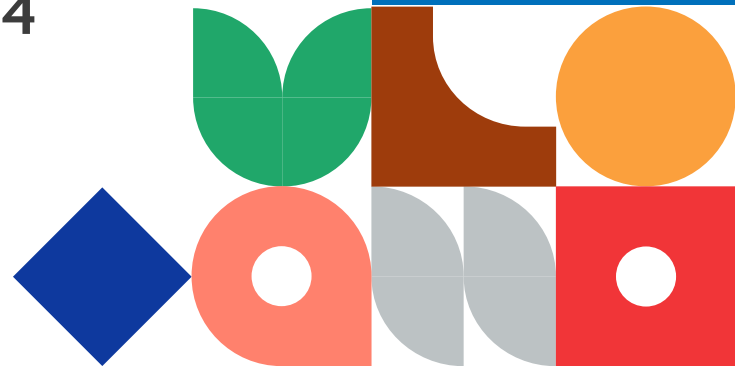


hellio

PPT/DPE : lancer son projet de rénovation en copropriété

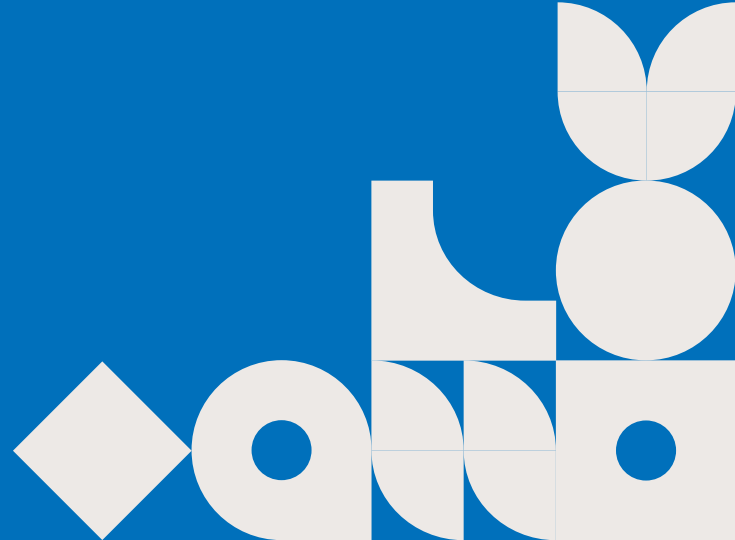
Web-conférence du 12 septembre 2024

**Votre
énergie
a de l'impact**
hellio



Le projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT)

hellio



Pourquoi faut-il rénover :

- Donner de la visibilité aux travaux collectifs à entreprendre ;
- Favoriser la réalisation de travaux de rénovation énergétique (isolation, changement de chaudière...) ;
- Prévoir la détérioration de l'immeuble ;
- Garantir un entretien plus simple du bâtiment sur le long terme ;
- Valoriser le patrimoine (valeur verte) ;
- Encourager la prise de décisions communes ;
- Faciliter le financement des futurs travaux de l'immeuble.

Un PPT, qu'est-ce que c'est ?

Le plan pluriannuel de travaux (PPT) est un **planning détaillé des travaux collectifs** à mener au sein d'une copropriété, échelonné sur 10 ans. Il vise à garantir la sauvegarde de l'immeuble, l'entretien des parties collectives et des équipements communs, et l'amélioration de l'efficacité énergétique.

Que contient un PPPT :

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

Un PPPT obligatoire : quelles sont les échéances ?

L'obligation de réaliser un PPPT entre en vigueur de manière progressive, en fonction de la taille de la copropriété concernée. Les échéances sont les suivantes :

1er janvier 2023	Obligation de réalisation d'un PPPT pour les copropriétés de plus de 200 lots
1er janvier 2024	Obligation de réalisation d'un PPPT pour les copropriétés entre 50 et 200 lots et d'un DPE pour celles de plus de 200 lots
1er janvier 2025	Obligation de réalisation d'un PPPT pour les copropriétés de moins de 50 lots et d'un DPE pour celles entre 50 et 200 lots
1er janvier 2026	Obligation de réalisation d'un DPE pour les copropriétés de moins de 50 lots

Comment réaliser un PPPT :

Plusieurs étapes sont nécessaires à la mise en place du PPPT.

