L’étude thermique comme aide à la décision

Rénovation énergétique en copropriété : de l’idée à la réalisation

Session d’information en visio n°4 – 28/5/2025

Métropole du Grand Paris

BOUCLE NORD DE SEINE
Métropole du Grand Paris

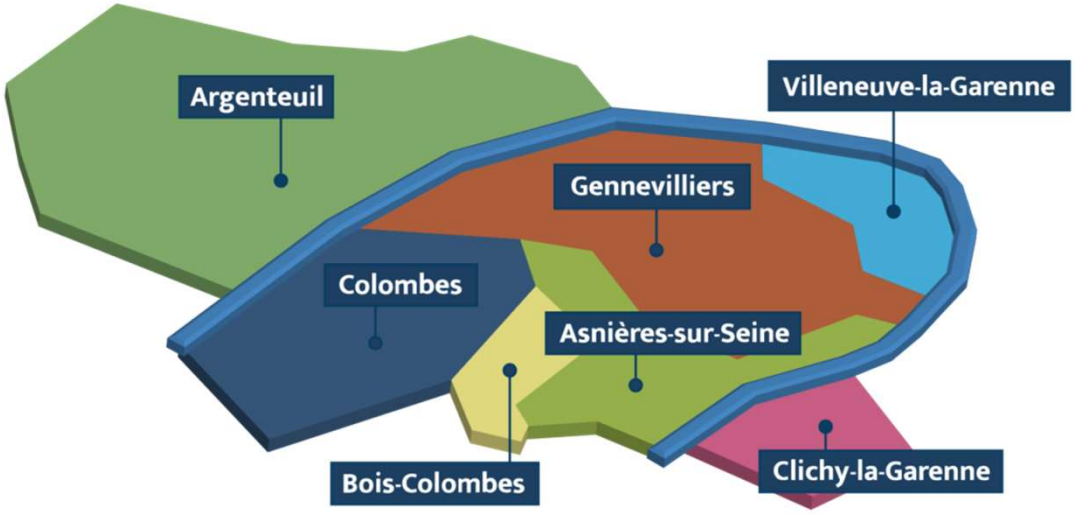
RENOV’ HABITAT
GUICHET UNIQUE
Boucle Nord de Seine

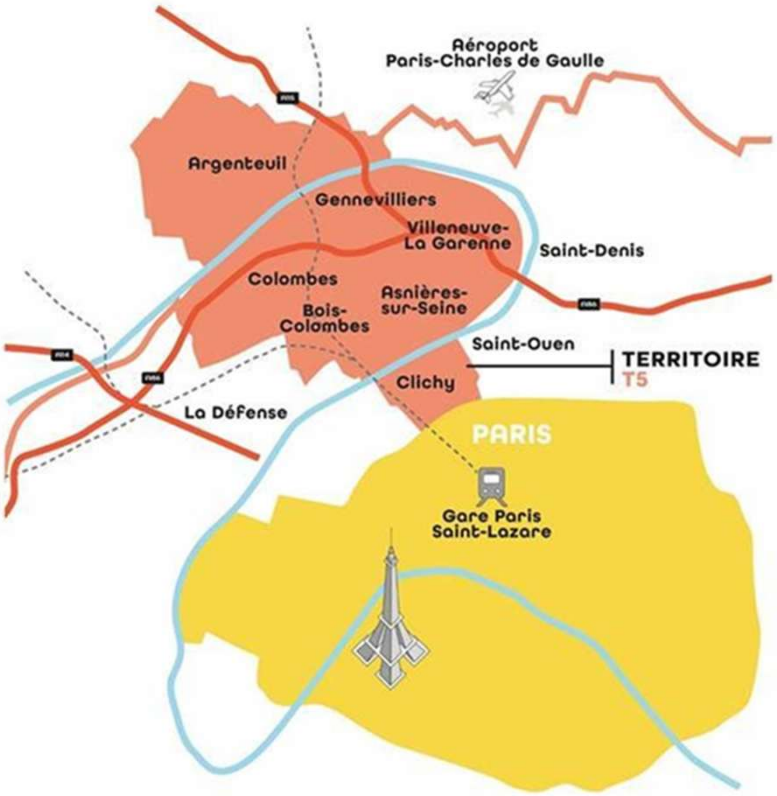
SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L’HABITAT
GRAND PARIS



https://www.coachcopro.com/agenda/renovation-energetique-de-lidee-a-la-realisation

