



FÉDÉRATION
INTERPROFESSIONNELLE
DU DIAGNOSTIC IMMOBILIER

Ensemble, construisons l'avenir



On ne juge pas un sac à son étiquette...



Pour votre immobilier,
c'est le contraire !

Guide **FIDI** du nouveau DPE logement

www.fidi.fr

Sommaire



1

Une réforme nécessaire qui renforce le rôle du DPE

PAGES 4-5

2

Le DPE, un outil de référence des politiques publiques

PAGES 6-7



3

Anciennes étiquettes vs nouvelles étiquettes énergie climat

PAGES 8-11



4

Une information enrichie et plus fiable pour les propriétaires

PAGES 12-15



Le Guide **FIDI** du nouveau DPE logement

Plus complet, plus fiable et plus pédagogique, le nouveau DPE invite les propriétaires à s'approprier les enjeux de la consommation énergétique et des impacts environnementaux des logements.

Il assume également un rôle primordial dans la mise en œuvre des politiques publiques en faveur de la rénovation énergétique des logements.



Le DPE, c'est quoi ?

En novembre 2006, le « Diagnostic de Performance Énergétique » (DPE) devient obligatoire pour vendre un bien immobilier. À compter de juillet 2007, il s'applique aux constructions neuves et aux propriétaires souhaitant louer leur bien.

Le DPE consiste à attribuer une évaluation énergétique aux logements, allant de A pour les plus économes, à G pour les plus énergivores.

Le classement est établi afin d'informer le maître d'ouvrage, l'acquéreur ou le locataire de la consommation énergétique et de gaz à effet de serre émis par le logement et de l'inciter, le cas échéant, à mettre en œuvre des mesures d'économie d'énergie, ou des travaux de rénovation. Le DPE fait partie des documents devant être remis à l'acquéreur dans le cadre d'une transaction immobilière, lors du compromis de vente dans le DDT et annexé à l'acte authentique de vente, ou dans le contrat de location.

Il doit être obligatoirement réalisé, dans tous les logements (pour la Martinique, c'est le DPE-M et pour la Guadeloupe il est appelé DPE-G), par un diagnostiqueur immobilier certifié.

Une réforme nécessaire qui renforce le rôle du DPE

La réforme de fiabilisation du DPE, entrée en vigueur le 1^{er} juillet 2021 (arrêté du 31 mars 2021), répond à trois principaux objectifs :



Faire du DPE un outil de référence pour qualifier la décence énergétique des logements et éradiquer les passoires thermiques du parc de logements français, avec une massification de la rénovation énergétique.



Proposer des scénarios de travaux pour réduire la consommation d'énergie des biens.



Améliorer l'analyse des logements et les recommandations de travaux afin de mieux informer les propriétaires.



Permettre l'application de l'opposabilité de ce diagnostic dans le cadre des ventes et des locations immobilières, mesure prévue par la loi Elan de novembre 2018.

CI-CONTRE,
L'ANCIENNE
ÉTIQUETTE DPE





UNE VALIDITÉ RÉDUITE POUR LES ANCIENS DPE

La validité du DPE nouvelle version reste fixée à 10 ans. Mais celle des DPE réalisés avant la réforme a été revue à la baisse.

Les DPE réalisés :

- entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2017 sont valides jusqu'au 31 décembre 2022 ;
- entre le 1^{er} janvier 2018 et le 30 juin 2021 sont valides jusqu'au 31 décembre 2024.

A compter du 1^{er} janvier 2025, seuls les nouveaux DPE (V3) seront valables.

Le DPE : un outil de référence des politiques publiques

Dans le sillage des directives européennes et des accords internationaux, la France s'est fixé un objectif ambitieux : réduire de 75% ses émissions de gaz à effet de serre (GES) d'ici 2050. Le bâtiment représente à lui seul le quart de ces émissions.



Une notation qui accorde plus de place à l'impact environnemental

Si la création du DPE en 2006/2007 a permis de sensibiliser les acquéreurs et les locataires sur la consommation énergétique de leur logement, cette nouvelle version vise à mieux prendre en compte l'impact environnemental des logements.

