

Le nouveau Diagnostic de Performance Énergétique - DPE

Le diagnostic de performance énergétique, initialement outil de sensibilisation et informatif, devient dorénavant opposable, sauf pour les mentions relatives aux recommandations. Ce DPE est affiché sur les annonces immobilières, annexé aux contrats de vente et de location et renseigne sur la performance énergétique du logement, préconise certains travaux de rénovation.

Nouveau contenu du DPE

- ⇒ identification du bien et de sa surface habitable,
- ⇒ descriptif des principales caractéristiques thermiques et géométriques du bien et de ses équipements énergétiques,
- ⇒ quantités annuelles d'énergie primaire par type d'usage et type d'énergie.

→ **Entrée en vigueur le 1/7/2021**

Information sur les énergies renouvelables

Le DPE comprend une simple information sur les énergies renouvelables produites par les équipements du bâtiment. La directive européenne 2010/31/UE sur la performance énergétique des bâtiments, encadrant les DPE, a été modifiée, elle énumère l'ensemble des usages énergétiques que les DPE doivent prendre en compte. En application, l'échelle de référence est modifiée et permet de classer les bâtiments en fonction de la quantité annuelle d'énergie estimée ou consommée, prenant en compte l'éclairage, les auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation.

L'échelle de référence indiquant la quantité annuelle d'énergie estimée ou consommée et de la quantité de gaz à effet de serre prend désormais en compte la zone climatique et l'altitude.

⇒ **Intégration d'une information relative à la présence de cheminée à foyer ouverte**

Une information relative à la présence de cheminée à foyer ouverte est intégrée au DPE. Si le bien est doté d'un tel équipement, la mention selon laquelle l'utilisation, même occasionnelle est source de gaspillage énergétique et présente de forts impacts sur la qualité de l'air doit figurer.

⇒ **Expression des émissions de gaz à effet de serre en nombre de kilomètres parcourus en voiture**

Le DPE comprend une information concernant l'équivalence de la quantité annuelle totale d'émissions de gaz à effet de serre du bien, exprimée en nombre de km parcourus en voiture, calculée suivant un coefficient de conversion.

⇒ **Indicateurs d'isolation**

Le DPE contient des indications sur la performance globale de l'isolation et l'isolation des parois. La performance de l'isolation est évaluée selon une échelle à 4 niveaux (*insuffisante, moyenne, bonne, très bonne*). Concernant l'isolation des murs, du plancher bas, du plancher haut et des menuiseries, l'indication est réalisée en fonction de la valeur du coefficient de transmission thermique moyen de chaque type de paroi. Un schéma de répartition des déperditions thermiques est inséré contenant la répartition en pourcentage des déperditions thermiques de l'enveloppe.

⇒ **Création d'un indicateur relatif au confort en période estivale**

Les éléments d'appréciation sur la capacité du bâtiment à assurer un confort thermique en période estivale sont insérés. Le DPE comprend une évaluation du confort thermique passif en période estivale.

Les recommandations pour améliorer la performance énergétique devront être faites sans augmenter la quantité d'émission de gaz à effet de serre liée à la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée.

Le nouveau DPE révisé la formulation des recommandations de travaux, présentées sous forme de 2 scénarios de travaux, cohérents entre eux :

- ⇒ le premier vise l'étiquette E qui correspond à la sortie de l'état de « passoire énergétique »,
- ⇒ le deuxième, dans la mesure du possible, l'étiquette B.

Chaque scénario est évalué financièrement sous forme d'une fourchette de coûts. Les recommandations visent à inciter les occupants à développer des comportements sobres en énergie, et sont complétées par une information sur les aides existantes, dans le Tarn : Tarn Renov'Occitanie : 0 805 288 392 ou www.faire.gouv.fr

⇒ **Nouvelles échelles de classe énergétique et climatique**

Les étiquettes énergétiques et climatiques sont revues et sont calculées en fonction de 2 facteurs : l'énergie primaire et les émissions de gaz à effet de serre.

Les seuils de chaque classe énergétique sont des « double seuils », le logement étant classé selon sa plus mauvaise performance, en énergie primaire ou en gaz à effet de serre. Avec ce nouveau calcul, les logements fortement émetteurs de gaz à effet de serre pourront avoir une étiquette de performance énergétique plus basse que l'actuelle. Les seuils des étiquettes F et G font l'objet d'une modulation dans les contextes géographique (*climat et altitude*).

