

Cahier des Charges

Projet de Plan Pluriannuel de Travaux

Contenu de la mission

Rédigé le 15/07/2025

Copropriété



LA COPROPRIETE

Adresse : [REDACTED]

Code postal : [REDACTED]

Commune : [REDACTED]

Conseil syndical : [REDACTED]

Syndic : [REDACTED]

L'ESPACE CONSEIL FRANCE RENOV'

Nom de la structure : ALEC Métropole Marseillaise

Adresse : 1 Place Général de Gaulle, 13001 MARSEILLE

NOM du/de la conseiller(ère) : NOM

Prénom du/de la conseiller(ère) : Prénom

Téléphone : 04 84 89 45 10

Mail : coproprietes@alecmm.fr

Un Espace Conseil France Rénov' développe une mission de service public visant à informer gratuitement et de manière objective sur l'efficacité énergétique et la rénovation énergétique des logements. Les informations et/ou conseils fournis par un Conseiller France Rénov' au public sont indicatifs, non exhaustifs et à partir des seuls éléments présentés/demandés par le public.

Le choix et la mise en œuvre des solutions découlant des informations et/ou des conseils présentés par un Conseiller France Rénov' relèvent de la seule responsabilité du public. La responsabilité du Conseiller France Rénov' et de la structure accueillant l'Espace Conseil France Rénov' ne pourra en aucun cas être recherchée.

SOMMAIRE

1. PRÉAMBULE : RAPPEL DES OBJECTIFS	3
2. PHASE I : ETAT DES LIEUX (COMPLÉMENT À L'INVENTAIRE DOCUMENTAIRE)	4
2.1. Présentation générale et analyse de la gestion technique de la copropriété	4
2.2. Etat des lieux architectural et énergétique de la copropriété	5
3. PHASE II : ANALYSE DES DONNÉES	9
3.1. Cadre général de l'analyse des données	9
3.2. Analyse des données architecturales	10
3.3. Analyse des données de l'étude énergétique	11
3.4. Compilation des données	12
4. PHASE III : RAPPORT DE PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX	13
4.1. Présentation générale du bâtiment	13
4.2. Analyse architecturale et travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble	13
4.3. Liste des travaux préconisés pour l'amélioration énergétique du bâtiment	14
4.4. Estimation du niveau de performance énergétique atteint par les travaux	14
4.5. Estimation sommaire des coûts et leur hiérarchisation	14
4.6. Synthèse générale	15

1. PRÉAMBULE : RAPPEL DES OBJECTIFS

Ce cahier des charges a pour objectif d'encadrer de manière précise l'établissement d'un Projet Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT) pour les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation de plus de 15 ans (à compter de la date de réception des travaux de construction).

Il permet de s'assurer que toutes les parties sont alignées sur les objectifs et les moyens à mettre en œuvre pour les atteindre après avoir été informées des exigences générales et particulières, ainsi que du cadre contractuel et des limites de prestations fixées.

- Le PPPT consiste à établir **une liste de travaux** à réaliser dans la copropriété selon **un échéancier prévisionnel sur 10 ans**. Les travaux visent à l'entretien de la copropriété, sa sauvegarde en fonction du degré de priorité des désordres éventuels dans le but de garantir la préservation de la sécurité et de la santé des occupants de l'immeuble.
- Le PPPT propose également **des travaux d'amélioration des performances énergétiques** du bâtiment en copropriété afin de limiter les dépenses énergétiques d'une part, mais aussi de réduire l'empreinte carbone de l'immeuble d'autre part. Un DPE collectif sera annexé.
- Le PPPT fournit un programme de travaux prévisionnels présentant **différents scénarios de travaux collectifs** à engager, réalistes, concrets et détaillés avec une visibilité des dépenses et des aides financières associées.

Les prestations décrites dans ce document sont compatibles avec les différentes obligations réglementaires en vigueur au 15/07/2025.

