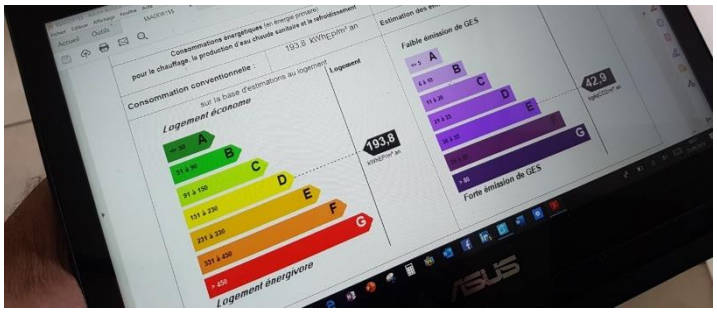
Questions sur le DPE



1. Les DPE Tertiaires sont-ils concernés par le plan de fiabilisation ? Quelle date de validité indiquer dans nos rapports DPE logements actuels ?

Les DPE tertiaire ne font pas l'objet du plan de fiabilisation lancé par le gouvernement. La méthode pour leur réalisation reste, pour l'instant, inchangée.

A partir du 1er juillet 2021, les diagnostics réalisés entre le 1er janvier 2018 et le 30 juin 2021 se voient limiter leur durée de validité au 31 décembre 2024, d'après le décret n°2020-1610 du 17.12.20 du Code de la Construction et de l'Habitation »

En savoir plus :

Le décret n° 2020-1609 du 17.12.20 du Code de la construction de l'habitation, vise à modifier **les articles R.134-1 à R.134-7**.

Les éléments modifiés sont notamment liés :

- ➔ à l'abrogation de l'article R-134-4 (durée de validité des DPE)
- ➔ à l'affichage des informations relatives à la consommation d'énergie des logements dans les annonces et les baux immobiliers
- ➔ à la transmission des données à **l'ADEME** et au **propriétaire du bâtiment**
- ➔ à l'information du non-respect de l'obligation de **l'article L111-10-4-1** du Code de la construction et de l'habitation *« I.-A compter du 1er janvier 2028, la consommation énergétique, déterminée selon la méthode du diagnostic de performance énergétique, des bâtiments à usage d'habitation n'excède pas le seuil de 330 kilowattheures d'énergie primaire par mètre carré et par an. ».*

Le second décret 2020-1610 vient d'ajouter un article **D.134-4-2** qui définit certaines validités du Diagnostic de performance énergétique. (Entrée en vigueur du décret le 1er juillet 2021).
« Lorsque les diagnostics de performance énergétique ont été réalisés entre le 1er janvier 2013 et le 1er juillet 2021, leur durée de validité est fixée dans les limites suivantes :
« a) Les diagnostics réalisés entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2017 sont valides jusqu'au 31 décembre 2022 ;
« b) Les diagnostics réalisés entre le 1er janvier 2018 et le 30 juin 2021 sont valides jusqu'au 31 décembre 2024. »

Il est donc préférable indiquer dès à présent dans les rapports des DPE pour les logements la mention suivante en commentaire :
« A partir du 1er juillet 2021 ce DPE sera valide au plus tard jusqu'au 31 décembre 2024. »

Liens vers les textes réglementaires :

Décret n° 2020-1610 du 17 décembre 2020 relatif à la durée de validité des diagnostics de performance énergétique
Décret n° 2020-1609 du 17 décembre 2020 relatif au diagnostic de performance énergétique et à l'affichage des informations relatives à la consommation d'énergie des logements dans les annonces et les baux immobiliers

2. Quelles évolutions techniques faut-il attendre du DPE fiabilisé ?

Le nouveau DPE prendra en compte de nouvelles informations (liste non exhaustive) :

- ➔ La suppression du DPE sur facture pour les logements construits avant 1948,
- ➔ Le mesurage de la surface habitable devient obligatoire,
- ➔ Une nouvelle définition de la zone climatique et l'altitude du bien diagnostiqué,
- ➔ L'éclairage et les auxiliaires seront pris en compte au-delà des usages habituels *(chauffage, production d'eau chaude sanitaire et refroidissement),*
- ➔ La capacité du bâtiment à assurer un confort thermique en période estivale,
- ➔ Une seule méthode et un modèle de rapport unique pour les logements existants,
- ➔ Les DPE neuf, vont également évoluer
- ➔ Une justification sera obligatoire pour saisir des données d'entrées, (descriptif technique, plans, factures de rénovation, ...),
- ➔ Une mise à jour des listes des équipements et matériaux,
- ➔ La transmission des données du DPE en format électronique de type .xml au propriétaire, *(toutes les données saisies seront accessibles par le propriétaire)*,
- ➔ Le coefficient de conversion d'Energie finale en Energie primaire de l'électricité sera de 2.3,
- ➔ ……

3. A compter du 1er juillet 2021 les DPE réalisés avec les méthodes précédentes seront-ils valides ?

Les DPE réalisés avant le 1er juillet 2021, seront toujours valides au plus tard jusqu'au 31 décembre 2024. Attention les DPE réalisés avec la méthode sur facture, ou vierge (logement construit avant 1948) seront certes encore valides mais définitivement plus exploitables.