Étape 1

Le syndicat de copropriété doit proposer la réalisation d'un PPPT et présenter ses modalités d'élaboration lors d'une assemblée générale.

Étape 2

Le PPPT est voté par l'assemblée (à l'article 24).

Étape 3

Une présentation du PPPT est ensuite mise à l'ordre du jour de l'AG qui suit.

Étape 4

L'adoption d'un projet de plan pluriannuel de travaux est ensuite votée par l'ensemble des copropriétaires, à la majorité absolue.

Étape 5

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

Étape 6

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

Qui rédige le plan pluriannuel de travaux ?

La nouvelle loi indique que le plan pluriannuel de travaux doit être établi par une personne dotée de compétences et de garanties spécifiques qui feront l'objet d'un **prochain décret**. Ce professionnel est désigné lors de l'**assemblée générale**. Par ailleurs, les modalités d'élaboration du projet de PPT, inscrites à l'ordre du jour par le syndic, sont votées à la majorité simple (c'est-à-dire la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés).

Les **diagnostiqueurs immobiliers** devraient vraisemblablement détenir les aptitudes nécessaires à la rédaction du plan de travaux.






La présentation du projet de PPT en assemblée générale






Une fois le plan pluriannuel de travaux rédigé, il est temps de le **soumettre aux copropriétaires**.

La présentation du projet a lieu à l'occasion de la première assemblée générale suivant sa conception.


Si des travaux sont programmés au cours de la prochaine décennie, l'adoption de tout ou partie du projet fait partie de l'ordre du jour. Ces résolutions sont soumises à la **majorité absolue** (c'est-à-dire la majorité des voix de tous les copropriétaires, même ceux qui sont absents).









Cas concret d'un projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT)

Profil copropriété		
	Année de construction	1964
	Nombre de bâtiments	2
	Nombre de lots	140
	Nombre d'étages	R+5
	Chauffage / ECS	Chaufferie collectif gaz
	Surface chauffée	6 150 m ²


Méthode	Résultat
 Réalisation d'un DTG	 Élaboration du PPPT
 Réalisation d'un DPE collectif	
 Option audit énergétique	 Envisager un projet de rénovation globale

Détail du PPPT

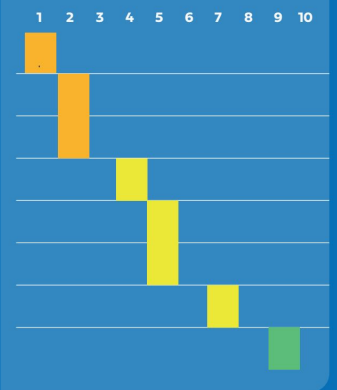


Éléments	Travaux	Localisation
	Production de chaleur	Rénovation de chaufferie
	Ascenseur	Peinture métal
	Radiateurs	Installation de robinets thermostatiques
	Sol	Nettoyage haut pression + traitement fongique
	Façades	Ravalement de façades avec isolation thermique
	Ventilation	Installation VMC hygro réglable de type A avec caisse basse conso
	Cours	Remplacement des dalles endommagées
	Toiture Terrasse	Rénovation de toiture avec traitement étanchéité et pose d'un isolant

Étiquette DPE



Année



Estimation coût travaux

2 066 175, 00 €

200 000 €
12 300 €
2 300 €
1 305 000 €
1 575 €
545 000 €

Le diagnostic de performance énergétique (DPE)

hellio



Que doit contenir le nouveau DPE collectif ?