Dans le même temps, plusieurs indicateurs ont été modifiés, avec un abaissement du coefficient de conversion de l'énergie finale en énergie primaire pour l'électricité et une révision des coefficients d'émissions de gaz à effet de serre pour chaque énergie. Ces nouveaux indicateurs favorisent l'électricité et le bois, énergies considérées comme moins polluantes, et pénalisent au contraire le gaz et le fioul.

Face à l'urgence climatique, mais aussi pour répondre à des enjeux sociaux, il est temps de changer de braquet. L'éradication des passoires énergétiques à la location, est l'illustration de cette volonté.

Conséquences du nouveau DPE sur la décence des logements

Le nouveau principe de double-seuil des étiquettes pour déterminer la classe énergétique d'un logement ainsi que ces nouveaux coefficients de référence entraînent une prise en compte de la performance climatique du logement. Cela a des répercussions sur la définition de « décence des logements ». Désormais, pour les logements mal notés, le statut de « passoires énergétiques » ne sera pas sans conséquence pour les propriétaires.

CHRONOLOGIE DES INTERDICTIONS ET OBLIGATIONS

1^{er}
JANV.
2022

Gel de l'évolution des loyers des logements F et G en zone tendue.

24
AOÛT
2022

Gel de l'évolution des loyers des logements F et G pour l'ensemble du territoire.

1^{er}
JANV.
2023

Selon le décret 2021-19 « Logement décent » du 11 janvier 2021 : les logements ayant une consommation énergétique supérieure à 450 kWh/m².ef.an (ef : voulant dire « Energie Finale ») ne sont plus considérés comme décents et donc interdits à la location.

1^{er}
JANV.
2025

Attention, fin des anciens DPE ! Les logements ayant une étiquette G sont interdits à la location.

1^{er}
JANV.
2028

Les logements ayant une étiquette F seront interdits à la location.



Ancienne étiquette vs nouvelle étiquette énergie climat

Avant le 1^{er} juillet 2021, le DPE était résumé par 2 étiquettes environnementales réglementaires :

- l'étiquette énergie pour informer de la consommation d'énergie primaire (Cep),
- l'étiquette climat pour informer des émissions de gaz à effet de serre (EGES).

L'objectif était de faciliter la lecture du diagnostic pour les propriétaires, les futurs occupants et les usagers. Ces étiquettes sont toujours utilisées pour le DPE tertiaire.

En revanche, la présentation des étiquettes a changé pour les DPE des logements :

- l'étiquette énergie est à double seuil, car elle intègre la consommation en énergie primaire et les émissions de gaz à effet de serre,
- l'étiquette carbone (climat) reprend les seules émissions de gaz à effet de serre pour insister sur la dimension carbone.

Le DPE comporte donc une étiquette énergie et une étiquette climat qui insiste sur les conséquences environnementales en termes de CO2. Par ailleurs, avec la fin du DPE vierge, tous les logements se voient attribuer une étiquette et une note, de A à G.