L'ensemble des informations voit leurs conditions d'affichage revues dans un modèle de document reformaté. Des éléments de synthèse graphique et de pédagogie sont introduits.

→ **Entrée en vigueur le 1/7/2021.**

⇒ **Généralisation de la méthode de calcul conventionnel**

La méthode conventionnelle de calcul « CL- DPE 2021 », pour les bâtiments existants à usage d'habitation est généralisée. Dorénavant, les données d'entrée de la méthode de calcul conventionnelle doivent être obtenues à partir soit :

- ⇒ d'une mesure ou d'une observation directe par le diagnostiqueur ;
- ⇒ d'un document justificatif fourni par le propriétaire du bien ;
- ⇒ de données publiques en ligne, diffusées sur internet ou mises à disposition des logiciels via une interface de programmation applicative.

Équipements collectifs : extension des informations transmises

Si le bâtiment dispose d'un dispositif collectif de chauffage, de refroidissement, de production d'eau chaude sanitaire ou de ventilation, le demandeur du DPE doit recevoir des informations complémentaires : description des équipements collectifs, de leurs auxiliaires et mode de gestion et modalités de répartition des frais liés à leurs consommations énergétiques.

Pour les autres dispositifs collectifs, le demandeur recevra tout document permettant de renseigner sur leurs caractéristiques pertinentes ayant des incidences sur les consommations énergétiques.

→ **Entrée en vigueur le 1/7/2021.**

⇒ **Réalisation du DPE dans un bâtiment d'habitation collectif**

Les modalités de réalisation du DPE dans un bâtiment d'habitation collectif se limitaient jusqu'ici aux situations où le DPE était obligatoire (*bâtiments collectifs équipés de système de chauffage ou de refroidissement collectifs à l'exception des copropriétés de plus de 50 lots antérieures à 2001 soumises à audit*). Le décret les étend à l'ensemble des bâtiments collectifs, permettant la réalisation de DPE collectifs volontaires.

Le DPE collectif peut constituer un DPE « par défaut » propre à chaque logement, dont les résultats devront être cohérents avec un DPE réalisé à l'échelle du lot.

La réalisation du DPE s'applique aux nouveaux bâtiments ou parties nouvelles de bâtiments d'habitation collectifs d'habitation ou mixtes, et à chacun de leurs logements. Plusieurs diagnostics sont réalisés : un pour l'ensemble du nouveau bâtiment et un pour chacun de ses logements.

→ **Entrée en vigueur le 1/7/2021.**

Informations contenues dans les annonces immobilières

⇒ Mention des classes énergétiques et climatiques

En cas de mise en vente ou de location d'un bien immobilier devant faire l'objet d'un DPE, l'annonce immobilière doit préciser la « classe énergie » du bien = la lettre correspondant à l'échelle de référence du classement énergétique (*étiquette A à G*). Est ajoutée la mention de la « classe climat » ou « étiquette carbone » permettant de prendre en compte la quantité de gaz à effet de serre émise.

→ **Entrée en vigueur le 1/7/2021.**

⇒ Annonces affichées ou en ligne

Le décret fusionne les modalités de publication des annonces affichées dans les locaux des personnes physiques ou morales et en ligne : les classements énergétiques et climatiques doivent être mentionnés de façon lisible et en couleur.

→ **Entrée en vigueur le 1/7/2021.**

⇒ Mention des dépenses théoriques

L'annonce immobilière portant sur un bien à usage d'habitation doit comporter une indication sur le montant des dépenses théoriques annuelles de l'ensemble des usages énergétiques comprenant le montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard et l'année de référence des prix de l'énergie utilisés pour établir l'estimation.

→ **Entrée en vigueur le 1/1/2022.**

⇒ Information des acquéreurs en cas de vente d'un lot de copropriété

Les annonces relatives à la vente d'un lot de copropriété doivent comporter une indication des dépenses théoriques concernant la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée, comportant le montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard et l'année de référence des prix de l'énergie utilisés pour établir cette estimation.

→ **Entrée en vigueur le 1/1/2022.**

Mention de l'interdiction des logements à consommation énergétique excessive

Les annonces concernant les biens immobiliers à usage d'habitation excédant le seuil de 330 kilowattheures d'énergie primaire par m² par an (*classement G ou F*) indiqueront que le logement est à consommation énergétique excessive.