Le Projet de Plan Pluriannuel de Travaux doit être validé en Assemblée Générale pour devenir un Plan Pluriannuel de Travaux. Ainsi, une coordination efficace entre le prestataire et la copropriété est une condition nécessaire à la bonne réception du PPPT et facilitant ainsi son approbation et son passage en PPT.

Le prestataire assure, à minima, les réunions suivantes avec la maîtrise d'ouvrage :

- 1 réunion de démarrage/cadrage de la mission
- 1 réunion intermédiaire comme défini dans ce cahier des charges
- 1 réunion de présentation du projet aux copropriétaires (lors d'une A.G. ou d'une réunion dédiée)

Pour chaque réunion, à minima 5 jours ouvrés avant, le prestataire fait parvenir le rapport concerné au maître d'ouvrage (conseil syndical ou copropriétaires mandatés par ce dernier)

2. PHASE I : ETAT DES LIEUX (COMPLÉMENT À L'INVENTAIRE DOCUMENTAIRE)

Pour la réalisation de l'état des lieux de la copropriété, une **réunion de lancement** et une **visite "in situ"** des parties communes et des parties privatives sont obligatoires. Cette visite et cette réunion permettront :

- ✓ **Le recueil des attentes** et besoins de la copropriété
- ✓ Une meilleure lecture des études existantes tout en démarrant le travail d'état des lieux détaillé ci-après

2.1. Présentation générale et analyse de la gestion technique de la copropriété

Cette présentation générale permet une identification des contraintes d'ordre architectural, technique ou juridique. Les éléments suivants devront apparaître :

Situation	<ul style="list-style-type: none">→ Plan de situation et plan de masse (cadastre)→ Photographies du/des bâtiments - parties communes intérieures et extérieures→ Indication des parcelles et des surfaces→ Identification de la zone urbaine (zone à risques, zones de termites, zone classée monument historique ou co-visibilité ...)→ Classement Plan d'Exposition au Bruit (PEB) ou Plan de Gêne Sonore (PGS) (axe routier, ferroviaire ou aérien)→ Identification des contraintes spécifiques du PLU : matériaux et revêtements→ Identification des limites parcellaires et des adresses d'après le cadastre (convention d'empiètement à prévoir)→ Identification des accès à la copropriété et à/aux immeubles→ Numérotation des bâtiments (en correspondance avec le règlement de copropriété)→ Autre contraintes spécifiques
Caractéristiques techniques générales	<ul style="list-style-type: none">→ Année de construction ou période→ Nombre de bâtiments, nombre d'étages et sous-sols, nombre de halls et cages d'escaliers→ Surfaces : habitable, plancher→ Ascenseurs et nombre→ Nombre de logements et typologie→ Locaux d'activité→ Stationnements→ Caves→ Type de production de chauffage et d'eau chaude sanitaire→ Type de contrat de chauffage→ Compteurs divisionnaires EF et EC→ Type de ventilation et conduits→ Réseaux et gaines techniques

Caractéristiques de gouvernance et d'occupation	→ Syndic professionnel ou non professionnel → Proportion propriétaires occupants et propriétaires bailleurs → Forme juridique complexe (AFUL, copropriétés principales et secondaires) avec services ou équipements partagés
---	--

2.2. Etat des lieux architectural et énergétique de la copropriété

A partir **de l'état des lieux documentaire** réalisé (documents, témoignages, études et diagnostics énergétiques (Audits énergétiques, DPE, DTG, évaluations thermiques...) et des observations faites pendant la (ou les) visite(s) le prestataire réalise une analyse architecturale et énergétique de la copropriété. Il illustre cet état des lieux via des photographies.

