

Le « NOUVEAU DPE » : Questions Réponses

A destination des Adhérents de la FIDI
et de l'UNIS

L'UNIS, Union des Syndicats de l'Immobilier, et La FIDI, Fédération Interprofessionnelle du Diagnostic Immobilier, ont pris l'initiative d'ouvrir un espace de concertation et de recherche de solutions sur les enjeux communs à leurs filières respectives.

Dans la continuité des travaux menés sur les réponses conjointes à apporter à la crise du COVID, la FIDI et l'UNIS unissent leurs compétences et leurs forces pour décrypter « LE NOUVEAU DPE », fiabilisé, opposable et fer de lance de l'action gouvernementale visant à l'éradication des passoires énergétiques et à la limitation des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES).

Cette première « News » de Questions/Réponses sera suivie d'autres numéros, au fil de la progression de l'information et de la disponibilité des éléments restant à arbitrer ou valider par les pouvoirs publics dans les détails de calculs ou logiciels notamment.

Conséquences principales des évolutions du DPE depuis le 01/01/2021 :

Conséquences pour les étiquettes F ou G à l'issue du DPE

Depuis le 1^{er} janvier 2021, les propriétaires de biens dont les étiquettes obtenues selon la nouvelle méthode de DPE seront F ou G se voient « inciter » à effectuer des travaux par différents moyens, y compris des restrictions :

- En zones tendues, par le blocage des loyers
- Selon un calendrier débutant dès le 1^{er} janvier 2023, par des interdictions de louer des biens à étiquettes « G », puis « F » et ainsi de suite.
- **1^{er} janvier 2021** : en zones tendues, interdiction au propriétaire d'une passoire thermique (classes F et G) d'augmenter librement le loyer entre deux locataires, sans avoir rénové le bien.
- **1^{er} janvier 2022** : Les publicités et les actes devront afficher l'obligation de travaux exigée aux propriétaires de passoires thermiques (classes F et G).
- **1^{er} janvier 2023/2025** : interdiction de mettre en location les pires passoires énergétiques (consommation supérieure à 450 kWh/m²/an en énergie finale).
- **1^{er} janvier 2028** : Obligation pour les propriétaires des logements F et G de réaliser des travaux afin d'atteindre au minimum la classe E, pour mettre en location leur bien immobilier.

Opposabilité et validité

Les DPE réalisés avant le 1^{er} juillet 2021 restent valables au-delà de cette date, dans des délais plus courts que les 10 années antérieurement prévues.

- DPE réalisés entre 01/01/2013 et le 31/12/2017 : valides jusqu'au 31/12/2022
- DPE réalisés entre le 01/01/2018 et le 30/06/2021 : valides jusqu'au 31/12/2024

Préambule .

Le DPE « nouveau » (ou version 3) entrera en vigueur et sera opposable à compter du 1^{er} juillet 2021.

Une nouvelle étiquette intégrant l'émission des gaz à effet de serre et une estimation de la consommation sera obligatoire dans les annonces immobilières à compter du 1^{er} janvier 2022.

Décret n° 2020-1609 du 17 décembre 2020

Décret n° 2020-1610 du 17 décembre 2020

Le DPE.3 a fait l'objet depuis plus de 2 ans de propositions, concertations et arbitrages, auxquels la FIDI et l'UNIS ont participé le plus activement possible.

La FIDI et l'UNIS regrettent de ne pas disposer d'un délai de test, information et formation adéquat entre la disponibilité des nouveaux logiciels DPE annoncée en mai 2021 et la date d'application du 1^{er} juillet 2021 !

Vous trouverez ci-dessous un premier questions-réponses sur les conséquences des évolutions. Et ensuite la liste des principaux changements.

En Annexe : Modèle de Rapport « Nouveau DPE »

Source : Dossier de Presse du Gouvernement



En revanche, après le 1^{er} juillet, ces anciens DPE, toujours valables, ne seront pas opposables, ce qui amoindrit leur valeur juridique pour les différentes parties prenantes.

