, y compris les plus modestes en 2025.

Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire qui varie selon l'existence ou non d'un Plan Pluriannuel de Travaux. En l'absence de PPT, son montant ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel de la copropriété. Lorsqu'un PPT a été adopté, son montant varie : la cotisation ne peut pas être inférieure à 2,5 % du montant des travaux prévus dans le PPT adopté et 5% du budget prévisionnel.

JE RETIENS : LE 3PT OUTIL ESSENTIEL DE LA COPROPRIÉTÉ

Le 3PT est un outil essentiel pour les copropriétés qui leur apporte une précieuse visibilité afin de :

- **Gérer durablement leur patrimoine immobilier** en anticipant les travaux nécessaires et en sécurisant le budget.
- **Améliorer la performance énergétique des bâtiments** en réalisant les travaux de rénovation adéquats.
- **Maintenir la sécurité et la salubrité** des parties communes.

Le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée une résolution avec les modalités d'élaboration du PPPT

Rejeté → Le projet de PPT est à nouveau proposé au vote à l'AG suivante

Adopté

Le prestataire retenu élabore le PPT

Présentation du Projet de PPT à l'AG qui suit sa réalisation :
SI des travaux sont à réaliser dans les 10 ans : inscription à l'ordre du jour de tout ou partie du projet
Le Projet de PPT devient PPT

Rejeté → Le PPT est remis au vote l'année suivante

Adopté

Réalisation des travaux.
Aux AG suivantes, le syndic inscrit à l'ordre du jour les décisions relatives à la poursuite de la mise en œuvre du PPT

→ Mise à jour du PPPT 10 ans après sa réalisation

Focus : La place de l'opérateur

Face au défi d'ampleur que représente le 3PT, l'opérateur doit disposer de connaissances transversales en matière de pathologies du bâti, de structure et de thermique du bâtiment.

Expertise technique et connaissance approfondie des bâtiments :

- L'opérateur possède une maîtrise pointue des pathologies du bâtiment, des structures, des systèmes de sécurité et des équipements collectifs.
- Il est à même d'identifier les anomalies et les désordres présents dans l'immeuble, en s'appuyant sur des techniques de diagnostic rigoureuses et des outils d'analyse performants.
- Leur connaissance fine des réglementations en vigueur et des normes de construction leur permet de proposer des solutions adaptées et conformes aux exigences de sécurité et de performance énergétique.

Garantie d'impartialité et de transparence :

- Les opérateurs exercent leur activité en toute indépendance et neutralité, sans lien de nature capitalistique avec les entreprises de travaux.
- Ils délivrent un rapport objectif et impartial, mettant en lumière les observations relevées et les travaux à prévoir, sans conflit d'intérêts.

Indépendant et impartial : c'est écrit dans les textes

La personne qui réalise un diagnostic immobilier « ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements ». Art. L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation.

À l'approche des échéances de mise en place des 3PT, le recours à des opérateurs qualifiés s'impose comme une nécessité pour garantir la qualité et la fiabilité des diagnostics, la pertinence des recommandations de travaux et, *in fine*, la préservation du patrimoine immobilier des copropriétés françaises.

Regard d'expert...



Franck Mateos

Directeur des Groupements - Direction Spécialités – Professions Règlementées – LSN Assurances (groupe DiotSiaci)

Quels sont les principaux risques auxquels sont exposés les diagnostiqueurs lors de la réalisation de missions de PPT ?

« Les risques qui pèsent sur le diagnostiqueur sont inhérents au contenu de la mission qui lui est confiée et ce vis-à-vis du donneur d'ordre (responsabilité civile contractuelle) et des occupants (responsabilité extra contractuelle ou délictuelle).

Le diagnostiqueur peut ainsi voir sa responsabilité civile recherchée en cas de faute, d'erreur, d'omission ou de négligence commise par lui-même ou ses collaborateurs entraînant un dommage à un tiers **dans la réalisation de la mission ou à l'occasion de celle-ci** étant précisé que pour être avérée le réclamant devra rapporter la preuve d'une faute, d'un préjudice et d'un lien de causalité. A défaut, le diagnostiqueur et son assureur de responsabilité civile ne seront pas tenus de supporter les éventuelles conséquences pécuniaires subies par le tiers.

Il faut entendre par « réalisation » le contenu de la mission qui porte sur :

- 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.

Si le tiers réclamant relève une faute et qu'il matérialise son préjudice et un lien de causalité, l'assureur de responsabilité civile du diagnostiqueur sera engagé à l'indemniser à hauteur de son préjudice.

Il faut entendre par « à l'occasion » le moment de la réalisation in situ.

À cette occasion, si le diagnostiqueur cause un dommage matériel ou corporel à un tiers, il pourra également voir sa responsabilité civile recherchée. »

Quelles sont les responsabilités civiles et professionnelles des diagnostiqueurs dans le cadre de ces missions ?

« Pour effectuer un Plan de Pluriannuel de Travaux le diagnostiqueur doit notamment avoir souscrit un contrat de responsabilité civile garantissant la réalisation de cette mission. À défaut, il ne pourra la réaliser.

En cas d'erreur dans le contenu de la mission, c'est la garantie dite de **responsabilité civile professionnelle** qui pourra être mobilisée, et si un dommage est causé au moment de la réalisation de la mission, c'est la garantie dite de responsabilité civile d'exploitation qui pourra être cette fois-ci mobilisée. »

Comment les diagnostiqueurs peuvent-ils limiter leurs risques et se protéger contre les incidents ?

« En prenant naturellement le temps de bien se former et de réaliser leur analyse du bâti, des équipements de l'immeuble mais aussi du Diagnostic de performance énergétique, voir dans certains cas du Diagnostic technique global qui a été réalisé.
Mais aussi en veillant à la rédaction du projet en insérant des clauses limitatives de responsabilité pour éviter que leur mission soit requalifiée en acte de la construction qui nécessiterait d'avoir souscrit une garantie dite de responsabilité civile décennale qui n'est pas nécessaire si le cadre réglementaire du projet est respecté.
Et enfin, en veillant avec leur conseil (agent ou courtier en assurance) à ce que leur couverture d'assurance soit adaptée à la taille et à l'enjeu du marché sur lequel ils se positionnent. »

Quelles sont les bonnes pratiques à suivre pour les opérateurs afin de prévenir les sinistres liés aux missions de PPT ?

« Tout d'abord en systématisant l'usage d'un ordre de mission rappelant le cadre réglementaire de leur intervention et en faisant contresigner ce document par le donneur d'ordre afin de clarifier la portée de leur intervention et le cas échéant mieux être défendu en cas de recherche de leur responsabilité civile.
Au-delà de cet aspect contractuel, d'investiguer les éléments techniques recueillis nécessaires pour dresser la liste des travaux visés par le PPT qui serviront par la suite à définir des budgets présentés en AG de copropriété.
Il convient de vérifier la cohérence des données prises en compte dans le rapport de Diagnostic de Performance Énergétique et d'alerter le donneur d'ordre en cas d'anomalies (surface, type de chauffage, année de construction, type d'isolation par exemple).
Et enfin, l'opérateur doit veiller à la qualité écrite du rapport afin que celui-ci ne soit pas sujet à interprétation et source de contentieux. »

Quels conseils donnez-vous aux diagnostiqueurs pour faciliter la gestion des sinistres et limiter leurs impacts ?

« De contacter leur intermédiaire en assurance dès réception d'une réclamation ou au moindre doute.
De ne pas répondre seul au courrier de réclamation de la partie adverse.
De ne jamais reconnaître sa faute et encore moins sa responsabilité civile vis-à-vis de la partie adverse et de laisser le temps à l'instruction du sinistre.
De mandater un avocat en cas d'extrême urgence (assignation à jour fixe avec date d'audience très proche).
Enfin de partager avec son intermédiaire sa vision technique du dossier afin d'évaluer les griefs de la partie adverse et de pouvoir s'en défendre juridiquement parlant. »

Partie 2 :
Un 3PT, cela se prépare !

Le Projet de Plan Pluriannuel de Travaux ne s'improvise pas. Sa réalisation nécessite une préparation minutieuse. Le soin apporté à ce travail en amont, garantit à la fois l'exhaustivité, l'efficacité et la pertinence des 3PT.

Cette étape préliminaire s'articule autour de deux axes essentiels :

Une prise de contact avec le syndic et les copropriétaires :

- Établir un dialogue constructif avec le syndic est crucial pour comprendre les besoins et les attentes de la copropriété, ainsi que pour recueillir les informations préalables indispensables à la mission.
- Rencontrer les copropriétaires, en réunion ou individuellement, permet de cerner les problématiques rencontrées au sein de l'immeuble et d'appréhender les priorités en matière de travaux.
- Connaître leurs ambitions de réalisation sur leur logement. PPPT « patrimonial » « optimal » « MaPrimeRénov » … Car les ambitions de travaux de la copro influencent la prestation.

Cette approche collaborative présente un double avantage. Elle favorise d'abord une meilleure compréhension des enjeux et des attentes au sein de l'immeuble : une copropriété ne se réduit pas à un ensemble de bâtiments, elle est aussi une communauté humaine avec des intérêts parfois (souvent) divergents. Ce premier contact en amont offre aussi la garantie d'une implication plus forte des copropriétaires tout au long du processus. C'est précieux : les occupants présents parfois depuis fort longtemps dans leur immeuble ont aussi une bonne connaissance de leur bâtiment.

Réaliser une analyse documentaire approfondie :

- Collecter et analyser l'ensemble des documents relatifs à l'immeuble, tels que les plans de construction, les procès-verbaux des assemblées générales, les rapports de diagnostics antérieurs, les devis de travaux, etc. Cette étape est indispensable pour établir une connaissance fine de l'historique du bâtiment et de son état général.
- Identifier les éventuels désordres ou pathologies déjà signalés permet d'orienter les investigations et de cibler les points sensibles de l'immeuble.
- L'analyse documentaire fournit également des informations précieuses sur les travaux déjà réalisés et les spécificités techniques du bâtiment.

Cette préparation rigoureuse permet une préanalyse de l'état général de l'immeuble, elle permet aussi d'affiner la méthodologie d'intervention et d'optimiser la qualité du diagnostic. En outre, elle favorise une communication transparente avec les copropriétaires, basée sur des informations factuelles et une compréhension partagée des enjeux du 3PT.

ZOOM SUR LES COMPLEXITÉS DE LA MISSION À PRENDRE EN CONSIDÉRATION

La complexité de cette mission varie en fonction de plusieurs facteurs.

L'âge et l'architecture du bâtiment :

- **Bâtiments anciens** : Les immeubles anciens présentent souvent des matériaux et des techniques de construction spécifiques, parfois difficiles à évaluer. Les pathologies liées à l'âge (humidité, fissures, etc.) y sont plus fréquentes.
- **Architecture complexe** : Les bâtiments avec des architectures particulières (hôtels particuliers, immeubles haussmanniens, etc.) nécessitent des investigations plus poussées et des connaissances spécifiques.

L'état de conservation du bâtiment :

- **Bâtiments bien entretenus** : Les investigations seront plus rapides et les travaux à prévoir moins importants.
- **Bâtiments dégradés** : Les diagnostics seront plus approfondis et les travaux de remise en état plus conséquents.

La nature des pathologies :

- **Pathologies simples** : Les problèmes d'étanchéité ou de fissures superficielles sont généralement plus faciles à relever.
- **Pathologies complexes** : Les pathologies liées à la structure (fondations, charpentes), à l'humidité ascendante ou à la présence de matériaux dangereux (amiante, plomb) nécessitent des investigations approfondies et des expertises spécifiques.

La diversité des lots et des usages

La disponibilité des documents :

- **Plans et documents techniques** : L'absence ou l'incomplétude des documents techniques peut rendre les investigations plus difficiles et alourdir les coûts.
- **Historique de l'immeuble** : La connaissance de l'historique de l'immeuble (travaux antérieurs, pathologies constatées) est précieuse pour établir un diagnostic précis.

Ainsi, la complexité d'une mission DTG/3PT dépend d'une multitude de facteurs, qui interagissent entre eux. Une bonne maîtrise de ces facteurs permet d'adapter la méthodologie d'intervention et de garantir la qualité des prestations réalisées.

2.1 JE CONTACTE LE SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ

L'établissement d'une relation de confiance et d'une collaboration efficace entre l'opérateur et le syndic de copropriété est indispensable à la réussite d'une mission de Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (3PT). Cette collaboration débute par une prise de contact structurée en plusieurs étapes essentielles :

Prise de contact initiale et présentation de l'offre de services

- L'opérateur contacte le syndic par téléphone ou par courriel pour se présenter et exprimer son intérêt pour la réalisation du 3PT de la copropriété ;
- Il présente clairement son offre de services, en mettant en avant ses qualifications, son expérience et sa méthodologie de travail pour la réalisation du 3PT.

Cette prise de contact initiale permet d'établir un premier dialogue et de cerner les besoins et les attentes du syndic.

Transmission d'une documentation complète et informative

- L'opérateur transmet au syndic un dossier complet comprenant sa plaquette de présentation, ses références, ses tarifs et une fiche explicative sur le 3PT et son déroulement ;
- Ce dossier permet au syndic de disposer d'informations claires et précises sur les prestations proposées par l'opérateur et de les comparer avec d'autres offres potentielles.

Rencontre avec le syndic ou le conseil syndical

- Un rendez-vous est organisé entre l'opérateur et le syndic, ou le conseil syndical s'il le souhaite, pour discuter plus en détail de la mission de 3PT ;
- Cette rencontre permet de :
  - Appréhender les enjeux spécifiques de la copropriété et les attentes des copropriétaires en matière de travaux ;
  - Présenter plus en détail la méthodologie et les outils utilisés pour réaliser le 3PT ;
  - Répondre aux questions du syndic et du conseil syndical concernant le 3PT, son coût et son calendrier.

Obtention des documents préalables à la mission

- L'opérateur demande au syndic de lui fournir un certain nombre de documents indispensables à la préparation de sa mission.

Établissement d'un devis et d'une proposition de mission

- Sur la base des informations recueillies lors de la prise de contact et de l'analyse des documents préalables, l'opérateur établit un devis détaillé et personnalisé pour la réalisation du 3PT.
- Ce devis précise notamment le champ d'intervention avec ses limites, les méthodes de diagnostic employées, le calendrier prévisionnel de la mission et le coût total de la prestation.

Le devis est transmis au syndic pour validation avant le démarrage de la mission. La rédaction d'un devis pour un Diagnostic Technique Global (DTG) ou un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (3PT) nécessite une attention particulière en raison de la complexité des enjeux et de la spécificité de chaque immeuble.

Voici quelques éléments clés à prendre en compte lors de la rédaction :

Éléments spécifiques :

- **Nature et étendue des investigations** : Préciser clairement les parties communes à investiguer (murs, toitures, façades, etc.), les techniques utilisées (visuelles, instrumentales, destructives si nécessaire) et la profondeur des investigations ;
- **Délai de réalisation** : Indiquer une estimation réaliste du délai de réalisation de la mission, en tenant compte de la complexité de l'immeuble et des contraintes éventuelles ;
- **Présentation des résultats** : Préciser le format des rapports (écrits, graphiques, photos) et les éléments qui seront inclus (état des lieux, recommandations, priorisation des travaux).

Éléments à prendre en compte pour tous les types de devis :

- **Nombre de lots** : Le prix varie en fonction du nombre de lots de la copropriété ;
- **Architecture de l'immeuble** : L'âge, la taille et l'architecture de l'immeuble ont un impact sur la complexité des investigations et le coût des travaux ;
- **Équipements et organes de sécurité** : La présence d'ascenseurs, de chaufferies, de systèmes de sécurité incendie, etc., nécessite des investigations spécifiques et peut augmenter le coût du diagnostic ;
- **État général de l'immeuble** : L'état de conservation de l'immeuble conditionne l'étendue des investigations et le volume de travaux à prévoir.

Exemple de formulation dans un devis pour un DTG

« Le présent Diagnostic Technique Global porte sur l'ensemble des parties communes de l'immeuble, à l'exclusion des logements privatifs. Les investigations porteront notamment sur l'état des façades, des toitures, des charpentes, des menuiseries extérieures, des installations électriques et sanitaires, ainsi que des équipements collectifs (ascenseurs, chaufferie). Les résultats du diagnostic seront présentés sous forme de rapport écrit, accompagné de photos et de plans, et comprendront un état des lieux détaillé, une évaluation de la durée de vie restante des éléments constitutifs de l'immeuble et des préconisations de travaux. »

Voici un exemple de liste de documents à demander :

DOCUMENTS D'IDENTIFICATION DE LA COPROPRIÉTÉ

- Statuts de la copropriété
- Convention de syndic (si existence)
- Copie du carnet d'entretien de l'immeuble (si tenu)
- Plans de l'immeuble (cadastral, architecturaux)

DOCUMENTS COMPTABLES

- Bilan des 3 derniers exercices comptables
- Compte-rendu des dernières assemblées générales

DOCUMENTS TECHNIQUES

- Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) de l'immeuble (**obligatoire**)
- Dossier Technique Global (DTG) de l'immeuble (si réalisé)
- Dossier Technique Amiante (si construit avant 1997)
- Diagnostic Plomb des parties communes (si construit avant 1949)
- État des Risques et Pollutions (ERP)
- Les autres diagnostics techniques éventuellement existants
- Procès-verbaux des visites techniques et des travaux antérieurs

AUTRES DOCUMENTS

- Contrats d'entretien des ascenseurs, chaudières et autres équipements collectifs
- Attestations d'assurance de la copropriété
- Informations sur les sinistres éventuels survenus dans l'immeuble

En plus de ces documents, l'opérateur pourra également demander à la copropriété de lui fournir des informations complémentaires, notamment sur :

- Les désordres apparents constatés dans les parties communes et les équipements collectifs ;
- Les travaux d'amélioration de la performance énergétique envisagés par la copropriété ;
- Les besoins et les attentes des copropriétaires en matière de travaux.

Il est important de noter que la liste des documents nécessaires peut varier en fonction de la complexité de l'immeuble. Par exemple, pour des IGH (Immeubles de Grande Hauteur) ou des ERP (Établissement Recevant du Public) des exigences supplémentaires viennent s'ajouter, notamment en matière de sécurité incendie.

Quand le syndic ne fournit aucun document

Dans un PPPT idéal, le syndic fournit TOUS les documents. Dans la vraie vie, malheureusement, cela ne se passe pas toujours de la sorte : la recherche des documents exige bien souvent un effort du syndic. Il ne faut pas hésiter à relancer le syndic en lui faisant bien comprendre combien l'étape documentaire est importante pour obtenir un 3PT complet et fiable, combien elle permet de faire gagner un temps précieux. En cas de documents absents, l'opérateur devra ainsi prévoir davantage de temps dans l'immeuble et en tenir compte donc dans son devis.



CONSEILS AVANT, PENDANT, APRÈS AVOIR RENCONTRÉ LE SYNDIC ET OU LE CONSEIL SYNDICAL

Avant la rencontre :

- Prendre connaissance des documents de la copropriété : lire attentivement les documents transmis par le syndic, tels que les statuts de la copropriété, le carnet d'entretien, les comptes-rendus des assemblées générales, etc. Cela lui permettra de mieux comprendre le contexte de la copropriété et les enjeux ;
- Anticiper avec un questionnaire sociologique par lots ;
- Anticiper avec un formulaire de consentement pour la communication des données aux partenaires éventuels (architecte, AMO, etc.) ;
- Préparer un questionnaire reprenant les questions clés mentionnées ci-contre. Ajouter des questions spécifiques à la copropriété ;
- Définir les objectifs de la rencontre : avoir en tête les objectifs de la rencontre, à savoir comprendre les attentes et les besoins du syndic et des membres du conseil syndical en matière de travaux.

Pendant la rencontre :

- Être à l'écoute : être attentif aux questions et aux préoccupations du syndic et des membres du conseil syndical. Prendre des notes afin de ne rien oublier ;
- Répondre clairement et précisément aux questions : les réponses doivent être compréhensibles de tous ;
- Expliquer la méthodologie de réalisation de la mission étape par étape ;
- Valoriser son expertise en matière de diagnostic immobilier et de Plan Pluriannuel de Travaux ;
- Rester objectif et impartial dans ses propos.

Après la rencontre :

- Rédiger un compte-rendu de la rencontre reprenant les principaux points discutés. Ce compte-rendu sera transmis au syndic et aux membres du conseil syndical.
- Rester à disposition des copropriétaires pour répondre à leurs questions et leur fournir des informations complémentaires.



ZOOM SUR LES QUESTIONS À POSER :

Poser les bonnes questions lors des premiers contacts permet de caractériser la mission et les attentes de la copropriété.

Ci-dessus un listing, non exhaustif, lors du premier contact :

INFORMATIONS GÉNÉRALES SUR LA COPROPRIÉTÉ

- Où est située la copropriété ?
- Quand a-t-elle été construite ?
- Combien de lots comporte-t-elle ?
- Quel est le nombre de copropriétaires ?
- Y a-t-il un syndic de copropriété ? Si oui, quel est son nom et ses coordonnées ?

BÂTIMENT ET PARTIES COMMUNES

- De quel type de construction s'agit-il (immeuble, maison individuelle, etc.) ?
- Quelle est la surface totale du bâtiment ?
- Quels sont les matériaux de construction des murs, des toitures, des planchers, etc. ?
- Y a-t-il des parties communes particulières (ascenseurs, locaux poubelles, espaces verts, etc.) ?
- L'immeuble a-t-il déjà fait l'objet de travaux importants (rénovation, ravalement, etc.) ?

ÉTAT GÉNÉRAL DE L'IMMEUBLE

- Avez-vous constaté, ou avez-vous des remontées de la part des occupants, concernant des désordres apparents dans les parties communes ou les équipements collectifs (fissures, fuites, infiltrations, etc.) ?
- Y a-t-il des problèmes d'isolation thermique ou phonique ?
- L'installation électrique est-elle vétuste ?
- La chaudière et les autres équipements de chauffage et d'eau chaude sanitaire sont-ils en bon état ?
- Y a-t-il des problèmes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite ?

BESOINS ET ATTENTES DES COPROPRIÉTAIRES

- Quels sont les travaux que les copropriétaires souhaitent voir réaliser ?
- Ont-ils des priorités ?
- Sont-ils prêts à financer les travaux ?
- Ont-ils des questions ou des inquiétudes concernant le PPT ?

DOCUMENTS DISPONIBLES

- Disposez-vous du diagnostic de performance énergétique (DPE) de l'immeuble ?
- Avez-vous réalisé un diagnostic technique global (DTG) ?
- Avez-vous des plans de l'immeuble ?
- Avez-vous des comptes-rendus des assemblées générales ?
- Avez-vous des contrats d'entretien pour les ascenseurs, chaudières et autres équipements collectifs ?
- Autres documents : voir ZOOM sur le listing des documents.