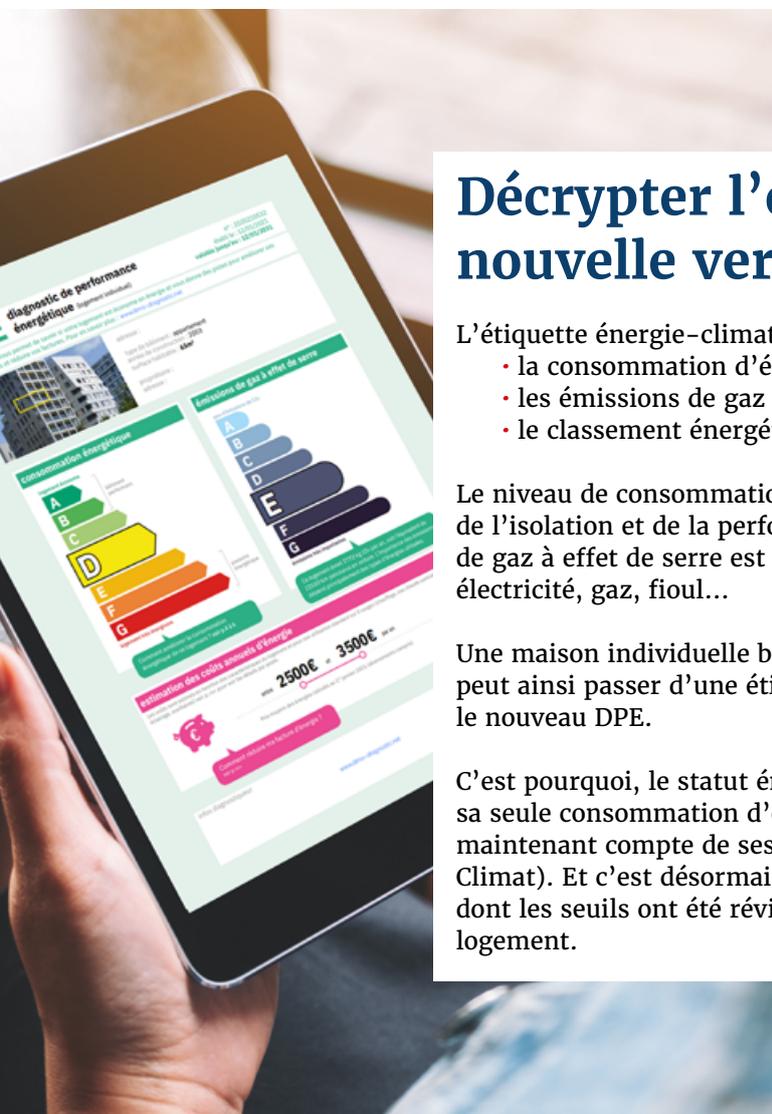


Changer les étiquettes pour intégrer la composante climatique

Le changement d'étiquette permet de mieux tenir compte de la quantité de gaz à effet de serre émise. Désormais, la performance énergétique du logement dépend également de son incidence sur le changement climatique.

C'est un signal fort qui renvoie directement aux objectifs du protocole de Kyoto, à savoir réduire les émissions de gaz à effet de serre. Ce double classement traduit donc une réelle ambition climatique.

Aujourd'hui, une maison ou un appartement fortement émetteur de gaz à effet de serre peut obtenir une note plus basse qu'avec l'ancien DPE. En effet, le plus mauvais classement, entre consommation d'énergie et émissions de GES, détermine le niveau de performance énergétique.



Décrypter l'étiquette énergie nouvelle version

L'étiquette énergie-climat affiche plusieurs informations importantes :

- la consommation d'énergie primaire en $\text{KWh/m}^2.\text{an}$
- les émissions de gaz à effet de serre en $\text{Kg CO}_2/\text{eq/m}^2.\text{an}$
- le classement énergétique correspondant

Le niveau de consommation énergétique dépend principalement de la qualité de l'isolation et de la performance des équipements. La quantité d'émissions de gaz à effet de serre est plutôt conditionnée par le type d'énergie : bois, électricité, gaz, fioul...

Une maison individuelle bien isolée mais équipée d'une chaudière au fioul peut ainsi passer d'une étiquette E avec l'ancien DPE, à une étiquette F avec le nouveau DPE.

C'est pourquoi, le statut énergétique d'un logement n'est plus défini par sa seule consommation d'énergie primaire (étiquette Énergie) et tient maintenant compte de ses émissions de gaz à effet de serre (étiquette Climat). Et c'est désormais la plus mauvaise note entre ces deux étiquettes, dont les seuils ont été révisés, qui sert à définir la classe énergétique d'un logement.





Critères et différences de résultats du DPE

Les étiquettes énergie et climat peuvent donner des résultats différents avant et après la réforme du DPE. Ces différences s'expliquent par la prise en compte des émissions de gaz à effet de serre pour le calcul du classement énergétique, mais pas seulement.

D'une part, la méthode dite sur facture ne tenait pas compte des caractéristiques physiques du bâtiment. D'autre part, de nouveaux usages énergétiques sont pris en compte (éclairage, auxiliaires). Enfin, différents paramètres influencent le résultat : mise à jour des données météorologiques, données par zone climatique et non plus par département, etc.

