

Particuliers

Diagnostic de performance énergétique collectif (DPE collectif)

Qu'est-ce que le diagnostic de performance énergétique collectif (DPE collectif) et quand doit-il être réalisé ? Nous vous présentons les informations à connaître.

Le DPE collectif est un document qui sert principalement à estimer la **consommation d'énergie** et les **taux d'émission de gaz à effet de serre** d'un bâtiment collectif.

Que doit contenir le DPE collectif ?

Le DPE collectif doit comporter les éléments suivants :

- La quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée, exprimée en énergie primaire et finale, et les émissions de gaz à effet de serre induites, pour une utilisation standardisée du bâtiment ou d'une partie de bâtiment
- Une classification en fonction de valeurs de référence permettant de comparer et évaluer la performance énergétique du bâtiment ou partie de bâtiment et sa performance en matière d'émissions de gaz à effet de serre
- Une information sur les conditions d'aération ou de ventilation

Il est accompagné de recommandations visant à améliorer ces performances et du montant des dépenses théoriques.

Quels bâtiments sont concernés par le DPE collectif ?

Depuis le **1^{er} janvier 2024**, les immeubles en monopropriété et les copropriétés de plus de 200 lots dont le permis de construire a été déposé avant le 1^{er} janvier 2013 doivent réaliser un DPE collectif.

Le DPE collectif deviendra également obligatoire :

- À partir du **1^{er} janvier 2025** pour les copropriétés comportant entre 50 et 200 lots
- À partir du **1^{er} janvier 2026** pour les copropriétés d'au maximum 50 lots.

À savoir

Le DPE collectif deviendra obligatoire à partir du **1^{er} janvier 2028** en Guadeloupe, Martinique, Guyane, à La Réunion et à Mayotte.

Comment est prise la décision de réaliser un DPE collectif ?

Le syndic de copropriété doit inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires la décision de réaliser le DPE collectif.

Cette décision peut être votée à la **majorité des voix exprimées** par les copropriétaires présents et représentés (majorité dite de l'article 24).

La **majorité simple** (dite majorité de l'article 24) correspond à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés ainsi que ceux ayant voté par correspondance. Les abstentionnistes ne sont donc pas pris en compte.

Qui doit réaliser le DPE collectif ?

Le DPE collectif doit être établi par un diagnostiqueur. Ce professionnel doit satisfaire à 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 COFRAC, qui permet d'assurer qu'il satisfait aux exigences d'un référentiel de compétences donné
- **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

Comment est réalisé le DPE collectif ?

Le diagnostiqueur peut établir le DPE collectif **en visitant l'ensemble des logements du bâtiment ou bien sur la base de la visite d'un échantillon de logements**.

La description de l'enveloppe et des équipements au niveau de l'immeuble est obtenue par extrapolation à partir des données relevées dans l'échantillon.

Le syndic de copropriété fournit au diagnostiqueur :

- Si le bâtiment dispose d'une installation collective de chauffage, de refroidissement, de production d'eau chaude sanitaire ou de ventilation : une **description de ces équipements collectifs, de leurs auxiliaires et de leur mode de gestion** ainsi que les **modalités de répartition des frais** liés aux consommations énergétiques de ces équipements ;
- Pour les autres dispositifs collectifs, tels l'enveloppe extérieure, la toiture, les planchers, plafonds et cloisons intérieures donnant sur des locaux non chauffés, **tout document à sa disposition permettant de renseigner sur les caractéristiques pertinentes de ces dispositifs** 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.

En présence d'une installation de production collective de chauffage et/ou de production collective d'eau chaude sanitaire, si aucune information n'est communiquée sur les équipements collectifs, un calcul par défaut doit être fait, ce qui pénalise le résultat du DPE collectif.

Le diagnostiqueur doit transmettre les résultats du DPE collectif à l'Agence de la transition écologique (Ademe) :

- Transmission du diagnostic de performance énergétique (DPE) à l'Ademe

Le diagnostiqueur peut se voir infliger une amende de 1 500 € s'il ne transmet pas ces résultats à l'Ademe.

À noter

Le syndic de copropriété doit inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires qui suit sa réalisation, la présentation du DPE collectif réalisé par le diagnostiqueur.

Le DPE collectif doit comporter des explications détaillées sur le calcul des consommations d'énergie et mentionner également les hypothèses de travail et les éventuelles approximations auxquelles il a donné lieu.

Quelle est la durée de validité du DPE collectif ?

Le DPE collectif doit être renouvelé ou mis à jour **tous les 10 ans**, sauf lorsqu'un DPE réalisé après le **1^{er} juillet 2021** permet d'établir que le bâtiment appartient à la classe énergétique A, B ou C.

Et aussi...

- Diagnostic immobilier : diagnostic de performance énergétique (DPE)

Où s'informer ?

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

Services en ligne

- **Outil de recherche :** Trouver un diagnostiqueur immobilier certifié

TOUS LES SERVICES EN LIGNE

Textes de référence

- Code de la construction et de l'habitation : articles L126-23 à L126-35
L126-31 à L126-33
- Code de la construction et de l'habitation : articles R126-15 à R126-20
R126-17 et R126-20
- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis
Article 24