En plus de ces questions, l'opérateur peut également être amené à poser des questions plus spécifiques en fonction de la copropriété et de son contexte.

DERNIERS TIPS :

Voici quelques conseils supplémentaires :

- Être ponctuel et professionnel ;
- Apporter tout le matériel nécessaire à la rencontre ;
- Prévoir suffisamment de temps car la discussion peut déborder ;
- Mettre en avant son expérience et ses références ;
- Témoigner de pédagogie.

En respectant ces consignes, l'opérateur fera bonne impression auprès du syndic et des membres du conseil syndical et augmentera ses chances de remporter le marché. Un entretien structuré avec des explications claires laissera le sentiment que vous savez de quoi vous parlez, que vous êtes un véritable professionnel, une personne ressource plutôt qu'un simple intervenant.

Je suis professionnel, je connais aussi mes limites

L'opérateur est un sachant, mais son savoir a tout de même des limites : il reste un généraliste. Dans certaines situations, il ne doit pas craindre d'avouer son incompétence afin d'aiguiller la copropriété vers un spécialiste. Cela fait aussi partie de sa mission. Par exemple, face à des traces d'humidité suspectes, il pourra conseiller la réalisation d'un état parasitaire par un expert, afin de mener des investigations plus approfondies et savoir si l'immeuble est victime d'un parasite du bois. Il est comme le médecin généraliste qui détecte une pathologie et renvoie vers un confrère spécialiste pour de plus amples examens.

2.2 L'ANALYSE DOCUMENTAIRE

Le syndic a joué le jeu, il a remis les documents. Il faut désormais prendre le temps de tout éplucher soigneusement. L'analyse documentaire constitue une autre étape préliminaire essentielle dans le cadre du Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (3PT).

Cette analyse consiste à examiner minutieusement l'ensemble des documents disponibles relatifs à la copropriété afin de :

- Récupérer les informations clés sur l'immeuble : caractéristiques techniques, plans, dates de construction et de rénovation majeures, etc.
- Identifier les travaux antérieurs : nature des travaux, dates de réalisation, entreprises intervenantes, coûts engagés, etc.
- Prendre connaissance des procès-verbaux d'assemblées générales : décisions prises concernant les travaux, budgets votés, litiges éventuels, etc.
- Consulter les diagnostics techniques existants : DPE (Diagnostic de performance énergétique), état des parties communes, diagnostics amiante et plomb, etc.
- Analyser les contrats en cours : couvertures d'assurance, contrats d'entretien, etc.

Grâce à cette analyse approfondie, l'opérateur va affiner l'idée qu'il se faisait de la situation générale de la copropriété. Il pourra par exemple :

- Établir un historique précis de l'entretien de l'immeuble.
- Identifier les points de fragilité et les pathologies récurrentes.
- Anticiper les besoins futurs en matière de travaux.
- Dégager des interventions prioritaires en fonction de leur urgence et de leur nécessité.
- Réaliser une première ébauche d'analyse de l'état général de l'immeuble et de ses composants.

L'analyse documentaire doit être menée de manière méthodique et rigoureuse, en s'appuyant sur l'ensemble des documents disponibles. Elle constitue un socle indispensable à la réussite de la mission 3PT, permettant d'orienter les investigations sur le terrain et d'établir un diagnostic précis de l'état de l'immeuble.

Bon à savoir : si la copro dispose déjà d'un DTG ?

Le Diagnostic Technique Global (DTG) lancé par la loi Alur de 2014 s'impose uniquement dans deux cas de figure : lors d'une mise en copropriété d'un immeuble de plus de dix ans, ou lors d'une procédure d'insalubrité. Dans tous les autres cas, il reste purement facultatif. Comme le 3PT, le DTG repose sur une analyse du bâti et de ses équipements, et propose une liste de travaux à réaliser dans les dix ans. Si le DTG existe, le travail a déjà été mené, et il sera naturellement utilisé pour établir le PPT. D'ailleurs, si le DTG ne montre aucune nécessité de réaliser des travaux dans les 10 prochaines années, la copropriété est exemptée de la mise en place du PPPT.

JE RETIENS

L'analyse documentaire est indispensable. Grâce à elle, je peux :

- Identifier les pathologies récurrentes et les points de fragilité de l'immeuble ;
- Orienter les investigations sur le terrain et cibler les zones critiques ;
- Élaborer une première ébauche de Programme Pluriannuel de Travaux ;
- Croiser les informations issues des documents avec les observations réalisées lors de l'inspection sur site ;
- Solliciter l'expertise de professionnels compétents si nécessaire (bureaux d'études techniques, architecte, maçons, etc.).

MyDTG



ACCÉLÉREZ LA RÉALISATION DE DTG GRÂCE À LA SEULE APPLI MOBILE DU MARCHÉ

SCANNEZ-MOI

Une solution pensée par des professionnels pour des professionnels

UNE APPLICATION UNIQUE SUR LE MARCHÉ

ÉCONOMISEZ DU TEMPS

PILOTEZ VOS DTG

GAGNEZ EN QUALITÉ

DÉLIVREZ UN DOCUMENT CONFORME

UNE SOLUTION QUI COUVRE L'ENSEMBLE DE LA PRESTATION DE DTG

AVANT L'INTERVENTION

Préparez en amont votre intervention ainsi que votre DTG grâce à un **back-office simple** et **intuitif**.

PENDANT L'INTERVENTION

Sur site, **renseignez directement les pathologies observées** dans les champs dédiés et prenez vos photos étapes par étapes via l'app, pour plus d'exhaustivité intuitif.

APRÈS L'INTERVENTION

Lors du retour d'intervention, finalisez vos données simplement et **générez un rapport DTG** de façon automatique, à vos couleurs et entièrement conforme à la législation en vigueur.

DEMANDEZ UNE DÉMO

TOUS LES MERCREDIS À 10H

07 57 42 51 59

d.gubin@mydtg.fr

ZOOM SUR LE DPE

Le DTA ou Dossier Technique Amiante est obligatoire pour l'ensemble des immeubles dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997. Sont ainsi concernés :

- Les parties communes des immeubles collectifs d'habitation ;
- Les Établissement recevant du public (ERP) ;
- Les Immeubles de grande hauteur (IGH) ;
- Les locaux d'activité professionnel.

Attention, le DTA ne concerne pas les parties privatives d'immeuble collectif d'habitation ou l'on réalisera un DAPP (Dossier Amiante Parties Privatives).

Ce Dossier Technique Amiante dresse une cartographie des matériaux et produits contenant de l'amiante (MPCA) permettant de les identifier, de les localiser et de connaitre leur état. Pour faire court, ce DTA est un peu le carnet de santé amiante qui permet de tracer les matériaux et produits dans le bâtiment, et de suivre éventuellement leur dégradation.

Il doit contenir :

- Les rapports de repérage (repérage amiante version 2012, extérieur, repérages avant-travaux...) ;
- Les dates, natures des matériaux et produits, localisations et résultats ;
- Des évaluations de l'état de conservation des matériaux et produits ;
- Des mesures d'empoussièrement ;
- De certains travaux de retraits ou de confinements, et interventions ;
- Les consignes générales de sécurité ;
- Les mesures conservatoires mises en œuvre ;
- Une fiche récapitulative qui mentionne les travaux qui ont été réalisés pour retirer ou confiner des matériaux ou produits contenant de l'amiante (son contenu est fixé réglementairement), et l'ensemble des références des rapports réalisés.

En pratique : Des DTA pas toujours complets

D'expérience, il est rare (malheureusement) de voir des DTA complets. Bien souvent, le Dossier technique amiante n'a jamais été mis à jour, et se borne aux repérages initiaux (listes A et B). Et encore, quand il a été réalisé... Car bien que ce DTA soit une obligation depuis fin 2005, de très nombreux immeubles en sont toujours dépourvus.
Les immeubles collectifs construits avant 1997 ont pourtant de bonnes chances d'en comporter : l'ère du tout amiante 1950-1980, coïncide avec l'essor de la copropriété. Il est de bon conseil alors de recommander l'élaboration ou la mise à jour du DTA qui pourra aussi être fort utile dans l'élaboration du PPT. La présence d'amiante peut en effet avoir une grande incidence sur le coût des travaux : le prix d'une isolation thermique par l'extérieur n'est pas du tout le même si la façade est amiantée.

ZOOM SUR LE DPE

Le DPE immeuble, s'il est analysé et exploité de manière rigoureuse, offre un outil précieux pour optimiser l'analyse documentaire et orienter la définition des actions à mener dans le cadre d'une mission 3PT réussie. Il permet de concilier les enjeux de performance énergétique, de confort des occupants et de gestion budgétaire responsable pour la copropriété.

Voici quelques points d'attention à réaliser sur le rapport de DPE :

- Analyser les données du DPE : Comprendre les facteurs explicatifs de la performance énergétique du bâtiment.
- Comparer le classement énergétique avec des immeubles similaires.
- Croiser les informations du DPE avec les autres éléments de l'analyse documentaire.
- Exploiter les recommandations d'amélioration pour proposer des solutions concrètes dans le cadre du 3PT.

Attention ! Dans le cadre du 3PT un Diagnostic de Performance Énergétique à l'immeuble doit obligatoirement être présent !



DPE collectif pour toutes les copropriétés

C'est encore une évolution voulue par la loi Climat et résilience. Jusqu'à présent, le DPE collectif était limité aux immeubles de moins de 50 lots équipés d'une installation de chauffage (ou de refroidissement) collectif. On oublie. Désormais, le DPE collectif partie intégrante du 3PT, est obligatoire pour toutes les copropriétés dont le permis de construire a été déposé avant le 1er janvier 2013. À moins d'une étiquette A, B ou C, il doit ensuite être renouvelé tous les dix ans.

Comme pour le PPT, son entrée en vigueur est échelonnée sur trois ans :

- au 1er janvier 2024 pour les copropriétés de plus de 200 lots ;
- au 1er janvier 2025 pour les copropriétés entre 50 et 200 lots ;
- au 1er janvier 2026 pour les copropriétés d'au maximum 50 lots.[5]

Rien n'empêche une même personne de réaliser le DPE collectif et le projet de PPT. Toutefois ce DPE à l'immeuble ne peut être réalisé par n'importe quel diagnostiqueur : celui-ci doit absolument disposer d'une certification avec mention. La validité d'une certification peut être vérifiée à l'aide de l'annuaire du Ministère de la Transition écologique :

[5] *En Guadeloupe, Martinique, Guyane, à La Réunion et à Mayotte, le DPE collectif deviendra obligatoire à partir du 1er janvier 2028.*

ZOOM SUR LE QUESTIONNAIRE AUX OCCUPANTS

Diffuser un questionnaire aux occupants de la copropriété en amont d'une mission 3PT constitue une pratique fortement conseillée. Cette démarche permet, en effet, de recueillir des informations précieuses, d'impliquer les copropriétaires, d'améliorer la qualité de la mission et de favoriser une communication transparente. Loin d'être une simple formalité, il s'agit d'un outil essentiel pour garantir le succès d'une mission 3PT et la satisfaction des occupants :

- Perception des occupants sur l'état de l'immeuble : Identifier les points de fragilité, les désordres récurrents et les améliorations souhaitées.
- Besoins et attentes spécifiques des occupants : Prendre en compte les problématiques quotidiennes rencontrées par les habitants et adapter les travaux en conséquence.
- Appréciation du cadre de vie : Évaluer le niveau de satisfaction des occupants vis-à-vis des parties communes et des équipements.
- Identification des usages et des modes d'occupation : Mieux cerner les besoins spécifiques en matière d'accessibilité, de sécurité et de confort.
- Favoriser un sentiment d'implication et d'appropriation de la mission 3PT : Donner une voix aux occupants et les considérer comme des acteurs à part entière du projet.
- Renforcer la cohésion sociale au sein de la copropriété : Créer un dialogue constructif entre les copropriétaires et le gestionnaire de l'immeuble.
- Susciter l'intérêt pour les travaux à venir : Expliquer les enjeux du PPT et mobiliser les copropriétaires pour le vote des travaux.
- Orientation ciblée des investigations sur le terrain : Focaliser les inspections sur les points critiques remontés par les occupants.
- Anticipation des potentiels conflits et réticences : Prendre en compte les préoccupations des occupants dès le départ pour faciliter l'acceptation des travaux.
- Renforcer la confiance entre le gestionnaire et les copropriétaires : Instaurer un climat de confiance et de transparence.
- Favoriser une meilleure communication tout au long de la mission 3PT : Partager les informations et les avancées du projet avec les occupants.
- Affiner l'analyse de l'état général de l'immeuble : Identifier des problématiques non mentionnées dans les documents.

En annexe du présent document, vous pouvez retrouver un exemple de formulaire d'enquête à l'attention des occupants. Cet exemple est extrait du Référentiel de réalisation du Diagnostic Technique Global Coach Copro, Version 3, en date du 31/01/2023 (Association des Responsables de Copropriété et l'Agence parisienne du Climat).

ZOOM SUR LE RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

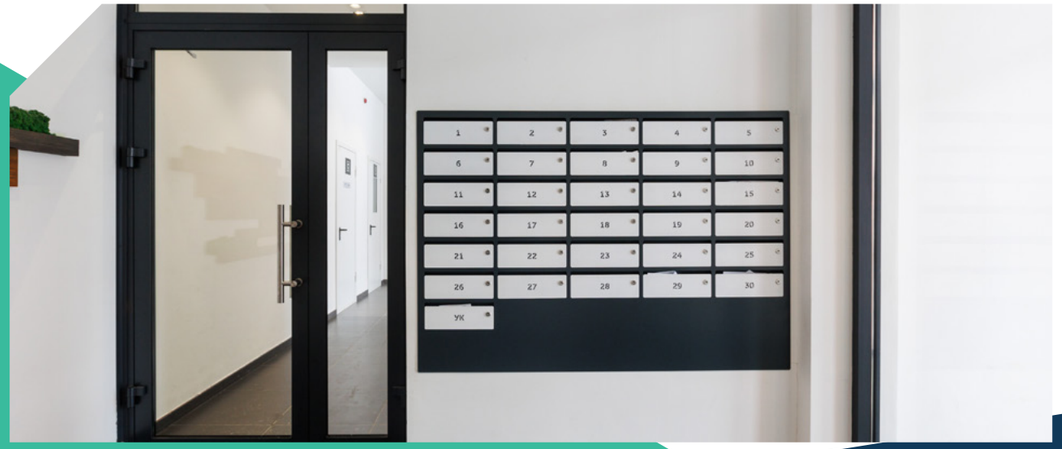
Le règlement de copropriété est un document écrit qui définit l'organisation et le fonctionnement de l'immeuble en copropriété et précise les droits et les obligations des copropriétaires et de leurs locataires. C'est un document obligatoire pour la copropriété.

Le règlement de copropriété fixe les règles de vie au sein de l'immeuble, notamment :

- Les conditions d'utilisation des parties privatives (interdiction d'accrocher du linge aux fenêtres, limitation de travaux à certains jours et horaires...).
- Les conditions d'utilisation des parties communes (couloirs, chaudière, canalisations, garde-corps...) et des terrains (jardins, parcs...) affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires (usage du garage du local à vélo...).
- Les conditions d'utilisation des parties communes spéciales. Parties de bâtiment affectées à l'usage ou à l'utilité de certains copropriétaires (par exemple, local à vélos spécifique à un seul bâtiment) et des parties communes à jouissance privative. Parties à l'utilité ou l'usage exclusif d'un lot de copropriété et qui appartiennent à l'ensemble des copropriétaires (par exemple, une partie du jardin de la copropriété) si elles existent.

Le règlement de copropriété détermine l'organisation de la copropriété, par exemple :

- La répartition des charges entre copropriétaires et méthode de calcul pour établir les quotes-parts de chacun ;
- Les règles liées l'administration des parties communes. Parties de bâtiments (couloirs, chaudière, canalisation, garde-corps, etc.) et des terrains (jardins, parcs, etc.) affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ;
- L'état descriptif de division de l'immeuble identifiant chaque lot de copropriété. Partie de bâtiment comportant obligatoirement une partie privative et une quote-part de parties communes par numéro suivi des informations relatives à chacun d'eux (inventaire des lots privatifs).



ZOOM SUR LE CARNET D'ENTRETIEN DE LA COPROPRIÉTÉ

Ce document répertorie des informations techniques liées à la maintenance et aux travaux effectués dans l'immeuble. Il doit être réalisé, tenu et mis à jour par le syndic de copropriété et peut être consulté par les copropriétaires. Son contenu est défini par décret[6].

À minima, le carnet d'entretien doit mentionner les éléments suivants :

- Adresse de l'immeuble ;
- Identité de l'actuel syndic de copropriété ;
- Références des contrats d'assurance souscrits par le syndicat de copropriétaires avec leurs dates d'échéance.

D'autres informations sont également obligatoires si les cas se présentent :

- Année de réalisation des travaux importants (par exemple, ravalement de façade, réfection de toiture, remplacement de l'ascenseur, de la chaudière ou des canalisations) et identité des entreprises ayant réalisé ces travaux ;
- Références des contrats d'assurance dommages ouvrages souscrits pour le compte du syndicat de copropriétaires dont la garantie est en cours ;
- Références des contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs et date d'échéance de ces contrats ;
- Liste des travaux prescrits pour la conservation de l'immeuble en précisant les équipements ou éléments du bâtiment concernés par ces travaux ainsi que l'échéancier recommandé, si un Diagnostic technique global (DTG) a été réalisé.

Le carnet d'entretien peut également mentionner toutes les informations complémentaires que les copropriétaires décident d'y faire figurer. Par exemple, des études techniques réalisées sur l'immeuble. Ces informations complémentaires sont votées en assemblée générale des copropriétaires à la majorité simple.

[6] Décret n°2001-477 du 30 mai 2001 fixant le contenu du carnet d'entretien de l'immeuble prévu par l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.



L'ACADÉMIE
MINERVA
LA CONNAISSANCE AU SERVICE DE LA PERFORMANCE

VOUS SOUHAITEZ VOUS FORMER SUR LES OBLIGATIONS DANS LA COPROPRIÉTÉ, TECHNIQUE OU COMMERCIALE ?

L'Académie MINERVA vous propose des formations **PERSONNALISÉES** en e-learning, en visio ou en présentiel sur les sujets techniques du guide :

- Le Diagnostic Technique Global,
- Le Plan Pluriannuel de Travaux,
- Le Diagnostic Technique Amiante,
- Le logiciel MY DTG MyDTG
- Le DPE immeuble

Et surtout, la formation la plus adaptée à toutes les personnes liées à la copropriété : syndic de copro, administrateur, copropriétaires etc..

- Mieux comprendre les diagnostics obligatoires en copropriété

*Tous nos formateurs sont des **experts** en bâtiments, en diagnostics immobiliers ou des architectes*



« Je m'appelle Sophie, et je vous accompagne dans vos démarches de prise en charge ! Contactez-moi :)

07 56 27 49 84
s.lacaille@academie-minerva.fr

Retrouvez-nous sur
academie-minerva.fr

SCANNEZ-MOI

Qualiopi processus certifié RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

La certification qualité a été délivrée au titre de la catégorie d'action suivante : ACTIONS DE FORMATION

Regard d'expert...



Olivier Safar
MRICS, Président de l'UNIS Ile-de-France et Grand Paris, Directeur général de Safar ADB.

Quel est le rôle d'un syndic dans la mise en œuvre d'un Plan Pluriannuel de Travaux (PPT) ?

« Le rôle du syndic est déterminant pour la mise en œuvre du PPT. Il doit tout d'abord informer les copropriétaires, expliquer ce qu'est le PPT et son intérêt. Il doit ensuite demander les devis aux prestataires spécialisés afin de permettre un vote éclairé. Il s'agit d'analyser l'obsolescence de la copropriété et les travaux à réaliser sur les 10 prochaines années. Il devra également donner de nombreux renseignements aux prestataires, et souvent les accompagner dans la démarche ainsi que lors de la visite de l'immeuble. »

Quelles sont les difficultés et les défis rencontrés par les syndics dans la gestion des projets de PPT ?

« Le syndic est souvent confronté à l'incompréhension des copropriétaires sur l'intérêt du PPT, mais aussi surtout au rejet de l'analyse de l'immeuble. certains copropriétaires sont sur le point de vendre leurs appartements. Ils ne veulent pas d'un diagnostic complet de l'immeuble et de la projection des travaux à réaliser sur les 10 prochaines années. Ils pensent que le PPT fera baisser leur prix de vente, car ils n'ont pas fait de travaux dans l'immeuble depuis longtemps.
D'autres y sont opposés pour une raison de coût. Ils ne comprennent pas pourquoi ils ont déjà fait et payer le DPE, voire l'audit énergétique et le DTG. A quoi leur servirait le PPT ? »

Quelles sont les bonnes pratiques à suivre pour les syndics afin de mener à bien un projet de PPT ?

« Tout d'abord, expliquer la démarche, le rôle du PPT, accompagner le conseil syndical puis les copropriétaires sur les explications. Mettre à l'ordre du jour de l'AG les devis pour choisir le prestataire qui va effectuer le PPT, en analysant les devis et en les comparant. »

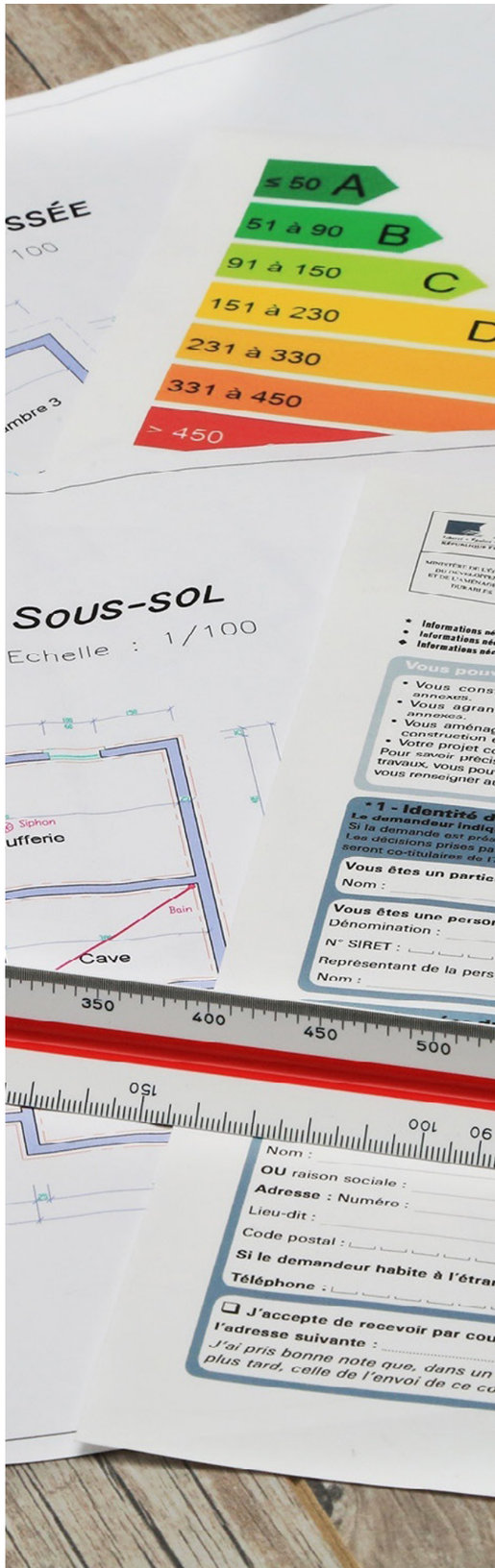
Quels conseils pouvez-vous donner aux copropriétaires pour choisir un syndic compétent pour la gestion de leur PPT ?