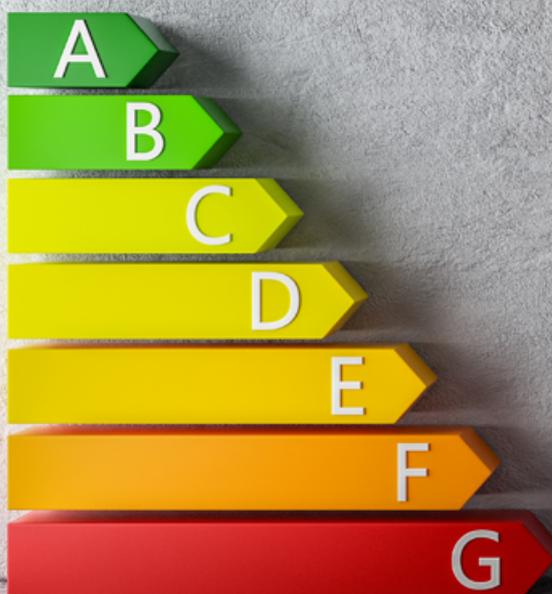
Nouveaux seuils et barèmes du DPE

Le DPE s'affiche toujours avec une couleur et une lettre de A à G, sur une échelle bien connue des Français. En revanche, les seuils et les barèmes ont été modifiés :

- A, extrêmement performant,**
moins de 70 kWh/m²/an et de 6 kg CO₂/m²/an
- B, très performant,**
entre 70 et 110 kWh/m²/an, de 6 à 11 kg CO₂/m²/an
- C, assez performant,**
de 110 à 180 kWh/m²/an, de 11 à 30 kg CO₂/m²/an
- D, assez peu performant,**
de 180 à 250 kWh/m²/an, de 30 à 50 kg CO₂/m²/an
- E, peu performant,**
de 250 à 330 kWh/m²/an, de 50 à 70 kg CO₂/m²/an
- F, très peu performant,**
de 330 à 420 kWh/m²/an, de 70 à 100 kg CO₂/m²/an
- G, extrêmement peu performant,**
plus de 420 kWh/m²/an, plus de 100 kg CO₂/m²/an

Le niveau de performance énergétique, associé à la classe, a été défini par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021.

Les seuils E, F et G font l'objet d'une modulation lorsque la zone climatique est en H1b, H1c ou H2d et l'altitude supérieure à 800 mètres, pour les deux étiquettes, énergie et carbone.



Des aides à la rénovation énergétique selon la « note » DPE

L'étiquette énergie identifie les logements énergivores (« passoires thermiques »). Cette information sera aussi utilisée pour proposer des aides à la rénovation énergétique aux ménages qui en ont le plus besoin.

Par exemple, plusieurs bonifications MaPrimeRénov' ont été instaurées en fonction du classement énergétique. Si les travaux permettent de sortir du statut de passoire thermique (étiquette F ou G), les ménages peuvent bénéficier d'un bonus « sortie de passoire ». L'atteinte d'une étiquette énergie A ou B permet d'obtenir un bonus « bâtiment basse consommation ». Etc.

Avant le 1^{er} juillet 2021, les étiquettes énergie et climat avaient une valeur essentiellement informative. Maintenant, la nouvelle étiquette énergie-climat entraîne la mise en œuvre d'obligations, d'interdictions et d'aides financières, pour tous les propriétaires.

Des dispositions réglementaires adossées à l'étiquette énergie

La fiabilité du DPE permet d'utiliser l'étiquette énergie comme levier d'action en faveur de la rénovation énergétique.

Les premières mesures, pour la location depuis le 1^{er} janvier 2022, sont d'abord incitatives. L'obligation de mentionner « Logement à consommation énergétique excessive : classe F / G » sur l'annonce immobilière en fait partie. Cette mention rappelle simplement qu'à l'horizon 2028, le niveau de performance énergétique des logements livrés devra être situé entre la classe A et la classe E.

L'audit énergétique réglementaire, à compter du 1^{er} septembre 2022, doit permettre de passer de la classe F ou G à la classe B, avec une rénovation par étape ou une rénovation globale. Dès 2025, en métropole, les logements classés G seront jugés indécents. En 2028, ce sera au tour des logements classés F d'être interdits à la location.





