

## Particuliers

Publié le 19/11/2022 – Mis à jour le 06/03/2023

### Diagnostic de performance énergétique collectif (DPE collectif)

Le DPE collectif est un outil d'évaluation énergétique des immeubles. Il vise principalement à estimer la consommation d'énergie et les taux d'émission de gaz à effet de serre d'un bâtiment collectif. Nous vous présentons les informations à connaître.

#### Qu'est-ce que le DPE collectif ?

Le DPE collectif est un outil d'évaluation énergétique des immeubles. Il vise principalement à estimer la **consommation d'énergie** et les **taux d'émission de gaz à effet de serre** d'un bâtiment collectif. Son objectif est d'informer les copropriétaires sur la performance énergétique et l'impact environnemental de leur bâtiment.

#### Attention

Le DPE collectif ne doit pas être confondu avec le DPE individuel spécifique à un logement ni avec un audit énergétique global. L'audit, plus complet, met l'accent sur l'aspect financier des travaux énergétiques et hiérarchise les travaux à engager, tandis que le DPE collectif se concentre sur l'évaluation globale de la performance énergétique.

#### Le DPE collectif est-il obligatoire ?

Tout bâtiment d'habitation collective dont le permis de construire a été déposé avant le **1<sup>er</sup> janvier 2013** doit disposer d'un DPE collectif.

Cette obligation concerne ainsi :

Depuis le **1<sup>er</sup> janvier 2024**, les immeubles en monopropriété et les copropriétés de plus de 200 lots,

Depuis le **1<sup>er</sup> janvier 2025**, les copropriétés comportant entre 50 et 200 lots.

Le DPE collectif deviendra également obligatoire à partir du **1<sup>er</sup> janvier 2026** pour les copropriétés d'au maximum 50 lots.

#### À savoir

Le DPE collectif deviendra obligatoire à partir du **1<sup>er</sup> janvier 2028** en Guadeloupe, Martinique, Guyane, à La Réunion et à Mayotte.

#### Que doit contenir le DPE collectif ?

Le DPE collectif doit comporter les éléments suivants :

Une description de l'état énergétique du bâtiment,

L'indication de la quantité d'énergie consommée ou estimée ainsi que la quantité des émissions de gaz à effet de serre de l'immeuble,

Une étiquette énergie et une étiquette climat allant de A à G,

Une évaluation des conditions d'aération et de ventilation du bâtiment,

Des recommandations de travaux visant à améliorer la performance énergétique de l'immeuble et une estimation de leur coût.

#### Comment est réalisé un DPE collectif ?

La réalisation d'un DPE collectif s'effectue en plusieurs étapes :

Le syndic de copropriété doit d'abord inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires la décision de réaliser le DPE collectif et la question du choix du prestataire. Cette résolution doit être votée à la **majorité des voix exprimées** par les copropriétaires présents et représentés (majorité simple dite de l'article 24 ).

Une fois le DPE collectif approuvé et le professionnel choisi, le syndic doit lui fournir, à ses frais :

une description du dispositif collectif de chauffage, de refroidissement, de production d'eau chaude sanitaire ou de ventilation ainsi que de leur mode de gestion et les modalités de répartition des frais liés aux consommations énergétiques de ces équipements,

tout document à sa disposition permettant de renseigner sur les caractéristiques pertinentes des autres dispositifs collectifs (enveloppe extérieure, toiture, planchers, plafonds et cloisons intérieures donnant sur des locaux non chauffés) ayant des incidences sur les consommations énergétiques, notamment les dates et descriptions des travaux d'isolation thermique réalisés, les factures afférentes ainsi que les diagnostics techniques réalisés.

Le diagnostiqueur se rend ensuite sur place pour réaliser le diagnostic de performance énergétique du bâtiment. Il effectue des relevés sur place en visitant l'ensemble des logements du bâtiment ou sur la base d'un échantillon de logements, puis analyse les informations collectées à l'aide de logiciels spécifiques.

Le professionnel établit le rapport de diagnostic qu'il transmet au syndic et à l'Agence de la transition écologique (Ademe).

Le syndic de copropriété inscrit enfin à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires qui suit la réalisation du DPE collectif, sa présentation.

