

hellio

Les bilans énergétiques en copropriété : tout comprendre avant de rénover

Web-conférence du 27 février 2025



Les principales offres pour les copropriétés

Hellio accompagne vos copropriétés sur toute **la chaîne d'économie d'énergie**.

1

Évaluation du besoin

- + Audit énergétique
- + Diagnostic de performance énergétique (DPE)
- + Projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT)



ou bureau d'études partenaire

2

Réalisation des travaux

- + Assistance à maître d'ouvrage pour la rénovation globale
- + Travaux geste par geste
- + Prise en charge jusqu'à 100 % sur certains postes de travaux
- + Bornes de recharge et photovoltaïque

3

Financement

- + Obtention des aides privées et publiques
- + Financement du reste à charge
- + Avance sur les frais



Sommaire

- 1 La loi Climat et Résilience
- 2 Diagnostic de Performance Énergétique (DPE)
- 3 Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT)
- 4 Audit énergétique
- 5 Pourquoi engager une rénovation globale ?
- 6 Le PPT sur CoproSolutions
- 7 Questions / Réponses



La loi Climat et Résilience et la lutte contre les passoires thermiques

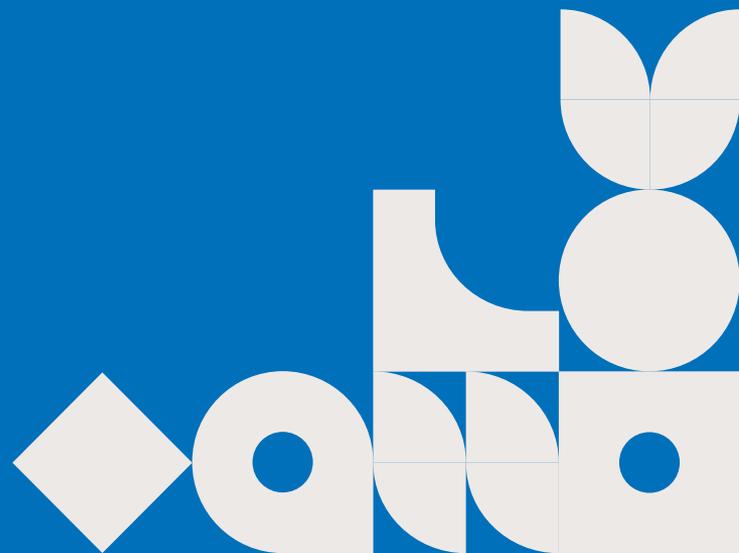
Promulguée le 22 août 2021, la loi Climat et Résilience vise à réduire l'impact environnemental du logement en interdisant progressivement la location des passoires énergétiques.

Elle impose des mesures comme le gel des loyers, le DPE obligatoire et le PPPT, ciblant un secteur représentant 44 % de la consommation énergétique nationale et un quart des émissions de CO₂.



Le diagnostic de performance énergétique (DPE)

