



Décembre 2020

**REFORME.** Deux décrets définissant les nouvelles obligations d'affichage du DPE, son caractère opposable et sa durée de validité viennent de paraître au Journal officiel du 18 décembre 2020.

Deux décrets réformant le [diagnostic de performance énergétique](#) sont parus, au Journal officiel du 18 décembre

2020, après avoir été [mis en consultation avant l'été](#). L'un d'entre eux vient notamment fixer l'opposabilité du dispositif à compter du 1er juillet 2021. Sont aussi contenues "des dispositions relatives à l'établissement des [diagnostics](#), notamment dans les bâtiments d'habitation collectifs, et à leur contenu", l'idée étant de fiabiliser un outil souvent critiqué, alors même qu'il constitue pour ainsi dire le 'thermomètre' de la politique de rénovation des logements.

### La date du 1er juillet 2021 retenue

"Nous nous félicitons en premier lieu que cette date du 1er juillet 2021 soit bien retenue", réagit Thierry Marchand, président de la Chambre des diagnostiqueurs immobiliers ([Fnaim](#)), auprès de *Batiactu*. Pourquoi cette date est-elle importante ? Parce qu'à partir du 1er janvier 2022 sera nécessaire pour vendre une passoire thermique de réaliser un audit énergétique du bien, en application de la loi énergie-climat de 2019. Cette opposabilité du DPE constitue ainsi, pour ainsi dire, le premier pas visant à engager le parc existant dans une nouvelle logique débouchant sur l'interdiction de location des passoires thermiques en 2028. Un diagnostic

réalisé selon l'ancienne méthode du DPE deviendra difficilement utilisable à partir de 2022 pour les transactions et les mises en location de biens mal classés. "Je ne vois pas comment un [notaire](#), un agent immobilier, annexerait en 2022 un DPE fait sur la base de l'ancien dispositif et une ancienne méthode de calcul", observe Thierry Marchand. "Les banques y regarderont à deux fois, avant de prêter de l'argent pour acquérir des biens classés en passoire thermique." Les diagnostiqueurs s'attendent ainsi à un phase intense de travail lors du second semestre 2021 et des premiers mois de 2022.

Comment se traduira concrètement l'opposabilité ? Elle se fera jour si l'acquéreur d'un bien subit un réel préjudice du fait d'un changement de classe. En effet, si l'on a vendu une étiquette "E", alors qu'en réalité le logement était classé "F" (donc passoire thermique), le propriétaire se retrouve potentiellement contraint de

réaliser des travaux de rénovation énergétique pour quitter le statut de passoire thermique.

Le propriétaire précédent pourra alors, éventuellement, se tourner vers le diagnostiqueur immobilier qui était tombé sur le "E", et celui-ci pourra, selon la décision du juge, être condamné.

## Un futur DPE dans l'esprit de la RE2020 ?

Pour que l'édifice du nouveau DPE soit complet, manquent encore toutefois plusieurs textes, dont celui concernant la méthode de réalisation du DPE, mais aussi et surtout celui concernant les classes énergétiques et le mode d'expression de l'énergie (primaire ou finale). Un des cinq scénarios envisagés par l'administration est une prise en compte beaucoup plus importante des émissions de gaz à effet de serre, dans l'esprit de ce qui est en train d'être acté pour le neuf avec la réglementation environnementale 2020. Faudra-t-il, dans l'existant, appliquer les

mêmes seuils "carbone-énergie" que ceux de la RE2020 ? "Le nouveau DPE devrait se rapprocher de la RE2020", nous assure en tout cas Thierry Marchand. "Il y a une volonté politique de privilégier la technologie de la pompe à chaleur en maison individuelle." Quant au collectif ancien, selon le président de la CDI-Fnaim, "nous aurons besoin d'énergie fossile pour chauffer, car pour passer à l'électrique bas carbone il faut réaliser de très gros investissements en isolation". Le texte est attendu avant la fin de cette année.