Les éléments suivants devront apparaître dans le rapport :

Façades	→ Façades intérieures et extérieures : <ul style="list-style-type: none"> • Possibilité réglementaire d'isolation thermique par l'extérieur • Nombre d'accords d'empiètement à trouver avec les voisins, localisation des empiètements qui pourrait créer des difficultés technique ou d'usage chez le voisin (balcon, terrasse). • Qualité architecturale appelant à une préservation/mise en valeur • Contraintes techniques et architecturales (dimensions des façades, sécurité incendie, composition de la paroi, résistance à l'arrachement, points singuliers, traitement des garde corps, traitement des liaisons entre les parois opaques et vitrées, balcons, loggias, coffres de volets roulants, importances des travaux induits, etc.) • Contraintes de mise en œuvre (milieu occupé, modifications nécessaires des espaces privatifs, importance des travaux induits, risque sur l'habitabilité, etc.) • Étanchéité à l'eau, infiltrations, humidité, condensation, salpêtre, éclatement béton de façades, fixation garde-corps, etc.
Toitures	→ Possibilité réglementaire d'isolation des toitures (gabarit, filet de hauteur, mise en sécurité, acrotère) → Qualité architecturale appelant à une préservation/mise en valeur → Contraintes techniques et architecturales (sécurité incendie, composition de la toiture, capacité de la structure porteuse, points singuliers, traitement des garde corps, traitement des liaisons entre les différentes parois opaques et vitrées, etc.) → Contraintes de mise en œuvre (intervention par l'intérieur/extérieur dans le cas de combles habités, importance des travaux induits, etc.) → Potentiel d'installation équipement EnR
Sous-faces	→ Qualité architecturale appelant à une préservation/mise en valeur

	<ul style="list-style-type: none"> → Contraintes techniques et architecturales (sécurité incendie, composition de la paroi, résistance à l'arrachement, points singuliers, traitement des liaisons entre les différentes parois opaques, capacité de la structure porteuse, hauteur sous plafond, importances des travaux induits etc.) → Dans le cas de porches, potentiel réglementaire de création de surface habitable (circulations, contraintes d'éclairage, etc.)
Menuiseries extérieures	<ul style="list-style-type: none"> → Qualité architecturale appelant à une préservation/mise en valeur → Contraintes techniques et architecturales (sécurité incendie, composition des appuis, position et état du dormant, traitement des liaisons entre les différentes parois opaques, taille et forme des ouvertures, etc.)
Ventilation Renouvellement d'air	<ul style="list-style-type: none"> → Contraintes techniques et architecturales (sécurité incendie, possibilité de création de gaines dans les parties communes et privatives, implantation de l'extracteur en toiture, implantation des bouches d'entrée d'air, emplacement non propice des pièces humides, etc.) → Type de ventilation : naturelle ou mécanique → Insufflation : type, état et débits des entrées d'air → Extraction aval : type, état et débits des bouches d'extraction → État du réseau de gaines horizontales et verticales → Extraction amont : type, état et débits des caissons – régulation éventuelle → Entretien et état d'encrassement → Existence d'un contrat d'entretien ou de maintenance
Réseaux d'eau	<ul style="list-style-type: none"> → Alimentation d'eau froide dont compteurs (général et individuel) dont gaines techniques → Evacuations EU et EV, EP et collecteurs dont gaines techniques et pompes de relevage
Électricité des parties communes	<ul style="list-style-type: none"> → Éclairage, pompes, moteurs : description et examen des systèmes électriques → Nombre, puissance unitaire, puissance totale → Type et puissance des abonnements souscrits → Prise en compte de tous les points de consommation électrique

Examen et description des installations thermiques (chauffage/ECS collectif) :

Chauffage collectif	→ Période de chauffe : de date à date par contrat ou constatée sur les 3 dernières saisons de chauffe (voir carnet)
	→ Local chaufferie (ou sous-station) : emplacement, place disponible
	→ Comptage : source d'énergie, dispositif(s) de comptage et mode de relevé
	→ Présence de compteurs thermiques/répartiteurs de frais de chauffage si soumis
	→ Stockage (le cas échéant) : état d'entretien, âge, volume