- identification du bâtiment et de sa surface habitable
- descriptif des caractéristiques thermiques et géométriques du bâtiment ainsi que ses équipements énergétiques
- quantités d'énergie finale et primaire par type d'usage (chauffage, ECS, éclairage, refroidissement etc)
- fourchette des coûts des frais de consommations
- étiquette de classement énergétique et émissions de CO²
- recommandations d'améliorations comportementales et de gestion des équipements
- recommandations de travaux avec une fourchette de prix

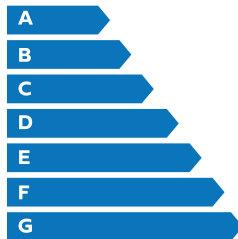
Comment est-il réalisé ?

Le DPE peut être établi en visitant l'ensemble des logements du bâtiment ou bien sur la base de la visite d'un échantillon de logements. La description de l'enveloppe et des équipements au niveau de l'immeuble sera obtenue par extrapolation à partir des données relevées dans l'échantillon.

Astuce pour les copropriétés en chauffage et ECS collectifs

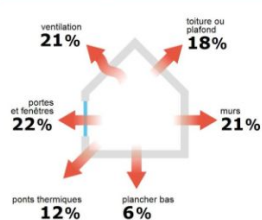
Des DPE par appartement pourront être générés depuis le DPE de l'immeuble sous réserve que :

- chauffage et ECS similaires
- systèmes de VMC similaires
- menuiseries similaires



Exemple d'un DPE

Schéma des déperditions de chaleur



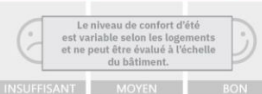
Performance de l'isolation



Système de ventilation en place



Confort d'été (hors climatisation)*



Les caractéristiques de votre logement améliorant le confort d'été :



Pour améliorer le confort d'été :

Équipez les fenêtres de votre bâtiment de volets extérieurs ou brise-soleil.

Faites isoler la toiture de votre bâtiment.

Bâtiment équipé d'une climatisation

La climatisation permet de garantir un bon niveau de confort d'été mais augmente les consommations énergétiques du bâtiment.

Production d'énergies renouvelables

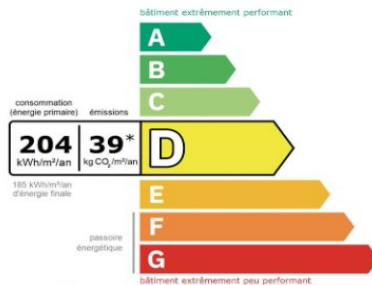
équipement(s) présent(s) dans ce bâtiment :



D'autres solutions d'énergies renouvelables existent :

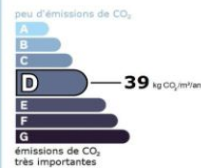
- chauffe-eau thermodynamique
- panneaux solaires photovoltaïques
- panneaux solaires thermiques
- géothermie
- réseau de chaleur ou de froid vertueux
- chauffage au bois

Performance énergétique et climatique



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

* Dont émissions de gaz à effet de serre



Ce bâtiment émet 24 350 kg de CO₂ par an, soit l'équivalent de 126 166 km parcourus en voiture.

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

Estimation des coûts annuels d'énergie du bâtiment

Les coûts sont estimés en fonction des caractéristiques de votre bâtiment et pour une utilisation standard sur 5 usages (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, auxiliaires) voir p.3 pour voir les détails par poste.



entre 9 400 € et 12 770 € par an

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

p.3

Montants et consommations annuels d'énergie

Usage	Consommation d'énergie (en kWh énergie primaire)	Frais annuels d'énergie (fourchette d'estimation*)	Répartition des dépenses
chauffage	88 599 (88 599 € f.)	entre 6 240 € et 8 450 €	67 %
eau chaude	16 235 (16 235 € f.)	entre 1 140 € et 1 550 €	12 %
refroidissement	3 115 (1 354 € f.)	entre 320 € et 440 €	3 %
éclairage	2 662 (1 158 € f.)	entre 270 € et 380 €	3 %
auxiliaires	13 878 (6 034 € f.)	entre 1 430 € et 1 950 €	15 %
énergie totale pour les usages recensés :	124 489 kWh (113 380 kWh € f.)	entre 9 400 € et 12 770 € par an	

Pour rester dans cette fourchette d'estimation, voir les recommandations d'usage ci-dessous

Conventionnellement, ces chiffres sont donnés pour une température de chauffage de 19° réduite à 16°C la nuit ou en cas d'absence du domicile, une climatisation réglée à 28° (si présence de clim), et une consommation d'eau chaude de 113l par logement et par jour.