« Les copropriétaires doivent poser quelques questions à leur syndic sur sa connaissance tant du DTG, du DPE, du PPPT et du PPT, ainsi que la rénovation énergétique. Il faut aussi lui demander s'il connait les aides ou subventions disponibles pour faire le PPT ou le DTG (qui sera obligatoire pour faire le PPT). L'APC (Agence parisienne du climat) subventionne le DTG à hauteur de 5.000 euros.
Ensuite, il appartiendra au syndic de faire chiffrer les travaux à présenter en AG selon le calendrier fixé par le PPT.
Le syndic doit savoir accompagner les copropriétaires dans cette démarche. »

Partie 3 :
Sur le terrain

On y est. La visite de l'immeuble est forcément une étape cruciale dans le cadre d'une mission d'un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (3PT), elle permet d'affiner la première analyse menée en amont à partir des entretiens avec les copropriétaires et des documents fournis par le syndic. On ne part pas de zéro, cette étape permet de confirmer/infirmer les hypothèses de départ, de compléter l'état des lieux et de collecter des informations supplémentaires pour l'élaboration du plan de travaux.

Et comme pour les étapes précédentes, il est essentiel de procéder de manière méthodique et rigoureuse, afin de ne rien laisser échapper.



3.1 ÉTAPE 1 : VÉRIFIER L'ACCESSIBILITÉ DES LOCAUX

« Ce local est fermé », « je ne sais pas où se trouve la clé », « il faut un badge »... L'objectif est simple, il s'agit d'anticiper sur les contraintes d'accès aux différents locaux de l'immeuble pour optimiser le déroulement de la visite terrain.

Quelques actions peuvent être mises en place :

- **Prendre contact** avec le syndic ou le gestionnaire de la copropriété afin de planifier la pré-visite et de s'assurer d'être accompagné par un représentant de la copropriété.
- **Récupérer les plans** de l'immeuble et les autorisations d'accès nécessaires à l'ensemble des locaux.
- **Identifier des points sensibles** en repérant les zones à accès potentiellement difficiles (escaliers, combles, locaux techniques, etc.).
- **Mettre en place des solutions d'accès** : anticiper la nécessité d'échelles, de nacelles ou d'autres moyens d'accès spécifiques.
- **Informer le syndic et/ou du gestionnaire** : communiquer les besoins en termes d'accès et solliciter son assistance si nécessaire.
- **Élaborer un Plan de prévention** : identifier et prévenir, par une coordination générale, les risques liés à l'interférence entre les activités, installations, matériels lors de l'intervention d'entreprises extérieures (EE) au sein d'une entreprise utilisatrice (EU). Il couvre les travaux, interventions ainsi que les prestations de services. Ces dispositions figurent aux articles R.4511-1 et suivants du Code du travail.

Quels sont les avantages :

- Gain de temps et d'efficacité lors de la visite terrain.
- Prévention des incidents et des retards.
- Respect des consignes de sécurité et des règles d'accès aux parties communes.



ZOOM SUR LE PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES PROFESSIONNELS

Certaines copropriétés peuvent parfois disposer d'un Plan de Prévention des Risques Professionnels (PPRP). C'est notamment le cas lorsque le syndicat des copropriétaires compte un ou plusieurs salariés. Pour préparer la visite de l'immeuble en vue de réaliser le 3PT, il est précieux de se faire communiquer le document. Grâce à lui, l'opérateur peut identifier, évaluer et prévenir d'éventuels risques.

Le PPRP :

- Garantit la sécurité des intervenants : afin de mettre en place des mesures de protection adéquates pour prévenir les accidents du travail et les maladies professionnelles.
- Respecte les obligations légales : Le maître d'ouvrage, en l'occurrence le syndic de copropriété, est tenu d'élaborer et de mettre en œuvre un PPRP pour l'ensemble des chantiers qu'il dirige.
- Favorise les conditions de travail optimales : Un environnement de travail sécurisé contribue à l'amélioration de la concentration, de la productivité et du bien-être des intervenants.

Rôle du PPRP dans l'organisation de la visite :

- Détermination des contacts : le PPRP permet de définir clairement qui contacte les entreprises de location d'échelles, d'échafaudages ou d'autres équipements nécessaires à la visite, en précisant les responsabilités de chaque partie prenante.
- Planification des interventions : le PPRP intègre la planification des interventions des ascensoristes, des chauffagistes ou d'autres intervenants spécifiques, en veillant à la coordination des tâches et à la sécurité des opérations.
- Gestion des coûts : le PPRP permet d'anticiper les coûts liés à la location d'équipements, aux prestations externes et aux mesures de prévention mises en place.

Le PPRP permet d'identifier les risques liés à l'environnement de travail : chutes de plain-pied, trébuchements, chutes de hauteur, exposition à l'amiante ou au plomb, contacts électriques, etc.

Il doit être établi en concertation avec l'ensemble des intervenants concernés, notamment le diagnostiqueur, le syndic ou le gestionnaire de la copropriété, les ascensoristes, les chauffagistes et les entreprises de location d'équipements. Il doit être mis à jour régulièrement en fonction de l'évolution du chantier et des risques identifiés.



En conclusion, l'élaboration d'un Plan de Prévention des Risques Professionnels (PPRP) s'avère indispensable pour garantir une visite de l'immeuble sûre et réussie. Ce document permet de protéger la santé et la sécurité des intervenants, de respecter les obligations légales et de favoriser des conditions de travail optimales pour l'ensemble des acteurs.

3.2 ÉTAPE 2 : PLANIFICATION DE L'INTERVENTION

L'intervention se planifie. Il s'agit d'organiser la visite terrain de manière optimale en tenant compte des contraintes et des besoins de l'ensemble des parties prenantes.

Actions :

- Définition de la date et de l'heure de la visite : en concertation avec le syndic ou le gestionnaire de la copropriété, choisir un créneau horaire adapté à la disponibilité des occupants et des intervenants.
- Détermination de la durée de la visite : estimer le temps nécessaire en fonction de la taille de l'immeuble et du nombre de locaux à inspecter.
- Identification des intervenants nécessaires : prévoir la présence de l'accompagnateur du syndic ou de la copropriété. Eventuellement, l'opérateur peut aussi prévoir la présence d'autres corps de métier, un ascensoriste, un chauffagiste, etc.
- Transmission des informations aux intervenants : partager le programme de la visite, les plans de l'immeuble et les consignes de sécurité à l'ensemble des participants.
- Préparation des outils et du matériel : s'équiper des outils de mesure, d'observation et de prise de notes adéquats.

Avantages :

- Déroulement fluide et efficace de la visite terrain.
- Optimisation du temps et des ressources.
- Collecte d'informations complètes et précises.
- Prévention des conflits et des malentendus.
- Renforcement de la collaboration entre les différents acteurs.

En suivant scrupuleusement ces deux étapes préliminaires, vous poserez les bases d'une visite de l'immeuble réussie, vous permettant de collecter des données fiables et exhaustives pour l'élaboration d'un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux pertinent et performant.

3.3 ÉTAPE 3 : PRÉPARATION DU MATÉRIEL

Les bons outils font les bons ouvriers, dit l'adage. Cela vaut aussi pour le 3PT. Pour mener à bien sa mission d'évaluation de l'état général d'un immeuble, pour ne rien laisser de côté, l'opérateur aura besoin d'une panoplie d'outils et d'équipements rigoureusement sélectionnés. Ces outils, tant matériels que logiciels, lui permettent d'effectuer des mesures précises, d'observer les détails avec minutie et de consigner ses observations de manière méthodique.

En premier lieu, l'opérateur dispose d'une gamme d'outils de mesure et d'observation. Un mètre laser lui permet de déterminer les dimensions exactes des pièces et des structures, tandis qu'un niveau à bulle garantit la précision des relevés verticaux et horizontaux. Un thermomètre hygromètre mesure quant à lui la température et l'hygrométrie de l'air ambiant, des informations précieuses pour évaluer le confort thermique et le risque de condensation.

Pour inspecter les recoins inaccessibles, l'endoscope s'avère indispensable, permettant de visualiser l'état des gaines, des combles et des autres zones cachées. Enfin, un appareil photo numérique immortalise les observations, créant ainsi un dossier documentaire exhaustif.

Mon outil donne-t-il une juste mesure ?

Qui dit instrument de mesure, dit étalonnage. A période régulière, l'opérateur doit s'assurer que son matériel continue à fournir une indication juste : car tout instrument de mesure est nécessairement appelé à dériver dans le temps. Des vérifications simples peuvent être menées pour déceler des écarts, par exemple en confrontant la mesure d'un mètre ruban avec celle d'un télémètre. En cas d'écart, il faudra prévoir le remplacement ou l'étalonnage de l'outil.

Enfin, l'opérateur porte des équipements de protection individuelle (EPI) pour assurer sa sécurité sur le chantier en respectant le PPRP (Plan de prévention des risques professionnels) : chaussures de sécurité, gants de protection, masque respiratoire et casque de chantier constituent des éléments indispensables pour se prémunir contre les chutes d'objets, les blessures au sol, les poussières, les fibres d'amiante et les autres dangers potentiels.

TYPE DE MATÉRIEL	MATÉRIEL	IMPORTANCE
OUTILS DE MESURE ET D'OBSERVATION	**Mètre laser et mètre ruban** : Pour mesurer les longueurs, les hauteurs et les surfaces.	+
	Thermomètre hygromètre : Pour mesurer la température et l'hygrométrie de l'air ambiant.	+
	Humidimètre : Mesurer l'humidité des matériaux.	+
	Endoscope : Pour inspecter les parties difficiles d'accès (combles, gaines, etc.).	+
	Appareil photo numérique : Pour documenter l'état des lieux et des désordres observés.	+
	Jumelles ou monoculaire : Pour observer les façades.	+
	Tournevis : Pour dévisser les parties nécessaires.	+
	Poinçons : Pour tester les charpentes.	+
	Vitromètre : Pour mesurer ou vérifier l'épaisseur des vitrages.	+
	Capteur de qualité d'air intérieur : Vérifier le renouvellement de l'air des locaux et la présence de polluants intérieurs.	−
	Détecteur de monoxyde de carbone (CO) : Mesurage instantané du taux de monoxyde de carbone.	−
	Caméra thermique : Observation des ruptures thermiques, remontées capillaires, et défauts électriques (surchauffe par exemple).	+
	Sonomètre : mesurage instantané du niveau de bruit.	−
	Anémomètre : mesurage des débits des systèmes de ventilation	+
	Luxmètre : mesurage de la luminosité.	−
	Boussole et niveau : pour l'orientation et la vérification de la planéité du sol.	+

TYPE DE MATÉRIEL	MATÉRIEL	IMPORTANCE
OUTILS DE PRISE DE NOTES ET DE CROQUIS	**Carnet de notes** : Pour consigner les observations, les mesures et les remarques.	+
	Crayon et papier : Pour réaliser des croquis et des schémas explicatifs.	+
	Tablette numérique : Pour une prise de notes plus efficace et des photos géolocalisées.	+
ÉQUIPEMENTS DE PROTECTION INDIVIDUELLE (EPI)	**Chaussures de sécurité** : Pour protéger les pieds des chutes d'objets et des blessures au sol.	+
	Gants de protection : Pour protéger les mains des coupures, des abrasions et des produits chimiques.	+
	Masque de protection respiratoire adapté en fonction du PPRP : Pour se protéger des poussières, des fibres d'amiante et des autres polluants atmosphériques.	+
	Casque de chantier : Pour protéger la tête des chutes d'objets et des chocs.	+
	Vêtements de haute visibilité : Pour être visible des autres intervenants.	+
ACCESSIBILITÉ	**Échelle** : Moyen de passer d'un niveau à un autre, ne pouvant pas être utilisée comme poste de travail, quelle que soit sa hauteur.	+
	Harnais : Protection individuelle utilisée pour arrêter la chute ou pour interdire l'accès à une zone où la chute est possible.	−

3.4 ÉTAPE 4 : INTERVENTION

Jour J. L'opérateur a tout préparé, même s'il ne l'a pas encore visité, il connaît déjà parfaitement la copropriété grâce à son analyse menée en amont. Au cours de cette visite minutieuse, l'opérateur va examiner en détail l'état général de l'immeuble, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur.

Son cheminement doit être logique et rigoureux. La durée des investigations et mesurages dépendra des caractéristiques de l'immeuble et du nombre de lots.

Cette visite a pour objectifs principaux :

- **D'identifier les désordres apparents et les anomalies** : fissures dans les murs, traces d'humidité, malfaçons de construction, etc.
- **D'évaluer l'état des parties communes et des équipements** : couvertures, huisseries, ascenseurs, installations d'aération, etc.
- **De vérifier la conformité aux réglementations en vigueur** : sécurité incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, performance énergétique, etc.
- **De recueillir des informations auprès du syndic ou des occupants** : historique de l'immeuble, travaux réalisés, problèmes rencontrés, etc.

Pour mener à bien cette mission, l'opérateur suit une méthodologie rigoureuse :

- **Visite extérieure** : inspection des façades, de la toiture, des descentes d'eaux pluviales, des terrasses et balcons, etc.
- **Visite intérieure** : examen des parties communes (couloirs, cages d'escalier, locaux techniques) et des parties privatives (appartements, locaux commerciaux) accessibles.
- **Prise de notes et de photos** : documentation détaillée des observations et des désordres constatés.

ZOOM SUR LES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES

Dans une copropriété, il est essentiel de distinguer les parties communes des parties privatives pour déterminer les responsabilités en matière d'entretien, de réparation et de modification de ces espaces.

Les parties communes sont celles qui sont destinées à l'usage exclusif de l'ensemble des copropriétaires. Elles sont généralement indivisibles et ne peuvent pas faire l'objet d'une appropriation individuelle.

Exemples de parties communes :

- **Les structures du bâtiment** : murs porteurs, fondations, toiture, charpente, balcons, etc.
- **Les équipements collectifs** : ascenseurs, escaliers, couloirs, chaufferie, espaces verts, etc.
- **Les accès communs** : voies d'accès, parkings, portails, etc.

Les parties privatives, en revanche, sont celles qui sont réservées à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire. Elles font partie intégrante de son lot et peuvent être aménagées selon ses besoins et ses goûts, dans le respect du règlement de copropriété.

Exemples de parties privatives :

- **Les logements** : appartements, maisons individuelles, studios, etc.
- **Les annexes** : caves, terrasses, jardins privatifs, etc.
- **Les parties intérieures des logements** : murs intérieurs, sols, plafonds, installations sanitaires, etc.

La distinction entre parties communes et privatives est définie par la loi et par le règlement de copropriété. Sur le terrain, la distinction n'est pas toujours aisée. Une copropriété vit, au fil du temps, plusieurs lots ont pu être réunis, un copropriétaire a pu « annexer » une partie commune. **En cas de litige, il est important de se référer à ces documents pour déterminer la nature des parties en question et les responsabilités qui en découlent**.

Il est important de noter que certaines parties peuvent avoir un statut mixte, c'est-à-dire qu'elles peuvent être à la fois communes et privatives. C'est le cas, par exemple, des murs mitoyens entre deux appartements ou des terrasses accessibles par plusieurs logements.

Par où commencer la visite ? Certains préfèrent commencer par l'extérieur, d'autres commencent par la cave et montent de niveau en niveau. Aucune réglementation, aucune norme n'impose un ordre strict lors de la visite d'un immeuble, mais il est recommandé de suivre une approche méthodique et cohérente : si la question apparaît moins cruciale pour les petites copropriétés de quelques lots, dans les immeubles plus importants, parfois biscornus, la logique du cheminement est essentielle pour garantir l'exhaustivité de l'analyse et la précision du diagnostic.

Le déroulement de la visite de l'immeuble devra prendre en considération le Plan de Prévention des Risques Professionnels et les rendez-vous avec les différents interlocuteurs nécessaires.

Voici un exemple d'ordre préconisé :

1

Accueil et prise de contact :

- Rencontrer le syndic ou son représentant pour confirmer les informations préalables et convenir du déroulement de la visite.
- S'assurer de la présence des intervenants nécessaires (ascensoristes, chauffagistes, etc.).

2

Visite extérieure :

- Débuter par l'observation globale de l'immeuble (environnement, état général des façades, etc.).
- Inspecter minutieusement les façades, en portant une attention particulière aux fissures, aux dégradations des matériaux, aux infiltrations d'eau et aux anomalies éventuelles.
- Examiner les toitures (tuiles, ardoises, etc.), en vérifiant leur état, l'absence de fuites et la présence de dispositifs de sécurité (garde-corps, etc.).
- Descendre les eaux pluviales et vérifier leur bon fonctionnement.
- Inspecter les terrasses, balcons, loggias et issues de secours.

3

Visite des parties communes :

- Commencer par le rez-de-chaussée (halls d'entrée, locaux poubelles, chaufferie, etc.).
- Examiner les couloirs, les cages d'escaliers, les portes, les huisseries, les revêtements de sols et muraux.
- Vérifier l'état des installations d'aération et de ventilation.
- Inspecter les ascenseurs (présence de certificats de conformité, état des portes, des boutons, des gaines, etc.).
- Accéder aux combles et examiner leur état (charpente, isolation, etc.).

4

Visite des parties privatives (si possible et avec l'accord des occupants) :

- Respecter le principe du volontariat et obtenir l'accord préalable des occupants avant de visiter leurs appartements ou locaux commerciaux.
- Examiner chaque pièce (salon, chambres, cuisine, salle de bains, etc.) en portant une attention particulière aux fissures, aux traces d'humidité, aux malfaçons de construction et aux anomalies éventuelles.
- Vérifier l'état des installations d'électricité, de gaz et de plomberie.
- Noter les éventuels problèmes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

LISTE NON EXHAUSTIVE DES ANALYSES ET VÉRIFICATIONS À RÉALISER LORS DE LA VISITE	
BÂTI DANS LES PARTIES COMMUNES	Structure / Toiture / Ouvertures / Isolants / Balcons / Terrasses / Loggias / Garde-corps / Revêtements extérieurs / Plafonds / Portes et passages / Revêtements de sols / Vides sanitaires
ÉQUIPEMENTS	Alimentation en eau / Alimentation électrique / Appareils collectifs / Réseaux télécom / Ascenseurs / Escaliers / Éclairage / Désenfumage / Local poubelles / Clôtures
VÉRIFICATION	Sécurité incendie / Accessibilité / Électricité / Gaz / Dossier Technique Amiante / Plomb et canalisation plomb / Termites / État des risques / Acoustique / Piscine / Ascenseur / Servitudes / Chaudière / Assainissement / Ravalement / Mitoyenneté

Le classement de l'état du bâti et des équipements ne fait pas l'objet d'une harmonisation à l'échelle nationale. Cependant, on peut observer une certaine logique commune, avec des niveaux de gravité allant de mineur à majeur.

Ci-dessous un tableau des niveaux de classement (tableau à titre indicatif) :

ÉTAT	DESCRIPTION	CONSÉQUENCES
État satisfaisant / Bon état / Entretien ou signalement	Le bâti et les équipements ne présentent aucun vice important pouvant compromettre la sécurité des occupants ou la performance énergétique du bâtiment.	Des travaux d'entretien courant peuvent être nécessaires pour maintenir le bon état du bien.
État moyen / Correct / niveau 1	Le bâti et les équipements présentent des défauts mineurs pouvant nécessiter des travaux de réparation ou de rénovation.	La sécurité des occupants n'est pas compromise, mais le confort et la performance énergétique du bâtiment peuvent être affectés.
Mauvais état / Dégradé / Niveau 2	Le bâti et les équipements présentent des défauts importants pouvant compromettre la sécurité des occupants ou la performance énergétique du bâtiment.	Des travaux de rénovation ou de remise en état sont nécessaires dans un délai raisonnable.
Très mauvais état / Dangereux / niveau 3	Le bâti et les équipements présentent des vices majeurs qui constituent un danger immédiat pour la sécurité des occupants.	Des travaux de réparation urgents sont nécessaires pour rendre le bâtiment habitable.



ZOOM SUR LES FISSURES

L'évaluation de l'état apparent du bâti constitue une composante essentielle du 3PT. Elle permet d'identifier les désordres visibles et les anomalies susceptibles d'affecter la solidité, la salubrité et la performance énergétique de l'immeuble.

L'opérateur procède à un contrôle minutieux de l'ensemble des éléments structurels et des équipements de l'immeuble, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur. Cette analyse approfondie s'appuie sur des observations rigoureuses, des relevés précis et une connaissance des pathologies du bâtiment. Cette analyse sera documentée de photographies pour étayer le rapport.

Parmi les exemples de désordres les plus courants rencontrés lors de l'évaluation de l'état apparent du bâti, on peut citer les fissures dans les murs et les plafonds. Elles peuvent être le signe de problèmes de fondations, de tassements de terrain ou de défauts de construction.

Les fissures dans les murs et les plafonds sont des anomalies fréquentes dans les bâtiments. Si certaines d'entre elles sont superficielles et purement esthétiques, d'autres peuvent révéler des désordres structurels plus graves nécessitant une intervention urgente.

Il est important de porter une attention particulière aux fissures, car elles peuvent être le signe de :

- **Problèmes de fondations** : des tassements de terrain ou des mouvements de sol peuvent fragiliser les fondations du bâtiment et entraîner l'apparition de fissures dans les murs porteurs.
- **Défauts de construction** : des erreurs de conception, des matériaux inadaptés ou une mauvaise mise en œuvre peuvent conduire à des fissures dans les murs et les plafonds.
- **Mouvements de la structure** : des dilatations ou des contractions liées aux variations de température ou d'humidité peuvent également provoquer des fissures.
- **Les terrains argileux superficiels** : les argiles se « rétractent » lors des périodes de sécheresse (phénomène de « retrait ») et gonflent au retour des pluies lorsqu'elles sont de nouveau hydratées (phénomène de « gonflement »). Ce phénomène tend à prendre une importance aigüe avec le réchauffement climatique et les sécheresses à répétition.

