

Les enjeux énergétiques et environnementaux au cœur des préoccupations gouvernementales : le nouveau diagnostic de performance énergétique

➤ *Quelle est l'origine du DPE ?*

Le Diagnostic de performance énergétique ci-après : DPE est issu d'une directive européenne¹ de 2002. Il est obligatoire pour toute vente depuis le 1^{er} novembre 2006 et pour les locations (habitations/commerciales) depuis le 1^{er} novembre 2007. Il permet d'évaluer la performance énergétique d'un logement. Jusqu'à la réforme, sa valeur était simplement informative², la mise en jeu de la responsabilité du diagnostiqueur était limitée et seule la perte de chance pouvait faire l'objet d'une indemnisation³. En raison de l'augmentation des contentieux en la matière, mais aussi en raison de la prise de conscience des enjeux environnementaux actuels, le DPE se renouvelle.

➤ *Les méthodes du calcul du DPE vont-elles changer ?*

Désormais, à compter du 1^{er} juillet 2021, la méthode de calcul ne se basera plus sur les factures, mais sur la méthode dite du « *double-seuil* » qui prend en compte la consommation d'énergie primaire et les émissions de gaz à effet de serre du logement. Cette méthode tiendra compte des caractéristiques du bâtiment, de la qualité de l'isolation, du système de chauffage utilisé, mais également des consommations énergétiques en matière d'éclairage et d'auxiliaires, de la mise à jour des scénarii météorologiques...⁴ Cette nouveauté va notamment permettre d'éviter les « *DPE vierges* » délivrés en l'absence de factures disponibles.

Le nouveau DPE devient opposable à compter du 1^{er} juillet 2021 à l'exception des recommandations de travaux mentionnées dans le diagnostic qui conserveront une valeur informative. Ainsi, la responsabilité du diagnostiqueur pourra être engagée par le vendeur ou l'acquéreur en cas de faute commise lors de l'établissement du DPE.

Les annonces des biens immobiliers à usage d'habitation classés G ou F sur le DPE devront indiquer que le logement est à consommation énergétique excessive par une police au moins égale à celle des caractères du texte de l'annonce.⁵

➤ *Quelles modifications futures pour les DPE dans les textes actuellement en discussion ?*

Le projet de loi portant lutte contre le dérèglement climatique⁶ proposent trois grandes mesures :

- L'interdiction de mise en location des passoires énergétiques à compter du 1^{er} janvier 2028.
- Un classement des logements selon leur consommation : les logements classe A seront qualifiés de très performant, et a contrario, les logements de classe G seront qualifiés d'extrêmement consommateurs d'énergie.
- Un logement sera considéré comme énergétiquement décent à condition que l'étiquette mentionnée sur le DPE ne soit inférieure au niveau très peu performant c'est-à-dire la classe E.

Ces mesures obtiendront-elles l'effet escompté ? Depuis le 1^{er} janvier 2021, l'augmentation des loyers est interdite pour tous les logements classés avec une consommation énergétique supérieure à 331 kWh/m²/an.⁷ Il s'agit des « *passoires thermiques* » classés avec une étiquette énergie F ou G sur le DPE. En France, on en compte 4,8 millions, soit à peu près 17% du total des résidences principales.⁸

Cette interdiction se limite à 28 villes françaises et s'inscrit dans le sens de la Convention citoyenne pour le climat qui proposait d'interdire la location des passoires thermiques d'ici 2028.

L'objectif est d'encourager les propriétaires à réaliser les travaux, d'autant plus que la définition du logement décent a récemment été modifiée : à compter du 1^{er} janvier 2023, un logement sera énergétiquement décent

¹ Directive 2002-91CE du 16 décembre 2002, Textes de transposition : Loi n° 2005-781 du 13 juillet 2005 ; décret n° 2006-1147 du 14 septembre 2006, JORF 15 sept. 2006.

² Article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation.

³ Cass. 3e civ., 21 nov. 2019, n° 18-23.251, Publié au bulletin ; Cass. 3e civ., 9 juillet 2020, 19-17.516, Inédit.

⁴ Dossier de presse sur le DPE publié le 16 février 2021 sur le site du ministère de la Transition écologique.

⁵ Article R1345-3-1 du Code de la construction et de l'habitation créée par le Décret n° 2020-1609 du 17 décembre 2020 relatif au diagnostic de performance énergétique, JORF 18 décembre 2020.

⁶ Articles 41 et 42 Projet de loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, n° 3875, déposé(e) le mercredi février 2021 et renvoyé à la commission spéciale chargée d'examiner le projet de loi.