* Seules les consommations d'énergie nécessaires au chauffage, à la climatisation, à la production d'eau chaude sanitaire, à l'éclairage et aux auxiliaires (ventilateurs, pompes) sont prises en compte dans cette estimation. Les consommations liées aux autres usages (électroménager, appareils électroniques...) ne sont pas comptabilisées.

▲ Les factures réelles dépendront de nombreux facteurs : prix des énergies, météo de l'année (hiver froid ou doux...), nombre de personnes dans le logement et habitudes de vie, entretien des équipements....

€ f. : énergie finale

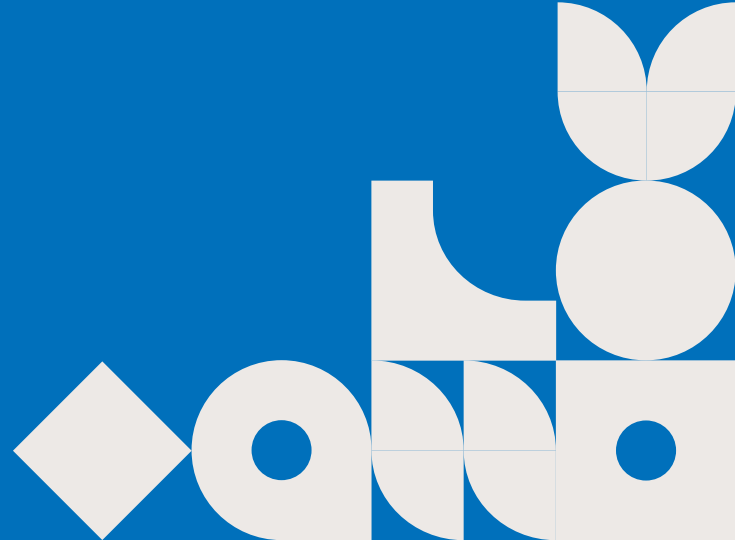
Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021 (abonnements compris)

Recommandations d'usage pour votre bâtiment

Quelques gestes simples pour maîtriser votre facture d'énergie :

Les échéances d'application

hellio



PPPT obligatoire

- 1er Janvier 2023 pour les copropriétés de plus de 200 lots
- 1er Janvier 2024 pour les copropriétés de 51 à 200 lots
- 1er Janvier 2025 pour les copropriétés de 50 lots ou moins

DPE obligatoire

- 1er Janvier 2024 pour les copropriétés de plus de 200 lots
- 1er Janvier 2025 pour les copropriétés entre 50 et 200 lots
- 1er Janvier 2026 pour les copropriétés de moins de 50 lots

Notre proposition

Prise en charge totale ou partielle du portefeuille client afin de pouvoir proposer aux votes en AG une mission de Projet de Plan Pluriannuel de travaux incluant un DPE collectif dans les délais de la loi Climat.

2 options :

- mise en conformité : PPPT + DPE
- pour aller plus loin : PPPT + DPE + Audit
 - engager la copropriété sur un projet de rénovation performante
 - bénéficier des subventions MPR Copro

2 scénarios de rénovation en copropriété

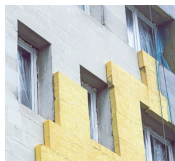
Rénovation geste par geste



OU



OU



Isolation des
planchers
bas

Remplacement
de chaudière

Isolation des
murs par
l'extérieur



Rénovation par étapes, pluriannuel, en traitant les enjeux énergétiques au fur et à mesure.