Il doit également interroger les copropriétaires sur la mise en place d'un plan de travaux d'économies d'énergie ou d'un contrat de performance énergétique, sauf s'il existe un projet de plan pluriannuel de travaux inscrit à l'ordre du jour qui prévoit des travaux d'économie d'énergie.

#### Qui doit réaliser le DPE collectif ?

Le DPE collectif doit être établi par un diagnostiqueur. Ce professionnel doit respecter certaines conditions :

**Indépendance et impartialité** : il ne doit pas avoir de lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance, ni avec le propriétaire ou son mandataire ni avec le syndic, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il leur est demandé d'établir le DPE collectif

**Compétences, organisation et moyens** : il doit avoir un certificat de compétence émis par un organisme certificateur agréé par le comité français d'accréditation (COFRAC). Ce certificat garantit qu'il répond aux exigences d'un référentiel de compétences spécifiques.

**Assurance** : il doit souscrire une assurance de responsabilité professionnelle

Pour trouver un diagnostiqueur satisfaisant à ces conditions, il est possible de consulter l'Annuaire des diagnostiqueurs immobiliers certifiés :

- Trouver un diagnostiqueur immobilier certifié

#### Où consulter le DPE collectif de la copropriété ?

Le DPE collectif est tenu à la disposition des copropriétaires par le syndic de copropriété.

Il est également annexé au carnet d'entretien de l'immeuble.

#### Quelle est la durée de validité du DPE collectif ?

Le DPE collectif a une durée de validité de 10 ans. Il doit ainsi être renouvelé ou mis à jour **tous les 10 ans** sauf lorsqu'un diagnostic, réalisé après le **1<sup>er</sup> juillet 2021**, permet d'établir que le bâtiment appartient à la classe énergétique A, B ou C.

#### Attention

Les diagnostics réalisés entre le 1<sup>er</sup> janvier 2013 et le 31 décembre 2017 étaient valides jusqu'au **31 décembre 2022**.

Les diagnostics réalisés entre le 1<sup>er</sup> janvier 2018 et le 30 juin 2021 étaient valides jusqu'au **31 décembre 2024**.

#### Quel est le coût d'un DPE collectif ?

Selon l'Agence de la transition écologique (Ademe), le prix d'un DPE collectif varie entre 1 000 € et 5 000 €. Ce prix dépend notamment de la taille de la copropriété, du nombre de lots, de la localisation de la résidence, les caractéristiques techniques du bâtiment et le système de chauffage utilisé.

#### Existe-t-il des aides pour financer le DPE collectif ?

Non, les copropriétés qui ont l'obligation de réaliser un DPE collectif ne peuvent pas bénéficier d'aides financières.

#### Quelle sanction en cas de non-réalisation du DPE collectif ?

La loi ne prévoit aucune sanction en cas de non-réalisation d'un DPE collectif, de non-souscription à un contrat de performance énergétique ou à l'absence d'un plan de travaux d'économie d'énergie, dès lors qu'une discussion de principe a bien eu lieu et qu'une question a bien été portée à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

Mais, dans l'hypothèse où un propriétaire subit un préjudice (par exemple, l'impossibilité de louer ou de vendre son appartement) en raison d'un mauvais classement énergétique de son logement résultant des parties communes ou des équipements collectifs, la responsabilité du syndicat des copropriétaires pourra être engagée.

#### **Documents de copropriété**

##### **Et aussi...**

- Diagnostic immobilier : diagnostic de performance énergétique (DPE)

##### **Où s'informer ?**

- Agence départementale pour l'information sur le logement (Adil)

##### **Services en ligne**

- Trouver un diagnostiqueur immobilier certifié  
Outil de recherche

##### **Textes de référence**

- Code de la construction et de l'habitation : articles L126-23 à L126-35  
Articles L126-26, L126-26-1, L126-31 et L126-32
- Code de la construction et de l'habitation : articles R126-15 à R126-20  
Articles R126-16, R126-17 et R126-20
- Arrêté du 20 juillet 2023 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans le domaine du diagnostic de performance énergétique, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification
- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 : article 24-4
- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis  
Article 24



AGGLOMÉRATION

*Luberon Monts de Vaucluse*

*Horaires : Lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00*

*Adresse : 315 avenue Saint Baldou 84300 Cavillon*

*Tél. : 04 90 78 82 30*