⁷ Décret n° 2020-1818 du 30 décembre 2020 relatif au critère de performance énergétique conditionnant l'évolution de certains loyers dans le cadre d'une nouvelle location ou d'un renouvellement de bail pris en application de l'article 18 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

⁸ Article de presse « Ces 28 villes où les loyers des «passoires thermiques» ne pourront pas grimper » publié le 07 janvier 2021 sur Le Figaro Immobilier.

lorsque sa consommation d'électricité estimée par le DPE sera inférieure à 450 kWh/m²/an⁹ en France métropolitaine¹⁰.

Trois arrêtés sont actuellement mis à la consultation du public¹¹ pour compléter le cadre réglementaire nécessaire à la mise en œuvre du nouveau DPE en application de deux décrets pris en décembre 2020.¹² Ils devraient voir le jour dans le courant du mois de mars 2021.

- **Qu'en est-il des logements collectifs ?**

Le DPE collectif¹³ ne vaut plus diagnostic de performance énergétique pour chacun des lots. Désormais, il permettra d'établir, des DPE individuels pour chaque lot constituant l'habitation collective dans des conditions définis ultérieurement par décret. Le diagnostiqueur pourra se référer au DPE collectif pour établir les DPE individuels. Il représente un véritable gain de temps et une véritable économie financière pour les copropriétaires. Attention toutefois, un copropriétaire qui aurait entamé des travaux de rénovation énergétique aura tout à fait intérêt à refaire un DPE individuel « classique » afin que l'étiquette délivré reflète au mieux la performance énergétique de son logement.¹⁴

- **La parole est donnée aux professionnels**

Monsieur Elfried Pouban, diagnostiqueur immobilier chez QualiConsult de la Vienne (86) estime que :

- En cas d'erreur dans le DPE, la responsabilité du diagnostiqueur pourra être retenue. Qu'en pensez-vous ?
« Je suis pour cette opposabilité elle permettra « d'inciter » certains diagnostiqueurs pour remettre un rapport avec des notes les plus fidèles possible au bien vendu ou loué. »
- Depuis le 1er janvier 2021, l'augmentation des loyers est interdite pour les passoires thermiques. Qu'en pensez-vous ?
« La mesure ne me semble pas incitative, interdire une augmentation n'oblige pas les propriétaires à investir pour améliorer l'isolation et si le logement se trouve dans une zone où les loyers sont chers et dont le loyer est déjà au maximum pourquoi investir car il y aura toujours des gens pour le louer (ce que les marchands de sommeil se disent). »
- Un logement sera énergétiquement décent lorsque sa consommation d'électricité estimée par le DPE sera inférieure à 450 kWh/m²/an en France métropolitaine. Un logement supérieur à ce seuil est-il nécessairement très consommateur en énergie ?
*« C'est une bonne initiative, mais concerne trop peu de logement 90 000 logements, dont 70 000 dans le parc privé.
Je n'ai jamais rencontré de logements en G et le nombre de logements en F je peux les compter sur les doigts d'une main. Bientôt 5 années de diagnostic et plus de 5000 DPE réalisés (HLM et promotions immobilières neuf ou rénovation et particulier).
Concernant les logements qui auraient la lettre G (450 Kwh/m²/an) pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire et la climatisation tout en électrique, la dépense annuelle représente environ 25€/m².
Dès lors, pour une maison de 80 m², une dépense annuelle de 2000€ est à prévoir, sans compter la cuisine, la télévision, l'informatique et l'électroménager qu'il conviendrait d'ajouter. »*

⁹ Exprimée en énergie finale par mètre carré et par an.

¹⁰ Décret n°2021-19 du 11 janvier 2021 relatif au critère de performance énergétique dans la définition du logement décent en France métropolitaine.

¹¹ Consultation sur les projets d'arrêtés relatifs au diagnostic de performance énergétique des logements sur le site www.consultations-publiques.developpement-durable.gouv.fr

¹² Décrets n° 2020-1609 et n°2020-1610 du 17 décembre 2020 relatif au diagnostic de performance énergétique, JORF 18 décembre 2020.

¹³ R134-4-3 modifié par le Décret n° 2020-1609 du 17 décembre 2020 relatif au diagnostic de performance énergétique.

¹⁴ Dossier de presse sur le DPE publié le 16 février 2021 sur le site du ministère de la Transition écologique.

