

27 novembre 2025



Webinaire les diagnostics obligatoires en copropriété



Au cœur de
votre quotidien

toulouse
métropole

Sommaire



- Qui sommes-nous ?
- Diagnostic collectif : de quoi parle t-on ?
- L'obligation d'isoler
- Le DTG
- Le DPE collectif
- Le PPPT
- L'audit énergétique réglementaire
- Les conseils pour un « bon » diagnostic
- Passer d'un diagnostic obligatoire à un projet de rénovation énergétique

Qui sommes-nous ?

L'espace conseil France Rénov' de Toulouse Métropole
450 guichets coordonnés à l'échelle nationale



Toulouse Métropole Rénov' ... Le guichet qui intervient sur les 37 communes de la Métropole

Mission de service public portée par Toulouse Métropole

Conseils - gratuits et indépendants - sur toutes questions relatives à l'énergie dans le logement

Partenariat avec l'ADIL 31 (juriste conseil sur le logement)



Qui sommes-nous ?

Maison de l'énergie

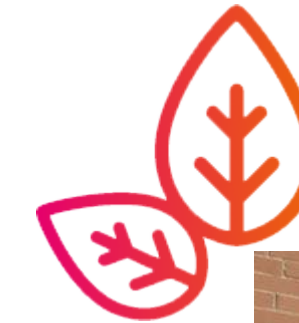
1 allée Jacques Chaban-Delmas - 31500 Toulouse
(sous l'arche Marengo en face de la médiathèque)

Pour nous joindre :

- ✓ Tel : 05 34 24 59 59, puis choix 2
(ligne dédiée aux copropriétés tous les matins du mardi au vendredi)
- ✓ mail : renov.copro@toulouse-metropole.fr
- ✓ Permanence sur RDV à la maison de l'énergie (créneau d'1h30)

Les sites internet :

- ✓ le [site CoachCopro](#), centre de ressources et de partage sur les projets de rénovation en copropriété
- ✓ le [site Toulouse Métropole Rénov](#) où l'on retrouve les informations principales sur les aides financières ainsi que les actions du guichet pour les copropriétés





Diagnostic collectif : de quoi parle t'on ?

En général, les principales raisons qui déclenchent un diagnostic en copropriété sont :

- Une obligation réglementaire (que ce soit d'études ou de travaux), mais pas que...
- Une nécessité de travaux (ravalement façades, étanchéité toiture, changement chaudière,...)

Pour ceux qui ont une valeur énergétique :

- La présence d'un « leader énergétique » : copropriétaire/CS/syndic
- Des factures trop importantes
- Une perte de confort
- Une modification urbaine (rénovation de quartier par exemple)
- Des aides financières incitatives, des solutions de prêt avantageux
- ...



Diagnostic collectif : de quoi parle-t-on ?

En particulier, les obligations réglementaires sont :

- **Obligation de mettre au vote un DTG** (Diagnostic Technique Global) dans quelques situations particulières uniquement (mise en copropriété / arrêté municipal d'insalubrité...)
- **Obligation de réaliser un DPE** (Diagnostic de Performance Energétique) collectif à compter du (loi du 22.8.21 : art. 158 VI) :
 - 1er janvier 2024 pour les immeubles en monopropriété et les immeubles en copropriété de plus de 200 lots ;
 - 1er janvier 2025 pour les copropriétés entre 50 et 200 lots (à usage de logements, bureaux ou commerces) ;
 - 1er janvier 2026 pour les copropriétés de moins de 50 lots.
- **Obligation de réaliser un PPPT** (Projet de Plan Pluriannuel de Travaux):
 - le 1er janvier 2024, pour les copropriétés comprenant 51 à 200 lots ;
 - le 1er janvier 2025, pour les copropriétés comprenant moins de 51 lots.

Nota : le PPPT et le DTG comprennent un DPE collectif pour l'évaluation énergétique



Diagnostic collectif : de quoi parle-t-on ?

Les objectifs de ces diagnostics obligatoires sont :

- Permettre aux copropriétaires d'avoir un état de lieux de leurs bâtiments, exhaustif et multi thématiques (énergétique, technique, structurel, administratif, réglementaire)
- Avoir une vision de l'ensemble des travaux et coûts associés qui se profilent à court et moyen terme
- Inciter par ce biais à réfléchir à une option « rénovation énergétique performante » de ces travaux

Un diagnostic obligatoire n'a pas pour vocation première de servir de base « solide » à un projet de rénovation énergétique

L'obligation d'isoler

En cas de réfection importante de la toiture ou d'un ravalement de façade, il est obligatoire d'isoler thermiquement

4 cas d'exception : technique, risque de pathologie, importance architecturale, disproportion économique

Disproportion économique :

Dans le cas où le surcout de l'isolation thermique par rapport au ravalement/réfection simple n'est pas rentable si son temps de retour sur investissement est strictement supérieur à 10 ans.

