

TRANSPARENCE

La lettre du réseau AGENDA DIAGNOSTICS

N° 70
MAY-JUIN
2021

DANS CETTE ÉDITION ● **ACTU** : LE DPE, UN OUTIL DE VALORISATION PATRIMONIALE ? ● **DIGEST** : COMPRENDRE LA RÉFORME EN SIX POINTS ● **FAQ** : LES QUESTIONS QUE VOUS VOUS POSEZ ● **EN BREF** : CALENDRIER PRÉVISIONNEL.

ACTU

Le DPE, un outil de valorisation patrimoniale ?

Apparu en 2006, le diagnostic devait sensibiliser le particulier à la performance énergétique du bâtiment. Quinze ans plus tard, son rôle a bien évolué.

Il remplit toujours sa mission de sensibilisation, mais on attend aussi bien plus de lui désormais. Avec la batterie de mesures annoncées, le gouvernement transforme le DPE en baromètre de la décence énergétique. À lui de dire, demain, si un logement remplit ce critère de décence et peut donc être loué. Cette évolution n'a rien d'extravagant, après tout, les autres diagnostics locatifs (gaz, électricité ou plomb) renseignent déjà sur la décence du logement.

Dans les transactions comme dans les locations, l'étiquette jouera sans doute un rôle croissant dans l'avenir. Son poids dans la valeur verte a déjà été démontré par les études des Notaires de France, et il est clair qu'il augmentera encore demain.

Pourtant, réduire le DPE à sa seule étiquette serait une criante injustice. D'abord, parce que le DPE est devenu une véritable référence au fil du temps.

En quinze ans d'existence, le diagnostic aura été réformé à deux reprises. Toujours pour affiner l'estimation des consommations et gommer les erreurs originelles. Simple exemple, en 2012-2013, le DPE avait vu ses données d'entrée doublées ! Aujourd'hui, le diagnostic apparaît comme une photographie tout à fait pertinente de la performance énergétique. Signalons d'ailleurs que l'audit annoncé dès 2022 pour les logements F et G devrait utiliser exactement la même méthode de calcul 3CL-DPE-2021.

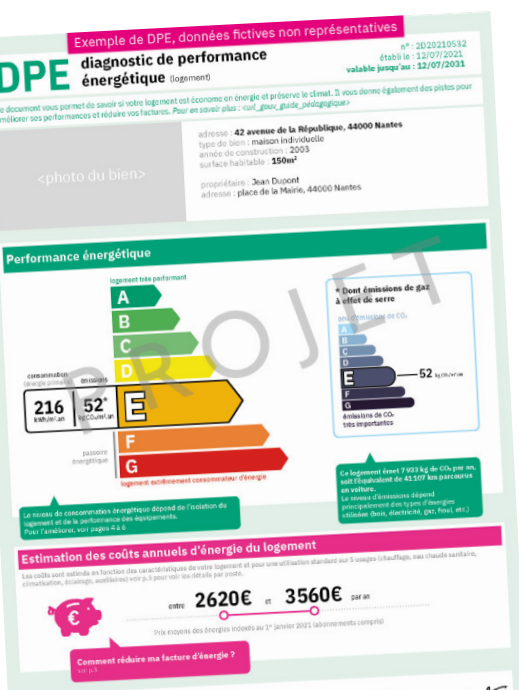
Ensuite, le DPE devient aussi un précieux outil de valorisation patrimoniale. En identifiant par exemple les points faibles dans l'isolation du logement, les travaux à mener en priorité, ou en fournissant des estimations de coûts et de gains. Bien sûr, le DPE reste un diagnostic, et son volet conseil-recommandations n'est pas aussi poussé que ne le sera l'audit qui le complètera pour les logements F ou G. Mais dans l'esprit, ce nouveau DPE fournit une feuille de route aux propriétaires pour améliorer le confort et la performance énergétique de leur logement et par ricochet sa valeur patrimoniale. ●

ÉDITO

Mobilisation générale

Tous les textes sont publiés, il reste désormais deux mois, à peine, pour apprivoiser ce nouveau DPE. L'expliquer aussi. Car si le gouvernement a beaucoup communiqué sur l'interdiction de location des logements F ou G, le nouveau DPE ne doit surtout pas être réduit à une lettre de censure. Son rapport est bien plus précieux que son étiquette. Plus riche, plus lisible, plus fiable, ce DPE n'est pas seulement une photographie de la performance énergétique du bâtiment, il représente aussi un levier d'amélioration de l'habitat. Qui va identifier par exemple les points faibles et les points forts et procurer des pistes de travaux. À travers cette Transparence, nous souhaitons porter ce message positif et vous présenter les principales évolutions de ce DPE 2021.

Votre diagnostiqueur immobilier



AGENDA FRANCE

16, rue des Piboules
13770 VENELLES
Tél. : 04 42 54 43 20



DIGEST

Comprendre la réforme en six points

Beaucoup de choses ont été dites sur ce nouveau DPE. Pour éviter de s'emmêler les pincesaux, focus sur les principales nouveautés.

