



Copropriétés

Diagnostic technique global, plan pluriannuel de travaux, assistance à maîtrise d'ouvrage

Cabinet d'ingénierie de la performance énergétique du bâtiment — Le Mans

Bureau d'études indépendant — ni travaux, ni équipements, ni contrats d'énergie · Tarifs affichés, au lot

Votre immeuble a plus de quinze ans ?

Il doit disposer d'un projet de **plan pluriannuel de travaux** depuis le 1er janvier 2025, et d'un **DPE collectif** depuis le 1er janvier 2026 — quelle que soit sa taille. Le fonds de travaux, obligatoire, peut financer ces diagnostics.

Ce que la loi exige vraiment

Document	Obligatoire	Pour qui
DPE collectif	OUI	Tout immeuble d'habitation collective au permis antérieur au 1er janvier 2013 — depuis 2024 (plus de 200 lots), 2025 (50 à 200) et 2026 (moins de 50). Valable dix ans.
Projet de plan pluriannuel de travaux	OUI	Toute copropriété de plus de quinze ans — depuis 2023, 2024 puis 2025 selon la taille. Voté en AG à la majorité de l'article 25, actualisé tous les dix ans.
Diagnostic technique global	DEUX CAS	Mise en copropriété d'un immeuble de plus de dix ans, ou demande de l'administration. Facultatif sinon — mais inscrit chaque année à l'ordre du jour, et seule voie de dispense du PPT.

Une confusion très répandue. Le DTG n'est pas devenu obligatoire « par tranche de lots » ni pour tous les immeubles de plus de quinze ans : ce calendrier est celui du plan pluriannuel de travaux. Le diagnostic structurel créé par la loi habitat dégradé ne concerne, lui, que les secteurs délimités par les communes.

Trois documents qui s'enchaînent

La loi a décrit une chaîne : le projet de PPT est établi « à partir du DPE collectif et, s'il existe, du DTG ». Sauter une marche se paie en assemblée générale. La plupart des prestataires ne couvrent qu'un maillon : le diagnostiqueur s'arrête au DTG, le syndic n'a ni le temps ni la mission de porter le chantier. Nous prenons la chaîne entière — ou la seule étape qui vous manque.

01

Constater

DPE collectif et DTG : l'état du bâti, des équipements, la conformité réglementaire, et la liste chiffrée des travaux sur dix ans.

02

Planifier

Le projet de PPT : travaux hiérarchisés, chiffrés, échelonnés, avec le gain énergétique attendu. Voté en AG, financé par le fonds de travaux.

03

Exécuter

L'assistance à maîtrise d'ouvrage : consultation des entreprises, analyse des offres, vote, suivi de chantier, réception.

Notre offre

Trois formules, pensées pour les **copropriétés de 10 à 60 lots** construites avant 2010 et gérées par un syndic professionnel ou bénévole — assez grandes pour être soumises au PPT et au DPE collectif, trop petites pour les grands cabinets. Le devis que nous adressons est celui qui sera joint à la convocation et voté en assemblée générale.

1 — CONSTATER

Diagnostic technique global

La photographie complète de l'immeuble, DPE collectif compris.

Visite complète des parties communes et des équipements, analyse de l'état du bâti et des pathologies, vérification des obligations légales et réglementaires, **DPE collectif réalisé par un diagnostiqueur certifié partenaire**, liste des travaux nécessaires sur dix ans avec estimation sommaire des coûts, rapport et présentation au conseil syndical.

3 400 € HT jusqu'à 10 lots — 120 € HT par lot supplémentaire

2 — CONSTATER + PLANIFIER · LE PLUS DEMANDÉ

Pack DTG + projet de PPT

Du diagnostic au plan voté, en une seule mission.

Tout le diagnostic technique global, puis le projet de plan pluriannuel de travaux conforme à l'article 14-2 de la loi de 1965 : travaux hiérarchisés, chiffrés et échelonnés sur dix ans, estimation du niveau de performance énergétique atteint, note de calcul du fonds de travaux minimal, et **présentation en assemblée générale incluse**.

4 600 € HT jusqu'à 10 lots — 160 € HT par lot supplémentaire

3 — EXÉCUTER

Assistance à maîtrise d'ouvrage

Vous gardez la décision, nous portons le dossier.

Programme de travaux et cahier des charges, consultation des entreprises et analyse comparative des offres, préparation du vote des travaux et du plan de financement, suivi de l'exécution et des situations, assistance à la réception et suivi des réserves.