➤ [Décret n°2016-711 du 30 Mai 2016](#)

➤ [Guide ADEME - Ravalement, rénovation de toiture, aménagement de pièces : l'obligation d'isolation](#)



Ravalement, rénovation de toiture, aménagement de pièces : l'obligation d'isolation

RÈGLEMENTATION - AOÛT 2023

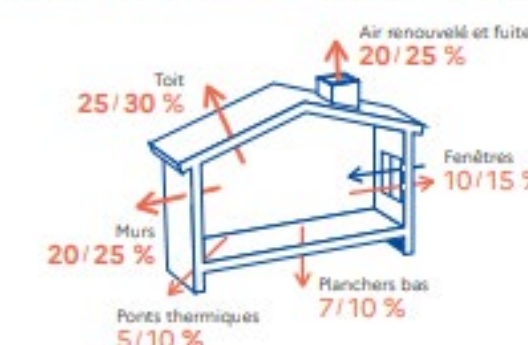
POUR EN SAVOIR PLUS

Décret n° 2016-711 du 30 mai 2016 et n°2017-919 du 9 mai 2017 modifiant les articles R. 131-28-7 et R. 131-28-9 du code de la construction et de l'habitation consultables sur : www.legifrance.gouv.fr
Vous pouvez également trouver des réponses à vos questions sur le site <https://rt-re-batiment.developpement-durable.gouv.fr>

Améliorer la performance thermique d'un bâtiment à l'occasion d'une rénovation importante

En France, les bâtiments représentent 47 % de la consommation énergétique et 23 % des émissions de gaz à effet de serre issu de l'utilisation d'énergie. La rénovation thermique est donc un enjeu important pour lutter contre le changement climatique et réduire l'usage des énergies fossiles.

PERTES DE CHALEUR D'UNE MAISON D'AVANT 1974 NON ISOLÉE



Améliorer les performances thermiques d'un bâtiment, via des travaux d'isolation notamment, permet de limiter sa consommation d'énergie pour le chauffage et ses émissions de gaz à effet de serre. À la clé : des charges réduites, un meilleur confort et une augmentation de la valeur marchande du logement.

Lors de travaux de rénovation des bâtiments (ravalement de façade construite en matériaux industriels, rénovation de toiture, aménagement de pièces pour les rendre habitables), il peut être obligatoire, depuis le 1^{er} janvier 2017, de coupler les travaux prévus avec des travaux d'isolation thermique.

CLÉS POUR AGIR



Diagnostic technique global : présentation

- Créée par la loi ALUR du [24 Mars 2014 - Article L.731-1 CCH](#)
- Pour connaître la situation générale de l'immeuble
- Obligation de le réaliser uniquement:
 - pour les immeubles de plus de 10 ans qui font l'objet d'une remise en copropriété,
 - pour les copropriétés qui font l'objet d'une procédure pour insalubrité et pour lesquelles l'administration demande au syndic de le produire.
- Si la copropriété souhaite réaliser cette prestation il faut la mettre au vote de l'AG
- Décision prise en majorité simple (loi du 10 Juillet 1965: art24)
- Si le DTG fait apparaître qu'aucuns travaux ne sont nécessaires sur les 10 ans, la copropriété est dispensée de la mise en place d'un plan pluriannuel de travaux (PPT)
- Le DTG doit s'appuyer sur un DPE collectif pour sa partie énergétique



Diagnostic technique global : présentation

- **Analyse de l'état apparent** des parties communes et des équipements communs,
- **Etat de la situation du syndicat des copropriétaires** au regard de ses obligations légales et réglementaires,
- **Analyse des améliorations possibles** en terme de gestion technique et patrimoniale de l'immeuble,
- Un **diagnostic de performance énergétique** de l'immeuble
- **Évaluation sommaire du coût** ainsi que **la liste des travaux nécessaires** à la conservation de l'immeuble.

Vision globale des problématiques architecturales et énergétiques de l'immeuble et
projection des travaux nécessaires sur 10 ans

Diagnostic technique global : Le référentiel APC et ARC



Extraits du [référentiel du DTG](#) proposé par l'APC et l'ARC en 2020 et mis à jour en 2024 :

En pratique aujourd'hui, les acteur·rice·s/ accompagnateur·rice·s de copropriétés ont constaté sur le terrain que le DTG reste un outil que les copropriétaires appréhendent mal :

- **Une variété d'acteur·rice·s** aux compétences disparates proposent de réaliser des DTG : des architectes, des bureaux d'études techniques et/ou thermiques, des bureaux de contrôle, des diagnostiqueur·euse·s immobilier·ère·s... et peu de groupements ;

- Des **devis non détaillés** sur le contenu qui laissent la place à des interprétations variées de l'article L. 731-1 du CCH volon-

- Des prix pouvant aller **du simple au quadruple** pour une même copropriété, ce

- Des **DTG parfois sans volet énergétique**,

Aujourd'hui les textes réglementaires régissant le DTG n'imposent aucune obligation de moyens techniques ou méthodologiques tant en termes de visites *in situ*, de mesures, d'enquêtes occupant·e·s, que de réunions de travail avec les instances de gestion de la copropriété.

Diagnostic technique global : Le référentiel APC et ARC



Travail collaboratif national proposant une méthodologie, des **étapes socles** et des étapes en option, des **moyens techniques** socles et en option, des modèles de présentation, une liste exhaustive **des examens a faire**, des **diagnostics obligatoires** à vérifier, ...

