

LE RÉSEAU  
**ARLIANE**  
DIAGNOSTIC  
IMMOBILIER  
vous informe

SUR LE DPE  
ET  
**SES ÉVOLUTIONS**

## DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE : QUELLES ÉVOLUTIONS ?

Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2021, le diagnostic de performance énergétique (DPE) n'est plus informatif mais opposable. Son contenu et sa méthode de calcul sont également modifiés. Ce document qui indique au futur acquéreur ou locataire une estimation de la consommation énergétique d'un logement et son taux d'émission de gaz à effet de serre, notamment à travers les étiquettes énergie, devient plus lisible et plus fiable. Trois arrêtés ont été publiés au Journal officiel le 13 avril 2021 en application de deux décrets parus en décembre 2020.

**À compter du 1<sup>er</sup> juillet 2021, le diagnostic de performance énergétique (DPE) connaît plusieurs évolutions :**

- Sa méthode de calcul est unifiée pour tous les logements, en éliminant la méthode dite « sur facture » : il s'appuie sur 5 usages : chauffage, eau chaude sanitaire, refroidissement, éclairage et auxiliaires. Le calcul intègre également de nouveaux paramètres : contrôle obligatoire de la surface habitable, mention des systèmes d'énergies renouvelables, l'affichage obligatoire de la double étiquette (consommation énergétique et gaz à effet de serre) pour les annonces immobilières ou encore en devenant opposable.
- Dans le cas d'un logement collectif, il est possible de faire réaliser un seul DPE pour l'immeuble qui pourra profiter à tous ses propriétaires si ceux-ci désirent faire réaliser le DPE de leur appartement à partir des données de l'immeuble. Néanmoins, un copropriétaire ayant réalisé des travaux dans son logement gardera toujours la possibilité de remplacer ce DPE généré à partir des données collectives par un DPE individuel pour mieux valoriser les travaux entrepris.
- Le DPE devient opposable. Le propriétaire, au même titre que le diagnostiqueur, engage sa responsabilité en le présentant au locataire, ou à l'acheteur. C'est pour cela que toute rénovation doit être documentée (factures à l'appui). Il n'est pas autorisé d'utiliser des éléments déclaratifs pour réaliser le DPE. En l'absence de documents, le DPE sera réalisé avec les valeurs réglementaires par défaut, généralement défavorables au résultat.

En cas de doute, le locataire ou acheteur peut refaire un diagnostic : si le nouveau DPE n'affiche pas les mêmes résultats que celui présenté par le propriétaire, la personne peut se retourner contre lui et même demander une compensation, voire faire appel à la justice.

- Sa présentation évolue pour faire apparaître le montant théorique des factures énergétiques et apporter des informations complémentaires : détail des déperditions thermiques, état de la ventilation et de l'isolation, présence de cheminée à foyer ouvert, indicateur de confort d'été, modification des données météorologiques en général (altitude...), recommandations de travaux et estimations de coûts pour atteindre une classe énergétique plus performante...



- Les étiquettes énergie du DPE ne seront plus uniquement exprimées en énergie primaire. Les seuils sont calculés en fonction de deux facteurs : l'énergie primaire mais également les émissions de gaz à effet de serre. Un logement est donc classé sur l'échelle de classe énergétique (de A à G) sur un « double-seuil ». Sa plus mauvaise performance, en énergie primaire ou en gaz à effet de serre, définit la classe du logement.
- L'altitude a une influence non négligeable dans le mode de calcul du DPE et sa note finale. Pour les logements situés en zones montagneuses et à plus de 800 mètres d'altitude, les classes E, F et G sont impactés.
- Un DPE, édité au 1<sup>er</sup> juillet 2021, est valide 10 ans. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022, trois éléments doivent être affichés sur les annonces immobilières : l'étiquette énergie, l'étiquette climat et l'estimation de la facture théorique annuelle.

## LES DATES CLÉS :

### DATE DPE

AVANT  
1<sup>ER</sup> JANVIER 2013

1<sup>ER</sup> JANVIER 2013  
au 31 DÉCEMBRE 2017

1<sup>ER</sup> JANVIER 2018  
au 30 JUIN 2021

### FIN VALIDITÉ

31 DÉCEMBRE 2022

31 DÉCEMBRE 2022

31 DÉCEMBRE 2024

## COPROPRIÉTÉS : OBLIGATION D'UN DPE "COLLECTIF" POUR LES BÂTIMENTS CONSTRUITS AVANT 2013

Les bâtiments, équipés d'une installation de chauffage ou de refroidissement, et dont le permis de construire a été déposé avant le 1<sup>er</sup> janvier 2013, devront faire l'objet d'un diagnostic de performance énergétique « collectif », portant sur l'ensemble d'un bâtiment y compris ses parties communes.

Cette disposition, promulguée en août dernier dans le cadre de la loi Climat et Résilience, entrera en vigueur aux dates suivantes :

- **1<sup>er</sup> janvier 2024 pour :**

- Tout bâtiment d'habitation collective en mono-propriété ;
- Les copropriétés de plus de 200 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerce (partie de bâtiment comportant obligatoirement une partie privative et une quote-part de parties communes) ;

- **1er janvier 2025 pour les copropriétés entre 50 et 200 lots ;**

- **1er janvier 2026 pour les copropriétés d'au maximum 50 lots.**

Ce DPE « collectif » devra être renouvelé tous les 10 ans, sauf s'il indique une note comprise entre A et C avec la nouvelle méthode de calcul, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> juillet dernier.

### **Le DPE « collectif » apporte les éléments suivants :**

- Description de l'apport énergétique : système de chauffage, production d'eau chaude, éclairage, ventilation, isolation, etc. ;
- Indication de la consommation du bâtiment, des dépenses énergétiques annuelles et des émissions de gaz à effet de serre (étiquette énergie et climat) ;
- Recommandations de travaux pour l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment.

Toute copropriété peut découvrir les aides spécifiques la concernant sur le site [France Renov](https://www.france-renov.fr)'.

