



BUREAU D'ÉTUDES THERMIQUES & ENVIRONNEMENTALES

PLAN PLURI-ANNUEL DE TRAVAUX (PPT)

Vous avez besoin d'aide ou une question ?

 05 61 49 35 25

 FRANCE



Service noté 5/5

www.evogreen.fr





LE PPT



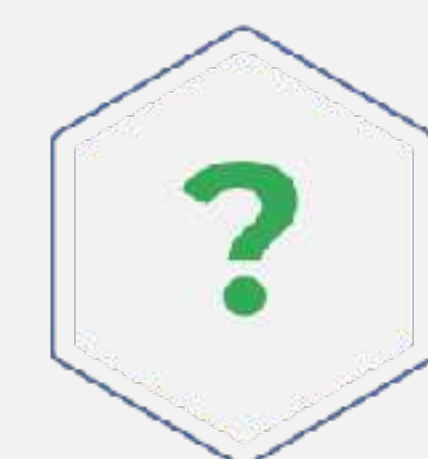
LA LOI CLIMAT RÉSILIENCE DU 22/08/2022

La loi climat-résilience du 22 août 2021 art 171 permet de renforcer les obligations dans le cadre de **rénovation du patrimoine immobilier**, qui fait suite à l'effondrement de l'immeuble 65 Rue d'Aubagne à MARSEILLE. L'article 171 de cette loi prévoit la mise en place dans toutes les copropriétés d'un outil de pilotage des rénovations énergétiques appelé :

Plan Pluriannuel de Travaux (PPT)

Le PPT est est donc **Obligatoire**, il peut être réclamé par les autorités, il doit être **validé par les copropriétaires**.

Si il est adopté, **un fond de travaux d'au moins 2,5% du montant du PPT devient obligatoire**.



QUI EST CONCERNÉ ?

Tous les immeubles de **+15 ANS**.

Il doit être actualisé tous les **10 ANS**.



À PARTIR DE QUAND ?

01/01/2023

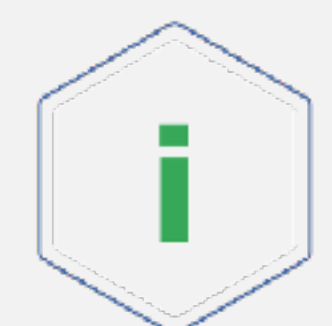
Copropriétés >200 lots

01/01/2024

Copropriétés ≥51 à ≤200 lots

01/01/2025

Copropriétés ≤50 lots



Les lots sont des lots principaux de logements, de bureaux ou de commerces. Les parkings ou garages ne sont pas pris en compte en tant que lots principaux.

LE PARCOURS



AUDIT ÉNERGÉTIQUE

OU



DIAGNOSTIC DE
PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE
(DPE)



PLAN PLURI-ANNUEL
DE TRAVAUX (PPT)



UNIQUEMENT POUR LES
COPROPRIÉTÉS ≥10 ANS

OPTION

DIAGNOSTIC TECHNIQUE
GLOBAL (DTG)



LE PPT



OBJECTIFS

L'association du PPT Énergie et PPT Technique permettront aux copropriétaires de pouvoir prendre des décisions et de déterminer ainsi les travaux prioritaires.

Une fois que les propriétaires auront validé les travaux prioritaires, nous établiront une **proposition de calendrier sur les 10 prochaines années** pour répartir ces travaux dans le temps selon leur niveau de priorité.

- 1 Identifier les travaux
- 2 Budgétiser les travaux
- 3 Limiter la détérioration du bâti
- 4 Valoriser le patrimoine
- 5 Fournir un état réel du bâtiment dans le cadre de vente
- 6 Faire face aux futures exigences des notes DPE pour que les propriétaires bailleurs puissent louer leurs biens. En effet, les biens obtenant les notes DPE suivantes, à titre individuel, seront interdits à la location :
G au 1er Janvier 2025
F au 1er Janvier 2028
E au 1er Janvier 2034



CONSEILS D'EVOGREEN POUR PRÉPARER L'ORDRE DU JOUR DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

- 1 / La mise au vote de la Mission PPT complète doit être prévue à l'ordre du jour. Nous vous conseillons de laisser la décision du choix de l'entreprise entre les mains du Conseil Syndical afin d'éviter de perdre du temps en attendant la prochaine Assemblée générale ou de convoquer une Assemblée Générale Extraordinaire qui serait onéreuse.
- 2/ Dans le cas des copropriétés ayant des chauffage(s) individuel(s), la mise au vote de l'autorisation d'installation d'unité(s) extérieure(s) fixée(s) au sol (balcons) ou au murs. Ce qui permet aux copropriétaires de se préparer à la mise en place de Pompe à Chaleur (70% de la réponse aux rénovations individuelles)
- 3/ La mise au vote du Projet PPT à l'Assemblée Générale l'année suivante (obligation)

À QUOI ÇA SERT ?



CONFORTS DES OCCUPANTS



PRÉSERVATION DE LA SANTÉ



PRÉSERVATION DE LA SÉCURITÉ ET DE LA SAUVEGARDE DE L'IMMEUBLE



RÉALISER DES ÉCONOMIES D'ÉNERGIES



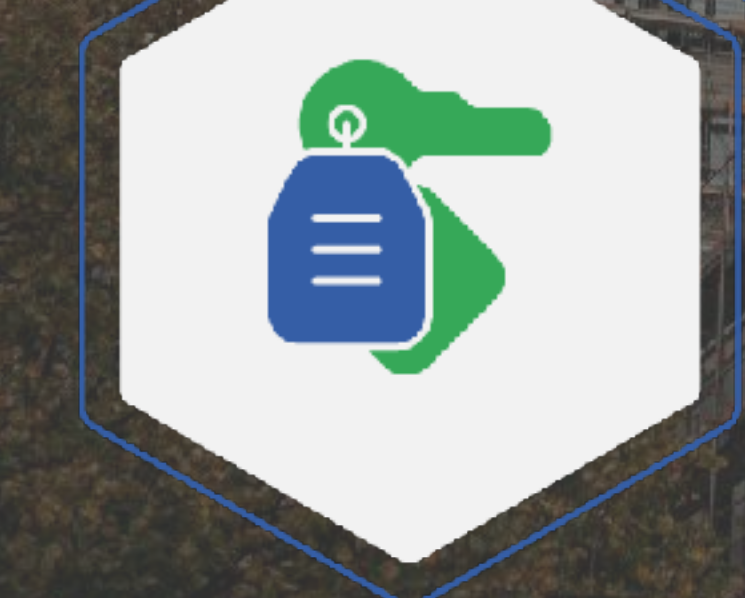
RÉDUIRE LES GAZ À EFFET DE SERRES



DÉTERMINER LES NOUVELLES NOTES DU DPE APRÈS LES TRAVAUX



ESTIMER LE COÛT DES TRAVAUX



ACHETER / LOUER UN LOGEMENT EN ÉTANT INFORMÉ DE L'ÉTAT DE LA COPROPRIÉTÉ



LE DPE



LE DPE INDIVIDUELLE PREMIER SUJET POUR LES COPROPRIÉTAIRES

La Crise Énergétique en France

Les programmes de maintenance du parc nucléaire ont été perturbés par la reprise économique d'après Covid ainsi que la guerre en Ukraine. Cela a eu comme incidence la réduction de la disponibilité du parc nucléaire qui est vieillissant.