Objectif : harmoniser les pratiques dans la qualité des prestations



ÉTAPES « SOCLES »		ÉTAPES « EN OPTION »
1	Réunion de lancement obligatoire pour les copropriétés de plus de 20 logements	Réunion de lancement en option pour les copropriétés de moins de 20 logements
2	Préparation du DTG et recueil de données (contrats, plans, règlement de copropriété...)	
3	Visites <i>in situ</i> des parties communes (obligatoirement en période de chauffe pour les copropriétés en chauffage collectif)	
4	Visites <i>in situ</i> des parties privatives Échantillonnage de 10 % avec un minimum de trois logements par bâtiment (RdC, milieu et dernier étage)	Échantillonnage jusqu'à 100 % (option axée sur les petites et moyennes copropriétés en bâti ancien)
5	Enquêtes résident·es obligatoire pour les copropriétés de + de 10 logements. Y compris analyse et restitution écrite dans le rapport DTG (taux de retour imposé de 50%)	



Diagnostic de Performance Energétique : présentation

- DPE collectif ou individuel (le 1er à l'échelle du bâtiment, le 2nd pour sur le logement)
- Calculs selon usages conventionnels
- Permet de comparer des immeubles entre eux, donne des pistes de solutions
- Méthode de calcul DPE 3CL (compatible avec l'aide MaPrimeRénov Copropriété)
- Modèle de rendu réglementaire
- Ne concerne que les aspects énergétiques du bâtiment
- Piste de travaux pour améliorer la note
- Pas d'information sur les aides financières
- **Le voir comme une opportunité pour amorcer un projet de rénovation global**

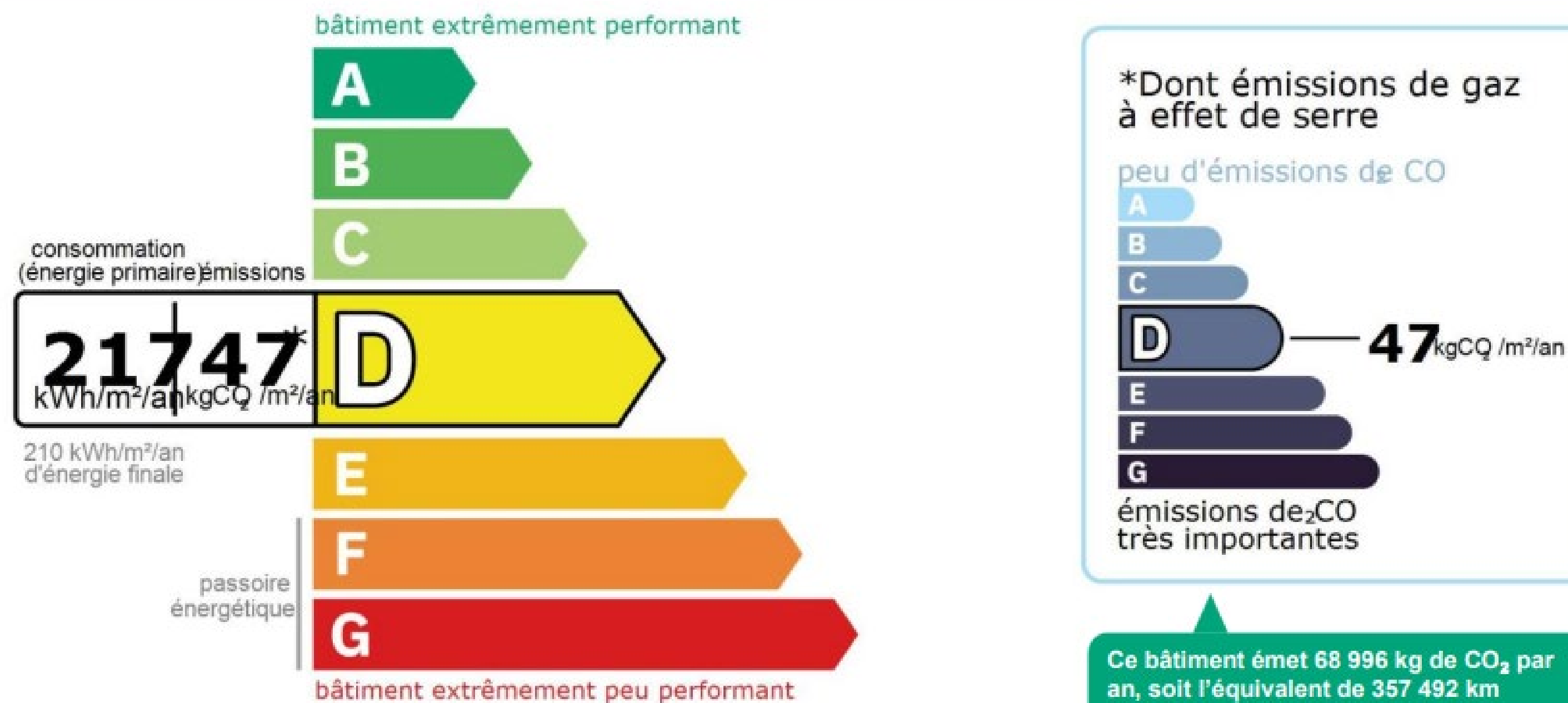
DPE **Diagnostic de performance
énergétique** (bâtiment d'habitation collectif)

Diagnostic de Performance Energétique : présentation



- Etat initial (point de départ)
- Maintien de la double étiquette Energie / Climat