<https://www.batiactu.com/edito/nouveau-diagnostic-performance-energetique-deux-decrets-60890.php>

Janvier 2021

## Un DPE "plus fiable" avec une méthode unique pour tous les types de logements

Thierry Marchand, président des diagnostiqueurs de la Fnaim (CDI-Fnaim), espérait certainement que les nouvelles modalités du DPE seraient connues à temps pour les assises. Ce n'est pas le cas, les arbitrages politiques étant toujours attendus, avec cinq scénarios toujours en balance au sein de l'administration.

Quoi qu'il en soit, le nouveau DPE "sera plus fiable", notamment parce que tous les logements seront évalués selon la même

méthode, alors qu'aujourd'hui, pour les logements construits avant 1948, c'est la facture énergétique payée par les occupants qui fonde l'étiquette énergétique du logement, "ce qui peut donner des classifications différentes pour le même logement, selon les habitudes des occupants". Ce nouveau DPE opposable deviendra, Thierry Marchand en est convaincu, "le thermomètre le plus parfait possible de tous les logements".

## Les Français ne jugent pas prioritaires les questions énergétiques dans l'évaluation de la décence de leur logement

La CDI-Fnaim a rendu publique, quelques jours avant les assises de la profession, une enquête sur la décence des logements, qui fait écho à l'inclusion, dans la définition de cette décence, d'un critère de performance énergétique, qui interdit de fait la location des logements dépassant les 450kWh/m2.an de consommation

d'énergie finale à partir de 2023. Ce sondage, réalisé auprès de 3.000 personnes, fait apparaître que les questions énergétiques arrivent seulement en troisième position dans les critères de décence des logements.

En effet, le premier critère de décence est la présence de toilettes dans le logement (pour 43% des Français). En deuxième position arrive la conformité de l'installation électrique (32% des réponses), puis enfin, "*le fonctionnement du chauffage, la présence de fenêtres sur l'extérieur et une bonne isolation*" (pour 21% des Français).

C'est toutefois sur ce critère de l'isolation, expliquent les auteurs, que les Français sont le plus négatifs. Ainsi, les 7 % des personnes jugeant leur logement indécents ont attribué les notes les plus basses à l'isolation.

## 93% des Français jugent leur logement décent

A l'aune de ces critères, ils sont 93% à juger que leur logement est décent. Un résultat "*en contradiction avec l'observation professionnelle des*

*diagnostiqueurs immobiliers qui constatent tous les jours des critères d'indécence des logements qu'ils visitent*", estime la CDI-Fnaim.

Le sondage révèle par ailleurs "*des disparités d'âge marquées*": les plus jeunes (moins de 30 ans) se montrent plus sensibles aux critères qui relèvent du confort au que l'ensemble des répondants. A l'inverse, les plus de 60 ans sont plus centrés sur les différentes caractéristiques techniques du logement (installations électriques, sanitaires...). Pour les auteurs, cela s'explique notamment par *des vécus différents* selon les classes

d'âges : "*nombre de personnes de plus de 60 ans ont connu dans leur existence des sanitaires sur le palier, l'absence de salle de bain, des installations de chauffage et électriques rudimentaires, peu performantes, etc. Les plus jeunes eux ont grandi dans des logements où ces enjeux techniques ont été résolus progressivement des années 70 aux années 2000, dans l'essentiel des logements*", explique l'étude.

L'autre enseignement majeur concerne le statut d'occupation : une majorité de locataires se situe parmi les moins satisfaits de la décence de leur logement ou bien qui considèrent que leur logement est indécents. Cela "*pose la question des rapports entre bailleurs et locataires, bailleurs sociaux comme bailleurs privés,*

*et valide aussi l'utilité de la définition législative de la décence conçue à ce jour pour réguler la relation entre propriétaires et locataires en matière de décence*", estiment les diagnostiqueurs. "*Mais au vu des résultats de l'enquête*", s'interrogent-ils, "*le cadre législatif est-il encore suffisant ?*".