

# Comprendre le nouveau DPE, diagnostic de performance énergétique

**Le nouveau diagnostic de performance énergétique bouleverse le marché des transactions immobilières. Le nombre de logements classés en E, F, G a explosé ces dernières semaines. Censé être plus compréhensible et surtout plus fiable, le DPE ne convainc pas tous les professionnels de l'immobilier. Il faut dire que quelques données mal renseignées et le logement peut se retrouver très mal classé.**

## Rappel des objectifs du DPE

L'ambition du nouveau DPE, véritablement opérationnel depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2021, est :

- d'inciter bailleurs et propriétaires à améliorer la performance énergétique de leur bien,
- d'améliorer l'information des futurs locataires et acquéreurs,
- de permettre aux locataires de vivre dans des logements plus décents en réalisant des économies d'énergie,
- d'identifier les passoires thermiques avec obligation de travaux.

Pour aboutir à cet objectif d'importantes modifications ont été apportées à la méthode de calcul.

## Mode de calcul du nouveau DPE

**Une seule et même méthode de calcul pour tous les logements**, quelle que soit leur date de construction. Le nouveau DPE ne peut plus jamais être « vierge », mention qui apparaissait souvent sur les annonces immobilières. Il signe aussi la fin des diagnostics réalisés en tenant compte des seules factures d'énergie du propriétaire... et c'est heureux. En effet, cette méthodologie de calcul était peu fiable puisque dépendante des habitudes de vie et de chauffage des occupants.

La méthode 3CL (Calcul de la Consommation Conventiionnelle des logements) permet d'évaluer la performance énergétique d'un logement en tenant compte de nombreux paramètres. Les éléments ayant le plus d'impact sur la note sont :

- **le type de chauffage du logement et les consommations,**

- **l'eau chaude sanitaire (ECS).**

Un appartement dans un immeuble avec une chaudière au fioul ancienne et mal entretenue sera mal classée. Le chauffage électrique a la cote dans la nouvelle méthodologie (moins de gaz à effet de serre).

- **l'isolation des murs, de la toiture et le type de fenêtres.** Tout est passé au crible : l'orientation, la surface des fenêtres, le double vitrage, avec gaz isolant... Un logement sur une cave non isolée risque d'avoir une note moins bonne qu'un logement au 2<sup>e</sup> étage chauffé par les voisins du dessous et du dessus. La zone climatique et l'altitude d'un logement sont analysées. Un appartement à la montagne ou au centre de Lyon n'ont pas les mêmes notes même s'ils sont de qualité identique !
- **la ventilation**, la présence d'une cheminée foyer ouvert,
- **l'éclairage**,
- et les critères améliorant le confort d'été : brise-soleils, volets extérieurs...

## **DPE opposable, quezaco ?**

Le diagnostic de performance énergétique est opposable. Ainsi, un diagnostiqueur ne peut plus réaliser un diagnostic sur la base des seules déclarations orales du propriétaire. Sa **responsabilité juridique mais aussi celle du propriétaire peut être engagée** par l'acheteur ou le locataire constatant, une fois dans les lieux, que la consommation n'est pas conforme aux mentions du DPE.

Conséquence ? Certains diagnostiqueurs peuvent dégrader une note par manque d'information, histoire de se couvrir. Et ce sont les propriétaires qui se retrouvent le bec dans l'eau avec un bien beaucoup moins facile à vendre.

## **Retour d'expériences de professionnels**

Aujourd'hui l'algorithme du logiciel utilisé par les professionnels du diagnostic est très complexe. Il est fort probable qu'il y ait des incohérences dans le calcul.

Nul doute que dans les mois, ou années qui viennent, ce DPE subira un nouveau lifting pour répondre encore mieux aux besoins du marché et au risque de pénuries de logement.

Un propriétaire n'a pas toujours la main pour réaliser les travaux conseillés pour améliorer l'isolation. Ainsi isoler par l'extérieur un logement n'est pas toujours possible (immeubles « hausmannien » dans les grandes villes) tout comme changer le chauffage collectif d'un immeuble si la copropriété refuse les travaux !

« Ce DPE est réellement plus fiable, confie Florent Noël, diagnostiqueur à Chevreuse (91). A condition que le diagnostiqueur soit vigilant, précis pour remplir parfaitement les données exigées par le logiciel.

Un ancien DPE était réalisé en moins de 40 minutes. Aujourd'hui j'y consacre entre 1h30 et 2h. Et je demande au propriétaire de fournir le maximum d'informations sur les caractéristiques techniques du bien notamment lorsqu'il a fait réaliser des travaux. A titre d'exemple, la qualité des fenêtres ce n'est pas que le double vitrage, c'est aussi leur épaisseur, la résistance thermique. Si je ne fournis pas toutes ces données au logiciel il va automatiquement choisir le pire isolant thermique... d'où un résultat faussé ! »

Toutes les données doivent être justifiées par le professionnel réalisant le DPE. Et la surface habitable du logement doit être mesurée ou calculée obligatoirement. On ne se fie plus aux dires du propriétaire ou à une estimation à la louche !

#### **Attention à la durée de validité des DPE**

DPE réalisé entre le 1<sup>er</sup> janvier 2013 et le 31 décembre 2017, valable jusqu'au 31 décembre 2022

DPE réalisé entre le 1<sup>er</sup> janvier 2018 et le 1<sup>er</sup> juillet 2021, valable jusqu'au 31 décembre 2024.

Lors de la réalisation d'un DPE à l'immeuble, possibilité (sous conditions) de générer des DPE à l'appartement à partir des données du DPE à l'immeuble.

## **Impacts du DPE sur les ventes et locations**

Les logements proposés à la location (à compter de janvier 2023) devront respecter un nouveau critère de décence avec une consommation inférieure à 450 KWh/m<sup>2</sup>. En janvier 2025 les logements classés G ne pourront plus être loués et en 2028 ce sera le tour des logements classés F.

Pour vendre une maison individuelle ayant une performance énergétique F ou G il faudra réaliser un audit énergétique obligatoire à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2022. Les logiciels et les professionnels devraient être prêts d'ici là. Cet audit présentera en détail les travaux nécessaires pour réussir une rénovation performante. Nul doute que cela tirera à la baisse les prix de vente notamment des petites surfaces. En effet les investisseurs ne voudront pas investir dans des biens s'ils ne peuvent pas les louer. Et dans tous les cas, isoler par l'intérieur signifie perdre des mètres carrés, donc réduire le prix du loyer !

© Lesur Immobilier, Sylvie Peylaboud février 2022.