



La réforme du Diagnostic de Performance Energétique

→ Si ces derniers mois ont été marqués par différents travaux visant à fiabiliser le DPE (réglages du moteur de calcul, définition des seuils décrivant les futures Classes Energie et Climat.), deux textes que nous pouvons considérer comme fondateurs ont été publiés au Journal Officiel du 18 décembre 2020. Voici ce que nous pouvons en retenir.

→ Au sommaire de cette fiche ;

Le nouveau DPE sera opérationnel au 1 ^{er} juillet 2021.	1
Quelles évolutions techniques attendre du DPE.....	1
En termes de contenu technique.....	1
En termes de période de validité et transition avec le DPE actuel	2
Quels impacts en termes d’affichage et prise en compte dans les contrats	2
En termes d’affichage dans les annonces immobilières	2
Evolutions dans les contrats de location ou de colocation	2

Le nouveau DPE sera opérationnel au 1^{er} juillet 2021.

Pour mémoire, du fait de la crise sanitaire, l’entrée en vigueur du nouveau DPE était décalée au plus tard au 1^{er} juillet 2021, à une date fixée par décret.

Les décrets 2020-1609 et 2020-1610 parus au Journal Officiel du 18 décembre viennent confirmer la date du 1^{er} juillet 2021.

Quelles évolutions techniques attendre du DPE

En termes de contenu technique

- **Le décret 2020-1610 vient modifier les articles R134-1 à R134-7 du Code de la construction de l’habitation qui définissent le Diagnostic de performance énergétique.**
En plus des éléments précédents, le futur DPE prendra en compte
 - o La **zone climatique et l’altitude du bien diagnostiqué,**
 - o **L’éclairage et les auxiliaires (chauffage, refroidissement, eau chaude sanitaire et ventilation) seront pris en compte** au-delà des usages habituels (chauffage, production d’eau chaude sanitaire et refroidissement),
 - o La capacité du bâtiment à assurer un **confort thermique en période estivale.**
 - o Le fait de ne pas **augmenter la quantité d’émission de gaz à effet de serre** liée à la quantité annuelle d’énergie consommée ou estimée **dans les recommandations visant à améliorer la performance énergétique.**
- **En complément des éléments précédents, les DPE pour les bâtiments collectifs devront indiquer ;**
 - o Si le bâtiment ou la partie de bâtiment dispose d’un dispositif collectif de chauffage, de refroidissement, de production d’eau chaude sanitaire ou de ventilation :
 - Une description de ces équipements collectifs, de leurs auxiliaires et de leur mode de gestion,
 - Les modalités de répartition des frais liés aux consommations énergétiques de ces équipements,
 - o Pour les autres dispositifs collectifs, tels l’enveloppe extérieure, la toiture, les planchers, plafonds et cloisons intérieures donnant sur des locaux non chauffés :
 - Tout document à disposition du diagnostiqueur permettant de renseigner sur les caractéristiques pertinentes de ces dispositifs ayant des incidences sur les



consommations énergétiques, notamment les dates et descriptions des travaux d'isolation thermique réalisés, les factures afférentes ainsi que les diagnostics techniques réalisés.

Par ailleurs, lorsqu'il est établi pour l'ensemble d'un bâtiment d'habitation collective, le DPE réalisé permet d'établir (dans des conditions définies par arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie) des diagnostics de performance énergétique pour chacun des logements ou lots le constituant.

En termes de période de validité et transition avec le DPE actuel

Le décret 2020-1609 entrant en vigueur le 1^{er} juillet 2021, vient organiser la transition entre le DPE actuel et le futur DPE en fixant les durées de validité des DPE. On retient ainsi :

- **Les nouveaux DPE auront une période de validité de 10 ans,**
- Les DPE réalisés entre :
 - o Le **1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2017** seront valides jusqu'au **31 décembre 2022**,
 - o Le **1^{er} janvier 2018 et le 30 juin 2021** seront valides jusqu'au **31 décembre 2024**.

Quels impacts en termes d'affichage et prise en compte dans les contrats

En termes d'affichage dans les annonces immobilières

Dans toute annonce relative à la mise en vente ou en location quel que soit le support,

- **Au 1^{er} juillet 2021,**
 - o La **classe énergie** mais aussi la **classe climat** devront y figurer,
- **Au 1^{er} janvier 2022,**
 - o Pour les biens immobiliers à usage d'habitation, les annonces devront comporter une indication sur le **montant des dépenses théoriques annuelles d'énergie pour un usage standard** en précisant l'année de référence des prix utilisés pour établir cette estimation,
 - o Pour les biens à usage d'habitation énergivores (consommant plus de 330 kWh_{EP}/m².an (Energie primaire)), la mention « **Logement à consommation énergétique excessive** » **devra figurer dans les annonces.**

Evolutions dans les contrats de location ou de colocation

→ *Bien au-delà des relations entre personnes privées, l'opposabilité du DPE va aussi et surtout lui permettre de devenir l'un des outils (voire le « mètre étalon ») des textes de loi et réglementations.*

En ce sens, le décret 2020-1609 lie directement le DPE avec les orientations de la Loi Energie Climat visant à éradiquer les logements les plus énergivores (appelés par certains « passoires thermiques »).

Le décret 2020-1609 vient en effet modifier le décret n° 2015-587 du 29 mai 2015 relatif aux contrats types de location de logement à usage de résidence principale. **Les contrats types de location ou de colocation de logement nu ou meublé sont ainsi modifiés :**

- **L'objet du contrat en termes de consistance du logement est complété par**
 - o **Au 1^{er} janvier 2022 :**
 - « le cas échéant, La consommation énergétique du logement, déterminée selon la méthode du diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation, ne doit pas excéder, à compter du 1^{er} janvier 2028, le seuil fixé au I de l'article L. 111-10-4-1 du même code. »
 - o **Au 1^{er} janvier 2028**
 - « le cas échéant, Le logement ne respecte pas l'obligation mentionnée au I de de l'article L. 111-10-4-1 du code de la construction et de l'habitation ».
- **Les conditions financières sont complétées par un nouvel alinéa à partir du 1^{er} janvier 2022**
 - o « Dépenses énergétiques (pour information)

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard de l'ensemble des usages énumérés dans le diagnostic de performance énergétique (chauffage, refroidissement, production d'eau chaude sanitaire, éclairage et auxiliaires de chauffage, de refroidissement,



| AGIR POUR LE LOGEMENT |

d'eau chaude sanitaire et de ventilation) mentionné à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation : *[montant ou fourchette inscrit dans le diagnostic de performance énergétique]* (estimation réalisée à partir des prix énergétiques de référence de l'année : *[année de référence des prix énergétiques du diagnostic énergétique à l'origine de l'estimation]*). »,

- **A la fin de chaque contrat**, après les mots « En cas de production collective, préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire » sont insérés à partir du 1^{er} juillet 2022, les mots suivants :
 - « Mention obligatoire s'appliquant aux logements dont la consommation énergétique, déterminée selon la méthode du diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation, excède le seuil fixé au I de l'article L. 111-10-4-1 du même code. »