	→ Production : marque, type, puissance, âge, réparations, état d'entretien, date du dernier réglage et changement de brûleur, calorifugeage, mise en cascade
	→ Évacuation des produits de combustion et autres organes associés
	→ Mesures : périodicité et résultats des analyses de fumées, CO ₂ , pertes fumées, pertes annexes, estimation du rendement des chaudières
	→ Distribution : type de fluide, mode de distribution, caractéristiques des organes de circulation, état du calorifuge, sous-stations, équilibrage hydraulique, estimation des rendements de distribution...
	→ Relevé de températures : départ de chauffage, retour chauffage, température extérieure lors de la visite
	→ Embouage : évaluer le niveau d'embouage (si analyse d'eau réalisée récemment ou autre méthode estimative)
	→ Émetteurs : type, nombre, puissance, dimensions, réglage, embouage, rendement d'émission
Eau Chaude Sanitaire collective	→ Régulation : type et organes de régulation (état et emplacement de la sonde extérieure et des vannes), températures de consigne, courbe de chauffe, rendement de régulation
	→ Programmation : présence d'un ralenti de nuit, horaires
	→ Comptage : Présence de compteurs collectif et/ou divisionnaires
	→ Volumes d'eau consommée : volume d'ECS (eau froide réchauffée) et volume d'eau froide consommé dans la copropriété.
	→ Prix du m ³ d'ECS (selon le barème en vigueur)
	→ Production : Type (accumulation, semi-instantané, instantané, etc.),
	→ Nombre de générateurs, marque, modèle, puissance, date de mise en service, entartrage, embouage, rendement de production annuel (ou hivernal et estival)
	→ Stockage : capacité, adaptation aux besoins, calorifugeage, entartrage
	→ Distribution : présence de boucle de réchauffage et de bras morts, calorifugeage, entartrage, embouage
	→ Relevé de températures de départ ECS, de bouclage, de stockage, de distribution, de puisage (en différents points du réseau) – risques liés aux légionelles et aux brûlures – Adéquation avec les réglementations en vigueur
Prestation maintenance / entretien	→ Contrat : Type, titulaire, date
	→ Tenue du carnet de chaufferie et différents suivis/relevés (températures, appoints d'eau, qualité de l'eau, analyses de combustion, etc.), entretien des installations prévues dans le contrat

Examen des points influençant sur le confort d'été :

Bâti	→ Exposition, masques solaires, végétalisation, couleur des parois, occultation
Eau Chaude Sanitaire (ECS)	→ Calorifugeage des canalisations et du stockage
Renouvellement d'air	→ Logement traversant permettant de créer des courants d'air (ou non), environnement bruyant limitant le renouvellement nocturne de l'air, etc...
Rafrâichissement / Refroidissement	→ Présence de climatisation ou de réseau de froid et description le cas échéant

Autre :

Equipements autres	→ Sécurisation (digicode, interphone, ...), portail véhicules, portes de garage, clôtures et portails → Ascenseurs → Sécurité incendie, classement familles, compartimentage dont portes palières et éclairage de sécurité, équipements de lutte pour la propagation-évacuation des fumées, colonne sèche ou humide, extincteurs
Circulations intérieures	→ Halls (murs, sols, plafond et éclairages) dont accessibilité (PMR, voiture enfants) et confort d'été → Escaliers, paliers et couloirs (murs, sols, plafond et éclairage) dont accessibilité (PMR, voiture enfants) et confort d'été
Locaux communs	→ Local ordures ménagères (OM) → Vides ordures et gaines → Locaux autres (encombrant, vélos, ...)
Espaces extérieurs	→ Espaces verts, cours (dont éclairage) et stationnement extérieur (dont éclairage) → Cheminements piétons et voiries (dont éclairage) dont accessibilité (PMR, voitures enfants, ...)
Cadre de vie	→ Qualité du cadre de vie selon plusieurs critères : accessibilité à l'immeuble, végétalisation, biodiversité, éco-mobilité, gestion de l'eau et gestion des déchets

L'analyse technique du bâti et des équipements de l'immeuble, combinée au **diagnostic de performance énergétique collectif 2021 (DPE)*** permet de préciser les pistes d'améliorations pour la réduction des consommations d'Énergie et de baisse des Gaz à effet de serre.