Performance énergétique et climatique



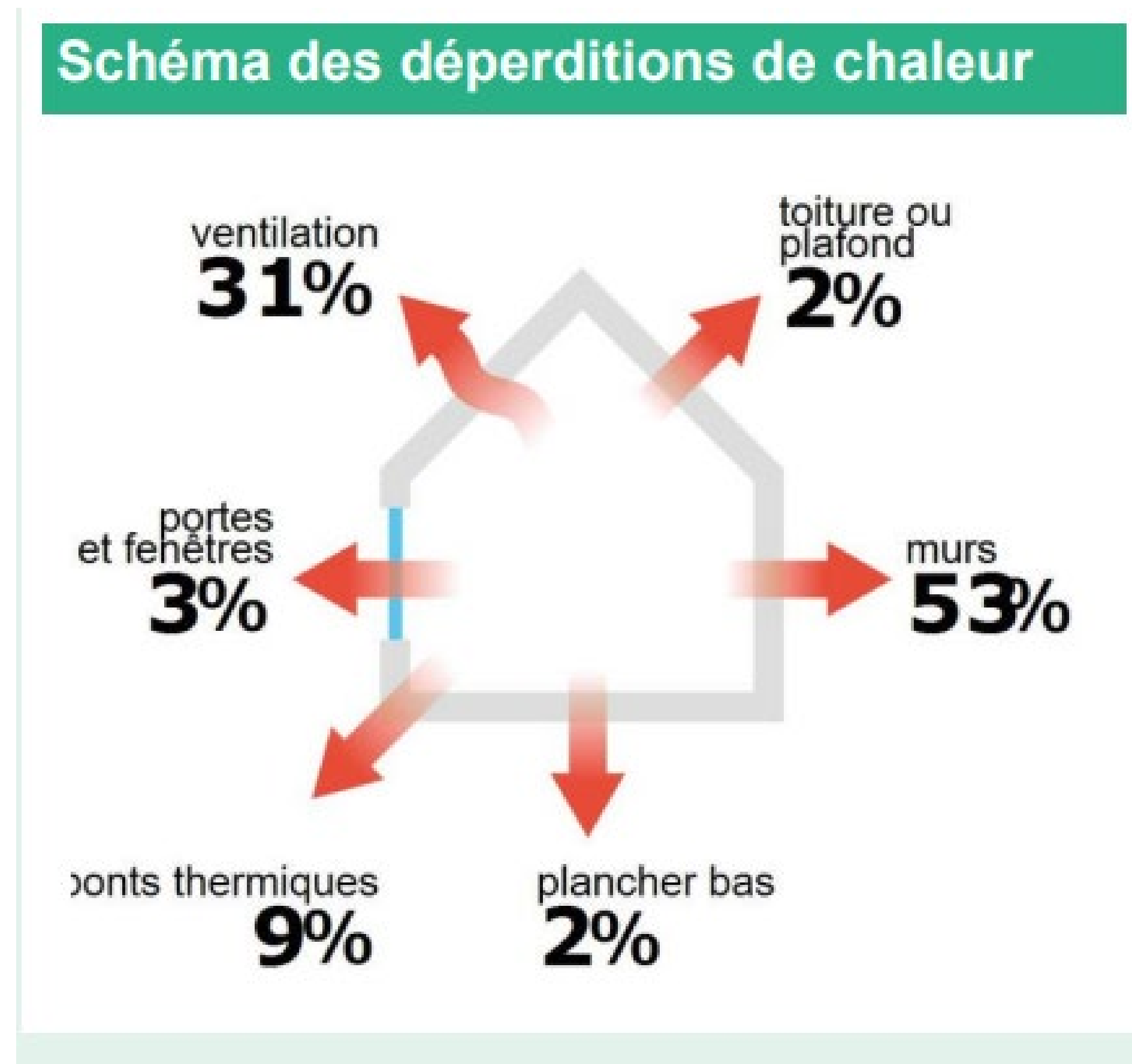
Le niveau de consommation énergétique dépend de l'isolation du bâtiment et de la performance des équipements.
Pour l'améliorer, voir pages 4 à 6

Ce bâtiment émet 68 996 kg de CO₂ par an, soit l'équivalent de 357 492 km parcourus en voiture.
Le niveau d'émissions dépend principalement des types d'énergies utilisées (bois, électricité, gaz, fioul, etc.)

Diagnostic de Performance Energétique : présentation












- Schéma des déperditions de chaleur simplifié (fuites de chaleur)







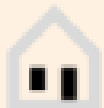

Diagnostic de Performance Energétique: présentation

➤ Description de l’enveloppe et des systèmes

Vue d'ensemble du bâtiment		
	description	isolation
 Murs	Mur en blocs de béton creux d'épaisseur ≥ 25 cm non isolé donnant sur l'extérieur Mur en blocs de béton creux d'épaisseur ≥ 25 cm non isolé donnant sur un local chauffé	insuffisante
 Plancher bas	Dalle béton non isolée donnant sur un sous-sol non chauffé	insuffisante
 Toiture/plafond	Plafond sous solives bois donnant sur un comble faiblement ventilé avec isolation extérieure (10 cm)	insuffisante
 Portes et fenêtres	Fenêtres battantes bois, simple vitrage / Fenêtres battantes pvc, double vitrage / Portes-fenêtres fixes bois, simple vitrage / Baies sans ouverture possible bois, simple vitrage / Portes-fenêtres battantes bois, simple vitrage / Portes-fenêtres battantes pvc, double vitrage / Porte(s) métal avec vitrage simple	insuffisante
Vue d'ensemble des équipements		
	description	
 Chauffage	Chaudière individuelle gaz basse température installée entre 2001 et 2015. Emetteur(s): radiateur bitube sans robinet thermostatique Chaudière individuelle gaz standard installée entre 2001 et 2015. Emetteur(s): radiateur bitube sans robinet thermostatique	
 Eau chaude sanitaire	Combiné au système de chauffage	
 Climatisation	Electrique - Pompe à chaleur air/eau	
 Ventilation	Ventilation naturelle par conduit	
 Pilotage	Sans système d'intermittence	