La gravité des fissures dépend de plusieurs facteurs, tels que leur largeur et leur profondeur (des fissures larges et profondes sont généralement plus préoccupantes que des fissures fines et superficielles), **leur localisation** (des fissures situées sur des murs porteurs ou des plafonds sont plus critiques que celles présentes sur des cloisons non porteuses), **leur évolution** (des fissures qui s'élargissent ou s'allongent dans le temps nécessitent une attention particulière).

Bon à savoir : 3PT, mission prévention

C'est aussi l'une des raisons d'être du 3PT. A travers lui, le législateur a voulu prévenir l'effondrement d'immeubles comme on a pu le voir à Marseille en 2018, à Bordeaux en 2021 ou à Lille en 2022. Ces drames auraient pu être évités.
Certes, les copropriétés sont souvent vieillissantes. 26,4% des logements sont situés dans des copropriétés construites avant 1949, 28 % dans des copropriétés construites entre 1949 et 1974[7]. Mais un immeuble ne s'écroule pas du jour au lendemain, il existe toujours des signes avant-coureurs (fissures, infiltrations, affaissements…) qui ne doivent pas échapper aux professionnels chargés de réaliser un 3PT.
L'objectif de la mission est aussi de déceler ces précieux indices afin d'éviter de nouveaux drames dans l'avenir. En avril 2024, la loi Habitat[8] dégradé a d'ailleurs réaffirmé cet objectif en permettant aux maires de délimiter des zones d'habitat dégradé ou des typologies d'habitat assujetties à un « diagnostic structurel ». Ce nouveau diagnostic ne sera toutefois pas exigé lorsque la copropriété a déjà réalisé son projet de PPT.



[7] Source : base Filocom 2019.
[8] Loi n° 2024-322 du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement.

ZOOM SUR LES INFILTRATIONS D'EAU

L'humidité est un problème récurrent qui touche 20% des logements en France. C'est aussi l'un des principaux motifs d'inconfort qui est régulièrement mis en avant par les occupants d'un immeuble.

Des traces de moisissure, de salpêtre ou d'humidité sur les murs et les plafonds indiquent des fuites potentielles, qui peuvent favoriser des pathologies comme la terrible mérule, et entraîner des dégradations structurelles. Au-delà d'un risque pour la sécurité des occupants, l'humidité est aussi un enjeu sanitaire puisque la qualité de l'air intérieur s'en trouve fortement dégradée entraînant à sa suite une flopée de symptômes (allergies cutanées, maux de tête, asthme, etc.).

Les causes des infiltrations d'eau sont multiples :

- **Toiture défaillante** : tuiles cassées, gouttières obstruées, joints défectueux, affaissement de la toiture, etc.
- **Façades dégradées** : fissures, joints défaillants, porosité des matériaux, etc.
- **Murs enterrés non étanches** : remontées d'eau souterraines, condensation, défaut de drainage, etc.
- **Réseaux d'eau défectueux** : fuites sur canalisations, robinetterie ou appareils électroménagers, etc.

Les conséquences des infiltrations d'eau peuvent être importantes telles que des dégradations du bâti (érosion des matériaux, fragilisation des structures, développement de champignons et de moisissures), des **risques pour la santé** (allergies, irritations respiratoires, développement de maladies pulmonaires), une **diminution du confort de vie** (taux d'humidité élevé, odeurs désagréables, développement d'acariens, des **dégâts matériels** (détérioration des meubles, des revêtements et des objets personnels).

ZOOM SUR LA DÉGRADATION DES MATÉRIAUX

Les bâtiments subissent aussi les affres du temps. Au fil des années, les matériaux de construction subissent diverses dégradations liées à des facteurs naturels, environnementaux ou à des défauts de construction. Une usure des revêtements de sols, des carreaux cassés, des peintures écaillées ou des boiseries abîmées témoignent d'un manque d'entretien ou de problèmes de construction.

Parmi les dégradations les plus communes, on retrouve :

- **L'érosion** : causée par l'action de l'eau, du vent, de l'activité humaine et des variations de température, elle fragilise les matériaux et entraîne leur usure progressive.
- **La corrosion** : provoquée par l'action de l'oxygène et de l'eau sur les métaux, elle altère leurs propriétés mécaniques et réduit leur durée de vie.
- **Le gel et le dégel** : les cycles répétés de gel et de dégel peuvent fissurer et fragiliser certains matériaux, notamment les pierres et les briques.
- **Les attaques biologiques** : mousses, champignons et insectes peuvent coloniser les matériaux et entraîner leur dégradation.
- **Les polluants atmosphériques** : fumées, gaz et particules fines peuvent altérer la surface des matériaux et accélérer leur vieillissement.
- **Les défauts de construction** : des matériaux inadaptés, une mauvaise mise en œuvre ou un manque d'entretien peuvent également contribuer à la dégradation prématurée des matériaux.

Les conséquences des dégradations des matériaux peuvent être importantes comme une diminution de la performance du bâtiment (isolation thermique et phonique dégradées, fragilisation de la structure, etc.), **altération de l'aspect esthétique** (apparition de fissures, de taches, de décolorations, etc.), **risques pour la sécurité** (chutes de matériaux, effondrement de structures, etc.), **augmentation des coûts d'entretien** (rénovations plus fréquentes et plus onéreuses).

Le béton a une durée de vie limitée

On a tendance à entendre que les vieux immeubles construits jusqu'à la seconde guerre mondiale résistent davantage au temps qui passe. L'industrialisation des modes de construction et l'emploi systématique du béton est lourd de conséquences : le béton a une durée de vie limitée. Il vieillit et se désagrège au fil du temps sous l'effet de la carbonatation[9], de la corrosion ou de l'usure naturelle.
Quelle est l'espérance de vie ? Difficile à dire, cela dépend de la qualité des fers, du sable, de sa mise en œuvre, etc. Un béton qui s'effrite, des fissures structurelles et des traces de rouille sur les façades d'immeubles construits dans les années 1950 doivent aussitôt alerter le professionnel.
Il n'appartient pas à l'opérateur de réaliser une analyse des bétons, mais en cas de doute, sa mission est d'orienter la copropriété vers un diagnostic de l'état du béton et un homme de l'art pour s'assurer de son intégrité.

[9] Réaction chimique naturelle qui induit en effet la formation de carbonate de calcium et réduit peu à peu la porosité du béton. Un béton carbonaté apparaît friable en surface et se désagrège facilement sous l'effet d'un simple grattoir.

ZOOM SUR LES MALFAÇONS DE CONSTRUCTION

Les malfaçons de construction constituent des anomalies graves qui affectent la solidité, la salubrité ou la performance énergétique d'un bâtiment, parfois sur des immeubles récents. Elles résultent d'erreurs de conception, de choix de matériaux inadaptés ou d'une mauvaise mise en œuvre.

Grâce à sa base Synodès, l'AQC (Agence Qualité Construction) compile chaque année ces défauts. L'étanchéité à l'eau s'impose ainsi comme le fléau numéro un dans la construction en France, pesant à elle seule pratiquement deux tiers des désordres en 2023[10].

Parmi les autres exemples courants de malfaçons de construction, on peut citer :

- **Des défauts d'isolation** : une isolation insuffisante ou mal réalisée entraîne une perte de chaleur importante, créée des ruptures thermiques, augmente les factures énergétiques et peut aussi entraîner des pathologies comme le développement de champignons.
- **Des problèmes de plomberie** : fuites, canalisations bouchées ou mal installées peuvent causer des dégâts importants et des problèmes d'hygiène.
- **Le non-respect des normes de sécurité** : escaliers non conformes, garde-corps mal fixés ou absence de dispositifs de sécurité incendie peuvent mettre en danger les occupants.

Les conséquences des malfaçons de construction peuvent être importantes comme des dégâts matériels (des problèmes électriques peuvent causer des dommages importants aux structures, aux revêtements et aux biens mobiliers), **risques pour la santé** (risques d'électrocutions, présence de moisissures, de parasites ou de gaz toxiques peut entraîner des allergies, des problèmes respiratoires et d'autres pathologies), **insécurité des occupants** (des malfaçons graves peuvent fragiliser la structure du bâtiment et mettre en danger la vie des occupants), **diminution de la valeur du bien immobilier**. Un immeuble affecté par des malfaçons perd généralement de la valeur sur le marché.

[10] Observatoire de la Qualité de la Construction, AQC, édition 2024.

ZOOM SUR LES PROBLÈMES D'ACCESSIBILITÉ

Des escaliers trop raides, des portes trop étroites ou l'absence de rampes d'accès peuvent constituer des obstacles pour les personnes à mobilité réduite.

De nombreux bâtiments présentent encore des problèmes d'accessibilité qui entravent la participation pleine et entière de tous à la vie sociale.

Parmi les exemples courants de problèmes d'accessibilité, on peut citer :

- **Escaliers non pourvus de rampes d'accès ou d'ascenseurs** : cela rend impossible l'accès aux étages pour les personnes en fauteuil roulant ou à mobilité réduite.
- **Portes trop étroites ou mal positionnées** : elles peuvent empêcher le passage des personnes en fauteuil roulant ou avec des aides à la mobilité.

Les conséquences des problèmes d'accessibilité peuvent être importantes telles que la fatigue et stress : efforts supplémentaires nécessaires pour se déplacer dans le bâtiment.



ZOOM SUR LES CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES ET PATRIMONIALES À SAUVEGARDER

Bien sûr, personne ne songe à préconiser une isolation par l'extérieur sur une façade haussmannienne. Ces éléments confèrent à la copropriété une identité et un cachet uniques qu'il convient de préserver. Dans bien des cas, le 3PT réclame une attention particulière aux points patrimoniaux et architecturaux de l'immeuble.

Voici quelques points clés à prendre en compte pour intégrer les préoccupations patrimoniales dans le 3PT :

- **Réaliser un diagnostic approfondi** : avant d'engager des travaux, il est essentiel de réaliser un diagnostic précis de l'état des éléments patrimoniaux et architecturaux de l'immeuble. Ce diagnostic doit être mené par des professionnels compétents, tels que des architectes du patrimoine ou des historiens de l'art.
- **Définir des objectifs clairs** : les objectifs de la prise en compte des points patrimoniaux dans le PPT doivent être clairement définis. Il peut s'agir de restaurer des éléments dégradés, de mettre en valeur des éléments remarquables ou de préserver l'intégrité architecturale de l'immeuble.
- **Choisir des techniques et des matériaux adaptés** : les techniques et les matériaux utilisés pour les travaux doivent être compatibles avec les caractéristiques patrimoniales de l'immeuble. Il est important de privilégier des techniques traditionnelles et des matériaux nobles, tels que la pierre de taille, le bois ou le fer forgé.
- **Respecter l'harmonie architecturale** : les travaux ne doivent pas dénaturer l'harmonie architecturale de l'immeuble. Il est important de préserver les proportions, les volumes et les éléments décoratifs qui font la richesse patrimoniale du bâtiment.

Exemple des immeubles art déco

L'art déco est un mouvement artistique qui s'est développé dans les années 1920 et 1930. Il se caractérise par des formes géométriques, des motifs stylisés et l'emploi de matériaux luxueux tels que le marbre, le verre et l'acier. On trouve de très nombreux immeubles art déco en France, notamment à Paris, Lyon et Marseille.

Ces immeubles sont remarquables par leur élégance et leur modernité, et ils constituent un patrimoine architectural précieux. Lors de visite sur des immeubles construits dans l'entre-deux guerres, l'opérateur devra relever toutes les caractéristiques architecturales et patrimoniales afin de présenter un projet de travaux cohérent sans dénaturation de ce bien.

CAS DES ZONES ABF

Afin de déterminer si un bien immobilier se situe dans une zone protégée par les Architectes des Bâtiments de France (ABF), il est essentiel d'effectuer plusieurs vérifications :

1. Consulter le Plan d'Occupation des Sols (POS) ou le Plan Local d'Urbanisme (PLU) :

- Ces documents d'urbanisme, disponibles auprès de la mairie de la commune, indiquent les zones soumises à la réglementation des ABF, telles que les ZPPAUP (Zones de Protection Paysagère, Architecturale, Urbaine et Patrimoniale), les AVAP (Aires de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine) et les sites classés ou inscrits au titre des monuments historiques.

2. Accéder au site web du ministère de la Culture :

- La plateforme "**Patrimoine**" (http://atlas.patrimoines.culture.fr) permet de visualiser les zones protégées et de rechercher des informations sur les monuments historiques et les sites patrimoniaux.

3. Contacter le service départemental de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) :

- L'UDAP, service déconcentré du ministère de la Culture, est en mesure de fournir des informations précises sur la réglementation applicable à une parcelle donnée et de confirmer si elle se situe dans une zone protégée.

4. Se renseigner auprès de la mairie :

- La mairie peut également disposer d'informations sur la présence de zones ABF sur son territoire et peut orienter les demandeurs vers les services compétents.

5. Faire appel à un géomètre-expert :

- Pour une analyse plus approfondie, il est possible de solliciter un géomètre-expert qui pourra confirmer la localisation du bien par rapport aux zones protégées et fournir des informations précises sur les réglementations applicables.

À noter que la présence d'une zone ABF n'est pas forcément un obstacle à la réalisation de travaux. En effet, les Architectes des Bâtiments de France sont des interlocuteurs privilégiés pour accompagner les propriétaires dans la réalisation de projets compatibles avec les enjeux patrimoniaux du site.

ZOOM SUR LA CONFORMITÉ ÉLECTRIQUE

La copropriété n'a pas d'obligation de réaliser un contrôle périodique des installations électriques, cependant : « les installations doivent être en sécurité ». Selon l'association Promotelec, il faut distinguer six exigences de sécurité fondamentales.

Les éléments suivants sont à vérifier :



Présence d'un AGCP



Présence d'une protection différentielle



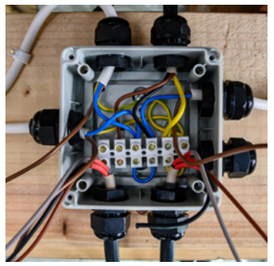
Présence d'une protection des surintensités



Mise à la terre



Absence de matériels électriques vétustes, inadaptés



Protection mécanique des fils électriques

Si la copropriété n'a pas obligation de réaliser un contrôle électrique périodique, en revanche certaines des parties privatives y sont assujetties.
Dans les logements, un état de l'installation intérieure d'électricité est exigé en cas de vente ou de location, tandis que les locaux soumis au Code du travail ou les établissements recevant du public de première catégorie, doivent effectuer une vérification annuelle. Ces vérifications révèlent fréquemment des anomalies telles qu'un défaut de prise à la terre, dont l'origine se trouve souvent dans les parties communes. 90% des installations électriques des parties communes comportent au moins une anomalie électrique selon le baromètre de l'Onse[11].
La personne qui réalise le 3PT n'a pas vocation à diagnostiquer l'installation de l'immeuble, mais elle doit pouvoir détecter d'éventuels risques apparents.
Dans le cadre de certains travaux, comme l'installation d'une pompe à chaleur ou d'une borne de recharge pour véhicule électrique, une mise à niveau de l'installation pourra être requise.

ZOOM POINTS DE CONFORMITÉ GAZ

La vérification est à réaliser sur la partie de l'installation de gaz située entre l'organe de coupure générale et les compteurs individuels.

Les éléments à vérifier sont :

- Les organes de coupure et leur accessibilité ;
- Les protections mécaniques ;
- La liaison équipotentielle ;
- Les interdictions de passage ;
- La ventilation.

[11] *Observatoire national de la sécurité électrique, baromètre 2024.*

ZOOM SUR LES POINTS DE CONFORMITÉ DES SYSTÈMES DE SÉCURITÉ INCENDIE

La réglementation actuelle, est basée sur l'arrêté du 31 janvier 1986 et l'arrêté du 19 juin 2015, relatif à la sécurité contre les risques d'incendie dans les bâtiments d'habitation.

Contrairement aux Établissement recevant du public (ERP) ou aux Immeubles de grande hauteur (IGH), les bâtiments d'habitation existants ne sont pas soumis à un contrôle spécifique (attention cependant si présence d'un Établissement Recevant du Public dans un bâtiment à usage majoritaire d'habitation). Ils doivent seulement être conformes à la réglementation en vigueur lors de leur construction. Néanmoins, les prescripteurs demandent aux propriétaires de veiller à ce que les transformations apportées aux bâtiments ne diminuent pas le niveau de sécurité et imposent l'entretien et la vérification des équipements concourant à la sécurité (à consigner dans le registre de sécurité), suivant la classification du bâtiment.

La circulaire du 13 décembre 1982[12] formule un ensemble de recommandations, pour la prise en compte de la sécurité lors de travaux de réhabilitation ou d'amélioration de l'habitat existant :

- Travaux ayant pour objet la création de logements dans des bâtiments existants autre que d'habitation ;
- Travaux d'amélioration, de transformation ou de réhabilitation de bâtiments d'habitation lorsqu'ils impliquent la création, la modification ou le remplacement d'éléments de construction ou d'équipements.

Ne sont donc pas concernés les travaux d'entretien, de réparation courante ou de remise en état d'un élément existant de construction ou d'équipement à l'intérieur des volumes préexistants.

En fonction du classement du bâtiment (cf. schéma ci-dessous), la réglementation pourra imposer des contraintes spécifiques (classement, réaction et stabilité spécifiques des matériaux au feu, pare-flammes, coupe-feu, bloc portes, affichages et consignes...).

[12] Circulaire du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments d'habitation existants.

1ÈRE FAMILLE

HABITATIONS INDIVIDUELLES



Isolées **R + 1 maxi** — Jumelées **R + 1 maxi**



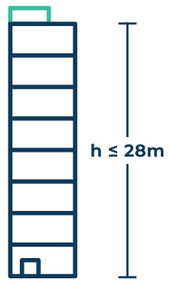
En bande à structures non indépendantes



En bande à structures indépendantes **R + 1 maxi**

3ÈME FAMILLE

HABITATIONS COLLECTIVES (h ≤ 28m)



3ème famille A

- R + 7 maxi
- Distance entre la porte palière de logement la plus éloignée et accès à l'escalier ≤ 7 m
- Accès aux escaliers atteint par voie échelle

3ème famille B
Une condition ci-dessus non satisfaite

- Accès aux escaliers à moins de 50 m d'une voie ouverte de circulation

2ÈME FAMILLE

HABITATIONS INDIVIDUELLES



Isolées **> R + 1** — Jumelées **> R + 1**



En bande à structures non indépendantes **R + 1 maxi**



En bande à structures indépendantes **> R + 1**

HABITATIONS COLLECTIVES



Duplex admis **R + 3 maxi**

4ÈME FAMILLE

HABITATIONS COLLECTIVES (28m < h ≤ 50m)



- Accès aux escaliers à moins de 50 m d'une voie ouverte de circulation

Concernant les extincteurs, ceux-ci sont obligatoires :

- Dans les IGH (immeubles de grande hauteur) ;
- Dans les parkings (avec présence d'une caisse de 100 litres de sable et une pelle) ;
- Dans les chaufferies ;
- Dans les machineries d'ascenseurs ;
- Éventuellement dans les locaux vide-ordures ;
- Lors d'une présence de chauffage au fioul : au moins 2 extincteurs dans la chaufferie et au maximum 4, à raison de 2 par brûleur ;
- Lors d'une présence d'un chauffage au charbon : 2 extincteurs par brûleur (rare à ce jour) ;
- Lors d'une présence d'un chauffage au gaz : 1 extincteur à poudre polyvalente.

Un éclairage de secours est obligatoire dans les escaliers des immeubles de 3è et 4è famille.
Le désenfumage est obligatoire à partir de la 2è famille.

L'ensemble de ces éléments doivent être vérifiés tous les ans :

- Détection incendie
- Extincteurs
- Bloc de secours
- Désenfumage
- Ventilation
- Colonnes sèches
- Portes coupe-feu
- Fermes portes
- Dispositif de manœuvre des ouvertures en partie haute des escaliers.

ZOOM SUR LES SYSTÈMES DE CHAUFFAGE COLLECTIF

Un entretien annuel doit être réalisé, comportant la vérification de la chaudière, le cas échéant son nettoyage et son réglage, les conseils nécessaires portant sur le bon usage de la chaudière en place, les améliorations possibles de l'ensemble de l'installation de chauffage et l'intérêt éventuel du remplacement de celle-ci.

La période entre deux contrôles ne doit pas excéder deux ans.
Les chaudières neuves font l'objet d'un premier contrôle périodique dans un délai de deux ans à compter de leur installation. Les chaudières de 400 kilowatts à 20 mégawatts doivent faire l'objet d'un contrôle périodique de l'efficacité énergétique par un organisme accrédité.

La personne effectuant l'entretien annuel de la chaudière doit évaluer le rendement de la chaudière, les émissions de polluants atmosphériques de la chaudière et établit une attestation d'entretien.

Si à l'occasion de la mesure du taux de monoxyde de carbone (CO) dans l'air ambiant, il est constaté une teneur en CO mesurée :

- comprise entre 10 ppm et 50 ppm, la situation est estimée anormale et la personne chargée d'effectuer l'entretien doit informer l'usager que des investigations complémentaires concernant le tirage du conduit de fumée et la ventilation du local sont nécessaires.
- supérieure ou égale à 50 ppm, la situation met en évidence un danger grave et immédiat et il y a injonction faite à l'usager par la personne chargée d'effectuer l'entretien de maintenir sa chaudière à l'arrêt jusqu'à la remise en service de l'installation dans les conditions normales de fonctionnement

Faites le grand saut de la chaudière à très haute performance énergétique.

COMPATIBLE GAZ VERT Local et renouvelable



Réalisez jusqu'à 30 % d'économies d'énergie en choisissant la chaudière THPE (1) compatible gaz vert (2) et participez à la décarbonation (3) de la France.

GRDF accompagne vos projets d'optimisation et de rénovation. Contactez-nous pour bénéficier des solutions à votre disposition.

GRDF – 6, rue Condorcet – 75009 Paris – SA au capital de 1 835 695 000 € – RCS PARIS 444 786 511 – ROSA PARIS

copro.grdf.fr
09 69 36 35 34
Du lundi au vendredi de 8 h à 17 h
N°Cristal, appel non surtaxé

L'énergie est notre avenir, économisons-la !

GRDF
Quel que soit votre fournisseur.