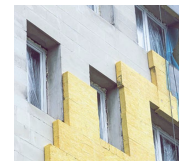
Rénovation globale



+



+



Isolation des
planchers
bas

Remplacement
de chaudière

Isolation des
murs par
l'extérieur



Plus performant et moins onéreux sur le long terme, mais pas adapté à toutes les copropriétés. Ce projet peut générer des **économies d'énergie importantes** pour les projets les plus ambitieux. Minimum à atteindre pour bénéficier des aides : 35% de gain énergétique.



L'ESSENTIEL À RETENIR

Le plan pluriannuel de travaux en un coup d'oeil



Planning sur 10 ans avec estimation budgétaire



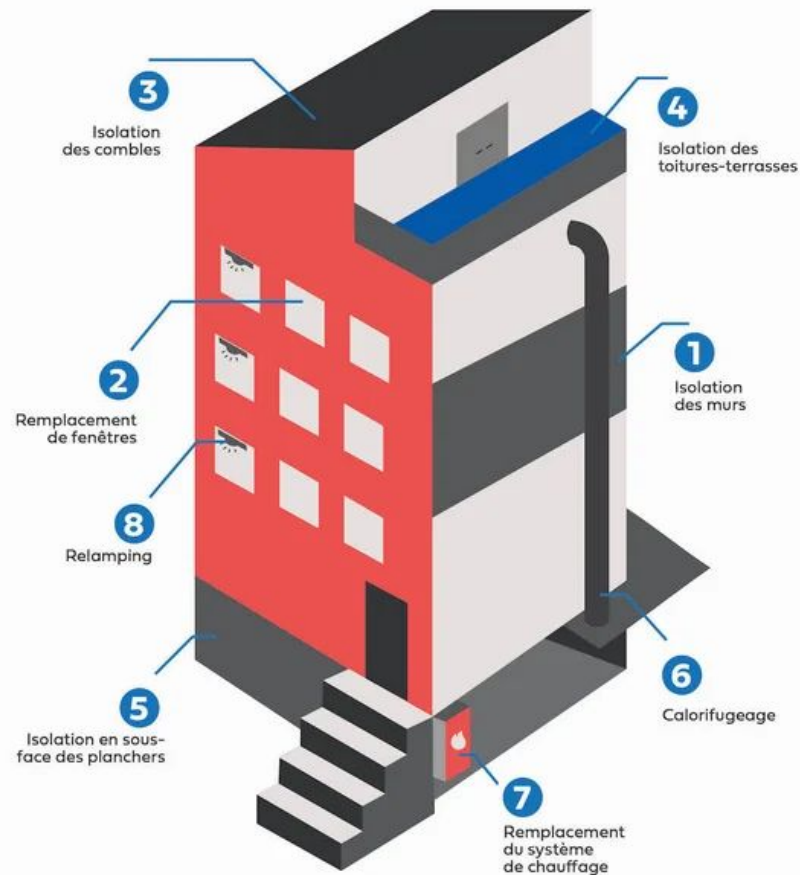
Travaux d'amélioration, de sauvegarde, d'entretien...