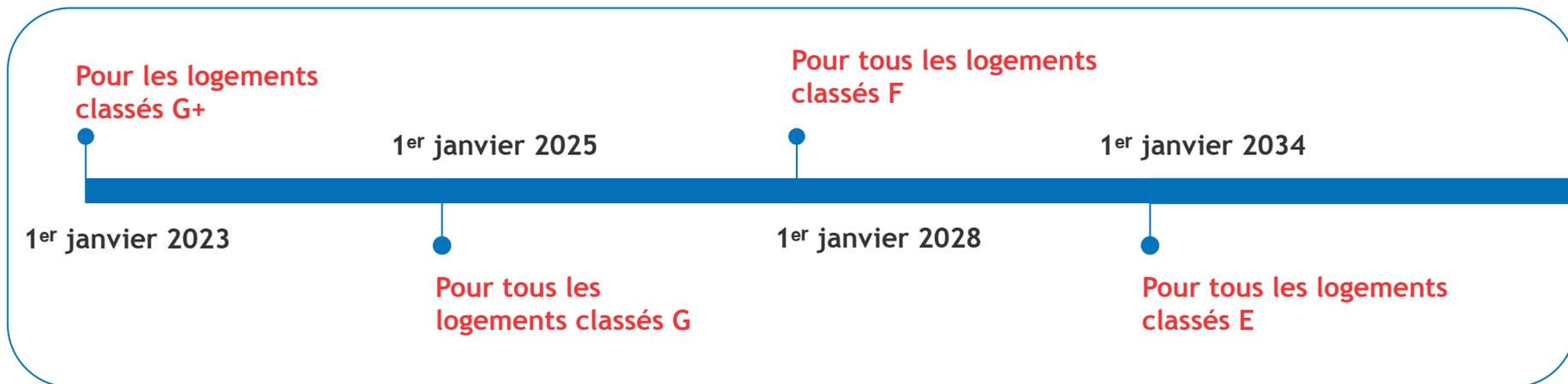
hellio



DPE : c'est quoi ?

Le Diagnostic de Performance Énergétique est un document réalisé par un diagnostiqueur professionnel certifié. Ce dernier a pour obligation d'utiliser des logiciels de calculs validés par le ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires.

Le calendrier des échéances d'interdiction de location :



DPE collectif : progressivement obligatoire en copropriété

À la suite de la loi Climat et Résilience promulguée en 2021, les bâtiments en copropriété dont le permis de construire a été déposé avant le 1^{er} janvier 2013 doivent réaliser un diagnostic de performance énergétique collectif.

Cette obligation prend effet aux échéances suivantes :



1^{er} janvier 2024 pour les copropriétés de plus de **200 lots**



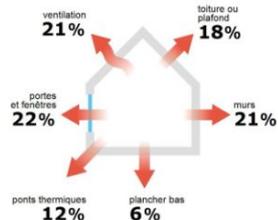
1^{er} janvier 2025 pour les copropriétés entre **50 et 200 lots**



1^{er} janvier 2026 pour les copropriétés d'au maximum **50 lots**

Exemple d'un DPE

Schéma des déperditions de chaleur



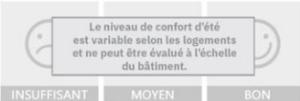
Performance de l'isolation



Système de ventilation en place



Confort d'été (hors climatisation)*



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



bonne inertie du bâtiment



bâtiment traversant

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 :



pompe à chaleur

D'autres solutions d'énergies renouvelables existent :



chauffe-eau thermodynamique



panneaux solaires photovoltaïques



panneaux solaires thermiques



géothermie

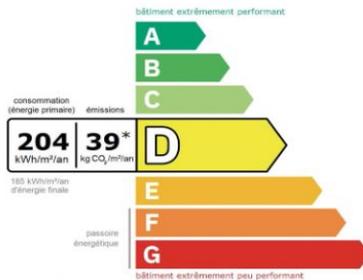


réseau de chaleur ou de froid vertueux



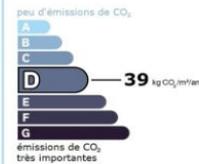
chauffage au bois

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

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

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	▲ Gaz Naturel 88 599 (88 599 € f.f.)	entre 6 240 € et 8 450 €	67 %
eau chaude	▲ Gaz Naturel 16 235 (16 235 € f.f.)	entre 1 140 € et 1 550 €	12 %
refroidissement	⚡ Electrique 3 115 (1 354 € f.f.)	entre 320 € et 440 €	3 %
éclairage	⚡ Electrique 2 662 (1 158 € f.f.)	entre 270 € et 380 €	3 %
auxiliaires	⚡ Electrique 13 878 (6 034 € f.f.)	entre 1 430 € et 1 950 €	15 %
énergie totale pour les usages recensés :	124 489 kWh (113 380 kWh € f.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 113 l par logement et par jour.

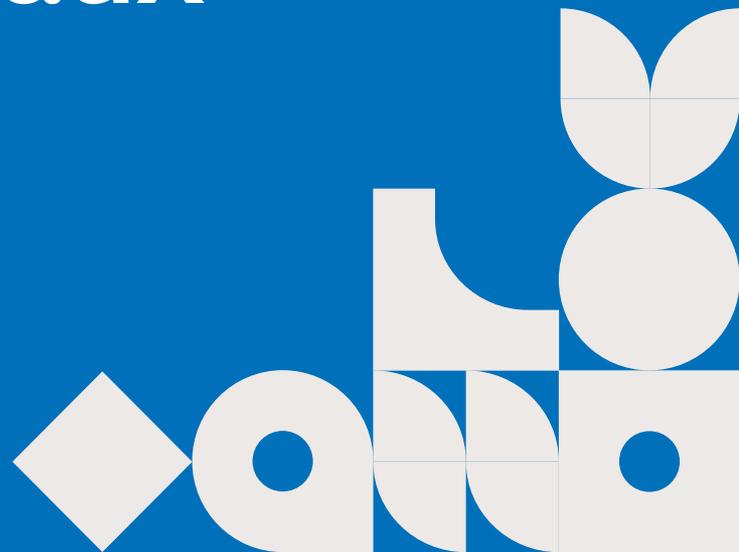
* Les factures réelles dépendront de nombreux facteurs : prix des énergies, météo de l'année (hiver froid ou doux...), nombre de personnes dans le logement et habitudes de vie, entretien des équipements...

Recommandations d'usage pour votre bâtiment

Quelques gestes simples pour maîtriser votre facture d'énergie :

Le projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT)

helio



Projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT)

Le projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) a également été mis en place par la loi Climat et Résilience. Ce rapport présente une liste de travaux collectifs à engager au sein d'une copropriété, selon son état. Le PPPT a ainsi pour but d'anticiper et de planifier les travaux à entreprendre dans les parties communes, tout en ayant une visibilité des dépenses associées.



Contenu d'un PPPT

- **Une étude technique** : (soit un DTG, soit un audit architectural) qui analyse le bâti et les équipements de l'immeuble.
- **Une étude énergétique** : le DPE collectif (en complément, l'audit énergétique est facultatif)



Obligations

Le PPPT devient obligatoire selon la taille de la copropriété :

- **Dès le 1er janvier 2023** : pour les copropriétés de plus de 200 lots
- **Dès le 1er janvier 2024** : pour celles de 51 à 200 lots
- **Dès le 1er janvier 2025** : pour les copropriétés de 50 lots ou moins

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.



L'ESSENTIEL À RETENIR

Le plan pluriannuel de travaux en un coup d'oeil



Planning sur 10 ans avec estimation budgétaire



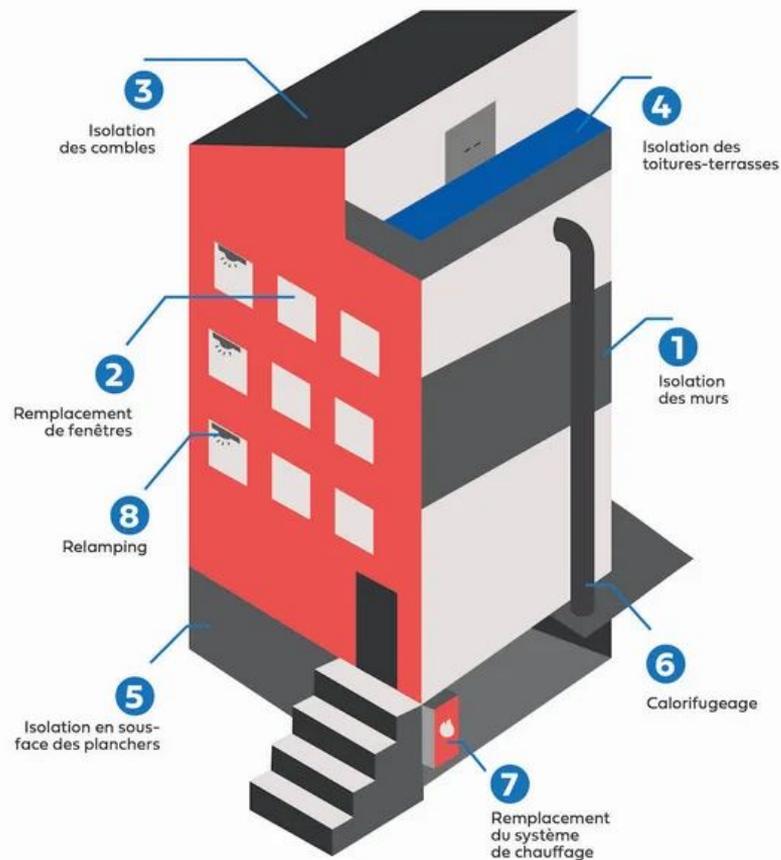
Travaux d'amélioration, de sauvegarde, d'entretien...



