

## « DPE méthode « corrigée » : ce qu'il faut savoir »

Depuis près d'un an, l'Union des Syndicats de l'Immobilier (UNIS), et la Fédération Interprofessionnelle du Diagnostic Immobilier (FIDI), cumulent leurs compétences et leurs forces pour décrypter « LE NOUVEAU DPE », fiable, opposable, qui vise à l'éradication des passoires énergétiques et à la limitation des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES).

[Voir le Communiqué de Presse Commun de l'UNIS et de la FIDI sur le nouveau DPE du 22-11-2021](#)

**Vous retrouvez dans cette annexe :**

- 1/ Ce que représente le nouveau DPE et les conséquences des résultats obtenus (p 1)
- 2/ Gestion locative et loi Climat : Questions / Réponses (p 1 et 2)
- 3/ Les principales modifications techniques du nouveau DPE (p 4)
- 4/ Vos questions sur les DPE édités depuis le 1er juillet et leur réédition (p 5)

### Ce que représente le « nouveau DPE » et les conséquences des résultats obtenus

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

- **La méthode de calcul est modifiée pour un DPE fiable. C'est-à-dire ?**

La méthode dite « *sur facture* » est éliminée, et remplacée par la méthode 3CL. Il s'appuie désormais sur les caractéristiques physiques du logement comme le bâti, la qualité de l'isolation, le type de fenêtres ou le système de chauffage. Le calcul intègre également de nouveaux paramètres : consommations énergétiques en matière d'éclairage, de ventilation, nouveaux scénarii météo ou encore phénomènes thermiques plus précis comme l'effet du vent sur les murs extérieurs.

**Attention** : Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2021, il n'est plus possible d'éditer un « DPE vierge » !

- **Le DPE devient opposable. Un DPE opposable : qu'est-ce que cela signifie ?**

Le propriétaire engage sa responsabilité en le présentant au locataire, ou à l'acheteur.

Jusqu'à présent le DPE devait simplement être fourni à titre informatif.

Avec le DPE opposable prévu par la loi ELAN, les locataires ou acheteurs ont la possibilité de faire réaliser un nouveau diagnostic s'ils estiment que les performances énergétiques du bien ne semblent pas correspondre aux données du DPE fourni. Les données relevées dans le nouveau DPE seront par la suite comparées à celles du premier document. Si des écarts importants sont à noter, les locataires ou acquéreurs pourront demander une compensation. Elle pourra prendre la forme d'une baisse du loyer ou du prix de vente, par exemple.

Le diagnostiqueur pourrait aussi engager sa responsabilité en cas de saisie incorrecte de données.

D'où l'importance de la fiabilité du logiciel.

Sur les DPE générés depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2021, les erreurs de calcul sont dues au moteur fourni par les pouvoirs publics.

### Gestion locative et loi Climat : Questions / Réponses

- **Pourquoi la fiabilité du DPE est tellement importante en gestion locative ? Quels sont les enjeux issus de la loi Climat et Résilience adoptée en août 2021 ?**

Gel des loyers des logements classés G et F (article 159 loi Climat et résilience) : déjà applicable en zone tendue ; le

gel des loyers se généralise à compter du 25 août 2022, en métropole, et à compter du 1er juillet 2024 en Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte. L'augmentation des loyers des logements (loués à titre de résidence principale) classés en catégorie F et G par le diagnostic de performance énergétique (DPE) deviendra impossible.

- **Rappel des interdictions progressives de mise en location :**

- **Dès le 1er janvier 2023** : Le décret n° 2021-19 du 11 janvier 2021 pris pour l'application de l'article 17 de la loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat modifie le critère de performance énergétique dans le décret relatif aux caractéristiques du logement décent en intégrant un seuil maximal de consommation d'énergie finale en France métropolitaine.

Le logement est ainsi qualifié d'énergétiquement décent lorsque sa consommation exprimée en énergie finale par mètre carré et par an est inférieure à 450 kWh/m<sup>2</sup>.an en France métropolitaine.

Les biens excédant les 450 kWh/m<sup>2</sup>/an seront interdits à la location (classe G) dès le 1er janvier 2023.