Diagnostic de Performance Energétique: présentation

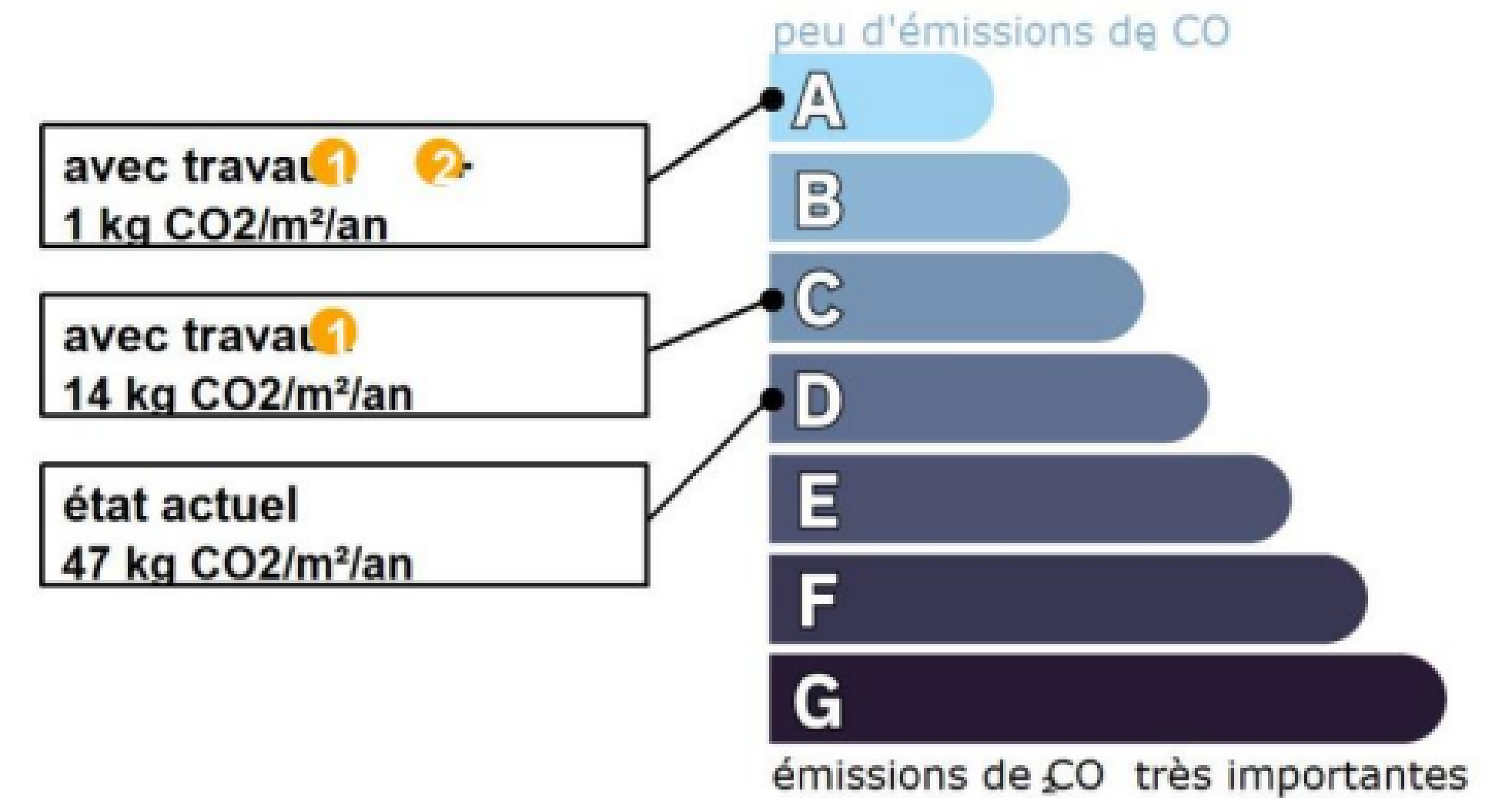
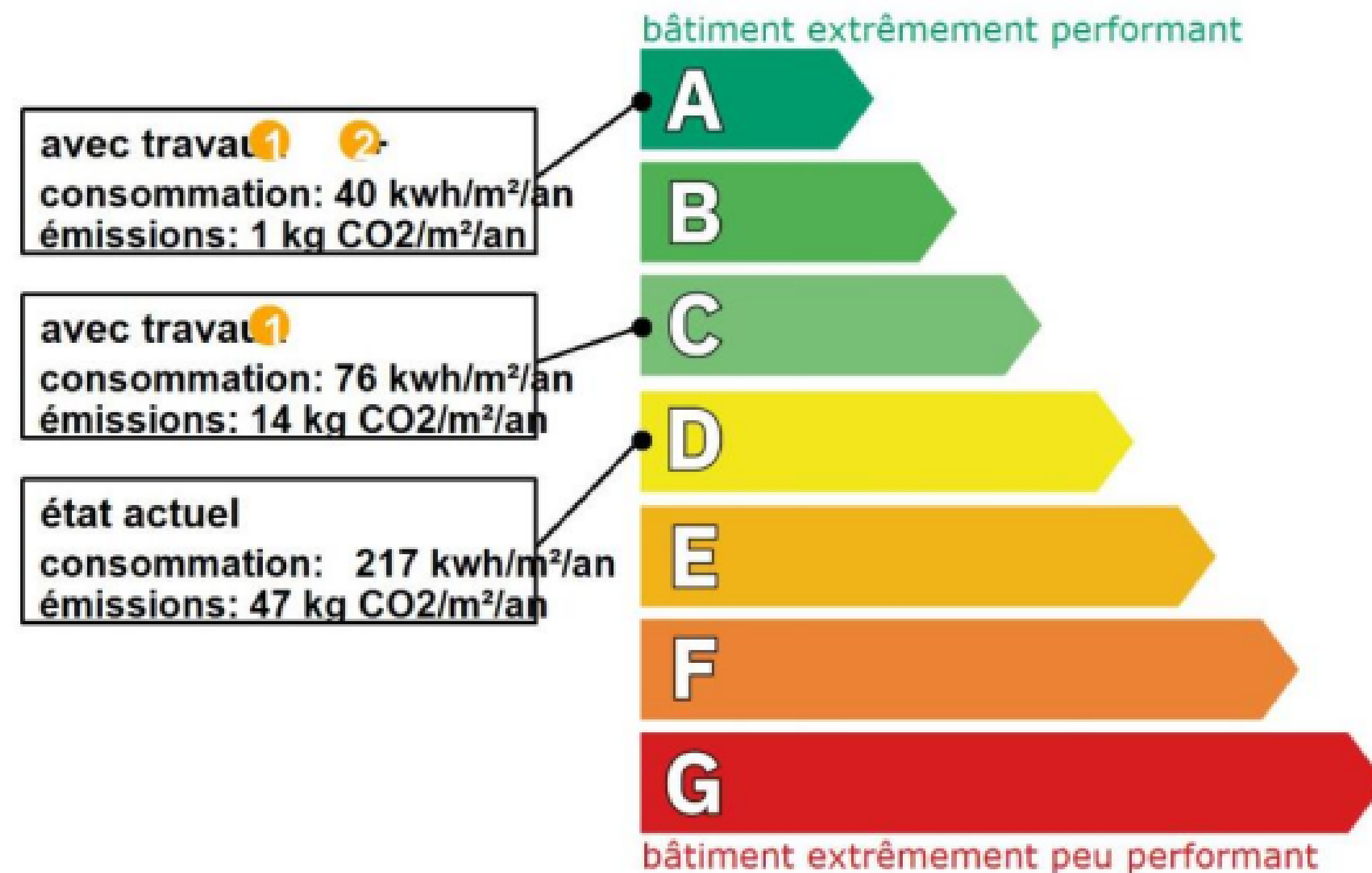
- Proposition de 2 étapes de travaux

