CHEUVREUX

Septembre 2022

LE DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (« DPE ») DEPUIS LE 1ER JUILLET 2021

Créé en 2006, Le Diagnostic de performance énergétique a été profondément modifié par la Loi du 23 novembre 2018 dite Loi ELAN avec l'objectif de faire de ce diagnostic un outil de la politique de rénovation énergétique des logements, en le rendant plus lisible, plus fiable et opposable juridiquement au même titre que les autres composantes du dossier de diagnostics techniques prévu à l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation.

Voici un rappel du cadre légal en vigueur et une présentation des nouveautés dont les principales sont entrées en vigueur au 1er juillet 2021.

I. Obligation du vendeur

Le **DPE doit être annexé à l'avant-contrat** (promesse de vente, compromis de vente) ou, à défaut, à l'acte authentique de vente.

Il est établi aux frais du vendeur, qui doit le tenir à la disposition de tout potentiel acquéreur dès la mise en vente du bien.

NB : cette obligation s'impose également au bailleur vis-à-vis de son preneur à bail.

En matière de **vente en état futur d'achèvement** (« VEFA »), ce diagnostic doit être remis à l'acquéreur au plus tard lors de la **réception du bien**.

Le contenu et les modalités d'établissement du DPE sont réglementés.

Le DPE doit être établi par un professionnel indépendant satisfaisant à des critères de compétence et ayant souscrit une assurance. Etant précisé que ce professionnel doit bénéficier d'une certification spécifique lorsque le DPE porte sur un immeuble ou des bâtiments à usage autre que d'habitation.

Ce diagnostic comporte la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée, exprimée en énergie primaire et finale, ainsi que les émissions de gaz à effet de serre induites, pour une utilisation standardisée du bâtiment ou d'une partie de bâtiment et une classification en fonction de valeurs de référence permettant de comparer et évaluer sa performance énergétique et sa performance en matière d'émissions de gaz à effet de serre. Il comporte une information sur les conditions d'aération ou de ventilation.

Il est accompagné de recommandations destinées à améliorer ces performances et du montant des dépenses théoriques de l'ensemble des usages énumérés dans le diagnostic.

L'un des objectifs de la Loi ELAN a été de rendre le DPE **plus fiable et plus lisible** :

Une seule et unique méthode de calcul des DPE pour le logement :disparition totale de la méthode dite « sur factures » au profit de la méthode dite « 3CL »

Dans la nouvelle version du DPE, la méthode 3 CL connait une légère évolution avec la prise en compte de la consommation énergétique liée aux 5 usages énergétiques de l'habitation :

- chauffage
- eau chaude
- climatisation
- éclairage
- auxiliaires (VMC et chauffage)

Afin de gagner en transparence, l'estimation du montant moyen des factures énergétiques du logement sera mise en avant de manière plus visible et plus simple.

La nouvelle étiquette « énergie » tiendra compte à la fois de la consommation d'énergie primaire et des émissions de gaz à effet de serre.

Les trois éléments (étiquette énergie, étiquette climat et estimation de la facture) seront par ailleurs obligatoirement affichés sur les annonces immobilières à compter du 1er janvier 2022.

Le diagnostic de performance énergétique s'applique à **tout bâtiment ou partie de bâtiment clos et couvert**, à l'exception des catégories suivantes :

a) Les constructions provisoires prévues pour une durée d'utilisation égale ou inférieure à deux ans ;

b) Les bâtiments indépendants dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme est inférieure à 50 mètres carrés ;

c) Les bâtiments ou parties de bâtiments à usage agricole, artisanal ou industriel, autres que les locaux servant à l'habitation, dans lesquels le système de chauffage ou de refroidissement ou de production d'eau chaude pour l'occupation humaine produit une faible quantité d'énergie au regard de celle nécessaire aux activités économiques ;

d) Les bâtiments servant de lieux de culte ;

e) Les monuments historiques classés ou inscrits à l'inventaire en application du code du patrimoine ;

f) Les bâtiments ou parties de bâtiments non chauffés ou pour lesquels les seuls équipements fixes de chauffage sont des cheminées à foyer ouvert, et ne disposant pas de dispositif de refroidissement des locaux ;

g) Les bâtiments ou parties de bâtiments résidentiels qui sont destinés à être utilisés moins de quatre La durée de validité du diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 126-26 du CCH est fixée à 10 ans.

II. Durée de validité

Le DPE est valable **10 ans**.

Dispositions transitoires suite à l'entrée en vigueur de la Loi ELAN le 1er juillet 2021 :

DPE réalisés entre le 1er janvier 2013 et le 1er juillet 2021 : validité jusqu'au 31 décembre 2022 ;

DPE réalisés entre le 1er janvier 2018 et le 30 juin 2021 : validité jusqu'au 31 décembre 2024.

CHEUVREUX

III. Sanctions

La fourniture du **DPE est obligatoire** : l'acquéreur peut, faute de production du DPE, demander la nullité de la vente pour défaut d'information ou réclamer des dommages et intérêts.

Les personnes qui établissent les diagnostics de performance énergétique ou les audits énergétiques les transmettent à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME). Ces informations sont transmises à des fins d'information, de contrôle, d'études statistiques, d'évaluation, d'amélioration méthodologique, de mise en œuvre et de suivi des politiques publiques touchant à la construction, aux bâtiments, aux logements, aux consommations énergétiques et aux performances environnementales.

Le **numéro ADEME** doit impérativement figurer en haut à droite de la première page du DPE pour que celui-ci soit valable. Ce numéro permet de vérifier l'authenticité du DPE et sa transmission, sur le site de l'ADEME.