Loi Climat : PPT obligatoire progressivement dès 2023

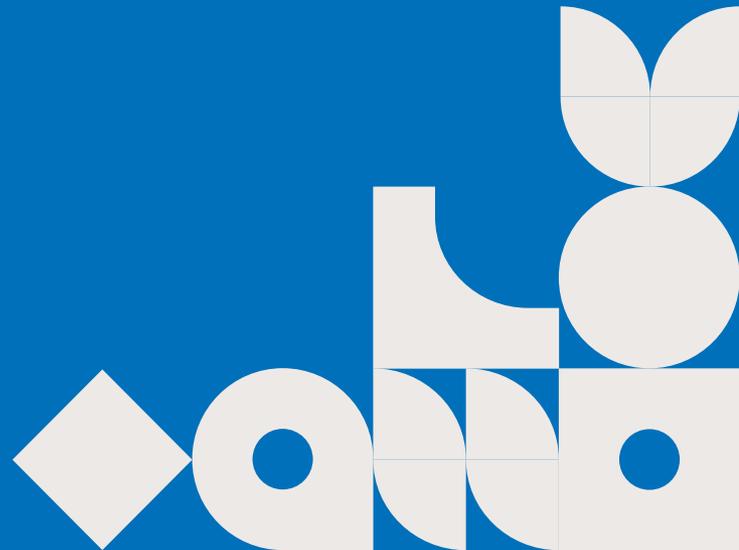
hellio

copropriete.hellio.com



Audit énergétique

hellio



Audit énergétique

L'audit énergétique est un bilan détaillé des logements, aidant à éviter des travaux inefficaces. Il fournit un état initial et des scénarios de rénovation pour réduire les dépenses énergétiques et améliorer le confort thermique.



Contenu d'un audit

Depuis 2024, l'audit énergétique suit la méthode 3CL-2021, comme le DPE. Il inclut :

- Description de l'immeuble et des logements
- Consommations énergétiques (étiquette Énergie) et émissions de CO₂ (étiquette Climat)
- Scénarios de travaux avec aides, économies d'énergie et coût estimé



Étapes

1- Visite du bâtiment

- Inspection des parties communes (chauffage, toiture, cave...).
- Visite d'au moins la moitié des logements.

2- Simulation thermique

- Estimation des consommations et attribution d'une classe énergétique.

3- Analyse et recommandations

- Identification des déperditions et état des équipements.
- Proposition de 2 à 3 scénarios de travaux avec coûts, aides et retour sur investissement.

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.

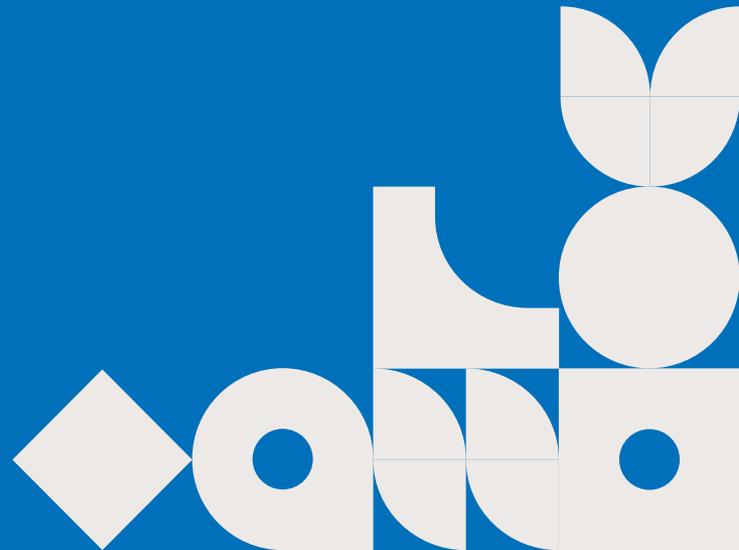
Après les bilans énergétiques, pourquoi engager une rénovation globale ?