Bienvenue
À Boucle Nord de Seine





- 7 Communes
- 455 000 habitants
- Plus de 183 000 emplois
- 192 000 résidences principales
- Dont 54 % en copropriété, c'est-à-dire un mode d'habiter dominant dans le territoire

Le guichet unique pour la rénovation de l'Habitat
Spécial COPROPRIETES

RENOV' HABITAT
GUICHET UNIQUE
Boucle
NorddeSeine

Des animations :

- revoir celles de 2024
- Suivre celles de 2025

Des permanences en visioconférences pour répondre aux 1eres questions : prise de RDV sur soliprojet.fr

UNIQUEMENT pour les représentants de **conseils syndicaux** de copropriété	**Rénovation énergétique en parties communes** de la copropriété	**RDV RENOVATION COPROPRIETE UNIQUEMENT PAR TÉLÉPHONE OU VISIOCONFÉRENCE**

Des conseils plus poussés, pris en charge par Boucle Nord de Seine

- **Accompagnement à l'utilisation d'un audit thermique**
- **Aide au choix d'un Maitre d'Œuvre**
- **solicopro@soliha.fr**

Les compétences de l'EPT en matière d'amélioration de l'habitat privé

- Dans un partage avec la Métropole du Grand Paris, l'Etablissement Public Territorial Boucle Nord de Seine est compétent pour **« l'amélioration du parc immobilier, la réhabilitation et la résorption de l'habitat insalubre» :**
    - **Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat :** l'OPAH de Gennevilliers, OPAH Val Notre Dame à Argenteuil
    - **Dispositifs préventifs** comme les **Permis de Louer et Permis de Diviser**
    - **Des actions en diffus** , hors opérations programmées .

- **Les communes impulsent et conduisent les actions** avec l'appui en expertise juridique, technique et méthodologique de l'EPT, qui anime et coordonne.

- Egalement responsable **du Plan climat-air-énergie territorial** (PCAET), l'EPT a défini un programme d'actions en matière de rénovation énergétique et de réduction de la précarité énergétique pour prendre sa part dans la transition énergétique.

➢ C'est dans cette double ambition d'amélioration de l'habitat et de transition énergétique que l'EPT a mis en place depuis 2021 **le guichet « Rénov' Habitat Boucle Nord de Seine »** animé par l'Association **SOLIHA Grand-Paris** en vue d'assurer dans toutes les communes de l'EPT l'accueil, l'information et l'accompagnement des propriétaires, en maisons individuelles et en logements collectifs.

RENOV' HABITAT GUICHET UNIQUE Boucle Nord de Seine

SOLIHA SOLIDAIRES POUR L'HABITAT GRAND PARIS

Programme

1

Pourquoi un audit thermique ?

2

DPE
Audit
PPPT
Ou DTG

3

Questions

SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT
PARIS • HAUTS DE SEINE • VAL D'OISE

1.

Pourquoi un audit thermique ?



La rénovation énergétique des copropriétés : un défi majeur pour les années à venir

La rénovation énergétique, une priorité nationale, une urgence sociale



La France s’est fixé l’objectif de disposer d'un parc immobilier entièrement rénové au niveau « bâtiment basse consommation » en 2050.

Pour cela, il faudra réaliser 700 000 rénovations complètes par an.

SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Rénover : l'obligation légale

2015 Loi de transition énergétique pour la croissance verte (LTECV)

Obligation d'isoler en cas de travaux importants

- ravalement de façade,
- de réfection de toiture
- création de surface habitable

2021 Loi Climat et Résilience, l'interdiction de louer des passoires thermiques

Les logements les moins performants énergétiquement ne répondront plus aux critères de décence du logement et ne pourront donc plus être mis en location selon le calendrier suivant :

Classe DPE	Non décent	Interdiction de hausse de loyer
G	1er janvier 2025	25 août 2022
F	1er janvier 2028	
E	1er janvier 2034	/

« Obligation ou opportunité ? »

SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

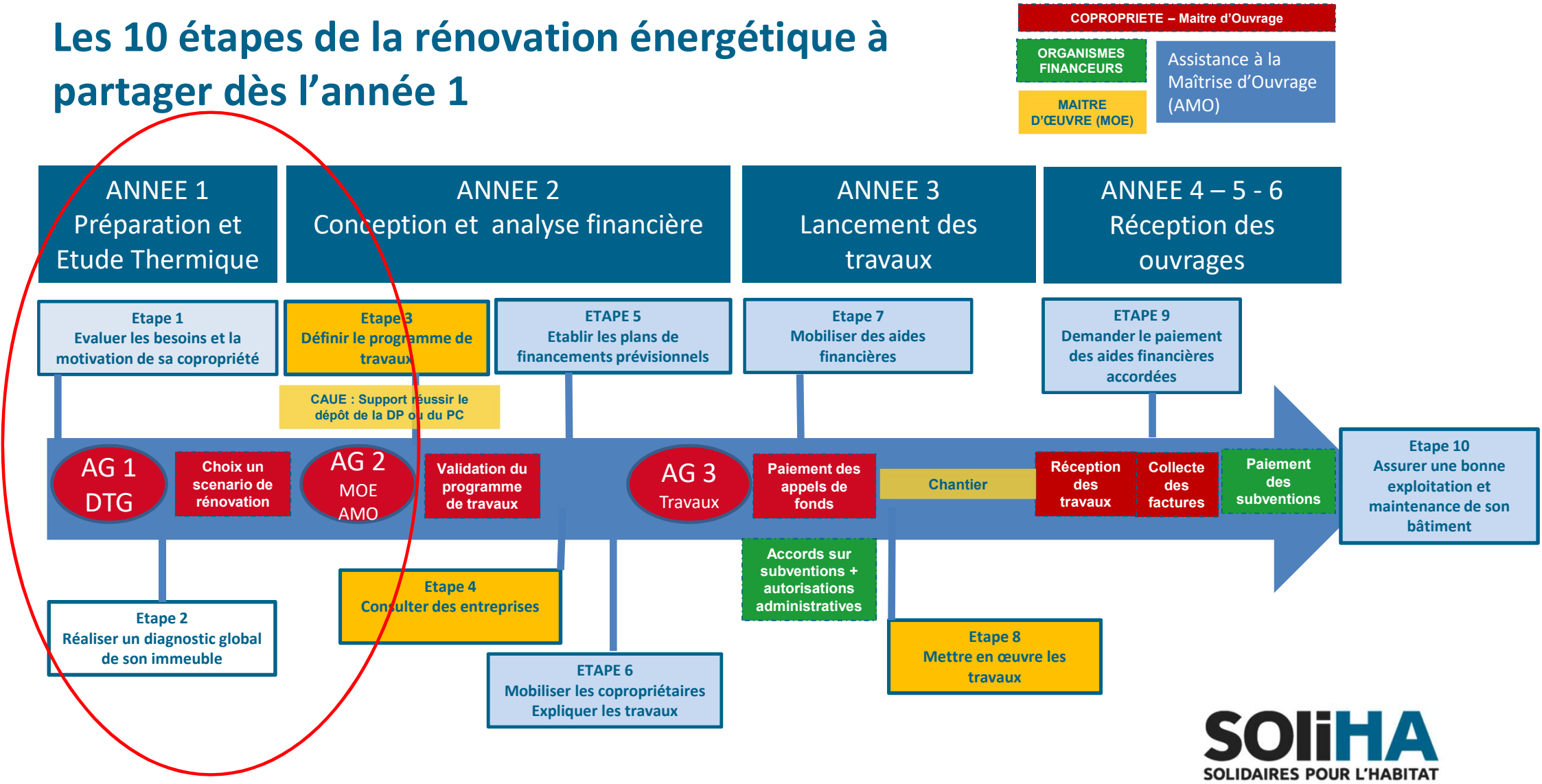
ETUDE THERMIQUE inclue dans le bilan initial du bâtiment

- Étude architecturale
- Etude énergétique
- Gestion technique et patrimoniale de l'immeuble
- Etat de la situation du syndicat des copropriétaires par rapport aux obligations légales

Priorités ?
Urgences ?
Importance ?

SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Les 10 étapes de la rénovation énergétique à partager dès l'année 1



SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

2.

