

Zoom sur le DPE

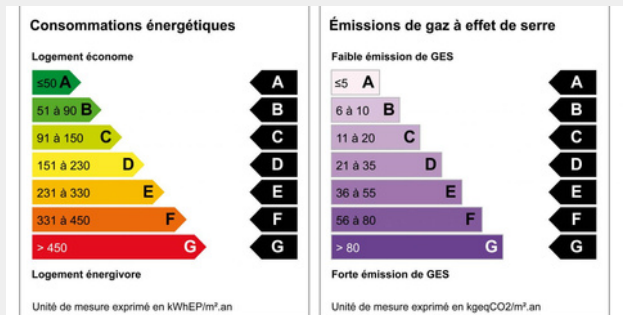
Diagnostic de Performance Energétique

Le DPE, pour « diagnostic de performance énergétique », est un incontournable pour qui souhaite vendre ou louer un bien immobilier. Cet outil permet d'estimer la consommation d'énergie d'un logement ou d'un bâtiment, et d'évaluer ainsi son impact écologique.

Le DPE : qu'est-ce que c'est ?

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) a été créé en 2006. Cet outil de mesure sert à renseigner sur la performance énergétique d'un logement ou d'un bâtiment, en évaluant sa consommation d'énergie et son impact en termes d'émission de gaz à effet de serre.

Ce document sensibilise propriétaires et locataires quant à la consommation d'énergie et aux émissions de gaz à effet de serre occasionnées par leur logement, notamment dans une perspective de travaux de rénovation.



À savoir !!

Depuis le 1er janvier 2023, un logement situé en France métropolitaine est qualifié d'énergétiquement décent lorsque sa consommation d'énergie (chauffage, éclairage, eau chaude, ventilation, refroidissement...) est inférieure à 450 kWh/m² d'énergie finale par mètre carré de surface habitable et par an.

Les logements dont la consommation d'énergie dépasse cette valeur ne peuvent plus être proposés à la location. Cette interdiction des biens les plus énergivores sur le marché locatif concernera à terme :

- les logements classés G à compter de 2025,
- les logements classés F à compter de 2028,
- les logements classés E à compter de 2034.

Qui est concerné par le DPE ?

Le DPE est obligatoire lors des ventes et des locations de biens situés en France métropolitaine, sauf exceptions (voir l'article R126-15 du code de la construction et de l'habitation).

Il doit être effectué à l'initiative du propriétaire ou bailleur du logement, à ses frais, et intégré au dossier de diagnostic technique (DDT), qui regroupe l'ensemble des constats ou états annexés à l'avant contrat de vente ou de location.

Le DPE est ensuite remis à l'acquéreur ou au locataire, qui pourra ainsi estimer son budget logement (coût du chauffage, performance de l'isolation...), le diagnostic indiquant en euros les coûts théoriques annuels d'énergie du bien.