- 1 Améliorer le confort thermique
- 2 Réduire la facture énergétique
- 3 Anticiper la loi Climat et Résilience
- 4 Bénéficier d'aides financières
- 5 Réduire le temps des travaux
- 6 Valoriser la copropriété



Le PPT sur CoproSolutions

hellio



CoproSolutions : pour qui, pourquoi ?

- ✓ Simplifier et accélérer les projets de rénovation énergétique des copropriétés
- ✓ Faire **gagner du temps** aux syndicats (moins de mails, des devis en quelques clics)
- ✓ Gagner en **efficacité** (rapidité d'intervention, standardisation des demandes)
- ✓ **Récupérer tous vos documents** au même endroit, sur une interface sécurisée

Quelques chiffres



+ de 1 300
Gestionnaires actifs



+ de 30 000
Copropriétés gérées



+ de 30 000
Devis transmis

Le PPT, un document de plus en plus central...

- Donne de la visibilité aux travaux collectifs à entreprendre
- Assure et préserve l'entretien de l'immeuble
- Valorise le patrimoine
- Anticipe les dépenses communes en réduisant les charges
- Encourage la prise de décision collective



... et pourtant difficile d'approche !

- Un document technique
- Autant de formats que de diagnostiqueurs
- Un échancier de travaux à suivre rigoureusement
année après année

Lots	D
Etudes	D
Aménagements extérieurs	El
Couverture étanchéité	Is
Chauffage ECS	In d'
Chauffage ECS	In ai
Façade	Is P
Isolation	Is er
Ouverture	Ri d'
Electricité	Ri é
Total	

SOMMAIRE	
1. INFORMATIONS GÉNÉRALES	5
1.1. Données administratives	5
1.2. Généralités techniques	5
2. ÉTAT DES LIEUX DU SITE ET DONNÉES D'ENTRÉE	6
2.1. Visite	6
2.2. Implantation climatique / géographique	8
2.2.1. Zone climatique du site	8
2.2.2. Implantation	9
2.3. Sous-Sol et RDC	11
2.4. Façades	13
2.5. Toiture	16
2.6. Menuiseries extérieures	17
2.7. Accès et circulations	19
2.8. Performances des équipements techniques	21
2.8.1. Chauffage	21
2.8.2. Eau chaude sanitaire	22
2.8.3. Ventilation	23
2.9. Réseaux	24
2.10. Diagnostic technique	25
2.10.1. Sécurité incendie	25
2.10.2. Plomb et termites	27
2.10.3. Diagnostic amiante	27
2.10.4. Contrôle technique quinquennal des ascenseurs	27
2.11. Synthèse des observations	28
2.11.1. Etat apparent des parties communes	28
3. BILAN ÉNERGETIQUE	29
3.1. Caractéristiques thermiques	29
3.1.1. Bâtiment A	29
3.1.2. Bâtiment B	29
3.1.3. Bâtiment C	30
3.2. Elaboration du modèle thermique de la copropriété par la méthode 3CL-DPE 2021	30
3.2.1. Déperditions thermiques	30
3.2.2. Etiquettes énergétiques	31
4. RECOMMANDATION ET PROGRAMME D'AMÉLIORATION	32
4.1. Préconisations architecturales	32
4.1.1. Ravalement de façade	32
4.1.2. Installation des garde-corps	33
4.1.3. Réhabilitation du local poubelle	34
4.2. Préconisations énergétiques	35
4.2.1. Isolation des murs extérieurs par l'extérieur hors balcon	35
4.2.2. Isolation de la toiture	36
4.2.3. Mise en place d'une ventilation hygroréglable	37
4.2.4. Remplacement des menuiseries	38
4.2.5. Installation des ballons thermodynamiques (bâtiment A)	39
4.2.6. Installation des ballons thermodynamiques sur air extrait (Bâti B & C)	40