Nous conseillons aux professionnels, dès le 1^{er} juillet 2021, de rajouter la mention :

- DPE réalisé suivant l'ancienne méthode, version 2
- DPE réalisé suivant la nouvelle méthode, version 3, applicable au 1^{er} juillet 2021

Quels conseils donner aux propriétaires de biens immobiliers pour la période transitoire de mars 2021 au 1^{er} juillet 2021 (et particulièrement dans les cas suivants) ?

- Disposant de « DPE vierges » en cours de validité
- Disposant de DPE étiquettes F et G en cours de validité

Les méthodes définitives et logiciels du « nouveau DPE » ne sont pas disponibles à ce jour : il n'est donc pas possible pour les diagnostiqueurs immobiliers « d'anticiper » en produisant aujourd'hui un DPE qui vaudrait « nouveau DPE » réglementaire.

L'ensemble des parties prenantes est invité à informer les vendeurs et acquéreurs du statut du DPE disponible pour un bien (ancienne méthode V2 ou nouvelle méthode V3) et à adapter leurs contrats et documents en conséquence (ancien ou nouveau).

Quels sont les principaux changements entre ancien DPE et nouveau DPE ?

Nous pouvons regrouper les évolutions en 6 points principaux

1 UNIFORMISATION DES MÉTHODES DE CALCUL

Jusqu'au 1^{er} juillet 2021, deux méthodes existent pour établir un DPE :

- La méthode « sur factures » qui utilise une référence à l'usage et à la consommation des occupants du logement/local,
- La méthode 3CL qui raisonne et calcule sur les performances intrinsèques du bâti et des principaux équipements liés au chauffage et à l'ECS.

A compter du 1^{er} juillet 2021, une seule méthode sera utilisée pour tous les DPE sur des biens à usage d'habitation : la méthode 3CL.

Cela aura pour conséquences principales :

- D'harmoniser les résultats obtenus et de pouvoir établir des programmes de recommandations,
- D'interdire la production de « DPE vierges » (sans étiquettes) qui existaient du fait de l'absence de transmission des factures aux diagnostiqueurs.

2 PRISE EN COMPTE DE 5 UTILISATIONS DE L'ÉNERGIE DU LOGEMENT/LOCAL AU LIEU DE 3

Aux utilisations visées jusqu'alors (chauffage, eau chaude sanitaire et climatisation) viennent s'ajouter l'éclairage et les « auxiliaires » - notamment ventilation.

3 FIABILISATION DE LA MÉTHODE ET DES RÉSULTATS

La méthode retenue prend en compte de **nouvelles valeurs liées aux dernières évolutions technologiques des matériaux et des équipements.**

4 RAPPORTS PLUS LISIBLES, PLUS EXPLICITES, PLUS EXPLOITABLES

De nombreux clients et utilisateurs des DPE se plaignaient à juste titre d'un manque de « lisibilité » du rapport de DPE.

Les nouveaux rapports sont conçus pour une compréhension directe par le lecteur de la situation de performance énergétique du bien et des raisons qui l'expliquent.

Ils vont notamment plus loin en fournissant des appréciations complémentaires :

- Performance de l'isolation
- Confort d'été
- Les différentes parties déperditives du logement

5 OPPOSABILITÉ DU DPE

Notons tout d'abord que les diagnostiqueurs immobiliers sont déjà aujourd'hui appelés en responsabilité et condamnés lorsqu'il est avéré qu'ils n'ont pas réalisé le DPE dans le respect de la réglementation et des règles de l'art et que l'étiquette fournie ou le contenu du rapport est inexact.

Les nouvelles mesures prévoient que l'ensemble des données contenues dans le rapport de DPE sont désormais opposables, des données d'entrée aux estimations fournies, en passant par les informations collectées sur les composants constructives et d'équipement du bien qui ont été injectées pour le calcul. Les recommandations ne sont pas opposables.

Acquéreur et locataire pourront contester et, le cas échéant, obtenir une indemnisation en cas d'erreur prouvée et de tromperie éventuelle sur l'ensemble des informations saisies liées à la performance énergétique du bien.

6 INTÉGRATION D'UNE COMPOSANTE CLIMATIQUE EN TENANT COMPTE DES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE

Aujourd'hui, les passoires thermiques sont déterminées par la consommation d'énergie primaire (330 kWh/m².an).

Demain, elles devraient être basées sur la note du DPE.3 (F ou G) qui prendra en compte aussi le niveau des émissions de GES.