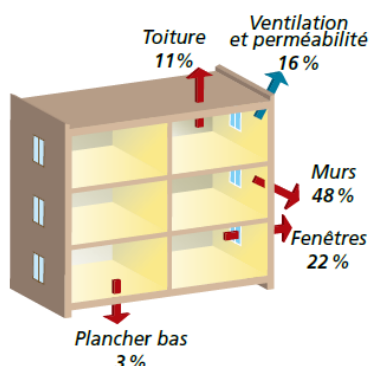
** Un échantillon de logements doit être visité par bâtiment, de façon réglementaire. Le prestataire précise dans sa réponse le nombre de logements visités par bâtiment.*

A partir de cette analyse, les résultats seront présentés sous forme d'un tableau récapitulatif de la performance énergétique de l'enveloppe (toitures, murs, fenêtres, planchers bas, locaux non chauffés, ventilation) associé à un schéma des déperditions du ou des bâtiments. On retrouvera également une estimation du niveau de consommation de la copropriété en énergie finale et primaire avec les étiquettes énergie et climat associées.

Le PPT s'accompagnera :

- ☐ Des explications sur les problèmes éventuels de parois froides, de ponts thermiques, de besoin de ventilation permanente et efficiente des locaux compléteront cette analyse.
- ☐ Un DPE collectif sera également remis à la copropriété pour convenir aux obligations mises en place par la loi Climat et résilience du 22 août 2021.
- ☐ La méthode de calcul utilisée est la méthode 3CL-DPE. Cependant un calcul utilisant la méthode TH-C-E ex, plus précise que la précédente, pourra être envisagé dans une option.

Exemple de schéma de répartition des déperditions de chaleur :



Les résultats théoriques calculés et les consommations réellement facturées (au minimum sur les 3 dernières années) sont impérativement comparés : les écarts rapportés aux DJU sont analysés, interprétés et commentés.

Un écart de 10% maximum est admis, au-delà il est nécessaire de réviser les hypothèses sur le modèle pour qu'il corresponde mieux à la réalité.

Source : Fiches ECO-PTZ ADEME

3. PHASE II : ANALYSE DES DONNÉES

3.1. Cadre général de l'analyse des données

Suite à l'analyse architecturale, énergétique et technique du (des) bâtiment(s) le prestataire propose un large éventail **de préconisations** concernant à minima l'amélioration des points suivants :

- Conditions d'utilisation et de meilleure exploitation du bâtiment (températures de consigne, réduit de nuit, contrat d'exploitation, contrat de performance énergétique, etc.),
- Bâti (isolation des parois opaques et vitrées),
- Systèmes thermiques (comptage, équilibrage, désembouage, production, distribution, émission, régulation, programmation, etc.),

- Système de ventilation (amélioration ou création),
- Installations électriques des parties communes (éclairage, pompes, ascenseur etc.),
- Opportunité d'installer des systèmes utilisant des énergies renouvelables : solaire thermique (Chauffe-eau solaire collectif avec appoint collectif ou individualisé,
- Chauffe-eau solaire individuel ou semi-collectif, etc.)
- Bois énergie en appoint (dans le cas de chauffage individuel et présence de cheminée)
- Opportunité de mettre en place un système de cogénération (contrat de vente de l'électricité et surcoût par rapport à une solution classique),
- Exploitation et maintenance (négociation/optimisation de contrats de chauffage, mise en place d'un contrat avec obligation de résultat, etc. (voir ci-après)).
- Incitation aux occupants à développer des comportements sobres énergétiquement.

Les spécificités techniques du/des bâtiment/s seront prises en compte dans l'élaboration de la préconisation aussi bien sur le plan technique que financier.

Le prestataire pourra être amené à préconiser une (des) étude(s) approfondie(s) en fonction de questions particulières qui auraient émergé au cours de l'étude ou d'attentes particulières de la copropriété.