- **La loi Climat et résilience** (art 160) : selon un échéancier prévu par la loi, les logements les moins bien classés seront progressivement exclus de la qualification de logement décent et ne pourront donc plus être loués (à moins d'être rénovés)

2025 : interdiction de mise en location des logements classés G – mise en application des nouveaux seuils

2028 : interdiction de mise en location des logements classés F

2034 : interdiction de mise en location des logements classés E

- **Les étiquettes énergie sont modifiées. Que signifie « le double-seuil » ?**

Les étiquettes énergie du DPE ne sont plus uniquement exprimées uniquement en énergie primaire. Un logement est classé sur l'échelle de classe énergétique (de A à G) sur un « double-seuil » : l'énergie primaire mais également les émissions de gaz à effet de serre. Sa plus mauvaise performance, en énergie primaire ou en gaz à effet de serre, définit la classe du logement.

- **Mention dans les annonces de biens à louer et à vendre. Quelles sont les nouvelles obligations ?**

**A compter du 1er juillet 2021** : deux éléments doivent être affichés : la mention du classement climatique et du classement énergétique.

À compter du 1er janvier 2022, trois éléments devront être affichés sur les annonces immobilières : le classement énergétique, le classement climatique, et l'estimation de la facture théorique annuelle.

- **Quel est l'impact sur la durée de validité des diagnostics ? Des exceptions ont-elles été prévues à compter du 1er juillet 2021 ?**

La durée de validité du diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 126-26 est fixée à dix ans. Il existe des exceptions. L'article D126-19 du CCH énonce :

**Lorsque les diagnostics de performance énergétique ont été réalisés entre le 1er janvier 2013 et le 1er juillet 2021, leur durée de validité est fixée dans les limites suivantes :**

a) Les diagnostics réalisés entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2017 sont valides jusqu'au **31 décembre 2022** ;

b) Les diagnostics réalisés entre le 1er janvier 2018 et le 30 juin 2021 sont valides jusqu'au **31 décembre 2024**.

Ainsi, le principe de la durée de validité du DPE reste de 10 ans. Par exception, une durée de validité différente est fixée pour certains DPE réalisés avant le 1er juillet 2021.

**A NOTER** : Légalement, les DPE « vierges » entrant dans ce calendrier sont toujours valides, mais il faut que les professionnels de l'immobilier informent correctement leurs clients des conséquences possibles de ne pas le refaire.

## Les principales modifications techniques du nouveau DPE

QUESTION	REPOSE	COMMENTAIRE ou EXEMPLE
<b><i>Que changent les modifications de méthode applicables le 15 octobre ?</i></b>	Les évolutions peuvent modifier : <ul style="list-style-type: none"> <li>• La note</li> <li>• L'estimation du coût des consommations</li> <li>• Le confort d'été</li> </ul>	<b>Dans la très grande majorité des cas, l'estimation des consommations s'amélioreront et pour les immeubles construits avant 1975, la note s'améliorera aussi.</b>
<b><i>Quelles modifications techniques ont été introduites ?</i></b>	1. Possibilité d'utiliser un DPE neuf pour justifier des données d'entrée du DPE réalisé en 3CL.	<b>Valable uniquement pour l'enveloppe du bâti.</b>
	2. Réévaluation des coûts des consommations du bien. Retour à des formules plus proches du DPE 2012.	<b>Fin des cumuls des tranches de tarifs.</b>
	3. Confort d'été : fin de l'étiquette « insuffisant » dans certains cas :  <b>Lorsqu'une fenêtre sans volet est &lt; 0,7 m<sup>2</sup> et que l'ensemble des baies sans volet à l'est, l'ouest ou le sud représentent &lt; 10% de la surface totale des baies.</b>	<b>La toiture ne fait pas partie de l'exception.</b>
	4. Modifications au niveau des ossatures bois dans les bibliothèques de l'arrêté.	
	5. Prise en compte du doublage et / ou de la lame d'air dans tous les cas : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Doublage rapporté de nature indéterminée <b>ou</b> avec lame d'air &lt; 15 mm (Rdoublage = 0,1 m<sup>2</sup>.K/W)</li> <li>• Doublage rapporté avec une lame d'air de plus de 15 mm <b>ou</b> avec un matériau de doublage connu (plâtre, brique, bois) (R doublage = 0,21 m<sup>2</sup>.K/W)</li> </ul>	
	6. Plus aucun pont thermique pour les structures légères.	
	7. Retour de la prise en compte des joints d'étanchéité pour les biens < 1948.	
	8. Le coefficient de renouvellement d'air par ouverture des fenêtres a été revu à la baisse : 2,60 m <sup>3</sup> / h.m <sup>2</sup> à 1,20 m <sup>3</sup> / h.m <sup>2</sup> , comme en DPE 2012.	
	9. Améliorations diverses sur les équipements en collectif : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rectifications sur les calculs de l'intermittence (programmateur)</li> <li>• Mise à jour des formules de calcul pour le rendement des générateurs à combustion, des puissances par défaut des chaudières</li> <li>• Modifications sur les calculs de consommations des ECS collectifs, notamment sur le bouclage.</li> </ul>	