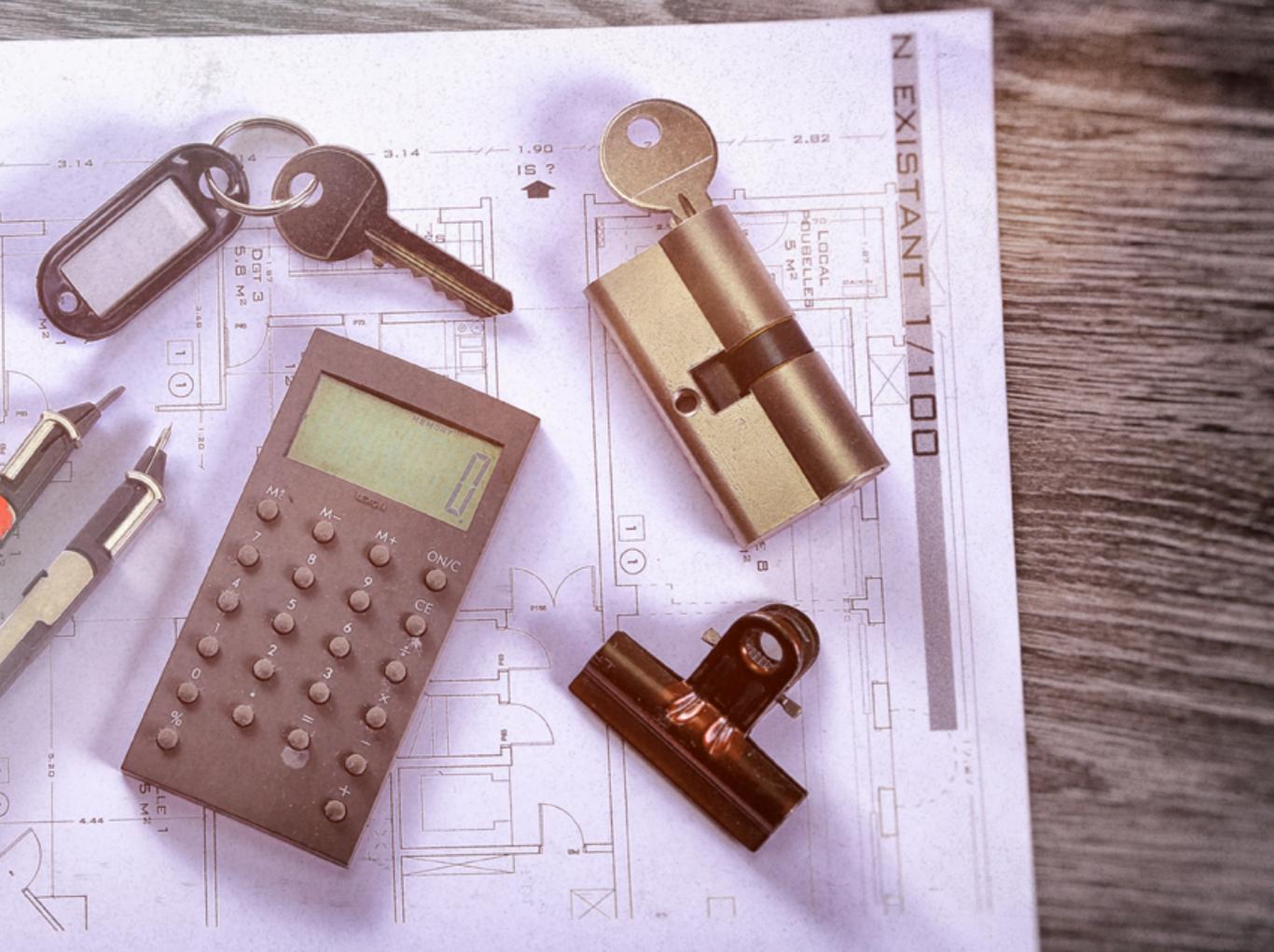
Une information enrichie dans les rapports pour mieux accompagner les propriétaires

Un autre grand changement initié par la réforme du DPE concerne le rapport remis par le diagnostiqueur, et notamment sa forme, avec la volonté de le rendre plus accessible au grand public.

En plus des étiquettes Énergie et Climat, plusieurs autres visuels, schémas et tableaux font leur apparition pour augmenter le niveau d'information de façon simplifiée.

La consultation du DPE permet alors de prendre facilement connaissance :

- des montants et consommations annuels d'énergie par usage,
- d'une fourchette estimative de la facture énergétique du logement,
- de la qualité globale et par élément de l'isolation de l'enveloppe,
- de la répartition des déperditions thermiques,
- de la qualité du confort d'été,
- de l'existence d'une production d'énergie renouvelable,
- du système de ventilation en place.