L'impact pour les Français, une hausse exceptionnelle de **l'énergie** qui a augmenté de + **180%**.

Ces augmentations sont temporairement protégées par l'Etat grâce à un **bouclier tarifaire** qui limitent cette augmentation à **+15%** d'augmentation **jusqu'en 2024**.

Et après ? Il faudra s'acquitter d'augmentations tarifaires très importantes tant que nous n'aurons pas remis en place les centrales nucléaires, les unes après les autres. Le calendrier est encore obscure.

Pour tous les copropriétaires :

Les biens ayant une note DPE F ou G connaissent une perte de **-6,7%** en moyenne sur la valeur du bien face au marché de l'immobilier ancien.

Mais le point le plus important à retenir c'est que **92% des acquéreurs** arrivent à faire **baïsser le prix** du bien grâce à l'argument du DPE.

Ce qui implique que les vendeurs doivent réaliser **une remise en état partielle** nécessaire avant de mettre en vente le bien et de le présenter sur le marché s'il ne veulent pas perdre de l'argent à la vente de leur bien.

Pour les bailleurs :

Le nouveau DPE Location est obligatoire depuis le 01/01/2021 pour tout nouveau bail. Il a un impact lourd pour les propriétaires bailleurs en pleine période d'inflation.

INTERDICTION D'AUGMENTER LES LOYERS

24/08/2022 Note DPE F et G

INTERDICTION DE LOUER

01/01/2023 Note DPE en G+ (450 kWh ef.m2/an)

01/01/2025 Note DPE en G

01/01/2028 Note DPE en F

SOURCES

www.seloger.com

BIEN COMPRENDRE LE DPE POUR OPTIMISER LES DÉPENSES DE LA COPROPRIÉTÉ





LE DPE



LE DPE COLLECTIF / IMMEUBLE

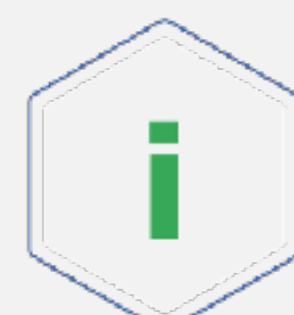
À ne pas confondre avec le DPE Individuel qui lui ne concerne que votre appartement. Le DPE Immeuble lui vise toutes les consommations et émissions de gaz à effet de serres de tous les éléments communs comme l'isolation des planchers, l'isolation de la toiture, l'étanchéité du bâtiment, l'éclairage collectif, le chauffage collectif, l'eau chaude collective, la ventilation collective, etc.



QUI EST CONCERNÉ ?



Tous les immeubles de
+AVANT 2013
Il doit être actualisé tous les
10 ANS.



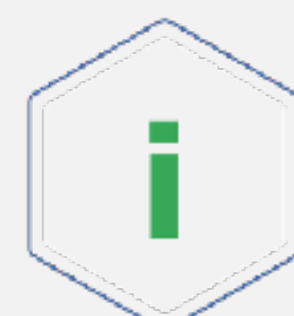
ATTENTION Le DPE Immeuble ne concernent pas les parties privatives d'une copropriété !
Si un DPE Immeuble a été validé en A, B ou C, il n'est pas nécessaire de le renouveler ou de le mettre à jour.



QUAND ?



01/01/2024
Copropriétés >200 lots
01/01/2025
Copropriétés ≥51 à ≤200 lots
01/01/2026
Copropriétés ≤50 lots



Les lots sont des lots principaux de logements, de bureaux ou de commerces. Les parkings ou garages ne sont pas pris en compte en tant que lots principaux.

DPE INDIVIDUEL



DPE COLLECTIF



LE DPE IMMEUBLE PEUT AIDER AU DPE INDIVIDUEL MAIS PAS LE CONTRAIRE !





L'AUDIT



AUDIT ÉNERGÉTIQUE OU DPE IMMEUBLE ?

Deux chemins sont possibles pour intégrer la partie « Énergie » du PPT. On vous détaille comment choisir la bonne prestation en fonction de l'année de votre bâtiment. C'est la note du DPE Individuelle Théorique selon l'année de votre bâtiment qui va déterminer si il est plus intéressant de faire un Audit Énergétique ou bien de faire un DPE de votre Immeuble.

DATE DU PERMIS DU BÂTIMENT	NOTE DPE THEORIQUE (SANS TRAVAUX)	MISSION ÉNERGIE ADAPTÉ AU PPT	
À partir de 2013	A ou B	DPE IMMEUBLE	
À partir de 2006	B ou C	DPE IMMEUBLE	
2001 à 2005	C	DPE IMMEUBLE	AUDIT ÉNERGÉTIQUE
Avril 1988 à 2000	D	DPE IMMEUBLE	AUDIT ÉNERGÉTIQUE
Mars 1982 à Mars 1988	E	AUDIT ÉNERGÉTIQUE	
Juillet 1977 à Février 1988	F	AUDIT ÉNERGÉTIQUE	
Avril 1974 à Juin 1977	G ou G+	AUDIT ÉNERGÉTIQUE	
Avant Avril 1974	G ou G+	AUDIT ÉNERGÉTIQUE	

Les Logements récents chauffés au Gaz

Il est possible que les notes DPE Individuelles soient en dessous de la note C ou D à cause de la nature du système de chauffage (Gaz ou Fioul). Il faut vérifier que les appartements placés au rez-de-chaussée et au dernier étage ont un DPE Individuel récent ($\geq 01/07/2021$) afin de déterminer la bonne prestation Énergie du PPT selon la note obtenue :

DPE = A-B-C => DPE Immeuble

DPE = D => DPE Immeuble ou Audit Énergétique selon les volontés des copropriétaires.

DPE = E-F-G => Audit Énergétique.

LE DPE IMMEUBLE, PARFAIT POUR LES IMMEUBLES RÉCENTS OU QUI ONT SUBI UNE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

2 CRITÈRES POUR BIEN CHOISIR SA MISSION ÉNERGIE DU PPT



NOTE DU DPE INDIVIDUEL DU RDC ET DU DERNIER ÉTAGES



CHAUFFAGE À L'ÉLECTRICITÉ OU AU GAZ



L'AUDIT



AUDIT ÉNERGÉTIQUE OU DPE IMMEUBLE ?

Immeuble $\geq 01/2001$ DPE Immeuble

Le DPE Immeuble va prochainement être obligatoire, il est donc nécessaire de réaliser cette mission afin de valider que la note obtienne bien la lettre minimum, qui doit être C, pour ne plus avoir à intégrer cette mission dans les prochains PPT. Cela vous permettra de respecter la réglementation du DPE. Par ailleurs, aucune action « Énergies » ne sera à inscrire dans la mission PPT, vous n'aurez pour l'instant aucune obligation à faire des travaux de rénovation énergétique.

Immeuble $\geq 04/1988$ et $\leq 12/2000$ DPE Immeuble ou Audit Énergétique

Pour ces années, il peut se poser la question de l'action sur un DPE Immeuble ou un Audit Énergétique. En effet, nous pouvons penser que les DPE Individuels sont potentiellement notés en C ou en D. Mais avec le recul et notre expérience, nous connaissons des collectifs avec des logements de ces années là qui sont en E voir même en F et G.