DPE
PPPT
Audit
DTG



Le Diagnostic de performance énergétique (DPE)

État initial de la copropriété
(description du bâtiment + ses équipements)

Consommation d'énergie du bâtiment (**estimation sur 5 postes:** chauffage, climatisation, eau chaude sanitaire, éclairage et auxiliaires)

Étiquettes énergie et climat

Recommandations et préconisation de travaux

Référence : Contenu (article L134-4-1 du CCH –DPE collectif)



Obligations réglementaires

La nouvelle loi Climat promulguée en août 2021 impose aux copropriétés — dont le permis de construire a été déposé avant le 1er janvier 2013 — de réaliser un diagnostic énergétique:

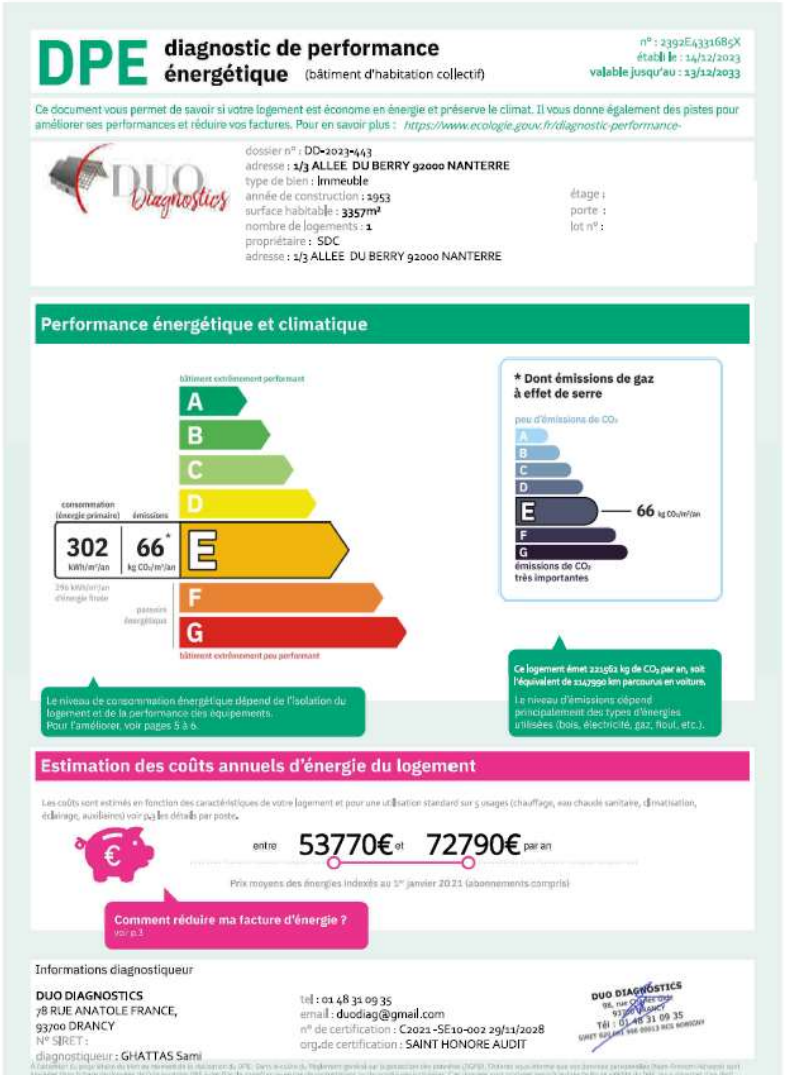
- À partir de janvier 2024 pour les copropriétés de plus de 200 lots,
- À partir de janvier 2025 pour les immeubles entre 50 et 200 lots,
- À partir de janvier 2026 pour les copropriétés de moins de 50 lots.

En outre, ce DPE devra être renouvelé ou mis à jour tous les 10 ans, sauf dans le cas où un diagnostic réalisé après le 1er juillet 2021 montrant que le bâtiment est classé A, B ou C.