## Vos questions sur les DPE édités depuis le 1er juillet et leur réédition

QUESTION	REPONSE	COMMENTAIRE ou EXEMPLE
<b>Quels DPE rééditer ?</b>	<p><b>Obligatoire</b> : les étiquettes F et G des biens construits avant 1975</p> <p><b>Sur demande des professionnels de l'immobilier ou clients</b> : étiquettes F et G pour les biens après 1975, voire étiquettes D et E.</p> <p><b>Les biens les plus concernés (évolution sensible des étiquettes) seront connus d'ici la fin octobre.</b></p>	<p>Ces rééditions seront indemnisées.</p> <p>Ces rééditions ne seront pas indemnisées. A négocier</p>
<b>Qui est responsable d'éventuels contentieux sur les étiquettes et résultats des calculs ?</b>	Les pouvoirs publics, pour les calculs	
<b>Quand les rééditer ?</b>	<p><b>Lorsque vous avez reçu la nouvelle version de votre logiciel, intégrant les modifications. ATTENTION, VERIFIEZ BIEN QUE VOUS DISPOSEZ DE LA VERSION AVEC MODIFICATIONS SELON ARRETE DU 14 OCTOBRE</b></p> <p><b>Sauf urgence</b> : normalement après le 1<sup>er</sup> novembre. <i>Nous attendons les instructions de la DHUP</i></p> <p><b>Cas d'urgence</b> : à la demande d'un professionnel de l'immobilier pour la signature d'une location ou d'une transaction. Gardez dans votre dossier une copie de la demande du professionnel.</p>	<p>Les professionnels constatent qu'il n'est pas toujours possible de « reporter » la production d'un DPE...</p> <p>La question du délai de rétractation est à traiter.</p>
<b>Comment s'y prendre pour rééditer un DPE réalisé depuis le 1er juillet ?</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Retourner sur le dossier</li> <li>• Vérifier les données relatives aux évolutions</li> <li>• Vérifier la cohérence des recommandations</li> <li>• Rééditer</li> </ul>	
<b>Faut-il retourner sur le bien ?</b>	<p>Il y a 2 cas qui peuvent nécessiter de se déplacer :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le doublage des murs pour les biens avant 1975 (<i>certaines coefficients varient sensiblement selon l'épaisseur des murs et peuvent modifier l'étiquette</i>)</li> <li>• Les joints des menuiseries pour les biens avant 1948 (<i>de même, la présence de joints peut améliorer une étiquette d'une classe</i>)</li> </ul>	<b>Une affirmation du propriétaire ne suffit pas, il faut le constater.</b>
<b>Les diagnostiqueurs seront-ils indemnisés pour les rééditions ?</b>	<p>Oui, pour les rééditions obligatoires (étiquettes F et G de biens d'avant 1975). Pas pour les autres, elles seront à négocier.</p> <p>Planning probable : rééditions avant le 31/03/2022, indemnisation avant le 30 juin 2022.</p>	<p><b>Montant et modalités en cours de négociation avec la DHUP.</b></p> <p><b>La preuve sera l'envoi à l'Ademe : attention aux numéros Ademe des DPE que vous rééditez !</b></p>
<b>Y-aura-t-il un coût pour les propriétaires et bailleurs ?</b>	<p>Non pour les biens d'avant 1975. A négocier pour les autres.</p>	