



N° 493 - NOVEMBRE 2024

Les diagnostics de l'immeuble (DPE collectif, DTG, PPPT) sont-ils obligatoires ?

Avec l'évolution des réglementations en matière de diagnostic immobilier, certaines obligations ont été étendues aux copropriétés et aux bailleurs. Si le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) collectif et le Diagnostic Technique Global (DTG) existaient déjà, les nouvelles normes élargissent leur application à davantage de bâtiments. La véritable nouveauté réside dans le Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPT), conçu pour anticiper les rénovations nécessaires à la préservation et à l'amélioration des bâtiments. Dans quels cas ces diagnostics sont-ils obligatoires ?

Le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) collectif.

Le **DPE collectif**, bien qu'existant déjà pour les bâtiments équipés d'installations collectives d'eau chaude ou de chauffage, a été renforcé dans le cadre de **la lutte contre la précarité énergétique et la réduction de l'empreinte carbone**. Il vise à évaluer la performance énergétique d'un bâtiment dans son ensemble. Depuis le 1^{er} janvier 2024, dans l'hexagone, les immeubles en copropriétés de plus de 200 lots, dont le permis de construire a été déposé avant le 1^{er} janvier 2013, sont désormais également concernés par cette obligation, marquant une extension du champ d'application du 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 partir du 1^{er} janvier 2028 en Guadeloupe, Guyane, Martinique, à La Réunion et à Mayotte.

L'idée est de dresser un bilan global de la consommation d'énergie du bâtiment et d'identifier les travaux d'amélioration énergétique à envisager.

Quelle sanction en l'absence de DPE collectif ?

Le DPE collectif est une obligation légale : en pratique, les syndicats des copropriétés concernées doivent inscrire à l'ordre du jour des assemblées générales, avant les dates mentionnées, la question du choix du prestataire chargé de le réaliser, après une mise en concurrence. Ils ne devront pas se contenter de soumettre au vote le principe de la réalisation du DPE. Il reviendra aux syndicats, dans le cadre de leur obligation de conseil, d'attirer l'attention des copropriétaires sur l'importance de la réalisation de ce diagnostic (risque de non-éligibilité de certaines aides, etc.).

Le Diagnostic Technique Global (DTG) : une analyse complète de l'état du bâtiment

Le **Diagnostic Technique Global (DTG)** est un outil de planification qui permet d'évaluer l'état général de l'immeuble et d'anticiper les travaux à venir. Il est obligatoire pour certaines copropriétés, notamment lors de la mise en copropriété d'un immeuble de plus de dix ans. Il permet également aux copropriétaires d'avoir une vision claire des éventuels travaux nécessaires dans les dix prochaines années.

Dans quels cas le DTG est-il obligatoire ?

Le DTG est obligatoire depuis 2017 dans les immeubles mis en copropriété depuis plus de dix ans. Pour les immeubles déjà soumis au statut de la copropriété, le syndic est tenu d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question de la réalisation d'un DTG.

Adopter un DTG est essentiel car il constitue un véritable outil de gestion préventive qui permet d'éviter des coûts imprévus sur le long terme. De plus, sa réalisation peut faciliter la mise en place de travaux de rénovation énergétique, souvent coûteux, mais indispensables dans une optique de valorisation du bien.

Le Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT) : anticiper les travaux dans le temps.

Le **Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT)** incite les copropriétaires à réaliser des travaux de rénovation par l'établissement d'un plan détaillé des travaux à réaliser sur une période de 10 ans. Ce plan doit être réalisé à partir du diagnostic technique du bâtiment et du DPE collectif, et a pour but d'assurer l'entretien du bâtiment et d'améliorer sa performance énergétique.

Les copropriétés de plus de 15 ans sont progressivement dans l'obligation de réaliser un projet de PPPT. Une fois le projet de PPPT établi, il doit être présenté en assemblée générale, où les copropriétaires décideront ou non de l'adopter. En cas d'adoption du PPPT, ils s'engagent à entreprendre les travaux préconisés.

La réalisation d'un projet de PPPT est obligatoire :

- depuis le 1er janvier 2023 pour les copropriétés de 200 lots ou plus ;
- depuis le 1er janvier 2024 pour les copropriétés comportant entre 50 et 200 lots ;
- à partir du 1er janvier 2025 pour les copropriétés d'au maximum 50 lots ;
- à partir du 1er janvier 2028 en Guadeloupe, Guyane, Martinique, à La Réunion et à Mayotte.

Lorsqu'un PPPT a été adopté par la copropriété, la cotisation minimale au fonds de travaux ne peut être ni inférieure à 2,5 % du montant des travaux prévus dans le plan adopté, ni inférieure à 5 % du budget prévisionnel.

Existe-t-il des dérogations possibles ?

La mise en place du PPPT est obligatoire pour les copropriétés de plus de 15 ans. Une exception existe toutefois : les copropriétés ayant réalisé un DTG concluant à l'absence de nécessité de réaliser des travaux dans les dix années à venir sont dispensées de l'obligation d'élaborer un projet de PPPT durant la période de validité du diagnostic.

Source : ANIL

L'ADIL réunit l'État, le Conseil Départemental, les collectivités locales, Action Logement, des organismes d'intérêt général, des professionnels publics et privés concourant au logement et des représentants des usagers.

Agréée par l'État, l'ADIL s'appuie sur le centre de ressources de l'ANIL (Agence nationale pour l'information sur le logement) et vous offre un conseil complet, neutre et gratuit sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement.