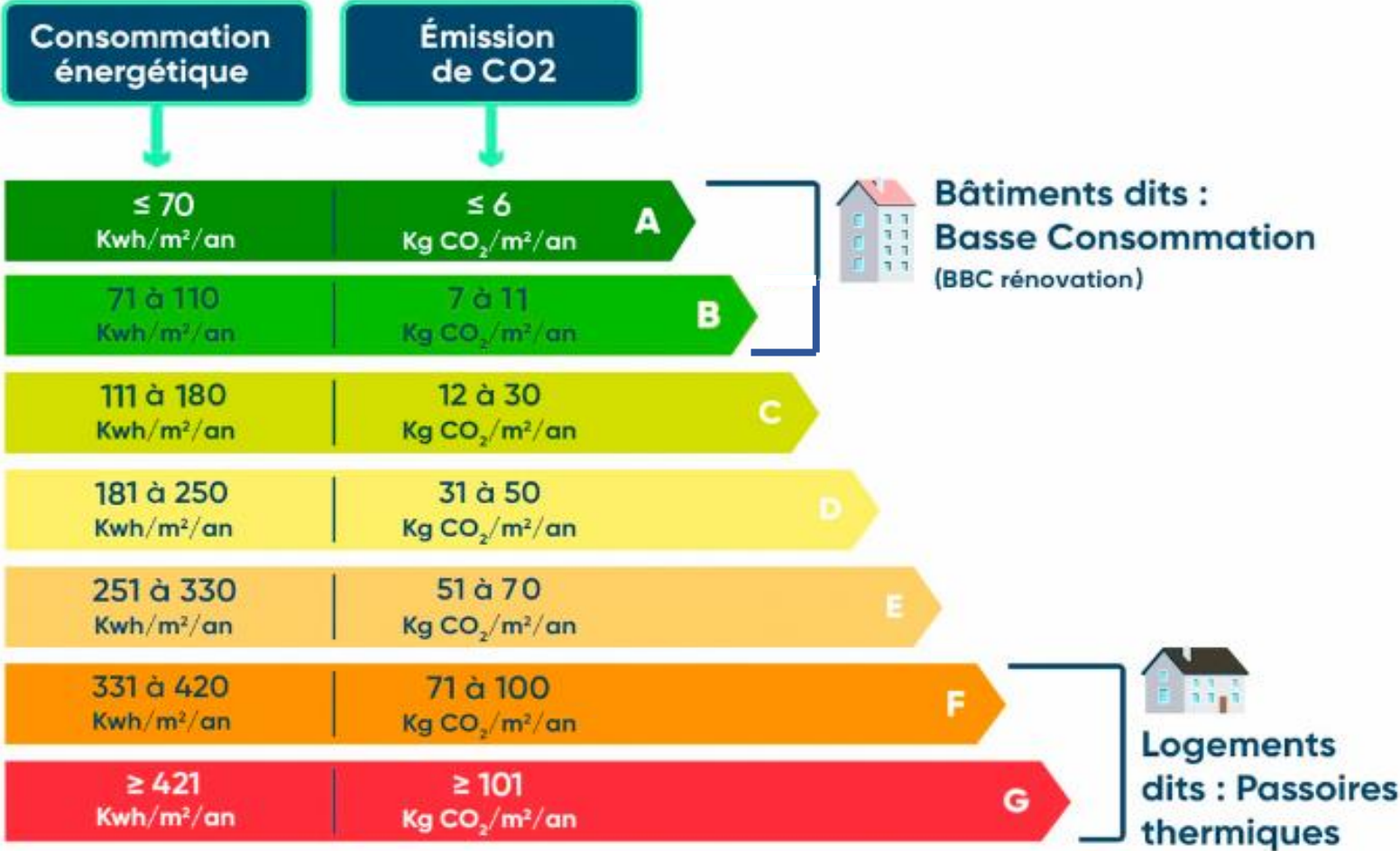




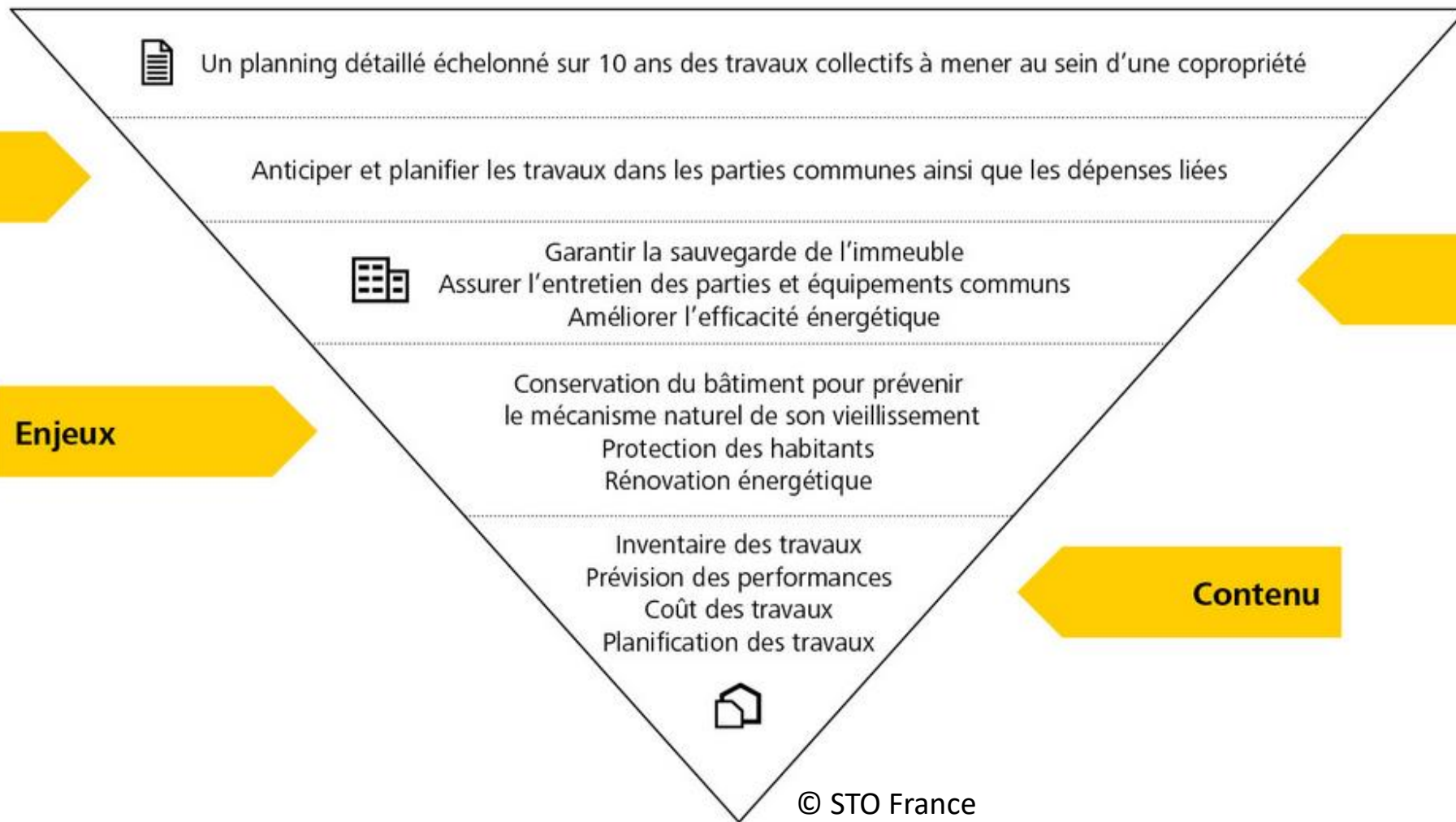
# Les diagnostics obligatoires en 2025

URCC-Ouest – 9 décembre 2024 – Michel Drouère

# Les étiquettes du DPE



# Le plan pluriannuel de travaux



Principe

Objectifs

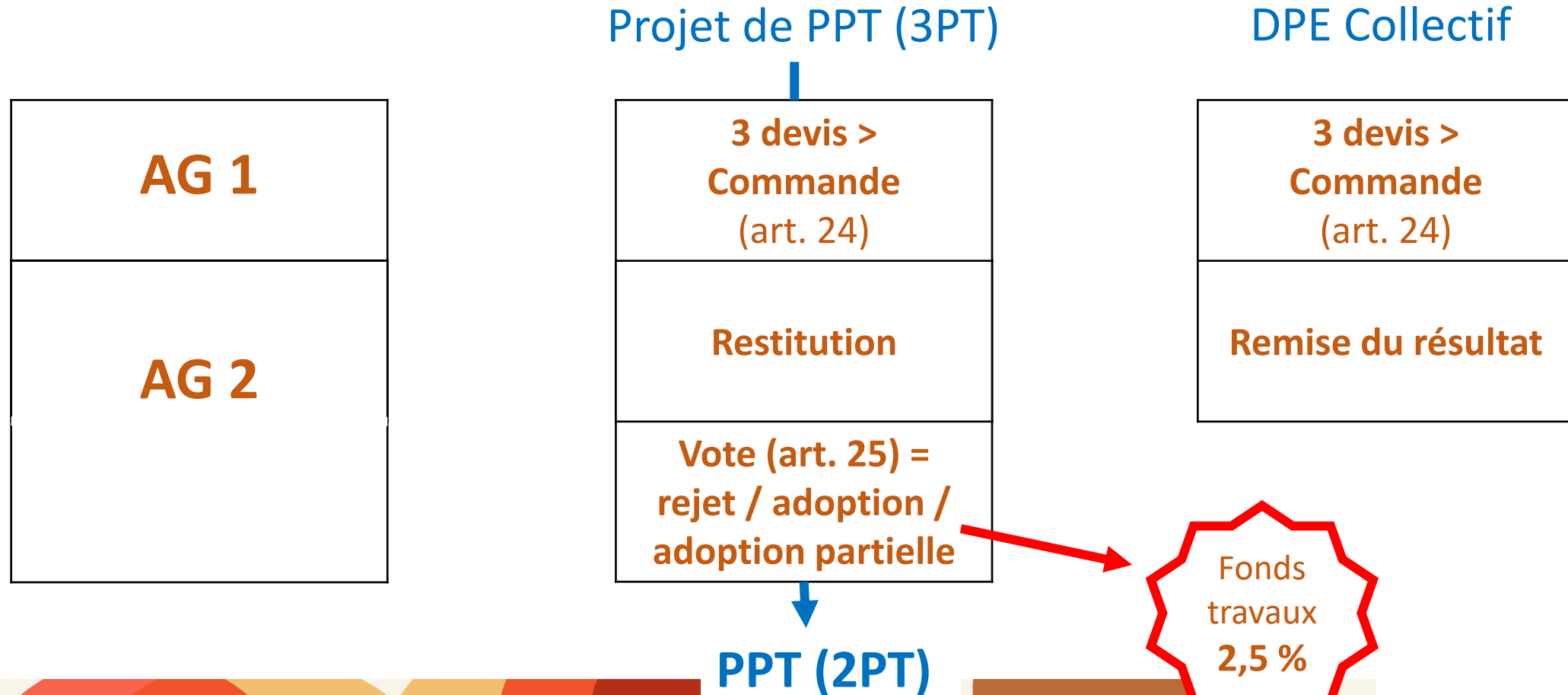
Intérêts

Enjeux

Contenu

© STO France

# Les étapes



# Les obligations

<b>Projet de PPT</b> (art. 14-2 Loi 65-557) <b>Bâti + énergie + GES</b> <i>orienté travaux</i>	<b>DTG</b> (art. L731-1 CCH) <b>Bâti + énergie</b>	<b>DPE collectif</b> (art. L126-31 CCH) <b>Étiquette énergie + GES</b> <i>orienté information</i>
<b>15 ans d'existence à partir de la date de réception des travaux de construction</b>	<b>NON OBLIGATOIRE</b>	<b>permis de construire déposé avant le 1er janvier 2013</b>

# Les contenus (1)

Projet de PPT (art. 14-2 Loi 65-557)	DTG (art. L731-1 CCH)	DPE collectif (art. L126-31 CCH)
<p><i>s'appuie sur un éventuel DPE ou DTG déjà réalisé</i></p>	<p><i>comprend la réalisation du <b>DPE collectif</b> si celui-ci n'a pas été fourni</i></p>	<p>quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée, exprimée en énergie primaire et finale</p> <p>quantité d'énergie issue de sources d'énergies renouvelables</p> <p>quantité d'énergie produite par des équipements installés à demeure</p> <p>émissions de gaz à effet de serre</p> <p>conditions d'aération ou de ventilation</p> <p>montant des dépenses théoriques de l'ensemble des usages énumérés dans le diagnostic</p>

# Les contenus (2)

<b>Projet de PPT (art. 14-2 Loi 65-557)</b>	<b>DTG (art. L731-1 CCH)</b>	<b>DPE collectif (art. L126-31 CCH)</b>
<p>liste des travaux nécessaires</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* à la sauvegarde de l'immeuble</li> <li>* à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants</li> <li>* à la réalisation d'économies d'énergie</li> <li>* à la réduction des émissions de GES</li> </ul>	<p>liste des travaux nécessaires</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* à la conservation de l'immeuble</li> <li>* à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants</li> <li>* à la réalisation d'économies d'énergie</li> </ul>	<p>recommandations destinées à améliorer les performances</p>
<p>proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années</p>	<p>indication des travaux qui devraient être menés dans les dix prochaines années</p>	
<p>hiérarchisation de ces travaux</p>		
<p>estimation sommaire du coût de ces travaux</p>	<p>évaluation sommaire du coût de ces travaux</p>	
<p>estimation du niveau de performance que les travaux permettent d'atteindre</p>		

# Les contenus (3)

<b>Projet de PPT (art. 14-2 Loi 65-557)</b>	<b>DTG (art. L731-1 CCH)</b>	<b>DPE collectif (art. L126-31 CCH)</b>
	analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble	
	état technique de l'immeuble <b>et des équipements communs</b> au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction	
	analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble	

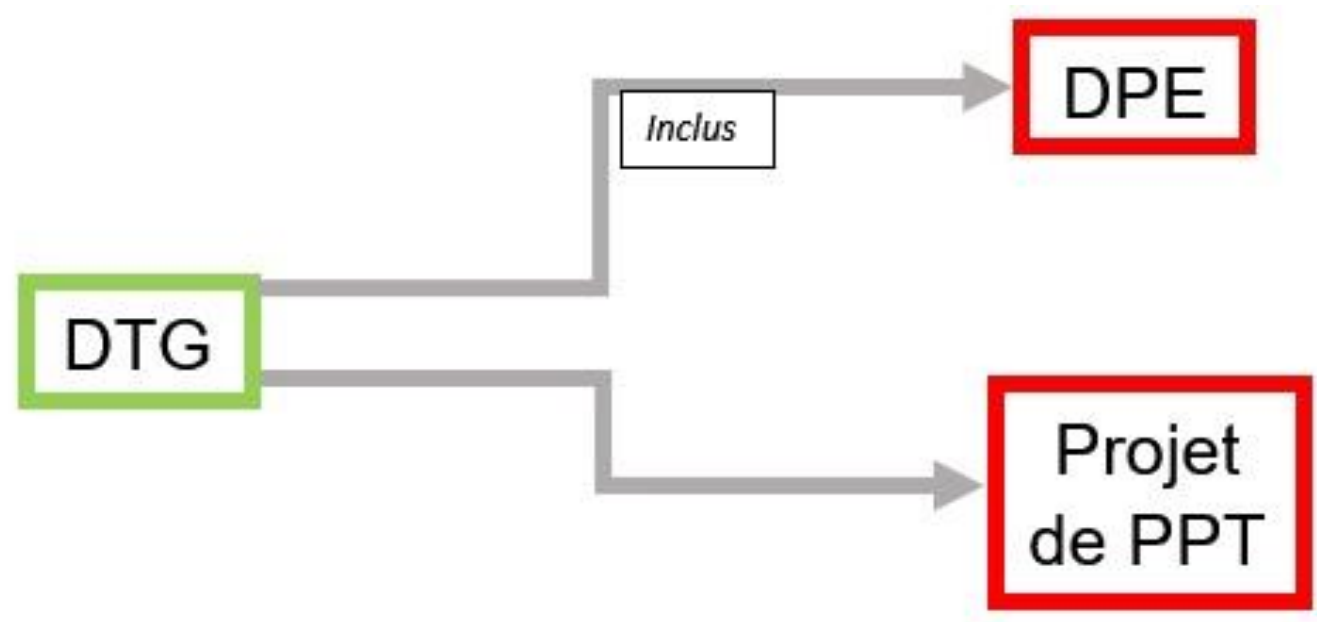


# Calendrier des obligations

Nombre de lots principaux	DPE* collectif	Plan pluriannuel de travaux
> 200	1 <sup>er</sup> janvier 2024	1 <sup>er</sup> janvier 2023
Entre 50 et 200	1 <sup>er</sup> janvier 2025	1 <sup>er</sup> janvier 2024
< 50	1 <sup>er</sup> janvier 2026	1 <sup>er</sup> janvier 2025

Décalage = 1 an → Faut-il grouper ou dissocier les 2 diagnostics ?