INFOGRAPHIE COMPARATIVE : Diagnostic de performance énergétique

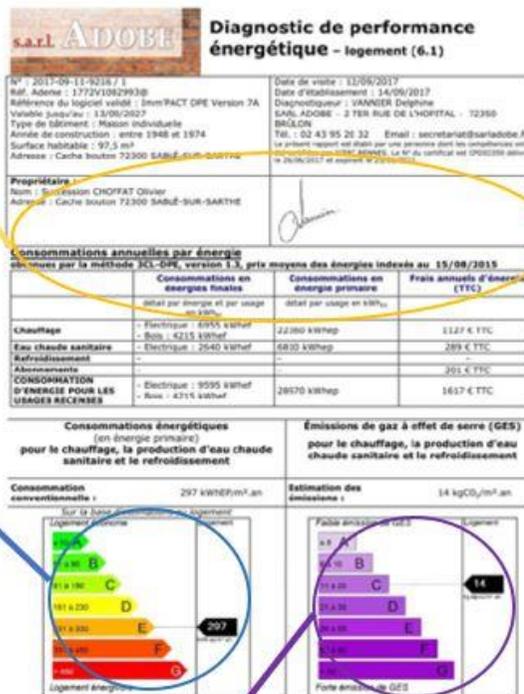
AVANT

× Diagnostic informatif

Consommations annuelles d'énergie

Etiquette énergie

Etiquette climat



APRES

✓ Diagnostic opposable au 1^{er} juillet 2021¹

Exemple de DPE, données fictives non représentatives

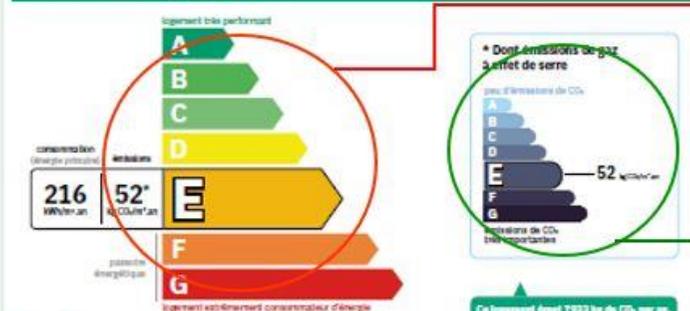
DPE diagnostic de performance énergétique (logement)

n° : 2020210530
établi le : 12/07/2021
valable jusqu'au : 12/07/2033

Ce document vous permet de savoir si votre logement est économe en énergie et préserve le climat. Il vous donne également des conseils pour améliorer ses performances et réduire vos factures. Pour en savoir plus : url_gouv_guide_pédagogique

adresse : 42 avenue de la République, 44000 Nantes
type de bien : maison individuelle
année de construction : 2003
surface habitable : 150m²
propriétaire : Jean Dupont
adresse : place de la Maine, 44000 Nantes

Performance énergétique



Le niveau de consommation énergétique dépend de l'isolation du logement et de la performance des équipements. Pour l'isolation, voir pages 4.3.6

Estimation des coûts annuels d'énergie du logement



Informations diagnostiqueur
PM Diagnostics
12 grande rue,
44000 Nantes
diagnostiqueur : Pierre Martin

tel : 02 88 22 33 09
email : Pierre@pm-diagnostics.fr
n° de certification : FR410230 49
organisme de certification : CERTIF 311

LOGO

Durée de validité
Pour les DPE réalisés à partir du 1er juillet 2021 est fixée à 10 ans. Pour ceux réalisés avant cette date, leur validité est réduite.⁴

Pour faire simple, à compter du 1er janvier 2025, les anciens DPE auront totalement disparus du marché.

Nouvelle étiquette de performance énergétique qui fusionne les précédentes étiquettes énergie et climat mentionnée de façon lisible et en couleur²

Rappel des émissions GES

Estimation du montant théorique des factures
A mentionner dans les annonces immobilières concernant les biens à usage d'habitation ou les biens en copropriété³

¹ Article 179 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, initialement prévu pour le 1er janvier 2021, le Décret n° 2020-1609 du 17 décembre 2020 relatif au diagnostic de performance énergétique a modifié la date d'entrée en vigueur au 1^{er} juillet 2021.

² Obligation pour les agences immobilières - Article 1 9° Décret n° 2020-1609 du 17 décembre 2020 relatif au diagnostic de performance énergétique, JORF 18 décembre 2020.

³ Art. R134-5-3 et R721-1 du Code de la construction et de l'habitation modifié par le Décret n° 2020-1609 du 17 décembre 2020 relatif au diagnostic de performance énergétique, JORF 18 décembre 2020.

Période de réalisation	validité
Entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2017	Jusqu'au 31 décembre 2022
Entre le 1er janvier 2018 et le 30 juin 2021	Jusqu'au 31 décembre 2024