Référence : Article 158 – Loi Climat et résilience (2021)

SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Exemple



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

n° : 2392E4331685X
établi le : 14/12/2023
valable jusqu'au : 13/12/2033

Ce document vous permet de savoir si votre logement est économe en énergie et préserve le climat. Il vous donne également des pistes pour améliorer ses performances et réduire vos factures. Pour en savoir plus : *https://www.ecologie.gouv.fr/diagnostic-performance-*

DUO Diagnostics

dossier n° : DD-2023-443
adresse : 1/3 ALLEE DU BERRY 92000 NANTERRE
type de bien : Immeuble
année de construction : 1953
surface habitable : 3357m²
nombre de logements : 1
propriétaire : SDC
adresse : 1/3 ALLEE DU BERRY 92000 NANTERRE

étage :
porte :
lot n° :

Performance énergétique et climatique

bâtiment extrêmement performant

A
B
C
D
E
F
G

consommation (énergie primaire) 302 kWh/m²/an
émissions 66* kg CO₂/m²/an

296 kWh/m²/an d'énergie finale

passoirs énergétiques

bâtiment extrêmement peu performant

Le niveau de consommation énergétique dépend de l'isolation du logement et de la performance des équipements.
Pour l'améliorer, voir pages 5 à 6.

* Dont émissions de gaz à effet de serre

peu d'émissions de CO₂

A
B
C
D
E — 66 kg CO₂/m²/an
F
G

émissions de CO₂ très importantes

Ce logement émet 221562 kg de CO₂ par an, soit l'équivalent de 1147990 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 logement

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

entre 53770€ et 72790€ par an

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

Comment réduire ma facture d'énergie ?
voir p.3

Informations diagnostiqueur

DUO DIAGNOSTICS
78 RUE ANATOLE FRANCE,
93700 DRANCY
N° SIRET :
diagnostiqueur : GHATTAS Sami

tel : 01 48 31 09 35
email : duodiag@gmail.com
n° de certification : C2021-SE10-002 29/11/2028
org.de certification : SAINT HONORE AUDIT

DUO DIAGNOSTICS
78, rue Anatole France
93700 DRANCY
Tél : 01 48 31 09 35
SIRET 821 441 966 00013 RCS BOBIGNY

SOliHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

L’Audit Energétique Global

- L’audit énergétique a été institué dans le cadre de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience.

- Il constitue un état des lieux détaillé de la performance énergétique et environnementale d'un logement. Ce document vise principalement à **sensibiliser le futur acquéreur** aux questions de transition écologique et énergétique et à **l’orienter en lui proposant des scénarios de travaux** d’amélioration de la performance du logement concerné.

- La durée de validité de l’audit énergétique est de **cinq ans**, contre dix ans pour le DPE.
- L'audit énergétique concerne les propriétaires de maisons individuelles et les immeubles composés de plusieurs logements appartenant à un propriétaire unique proposés à la vente en France.

La mise en vente d’un bien classé F ou G par le DPE *devra désormais s’accompagner d’un autre document :* ***l’audit énergétique réglementaire****.*
Source

SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L’HABITAT

Exemple



Audit énergétique Réglementaire

No audit : [NON EMIS ADEME]
date de visite : 22/11/2024
établi le : 13/03/2025
valable jusqu'au : [AUCUNE]

Propositions de travaux pour réaliser une rénovation énergétique performante de votre bâtiment.

mission : SDC ALLEE DU BERRY - NANTERRE Logement 001
adresse : 1/3 allée Du BERRY, 92000 NANTERRE
type de bien : immeuble collectif
année de construction : 1953
surface habitable : 3357,00 m²
nombre de logements : 54
Département : HAUTS-de-SEINE
propriétaire :
adresse :

N°cadastre :
nombre de niveaux : 10,0
altitude : 22 m

État initial du logement p.3

Scénarios de travaux en un clin d'œil p.8

Scénario 1 "rénovation en une fois"

Parcours de travaux global p.9

F → C

Scénario 2 "rénovation par étapes"

Parcours de travaux échelonnés p.12

F

Les principales phases du parcours de rénovation énergétique p.12

Lexique et définitions p.13

Informations auditeur

auditeur :
tel :
email :

N° SIRET :
N° de certification :
org. de certification :
logiciel : DPEWIN version V5

Décret n° 2022-780 du 4 mai 2022 relatif à l'audit énergétique mentionné à l'article L. 126-28-1 du code de la construction et de l'habitation
Arrêté du 4 mai 2022 définissant pour la France métropolitaine le contenu de l'audit énergétique réglementaire prévu par l'article L. 126-28-1 du code de la construction et de l'habitation
A l'attention du propriétaire du bien au moment de la réalisation de l'audit énergétique : Dans le cadre du Règlement général sur la protection des données (RGPD), l'Ademe vous informe que vos données personnelles (Nom-Prénom-Adresse) sont stockées dans la base de données de l'observatoire Audit à des fins de contrôles ou en cas de contestations ou de procédures judiciaires. Ces données sont stockées jusqu'à la date de fin de validité de l'audit. Vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, de portabilité, d'effacement ou une limitation du traitement de ces données. Si vous souhaitez faire valoir votre droit, veuillez nous contacter à l'adresse mail indiquée à la page "Contacts" de l'Observatoire Audit.

SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

LE plan pluriannuel de travaux en copropriété

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.

Ce plan peut s'appuyer sur un éventuel DPE ou DTG (diagnostic technique global) déjà réalisés.
Les travaux prescrits par le PPT sont intégrés au carnet d'entretien de l'immeuble et au registre d'immatriculation des copropriétés.

Référence : Article 171 Loi Climat et résilience (2021)



Obligations réglementaires

La réalisation d'un PPT est obligatoire :

- À partir de **janvier 2023** pour les copropriétés de plus de 200 lots,
- À partir de **janvier 2024** pour les immeubles entre 50 et 200 lots,
- À partir de **janvier 2025** pour les copropriétés de moins de 50 lots.

SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Exemple

PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX

RÉCAPITULATIF DES PROPOSITIONS DE TRAVAUX PAR CATÉGORIE

Travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble

Poste	Type de travaux	Ouvrage concerné	Etat actuel	Libellé des travaux	Coût Minimum (€ TTC)	Coût Maximum (€ TTC)	Échéance
Description des travaux							
Gros œuvre	TP	Accessibilité à l'immeuble	DL	Remise en état zone d'accès à l'immeuble	3 600 €	4 500 €	1-5 ans
Remise en état du sol : traitement /colmatage des fissures, réprise de voliges et remplissage en béton des endroits dégradés							
Revêtements de sol	TP	Marches, contremarches, limon crémaillère, revêtement	DL	Rénovation revetement au sol paliers	2 250 €	3 150 €	1-5 ans
Ponçage remise à plat et joints							
Menuiseries extérieures	TP	Fenêtres des parties collectives	DL	Fenetres PVC pour cages d'escaliers	3 120 €	4 080 €	1-5 ans
Changement des fenetres en bois des cages d'escalier par des fenetres en PVC							
Menuiseries extérieures	TP	Garde-corps	DL	Garde corps balcons	28 700 €	35 700 €	1-5 ans
Révision des garde corps des balcons. et pose de panneau métallique type claustra avec maintien partiel ou total de la structure du garde corps. Le panneau claustra n'aura qu'un effet de modérnisation(voir modèle sur photo 2)							
Aménagement extérieur	TP	Espaces verts	DL	Espace verts (toutes zones)	11 500 €	15 300 €	1-5 ans
Remblaiment en terre végetale- engazonnement et découpe des racines d'arbres sur les circulations (à verifier)- reprise des voliges détériorés. Réparation de la cloture grillagée entre la sente et le groupe scolaire							
Aménagement extérieur	TP	Stationnement extérieurs (dont éclairages)	DL	VRD	24 700 €	31 000 €	1-5 ans
Réparation des bordures,reprise d'enrobés circulation véhicule et parking, réparation des trottoirs fissuré et affaissé avec enrobé/asphalt							

Travaux nécessaires à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants

Poste	Type de travaux	Ouvrage concerné	Etat actuel	Libellé des travaux	Coût Minimum (€ TTC)	Coût Maximum (€ TTC)	Échéance
Description des travaux							
Électricité	TP	Compteur général d'immeuble	DL	Isolation fils nus	150 €	250 €	0-1 an
Isoler/protéger les fils nus							

SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Quel diagnostic choisir ?