Les termes et conditions de cette mention seront précisés par arrêté (*à paraître*). L'annonce devra rappeler l'obligation de ne pas dépasser ce seuil applicable à compter du 1/1/2028 aux bâtiments à usage d'habitation.

→ **Entrée en vigueur le 1/1/2022.**

Observatoire des DPE

La transmission des DPE est assurée par un traitement automatique de données mis en place par l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (*ADEME*). Les données transmises devront être mises à la disposition des collectivités territoriales et de l'Agence nationale de l'habitat (*ANAH*).

Fourniture au propriétaire sous forme numérique

Le diagnostiqueur devra transmettre les données, sous format dématérialisé, au propriétaire afin de lui permettre d'obtenir un fichier qu'il pourra réutiliser et transmettre (*arrêté à paraître*).

→ **Entrée en vigueur le 1/7/2021.**

Modifications contrat type de location de logement vide ou meublé

⇒ Mention des dépenses théoriques

Le contrat type fera figurer le montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard des éléments énumérés dans le DPE : chauffage, refroidissement, production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage et les auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation.

Il mentionnera le montant ou la fourchette inscrit dans le DPE, ainsi que l'estimation réalisée à partir des prix énergétiques de référence de l'année. En cas de production collective, il précisera les modalités de répartition de la consommation du locataire.

→ **Entrée en vigueur le 1/1/2022.**

Mention de l'interdiction des logements à consommation énergétique excessive

À compter du 1/1/2028, lorsque le logement ne respecte pas le seuil de 330 kilowattheures d'énergie primaire par m² par an, cela devra être indiqué dans le bail.

Durée de validité et dispositions transitoires

La durée de validité des DPE est fixée à 10 ans.

Avant le 1/7/21, le contenu du DPE n'était pas opposable au locataire, à compter du 1/7/21 le nouveau DPE est pleinement opposable.

Le décret prévoit une durée de validité différente pour les diagnostics réalisés avant le 1/7/2021 :

- ⇒ DPE réalisés entre le 1/1/2013 et le 31/12/2017 = valides jusqu'au 31/12/2022 ;
- ⇒ DPE réalisés entre le 1/1/2018 et le 30/6/2021 = valides jusqu'au 31/12/2024.

→ **Entrée en vigueur le 1/7/2021.**

Tous les DPE réalisés pour des logements à partir du 1^{er} juillet 2021 doivent être réalisés selon la nouvelle méthode et les nouveaux formats réglementaires.

Ainsi, les DPE réalisés avant cette date et dans la limite de leur validité actuelle (durée de validité de 10 ans) pourront néanmoins encore être utilisés pour conclure des ventes ou des baux immobiliers pendant une phase transitoire qui durera jusqu'au 31 décembre 2024. Ainsi, à partir du 1^{er} janvier 2025, les derniers DPE réalisés selon l'ancienne méthode auront disparu du marché et ne pourront plus être utilisés.

Il peut néanmoins être recommandé, notamment aux propriétaires qui loueraient un logement classé actuellement E, F ou G de faire réaliser un nouveau DPE sans attendre la fin de cette phase transitoire, compte tenu du changement qui pourrait intervenir sur l'étiquette du logement.

Certains logements, actuellement évalués F, pourraient ainsi ne pas être concernés par les nouvelles obligations en raison d'un reclassement en E tandis que d'autres logements, classés E et chauffés à partir d'énergies fossiles, pourraient basculer en F.

Rappel critère de décence en location

Le seuil maximal de consommation d'énergie finale d'un logement est fixé à 450 kWh/m² à compter du 1/1/2023. Le critère de performance énergétique qui établit si un logement est décent a été modifié par le décret du 13/1/2021.

À compter du 1/1/2023, un logement sera qualifié d'énergétiquement décent lorsque sa consommation d'énergie (*chauffage, éclairage, eau chaude, ventilation, refroidissement...*), estimée par le DPE et exprimée en énergie finale par m² et par an, sera inférieure à 450 kWh/m².

Les logements concernés ne pourront alors plus être proposés à la location.

Cette mesure ne s'applique qu'aux nouveaux contrats de location conclus à compter du 1/1/2023.



Résidence Leclerc - 3 Bd Lacombe

81000 ALBI

☎ 05.63.48.73.80

e-mail : contact@adiltarn.org

toutes nos publications sur : adiltarn.org