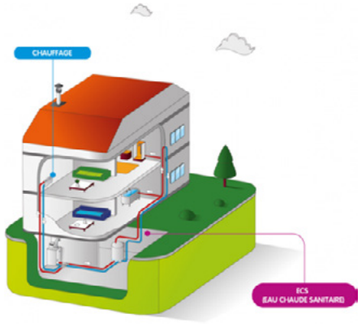
(1) En changeant votre ancienne chaudière, vous faites de 20 à 30 % d'économies d'énergie en fonction de l'âge de la chaudière remplacée (Étude GRDF 2019). Le remplacement d'une ancienne chaudière fioul par une chaudière gaz THPE permet de réduire instantanément les émissions de CO_2 de 50 % (calcul GRDF effectué sur la base des contenus carbone du gaz naturel et du fioul domestique de la base carbone – juillet 2021 – en considérant une amélioration du rendement de l'installation de chauffage de 26 % liée au remplacement de l'ancienne chaudière au fioul par une chaudière gaz THPE.)
(2) Le gaz vert, ou biométhane, est un gaz produit localement, principalement à partir de résidus agricoles, d'effluents d'élevage et de déchets issus des territoires. La part de biométhane actuellement injecté dans les réseaux gaziers est en moyenne de 2,5 à 3% en France. Open Data Réseaux Énergies (ODRÉ) (reseaux-energies.fr) – 2024
(3) Les Perspectives Gaz des opérateurs de réseau, publiées en 2023, démontrent qu'il est possible d'avoir une part de 20% de gaz verts dans la consommation de gaz en 2030, via un effet croisé de hausse de la production de gaz vert et une baisse des consommations de gaz liée aux effets de sobriété et d'efficacité énergétique. Source : perspectives gaz 2024 - grdf.fr/institutionnel/publications-presse/publications.

RÉNOVATION DES SYSTÈMES DE CHAUFFAGE AU GAZ, LES SCÉNARIOS GAGNANTS

La **rénovation** et l'**optimisation** du **système de chauffage** sont des enjeux majeurs pour les copropriétés.

Représentant souvent le **1er poste de charge pour une copropriété**, le chauffage mérite une étude approfondie. Il est nécessaire de **se poser les bonnes questions** et de **trouver les bons acteurs** pour être accompagné.

C'est l'objectif de ce guide qui va aborder **les solutions de chauffage individuel ou collectif au gaz**.



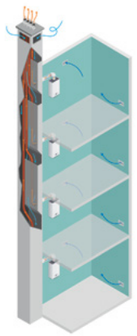
GRDF, principal distributeur de gaz en France, est doté d'une **mission de service public** avec pour objectif d'accompagner la rénovation énergétique des copropriétés **en lien avec les différents acteurs de la filière** : Syndics, BET, Architectes, AMO, Diagnostiqueurs, Exploitants.

Cet accompagnement se réalise à 2 niveaux :

- **dans le cadre du projet** avec des responsables de compte GRDF accompagnant les copropriétés & les syndics à chaque étape ;
- **un appui technique**, avec une équipe d'ingénieurs en efficacité énergétique pour présenter **les solutions les plus adaptées**.

Vous retrouverez **les solutions de chaudières individuelles** avec le passage vers la chaudière à condensation THPE (Très Haute Performance Energétique) et **la rénovation du conduit de fumée collectif**.





Puis les projets de **rénovation en chaufferie collective** avec notamment la conversion **du fioul vers le gaz**, le choix d'une **chaudière à condensation à Très Haute Performance énergétique** ou d'une pompe à chaleur **(PAC) hybride**.



Pour bénéficier de l'accompagnement de GRDF dans le cadre de vos projets de rénovation, contactez-nous par mail à **grdf-copro@grdf.fr** ou par téléphone au **09 69 36 35 34** du lundi au vendredi, de 8h à 17h (appel non surtaxé).

SOMMAIRE

1. LES AVANTAGES DE L'ÉNERGIE GAZ
2. LES 5 BONNES RAISONS DE CHOISIR LE GAZ
3. LA CHAUDIÈRE À CONDENSATION, COMMENT ÇA MARCHE ?
4. CHAUDIÈRES INDIVIDUELLES : PASSER À LA CONDENSATION
5. CHAUDIÈRES COLLECTIVES : LES SOLUTIONS EN COPROPRIÉTÉ
6. PAS À PAS, LES 7 ÉTAPES CLÉS D'UN PROJET DE RÉNOVATION
7. RETOURS D'EXPÉRIENCE EN VIDÉO
8. CONTACTS GRDF POUR VOS PROJETS

1. LES AVANTAGES DE L'ÉNERGIE GAZ



DES PRIX COMPÉTITIFS DANS LA DURÉE

Un prix TTC du kWh du gaz 2,4 fois moins élevé que celui de l'électricité.

ÉLECTRICITÉ
25,16 c€/kWh

Tarif Réglementé de Vente d'électricité pour les particuliers (part variable tarif bleu BASE)- 07/2024

GAZ
10,26 c€/kWh

Prix repère gaz (part variable moyenne client chauffage)-07/2024

Des offres de fourniture revenues à un niveau proche de celui constaté à la fin de l'année 2021.

énergie-info



DES SOLUTIONS PERFORMANTES AU GAZ

En complément des travaux liés à l'isolation du bâti et à la ventilation, un **panel varié de solutions** :
Chaudière THPE
PAC hybride
Hybridations (solaire...)

GAZ VERT
Local et renouvelable



UNE ÉNERGIE DE PLUS EN PLUS VERTE

Plus de **685 sites de méthanisation** répartis sur toute la France en juin 2024.

C'est l'équivalent de la puissance de 2 réacteurs nucléaires*

Pas un mais des gaz verts !

En 2030, les gaz renouvelables pourront représenter 20% de la consommation de gaz en France et 100% à horizon 2050.

**Taux de disponibilité d'un site de méthanisation : 90% ; taux de disponibilité d'un réacteur nucléaire : 70%,puissance de réacteur : 900 MW*

Disposant de réserves géologiques importantes et de l'apport croissant du biométhane, le gaz naturel est une ressource énergétique économique, fiable et performante qui a su séduire de nombreux consommateurs dans l'industrie, le secteur tertiaire et le secteur résidentiel.

Ses avantages pour le bâtiment :

- **De plus en plus renouvelable** : Le gaz naturel devient de plus en plus "vert" grâce à l'intégration croissante du biométhane. Produit à partir de la décomposition de matières organiques (comme les déchets agricoles et alimentaires), le biométhane est une source renouvelable qui est injectée dans les réseaux de gaz naturel. Avec plus de 700 sites de production, la filière produit l'équivalent de l'énergie fournie par 2 réacteurs nucléaires. Pour en savoir plus : Gaz Vert (*choisirlegazvert.fr*) ;

- **Compétitif sur le marché** : le gaz naturel est souvent abordable par rapport à d'autres sources d'énergie. Cela en fait un choix économique pour le chauffage collectif. De plus il permet de choisir son fournisseur d'énergie. Pour en savoir plus : Comparateur officiel du médiateur national de l'énergie (*energie-info.fr*) ;

- **Confort thermique** : Le chauffage au gaz naturel offre un confort constant et réglable. Il permet de maintenir une température agréable dans les bâtiments ;

- **Équipements performants** : Les appareils alimentés au gaz naturel, tels que les chaudières, les PAC hybrides collectives, les chaudières couplées au solaire thermique sont de plus en plus efficaces. Ils offrent des performances optimales tout en réduisant la consommation d'énergie et les émissions de CO2. Le présent guide s'inscrit d'ailleurs dans cette atteinte de performance ;

- **Pratique et peu encombrant** : Le gaz naturel est facile à stocker et à utiliser. Pas besoin de réservoirs volumineux comme pour une chaufferie bois, par exemple.



2. LES 5 BONNES RAISONS DE CHOISIR LE GAZ

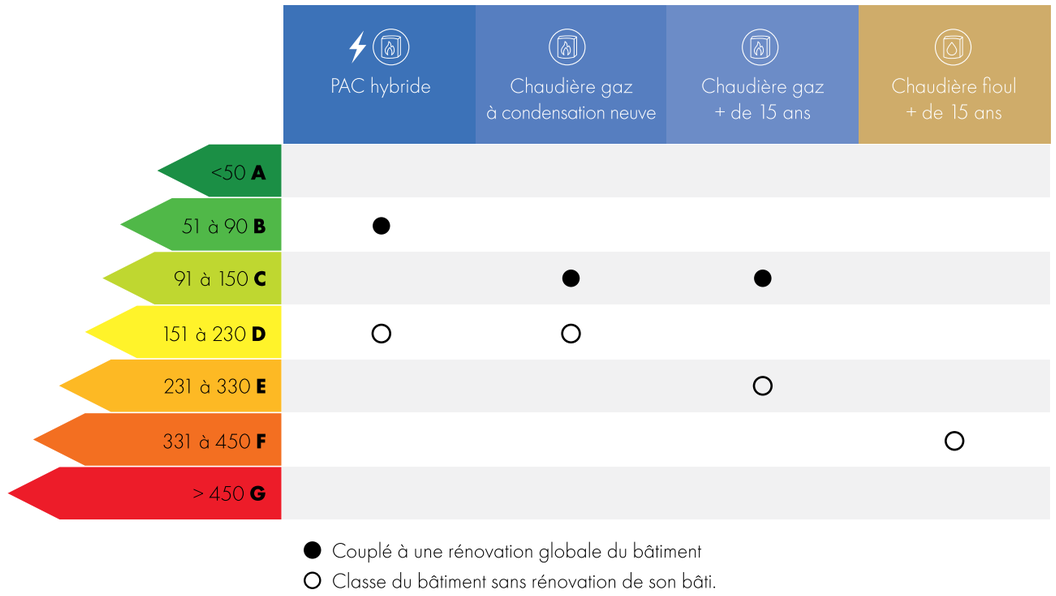
1 - AMÉLIORER SON ÉTIQUETTE DPE

La rénovation d'une installation de chauffage dans une copropriété s'évalue dans la durée, au regard des économies énergétiques et financières obtenues (cf. ci-dessous). En cas de revente du bien, une installation moderne, performante et compétitive sera un gage de confiance et de sérénité pour les futurs acquéreurs. Dès **2025, les logements classés G seront interdits à la location**. Au 1er janvier 2028 l'interdiction s'appliquera aux logements classés F et à compter de 2034, à ceux classés E. À l'instar des autres bâtiments résidentiels et tertiaires, **les copropriétés sont soumises à différentes obligations** : la mise en oeuvre d'un projet de Plan pluriannuel de travaux (PPT) [1] afin de planifier ces travaux sur une période de dix ans ainsi que la réalisation d'un DPE collectif [2].

En savoir plus

Copropriété : plan pluriannuel de travaux (PPT) | ServicePublic.fr

Exemple d'un bâtiment de type grand collectif des années 1960-1970, en zone climatique H2B, équipé d'un système de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectif.



[1] *Depuis le 1er janvier 2023 dans les copropriétés de plus de 200 lots logements, de bureaux ou de commerces ; à partir du 1er janvier 2024, pour les copropriétés entre 51 et 200 lots et le 1er janvier 2025 pour les copropriétés comprenant au plus 50 lots.*

[2] *À compter du 1er janvier 2024, pour les copropriétés de plus de 200 lots ; à compter du 1er janvier 2025, pour les copropriétés de 50 à 200 lots ; à compter du 1er janvier 2026, pour les copropriétés de moins de 50 lots.*

2 - MAÎTRISER SA CONSOMMATION D'ÉNERGIE

Le chauffage collectif représente entre **20 et 30 % des charges d'une copropriété**. La rénovation et la conversion au gaz des installations collectives de chauffage d'un immeuble permettent d'en réduire le poids. Ainsi, les nouvelles chaudières très haute performance font **baisser les consommations de gaz jusqu'à 30 %** [3] tout en réduisant les émissions de gaz carbonique et d'oxydes d'azote.
Pour vous permettre de mesurer les gains énergétiques liés à une optimisation ou une rénovation de chaufferie, **GRDF peut vous accompagner et travailler avec votre bureau d'étude** pour vous proposer une première approche des différents scénarios de rénovation en termes de coût, retour sur investissement, économies d'énergie et définir les gains en étiquettes Energie et Climat.



PAC géothermique et chaudière gaz THPE en local chaufferie.

3 - CONVERTIR FACILEMENT ET SANS CONTRAINTE SON SYSTÈME DE CHAUFFAGE

Les travaux de rénovation de chauffage au fioul vers le gaz ou encore les rénovations de vieilles chaudières au gaz sont parfaitement maîtrisés par les installateurs et exploitants et réalisés dans le local chaufferie avec un **impact limité pour les copropriétaires**. En outre, l'installation d'une chaudière collective au gaz procure à l'ensemble des copropriétaires un confort thermique idéal pour un investissement mutualisé dans un matériel moderne et performant et dont la gestion est déléguée au syndic de copropriété.

En savoir plus

Les étapes de la conversion d'une chaufferie fioul en chaufferie gaz

[3] *Source : Ademe*

4 - RÉDUIRE LES FACTURES DE TOUS LES COPROPRIÉTAIRES

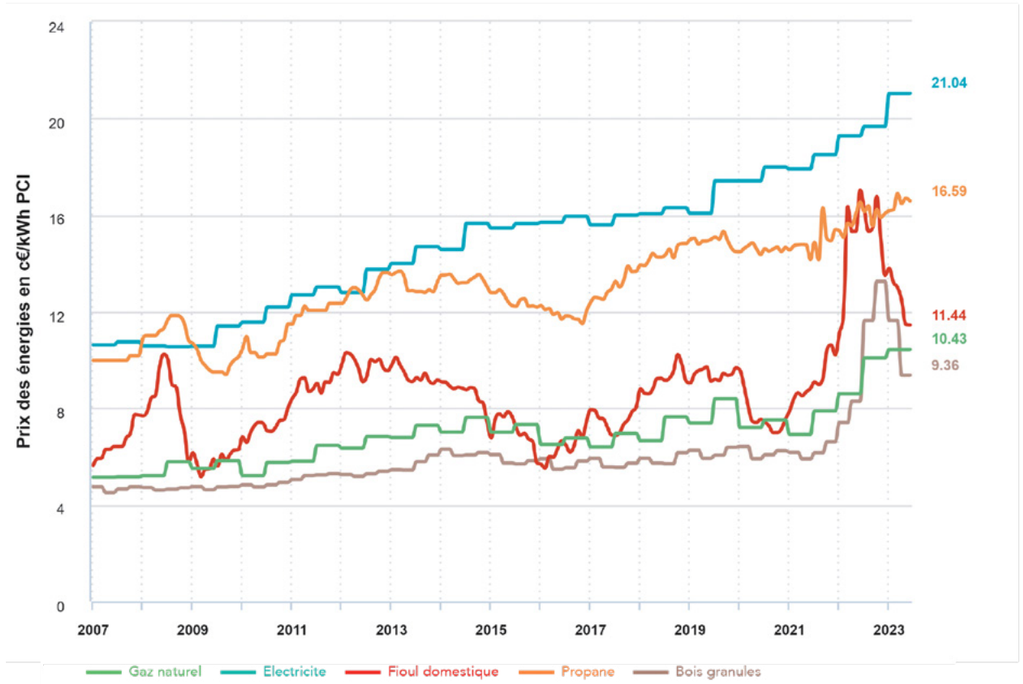
Malgré certaines fluctuations qui peuvent survenir, le gaz figure **parmi les énergies les plus compétitives** ces quinze dernières années. Sa compétitivité s'explique par la diversité de l'offre proposée. Et contrairement à d'autres sources de chaleur, vous disposez d'une totale liberté pour **mettre en concurrence les différents fournisseurs d'énergie** à tout moment de l'année. De plus, en choisissant une chaudière gaz très haute performance énergétique ou d'autres solutions encore plus performantes, les copropriétaires peuvent **bénéficier d'aides financières** (taux de TVA réduit à 5,5 %, primes CEE et l'éco-PTZ copropriété*).

ÉVOLUTION DES PRIX DES ÉNERGIES

Le prix du gaz est moins volatil que celui des autres énergies, et reste deux à trois fois inférieur au prix de l'électricité sur l'ensemble de la période.

Évolution mensuelle du prix des énergies en chauffage individuel depuis 2007

Source : Données du Ministère de la Transition Ecologique / SDES. Dernière mise à jour : octobre 2023 pour les prix du 1er semestre 2023
Euros TTC courants pour 100 kWh PCI. Tarifs usages domestique



Source : Données du Ministère de la Transition Ecologique / SDES (octobre 2023).
Euros TTC courants pour 100 kWh PCI. Tarifs usage domestique.

Consultez le schéma complet en ligne :
https://www.grdf.fr/particuliers/compteurs-et-consommation/consommation/evolution-prix-energies

5 - S'ENGAGER DANS LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

En souscrivant à une offre de fourniture de gaz vert **auprès de leur fournisseur d'énergie**, les copropriétaires peuvent bénéficier d'un gaz 100 % vert **sans aucune modification de leur installation**. Produit en France à partir de matières organiques (résidus agricoles, biodéchets, boues de stations d'épuration) le gaz vert, 100 % renouvelable, offre les mêmes propriétés que le gaz naturel. Il permet ainsi de se chauffer dans un plus grand **respect de l'environnement**.

Vous pouvez dès aujourd'hui comparer et souscrire à une offre de gaz vert en vous rendant sur le comparateur d'offres élaboré par les pouvoirs publics, *energie-info.fr*.

QUELLES SONT LES ÉTAPES DE LA MÉTHANISATION ?



** Dispositif d'aides applicables conformément à la loi de Finances pour 2022 et à la réglementation en vigueur sur l'attribution de certificats d'économie d'énergie, sous conditions d'éligibilité accessibles pour chaque aide sur les sites du Ministère de la Transition écologique (www.ecologie.gouv.fr) et de l'Anah.*

3. LA CHAUDIÈRE À CONDENSATION, COMMENT ÇA MARCHE ?

La chaudière gaz à condensation ou très haute performance énergétique optimise la **récupération de la chaleur** contenue dans les produits de combustion, tirant ainsi profit de toute l'énergie libérée lors de la combustion du gaz. Cela lui confère un très bon rendement et la positionne parmi les plus performantes du marché.

Ce type de chaudière privilégie en outre **un cycle de fonctionnement régulier** plutôt que de brusques montées en température, ce qui a tendance à améliorer le confort tout en limitant les pertes d'énergie.

C'est le même système qui fait qu'une voiture consomme moins d'énergie quand elle roule à vitesse constante que quand elle est obligée de s'arrêter et de redémarrer sans cesse.

Les systèmes en vente aujourd'hui offrent de très bonnes capacités de modulation ce qui leur permet, seuls ou en cascade, **d'adapter leur puissance aux besoins du bâtiment** et de la température extérieure, afin de fonctionner de façon continue et de délivrer toujours la juste quantité de chaleur.

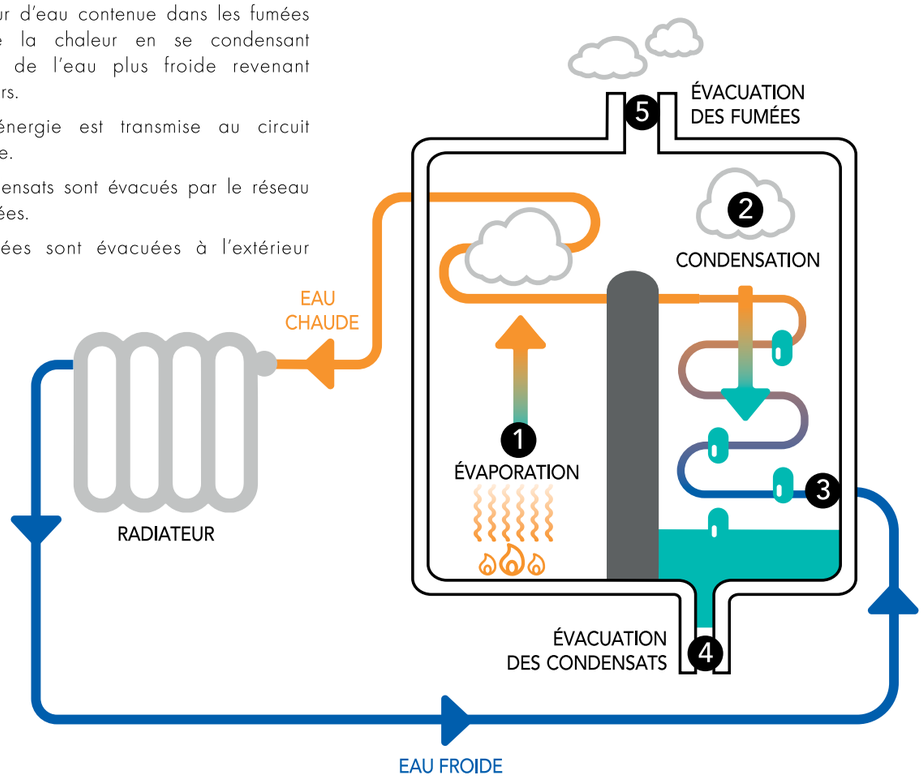
1. Le circuit de chauffage est réchauffé grâce à la combustion du gaz.

2. La vapeur d'eau contenue dans les fumées dégage de la chaleur en se condensant au contact de l'eau plus froide revenant des radiateurs.

3. Cette énergie est transmise au circuit de chauffage.

4. Les condensats sont évacués par le réseau des eaux usées.

5. Les fumées sont évacuées à l'extérieur du bâtiment.



LES ATOUTS DE LA CHAUDIÈRE THPE

PLUS PERFORMANTE

La technologie de la condensation capte la chaleur latente présente dans les fumées de combustion. Cette optimisation **réduit sa consommation de 15% à 20%** par rapport à une chaudière gaz standard moderne et 30% par rapport à une chaudière d'ancienne génération.

DES ÉCONOMIES POUR LES OCCUPANTS

Pour exploiter tous les gisements d'économies potentielles, l'installation d'un thermostat programmable permet **jusqu'à 15% d'économie d'énergie de chauffage** (Guide ADEME « Changer de chauffage» avril 2023). La maintenance d'une chaudière individuelle est simple et bien maîtrisée par la filière.

DES ÉCONOMIES À L'INVESTISSEMENT

C'est aujourd'hui **la solution la plus économique en appartement** si l'on prend en compte l'investissement de départ, l'entretien annuel et la durée de vie des appareils.

PLUS RESPECTUEUSE DE L'ENVIRONNEMENT

La chaudière THPE consomme moins de combustible qu'une chaudière gaz classique elle **rejette donc moins de CO2 dans l'atmosphère**. Associée à du gaz vert, elle fonctionnera avec une énergie renouvelable et réduira ses émissions de 80%, se positionnant parmi les solutions de chauffage les plus écologiques.

UN CONFORT OPTIMAL

Grâce à son système de régulation intelligent, la chaudière à condensation s'**adapte parfaitement aux besoins du logement** et aux habitudes de vie.

UNE MEILLEURE VALORISATION PATRIMONIALE

Les économies générées permettent souvent **le gain d'une étiquette énergétique DPE**.

UNE PRODUCTION MADE IN FRANCE

La plupart des chaudières vendues en France sont **produites dans des usines françaises**, ce qui contribue à l'emploi local et limite les émissions de CO2 liées au transport.