La solution pour connaître la bonne prestation, c'est de connaître les notes DPE des logements situés aux rez-de-chaussée et au dernier étages qui sont fortement défavorisés par rapport à ceux situés au milieu.

LES DPE
INDIVIDUELS DES
RDC ET DES
DERNIERS NIVEAUX
VOUS AIDES À
DÉTERMINER LA
BONNE PRESTATION



L'AUDIT



AUDIT ÉNERGÉTIQUE OU DPE IMMEUBLE ?

Pourquoi l'année et la note théorique de mon DPE jouent un rôle dans la décision choisir une mission de DPE ou d'Audit Énergétique ?

Immeuble ≤03/1988

Le cas du DPE Immeuble

Réaliser un DPE Immeuble sur un collectif d'avant Mars 1988 serait inutile car nous savons déjà que le bâtiment n'aura pas une note DPE équivalente à E.

PROBLÈME 1

Le DPE Immeuble seul **ne permet pas de calculer les gains précis par poste de travaux** ce qui rend le PPT inintéressant pour valider des options de travaux réalistes et nécessite une mission complémentaire

PROBLÈME 2

Le DPE Immeuble seul **ne permet pas l'obtention des aides** de l'Etat soit une **perte jusqu'à 25%** des travaux financés !

PROBLÈME 3

La copropriété devra **réaliser en plus une étude complémentaire approfondie** pour déterminer précisément quels seront les travaux à envisager **pour connaître la future note du DPE.**

PROBLÈME 4

Le cumul de ces premiers problèmes est le **non respect des délais** entre la validation de la **Mission PPT** et la présentation à l'AG suivante du **Projet PPT**. L'audit énergétique ou étude approfondie ne pourra être voté que l'année suivante.

PROBLÈME 5

S'ajoute à ces premières difficultés un **problème majeur**. Le temps que toutes les prestations, nécessaires à un PPT avec Audit Énergétique, soient réalisées et que les travaux permettant de remonter les **notes des DPE Individuels fragiles** ne soit remontées, le délais des notes DPE court déjà avec les **impossibilités de louer** qui existent aujourd'hui pour les G+ et qui arrivent bientôt pour les G en 2025, F en 2028 et E en 2034. **Les bailleurs doivent réaliser des travaux au plus tôt !** Les autres copropriétaires sont également concernés par **l'impossibilité de vendre** les classes F et G qui nécessitent un Audit Énergétique obligatoire. Suivront les E en 2025 et les D en 2034. Au final tous les copropriétaires sont concernés par l'impact de la rénovation énergétique de la copropriété, le DPE ne peut pas être la bonne réponse à votre problématique !

LE DPE IMMEUBLE, SOUVENT UN MAUVAIS CHOIX POUR UN IMMEUBLE D'AVANT MARS 1988



NE PERMET PAS DE
DÉTERMINER LES BONS
TRAVAUX



PAS D'AIDES DE L'ÉTAT



NE PERMET PAS DE RESPECTER
LE DÉLAI DU PROJET PPT



FORT RISQUE DE NE PLUS
POUVOIR RÉALISER LES
TRAVAUX POUR VALIDER
LES DPE INDIVIDUELS À
TEMPS !



L'AUDIT



AUDIT ÉNERGÉTIQUE OU DPE IMMEUBLE ?

Pourquoi l'année et la note théorique de mon DPE joue un rôle dans la décision choisir une mission de DPE ou d'Audit Énergétique ?

Immeuble ≤03/1988

Le cas du DPE Immeuble

Calculons la dépenses de prestations dans le cas d'une copropriété de 30 Logements de 1986 :

NOTE DPE THEORIQUE CLASSÉ EN E	MISSION ÉNERGIE DU PPT AVEC UN DPE IMMEUBLE		MISSION ÉNERGIE DU PPT AVEC UN AUDIT ÉNERGÉTIQUE	
		Prix Moyen en € HT en France		Prix Moyen en € HT en France
TEMPS	DPE IMMEUBLE	1800 €	AUDIT ÉNERGÉTIQUE	3500 €
	AG + 1 ANS		DPE IMMEUBLE INCLUS CHEZ EVOGREEN	0 €
AG + 2 ANS	AUDIT ÉNERGÉTIQUE	3500 €		
TOTAL	2 ANS POUR RÉDIGER LE PPT (DÉLAIS NON RESPECTÉ)	5300 €	1 ANS POUR RÉDIGER LE PPT (DÉLAIS RESPECTÉ)	3500 €

L'audit Énergétique est la solution :

- La plus économique
- La plus rapide
- Conforme aux délais du PPT
- Vous pouvez bénéficier des Aides Financières de l'État

Ce qui vous permet de provisionner les fonds et d'anticiper au plus tôt les travaux énergétiques de la copropriété et éviter de se retrouver dans l'**urgence sans argent** lorsque vous allez vendre ou louer votre bien.

L'AUDIT ÉNERGÉTIQUE PEUT SE RÉVÉLER PLUS ÉCONOMIQUE QUE LE DPE IMMEUBLE !



DÉTERMINE LES BONS TRAVAUX



PROFITER DES AIDES DE L'ÉTAT



PERMET DE RESPECTER LE
DÉLAIS DU PROJET PPT



PERMET DE SE PRÉPARER
AFIN DE POUVOIR LOUER
OU VENDRE
SEREINEMENT



L'AUDIT



AUDIT ÉNERGÉTIQUE OU DPE IMMEUBLE ?

Pourquoi l'année et la note théorique de mon DPE joue un rôle dans la décision choisir une mission de DPE ou d'Audit Énergétique ?

La solution d'Audit Énergétique à Deux Yeux d'EVOGREEN pour les Copropriétés !

Vous l'aurez compris l'Audit Énergétique de la copropriété ne répondra qu'aux problématiques de la copropriété, ce qui va influencer la note du DPE Immeuble, mais aussi celle du DPE Individuel de tous les logements. Comment savoir ce qu'il en est précisément pour les logements individuels ? C'est la réponse que nous apportons dans tous nos projets d'Audits Énergétiques de Copropriété à Deux Yeux ! Un oeil sur les parties communes, l'autre sur les appartements types. Cela nous permet d'agir sur toutes les actions possible de la copropriété afin de vous aider à obtenir une note DPE durable en étant certain que cela vous coûtera personnellement le moins cher possible !

Audit Énergétique de Copropriété

- Isolation des planchers
- Isolation des murs par l'extérieur
- Isolation des toitures
- Isolation des balcons
- Étanchéité des parties communes
- Remplacement du système de chauffage collectif
- Remplacement du système de production d'eau chaude collective
- Remplacement du système de ventilation collective
- Remplacement de l'éclairage des parties communes

Audit Énergétique Individuels

- Isolation des murs par l'intérieur
- Étanchéité des appartements
- Remplacement du système de chauffage individuel
- Remplacement du système de production d'eau chaude individuel
- Remplacement du système de ventilation individuelle
- Remplacement des fenêtres et portes d'entrées
- Remplacement de l'éclairage individuel
- Mise en place de systèmes domotiques

L'AUDIT ÉNERGÉTIQUE, LA SOLUTION POUR UN IMMEUBLE D'AVANT 03/1988 !