Loi Climat : PPT obligatoire progressivement dès 2023

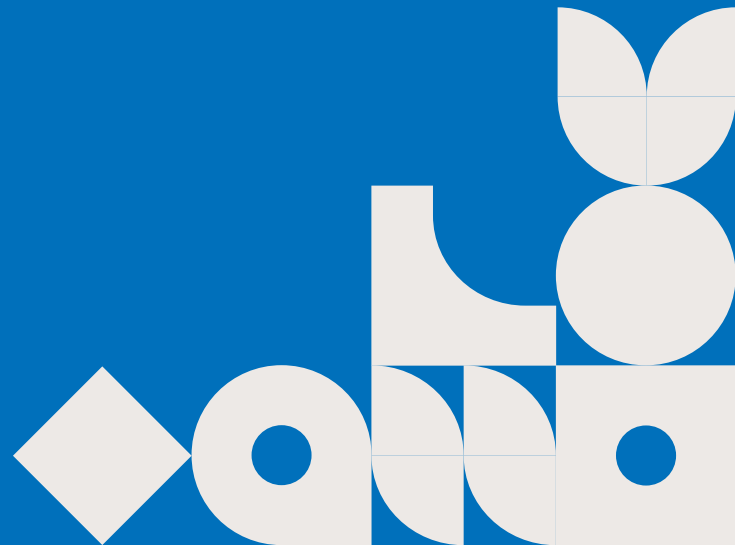
hellio

copropriete.hellio.com



Exemple de tarifs

hellio



Nombre de lots principaux	Prix HT *
2 à 10	3 040 €
11 à 20	3 355 €
21 à 30	3 670 €
31 à 40	3 990 €
41 à 50	4 310 €
51 à 60	5 370 €
61 à 80	5 960 €
81 à 100	6 550 €
101 à 120	7 425 €
121 à 140	8 295 €
141 à 160	9 170 €
161 à 180	10 045 €
181 à 200	10 915 €
Plus de 200	nous consulter

* est inclus dans le prix une restitution en visio

Forfaits supplémentaires

- + Forfait bâtiment : + 285 € HT par bâtiment supplémentaire
- + Forfait audit énergétique 3CL 2021 : + 1000 € HT par bâtiment
- + Forfait restitution en présentiel : + 500 € HT
- + Forfait absence de plans : + 350 € HT par bâtiment



Exemple pour 1 copropriété de 2 bâtiments de 20 logements

1. PPPT, DPE

3 990 €
+ 285 € bâtiment supplémentaire

5 130 € TTC ou 4 275 € HT

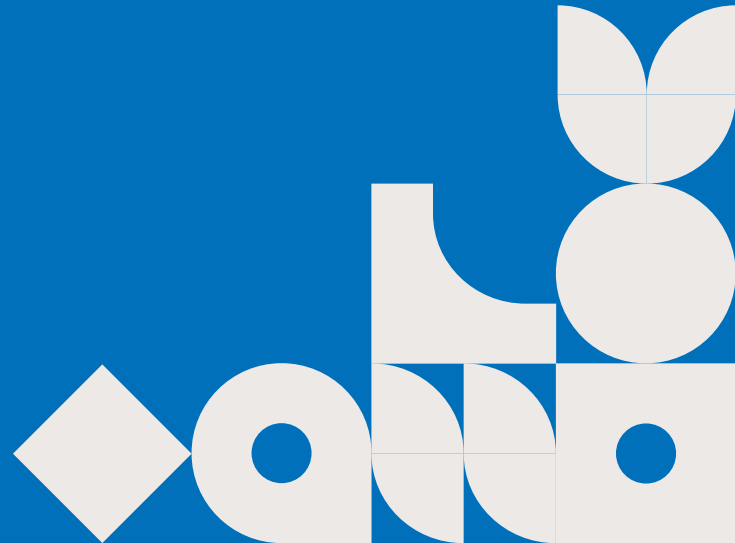
2. PPPT, DPE, Audit

3 990 €
+ 285 € bâtiment supplémentaire
+ 2 000 € pour un audit (1000€/bâtiment)

7 530 € TTC ou 6 275 € HT

Le PPT sur CoproSolutions

hellio



← Résidence Le vieux Chêne

Signaler un problème

Éditer



1 Allée du vieux chêne,
14200 HÉROUVILLE SAINT CLAIR



Date de l'assemblée générale

12/03/2023

Opérations **Plan pluriannuel de travaux** Documents

Réalisé le 05/05/2023 Réalisé par ADX Montant estimé des travaux 400 500 € Accord de principe Accepté

Exporter en PDF

Année 1 à 5	Catégorie	Poste	Travaux préconisés	Localisation	Montant	Vote
Année 1 à 5 2024 - 2029	Santé Esthétique Rénovation	Réfection	Remplacement des luminaires et des portes fenêtres et si besoin..	Bâtiment	77 000 €	Devis refusé
Année 1 à 5 2024 - 2029	Sécurité	Diagnostic	Mise aux normes sécurité incendie	Circulations communes	1 500 €	Demande un devis
Année 1 à 5 2024 - 2029	Sécurité	Diagnostic	Mise aux normes électrique et là c'est le cas aussi	Circulations communes	77 000 €	Devis accepté
Année 1 à 5 2024 - 2029	Énergie Santé	Ventilation	Installation d'une nouvelle VMC	Circulations communes	1 500 €	Devis demandé