4. CHAUDIÈRES INDIVIDUELLES : PASSER À LA CONDENSATION

Dans certains cas, l'installation d'une chaudière THPE dans un logement nécessitera des travaux de rénovation du conduit de cheminée de l'immeuble. En effet, au fil des années, l'évolution des technologies et des réglementations ont modifié le fonctionnement des bâtiments. Par exemple, les chaudières d'ancienne génération évacuent leurs fumées dans des conduits maçonnés situés au cœur du bâtiment. Les nouvelles chaudières gaz évacuent désormais leurs fumées dans des conduits plastiques ou métalliques de faible diamètre. Il n'est donc plus possible d'utiliser tels quels les anciens conduits de cheminée existants : ils doivent être rénovés.

POUR CHAQUE TYPOLOGIE DU CONDUIT DE FUMÉE, UNE SOLUTION TECHNIQUE EXISTE



POUR UN CONDUIT DE FUMÉE INDIVIDUEL (CFI)

1. Solution pour un CFI



2. Solution pour un CFI duo

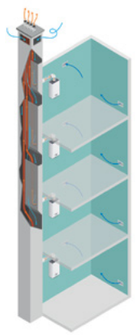


POUR UN CONDUIT DE FUMÉE COLLECTIF OU VMC GAZ

1. Solution monotube



2. Solution multitube



RÉNOVATION : CAS DES CONDUITS COLLECTIFS

2 GRANDES SOLUTIONS EXISTENT :

RÉNOVATION AU CAS PAR CAS

- Déraccordement de la chaudière du conduit collectif
- Percement de la façade ou de la toiture et mise en place d'une ventouse (avec accord du SDC)

RÉNOVATION GLOBALE DU CONDUIT DE FUMÉES

- Intervention sur le conduit
- Remplacement de l'ensemble des chaudières

GRDF VOUS ACCOMPAGNE À CHAQUE ÉTAPE DE VOTRE PROJET

Compte tenu de la complexité et des contraintes qui souvent caractérisent les opérations de rénovation, **l'accompagnement de GRDF** s'inscrit dans une logique d'optimisation des performances énergétiques et d'intégration des contraintes réglementaires et techniques de l'alimentation à l'évacuation des produits de combustion. Afin de **permettre aux copropriétaires de choisir en connaissance** et en toute sécurité un système énergétique au gaz/gaz vert, GRDF met à disposition, sur www.cegibat.grdf.fr, dossiers techniques, fiches pratiques sur les solutions gaz, la réglementation en vigueur, la sécurisation des ouvrages et l'efficacité énergétique. Le relais d'un ingénieur en efficacité énergétique de proximité peut également être envisagé. Vous pouvez joindre GRDF au **09 69 36 35 34** (appel non surtaxé, du lundi au vendredi, de 8h à 17h) ou à **grdf-copro@grdf.fr** afin qu'un Ingénieur en Efficacité Énergétique vous accompagne dans votre projet de rénovation. Parlez-en à votre syndic de copropriété !

Rénovation des chaudières individuelles en copropriété, pour des économies sur la facture et un confort retrouvé !

GRDF a accompagné la copropriété APHELIE à Annemasse (74) pour la rénovation de ses 60 chaudières individuelles dans un temps court. À la clé, un projet réussi source d'économies pour les copropriétaires et un patrimoine immobilier valorisé.

Un projet collectif pour des chaudières individuelles



« *Le remplacement collectif des chaudières individuelles à gaz a commencé à se poser après 16 ans de fonctionnement.* ***La décision en AG a été prise d'installer des chaudières à condensation****, gage d'économies immédiates pour les occupants* ».

Aline Dubuis - Responsable Copropriété Alpes - GRDF

Une solution innovante



« *Le passage à la condensation nécessite une adaptation des conduits d'évacuation des fumées. En ce qui concerne l'évacuation des produits de combustion, la* ***solution du multi tubage****, simple à mettre en œuvre a été proposée* ».

Héloïse Poss - Responsable efficacité énergétique - CEGIBAT

Rapidité et simplicité de l'installation

Un mois aura suffi pour l'installation d'une soixantaine de chaudières grâce à une bonne coordination entre le plombier chauffagiste, le fabricant de chaudières et le fabricant de conduits de fumée.



« *La solution de tubage choisie est garantie 30 ans et a permis d'individualiser le conduit collectif afin que chaque copropriétaire soit indépendant sur la maintenance. C'est économique et rapide à mettre en place* ».

Bruno Marion - Dirigeant - GREGGIO SAS

Fiabilité et économies d'énergie pour les copropriétaires

« *Les chaudières ne tombent plus en panne tous les 15 jours. Quant aux économies d'énergie, on peut augurer un gain de 20% à 30%, ce qui satisfait totalement les copropriétaires* ».

Jean-Louis Touvier - Membre du conseil syndical







Rénovation d'un conduit 3CE en flexible PVDF (système Techna-3CE, Source TEN)

LES CLÉS DE LA RÉUSSITE DU PROJET

1. **Une co-construction entre le conseil syndical, le syndic, le bureau d'études et l'installateur**
2. **Une solution technique multi tubage économique et rapide à mettre en place**
3. **Un vote en AG à la majorité de l'article 24**

5. CHAUDIÈRES COLLECTIVES : LES SOLUTIONS EN COPROPRIÉTÉ

En fonction de vos objectifs et de vos contraintes, plusieurs scénarios sont possibles :

OPTIMISER LA CHAUFFERIE

Un investissement travaux quasi nul
Un travail avec votre exploitant
Des gains énergétiques de plus de 10%
Une meilleure connaissance de votre installation

PASSER DU FIOUL AU GAZ

Solution simple et économique
Conversion au gaz rapide
Adaptée pour des chaufferies récemment rénovées

GAGNER EN PERFORMANCE

Chaudière à condensation THPE (Très Haute Performance Energétique)
Solution fiable et éprouvée
Des gains énergétiques pouvant atteindre 30%
Des rendements proches de 100%
Eligibles aux CEE et à la TVA à 5,5%

HYBRIDER LA CHAUFFERIE

PAC hybride, géothermie, solaire thermique, biomasse
La meilleure énergie à tout instant
Gain de classe sur le DPE et valorisation de votre bien
Mobilisation des aides financières
Décarbonation et efficacité énergétique

SOLUTIONS COMPATIBLES GAZ VERT

OPTIMISER : 10 GESTES POUR FAIRE DES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE AVEC VOTRE CHAUFFAGE COLLECTIF

Voici quelques pistes à suivre pour rendre votre immeuble plus performant s'il est équipé d'un chauffage collectif au gaz. Appuyez-vous sur votre exploitant ou un professionnel qualifié pour les mettre en oeuvre !



DANS LA CHAUFFERIE

1. ETUDIER LA POSE D'UNE RÉGULATION PROGRAMMABLE EN CHAUFFERIE

GAIN ESTIMÉ : **5% À 15%**[1]

La régulation programmable en fonction de la température extérieure, à l'aide d'une sonde, permet d'ajuster la température de l'eau de chauffage. La sonde extérieure doit être placée au Nord ou au Nord-Ouest, à 2,5 mètres au minimum au-dessus du sol et ne doit pas être influencée par une source de chaleur.

Avec l'exploitant : Vérifier la présence d'un équipement de régulation/programmation du chauffage et dans la négative, étudier la possibilité de son installation.

2. COMMENCER LA SAISON DE CHAUFFE AU 1ER NOVEMBRE

GAIN ESTIMÉ : JUSQU'À **12%**[2]

Décaler de 15 jours le début et la fin de la période de chauffe, quand cela est possible et quand la température extérieure le permet. Pendant tout l'hiver, veiller à ne pas dépasser 19 °C en moyenne dans les logements.

Avec l'exploitant : Faire régler la température de départ du chauffage en mettant en place une loi d'eau, c'est-à-dire une régulation en fonction de la température extérieure.

3. FAIRE CONTRÔLER LES PRESSIONS EN CHAUFFERIE

GAIN ESTIMÉ : JUSQU'À **10%**[3]

La pression du réseau hydraulique, et notamment la pression de gonflage du vase d'expansion, joue un rôle important dans le bon fonctionnement de l'installation.

Avec l'exploitant : Faire contrôler à minima annuellement la pression de gonflage du vase d'expansion.

4. FAIRE CONTRÔLER LES RÉGLAGES DU BRÛLEUR DE LA CHAUDIÈRE

GAIN ESTIMÉ : **2%**[4]

Le réglage du bruleur fait partie du contrat d'entretien et présente de nombreux avantages : meilleur rendement de production, diminution de la consommation de gaz, allongement de la durée de vie des équipements, diminution du risque de dégagement de monoxyde de carbone.

Avec l'exploitant : S'assurer du contrôle de la combustion et de l'optimisation de l'excès d'air.

5. FAIRE VÉRIFIER LE RÉGLAGE DES DÉBITSEN CHAUFFERIE

GAIN ESTIMÉ : ENVIRON **0,5%** EN GAZ ET JUSQU'À **15%** EN ÉLECTRICITÉ[4]

Les sur-débits constatés dans les installations de chauffage ont un impact sur les consommations électriques des circulateurs mais aussi sur le rendement de la chaudière à condensation.

Avec l'exploitant : Dans le cadre de l'exploitation de la chaudière, s'assurer du bon réglage des débits.

(1) Source : ADEME – Infographie « Mieux se chauffer » - (2) Source : Ministère de la Transition Ecologique – Plan de sobriété énergétique (3) Source : Cegibat - (4) Source : Etude Réon Ingénierie « Chaufferies collectives au gaz naturel pour immeuble d'habitation »

SUR LA DISTRIBUTION

6. PRÉVOIR LE DÉSEMBOUAGE DU RÉSEAU DE CHAUFFAGE

GAIN ESTIMÉ : JUSQU'À **15%**[5]

Des dépôts de tartre et des matières en suspension peuvent encombrer petit à petit les canalisations, modifier le débit d'eau chaude et générer une surconsommation jusqu'à 15%.

Avec l'exploitant : Faire réaliser un désembouage (nettoyage des tuyauteries de l'ensemble de l'installation). Etudier la pose d'un adoucisseur ou d'un filtre magnétique.

7. VEILLER À L'ÉQUILIBRAGE DU RÉSEAU DE CHAUFFAGE

GAIN ESTIMÉ : **10% À 20%**[6]

C'est indispensable si vous constatez des différences de température importantes et systématiques entre les pièces d'un appartement ou les appartements de l'immeuble. Cela évitera que certains appartements soient sous-chauffés et d'autres surchauffés. Ce déséquilibre peut être lié à un défaut d'isolation, à des émetteurs mal dimensionnés ou à un déséquilibrage hydraulique.

Avec l'exploitant : Réglage et éventuellement ajout d'organes d'équilibrage sur l'installation et calorifugeage.

DANS L'APPARTEMENT

8. PRÉVOIR LE DÉSEMBOUAGE DU RÉSEAU DE CHAUFFAGE

GAIN ESTIMÉ : JUSQU'À **19%**[7]

Des dépôts de tartre et des matières en suspension peuvent encombrer petit à petit les canalisations, modifier le débit d'eau chaude et générer une surconsommation jusqu'à 15%.

Avec l'exploitant : Faire réaliser un désembouage (nettoyage des tuyauteries de l'ensemble de l'installation). Etudier la pose d'un adoucisseur ou d'un filtre magnétique.

9. S'ÉQUIPER DE MOUSSEURS ET DE MITIGEURS THERMOSTATIQUES

GAIN ESTIMÉ : **5%**[8]

Pour l'eau chaude sanitaire, mousseurs hydro-économes et mitigeurs thermostatiques permettent de diminuer la consommation d'eau jusqu'à 30% et d'économiser de l'énergie.

A faire : Privilégier les robinets thermostatiques pour la douche et la baignoire.

10. PURGER LES RADIATEURS

Si les radiateurs contiennent de l'air, ils chauffent mal ou pas du tout et sont bruyants. En règle générale, la purge des radiateurs est considérée comme une tâche d'entretien courant et incombant au locataire, avant la période de chauffe.

A faire : En début de saison de chauffe, ouvrir le purgeur, situé en haut du radiateur à l'opposé de l'arrivée d'eau, pour évacuer l'air.

COMPATIBLE GAZ VERT

Sans aucun réglage ni travaux, tous les équipements au gaz sont parfaitement compatibles avec le gaz vert, une énergie renouvelable produite en France à partir de déchets organiques. Pensez au gaz vert !

(5) Source : ADEME – « 10 gestes pour économiser l'énergie en copropriété » - (6) Source : Cegibat - (7) Source : Etude de l'Université de Dresde - (8) Source : ADEME – Guide « Eau et énergie : comment réduire la facture ? - 50 trucs & astuces »

OPTIMISEZ VOTRE CHAUFFERIE COLLECTIVE AU GAZ

Découvrez l'expérimentation réalisée dans une copropriété gérée par le syndic Clardim à Arcueil (92).

« La mise en place d'actions de conduite, de réglage ou d'entretien permettent de réaliser des économies d'énergie immédiates, et sans travaux. »

RECENSER TOUTES LES ACTIONS D'ÉCONOMIES D'ÉNERGIES IMMÉDIATES



Julien Galli
Reon Ingénierie



Laurent Carlier
Syndic Clardim

Julien Galli de Réon Ingénierie qui est intervenu sur la chaufferie le confirme et explique la démarche : « **Pour chaque action, des indicateurs ont été définis sur le gaz et l'électricité avec une fourchette de gain estimée, en termes de consommation, de bénéfice environnemental et sur le plan financier** ».

Cette démarche comprend plusieurs étapes concrètes et propres à chaque copropriété :

1. Collecter les données sur l'immeuble.
2. Effectuer une visite technique des installations.
3. Confronter les données à la réalité du terrain.
4. Évaluer les gains énergétiques et financiers.

RÉDUCTION IMMÉDIATE DES CONSOMMATIONS DE 10% À 20%

« Il s'agit d'une copropriété de 108 appartements dans le 92, équipée d'une chaufferie installée en 1998, et nous voulions en améliorer la **consommation énergétique** », explique Laurent Carlier, co-gérant de Clardim. Une visite sur place a permis de faire l'inventaire des installations, évaluer les besoins en puissance et analyser le réseau de chauffage.

« Grâce à de simples réglages, les **gains immédiats sont de 10% sur le poste gaz** (chauffage et eau chaude sanitaire) et de **20% pour l'électricité** consommée par les équipements de la chaufferie », détaille Julien Galli.



POUR EN SAVOIR PLUS :

Vous avez un projet d'optimisation ou de rénovation ? Contactez GRDF pour un accompagnement technique et financier au **09 69 36 35 34** du lundi au vendredi de 8h à 17h (appel non surtaxé) ou par mail à **grdf-copro@grdf.fr**

RÉNOVER UNE CHAUDIÈRE COLLECTIVE ET GAGNER EN PERFORMANCE

Pour que le fonctionnement de la nouvelle installation soit optimal, plusieurs éléments sont étudiés en amont : notamment le dimensionnement de la production, la conception de la distribution ou les différents choix techniques possibles. Pour cela, il vous faudra être accompagné par **un bureau d'étude technique (BET). Votre chauffagiste ou GRDF** pourront également vous apporter des renseignements complémentaires.

Retrouvez les règles détaillées dans l'article de CEGIBAT, le centre d'expertise et technique de GRDF.

LES RÈGLES DÉTAILLÉES
Condensation des chaudières : maximiser leur performance | GRDF Cegibat

INSTALLATION D'UNE CHAUDIÈRE CONDENSATION

La mise en conformité et la mise en sécurité dépendent de la configuration existante, du type de bâtiment, de l'âge du bâtiment ou celui de la chaufferie* à rénover. De plus, il est nécessaire de distinguer le local chaufferie et l'alimentation gaz. Lors de travaux de rénovation, le local chaufferie pourra être modifié pour être mis en conformité réglementaire. Dans le cas d'une création d'alimentation en gaz, celle-ci devra être réalisée en conformité avec les règlementations en vigueur.

En savoir plus
consultez l'article sur cegibat.grdf.fr « Rénovation d'une chaufferie gaz existante »



chaudière collective THPE

** Pour puissance calorifique totale est inférieure ou égale à 2 000 kW*

TÉMOIGNAGE

« PRÈS DE 60% D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE APRÈS SA RÉNOVATION »

Le conseil syndical de la résidence Castagnary Fizeau (80 logements à Paris 15e) a choisi de rénover l'enveloppe, la ventilation et la chaufferie de ses deux bâtiments. Une opération qui comprenait notamment la substitution de ses chaudières fioul par deux chaudières à condensation THPE.

« LE GAZ SE PRÉSENTAIT COMME LA SOLUTION LA PLUS PERTINENTE »

Comme l'explique Jean-Gérard Robichez, membre du conseil syndical de la résidence Castagnary-Fizeau, dans le 15e arrondissement de Paris, "pour la chaufferie, nous avions d'abord contacté la CPCU pour leur demander si un raccordement au réseau de chauffage urbain de la ville de Paris était envisageable". Résultat, il l'était, mais il manquait 300 mètres à effectuer, pour un coût estimatif de l'ordre de 300 000 euros. Cette solution a donc été abandonnée. "Ensuite, si nous étions convaincus que l'énergie fioul appartenait au passé, nous n'avons pas vraiment envisagé de recourir à des PAC. Quant à des panneaux solaires, nous ne disposons pas de la surface disponible suffisante", précise Jean-Gérard Robichez, avant de conclure : « Le gaz se présentait comme la solution la plus pertinente ».

Ce sont deux tours, de 14 et 7 étages, qui s'élèvent dans le 15e arrondissement de Paris depuis 1971. Avec leurs 80 logements en tout, du studio au 5-pièces, ces bâtiments n'avaient jamais fait l'objet d'aucune rénovation, hormis un ravalement réalisé vingt ans après leur construction... En 2021, alors que cette opération s'apprêtait à être renouvelée, le conseil syndical de cette résidence Castagnary-Fizeau envisage un programme ambitieux de rénovation, seule manière d'atteindre les 35 % d'économie d'énergie ouvrant droit à plusieurs aides. À la rénovation de l'enveloppe des deux bâtiments, avec pose de double vitrage et isolation thermique des pignons, façades et planchers hauts, s'ajoute un nouveau système de ventilation naturelle assistée.



Chaudières gaz à condensation THPE 140kW.

DEUX CHAUDIÈRES GAZ À CONDENSATION THPE DE 140 KW CHACUNE

Du côté de la chaufferie collective au fioul, opérationnelle depuis l'origine, le conseil syndical remplace les deux chaudières de 448 kW chacune par deux chaudières gaz à condensation THPE de 140 kW chacune, choisies pour leur rendement et leur capacité à moduler leur puissance. Elles se voient, en outre, associées à un ballon de stockage d'eau chaude sanitaire de 1500 litres.

Au terme de sa première année d'exploitation, cette nouvelle installation fait apparaître une économie de 58 % sur la consommation énergétique par rapport à la moyenne des cinq dernières années. Un résultat exceptionnel, bien au-delà des seuils réglementaires ! Pour les copropriétaires, outre l'économie ainsi réalisée, cette rénovation globale et ses résultats leur ont permis de bénéficier de plusieurs subventions, lesquelles auront, in fine, divisé par près de deux le coût total de l'opération.



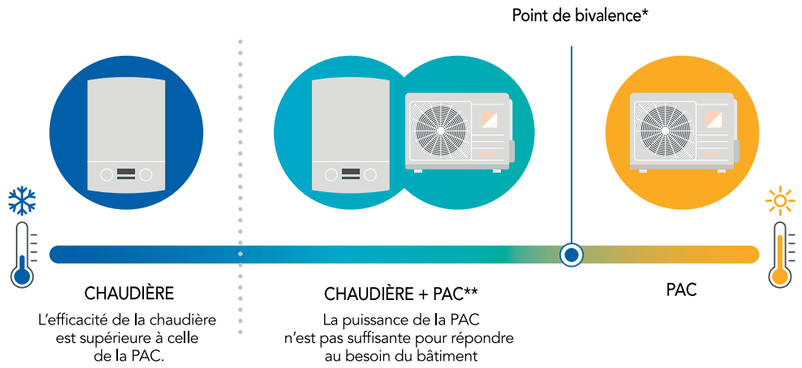
Ballon ECS de 1500 l.



HYBRIDER : BÉNÉFICIER DE LA MEILLEURE TECHNOLOGIE AU BON MOMENT !

Il est possible d'associer une chaudière à condensation au gaz et une pompe à chaleur fonctionnant à l'électricité, c'est ce que l'on appelle communément une pompe à chaleur (PAC) hybride. L'intérêt est de solliciter chaque équipement au moment le plus opportun : lorsque les températures sont plutôt douces, le module pompe à chaleur électrique air-eau assure le chauffage du bâtiment en recourant à une énergie renouvelable : l'air extérieur. Lorsque les températures sont plus fraîches, le module chaudière gaz prend progressivement le relais.

Vous pouvez ainsi profiter, à tout moment, de l'énergie la plus avantageuse, notamment en fonction des conditions climatiques et du confort attendu. Cette solution est éligible aux CEE et à la TVA 5,5% et vous permet de prétendre à MaPrimeRénov' Copropriété dans le cadre d'un projet de rénovation globale avec atteinte de 35% d'économie d'énergie.



*Le point de bivalence désigne le point de déclenchement de la chaudière d'appoint.
**PAC = pompe à chaleur



Chaudière gaz THPE



PAC électrique



Ballon d'énergie

Vous avez un projet de rénovation ? Contactez GRDF pour un accompagnement technique et financier au **09 69 36 35 34** du lundi au vendredi de 8h à 17h (appel non surtaxé) ou par mail à **grdf-copro@grdf.fr**

6. PAS À PAS AVEC LES 7 ÉTAPES CLÉS D'UN PROJET DE RÉNOVATION

VOUS SOUHAITEZ VOUS ENGAGER DANS DES TRAVAUX DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE ? NOS CONSEILS POUR VOUS LANCER ET VOUS GUIDER TOUT AU LONG DE VOTRE PROJET.

À RETENIR

Si les décisions peuvent se prendre à tout moment par les copropriétaires, l'installation finale se déroule généralement à la fin de la saison de chauffe, c'est-à-dire entre le 1er mai et le 30 septembre. Il est donc nécessaire de bien anticiper le projet. GRDF peut vous accompagner du début à la fin dans l'ensemble de vos réflexions et vos démarches.

1

AUDITER L'INSTALLATION

Engager un audit de l'installation actuelle par le conseil syndical et le syndic de copropriété.
Délai : environ 1 à 2 semaines.
Prix : estimé entre 2000€ et 5000 € pour l'audit d'une chaufferie réalisé par un bureau d'études. Votre exploitant peut vous accompagner dans une première étude.

2

ÉVALUER LE BUDGET ET LES DÉLAIS

Lancer une étude auprès de GRDF pour évaluer le coût et les délais de raccordement par le conseil syndical et le syndic de copropriété.
Délai : entre 10 et 12 semaines.
Prix : le raccordement au réseau est facturé au forfait et défini par la CRE (Commission de Régulation de l'Énergie). Il s'élève à 1346,12 HT €.