En effet, les contraintes environnementales ont imposé des exigences réglementaires définies par le **décret n° 2020-1609 du 17.12.20** du Code de la construction de l'habitation et prévues dans le **Projet de loi portant lutte contre le dérèglement climatique** et renforcement de la résilience face à ses effets. Ces nouveaux textes exigent une meilleure information pour le locataire et l'acquéreur de leur bien.

Comment protéger l'acquéreur ou le locataire dans le choix de son nouveau logement sans connaitre précisément son classement énergétique réel ?
Dans le cas d'un classement du bien acquis ou loué en classe énergétique F ou G les conditions permettant de déterminer la valeur patrimoniale ne pourront plus être les mêmes. L'acquéreur pourrait alors se prévaloir d'être mal informé, voire abusé.
Il en est de même avec la valeur locative qui ne pourra plus être revalorisée régulièrement.

Prendre les anciens DPE sur facture dont le classement est établi sur l'usage des occupants deviendra très risqué pour le propriétaire. Les professionnels et acteurs de la transaction immobilière ne pourront pas se fier à ces DPE « devenus inexploitables ».

4. Dois-je faire une formation DPE pour utiliser le nouveau DPE logement ? Dois-je passer une nouvelle certification pour réaliser le DPE à compter du 1er juillet 2021 ?

Même si les formations ne sont pas obligatoires, une mise à niveau des connaissances liées au nouveau dispositif est indispensable. La CDI-FNAIM conseille au diagnostiqueur de réaliser une formation en 2 étapes : un volet technique et un volet de sensibilisation aux risques liés à l'opposabilité du DPE.
La certification de compétence concerne la méthode. Celle-ci n'est pas modifiée. Dorénavant seule la méthode conventionnelle sera utilisée pour les logements, les diagnostiqueurs ont tous été certifiés sur cette typologie de construction avec cette méthodologie.

Pour les DPE à l'immeuble la certification de compétence avec mention s'appliquera comme actuellement. Une formation complémentaire sera également nécessaire pour les DPE avec mention.

5. Pourquoi la date du 1er juillet a été choisie pour mettre en œuvre le DPE logement fiabilisé, ne doit-on pas reporter le lancement à plus tard ?

Les décrets 2020-1609 et 2020-1610 relatifs au diagnostic de performance énergétique parus au Journal Officiel du 18 décembre 2021 viennent confirmer la date du 1er juillet 2021.
Ces textes confirment **l'urgence climatique** et la mise en œuvre d'un nouveau dispositif de mesure fiable et universel pour tous les logements.

Ce sera l'outil universel pour définir la classification énergétique de chaque bien sans se préoccuper des usages individuels de leurs occupants.

C'est une responsabilité que nous confient les pouvoirs publics d'être opérationnel le 1er juillet 2021. C'est un atout et non une contrainte.
Notre profession est reconnue comme un des acteurs majeurs de la rénovation énergétique engagé dans le plan « ***FranceRelance*** » du gouvernement.

6. L'opposabilité du DPE, pourquoi faire ?

Bien au-delà des relations entre personnes privées, l'opposabilité du DPE va aussi permettre à ce DPE de devenir l'outil *«comme un mètre étalon»* des textes de loi et réglementations liés à la performance énergétique des logements.

En ce sens, le décret 2020-1609 du 17.12.20 du Code de la construction de l'habitation lie directement le DPE avec les orientations de la Loi Energie Climat visant à éradiquer les logements les plus énergivores, appelés par certains *«passoires thermiques».*

Les contraintes issues de ce texte engageront durablement les propriétaires, les bailleurs et les copropriétaires d'immeubles.

7. L'opposabilité du DPE au 1er juillet 2021, cela change quoi pour les diagnostiqueurs ?

Finalement pas grand-chose - tous les DPE devront être réalisés avec une seule méthode connue des diagnostiqueurs, la méthode dite 3CL. L'opposabilité du DPE ne devrait guère avoir plus de portée à leur égard.
On soulignera en effet que le prétendu abandon de la « valeur informative » du DPE – et son tout aussi prétendu changement de nature – ne résulte que d'une maladresse rédactionnelle ancienne du législateur,

qui entendait signaler ainsi le caractère largement « indicatif » des conclusions du DPE, fondées sur une estimation standardisée de la consommation énergétique d'un logement. Cette erreur rédactionnelle est pleinement confirmée par les modifications apportées par la loi ELAN aux articles L.271-4 et L.134-3-1 du CCH.
Outre qu'il ne devrait pas être nécessaire de souligner qu'une « valeur informative » ne saurait – loin s'en faut – signaler, ni en droit, ni économiquement, une absence de valeur, la présente réforme a bien ici pour seul objet de supprimer l'idée d'une valeur seulement « indicative » du DPE, exception expressément faite des recommandations qui l'accompagnent, et de confirmer que le DPE tendra à devenir un élément à part entière de la fixation du prix de vente. C'est tout le sens du plan de fiabilisation qui précède et conditionne l'opposabilité du DPE.