LE DTG



LE DTG (DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL)

Optionnel, c'est un regroupement de données administratives, qui permet de sécuriser les occupants de tous les risques du bâtiment. Ce cahier des charges administratif est tout à fait optionnel et possible pour tous les immeubles de plus de 10 ans qui passeraient d'une mono-propriété à une copropriété ainsi que les demandes volontaires.



LA LOI CLIMAT RÉSILIENCE DU 22/08/2022

La loi climat-résilience du 22 août 2021 art 158 permet elle aussi de renforcer les obligations dans le cadre de **rénovation du patrimoine immobilier**. L'article 158 rend le **DTG optionnel** pour l'ensemble des bâtiments d'habitation collective.

Il regroupe l'amiante, le contrôle ascenseur, ainsi que le **PPT** (Plan Pluriannuel de Travaux), qui retiendra les notes de performance énergétique et environnementale de départ avant que les travaux prévus par ce PPT ne soient réalisés.



QUI EST CONCERNÉ ?

Tous les immeubles de **+10 ANS**.

Il peut être actualisé tous les **10 ANS**.



QUAND ?



01/01/2024

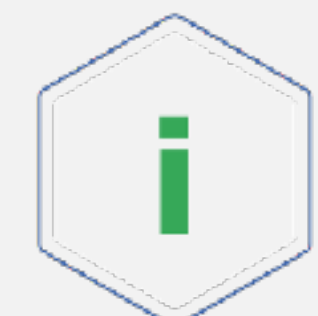
Copropriétés >200 lots

01/01/2025

Copropriétés ≥51 à ≤200 lots

01/01/2026

Copropriétés ≤50 lots



Les lots sont des lots principaux de logements, de bureaux ou de commerces. Les parkings ou garages ne sont pas pris en compte en tant que lots principaux.

LE DTG PRÉVIENT DES RISQUES MAJEURS ET FIXE LES OBLIGATIONS DE RÉPARATION(S)





LE DTG



LE DTG (DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL)

Optionnel, il permet



OBJECTIF DU DTG

- 1 Identifier les désordres de la copropriété (Sécurité, insalubrité)
- 2 Établir la liste des travaux à envisager en priorité, et peut en cas de désordre, sur demande de l'administration, réaliser des mises en sécurité.
- 3 Identifier les coûts des travaux à réaliser
- 4 C'est le document qui permet une analyse de ces trois critères qui comprend la mission du PPT



QUE TROUVE T-ON DANS UN DTG

- Une analyse portant sur :
 - l'état « apparent » des équipements communs,
 - l'état « apparent » des parties communes.
- Une analyse portant sur la situation du syndicat des copropriétaires : cette étude devra déterminer si le syndicat respecte les obligations légales et réglementaires que lui impose le Code de la construction et de l'habitation.
- Une étude portant sur les éventuelles améliorations à faire au niveau de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble.
- Un établissement de la liste des travaux indispensables à effectuer pour les 10 ans à venir et une estimation approximative du coût de ces travaux

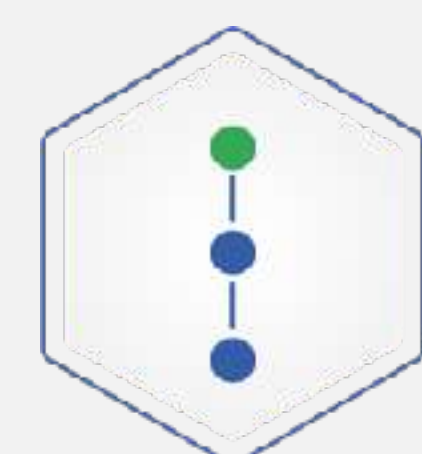
Une fois le DTG réalisé, il doit être accompagné d'un Audit ou d'un DPE Immeuble, ces analyses et les travaux prévus permettront la rédaction du PPT.

Si dans le DTG existant aucun besoin de travaux n'apparaît dans les 10 prochaines années, la copropriété peut-être exonérée de cette obligation.

UN DTG VIERGE PEUT VOUS ÉVITER LE PPT PENDANT 10 ANS !



LE PPT - DPE Immeuble + PPT



CHRONOLOGIE D'UN PPT RÉUSSIT AVEC EVOGREEN !

1



VOTE DE LA
RÉALISATION DES
MISSIONS DPE
-PPT
EN AG

2



RÉUNION D'ÉTAT
DES LIEUX &
VISITES DPE ET
PPT

3



PRÉSENTATION
PROJET PPT QUI
INTEGRE LE DPE
ET LE PPT EN AG



- VALIDATION DU
PROJET PPT EN AG

4



DÉBUTS DES
PREMIERS
TRAVAUX



RÉALISATION DU
DPE IMMEUBLE
APRÈS LES
TRAVAUX (Option)

5



UNE
COPROPRIÉTÉ
PÉRENNE AYANT
UN DPE
IMMEUBLE
NOTÉ EN C

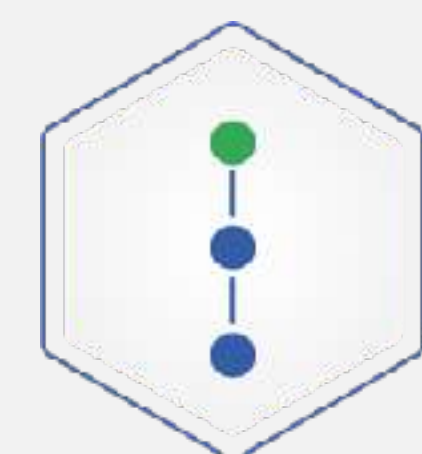
6



TOUS LES 10 ANS
APRÈS LE
PREMIER PPT
VOTÉ, NOUVEAU
VOTE DE LA
MISSION DE MAJ
DU PPT ET DPE



LE PPT



CHRONOLOGIE DÉTAILLÉE DU PTT AVEC EVOGREEN !

1

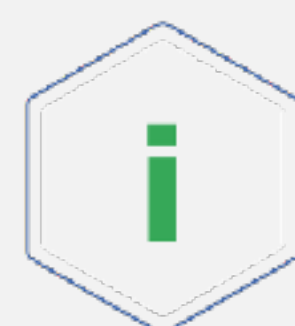


VOTE DE LA
RÉALISATION DES
MISSIONS DPE
-PPT
EN AG

Le syndic doit proposer la réalisation d'un PPT en AG puis sa mise à jour tous les 10 ans. Le PPT est voté.

Il doit ensuite mettre une présentation du projet de plan pluriannuel de travaux à l'ordre du jour de l'AG qui suit son élaboration (ou sa révision).

Lorsque le PPT fait apparaître la nécessité de réaliser des travaux dans les dix prochaines années, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'AG la question de l'adoption de tout ou partie d'un PPT (Plan Pluriannuel de Travaux). L'un des plans de travaux doit être voté à la majorité des voix de tous les copropriétaires.



*Lors de cette Assemblée Générale, si ce n'est pas déjà fait, il est judicieux de procéder au vote d'un Maître d'Oeuvre (Ex : Architecte, Maître d'Oeuvre, Assistant à Maîtrise d'Ouvrage, etc.) qui va accompagner **EvoGreen** dans la conception du projet de rénovation et dans la réalisation de la consultation des entreprises pour les devis, ainsi que pour le suivi du chantier.*

2



RÉUNION D'ÉTAT
DES LIEUX &
VISITES DPE ET
PPT

Avant de réaliser les visites des logements, le bureau d'étude animera une réunion récapitulative de la mission complète.