3

IDENTIFIER LES AIDES

Échanges entre le conseil syndical et le syndic de copropriété afin de recenser les aides potentiellement attribuables. Il existe aussi d'autres interlocuteurs vers qui la copropriété peut se rapprocher, comme les agences France Rénov ou encore les responsables de comptes GRDF en lien avec votre syndic de copropriété ou un bureau d'études techniques.

4

VALIDER LE DEVIS

Lors de l'assemblée générale de copropriété, soumettre le devis retenu au vote (majorité simple).

5

LANCER LES TRAVAUX

Démarrage des travaux de rénovation de la chaufferie

6

SE RACCORDER AU RÉSEAU

Prise en charge du raccordement par GRDF en amont ou en parallèle de la réalisation des travaux dans la chaufferie de la copropriété.

7

METTRE EN SERVICE ET ASSURER LA MAINTENANCE

Sélection du fournisseur d'énergie et du contrat de maintenance par le syndic de copropriété et le conseil syndical, préalablement à la mise en service de l'installation à la fin des travaux par GRDF.
Délai : entre 5 et 10 jours ouvrés.

7. RETOURS D'EXPÉRIENCE EN VIDÉO

CHAUDIÈRES INDIVIDUELLES

Les chaudières individuelles à condensation en copropriété
Réduire sa consommation de gaz et réaliser jusqu'à 30% d'économies, c'est possible !



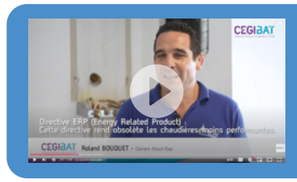
Rénovation gaz dans une copropriété de 120 logements – résidence Minelle à Arras (60)
Installation de chaudières individuelles THPE en logement collectif.



Rénovation des équipements gaz en copropriété pour l'efficacité énergétique
Rénovation du conduit collectif d'évacuation des produits de combustion (EVAPDC) de la copropriété « Empereur 29 » à Bayonne (64)

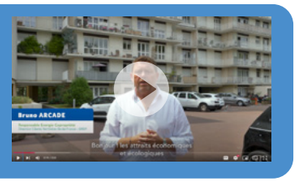


Installation de chaudières individuelles à condensation sur un 3CEP en rénovation
Accompagnement de copropriétaires à Bourgoin Jallieu (Isère)



CHAUDIÈRES COLLECTIVES

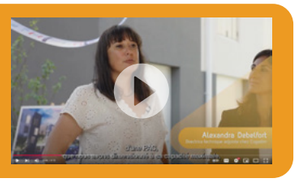
Moderniser ou remplacer sa chaudière au gaz … un choix évident !
Remplacement d'une ancienne chaudière gaz par une chaudière gaz à Très Haute Performance Energétique



Le gaz en copropriété, un choix gagnant !
Conversion d'une chaudière fioul vers le gaz



Les Jardins Fleuris à Miramas : les atouts de la PAC hybride collective
Retour d'expérience en logements collectifs



La pompe à chaleur hybride : de quoi s'agit-il ?
Découvrez comment fonctionne la pompe à chaleur hybride



8. CONTACTS GRDF POUR VOS PROJETS



MICHEL Stéphanie
RESPONSABLE NORD-OUEST
stephanie.michel@grdf.fr



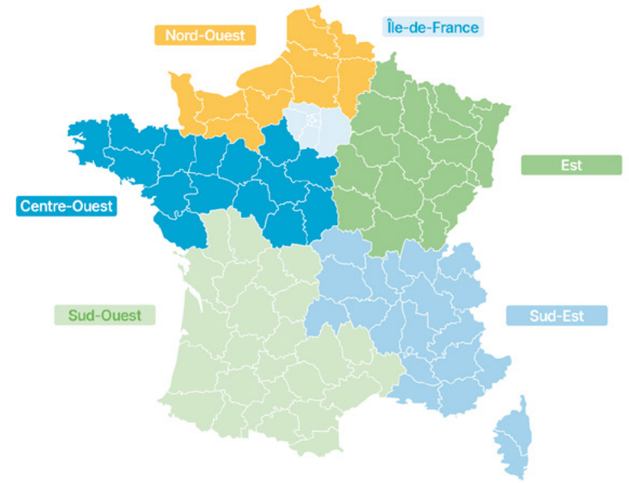
BONNAFY Stéphane
RESPONSABLE ÎLE-DE-FRANCE
stephane.bonnafy@grdf.fr



BESNARD Christophe
RESPONSABLE CENTRE-OUEST
christophe.besnard@grdf.fr

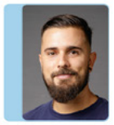


VINOT Mathieu
RESPONSABLE GRAND EST
mathieu.vinot@grdf.fr





WAGNER Sébastien
RESPONSABLE SUD-OUEST
sebastien.wagner@grdf.fr



BABIN Maxime
RESPONSABLE AURA
maxime.babin@grdf.fr



MANGANI Claire
RESPONSABLE PACA
claire.mangani@grdf.fr

Pour l'accompagnement d'un projet de rénovation

GRDF

copro.grdf.fr
09 69 36 35 34
Du lundi au vendredi de 8h à 17h
N°Cristal, appel non surtaxé
grdf-copro@grdf.fr

Pour une expertise technique et réglementaire

CEGIBAT

cegibat.grdf.fr
09 69 32 98 88
Du lundi au vendredi de
8h30 à 12h et de 13h à 17h
N°Cristal, appel non surtaxé

ZOOM SUR L'ACOUSTIQUE

Le décret du 14 juin 2016[13], exige une prise en compte de la réglementation acoustique pour les bâtiments faisant l'objet de travaux de rénovation énergétique globale ou de travaux de rénovation importants et qui figurent dans les zones de dépassement des valeurs limites sur les cartes de bruit routier et ferroviaire ou qui sont situés dans une zone de bruit du plan de gêne sonore d'un aéroport.

Pour les autres bâtiments, aucune exigence n'est fixée à ce jour. Il est cependant recommandé de se rapprocher des exigences de la réglementation pour les logements neufs (cf. tableau ci-dessous).

TYPE D'ISOLEMENT	LOCAL D'ÉMISSION	EXIGENCES Pièces principales	Cuisines et salles d'eau
Isolation minimale aux bruits aériens	Local d'un logement (sauf garage)	50 dB	47 dB
	Circulations communes intérieures	40 dB	37 dB
	Garages individuels et collectifs	55 dB	52 dB
Niveau maximal des bruits de chocs	Tout local du bâtiment sauf balcons, loggias non situées au-dessus d'une pièce principale, escaliers, locaux techniques	60 dB	/
Niveau maximal des bruits d'équipements	Appareils individuels de chauffage et de climatisation	30 dB	45 dB
	VMC en position de débit minimal (plomberie, sanitaire, équipements collectifs)	30 dB	35 dB

[13] Décret n° 2016-798 du 14 juin 2016 relatif aux travaux d'isolation acoustique en cas de travaux de rénovation importants.
[14] Ademe et CNB, Le coût social du bruit en France - Estimation du coût social du bruit en France et analyse de mesures d'évitement simultané du coût social du bruit et de la pollution de l'air, juillet 2023.

155 milliards d'euros

Circulation automobile, trafic ferroviaire ou aérien, voisinage, activités, les nuisances sonores sont de loin la première source d'inconfort des Français dans leur logement. Enquête après enquête, le bruit apparaît pointé du doigt. Et davantage encore en copropriété.

Selon une étude menée par l'Ademe et le CNB (Conseil national du bruit)[14] en 2021, 25 millions de Français seraient directement touchés par les effets du bruit chaque année. 3,9 millions connaîtraient même des difficultés de sommeil.

L'acoustique n'est donc pas seulement une question de confort, c'est aussi une question de santé publique. L'étude de 2021 mettait en avant le coût social du bruit dans notre pays : plus de 155 milliards d'euros chaque année !

ZOOM SUR LES ASCENCEURS

L'ascenseur n'entre pas dans le champ des compétences de l'opérateur. En théorie, la copropriété dispose d'un contrat d'entretien avec une entreprise dont le personnel chargé de l'entretien doit avoir reçu une formation appropriée.

En effet, le propriétaire d'un ascenseur est tenu de faire réaliser tous les cinq ans un contrôle technique de son installation, dans le but de vérifier que les ascenseurs sont équipés des dispositifs répondant aux objectifs de sécurité, de s'assurer que ces dispositifs demeurent en bon état et de repérer tout défaut présentant un danger pour la sécurité des personnes ou portant atteinte au bon fonctionnement de l'appareil.

La sécurité d'un ascenseur consiste à assurer :

- La fermeture des portes palières ;
- L'accès sans danger des personnes à la cabine ;
- La protection des utilisateurs contre les chocs provoqués par la fermeture des portes ;
- La prévention des risques de chute et d'écrasement de la cabine ;
- La protection contre les dérèglements de la vitesse de la cabine ;
- La mise à la disposition des utilisateurs de moyens d'alerte et de communication avec un service d'intervention ;
- La protection des circuits électriques de l'installation ;
- L'accès sans danger des personnels d'intervention aux locaux des machines, aux équipements associés et aux espaces parcourus par la cabine ;
- L'impossibilité pour toute personne autre que les personnels d'intervention d'accéder aux locaux des machines, aux équipements associés et aux espaces parcourus par la cabine.

ZOOM SUR LES PORTES AUTOMATIQUES DE GARAGE

Les propriétaires d'un bâtiment (ou groupe de bâtiments) d'habitation équipés de portes automatiques de garage sont tenus de les faire entretenir et vérifier périodiquement aux termes de contrats écrits. Ces interventions sont consignées dans un livret d'entretien.

Les portes automatiques de garage installées avant le 7 janvier 1992 doivent satisfaire à des prescriptions précises telles que la présence d'un système permettant d'arrêter son mouvement, ou de limiter la force qu'elle exerce, un système de commande de la porte volontaire et personnalisé, un éclairage suffisant, un marquage au sol, etc.
De même la signalisation doit précéder le mouvement de la porte, et cette dernière doit pouvoir être manœuvrée de l'extérieur comme de l'intérieur pour permettre de dégager une personne accidentée.

Les installations nouvelles doivent rester solidaires de leur support et disposer d'un système de sécurité pour interrompre immédiatement tout mouvement d'ouverture ou de fermeture, etc.

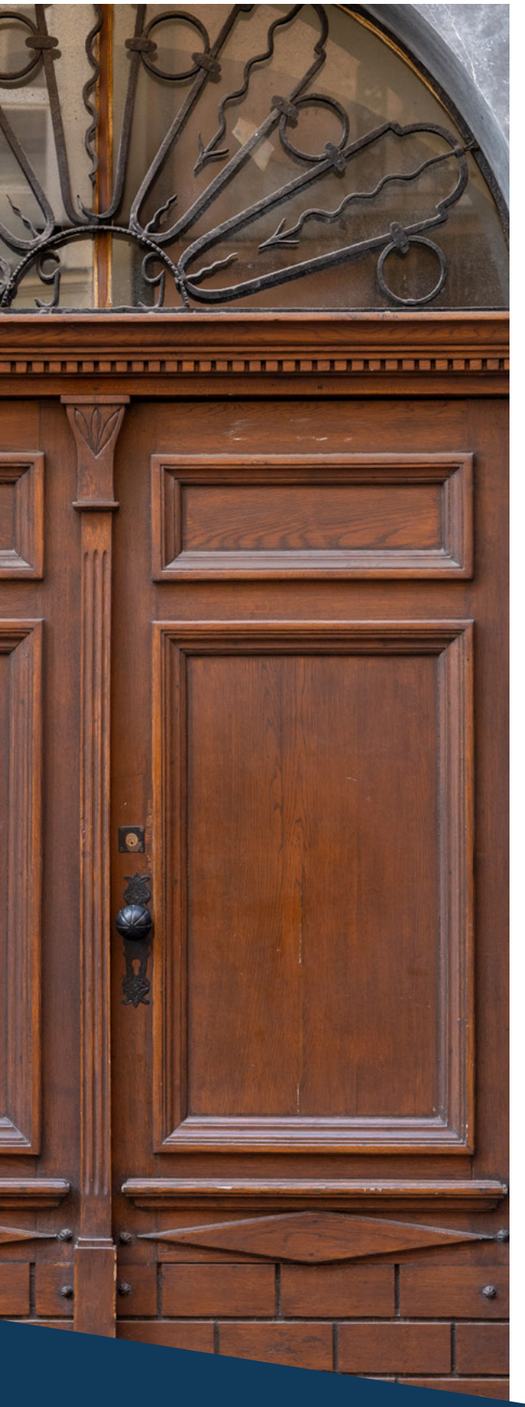
ZOOM SUR LA SÉCURITÉ DES PISCINES

Toute piscine doit disposer d'un système de sécurité afin de détecter ou empêcher tout franchissement par un enfant de moins de cinq ans. Ces systèmes peuvent être constitués par une barrière de protection, une couverture, un abri ou une alarme répondant aux exigences de sécurité.

Sont réputées satisfaire à ces dispositions les installations installées ou construites après 2004. Pour les installations antérieures, la copropriété doit être en possession d'un document fourni par un fabricant, un vendeur ou un installateur de dispositifs de sécurité, ou par un contrôleur technique, attestant que le dispositif installé est conforme aux exigences de sécurité. Le propriétaire peut également, sous sa propre responsabilité, attester de cette conformité par un document accompagné des justificatifs techniques.

Il est important, lors de la mission, de vérifier la note technique indiquant les caractéristiques, les conditions de fonctionnement et d'entretien du dispositif de sécurité relatif à l'utilisation du dispositif de sécurité.

Partie 4 :
Restituer le 3PT



La rédaction et la remise du rapport n'ont rien d'une formalité. Le diagnostic le plus complet ne sert à rien, s'il n'est pas compris du client. La qualité de la prestation ne se mesure pas uniquement à son exhaustivité et son épaisseur, elle dépend aussi de l'accessibilité du rapport et de son niveau de restitution à la copro-priété. La pédagogie est essentielle : le 3PT n'est pas une énième obligation réglementaire à satisfaire, il n'a pas vocation à dormir dans un tiroir, il doit servir la copropriété pour la sauvegarde et l'amélioration de son patrimoine commun.

4.1 DES OBJECTIFS RÉALISTES ET AMBITIEUX

Les objectifs du 3PT doivent être réalistes, ambitieux et partagés par l'ensemble des copropriétaires. Ils doivent prendre en compte à la fois les besoins spécifiques de l'immeuble et les aspirations des habitants.

La copropriété souhaite-t-elle un 3PT afin de se conformer à la réglementation et apporter une visibilité sur une éventuelle rénovation ? Veut-elle un projet optimal en réalisant une économie d'énergie minimale de 35% ou alors obtenir un projet de rénovation dans le but d'obtention d'aides (notamment MaPrimeRénov') et de satisfaire aux obligations de décence énergétique ?

Ces objectifs doivent être clairement communiqués à l'opérateur :

Maintenir et préserver le bâti :
- Réaliser les travaux d'entretien courant pour garantir la sécurité et la salubrité de l'immeuble ;
- Prévenir les dégradations et prolonger la durée de vie du bâtiment ;
- Restaurer des éléments patrimoniaux ou architecturaux.

Améliorer le confort des occupants :
- Moderniser les équipements de chauffage et d'eau chaude sanitaire pour améliorer le confort thermique et réduire les consommations énergétiques ;
- Réaliser des travaux d'isolation pour améliorer le confort thermique et acoustique ;
- Améliorer l'accessibilité de l'immeuble aux personnes à mobilité réduite.

Réduire les charges des copropriétaires :
- Réaliser des travaux d'économie d'énergie pour réduire les factures de chauffage et d'eau chaude sanitaire ;
- Mettre en place des solutions de maintenance préventive pour réduire les coûts d'entretien imprévus.

Améliorer la performance énergétique du bâtiment :
- Mettre en œuvre des travaux d'isolation, changer le mode de chauffage, etc. pour améliorer la performance énergétique du bâtiment ;
- Diminuer les consommations énergétiques de 35% minimum ;
- Suivre les consommations énergétiques et identifier les leviers d'amélioration.

Valoriser le patrimoine immobilier :
- Veiller à la conformité des lots d'habitation aux obligations de décence énergétique ;
- Réaliser des travaux de rénovation esthétique pour améliorer l'aspect extérieur et intérieur de l'immeuble ;
- Mettre en valeur les éléments architecturaux du bâtiment ;
- Contribuer à l'attractivité du quartier.

Les objectifs du PPT sont nombreux. Et le plus souvent la copropriété ne dispose pas des moyens financiers pour les atteindre tous simultanément. La hiérarchisation et la priorisation apparaissent donc essentielles pour aboutir à un PPT réaliste et réalisable.

4.2 IDENTIFICATION DES TRAVAUX À RÉALISER

Il s'agit de définir un programme d'action concret et réaliste pour l'entretien, la rénovation et l'amélioration de l'immeuble.

L'identification des travaux nécessaires s'appuie sur plusieurs éléments :

- **L'analyse des documents existants** : il s'agit notamment des diagnostics techniques immobiliers (DTI), des états des parties communes (EPC), des plans de l'immeuble, des procès-verbaux des assemblées générales, etc. ;
- **Les remontées des copropriétaires** : il est important de recueillir les doléances et les observations des occupants concernant l'état de l'immeuble ;
- **Les constats issus de la visite de l'immeuble** : cette visite permet de repérer les désordres apparents, les malfaçons et les signes d'usure du bâti et des équipements.

Une fois l'ensemble des travaux potentiels identifiés, il est nécessaire de les prioriser en fonction de plusieurs critères :

- **L'urgence** : il s'agit des travaux qui doivent être réalisés en priorité absolue pour garantir la **sécurité des occupants, la salubrité de l'immeuble ou la conformité aux réglementations** en vigueur. Par exemple, la réparation d'une toiture fuyante ou la mise en conformité des installations électriques.
- **La nécessité** : ce sont les **travaux qui sont indispensables pour maintenir le bon état du bâti et des équipements, et pour assurer le confort des occupants**. Par exemple, la réfection des parties communes, le remplacement des chaudières ou l'isolation thermique du bâtiment.
- **L'opportunité** : il s'agit des travaux pouvant **apporter une amélioration significative du confort, de la performance énergétique ou de la valeur patrimoniale de l'immeuble, mais qui ne sont pas urgents ni nécessaires**. Par exemple, l'installation de panneaux solaires, la création d'un espace vert ou le ravalement de la façade.

La priorisation des travaux doit faire l'objet d'une concertation approfondie entre les copropriétaires, le syndic et les professionnels compétents.

4.3 ESTIMATION DES COÛTS DES TRAVAUX

Essentielle et déterminante, c'est l'un des aspects saillants du rapport qui sera scruté par la copropriété. Cette estimation permet de chiffrer les investissements nécessaires et d'esquisser un budget prévisionnel réaliste pour la copropriété.

L'estimation des coûts des travaux doit s'appuyer sur plusieurs éléments :

- **La nature des travaux à réaliser** : il est important de définir précisément les travaux à effectuer pour obtenir des devis précis de la part des entreprises ;
- **Le niveau de prestation souhaité** : les prix peuvent varier en fonction de la qualité des matériaux utilisés, des finitions et des garanties offertes ;
- **La conjoncture économique** : le prix des matériaux et de la main-d'œuvre peut fluctuer en fonction de la demande et de l'offre.

La loi Climat et résilience réclame « *une estimation sommaire* » du coût des travaux dans le cadre du Projet de plan pluriannuel de travaux. En clair, on n'attend pas un chiffrage précis des travaux, mais davantage des ordres de grandeur afin d'éclairer la copropriété et de l'aider dans ses arbitrages.

La notion « d'estimation sommaire » prête cependant à la subjectivité. Quelle marge d'erreur est permise ? Il n'existe aucune règle écrite. Cette estimation aussi sommaire soit-elle doit cependant demeurer réaliste ; à défaut, elle ne sera d'aucune utilité. Une estimation qui irait du simple au double n'est pas sérieuse. Pour obtenir une estimation fiable des coûts des travaux, l'opérateur peut s'appuyer sur sa propre expérience mais aussi sur les logiciels de chiffrage.

Pour être la plus juste possible, l'estimation ne doit rien oublier. Au-delà des coûts des travaux, elle doit ajouter les frais annexes tels que les études, les expertises, etc. Elle doit aussi prendre en considération les travaux induits dont le coût peut parfois alourdir singulièrement la facture. Un exemple classique, celui du ravalement d'une façade polluée à l'amiante ou au plomb : le coût d'un désamiantage/déplombage mené dans les règles de l'art se révèle parfois plus élevé que le coût des travaux de réfection à proprement parler !

Ces estimations, même sommaires, permettront aux copropriétaires de prendre des décisions éclairées sur les investissements nécessaires à l'entretien, la rénovation et l'amélioration de leur immeuble. Elles aideront ainsi à l'élaboration d'un budget prévisionnel.

ZOOM SUR LES BASES DE CHIFFRAGE

BatiChiffrage, Batiprix, Obat... On compte plusieurs solutions de chiffrage de travaux sur le marché, pour permettre aux artisans et aux entreprises du BTP de réaliser des devis rapidement et précisément, à partir d'une base de données de prix et de ouvrages constamment mise à jour.

Avantages :

- Gain de temps et d'efficacité : automatisation du chiffrage, réduction des erreurs, génération rapide de devis ;
- Base de données complète : prix et ouvrages actualisés, large choix de références ;
- Personnalisation : possibilité d'adapter les chiffrages aux besoins spécifiques du client.

Inconvénients communs :

- Coût : abonnement mensuel ou annuel nécessaire pour accéder aux fonctionnalités complètes ;
- Complexité : la prise en main peut nécessiter un temps d'apprentissage ;
- Mise à jour des ouvrages : nécessité de saisir manuellement les ouvrages non référencés dans la base de données.



4.4 RÉDACTION ET MISE EN FORME DU RAPPORT

On l'a dit, on le répète, le rapport doit être clair, concis et informatif. Sa vocation est d'être lu et compris par les copropriétaires. Pour favoriser son accessibilité, il peut d'ailleurs comporter une partie synthétique en une ou deux pages, qui reprendra les principales conclusions, comme les travaux à mener en urgence ou les risques pour la santé et sécurité relevés dans l'immeuble.

Le rapport doit comporter les éléments suivants :

- **Une introduction** : elle doit présenter le contexte de la rédaction du 3PT, les objectifs fixés et la méthodologie employée.
- **Un état des lieux du bâti et des équipements** : il s'agit de décrire l'état actuel de l'immeuble, en identifiant les désordres et les points faibles.
- **La définition des objectifs du 3PT** : il s'agit de rappeler les objectifs fixés pour la copropriété en matière d'entretien, de rénovation et de performance énergétique.
- **La liste des travaux à réaliser** : cette liste doit être exhaustive et priorisée en fonction de l'urgence, de la nécessité et de l'opportunité des travaux.
- **Les estimations de coûts des travaux** : pour chaque type de travaux, il est nécessaire de fournir une estimation chiffrée du coût, en précisant les hypothèses retenues.
- **Le calendrier prévisionnel des travaux** : il s'agit de programmer les travaux dans le temps, en tenant compte des contraintes techniques et financières de la copropriété.
- **La conclusion** : elle doit synthétiser les principaux points du rapport et rappeler les enjeux du PPT pour la copropriété.