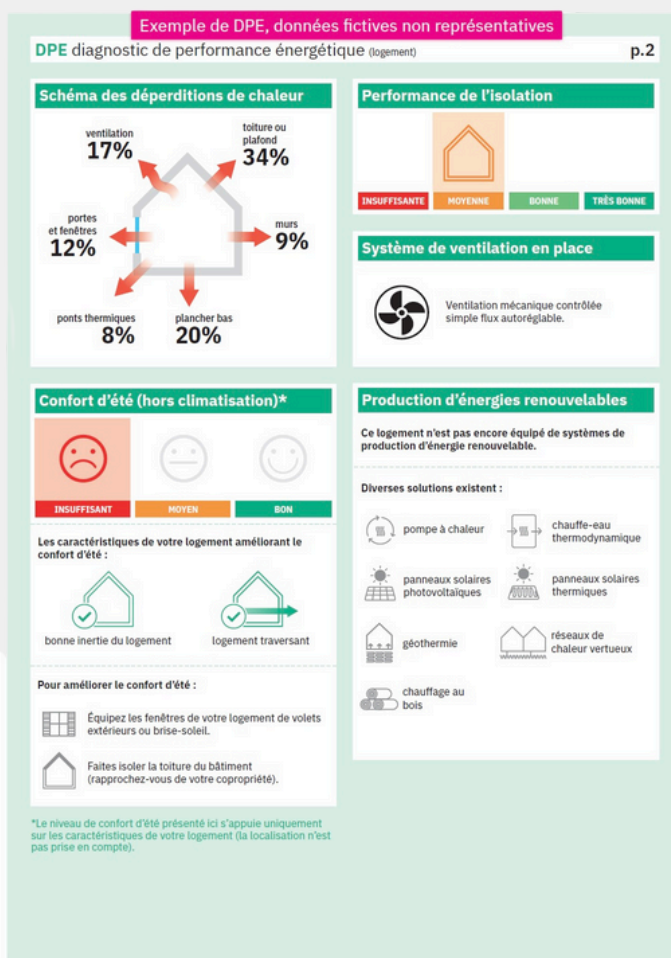
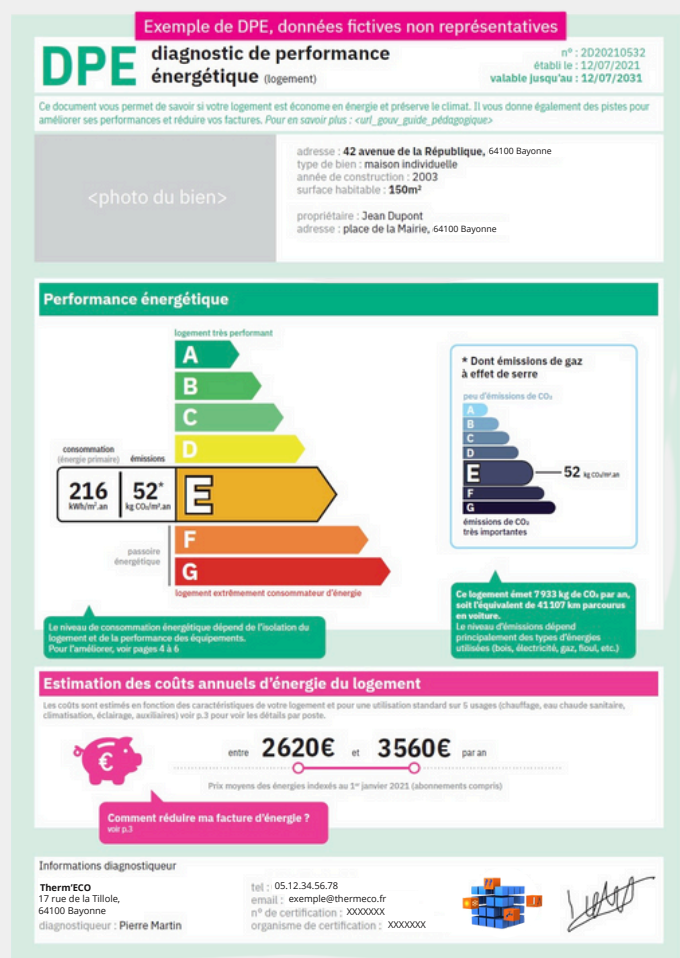
- Performance énergétique (DPE individuel) – valide du 19/06/2024 au 19/06/2031
- Performance énergétique (DPE par immeuble, bâtiments à usage autre que d'habitation) – valide du 19/06/2024 au 19/06/2031

Quelles informations le DPE doit-il comporter ?

L'arrêté du 31 mars 2021 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments ou parties de bâtiments à usage d'habitation en France métropolitaine précise ce que doit contenir le diagnostic de performance énergétique.

Les éléments suivants doivent notamment y figurer :

- Les caractéristiques pertinentes du logement et le descriptif de ses équipements,
- L'indication de la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée pour chaque catégorie d'équipements et l'évaluation de ces dépenses annuelles de consommation,
- L'évaluation de la quantité d'émissions de gaz à effet de serre (GES) liée à la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée,
- Le classement du logement en application d'une échelle de référence (étiquette « énergie »),
- Des recommandations visant à améliorer la performance énergétique du logement, accompagnées d'une évaluation de leur coût et efficacité.



Zoom sur l'étiquette « énergie »