Auparavant à valeur informative, le contenu du DPE est depuis le 1er juillet 2021, **opposable au Vendeur** (à l'exception des recommandations de travaux que le DPE contient et qui conserveront une valeur seulement indicative).

L'acquéreur d'un logement estimant qu'il a subi un préjudice économique par suite de la fourniture d'un DPE erroné pourra désormais engager la responsabilité du vendeur qui se retournerait vers le diagnostiqueur.

IV. Loi Climat et Résilience – impacts de l'étiquette énergétique du Bien

Plusieurs mesures comprises dans la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 dite Loi Climat et Résilience font référence au nouveau DPE :

Impact sur la définition du logement décent

Tout d'abord, en vertu de cette loi et depuis le 24 août 2022 : les logements situés en métropole et classés en F ou G ne peuvent plus voir leur loyer augmenter.

A compter du 1er janvier 2023, pour répondre aux critères du logement décent et être mis en location, le logement situé en métropole ne devra pas dépasser un seuil maximal de 450 kWh/m²/an d'énergie finale.

A compter de 2025, les logements en G seront interdits à la location.

Ce sera également le cas en 2028 pour les logements classés en F, puis en 2034 pour les logements classés en E.

Ces nouvelles obligations reposent sur la nouvelle méthodologie d'évaluation de l'étiquette énergétique des Biens, or parallèlement les propriétaires peuvent décider jusqu'au 31 décembre 2024 de produire un DPE réalisé sous l'empire de la Loi ancienne et donc comportant une étiquette énergétique susceptible d'être erronée et d'induire l'acquéreur ou le locataire en erreur.

Le risque de contentieux induit par la période transitoire de validité des anciens DPE est important et problématique : il convient de rappeler aux propriétaires que fournir à leur acquéreur ou locataire un diagnostic fiable et à jour les protège avant tout eux-mêmes de toute contestation à l'avenir.

CHEUVREUX

Audit énergétique

Initialement prévu à partir du 1er septembre 2022, l'entrée en vigueur de l'audit énergétique obligatoire a été reportée au 1er avril 2023 selon un décret et un arrêté publiés au Journal officiel le 11 août 2022. Un audit énergétique devra être réalisé préalablement à la mise en vente de maisons ou d'immeubles en monopropriété classés F ou G au diagnostic de performance énergétique.

L'audit s'appliquera ensuite aux habitations classées E à partir du 1er janvier 2025, puis aux logements classés D à partir du 1er janvier 2034.

Ce document proposera les travaux à réaliser pour améliorer le classement de l'habitation, en une seule fois ou par étapes. Ce document doit être remis au candidat acquéreur dès la première visite du bien, et être joint à la promesse de vente, à défaut à l'acte de vente. Ces travaux ne sont pas obligatoires pour conclure la vente, mais l'acquéreur sera informé de leur nature.

Il présente au moins deux scénarios de travaux à réaliser en plusieurs étapes ou en une seule pour faire passer les logements F ou G en classe C, (ou classe B pour les logements classés E ou D avant travaux). Sauf contrainte particulière, la première étape doit faire gagner au moins une classe, et atteindre au minimum la classe E.

Pour chaque étape du parcours de travaux l'audit doit fournir, pour ses principales informations :

- l'estimation des économies d'énergie ;
- l'estimation de l'impact théorique des travaux proposés sur la facture d'énergie sous la forme d'une fourchette d'économie de coûts ;
- l'estimation du montant des travaux ;
- la mention des principales aides financières mobilisables (nationales et locales).

NB : l'audit énergétique s'appliquera dans les départements et régions d'outre-mer à partir du 1er juillet 2024 pour les logements classés F ou G, et à partir du 1er janvier 2028 pour les logements classés E.

DPE collectif

Antérieurement à la loi du 22 août 2021 : les copropriétés équipées d'une installation de chauffage ou de refroidissement collective devaient faire réaliser un DPE collectif.

Par exception les bâtiments d'habitation collectifs de plus de 50 lots et dont le PC avait été délivré avant le 1er juin 2001 devaient faire l'objet d'un audit énergétique collectif (R. 126-30 et s. du CCH).

La loi du 22 août 2021 a rendu obligatoire la réalisation d'un DPE collectif pour l'ensemble des bâtiments d'habitation collectifs (équipés ou non d'une installation de chauffage ou de refroidissement collectif) dont le PC a été déposé avant le 1er janvier 2013, à compter du 1er janvier 2024, avec un calendrier spécifique en fonction du nombre de lots :

* application au 1er janvier 2024 pour les monopropriétés (avec plus de deux logements partiellement ou totalement superposés cf L. 111-1 6° CCH) et les immeubles en copropriété de plus de 200 lots ;
* application au 1er janvier 2025 pour les copropriétés entre 50 et 200 lots ;
* application au 1er janvier 2026 pour les copropriétés de moins de 50 lots.

La durée de validité de ce document est de **10 ans** (sauf cas particulier : validité « perpétuelle » si classe A, B ou C).

Il s'agit d'un outil d'aide à la décision pour la copropriété pour inciter au vote de travaux.

Depuis la loi Climat et Résilience, l'audit énergétique réglementaire pour les bâtiments d'habitation collectifs est donc supprimé.

TEXTES OFFICIELS

LOI n° 2021-1104 du 22 août 2021 – dite Loi Climat et Résilience

LOI n °2018-1021 du 23 novembre 2018 – dite Loi ELAN

Art. L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation

Art. L 126-23 à 126-35 du Code de la construction et de l'habitation

Décret n° 2021-19 du 11 janvier 2021 relatif au critère de performance énergétique dans la définition du logement décent en France métropolitaine