Le rapport du 3PT doit être accompagné d'annexes qui détaillent les informations présentées dans le corps du rapport. Ces annexes peuvent inclure les devis des entreprises, les plans des travaux, les études techniques, etc.

Le petit + : la forme du rapport

Le fonds est essentiel, la forme est aussi importante. Le rapport doit être facile à lire : des chapitres clairement distincts (par exemple en s'aidant de couleurs différentes), des pages pas trop chargées de textes, des liens pour naviguer, un sommaire, des photos pour illustrer... La mise en forme du rapport réclame du temps. Mais cette matrice pourra ensuite être réutilisée lors des prochains 3PT.

4.5 PRÉSENTATION À L'ASSEMBLE GÉNÉRALE : LA PÉDAGOGIE D'ABORD

La présentation du Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (3PT) en assemblée générale des copropriétaires est un moment crucial pour informer les habitants de l'immeuble des travaux à réaliser, de leur coût et des solutions de financement envisagées.

Cette présentation doit être claire, concise et pédagogique afin de permettre aux copropriétaires de comprendre les enjeux du 3PT et de prendre des décisions éclairées. Au-delà du rapport, un support en PowerPoint qui reprend les principaux points et qui pourra être remis ensuite aux copropriétaires se révèle souvent judicieux.

Voici quelques conseils pour réussir votre présentation :

- Préparer un support visuel : un diaporama PowerPoint ou un support papier avec des schémas et des illustrations est un outil précieux pour captiver l'attention de votre audience et faciliter la compréhension des informations.
- Rester synthétique : ne vous perdez pas dans les détails techniques et concentrez-vous sur les points essentiels du 3PT, tels que les objectifs des travaux, les priorités, les estimations de coûts.
- Utiliser un langage clair et accessible : évitez le jargon technique et privilégiez un langage simple et compréhensible par tous les copropriétaires. L'objectif n'est pas de faire une présentation savante mais d'être compris de tous.
- Soigner votre posture et votre diction : parlez lentement et clairement, en articulant bien les mots. Maintenez un contact visuel avec votre audience et adoptez une posture ouverte et confiante.
- Anticiper les questions des copropriétaires : prenez le temps de réfléchir aux questions que pourraient se poser les copropriétaires et préparez des réponses claires et concises. N'hésitez pas à utiliser des exemples concrets pour illustrer vos propos.
- Répondre aux questions avec précision et respect : écoutez attentivement chaque question et répondez-y de manière complète et précise. Même si vous ne connaissez pas la réponse à une question, n'hésitez pas à l'admettre et à vous engager à revenir vers le copropriétaire ultérieurement.
- Faire preuve de diplomatie et de pédagogie : il est important de rester calme et patient face aux éventuelles critiques ou objections des copropriétaires. Prenez le temps de les écouter et de comprendre leurs points de vue. Reformulez les questions si nécessaire et assurez-vous que tout le monde a bien compris les informations.
- Impliquer les copropriétaires dans la discussion : encouragez les à poser des questions et à donner leur avis sur le 3PT. C'est l'occasion de créer un dialogue constructif et de favoriser l'adhésion au projet.
- Conclure sur une note positive : rappelez les avantages du 3PT pour la copropriété et invitez les copropriétaires à voter en faveur de son adoption.

Le 3PT doit vivre !

Le Projet de Plan Pluriannuel de Travaux est un document vivant qui doit être régulièrement mis à jour pour tenir compte des besoins évolutifs de la copropriété.

En effet, l'état de l'immeuble peut se dégrader avec le temps, de nouveaux travaux peuvent s'avérer nécessaires et les coûts peuvent fluctuer en fonction de la conjoncture économique. Il est donc important de prévoir un processus de mise à jour du 3PT afin de garantir son efficacité et sa pertinence dans le temps. La réalisation du 3PT n'est pas forcément une mission ponctuelle, c'est une mission qui peut se prolonger dans le temps.

Voici quelques éléments à prendre en compte pour la mise à jour du 3PT :

- **Intégration de nouveaux diagnostics** : Il est important de réaliser des diagnostics techniques réguliers de l'immeuble afin de détecter d'éventuels désordres ou malfaçons. Les résultats de ces diagnostics doivent être intégrés au PPT afin de programmer les travaux nécessaires.
- **Prise en compte de travaux imprévus** : Des travaux imprévus peuvent survenir à tout moment, tels qu'une fuite d'eau ou une panne de chaudière. Il est important de prévoir une réserve budgétaire dans le PPT pour faire face à ces imprévus.
- **Actualisation des estimations de coûts** : Les estimations de coûts des travaux doivent être régulièrement actualisées pour tenir compte de l'évolution des prix des matériaux et de la main-d'œuvre. L'évolution des normes peut également avoir un impact sur le coût des travaux au fil des ans.
- **Mise à jour du calendrier prévisionnel** : Le calendrier prévisionnel des travaux doit être revu en fonction de l'avancement des chantiers et des éventuels imprévus.

Un PPT régulièrement mis à jour est un gage de bonne gestion et de transparence pour la copropriété. Il permet de garantir que les travaux nécessaires sont réalisés dans les délais et les budgets impartis, et que les copropriétaires sont informés de l'évolution du projet.

Et la loi dans tout ça ?



Les éclairages de ***Manuel RAISON***
Avocat au barreau de Paris

1 - Qu'est-ce que le PPT ?

Le Plan Pluriannuel de Travaux fixe 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'énergies et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre* » de l'immeuble, ainsi que les modalités financières de réalisation de ces derniers par la copropriété.

L'objectif poursuivi par le législateur est de lutter contre la dégradation de l'habitat, de protéger les conditions de logement et de favoriser la mise en place d'équipements conformes aux exigences énergétiques en matière de lutte contre le réchauffement climatique.

Un projet de PPT est élaboré à partir :

- D'une analyse du bâti et des équipements de l'immeuble ;
- Et des conclusions du Diagnostic de Performance Énergétique[1] et du Diagnostic Technique Global[2] réalisés dans la copropriété.

Attention ! Pour rappel, depuis la loi Climat et Résilience de 2021, le DPE est obligatoire pour les immeubles en copropriété dont le permis de construire a été déposé avant le 1er janvier 2013[3]. Si l'entrée en vigueur de cette obligation a été échelonnée par le législateur, il convient néanmoins d'anticiper la réalisation du DPE pour ne pas se trouver dans l'impossibilité d'élaborer le projet de PPT conformément aux obligations légales.

[1] En application de l'article L126-31 du Code de la construction et de l'habitation
[2] En application de l'article L731-1 du Code de la construction et de l'habitation
[3] Article L126-31 du Code de la construction et de l'habitation

Le projet comprend :

- La liste des travaux à réaliser pour remplir les objectifs fixés par la loi ;
- Une estimation du niveau de performance énergétique[4] qui pourra être atteint à la suite de la réalisation de ces travaux ;
- Une estimation sommaire du coût de ces travaux et de leur hiérarchisation ;
- Une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années.

2 - Y-a-t-il une obligation d'information relative aux travaux diagnostiqués comme nécessaires par le projet de PPT ?

Les travaux prescrits dans le projet de PPT doivent être reportés par le syndic dans le carnet d'entretien de l'immeuble, en application des obligations qui lui incombe en vertu de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965. A défaut, le syndic pourrait engager sa responsabilité civile professionnelle.

Dans le cadre d'une vente immobilière d'un bien situé dans un immeuble soumis au droit de la copropriété, le carnet d'entretien, comprenant les préconisations du projet de PPT, ainsi que le PPT qui aurait été adopté par l'assemblée générale font partie des documents qui doivent impérativement être communiqués à l'acquéreur[5]. A défaut de plan pluriannuel, le projet de plan pluriannuel de travaux doit être communiqué s'il a été élaboré.

L'entrée en vigueur de cette nouvelle obligation d'information a été échelonnée par le législateur en fonction du nombre de lots à usage de logements, de bureaux et de commerces composant la copropriété. Ainsi, cette obligation est/sera opposable à compter du :

- 1er janvier 2024 pour les syndicats de copropriétaires comprenant plus de deux cents lots ;
- 1er janvier 2025 pour les syndicats de copropriétaires comprenant entre cinquante et deux cents lots ;
- 1er janvier 2026 pour les syndicats de copropriétaires comprenant au plus cinquante lots.

Attention ! Les lots qui ne constituent pas des logements, bureaux ou commerces ne doivent pas être comptabilisés : ainsi, les caves ou les parkings n'entreront pas dans le décompte des lots.

[4] Au sens de l'article L173-1-1 du Code de la construction et de l'habitation
[5] L721-2 Code de la construction et de l'habitation

3 - Dans quels cas l'élaboration d'un projet de PPT est rendue obligatoire par la loi ?

L'élaboration d'un projet de PPT est une obligation légale qui incombe aux immeubles à destination partielle ou totale d'habitation soumis au régime de la copropriété des immeubles bâtis.

Le projet doit être élaboré à l'expiration d'un délai de quinze ans à compter de la date de réception des travaux de construction de l'immeuble et actualisé tous les dix ans.

Les copropriétés pour lesquelles le diagnostic technique global n'aurait pas permis de souligner la nécessité de réaliser des travaux dans les dix prochaines années sont exonérées de l'obligation d'établir un projet de PPT.

Le législateur a échelonné l'entrée en vigueur de l'obligation d'élaborer un projet de PPT mise à la charge des copropriétés, en fonction du nombre de lots à usage de logements, de bureaux ou de commerce composant l'immeuble. Ainsi, cette obligation entre en vigueur :

- Le 1er janvier 2023 pour les syndicat des copropriétaires comprenant plus de deux cents lots ;
- Le 1er janvier 2024 pour les syndicat des copropriétaires comprenant entre cinquante et un et deux cents lots ;
- Le 1er janvier 2025 pour les syndicat des copropriétaires comprenant au plus cinquante lots.

4 - Quelle est la sanction en cas de non-réalisation du PPT ?

Aucune sanction n'est pour l'heure prévue par les textes en cas de refus de la copropriété de voter l'élaboration du projet de PPT ou la réalisation des travaux préconisés. Il est cependant possible d'imaginer que ce refus soit constitutif d'une faute imputable au syndicat des copropriétaires, susceptible d'engager sa responsabilité si cette carence était à l'origine de dommages sur les personnes ou sur les biens.

Si le syndicat des copropriétaires est responsable de plein droit des dommages subis par les parties communes, il pourrait s'exposer à un risque de refus de garantie par l'assureur de l'immeuble s'il était établi que la survenance du sinistre aurait pu être évitée si les prescriptions du projet de PPT avaient été appliquées.

Par ailleurs, l'autorité administrative compétente, dans le cadre de l'exercice de sa mission de police de la sécurité et de la salubrité des immeubles peut, à tout moment, solliciter du syndic qu'il lui transmette le plan pluriannuel adopté par la copropriété, afin de vérifier que les travaux préconisés ont bien été effectués.

A défaut de transmission du plan, ou si celui-ci ne prescrit manifestement pas les travaux nécessaires à assurer la sécurité des habitants de l'immeuble, l'autorité administrative peut élaborer ou actualiser d'office le PPT. Les frais engagés seront à la charge du syndicat des copropriétaires. Le PPT sera ensuite notifié au syndic par l'autorité administrative, afin que ce dernier convoque l'assemblée générale pour qu'elle se prononce sur l'adoption du plan.

5 - Qui élabore le projet de PPT ?

La liste des personnes habilitées à élaborer le projet de PPT est déterminée par un décret en Conseil d'Etat.

Ainsi, conformément aux dispositions du décret n°2022-663 du 25 avril 2022, il peut s'agir d'une personne physique, morale ou groupement doté de la personnalité juridique.

Pour être habilitée, la personne ou le groupement doivent justifier qu'ils possèdent dans leurs effectifs les compétences requises dans les domaines suivants :

- Les modes constructifs traditionnels et contemporains, tant en gros œuvre qu'en second œuvre ;
- Les bâtiments, les produits de construction, les matériaux de construction, les équipements techniques ;
- Les pathologies du bâtiment et de ses équipements ;
- La thermique des bâtiments et les possibilités d'amélioration énergétique et de réhabilitation thermique et leurs impacts potentiels notamment acoustiques ;
- L'évaluation des émissions de gaz à effet de serre du bâtiment et des possibilités de réduction de celles-ci ;
- La terminologie technique et juridique du bâtiment, dans son acception par l'ensemble des corps d'état, en rapport avec l'ensemble des domaines de connaissance mentionnés ci-dessus ;
- Les textes législatifs et réglementaires relatifs aux normes sanitaires et de sécurité afférentes à l'habitat ;
- Les équipements nécessaires au bon déroulement de la mission.

Il est exigé des personnes ou des groupements postulant à l'élaboration d'un projet de PPT qu'ils justifient des certifications techniques et professionnelles nécessaires et si possible de références sur des prestations similaires, et plus précisément :

- un diplôme sanctionnant une formation du niveau de l'enseignement supérieur d'une durée minimale de trois ans ou d'une durée équivalente à temps partiel dans le domaine des techniques du bâtiment, dispensée dans une université ou un établissement d'enseignement supérieur ou dans un autre établissement de niveau équivalent, ce diplôme ayant été délivré par une autorité compétente d'un Etat de l'Union européenne ou partie à l'accord sur l'Espace économique européen ;
- un titre professionnel dans le domaine des techniques du bâtiment de niveau équivalent ;
- une certification de qualification professionnelle dans le domaine des techniques du bâtiment de niveau équivalent ;
- une attestation d'inscription au tableau d'un ordre professionnel reconnu dans le domaine de l'immobilier.

Au regard du prix de l'élaboration du projet de PPT, il sera nécessaire de solliciter plusieurs devis auprès de plusieurs professionnels habilités, afin de respecter les obligations de mise en concurrence fixées par le droit de la copropriété.

6 - Quelles sont les modalités d'adoption du PPT ?

Dans un premier temps, les modalités d'élaboration du projet de PPT sont inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale par le syndic. Ces modalités sont votées aux conditions de majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Dans un second temps, une fois le projet de PPT finalisé, ce dernier est inscrit à l'ordre du jour de la première assemblée générale suivant son élaboration et est soumis à l'approbation du syndicat des copropriétaires selon les conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Tout ou partie du projet peut être approuvé par l'assemblée générale.

En fonction du sens du vote, le syndic est tenu d'inscrire à nouveau, à l'ordre du jour de chaque assemblée générale approuvant les comptes de la copropriété, le projet de PPT qui n'aurait pas été approuvé ou seulement en partie.

Si le projet de plan a été approuvé, le syndic doit inscrire à l'ordre du jour les modalités de mise en œuvre de l'échéancier du plan.

7 - Comment est financée l'élaboration du projet et la mise en œuvre du plan ?

L'article 14-2-1 de la loi du 10 juillet 1965 oblige le syndicat des copropriétaires à constituer un fonds de travaux pour prendre en charge, entre autres, les dépenses résultant de l'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux et la réalisation des travaux prévus dans le PPT adopté par l'assemblée générale des copropriétaires.

Dans l'hypothèse où le plan pluriannuel de travaux a été adopté, le montant de la cotisation annuelle ne peut être inférieure à 2,5 % du montant des travaux prévus dans le plan adopté et à 5% du budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1. L'assemblée générale peut choisir d'augmenter le montant des cotisations, mais aussi d'en suspendre le versement lorsque son montant excède celui du budget prévisionnel et 50 % du montant des travaux prévus dans le PPT.

Les avances appelées auprès de chaque copropriétaire au titre de l'élaboration du projet de PPT ou du PPT lui-même sont dues par chaque copropriétaire comme des charges de copropriété. Leur recouvrement judiciaire peut être poursuivi par le syndicat des copropriétaires en cas de carence de paiement d'un copropriétaire.

8 - Quels sont les recours ouverts aux copropriétaires lésés par le refus d'adoption du projet de PPT ?

Tout d'abord, comme toutes les décisions d'assemblée générale, les résolutions relatives au projet de PPT ou à la mise en oeuvre du PPT peuvent être contestées par les copropriétaires dans les conditions de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965. Il semble important de souligner qu'en la matière, le refus de l'assemblée générale pourrait être contesté sur le fondement de l'abus de majorité, au regard des obligations légales qui pèsent sur le syndicat des copropriétaires et des risques auxquels un tel refus exposerait la copropriété. En effet, l'abus de majorité est constitué dès lors que la décision prise par l'assemblée générale n'est pas conforme à l'intérêt collectif de la copropriété mais répond aux intérêts exclusifs d'un copropriétaire et/ou lèse un autre copropriétaire[6]. Dès lors, la situation dans laquelle le syndicat des copropriétaires s'opposerait sans motif légitime à la réalisation de travaux qui ont pourtant été reconnus nécessaires dans le cadre de l'élaboration du projet de PPT pourrait relever de l'abus de majorité.

Par ailleurs, le copropriétaire qui aurait subi un dommage du fait d'un péril lié à la défectuosité ou au délabrement des parties communes, pourrait engager la responsabilité du syndicat des copropriétaires dans les conditions prévues par l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965.

Enfin, s'agissant du volet transition écologique du PPT, l'absence de réalisation des travaux nécessaires pour s'assurer de la performance énergétique du bâtiment pourrait se heurter aux exigences législatives concernant la location des passoires thermiques[7]. Dès lors, les copropriétaires qui subiraient un trouble de jouissance de leur bien, consécutif notamment à l'impossibilité de le mettre en location, du fait du refus de l'assemblée générale de réaliser les travaux sur partie commune nécessaires pour assurer la performance énergétique de leurs lots pourraient solliciter la réparation du préjudice subi auprès du syndicat des copropriétaires.

[6] Cour de Cassation, Chambre civile 3, du 24 février 1993, 90-21.144
[7] Article 3 du décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 modifié par le décret n°2021-19 du 11 janvier 2021

CONCLUSION

DU PROJET DE PPT AU PPT

Aussi précieux et aussi complet soit-il, le 3PT n'est que la première pierre à l'édifice. Sa finalité, on le répète, n'est pas de réaliser un diagnostic de l'immeuble, mais bien de préparer un Plan Pluriannuel de Travaux pour les 10 prochaines années.

Dans l'énorme majorité des cas, le 3PT aura prescrit des travaux à réaliser dans la décennie. Qu'il s'agisse de travaux d'urgence, de travaux d'entretien, ou d'amélioration de la performance énergétique, le syndic doit alors inscrire tout ou partie du 3PT à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante. Le projet de PPT devient PPT.

L'opérateur a rendu sa copie, il a présenté son 3PT devant l'assemblée générale, sa mission est finie. Il va désormais passer la main aux architectes, aux AMO, etc. à eux désormais d'accompagner la copropriété dans l'élaboration du PPT, dans les études préalables, puis plus tard dans le suivi du (des) chantier(s).

La copropriété n'a pas obligation de réaliser tous les travaux listés dans le Projet de PPT. Selon son ambition, elle peut se limiter aux seuls travaux d'entretien, ou alors envisager une rénovation globale du bâti. Un projet de PPT peut ainsi déboucher sur plusieurs PPT.

L'assemblée générale reste souveraine, rien ne l'oblige à voter la réalisation de travaux. Mais dans ce cas, le PPT devra être remis au vote l'année suivante. Et ainsi de suite, jusqu'à ce qu'il soit enfin approuvé.

Remerciements

UN GRAND MERCI À NOS EXPERTS QUI ONT CONTRIBUÉ À CE GUIDE !

Nous tenons à remercier l'ensemble de nos partenaires, GRDF, EFFICAP et L'ACADEMIE MINERVA ainsi que nos contributeurs, Jean-Paul SASSOULAS, Franck MATEOS, Olivier SAFAR et Manuel RAISON pour leurs précieux regards d'experts qui ont enrichi ce guide.



Jean-Paul Sassoulas
Expert bâtiment et consultant, spécialiste du Projet de Plan Pluriannuel de Travaux - Cabinet SASSOULAS



Franck Mateos
Directeur des Groupements - Direction Spécialités - Professions Réglementées - LSN Assurances (groupe DiotSiaci)



Olivier Safar
MRICS, Président de l'UNIS Ile-de-France et Grand Paris, Directeur général de Safar ADB.



Manuel Raison
Avocat au barreau de Paris, spécialisé en droit de l'immobilier copropriété, depuis plus de 17 ans.

Avec l'aimable contribution de USGC

Merci également à tous les acteurs de l'immobilier et de la copropriété pour leurs échanges éclairés.

EDITION
843 avenue de la République,
59 700 Marcq-en-Baroeul

contact@infodiag.fr
d.gubin@mydtg.fr

RÉDACTION
Christophe DEMAY
Guislain THERY

CHEF DE PROJET
Déborah GUBIN

IMPRIMEUR
Rapid Flyer

DESIGN GRAPHIQUE & COMMUNICATION
Bastien FIOLET
Adeline BERNARD
Axelle LACROIX
Martin PECQUERIE

CRÉDITS PHOTOS
Adobe Stock

DÉPÔT LÉGAL
À parution

ISBN
978-2-9597128-1-4



RÉSUMÉ

1ER RÉFÉRENTIEL TECHNIQUE
pour une intervention réussie en copropriété !

C'est LE guide qui s'adresse à tous les acteurs de la rénovation énergétique des copropriétés et plus précisément aux opérateurs de Projet de Plan Pluriannuel de Travaux !

À ce jour, nombreux sont les référentiels théoriques, esthétiques ou graphiques qui nous sont proposés pour ces fameux rapports, mais aucune méthodologie pratique ou opérationnelle n'est proposée aux acteurs de terrain !

En l'absence d'un mode opératoire standardisé pour les missions PPPT, MyDTG, Infodiag et GLOBAL'COPRO se sont unis pour produire LE 1er guide d'une approche méthodologique rigoureuse, garantissant des rapports exhaustifs, fiables et conformes pour toute la profession !

Retrouvez dans ce guide :

- Tous les éléments de préparation de la mission, du déroulé de la prestation à sa conclusion, étape par étape
- Les pratiques à adopter sur le terrain
- Les tips pédagogiques et commerciaux
-Un focus sur la rénovation des systèmes de chauffage collectif
- Les recommandations pour la préconisation de travaux fiables et cohérents
- Des zooms techniques, règlementaires, pratiques, et juridiques
- Des avis et conseils d'experts

UN GUIDE HISTORIQUE, PRATIQUE ET ÉVOLUTIF !

Partenaires

GRDF — L'ACADÉMIE MINERVA — Efficap

MyDTG x GLOBAL'COPRO DIAGNOSTIC - FORMATION - CONSEIL x infodiag