De nouvelles recommandations pour inciter à l'amélioration énergétique

Les recommandations de travaux évoluent également dans leur forme, mais aussi dans leur contenu. L'objectif est de faire émerger un parcours de rénovation cohérent et hiérarchisé comprenant :



Un bouquet de travaux essentiels permettant notamment de sortir du statut de « passoires énergétiques » lorsque la note du DPE est F ou G.



Un bouquet de travaux à envisager pour atteindre le statut de logement rénové performant (note B du DPE).

Chaque bouquet fera l'objet d'une fourchette estimative du coût des travaux. Le rapport comporte toujours également des recommandations d'usage et d'entretien des équipements.

Ainsi enrichi et clarifié, le DPE devient un véritable levier pour inciter des propriétaires mieux informés à se lancer dans l'amélioration énergétique de leur logement.

Les recommandations de travaux dans le rapport n'ont qu'une valeur « informative ».

Audit énergétique (sous réserve de la publication des décrets d'application officiels) :

A partir du 1^{er} septembre 2022, les biens dont l'étiquette sera finalisée en F ou G (ou « E » à partir du 1^{er} janvier 2025 et « D » au 1^{er} janvier 2034), auront l'obligation de produire en plus du DPE, un audit énergétique. Cet audit devra détailler finement les travaux adaptés au bien, estimer leurs coûts précis et mentionner les aides qui peuvent être mobilisées par les propriétaires pour leur rénovation.

Une plus grande pour sécuriser le

L'opposabilité du DPE

Selon l'article L271-4 du CCH (dernier alinéa), à compter du 1^{er} juillet 2021, le DPE perd son caractère purement informatif, sauf pour les recommandations de travaux, afin de devenir « opposable », comme les autres diagnostics.

Le propriétaire du logement et le diagnostiqueur engagent leur responsabilité vis-à-vis de l'acquéreur ou du locataire.

Seules les données entrées par le diagnostiqueur dans le rapport sont opposables (il n'est pas responsable du moteur de calcul, qui est fourni par le gouvernement). Ces données sont possiblement issues d'une liste de documents que le propriétaire doit mettre à disposition du diagnostiqueur. Si le diagnostiqueur ne reçoit pas les preuves de ce qu'il a du mal à constater (ex. suspicion d'isolation, mais sans justificatif ni facture), il ne pourra pas valider les données et la note du DPE pourrait alors être dégradée.



fiabilisation

DPE

La méthode 3CL, qu'est-ce que c'est ?

Pour les estimations de consommation énergétique, les diagnostiqueurs immobiliers ne peuvent plus s'appuyer sur les factures d'énergie relevant du mode de consommation de chaque ménage. Tous les DPE doivent maintenant être effectués selon la méthode dite 3CL qui signifie « Calcul de la Consommation Conventiionnelle des Logements » plus fiable, car elle est élaborée sur des critères standardisés qui consistent à relever sur site les données permettant d'établir la consommation conventionnelle (isolation, équipements, etc.), chacune de ces données devant être justifiée.

Dans le même temps, cette méthode 3CL a été consolidée depuis octobre 2021 par une actualisation et un enrichissement des données disponibles dans les différents logiciels.



La méthode a légèrement changé depuis le 1^{er} juillet 2021 en intégrant deux nouveaux paramètres. Elle prend en compte désormais cinq usages au lieu de trois initialement, à savoir :

- le chauffage
- l'eau chaude sanitaire
- le refroidissement (climatisation)
- l'éclairage (estimation du coût de l'éclairage selon la surface de l'habitation)
- les appareils auxiliaires (ventilation, VMC, ...)

Attention !

Pour les biens tertiaires, pour l'instant on se sert toujours de l'ancienne méthode du DPE dite « sur facture ».



FÉDÉRATION
INTERPROFESSIONNELLE
DU DIAGNOSTIC IMMOBILIER

Ensemble, construisons l'avenir

TÉLÉPHONE

01 42 93 66 08

E-MAIL

contact@lafidi.fr

INTERNET

www.lafidi.fr

ADRESSE POSTALE

LA FIDI

31 rue du Rocher

75008 Paris

RETROUVEZ-NOUS
SUR CES RÉSEAUX