# Le choix



# Calendrier du DPE individuel

- BAILLEURS : LOGEMENTS INDÉCENTS = interdiction de louer (bail nouveau ou renouvelé seulement)



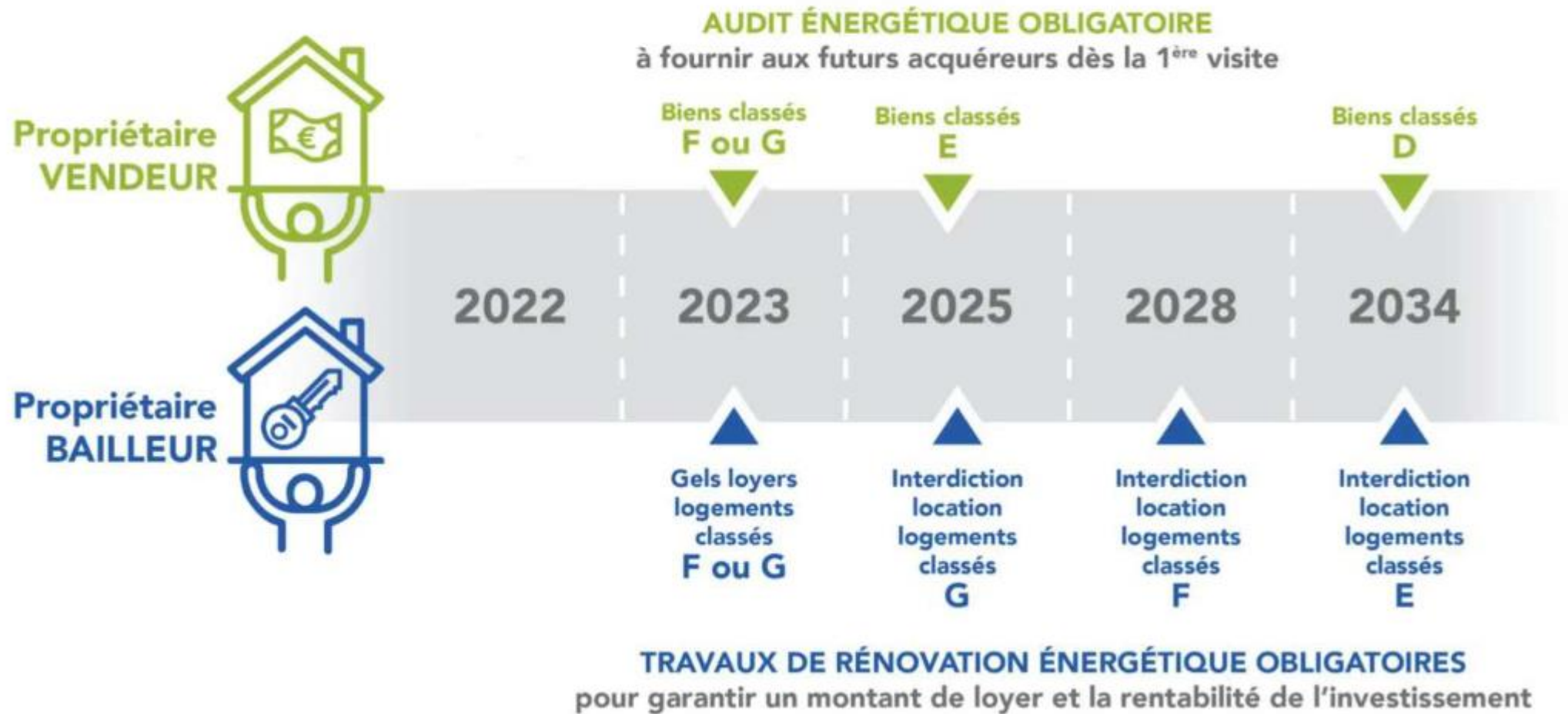
2025=G (DÉROGATION TECHNIQUE OU RÉGLEMENTAIRE : OUI  
AUTRES DÉROGATIONS : PROPOSITION DE LOI NON ADOPTÉE)

2028=F

2034=E

- Quel lien entre DPE collectif et individuel ?
- Calcul du DPE modifié au 1<sup>er</sup> juillet 2024 pour surfaces <40m<sup>2</sup>

# Calendriers du vendeur et du bailleur



Source : ThermiConseil

# DPE individuel « *opposable* » : qu'est-ce que ça change ?

- En cas de diagnostic de performance énergétique erroné (note trop élevée, par exemple D au lieu de F), **un locataire** pourra rechercher en justice
    - une indemnité pour *perte de chance* de négocier le loyer à la baisse
    - une prise en charge par le bailleur du coût des travaux permettant d'atteindre l'étiquette annoncée
  - Un **acheteur** pourra chercher en justice à
    - faire condamner le vendeur à lui verser une indemnité pour perte de chance de négocier à la baisse le prix de vente
    - faire annuler la vente
- **NB** APPLICABLE DEPUIS JUILLET 2021, MAIS PAS ENCORE DE JURISPRUDENCE, DONC CIRCONSPÉCTION...