Méthode harmonisée. Exit la méthode sur factures dans le logement. Désormais, dans le bâti ancien comme dans le collectif, la méthode 3CL-DPE s'applique. Autrement dit, le nouveau DPE mesurera uniquement les performances intrinsèques du bâti et de ses équipements sans tenir compte des usages de ses occupants, une critique souvent formulée à l'égard du DPE sur factures.

Plus riche. Le nouveau DPE s'étoffe. Parmi les nouveautés, nous pouvons signaler la prise en compte de deux nouveaux usages (éclairage et auxiliaires tels que la ventilation), et une information sur le confort d'été. Autrement dit, la capacité du bâtiment à résister aux fortes chaleurs.

Nouvelle étiquette. Le bien sera classé à la fois selon ses consommations énergétiques, mais aussi selon ses émissions de gaz à effet de serre. Le DPE s'impose ainsi un peu plus comme outil de lutte contre le réchauffement climatique. À noter également que les curseurs des classes énergétiques vont bouger : par exemple, la borne inférieure de la classe G passe de 450 à 420 kWhEp/m².an.

Plus lisible. Un gros effort a été fait pour rendre le rapport plus accessible. Plusieurs indicateurs graphiques renseignent désormais sur les principales caractéristiques du bien. Comme par exemple, le récapitulatif des dépenses énergétiques par poste ou le schéma de déperditions de chaleur qui permet d'identifier en un coup d'œil les points faibles de l'isolation.

Opposabilité. La valeur purement informative du DPE disparaît, le diagnostic est rendu opposable. Dit autrement, un acquéreur ou un locataire pourra se retourner contre le vendeur ou son bailleur en cas d'erreur. Petite précision, l'opposabilité du DPE vaut pour les informations et non les recommandations.

Recommandations affinées. Dans la nouvelle version, les recommandations sont davantage mises en avant avec une distinction entre les travaux pour sortir du statut de passoire, et les travaux pour être en basse consommation. Deux scénarios pour lesquels le rapport fournit une estimation des coûts de travaux, et une estimation des gains de performance énergétique. ●

FAQ

Mon ancien DPE reste-t-il valide ?

Oui, le gouvernement a prévu une période transitoire. Dans la limite de leur validité de 10 ans, les anciens DPE pourront toujours être utilisés après le 1^{er} juillet 2021 :

- Jusqu'au 31 décembre 2022 pour les DPE réalisés entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2017 ;
- Jusqu'au 31 décembre 2024 pour les DPE réalisés entre le 1^{er} janvier 2018 et le 30 juin 2021.

Dans quels cas dois-je refaire un DPE ?

Même si le DPE reste théoriquement valide, il est vivement conseillé d'en refaire un dans les trois cas suivants :

- Lorsque le logement est classé E, F ou G. C'est même une recommandation du ministère car avec le nouveau DPE, le classement du bien risque d'évoluer.

- Lorsqu'il s'agit d'un DPE sur factures et plus particulièrement lorsque l'étiquette est vierge.
- Lorsque des travaux ont été effectués dans le bien.

Le classement de mon logement va-t-il évoluer ?

Effectivement, sur un même bien, l'ancien et le nouveau DPE ne donneront pas forcément la même étiquette. Parce que la méthode évolue, mais aussi parce que le gouvernement déplace les curseurs des classes énergétiques.

Le ministère s'est livré à des calculs. Pour une classe D, par exemple, quatre logements sur dix changeront d'étiquette, et basculeront soit en C, soit en E. Idem pour les classes E et F, le ministère estime que 800 000 logements passeront de la classe F à la classe E et vice-versa pour 800 000 autres logements. ●

CALENDRIER PRÉVISIONNEL

1^{er} janvier 2021

Interdiction d'augmenter les loyers pour les logements F et G situés en zone tendue (28 agglomérations).

1^{er} juillet 2021

Entrée en vigueur du nouveau DPE et de son opposabilité, pour les logements.

1^{er} janvier 2022

- Obligation de réaliser un audit énergétique à la vente pour un bien classé F ou G (*).
- Mention obligatoire dans les contrats de vente/location pour les logements F et G.

1^{er} janvier 2023

Interdiction de mise en location des logements avec une consommation supérieure à 450 kWh/m².an en énergie finale.

1^{er} janvier 2025

- Interdiction de location des logements classés en G (*).
- Extension de l'audit énergétique aux logements classés E (*).

1^{er} janvier 2028

Interdiction de location des logements classés F (*).

1^{er} janvier 2034

Interdiction de location des logements classés E (*).

(* Ces mesures sont annoncées par la loi Climat et résilience qui doit encore être discutée au Sénat en mai-juin.

AGENDA FRANCE

16, rue des Piboules
13770 VENELLES
Tél : 04 42 54 43 20
SIRET : 440 763 530
APE : 7022 Z