La 'digitalisation PPT' pour vous accompagner



Résidence Les Azalées
5-7 Allée du printemps
14000 CAEN

Mon portefeuille
Mon équipe dédiée
Actualités
FAQ

Opérations Plan pluriannuel de travaux Documents

Année	Catégorie	Poste	Travaux préconisés	Localisation	Montant	Vote
Année 1 2020	Securite	Plomberie	Réparation dégâts des eaux	Cages d'escaliers	20 000 €	✓
Année 2 2021	Energie	Diagnostic	Réaliser un audit énergétique	Bâtiment	3 000 €	Demander un devis
Année 3 2022	Securite	Réfection	Mise aux normes sécurité incendie	Bâtiment	8 000 €	○
Année 3 2022	Isolation	Isolation des murs par l'extérieur	Façades	34 000 €	Demander un devis	
Année 4 2023	Entretien	Nettoyage	Nettoyage des combes	Combes perdus	2 200 €	○
Année 5 2024	Energie	Ventilation	Installation d'une nouvelle VMC	Circulations communes	2 500 €	Demander un devis
Année 6 2025	Confort	Equipements	Création d'un local poubelle	Caves	4 000 €	○
Année 7 2026	Rénovation	Réfection	Démolition débord de façade	Toiture terrasse	3 400 €	○
Année 8 2027	Isolation	Isolation	Isolation des combes perdus	Combes perdus	54 000 €	Demander un devis
Année 8 2027	Equipements	Equipements	Mise en place d'une main courante	Cages d'escaliers	4 400 €	○
Année 10 2029	Réfection	Réfection	Remplacement de la chaudière gaz standard	Bâtiment	159 000 €	Demander un devis

Résidence du Lion d'or
44 rue de la fraternité
14000 CAEN

Mon portefeuille
Mon équipe dédiée
Actualités
FAQ

Opérations Plan pluriannuel de travaux Documents

Réalisé le 07/03/2024

Réalisé par Energy Diag

Montant estimé des travaux 294 500 €

Accord de principe Approuvé

Exporter en PDF

Date de l'assemblée générale 15/06/2024

Année	Catégorie	Poste	Travaux préconisés	Localisation	Montant	Vote	
Année 1 2021	Securite	Plomberie	Réparation dégâts des eaux	Cages d'escaliers	20 000 €	○	
Année 2 2026	Energie	Diagnostic	Réaliser un audit énergétique	Bâtiment	3 000 €	Demander un devis	
Année 3 2027	Securite	Réfection	Mise aux normes sécurité incendie	Bâtiment	8 000 €	○	
Année 3 2027	Energie	Rénovation	Isolation	Isolation des murs par l'extérieur	Façades	34 000 €	Demander un devis
Année 4 2028	Entretien	Nettoyage	Nettoyage des combes	Combes perdus	2 200 €	○	
Année 5 2029	Energie	Santé	Ventilation	Installation d'une nouvelle VMC	Circulations communes	2 500 €	Demander un devis
Année 6 2030	Confort	Equipements	Création d'un local poubelle	Caves	4 000 €	○	
Année 7 2031	Rénovation	Réfection	Démolition débord de façade	Toiture terrasse	3 400 €	○	
Année 8 2032	Energie	Rénovation	Isolation	Isolation des combes perdus	Combes perdus	54 000 €	Demander un devis
Année 9 2033	Securite	Equipements	Mise en place d'une main courante	Cages d'escaliers	4 400 €	○	
Année 10 2034	Energie	Rénovation	Réfection	Remplacement de la chaudière gaz standard	Bâtiment	159 000 €	Demander un devis