Pour chaque préconisation, le prestataire s'assurera que :

- ☐ A minima les critères de MaPrimeRénov' ou à défaut les critères de la Réglementation Thermique des bâtiments existants pour les équipements non éligibles aux aides nationales (Certificat d'Economie d'Energie et MaPrimeRenov' Copropriétés) sont respectés. La qualité acoustique du ou des bâtiments ne doit pas être dégradée par les travaux d'ordre thermique.
- ☐ L'influence sur le confort d'été des habitants de la copropriété est indiquée. Les solutions proposées doivent permettre d'améliorer le confort d'été, à minima ne pas le détériorer par rapport à la Tic (calculée dans la partie précédente). Une réflexion sur l'inertie thermique du bâtiment et le rafraîchissement passif est proposée.

Enfin, lorsque certaines préconisations globales ne sont pas adaptées aux bâtiments (isolation par l'extérieur de toutes les parois, changement de l'ensemble des fenêtres, installation EnR...), le prestataire précise pourquoi elles ne sont pas adaptées et présente les actions ponctuelles envisageables ainsi que leur intérêt (isolation des parois sur cour, changement d'une partie des fenêtres, etc.).

3.2. Analyse des données architecturales

Le but de cette partie est **d'identifier les travaux** dont la réalisation est nécessaire dans les 10 prochaines années pour l'entretien, la sauvegarde de la copropriété en fonction du degré de priorité des désordres éventuels dans le but de garantir la préservation de la sécurité et de la santé des occupants. Une attention particulière sera portée sur le respect de la réglementation concernant le plomb et l'amiante.

Les éléments suivants devront apparaître dans les programmes de travaux (A reprendre dans le **4.5**) :

Chaque action listée est décrite de la manière suivante :

Actions	→ Description qualitative : Type de matériel (notamment matériaux biosourcés) - Quantité, surface, longueur, etc. - énergie grise, impact sanitaire et les conseils généraux sur l'aération et la ventilation qui permettent aux occupants d'adapter leur comportement au bon fonctionnement thermique du bâti etc.
	→ Précision sur la faisabilité réglementaire (notamment au regard du PLU) et architecturale, sur les conditions et la facilité de mise en œuvre.
	→ Fourchette de coûts pour l'investissement (€ TTC) Matériel et main d'œuvre en précisant la/les source(s) d'information pour les prix.
	→ Indication d' aides financières possibles : collectivité, ANAH, autres aides par type de travaux et si possible évaluation.
	→ Caractère urgent des travaux , lié notamment à la vétusté ou à la dégradation des équipements, ouvrages.

3.3 Analyse des données de l'étude énergétique

Les éléments suivants devront apparaître dans le programme de travaux (A reprendre dans le **4.5**) :

Chaque action listée est décrite de la manière suivante (« Fiche préconisation ») :

(Toutes les économies sont comprises annuellement)

Description des préconisations	→ Description qualitative : Type de matériel (notamment matériaux biosourcés) - Quantité, surface, longueur, etc. - Performance thermique, rendement, etc. - Qualité environnementale, énergie grise, impact sanitaire et les conseils généraux sur l'aération et la ventilation qui permettent aux occupants d'adapter leur comportement au bon fonctionnement thermique du bâti etc.
	→ Impact sur le confort d'été et le confort d'hiver.
	→ Part de l'énergie consommée par le poste (%) sur la totalité des consommations en énergie primaire.
	→ Gain énergétique (kWh _{ep} et %).
	→ Gain financier (€ TTC).
	→ Gains environnementaux (t éq CO ₂)
	→ Fourchette de coûts pour l'investissement (€ TTC) Matériel et main d'œuvre en précisant la/les source(s) d'information pour les prix.

	→ Fourchette de coûts pour la part de l'investissement représenté par les travaux d'économie d'énergie hors coûts d'entretien classique (€ TTC) Matériel et main d'œuvre en précisant la/les source(s) d'information pour les prix.
	→ Calcul des CEE (Certificats d'Économie d'Énergie) (kWhcumac et €)
	→ Indication des autres aides financières possibles : collectivité, ANAH, autres aides par type de travaux.
	→ Caractère urgent des travaux , lié notamment à la vétusté ou à la dégradation des équipements, ouvrages.