Fiabilisé – ce dont la profession ne peut que se féliciter –, le DPE n'en demeure pas moins exactement une information sur les caractéristiques générales d'un immeuble, qui se résout classiquement, en cas d'erreur fautive de son auteur, par la vérification et l'appréciation d'une perte de chance de l'acquéreur ou du locataire d'acquérir ou louer ledit immeuble à des conditions plus avantageuses (v. par exemple Civ. 1ère, 20 mars 2013, n°12-14711).
C'est ce qu'a encore récemment rappelé la Cour de cassation en matière de DPE (Civ. 3e, 21 novembre 2019, n°18-23251), sans que ladite solution ne soit à notre sens amenée à évoluer.
Seule ladite perte de chance tendra objectivement à augmenter, au fur et à mesure de la fiabilisation grandissante des DPE et du resserrement du lien existant entre leurs conclusions et la valeur d'un immeuble.

Rigueur et vigilance seront accrues - une plus grande exactitude est nécessaire dans l'introduction des données d'entrée comme par exemple la surface habitable. Ne plus se fier aux dires du propriétaire, il faudra bien effectuer avec précision toutes les mesures exigées.
Ce nouveau DPE n'est plus un document d'information mais bien un outil qui définit avec une note le classement du logement. Le vendeur, ou le bailleur engagera sa responsabilité lors d'une transaction ou d'un bail locatif avec ce nouveau DPE.
La loi impose au diagnostiqueur d'être assuré pour couvrir ses erreurs éventuelles. Nous oublions souvent, mais le rôle du diagnostiqueur est d'apaiser la transaction.

Pour le DPE les enjeux issus du travail du diagnostiqueur sont considérables. C'est en cela que le diagnostiqueur deviendra **«l'Ambassadeur»** de la rénovation énergétique en France.

8. Le DPE actuel et valide après le 1er juillet sera-t-il opposable ?

Évidemment non. Seul le nouveau DPE ayant fait l'objet du plan de fiabilisation sera opposable. Les deux DPE celui de 2012 et celui de 2021 ont trop de différences techniques. Celui de 2012 a été conçu comme simple outil informatif.

9. Le classement énergétique du nouveau DPE, sera-t-il en énergie primaire ou en énergie finale ?

Jusqu'alors (1er février 2021) la décision politique n'a toujours pas été précisée.

10. A compter du 1er juillet 2021, dois-je faire une mise à jour des anciens DPE en précisant leur nouvelle date de fin de validité au 31 décembre 2024 ?

Le DPE comme tout autre diagnostic est réalisé selon les exigences en vigueur lors de son édition. Mettre à jour sa durée de validité revient à éditer un nouveau DPE. A compter du 1er juillet 2021, c'est le DPE opposable qui sera à établir.

Pourquoi modifier la date de fin de validité des DPE réalisés avant juillet 2021 ?

La modification de la date de fin de validation des DPE n'est pas nécessaire, les documents ayant été déjà livrés au client.
Ni un propriétaire, ou un autre intervenant ne peuvent vous imposer cela. Nous vous conseillons de ne pas modifier la date et le cas échéant d'établir un DPE opposable respectant les nouvelles exigences réglementaires et évidement aux frais du demandeur.

11. Les propriétaires pourront-ils choisir le meilleur DPE pour leur logement, soit celui effectué avant le 1er juillet 2021, ou bien le nouveau fiabilisé ?

Seul le nouveau DPE réalisé à compter du 1er juillet 2021 ainsi que son classement énergétique seront opposables.
Le classement énergétique des DPE réalisés ultérieurement à la réforme n'ont qu'une valeur informative.

12. A partir du 1er juillet 2021, le nouveau DPE effectué à l'immeuble pourra-t-il être utilisé pour chacun de ses logements ?

Le DPE collectif ne peut être utilisé dans le cadre de la vente et de la location d'un logement. Cependant, le DPE collectif permettra une extraction des DPE individuels pour chaque logement. Ces DPE individuels deviendront de facto opposables et pourront être utilisés dans le cadre de transactions ou de locations.
Attention il est nécessaire que les caractéristiques thermiques (déperditions, équipements, ...) des appartements situés dans l'immeuble collectif soient homogènes.
Cela est rarement le cas pour les petites et moyennes copropriétés, ce qui rendra difficile, voire impossible cette extraction.

V1_Guide diagnostiqueurs DPE logement 2021_Mai 2021.pdf

Depuis 2007 **DIAG68** vous accompagne dans vos projets immobiliers
Rendez nous visite https://www.diag68.fr

Recherche Amiante et Plomb, Etat de l'installation Gaz et Electricité, DTG, Performance Energétique, Mesurage, Constat Assainissement , Mérule