Type de diagnostic	Proposition de scénarios de travaux	Proposition technique et patrimoniale	Ingénierie financière	Prestations complémentaires	Gain énergie travaux	Obligatoires ?
DPE collectif diagnostic de performance énergétique	✗	✗	✗	✗	✗	✓
Audit global	4 scénarios (0%, 20%, 35%, BBC)	✓	Oui : projet de plan de financement du scénario	Réseau eau, cadre de vie, faisabilité, surélévation…	✓	✗
DTG * diagnostic technique global	**DPE collectif** 4 scénarios (0%, 20%, 35%, BBC)	✓	Oui : budget prévisionnel de travaux sur 10 ans	Analyse de la situation du syndicat vis-à-vis de ses obligations légales et règlementaires	✓	✗
PPT plan pluriannuel de travaux	Non mais liste d'améliorations par poste de travaux	✓	Oui : budget prévisionnel de travaux sur 10 ans		✓	✓

*Selon le cahier des charges de L'ARC et de l'Agence Parisienne du Climat

Le DTG – Diagnostic Technique Global - OPTIONNEL

- À partir du 1er janvier 2017, les copropriétés devront **mettre au vote** à la majorité simple (article 24) la décision d'engager ou non un Diagnostic Technique Global (DTG), qui traite des points suivants :
  - une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs ;
  - un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard de ses obligations légales et réglementaires ;
  - une analyse des améliorations possibles concernant la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble ;
  - un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble ou un audit énergétique
  - une évaluation sommaire du coût ainsi que la liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble sur les 10 prochaines années
- Le contenu du DTG doit être présenté à la 1re assemblée générale des copropriétaires qui suit la réalisation de ce document ou sa révision.

Les conclusions du DTG doivent être transmises au futur acquéreur d'un lot de copropriété.

Source

SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Exemple

DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL DE COPROPRIETE



17 rue Colbert
92700 COLOMBES

RAPPORT FINAL
Janvier 2023

GROUPEMENT DE MAITRISE D'ŒUVRE

POUGET Consultants

RGE OPQIBI L'INGÉNIERIE QUALIFIÉE

POUGET consultants : bureau d'études thermique et fluides

www.pouget-consultants.fr - contact@pouget-consultants.fr

81 Rue Marcadet – 75018 PARIS - Tél : 01 42 59 53 64

SAS au capital de 250 000 € - RCS : Paris B 438 181 869 (2001B10016)
Numéro SIRET PARIS : 438 181 869 000 35 – code APE : 7112B

ATELIER TIRESIAS
ARCHITECTURE
18-20 PLACE CARNOT
93110 ROSNY-SOUS-BOIS
www.atelier-tiresias.com
P.06.15.27.05.71/09.50.19.99.64

MAITRISE D'OUVRAGE

Syndic :

DIRECTIMMO
21 avenue VERDUN
95100 ARGENTEUIL

N° dossier : 22R142

RAPPORT rédigé par :
Mme TANDURA architecte
Mr PALLU thermicien

RAPPORT vérifié par : L. DUBIN
(Responsable Activité Copropriétés)

Rénover durablement : maximiser l'opportunité dès l'audit thermique

- **Soyez acteurs de l'audit**
  - Informez le bureau d'étude de l'histoire du bâtiment
  - Vérifiez ses observations
  - Travaillez avec lui les scenarios

- **Dès l'audit thermique,** Proposer 3 scenarios à 35%, à **50%**, **étiquette A ou B**
  - Proposer un scenario avec du bio sourcé
  - Incluez les fenêtres (Parties privatives d'intérêt collectif)
  - Ne stoppez pas à 48,5%

- **Anticiper le confort d'été**
  - Epaisseur des isolant
  - Déphasage
  - Volets (Parties privatives d'intérêt collectif)

- **Impliquer les copropriétaires**
  - les scenarios doivent respecter les besoins des habitants
  - Le scenario choisi par le conseil syndical est présenté en AG

« Un ravalement est fait tous les 20 ans, voire 30 ans. »

*« Les **prix** de l'électricité ont augmenté de 50 % en 10 **ans** »*

SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

3.
Questions



Pour allez plus loin

Ressources pour la conduite d'un projet de rénovation :
https://www.coachcopro.com/
Annuaire de professionnels : https://grandparis.annuaire-coachcopro.com/
Service publique d'Architecture : CAUE 92 - caue92.fr
Réseau de chaleur : https://france-chaleur-urbaine.beta.gouv.fr/
Evènements : https://www.bouclenorddeseine.fr/guichet-unique-renovhabitat/

Inscrivez-vous aux prochaines sessions !



Merci pour votre participation donnez-nous votre avis !

Prendre rendez-vous pour un conseil en visioconférence :
soliprojet.fr

Nous contacter pour un projet :
Marie-Laure Le Magueresse, cheffe de projet
solihacopro@soliha.fr

SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT
GRAND PARIS