1 Les travaux essentiels Montant estimé : 170900 à 256400€		
Lot	Description	Performance recommandée
 Mur	Isolation des murs par l'extérieur. Si un ravalement de façade est prévu, effectuer une isolation par l'extérieur avec des retours d'isolants au niveau des tableaux des baies quand cela est possible. ⚠ Travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme	$R > 4,5 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$
 Plafond	Isolation des plafonds par l'extérieur.	$R > 7,5 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$
 Plancher	Isolation des planchers en sous face.	$R > 3,5 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$
 Ventilation	Installer une VMC hygroréglable type B et reprise de l'étanchéité à l'air de l'enveloppe	
2 Les travaux à envisager Montant estimé : 90100 à 135200€		
Lot	Description	Performance recommandée
 Portes et fenêtres	Remplacer les fenêtres par des fenêtres double vitrage à isolation renforcée. Remplacer les portes par des menuiseries plus performantes. ⚠ Travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme	$U_w = 1,3 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$, $S_w = 0,42$ $U_w = 1,3 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$
 Chauffage	Remplacer le système de chauffage par une pompe à chaleur air/eau double service chauffage et ECS.	$SCOP = 4$
 Eau chaude sanitaire	Système actualisé en même temps que le chauffage	$COP = 4$

Diagnostic de Performance Energétique : présentation



- Etat projeté
- Evolution de la performance après chaque étape de travaux



Diagnostic de Performance Energétique : immeuble

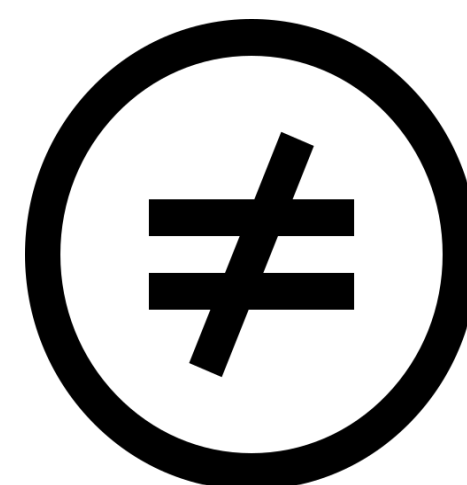


Ce DPE est fait sur le bâtiment

A ne pas confondre avec le DPE individuel !