Nous attendons les textes.



QUI SOMMES NOUS ?



FÉDÉRATION
INTERPROFESSIONNELLE
DU DIAGNOSTIC IMMOBILIER
Ensemble, construisons l'avenir

Créée en 2004, La Fédération interprofessionnelle du diagnostic immobilier (FIDI) est la première fédération de diagnostiqueurs immobiliers indépendante de toute mouvance amont ou aval (bâtiment, immobilier...).

La FIDI regroupe des acteurs du diagnostic technique immobilier de toute taille et de différents modèles d'organisation : d'entreprises unipersonnelles et TPE indépendantes aux grands réseaux nationaux intégrés ou franchiseurs de plus de 100 opérateurs de diagnostic, en passant par des entreprises de taille intermédiaire regroupant quelques dizaines d'opérateurs.

La FIDI représente plus de 700 entreprises adhérentes et 1500 diagnostiqueurs formés et certifiés, répartis sur l'ensemble du territoire national.

Elle est à ce titre un interlocuteur privilégié des pouvoirs publics et des organismes de contrôle et siège dans les commissions et groupes de travail de mise au point du cadre d'exercice, notamment pour les sujets en rapport avec la Performance Energétique.

La FIDI a pour ambition de contribuer au développement et aux évolutions de la profession du diagnostic immobilier et de fédérer de plus en plus d'acteurs de la filière qui mettent la qualité et la fiabilité des prestations, donc le niveau de compétence des diagnostiqueurs, au centre de leur stratégie.

Tous les membres de la FIDI sont dûment formés, certifiés et assurés pour les diagnostics qu'ils proposent au marché.

La réglementation leur impose également une totale indépendance et impartialité à l'égard des donneurs d'ordre comme des prescripteurs (professionnels de l'immobilier) et des entreprises de travaux.

Le processus d'adhésion à la FIDI comme l'accès au contrat d'assurance exclusif FIDI-MMA assurent une vérification appropriée (attestations, Kbis...) des conditions d'exercice des membres : c'est la « garantie FIDI ».

La FIDI s'est aussi dotée d'une Charte de Déontologie qui engage individuellement chacun de ses membres et collectivement l'organisation à l'égard du marché/des consommateurs, des professionnels du secteur immobilier, et des Pouvoirs Publics et de leurs administrations.

LIONEL JANOT, PRÉSIDENT DE LA FIDI, ET SON ÉQUIPE

contact@lafidi.fr
www.lafidi.fr



L'UNIS est la première organisation de professionnels de l'immobilier qui représente tous les métiers du secteur : agents immobiliers, mandataires indépendants, gestionnaires locatifs, administrateurs de biens, experts, promoteurs-rénovateurs.

Partout en France, les 2 200 entreprises adhérentes de l'UNIS (indépendants, réseaux et groupes) et leurs 20 000 salariés et 24000 mandataires, font le choix de rejoindre une communauté de vision et de mettre en pratique une approche différente de l'immobilier : éthique, experte, engagée, afin de remplir pleinement leur rôle de conseil et de tiers de confiance auprès des Français.

L'UNIS accompagne ses adhérents dans l'exercice de leur métier, en leur offrant une formation, initiale et/ou continue, de qualité et met également à leur disposition un conseil juridique pertinent qui prend en compte les dernières évolutions réglementaires et numériques.

Force de proposition et de réflexion sur les enjeux et problématiques de l'immobilier en France, l'UNIS collabore auprès des pouvoirs publics et siège au sein des principales instances dont le CNTGI (Conseil National De la Transaction et de la Gestion Immobilières).

DANIELLE DUBRAC, PRÉSIDENTE DE L'UNIS, ET SON ÉQUIPE

communication@unis-immo.fr
www.unis-immo.fr

Prochains Numéros :

DPE DE BIENS
EN IMMEUBLE COLLECTIF,

DIFFÉRENCE ENTRE DPE
ET AUDIT ÉNERGÉTIQUE PRESCRIT
PAR LE PROJET DE LOI
« CLIMAT ET RÉSILIENCE » POUR
LES BIENS À ÉTIQUETTES F OU G
LORS DE LA VENTE.