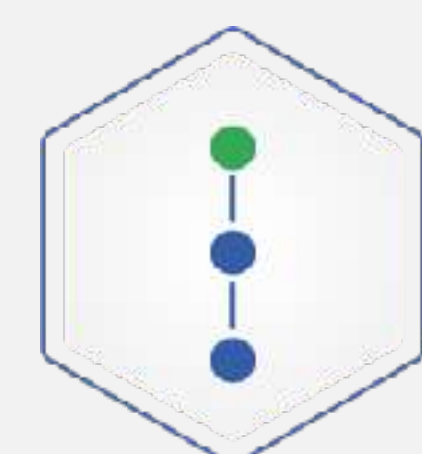
Le conseil syndical, le syndic de copropriété, l'architecte (si il y en a un de nommé), et **EvoGreen** réalisent la visite et l'échantillon des logements qui sera représentatif de l'ensemble de la copropriété.

En fin de visite, un tour des solutions envisagées par la copropriété, **EvoGreen** liste les interventions afin de préparer les questionnaires aux résidents.

Les résidents reçoivent un questionnaire numérique qu'il doivent valider afin qu' **EvoGreen** puisse bâtir l'état des lieux technique et comportemental.



LE PPT



CHRONOLOGIE DÉTAILLÉE DU PPT AVEC EVOGREEN !

3



PRÉSENTATION
PROJET PPT QUI
INTEGRE LE DPE
ET LE PPT EN AG



- VALIDATION DU
PROJET PPT EN AG

EvoGreen vous livre le Projet PPT, vous retrouvez

- un planning des travaux nécessaires prioritaires, validés par les Copropriétaires.
- L'adoption du projet PPT est à valider dans le cadre d'une AG qui doit être mis à l'ordre du jour.

Conditions de validation du PPT

L'un des plans de travaux doit être voté à la majorité des voix de tous les copropriétaires (soit à l'Article 25).

Provision Annuelle sur le fond travaux

Si l'AG adopte un PPT, alors les copropriétaires doivent voter simultanément la provision annuelle des fonds sur le fond travaux de la copropriété, à hauteur d'un minimum de 2,5% du montant des travaux prévus dans le plan adopté (sans que cela puisse être inférieur à 5% du budget de la copropriété).

Financement du PPT

Le fond de travaux actuellement disponible est utilisable pour faire réaliser le Projet de Plan Pluriannuel de Travaux.

En cas de travaux URGENT, il est possible de faire valider la mission directement par le Conseil syndical afin de gagner du temps. Cette validation ne peut se faire qu'à la condition que le coût de la mission rentre dans le budget d'entretien courant alloué au Conseil syndical.

4



DÉBUTS DES
PREMIERS
TRAVAUX



RÉALISATION DU
DPE IMMEUBLE
APRÈS LES
TRAVAUX

La programmation des différents travaux est établie en fonction du planning PPT validé, les travaux peuvent commencer.
Une fois que les travaux énergétiques sont réalisés **EvoGreen** réalise le DPE amélioré pour valider la note C.

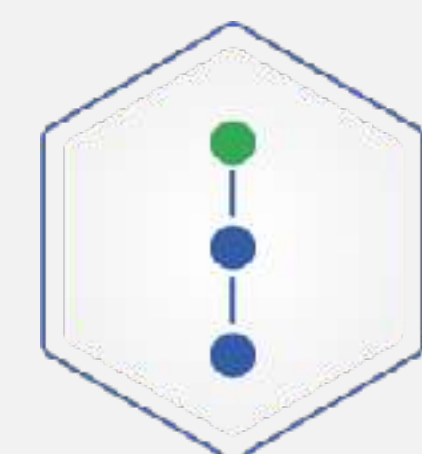
5



UNE
COPROPRIÉTÉ
PÉRENNE AYANT
UN DPE
IMMEUBLE
NOTÉ EN C



LE PPT



CHRONOLOGIE DÉTAILLÉE DU PTT AVEC EVOGREEN !

6



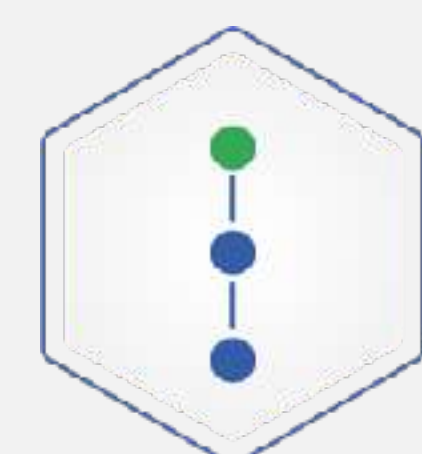
TOUS LES 10 ANS
APRÈS LE
PREMIER PTT
VOTÉ, NOUVEAU
VOTE DE LA
MISSION DE MAJ
DU PPT ET DPE

Le syndic doit proposer la réalisation d'un nouveau PPT en AG et prévoir sa mise à jour tous les 10 ans tous comme pour la mission DPE Immeuble, sauf si la note est classée A,B ou C.





LE PPT - Audit Énergétique + DTG



CHRONOLOGIE D'UN PPT RÉUSSIT AVEC EVOGREEN !

1



VOTE DE LA
RÉALISATION DES
MISSIONS AUDIT-
PPT
EN AG

2



RÉUNION D'ÉTAT
DES LIEUX &
VISITES D'AUDIT ET
PPT



QUESTIONNAIRE
AUX USAGERS

3



LIVRAISON &
PRÉSENTATION DE
L'ÉVALUATION
THERMIQUE
(Audit) AINSI QUE
LE PPT AU
CONSEIL
SYNDICAL

4



RÉALISATION DES
DEVIS DES
ARTISANS SI
BESOIN



PRÉSENTATION
PROJET PPT QUI
INTEGRE L'AUDIT
ET LE PPT

5



PRÉSENTATION
PROJET PPT QUI
INTEGRE L'AUDIT
ET LE PPT EN AG



- VALIDATION DU
PROJET PPT EN AG

6



DÉBUT DES
PREMIERS
TRAVAUX



RÉALISATION DU
DPE IMMEUBLE
APRÈS LES
TRAVAUX

7



DES USAGERS
SATISFAITS DU
CONFORT DE
LEUR
LOGEMENT ET
DE LEURS
ÉCONOMIES
D'ÉNERGIES

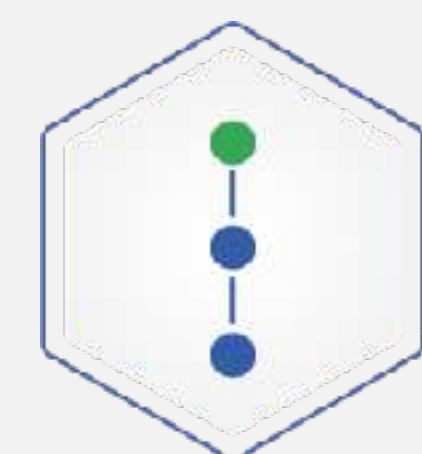
8



TOUS LES 10 ANS
APRÈS LE
PREMIER PPT
VOTÉ, NOUVEAU
VOTE DE LA
MISSION DE MAJ
DU PPT ET DPE



LE PPT



CHRONOLOGIE DÉTAILLÉE DU PTT AVEC EVOGREEN !