# Quel prestataire ? Quel coût ?

Projet de PPT (art. 14-2 Loi 65-557)	DTG (art. L731-1 CCH)	DPE collectif (art. L126-31 CCH)
BE thermique + architecte + économiste de la construction <i>Si subvention : référentiel APC / ARC</i>		BE thermique <i>Méthode 3CL 2024</i>

Coût du DTG : 6 000 € à 15 000 € ; moyenne 9 000 € (+ honoraires syndic)

Subvention Nantes Métropole 50 % limite 5 000 €, si immeuble antérieur à 2002.

# Le coût d'un diagnostic technique global

NOMBRE DE LOGEMENTS, PAR CLASSE	NOMBRE DE PRESTATIONS	NOMBRE MOYEN DE LOGEMENTS	COÛT TOTAL MOYEN DES DTG, EN € TTC CONSTANTS BASE 2020	COÛT PAR LOGEMENT MOYEN DES DTG, EN € TTC CONSTANTS BASE 2020
2 à 10	361	7	6 355 €	965 €
11 à 29	1 105	19	7 866 €	441 €
30 à 49	502	38	9 142 €	243 €
50 à 99	332	67	11 036 €	169 €
100 et plus	199	181	15 232 €	95 €
<b>Total général</b>	<b>2 499</b>	<b>40</b>	<b>8 912 €</b>	<b>413 €</b>

NB zone étudiée = métropole du Grand Paris - Note publiée en octobre 2024

Source : <https://www.coachcopro.com/pdfs/78/notecoachcoprocoutsdtgv2pdf-73.pdf>

# Quelles infos doit fournir le syndic ?

<i>Domaine</i>	<i>Information/Donnée d'entrée</i>	<i>Exemple de justificatif (liste non exhaustive)</i>	<i>Facilité d'accès pour le syndic</i>	<i>Importance de la donnée</i>
<i>Enveloppe</i>	Type d'isolation des planchers bas (nature et ITI/ITE)	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Plan</li> <li>-Facture travaux</li> <li>-Dossier des Ouvrages Exécutés</li> <li>-Etude / audit thermique</li> <li>-Justificatifs d'obtention d'aides de l'Etat</li> <li>- Rapport de sondage effectué par un professionnel</li> </ul>	<b>Forte</b>	<b>Forte</b>
	Epaisseur de l'isolation des planchers bas (produit, lambda...)	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Plan</li> <li>-Facture travaux</li> <li>-Dossier des Ouvrages Exécutés</li> <li>-Etude / audit thermique</li> <li>-Justificatifs d'obtention d'aides de l'Etat</li> <li>- Rapport de sondage effectué par un professionnel</li> </ul>	<b>Forte</b>	<b>Forte</b>

Etc. **sur 6 pages** – [https://rt-re-batiment.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/dpe\\_collectif\\_donnees\\_d\\_entree\\_syndicats.pdf](https://rt-re-batiment.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/dpe_collectif_donnees_d_entree_syndicats.pdf)



# PPT – le vote

## Approuver or not approuver ?



- La restitution, valeur pédagogique
- L'adoption – un vote qui coûte (trop) cher
- Le rejet est-il sans conséquence ? Sanctions ?

# Projet de PPT non élaboré ou rejeté : quelles sanctions?

- **Pas de sanction** prévue par la réglementation \*
  - Pour le syndic qui néglige de mettre à l'ordre du jour de l'AG la commande d'un projet de plan pluriannuel de travaux malgré l'obligation
  - Pour la copropriété qui rejette le projet de PPT présenté (c'est son droit)
  - \* à part une très théorique action de l'autorité administrative pour faire élaborer le projet de PPT à la place et aux frais de la copropriété (art. 14-2 III L65)
- Mais **LA VRAIE SANCTION EST AILLEURS** : en cas de sinistre, l'assureur pourra plus facilement s'exonérer de sa responsabilité si le sinistre survient sur un élément cité au projet de PPT qui n'a pas été approuvé en AG.

*Rappel : juridiquement, le **défait d'entretien** existe quand :*

- *Son auteur en connaissait l'existence*
- *Mais n'a rien fait pour le corriger*

# Merci de votre attention

Cette présentation sera mise en ligne sur le site de l'URCC-Ouest

Michel Drouère