Pour assurer la compatibilité de ces programmes avec les dispositifs d'aides financières en date du 15/07/2025, l'auditeur étudiera la possibilité d'économies d'énergie à hauteur de 35% et de 50% des consommations énergétiques.

L'auditeur précise à nouveau si la structure de la copropriété empêche toute possibilité d'atteindre ces seuils.

Un document de présentation des aides financières MPRC et CEE est annexé au présent cahier des charges
(Annexe n°2_Rappel aides financières et acteurs)

Tableau de synthèse des programmes d'améliorations

Pour une bonne compréhension des programmes, le prestataire présente un tableau regroupant, par programme et par bâtiment, les préconisations proposées et contenant à minima les données suivantes :

- Liste des travaux du scénario
- Étiquette énergie et consommation totale d'énergie (5 usages)
- Gain énergétique (5 usages, %)
- Étiquette climat et émissions GES (5 usages)
- Gain GES (5 usages, %)
- Estimation Investissement (€ TTC)
- Consommation (estimation coût d'exploitation (€ TTC/an)
- Gain financier tous usages (€TTC / an)
- Compatibilité avec les aides financières

3.4. Compilation des données

La vision globale de l'analyse doit amener à une **compilation optimisée des préconisations** avec des programmes de travaux et des échéanciers qui prennent en compte les points suivants :

- Mutualisation des coûts annexes (échafaudage...);
- Hiérarchisation de l'urgence de tous les travaux ;

- Prise en compte de l'impact d'une préconisation sur les autres postes de travaux (association isolation/ventilation par exemple) ;
- Proposition d'un programme de rénovation énergétique en une étape compatible MaPrimeRénov' Copropriétés;
- Respect des obligations réglementaires concernant l'obligation d'isoler du décret n°2017-919 du 9 mai 2017 ;
- Respect des règles d'urbanisme et de toute autre particularité urbanistique ou patrimoniale.

Cette compilation peut prendre la forme de plusieurs tableaux, de frises chronologiques, ou autre, pour en faciliter au mieux la lecture par l'ensemble des parties.

Associée à l'estimation des performances énergétiques après travaux, la compilation des données sera **présentée** et débattue lors de **la réunion intermédiaire**. Suite à cette réunion intermédiaire, vous devrez produire un **compte-rendu** reprenant les conclusions de cette réunion et **la sélection d'un programme de travaux et son échéancier**, que la copropriété devra valider pour assurer une bonne compréhension par toutes les parties avant le passage à la phase 3.

4. PHASE III : RAPPORT DE PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX

Le prestataire restitue **un rapport complet** reprenant les éléments demandés lors des 2 premières phases. Il est constitué d'un sommaire et doit respecter le découpage de ces 2 phases.

Ce rapport, afin d'en faciliter la lecture, devra mettre en évidence les points suivants :

4.1. Préambule : Objectifs, contexte, détail des prestations

- Date de réalisation de l'étude,
- Nom du prestataire,
- Nombre de lots principaux (logements et commerces), nombre total de lots
- Nom du syndic,
- Personne référente du conseil syndical,
- Numéro de version du rapport.

4.2. Présentation générale et analyse de la gestion technique

Présentation générale de la copropriété dans son contexte géographique, mettant en avant ses caractéristiques générales, son type de gouvernance et d'occupation (reprise de la fiche d'identité de la copropriété du registre national des copropriétés) et sa situation au regard des obligations légales et réglementaires.

4.3. Diagnostic architectural et énergétique

Ce diagnostic, clôturé par une synthèse, est divisé en 2 volets :

→ Etat des lieux techniques

Tous les éléments de l'état des lieux, architecturaux, thermiques, patrimoniaux et réglementaires sont regroupés dans cette partie et sont présentés « poste par poste ». Le prestataire met en avant les éléments architecturaux qui sont à préserver et les contraintes associées à cette préservation (contraintes techniques et/ou architecturales de mise en œuvre). Cette partie sera largement illustrée par un reportage photo associé aux préconisations présentées en 3.2. Les prises de vues devront être situées sur un plan pour faciliter leur compréhension sur 10 ans.