- Un DPE collectif ne vaut pas DPE individuel
- Le DPE collectif considère le bâtiment dans son ensemble, le calcul se fait à l'échelle du bâtiment en prenant en compte les parties communes, contrairement au DPE individuel qui ne prend en compte que les parties privatives
- L'interdiction actuelle de louer les logements étiquetés G (voir [Loi Climat et Résilience 2021](#)) est basée sur le DPE individuel et non le DPE collectif
- Méthode de calcul réglementaire compatible avec les aides collectives MPR copropriété (DPE 3CL)

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



DPE Diagnostic de performance
énergétique (logement)

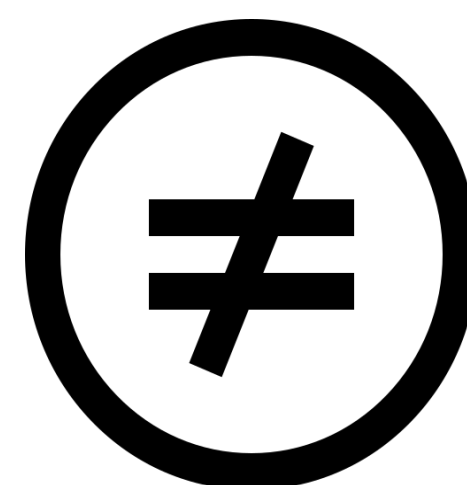


Diagnostic de Performance Energétique : logement

Ce DPE est fait sur le logement

- DPE individuel ne peut pas servir pour élaborer un PPPT
- Le calcul se fait à l'échelle du logement, il prend en compte que les parties privatives
 - Par rapport au DPE collectif, certains appartements « bien placés » vont sortir avec une meilleure étiquette, d'autres « mal placés » vont sortir moins bons
- L'interdiction actuelle de louer les logements étiquetés G (voir [Loi Climat et Résilience 2021](#)) est basée sur ce DPE individuel
- Méthode de calcul réglementaire pour mobiliser les aides collectives MPR logement individuel (DPE 3CL)

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



DPE Diagnostic de performance
énergétique (logement)



Projet de Plan Pluriannuel de Travaux : présentation

- **Obligation de présenter au vote un PPT, pas obligatoire de le voter**
- **Mais pour avoir un PPT, nécessité de faire un PPPT...**

Le projet de PPT est réalisé à partir d'une analyse du bâti et des équipements de l'immeuble et du DPE et, éventuellement, du DTG s'il a été réalisé.

Le projet de PPT doit comprendre les éléments suivants :

- **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 (sur la base du DPE collectif)
- **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



Projet de Plan Pluriannuel de Travaux : présentation

Le PPPT prend en compte tous les aspects travaux du bâtiment : énergétiques et non énergétiques.

En général pas d'informations sur les aides financières associées et une première évaluation du coût des travaux est réalisée

Si un **projet de PPT** 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.

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

L'audit énergétique réglementaire



Un audit énergétique n'est pas obligatoire au sens de la loi,

Il est pensé pour être un outil d'aide à la décision,

Différences principales par rapport au DPE collectif :

- Réunions d'échange entre le bureau d'études et la copropriété,
- Elaboration de scénarios personnalisés,
- Plan de financement (calcul des aides et prêts possibles) généralement attaché

Différentes méthodes de calculs proposées : plus ou moins précises par rapport à la réalité (factures),

Pour les financeurs (ANAH, CEE, Prime TM, Prêt), il faut un audit énergétique réglementaire répondant aux conditions visées à l'[article 8 de l'arrêté du 17 novembre 2020](#)

Jusqu'au 31 décembre 2026, plusieurs méthodes sont acceptées par l'ANAH, après uniquement DPE 3CL),

Audit énergétique

N°audit : [REDACTED]
Date de visite : 20/09/2024
Établi le : 14/10/2024
Valable jusqu'au : 13/10/2029
Identifiant fiscal logement : N/A

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

Adresse : [REDACTED]
Type de bien : Maison Individuelle
Année de construction : 1983 - 1988
Surface habitable : 144 m²
Nombre de niveaux : 2
Propriétaire : Monsieur [REDACTED]
Adresse : [REDACTED]
Commanditaire : [REDACTED]

N°cadastre : [REDACTED]
Altitude : 148 m
Département : Haute Garonne (31)

Etat initial du logement p.3

Scénarios de travaux en un clin d'œil p.9

Scénario 1 « rénovation d'ampleur avec changement menuiseries »
Parcours de travaux en une seule étape p.10
E → A

Scénario 2 « rénovation d'ampleur sans changement menuiseries »
Parcours de travaux en une seule étape p.14
E → A

Les principales phases du parcours de rénovation énergétique p.18

Lexique et définitions p.19

Informations auditeur
Auditeur : [REDACTED]
Email : [REDACTED]
Numéro qualification du BET : [REDACTED]
Type d'auditeur : Bureau d'étude thermique
Nom du logiciel : UCIEL Diagnostics v4 (Moteur TriBuEnergie: 1.4.25.1)
N°SIRET : [REDACTED]

Page 1/31



Les conseils pour un « bon » diagnostic

Quel que soit le type de diagnostic choisi, les conseils sont toujours les mêmes et tendent vers un contenu de prestation identique.

A négocier autant que possible dans le cahier des charges de la prestation retenue :

- Etude de **plusieurs scénarios** (minimum 3 : sans amélioration énergétique, gain 35%, gain maximal)
- Prévoir la **participation du CS** à la définition des scénarios
- Prévoir **l'implication du CS / syndic** dans la réalisation (enquête, visite des logements, communication...)
- Prévoir une **réunion pré AG** de présentation des résultats
- Coupler cette réunion avec une **simulation des aides financières** (action TMR possible)
- Sollicitation possible de TMR et de l'ADIL à toutes les phases :
 - Liste de prestataires, analyse de devis, aide à la mise au vote
 - Pendant l'audit : choix des scénarios, aide à l'analyse des rendus
 - Simulations des aides financières et présentation
 - Accompagnement pour la suite (recherche MOE, AMO, stratégie pour l'AG,...)