4 % du montant HT des travaux — minimum 4 500 € HT · phase amont seule à partir de 2 400 € HT

À la carte

Projet de PPT seul (DTG ou DPE collectif de moins de dix ans existant) **1 900 € HT jusqu'à 10 lots, puis 70 € HT par lot**

Actualisation du PPT (tous les dix ans, ou après travaux importants) **à partir de 1 200 € HT**

Présentation en AG supplémentaire ou réunion du conseil syndical **350 € HT**

DPE collectif seul — diagnostiqueur certifié partenaire, coordonné par RGAC **sur devis**

Intervention hors forfait, à l'heure (avis technique, relecture de devis) **95 € HT**

Prix hors taxes, TVA 20 % en sus. Déplacements inclus dans un rayon de 80 km autour du Mans, d'Angers, de Tours et de Chartres. Devis personnalisé au-delà de 60 lots, pour les copropriétés à plusieurs bâtiments ou en procédure administrative.

Les échéances à retenir

1er janvier 2025

PLAN PLURIANNUEL

Toutes les copropriétés de plus de quinze ans, y compris celles de 50 lots et moins, doivent disposer d'un projet de PPT.

1er janvier 2026

DPE COLLECTIF

Les immeubles de moins de 50 lots au permis antérieur à 2013 rejoignent l'obligation, après ceux de plus de 200 lots (2024) et de 50 à 200 lots (2025).

Chaque AG

DTG ET FONDS

Le syndic inscrit la question du DTG à l'ordre du jour ; l'assemblée fixe la cotisation au fonds de travaux : 5 % du budget, ou 2,5 % des travaux du plan.

Comment cela se passe

- 1 Un échange de trente minutes avec le syndic ou le conseil syndical : âge de l'immeuble, nombre de lots, diagnostics existants. Nous vous disons ce qui est exigé — et ce qui ne l'est pas.
- 2 Un devis ferme, avec le détail des prestations et nos attestations, à joindre à la convocation pour être mis en concurrence et voté.
- 3 La visite des parties communes avec le conseil syndical, la collecte des pièces auprès du syndic, le DPE collectif, puis le rapport écrit.
- 4 La présentation en assemblée générale — puis, une fois les travaux votés, l'AMO prend le relais si vous le souhaitez.

Pourquoi RGAC

Les compétences que les décrets exigent. Le DTG (décret du 28 décembre 2016) et le projet de PPT (décret du 25 avril 2022) exigent un diplôme bac+3 en techniques du bâtiment, des compétences en modes constructifs, pathologies, thermique et réglementation, et une assurance — pas une certification. Notre référent technique est ingénieur bac+5, avec plus de huit ans d'expérience en rénovation énergétique. Nous n'affichons aucun label que nous ne détenons pas : le DPE collectif, qui relève d'une certification distincte, est confié à un diagnostiqueur certifié partenaire.

L'indépendance que les décrets exigent aussi. Aucun lien avec votre syndic, aucun lien avec une entreprise de travaux ou un fournisseur d'énergie : nous signons les deux attestations d'impartialité prévues par les textes, et nous ne vendons rien en aval de nos recommandations.

Un interlocuteur local, du DTG à la réception. Le même ingénieur visite l'immeuble, rédige le rapport, le présente en assemblée générale et suit les travaux. Nos rapports sont écrits pour des copropriétaires, pas pour des ingénieurs : priorités claires, coûts au lot, calendrier lisible.

MaPrimeRénov' Copropriété : ce que nous préparons, ce que nous ne faisons pas

L'aide finance **30 % des travaux** à partir de 35 % de gain énergétique et **45 %** à partir de 50 %, dans la limite de 25 000 € par logement, avec un bonus de 10 % pour la sortie de passoire. Elle exige une assistance à maîtrise d'ouvrage **habilitée par l'Anah** — ce que RGAC n'est pas à ce jour. Nous le disons d'emblée.

Tout ce qui précède le dossier et conditionne sa réussite relève en revanche de notre métier : DTG avec DPE collectif, projet de PPT, scénario de travaux atteignant le seuil de gain, votes en assemblée générale. Nous passons ensuite la main à un opérateur habilité, avec un dossier technique déjà constitué. Pour les travaux hors dispositif Anah, notre AMO couvre l'ensemble du parcours.

Pour aller plus loin

- Vos obligations en copropriété, avec un test express — monauditenergetique.fr/copropriete
- Le plan pluriannuel de travaux — [/copropriete-plan-pluriannuel-de-travaux](#)
- Le diagnostic technique global — [/copropriete-dtg](#)
- Le DPE collectif — [/copropriete-dpe-collectif](#)
- MaPrimeRénov' Copropriété — [/copropriete-maprimerenov-copropriete](#)
- Nos formules et tarifs — [/copropriete-accompagnement](#)

Parlons de votre immeuble

Trente minutes avec le syndic ou le président du conseil syndical suffisent pour savoir ce que votre copropriété doit faire, à quelle échéance, et ce qui peut attendre. Si rien n'est exigé, nous vous le dirons.

06 46 33 12 82 • contact@rgac.fr • monauditenergetique.fr

RGAC SAS — R & G Associés Audit et Conseil · 28 rue Xavier Bichat, 72000 Le Mans · SIRET 934 855 073 00011