→ Analyse énergétique

4.4. Programme de travaux

L'objectif est de lister **l'ensemble 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.

Une **estimation du niveau de performance** au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'Habitation, que la liste des travaux permettra d'atteindre, est également à fournir : Présentation des étiquettes Energie Climat de la copropriété, en situation initiale et en situation projetée à la suite de la réalisation de l'intégralité du programme de travaux du PPT. A partir de l'échéancier produit en 4.5. Le prestataire décrit l'évolution de l'étiquette énergie climat de la copropriété après chaque étape projetée de la rénovation énergétique de la copropriété.

Le prestataire met en avant les éléments architecturaux qui feront l'objet d'une rénovation énergétique et les **contraintes associées à cette rénovation** (contraintes techniques et/ou architecturales de mise en œuvre). Cette partie peut être illustrée par des photos (principalement pour les systèmes) et par des schémas (principalement pour l'enveloppe) associés aux préconisations présentées en 3.3.

Une synthèse littéraire vient clôturer cette partie.

4.5. Planification des travaux avec estimation des coûts et hiérarchisation des travaux

- A partir du programme de travaux détaillé précédemment, le prestataire réalise une **estimation sommaire du coût** de ces travaux et leur **hiérarchisation**.
- Concernant la hiérarchisation des travaux, les différents niveaux d'urgence pourront être illustrés par un code couleur ou une numérotation permettant d'identifier rapidement les travaux les plus urgents.

- L'estimation sommaire des coûts intègre également une estimation des études complémentaires nécessaires à la réalisation des travaux. **Les aides financières** potentielles seront indiquées avec chiffrage si possible.
- A partir de l'ensemble des prestations cadrées par le présent cahier des charges, le prestataire propose **un échéancier** pour l'ensemble des travaux préconisés et validés suite à la réunion intermédiaire et consignés dans le compte-rendu de cette dernière. Cet échéancier couvre une période **de 10 ans** et décrit précisément les travaux à réaliser chaque année durant cette période.
- A partir de cet échéancier, un taux d'inflation de 7% pourra être ajouté à l'estimation sommaire des coûts des travaux. Ou, la mention "l'estimation des coûts est à actualiser vis-à-vis de l'inflation sur la période de validité du Plan Pluriannuel de Travaux" est à indiquer sur le tableau.
- **Un document graphique synthétique** permettant une lecture rapide de la temporalité des travaux à venir et l'estimation de leur coût sera réalisé.
- Il peut prendre la forme d'un tableau reprenant succinctement les préconisations à réaliser durant la période de validité du PPT classées par urgence, type de travaux et année de réalisation projetée.

L'échéancier se compose de **fiches annuelles** plus précises qui faciliteront le travail de fond du conseil syndical pour la mise en place du PPT. Chaque fiche annuelle reprendra l'intégralité des travaux prévus pour cette année, ils seront décrits selon le tableau proposé en **3.3** et y intégrant les éléments suivants :

- Liste des travaux d'entretien courant inhérents et leur fréquence.
- Précision sur les modalités de vote (articles 24, 25 ou 26 de la loi du 10 juillet 1965)
- Schéma d'intention
- Normes réglementaires de réalisation associées (DTU, etc...)
- Etudes préalables nécessaires (technique, urbanistique)

Exemple de document graphique synthétique :

Année n+1				Année n+2				Année n+3				Année n+4			
T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
Réfection de la toiture															
Isolation de la toiture				Isolation des murs par l'extérieur				VMC collective				Chaudière gaz			
				Ravalement de façade											
						Porte d'entrée									

4.6. Synthèse générale

Le prestataire remet une **synthèse** d'une 10aine de pages permettant au maître d'ouvrage d'apprécier l'intérêt technique et économique des programmes d'améliorations préconisés.

L'aspect pédagogique est soigné, étant donné que le rapport s'adresse à un public non initié. Les abréviations sont donc expliquées, un lexique est présenté en annexe, le rapport doit être clair et lisible.