Les conseils pour un « bon » diagnostic

- Prendre conscience qu'une **reprise d'étude par la maîtrise d'œuvre** en phase conception sera certainement obligatoire
- Eventuellement choisir un prestataire qui **pourra également proposer la maîtrise d'œuvre** ensuite (gain de temps et d'argent sur la reprise du diagnostic)
- **Communication** à toutes les étapes : courrier explicatif avant AG, présentation de tout le travail amont d'analyse de la réglementation et des devis, compte rendu de réunions, communication sur les réunions pré AG, travail sur les résolutions...

Déroulement de l'audit

1 Réunion de lancement

- Objectifs
- Récupération données
- Organisation

2 Visites

- Techniques
- Enquêtes
- Pose d'appareils de mesure

3 Analyse des données

- Physiques
- Récupération des factures

4 Première simulation

- Modélisation énergétique du bâtiment
- Validation du modèle

5 Propositions d'action

- Liste des actions possibles
- Regroupement en scénario
- Chiffrage économique et énergétique
- Simulation aides financières

6 Travail CS

- Demande de précisions
- Validation des scénarios
- Choix des scénarios à présenter

7 Communication

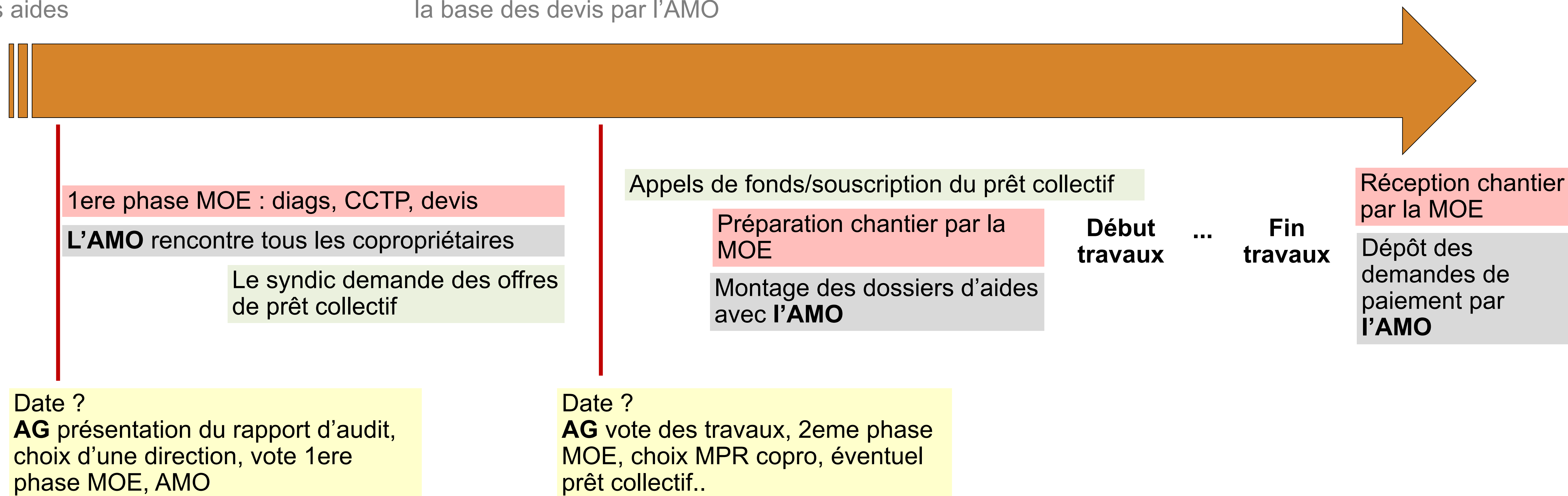
- Rapports complet et synthétique
- Présentation

Pour la suite : Si la copropriété souhaite s'engager dans un programme de travaux mobilisant MPR Copro



Simulation
des aides

2eme simulation des aides financières sur
la base des devis par l'AMO





Pour aller plus loin :

S'informer / se former :

- Consulter notre agenda : <https://renov.toulouse-metropole.fr/agenda>
- Consulter la documentation sur le Coach Copro (outils d'analyse, cahier des charges, Rex...) : <https://www.coachcopro.com/toulouse-metropole-renov>
- Mooc Réno Copro : <https://www.mooc-batiment-durable.fr/fr/formations/mooc-reno-copro/>
- Trouver des prestataires : <https://renov.pro.annuaire-coachcopro.com>

Sources / références :

- DPE : <https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/diagnostic-performance-energetique-dpe>
- DTG : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32059>
- PPPT : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F36760>



Merci pour votre attention !

Acronymes



- ADIL : Agence Départementale d'Information sur le Logement [ADIL 31 - ADIL 31](#)
- APC : Agence Parisienne du Climat
- ARC : Association des Responsables en Copropriété
- AG : Assemblée Générale
- AMO : Assistance à Maitrise d'Ouvrage
- CS : Conseil Syndical
- DTG : Diagnostic Technique Global
- DPE : Diagnostic de Performance Energétique
- MPR : Ma Prime Renov'
- MOE : Maitrise d'OEuvre
- PPT : Plan Pluriannuel de Travaux
- PPPT: Projet de Plan Pluriannuel de Travaux
- TMR : Toulouse Métropole Renov'