1



VOTE DE LA
RÉALISATION DES
MISSIONS AUDIT-
PPT
EN AG

Le syndic doit proposer la réalisation d'un PPT en AG puis sa mise à jour tous les 10 ans. Le PPT est voté.

Il doit ensuite mettre une présentation du projet de plan pluriannuel de travaux à l'ordre du jour de l'AG qui suit son élaboration (ou sa révision).

Lorsque le PPT fait apparaître la nécessité de réaliser des travaux dans les dix prochaines années, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'AG la question de l'adoption de tout ou partie d'un PPT (Plan Pluriannuel de Travaux). L'un des plans de travaux doit être voté à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Si l'AG adopte un PPT, alors les copropriétaires doivent voter simultanément la provision annuelle des fonds sur le fond travaux de la copropriété, à hauteur d'un minimum de 2,5% du montant des travaux prévus dans le plan adopté (sans que cela puisse être inférieur à 5% du budget de la copropriété).

*Lors de cette Assemblée Générale, si ce n'est pas déjà fait il est judicieux de procéder au vote d'un Maître d'Oeuvre (Ex : Architecte, Maître d'Oeuvre, Assistant à Maitrise d'Ouvrage, etc.) qui va accompagner **EvoGreen** dans la conception du projet de rénovation et dans la réalisation de la consultation des entreprises pour les devis, ainsi que pour le suivi du chantier.*

2



RÉUNION D'ÉTAT
DES LIEUX &
VISITES D'AUDIT ET
PPT



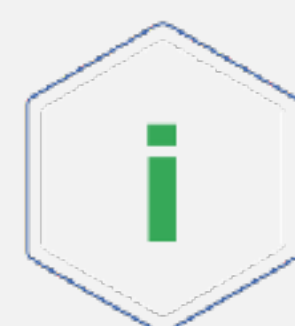
QUESTIONNAIRE
AUX USAGERS

Avant de réaliser les visites des logements, le bureau d'étude animera une réunion récapitulative de la mission complète.

Le conseil syndical, le syndic de copropriété, l'architecte (si il y en a un de nommé), et **EvoGreen** réalisent la visite et l'échantillon des logements qui sera représentatif de l'ensemble de la copropriété.

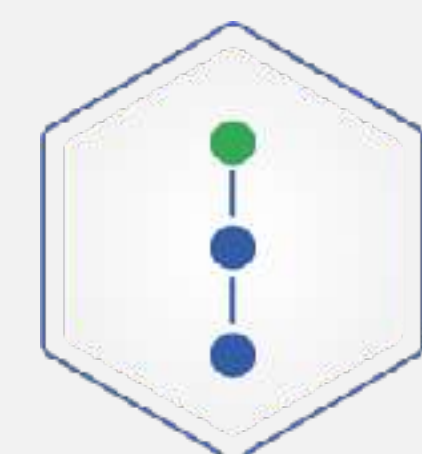
En fin de visite, un tour des solutions envisagées par la copropriété, **EvoGreen** liste les interventions afin de préparer les questionnaires aux résidents.

Les résidents reçoivent un questionnaire numérique qu'il doivent valider afin qu' **EvoGreen** puisse bâtir l'état des lieux technique et comportemental.





LE PPT



CHRONOLOGIE DÉTAILLÉE DU PTT AVEC EVOGREEN !

3



LIVRAISON &
PRÉSENTATION DE
L'ÉVALUATION
THERMIQUE
(Audit) AINSI QUE
LE PPT AU
CONSEIL
SYNDICAL

Votre Ingénieur(e) **EvoGreen** vient présenter son rapport d'évaluation thermique lors d'une réunion avec le Syndicat de Copropriété et le Conseil Syndical afin de présenter les résultat :

Du PPT

l'état de la copropriété ainsi que les solutions qui pourraient être envisagées pour atteindre les niveaux de performance minimum.

De l'Évaluation Thermique (Pré-Audit)

Le niveau de performance énergétique actuel

- Le niveau de performance environnemental actuel
- Les point de faiblesses thermiques du bâtiments comme le niveau de fuites d'air (déperditions thermiques), les postes de consommations du bâtiments (chauffage, eau chaude, ventilation, éclairage)
- Une estimation du coût des travaux (en relation avec l'architecte)
- Selon le niveau de performance acquis, la copropriété peut bénéficier d'aides de l'Etat (CEE, MaPrimeRénov',etc.) **EvoGreen** vous présentent les aides auxquelles vous pouvez avoir droit.
- Le calcul des temps de retours sur investissements.

Ces deux outils vont permettent aux copropriétaires de valider des lots de travaux en connaissance des budgets

4



RÉALISATION DES
DEVIS DES
ARTISANS SI
BESOIN



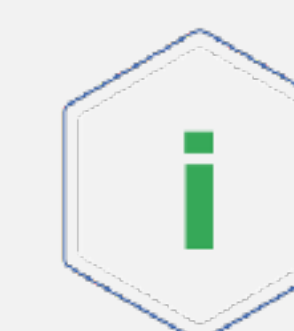
PRÉSENTATION
PROJET PPT QUI
INTEGRE L'AUDIT
ET LE PPT

Après l'estimation des coûts, la copropriété doit réaliser des démarches pour obtenir des devis.

Si la copropriété fait appel à des entreprises afin qu'elles répondent au cahier des charges technique fournis par **EvoGreen** et le Maître d'Oeuvre du projet.

Le Conseils Syndical valide un scénario de travaux pour qu'**EvoGreen** puisse mettre à jour l'Évaluation Thermique et finaliser l'Audit Énergétiques avec le montant des aides de l'Etat ainsi que le projet du PPT

ATTENTION

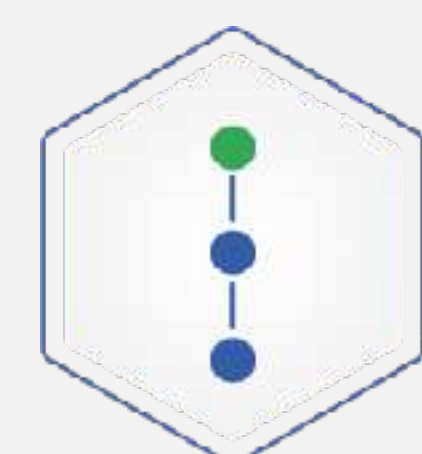


Aucun devis ne doit-être validé sans qu'**EvoGreen** n'ait vérifié le contenu de devis !

Si la copropriété fait appel aux aides de l'Etat, les devis doivent-êtres réalisés auprès d'entreprises certifiées RGE et faire appel à un AMO qualifié.



LE PPT



CHRONOLOGIE DÉTAILLÉE DU PPT AVEC EVOGREEN !

5



PRÉSENTATION
PROJET PPT QUI
INTEGRE L'AUDIT
ET LE PPT EN AG



- VALIDATION DU
PROJET PPT EN AG

EvoGreen vous livre le Projet PPT, vous retrouver

- un planning des travaux nécessaires prioritaires, validés par les Copropriétaires.
- L'adoption du projet PPT est à valider dans le cadre d'une AG qui doit être mis à l'ordre du jour.

Conditions de validation du PPT

L'un des plans de travaux doit être voté à la majorité des voix de tous les copropriétaires (soit à l'Article 25).