> Année 5 à 10

Après 10 ans	Catégorie	Poste	Travaux préconisés	Localisation	Montant	Vote
Après 10 ans à partir de 2034	Santé Esthétique Rénovation	Réfection	Remplacement des luminaires	Bâtiment	77 000 €	Ces travaux ne sont pas à mettre au vote cette année
Après 10 ans à partir de 2034	Sécurité	Diagnostic	Mise aux normes sécurité incendie	Circulations communes	1 500 €	
Après 10 ans à partir de 2034	Sécurité	Diagnostic	Non renseigné	Circulations communes	77 000 €	

Dès fin septembre, uploadez vos PPPT sur CoproSolutions

Session Question/Réponse

hellio



Hellio vous accompagne dans la rénovation énergétique de votre copropriété

Depuis 2008, Hellio aide les ménages français à réduire leur consommation énergétique. Hellio propose un accompagnement complet aux copropriétés qui souhaitent réaliser des travaux de rénovation pour réduire leurs charges, notamment en diminuant les besoins en chauffage et en eau chaude sanitaire.

Chiffres clés Hellio :



20 000 copropriétés
ont fait confiance à Hellio
depuis 2017



150 millions d'€
de travaux financés
depuis 2017



100 % de financement
Sur certains postes de
travaux, et **50 %** sur une
rénovation globale



35 % de gain énergétique
avec un accompagnement
bouquet travaux et son
financement

hellio

48 rue Cambon
75001 Paris

hellio.com

Hellio Copropriété

habitatcollectif@hellio.com
01 84 80 06 71

Pour demander notre service AMO Rénovation Globale:

<https://copropriete.hellio.com/solutions/travaux/renovation-globale>



C'est quoi un DPE ?

Historiquement, le diagnostic de performance énergétique (DPE) collectif est obligatoire pour les immeubles de moins de 50 lots avec chauffage collectif. Il fournit des informations sur la performance énergétique et climatique d'un logement, informe les futurs locataires ou acquéreurs sur les charges énergétiques, et recommande des travaux pour améliorer la performance.

Ses objectifs :

- Responsabiliser les propriétaires et les encourager à entreprendre des travaux d'économie d'énergie;
- Valoriser les maisons à faible impact environnemental sur le marché immobilier;
- Diffuser l'information et permettre aux acquéreurs de comparer les logements en fonction de leur consommation d'énergie.

Un Audit énergétique, qu'est-ce que c'est ?

L'audit énergétique est historiquement obligatoire lorsque :

- votre copropriété possède au moins 50 lots de copropriété ;
- votre copropriété est équipée d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement ;
- le permis de construire de l'immeuble est antérieur à 2001.

Il doit être réalisé par un bureau d'études thermiques dans le but de faire une évaluation complète sur le niveau de consommation d'énergie de l'immeuble selon un cahier des charges précis. Cet audit est obligatoire depuis janvier 2012.

Aujourd'hui, il donne une vue globale sur le plan thermique, avec des scénarios de travaux, et est utilisé pour l'obtention d'aides telles que Ma Prime Réno Copropriétés, ou le Coup de Pouce Rénovation Performante des CEE.

Un DTG qu'est-ce que c'est ?

Le diagnostic technique global (DTG) est historiquement obligatoire pour les immeubles de plus de 10 ans qui font l'objet d'une mise en copropriété ou alors en état d'insalubrité.

L'obligation de réaliser un DTG concerne peu de copropriétés. Ce DTG comporte un DPE ou audit énergétique (précédemment réalisé par exemple), une évaluation des parties communes, un état des lieux, des suggestions d'amélioration et un budget prévisionnel de travaux.

Il contient également un plan pluriannuel de travaux dans la plupart des cas.