Cette synthèse est réalisée à l'aide d'une technologie développée par Helio

Résidence Joe Satriani
14 Rue de la Fraternité
14000 Saint-Catrus

Mon portefeuille
Mon équipe dédiée
Actualités
FAQ

Opérations Plan pluriannuel de travaux Documents

Année	Catégorie	Poste	Travaux préconisés	Localisation	Montant	Vote
Année 1 à 3 2020-2022	Securite	Plomberie	Réparation de la plomberie	Escapes extérieurs	800 €	○
Année 1 à 3 2020-2022	Securite	Réfection	Isolation de portes coupe feu	Tout toit	3 800 €	○
Année 1 à 1 2020-2020	Securite	Nettoyage	Entretien/entretien des parties communes	Bâtiment	Non renseigné	○
Année 1 à 1 2020-2020	Securite	Réfection	Vente d'éléments d'une échelle quillaflex duct 1250	Bâtiment	600 €	○
Année 1 à 1 2020-2020	Securite	Travaux	Travaux de nettoyage extérieurs et des parties d'escalier de feu	Facade	Non renseigné	○
Année 3 à 10 2020-2023	Isolation	Isolation	Isolation des murs par l'extérieur	Facade	45 000 €	Demander un devis
Année 3 à 10 2020-2023	Ventilation	Installation	Installation d'une VMC type granit 240	Bâtiment	900 €	Demander un devis
Année 3 à 10 2020-2023	Assurances	Remplacement	Remplacement des menuiseries extérieures	Facade	20 000 €	Demander un devis
Après année 11 2023-2023	Nettoyage	Entretien	Entretien/entretien des parties communes	Bâtiment	14 900 €	○
Année 3 à 10 2020-2023	Securite	Equipements	Remplacement des escaliers	Bâtiment	80 000 €	○
Année 3 à 10 2020-2023	Isolation	Isolation	Isolation des parties communes	Parties communes	20 000 €	Demander un devis

- ➔ Compréhension
- ➔ Suivi
- ➔ Demandes

Uploadez
n'importe quel
PPT sur
CoproSolutions!



Concis et détaillé



Rappel des travaux à mettre
au vote année par année

helio

← Résidence Le vieux Chêne



1 Allée du vieux chêne,
14200 HÉROUVILLE SAINT CLAIR



Signaler un problème

Éditer



Date de l'assemblée générale

12/03/2023

Opérations **Plan pluriannuel de travaux** 2 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 €	✗ Demander 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 €	À mettre au vote cette année 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 €	

Copro Solutions

hellio

[Cliquez-ici](#) pour vous inscrire

Quelques chiffres



+ de 1 800

Gestionnaires actifs



+ de 40 000

Copropriétés gérées



+ de 35 000

Devis transmis

Il nous font confiance

CENTURY 21^{im}



Orpi



hellio

Questions

Réponses



Contact



Louis-Marie Gillier
Directeur commercial
Habitat Collectif

lmgillier@hellio.com



Etienne Flamand
Chargée d'affaires
Habitat Collectif

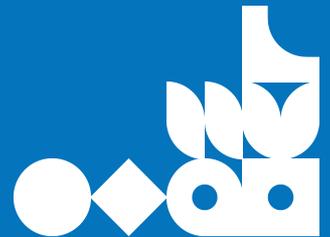
eflamand@hellio.com

Merci

hellio

50 rue Madame de Sanzillon
92110 Clichy

copropriete.hellio.com



Diagnostic Technique Global (DTG)

Le Diagnostic Technique Global (DTG) renseigne sur l'état d'une copropriété. L'étude consiste à analyser l'immeuble et suggérer des travaux pour l'améliorer, notamment ceux les plus urgents. L'objectif est d'assurer le bon état de l'immeuble, respecter les différentes obligations réglementaires et enfin anticiper les investissements des travaux de la copropriété sur les 10 prochaines années.



Contenu d'un DTG

- Analyse des parties communes et équipements de l'immeuble
- Évaluation de la situation légale du syndicat (impayés, etc.)
- Diagnostic de performance énergétique (DPE) collectif
- Liste et estimation des travaux nécessaires à la conservation et sur 10 ans (PPPT).



Obligations

- Immeubles soumis à une procédure d'insalubrité, sur demande du syndicat
- Mise en copropriété d'un immeuble de plus de 10 ans

Sinon, il n'est pas obligatoire, mais peut être réalisé sur décision du syndicat (vote à la majorité simple en AG).