Provision Annuelle sur le fond travaux

Si l'AG adopte un PPT, alors les copropriétaires doivent voter simultanément la provision annuelle des fonds sur le fond travaux de la copropriété, à hauteur d'un minimum de 2,5% du montant des travaux prévus dans le plan adopté (sans que cela puisse être inférieur à 5% du budget de la copropriété).

Financement du PPT

Le fond de travaux actuellement disponible est utilisable pour faire réaliser le Projet de Plan Pluriannuel de Travaux.

En cas de travaux URGENT, il est possible de faire valider la mission directement par le Conseil syndical afin de gagner du temps. Cette validation ne peut se faire qu'à la condition que le coût de la mission rentre dans le budget d'entretien courant alloué au Conseil syndical.

6



DÉBUTS DES
PREMIERS
TRAVAUX



RÉALISATION DU
DPE IMMEUBLE
APRÈS LES
TRAVAUX

La programmation des différents travaux est établit en fonction du planning PPT validé, les travaux peuvent commencer.
Une fois que les travaux énergétiques sont réalisés **EvoGreen** réalise un le DPE amélioré pour valider la note C.

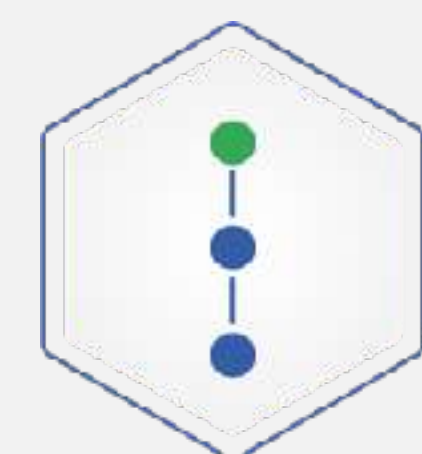
7



DES USAGERS
SATISFAITS DU
CONFORT DE
LEURS
LOGEMENTS ET
DE LEURS
ÉCONOMIES
D'ÉNERGIES



LE PPT



CHRONOLOGIE DÉTAILLÉE DU PTT AVEC EVOGREEN !

8



TOUS LES 10 ANS
APRÈS LE
PREMIER PTT
VOTÉ, NOUVEAU
VOTE DE LA
MISSION DE MAJ
DU PPT ET DPE

Le syndic doit proposer la réalisation d'un nouveau PPT en AG et prévoir sa mise à jour tous les 10 ans tout comme pour la mission DPE Immeuble, sauf si la note est classée A,B ou C.

Il peut être utile de réaliser une Mise à Jour de l'Audit Énergétique afin que votre Ingénieur **EvoGreen** puisse prévoir toutes les solutions de rénovation énergétique par postes de travaux, afin de vous en servir si vous souhaitez améliorer votre bâtiment du point de vue de l'énergie.





QUESTIONS - RÉPONSES

1

« MON IMMEUBLE EST RÉCENT (<15ANS), DOIT-JE RÉALISER UN PPT ? »

Le PPT est obligatoire uniquement pour les immeubles de plus de 15 ans à partir de la date de réception de l'immeuble.

2

« LA COPROPRIÉTÉ A DÉJÀ UN DTG, DOIS-JE RÉALISER UN PPT ? »

Tout d'abord, le DTG que vous avez n'est pas à refaire. Vous devez dans tous les cas réaliser une demande d'analyse de votre DTG. Deux cas de figure peuvent se présenter :

A : Le DTG fait apparaître des besoin de travaux : Vous devez faire un PPT
B : Le DTG ne fait apparaître aucun besoin de travaux : Vous n'avez pas à faire de PPT

3

« SI LE DTG EXISTANT NE RÉVÈLE AUCUNS TRAVAUX OBLIGATOIRES ? »

La copropriété peut-être exonérée de cette obligation

4

« SI JE NE RÉALISE PAS DE PROJET PPT (PPPT), QUELS SONT LES RISQUES ? »

Le Projet PPT est obligatoire.

Si la copropriété ne réalise pas son PPT et si elle n'adopte pas un PPT permettant de garantir la dignité, la sauvegarde de l'immeuble et la sécurité de ses occupants, deux types de sanctions seront possibles :

- L'administration pourra élaborer ou actualiser d'office le projet de plan pluriannuel de travaux, en lieu et place du syndicat, le tout à ses frais.
- Les copropriétaires bailleurs s'estimant lésés par la non réalisation du PPT pourront se retourner contre le Syndicat pour demander réparation au titre de l'Article 14 de la loi du 10/07/1965.





QUESTIONS - RÉPONSES

5

« QUI PEUT FAIRE UN PPT ? »

Toute personne disposant des mêmes compétences et garanties requises que pour l'établissement du PPT :

- un bureau d'études
- un thermicien
- un diagnostiqueur immobilier

L'un de ces professionnels doit justifier de compétences fixées réglementairement dans le Code de la construction et de l'habitation (à confirmer par décret). Autrement dit la qualification RGE requise pour ce type précis d'opération.

EvoGreen réponds évidemment à ses critères car nous sommes Bureau d'Études Thermiques et Diagnostiqueur Immobilier RGE par le certificateur OPQIBI sous le numéro **22 02 46 33**

6

« EST-CE QUE L'AMÉLIORATION ÉNERGÉTIQUE DE MON IMMEUBLE A UN IMPACT SUR LA NOTE DPE DE MON LOGEMENT ? ET SUR LE PPT ? »

Oui, car il permet de réaliser tous les travaux qui dépendent de la copropriété et qui ne peuvent pas être réalisés à titre individuel. (Isolation des toitures, Isolation des sous-sols, Isolation des murs par l'extérieur, chauffage collectif, production d'eau chaude collective, ventilation collective)

Et oui, car le PPT détaille que les travaux à mettre en œuvre au sein du collectif.

7

« EST-CE QUE L'AMÉLIORATION ÉNERGÉTIQUE DE MON LOGEMENT A UN IMPACT SUR LA NOTE DPE DE L'IMMEUBLE ? ET SUR LE PPT ? »

Non, de manière générale, les optimisations énergétiques d'un logement individuel impliquent souvent la réalisation de travaux au sein du collectif (chauffage, isolation, menuiserie, ventilation, ...)

Le PPT ne détaille que les travaux à mettre en œuvre au sein du collectif.





QUESTIONS - RÉPONSES

8

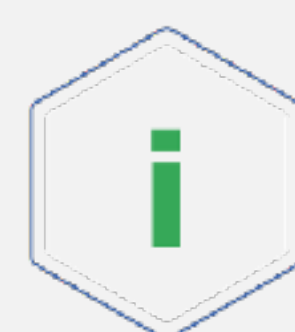
« QUELS SONT LES DOCUMENTS DONT EVOGREEN A BESOIN POUR RÉALISER UN PPT ? »

Deux documents peuvent vous permettre de réaliser le PPT :

1 : Le **DPE**, qui est un constat de l'état énergétique et environnemental de l'immeuble. Il n'apporte ni analyse, ni de solutions de travaux de rénovation pour obtenir une meilleure note DPE.

2 : L'**Audit Énergétique**, est tout comme le DPE un constat de l'état énergétique et environnemental de l'immeuble.

Il apporte une analyse réaliste sur les faiblesses du bâtiment et apporte des solutions réalistes afin d'obtenir une note de DPE plus performante.