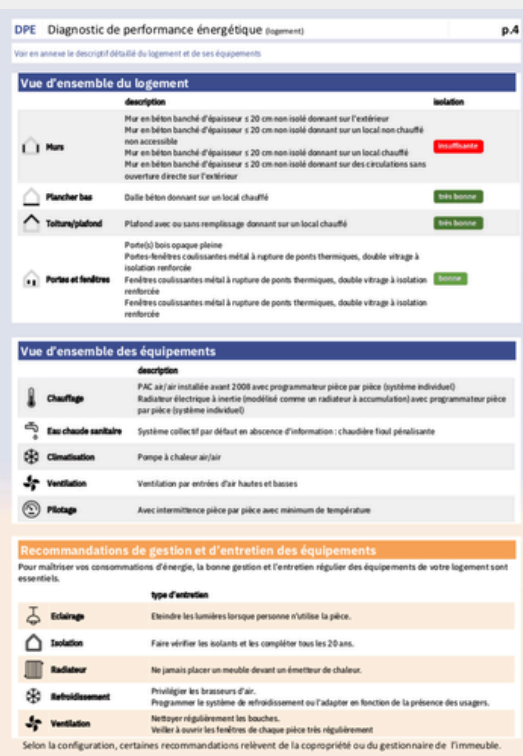
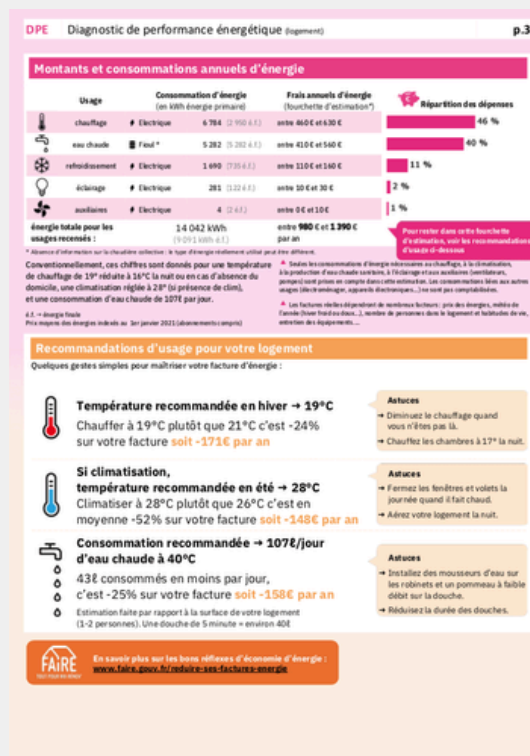
Le DPE comporte une étiquette allant de A (logement extrêmement performant) à G (logement extrêmement peu performant, aussi qualifié de « passoire thermique ») intégrant deux volets :

- La consommation énergétique,
- La quantité d'émissions de gaz à effet de serre.

Le calcul du DPE est ainsi fait que la lettre le symbolisant (la « classe ») résulte de la plus mauvaise des deux évaluations (celle de la consommation d'énergie et celle des émissions de gaz à effet de serre).

Un « bon » DPE correspond ainsi à une note de A à B. Un « mauvais » DPE sera quant à lui classé F ou G. Le résultat du diagnostic peut avoir une incidence sur la fixation du prix de vente ou de location et devenir un véritable argument de négociation du prix.

Pour avoir une idée de ce à quoi ressemble un DPE, vous pouvez retrouver des modèles de diagnostic logements.



À SAVOIR :

Une nouvelle version du DPE logement, plus complète et lisible, est entrée en vigueur le 1er juillet 2021. Conformément à la loi sur l'Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan), le DPE est devenu pleinement opposable à cette date.

Délivré jusqu'alors à titre informatif, le DPE a désormais une véritable portée juridique. Cela signifie que toute personne concernée (locataire, acquéreur, vendeur, bailleur) peut se retourner contre le diagnostiqueur immobilier en cas de faute, erreur ou manquement lors de l'établissement du diagnostic.

Qui peut établir un DPE ?

Le diagnostic de performance énergétique doit être réalisé par un diagnostiqueur certifié et ayant souscrit une assurance professionnelle.

Les diagnostiqueurs doivent obligatoirement transmettre le DPE à l'observatoire de l'Ademe, qui délivre ensuite un numéro à 13 caractères inscrit sur le DPE. Sans ce numéro d'identification, le DPE n'est pas valable.

À SAVOIR :

Pour faciliter la réalisation de ce DPE et favoriser son exactitude, mieux vaut préparer un certain nombre de documents en amont du passage du diagnostiqueur à votre domicile (acte de propriété du logement, règlement de copropriété, etc.).

Retrouvez la fiche pratique « Préparer mon DPE » sur le site du ministère de la Transition écologique.

Quelle est la durée de validité du DPE ?

Le DPE a une durée de validité de dix ans, sauf exceptions ci-après :

- Les DPE réalisés entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2017 inclus sont valables jusqu'au 31 décembre 2022,
- Les DPE réalisés entre le 1er janvier 2018 et le 30 juin 2021 inclus sont valables jusqu'au 31 décembre 2024.

Même si les DPE réalisés entre le 1er janvier 2018 et le 30 juin 2021 restent valables jusqu'au 31 décembre 2024, il est préférable de faire réaliser un nouveau DPE. L'acheteur ou le locataire risque en effet de vouloir disposer d'un diagnostic réalisé selon la nouvelle réglementation de juillet 2021.

Le DPE : quelles obligations d'affichage ?

Les annonces immobilières de vente ou de location, qu'elles soient diffusées par des professionnels de l'immobilier ou des particuliers, doivent faire figurer les informations suivantes :

- Les classements énergétique et climatique du logement sur les échelles de référence (A à G), si le logement est classé F ou G, l'annonce doit comporter la mention « logement à consommation énergétique excessive »,
- Le montant estimé des dépenses énergétiques annuelles du logement pour un usage standard.

Le DPE doit être idéalement réalisé dès la décision de vendre ou louer prise afin de renseigner l'annonce et être présenté lors des visites.