L'**Audit Énergétique** est donc **la solution plus cohérente** lorsqu'une copropriété est obligée de réaliser un PPT. La mission d'Audit vient prendre une partie de la mission PPT d'analyse et de solutions pour que les copropriétaires puissent **se décider et agir plus rapidement** et, selon la performance obtenue, **obtenir des aides de l'Etat** !

9

« JE NE DISPOSE PAS DE PLANS DE LA COPROPRIÉTÉ, COMMENT FAIRE ? »

La première action est de faire appel aux archives départementales.

C'est un service gratuit qui vous permet d'obtenir, sous délai, des plans déposés lors du permis de construire de la copropriété.

Nous vous proposons de réaliser cette action directement sur notre site internet via l'**EvoTuto#20**

Si malgré tout vous n'obtenez pas les plans, deux cas de figures sont possibles :

- A. **EvoGreen** ou un prestataire de la copropriété réalise son étude sur la base de croquis, ce qui produira un rapport de mauvaise qualité, nous vous déconseillons fortement cette option.
- B. **EvoGreen** ou un prestataire de la copropriété réalise une mission de relevé précis afin de vous fournir des plans de qualité au format Pdf et numérique (Dwg) qui vous permettront de réaliser toutes les missions connexes à nos études comme le chiffrage des travaux de tous les artisans, les actions de maintenances, etc.





QUESTIONS - RÉPONSES

10 « DANS QUEL CAS RÉALISER UN DTG ? »

Deux conditions pour réaliser un DTG

1 : L'immeuble appartenait à un seul propriétaire et appartient désormais à au minimum deux propriétaires. Il s'agit d'une mise en copropriété.

2 : L'immeuble doit avoir au moins 10 ans.

Un DTG peut être réalisée de manière volontaire, car pas à jour sur les contrôles amiantes ou ascenseur. C'est un document administratif complet qui recense toutes les informations de la copropriété et son état.



EVOGREEN ACADEMY

Chez **EvoGreen** on a compris quelque chose d'essentiel, c'est que nous devons rendre nos connaissances accessibles à tous, afin de vous permettre de prendre des décisions en connaissances de cause. C'est pourquoi nous avons créé l'**EvoAcademy**, qui rassemble des informations sur notre métier en accès libre et totalement gratuit !

EVOTUTOS

Vous avez des questions ?
Nos tutoriels vidéos et manuscrits pour tout comprendre en un clic !

EVODICO

Vous cherchez la définition d'un mot ?
C'est par ici !

ECO-GESTES

Vous cherchez la définition d'un mot ?
C'est par ici !



www.evogreen.fr



DIVERS

DITES-LE NOUS AVEC DES ÉTOILES !

Vous avez été satisfait de nos services ? C'est super !
Aidez-nous à nous faire connaître en cliquant sur le bouton jaune « Je donne mon Avis » et racontez votre expérience avec **EvoGreen** ! Notre équipe sera ravie de découvrir votre commentaire !

NOS ASSURANCES

Obtenez notre attestation d'assurance. Vous allez en avoir besoin pour la société d'assurance qui couvre votre chantier en Dommage-Ouvrage, ainsi que pour l'historique de votre chantier.



RAPPEL DE NOS CGU-CGV

Pour assurer la validité de cette audit, le maître d'ouvrage doit faire appel à une maîtrise d'œuvre complète. Il est de plus obligatoire que toutes les entreprises intervenantes sur le projet soient assurées en conséquence. Dans le cas où la maîtrise d'œuvre n'est pas complète, ou qu'un autre des critères n'est pas respecté, la société EVOGREEN ne pourra en aucun cas être tenue pour responsable. Logiciel utilisé : ClimAudit (BBS Slama) ou BAO Evolution (Perrenoud) ou Cap Renov+ (Pia Production). Etude réalisée suivant les informations et les plans fournis par le donneur d'ordre. La méthode de calcul conventionnelle utilisée dans l'audit énergétique est fondée sur un cadre réglementaire strict. Il est donc impossible de prendre en compte certains paramètres comportementaux. Le calcul de la consommation énergétique est un calcul conventionnel et non prédictif. Après réception du bâtiment et en considérant les données réelles d'occupation et de conditions climatiques, la consommation effective pourra différer de la consommation calculée. En l'absence de certains paramètres, EVOGREEN peut être dans l'obligation d'imposer certaines valeurs/coefficients qui ne sont donc donnés qu'à titre informatif. Il convient donc d'en valider les valeurs par la maîtrise d'œuvre et/ou les entreprises en fonction des choix réalisés. Il appartient au donneur d'ordre de vérifier l'exactitude des paramètres mentionnés dans le rapport. Dans le cadre d'une demande de label, d'une demande de subvention ou de tout autre dispositif imposant des objectifs allant au-delà de l'audit énergétique en vigueur, il convient de se rapprocher de l'organisme compétent afin de faire valider les éléments techniques à mettre en place. Ce rapport ne traite que de la performance thermique des produits et ne préjuge en rien de leur aptitude à l'emploi. La mise en œuvre de l'étude thermique doit être impérativement respectée, en cas de non-respect de cette étude, l'attestation de fin de chantier ne pourra pas être délivrée. Cependant si des modifications sont envisagées elles devront nous être communiquées au plus tôt avant leur mise en œuvre, pour que nous puissions réévaluer l'audit énergétique et en vérifier sa conformité. Il est vivement conseillé de transmettre ce document à tous les corps d'état intervenant sur le chantier et de veiller au respect de la bonne mise en œuvre conformément aux différents Documents Techniques Unifiés. Les systèmes installés devront posséder et respecter les avis techniques. Les solutions proposées ou abordées n'ont pas de valeur contractuelle. Elle sont données à titre indicatif et dépendent des données saisies par le client et le bureau d'étude. Les cas concrets abordés n'ont pas de valeur contractuelle pour les saisies à venir. La prestation de chiffrage est une prestation offerte non contractuelle. Les Certificats d'Économies d'Énergie ne peuvent être valorisés qu'une seule fois. Les données financières (coût de travaux, aides,...) sont présentées à titre indicatif et ne sont pas opposables. Seuls des devis ou et des documents d'organismes habilités (collectivité, banques,...) constituent des documents opposables. Ce montant représente la différence du coût de construction entre les solutions proposées. Les économies de coûts de constructions sont calculées sur la base de prix moyens nationaux. Cette évaluation est donnée à titre indicatif. Pour cette raison, EVOGREEN ne s'engage en aucun cas sur le montant des travaux. Le montant théorique des factures correspond à l'écart possible de vos factures d'énergies. Notre calcul ne prend pas en compte le fournisseur d'énergie, les habitudes des occupants, les variations climatiques, etc. Pour cette raison, EVOGREEN ne s'engage en aucun cas sur le montant des factures d'énergies.



www.evogreen.fr





Bureau d'Étude Thermiques & Environnements Accessible

5 BONNES RAISONS POUR PARLER D'EVOGREEN À VOS CLIENTS ET À VOS PROCHES !



5 Étoiles sur les avis Google



15+ Ans d'expérience à votre services



60+ Prestations d'Ingénieries du Bâtiment



400+ Partenaires Professionnels du secteur



5000+ Chantiers étudiés partout en France



Service noté 5 étoiles sur 70+ avis clients

www.evogreen.fr

