

LES POINTS A RETENIR SUR LE NOUVEAU DPE



LES POINTS A RETENIR SUR LE NOUVEAU DPE

(décret n°2021-19 du 11 janvier 2021 relatif au critère de performance énergétique dans la définition du logement décent en France métropolitaine)

I – Dans le cadre d'une location

II – Dans le cadre de la vente d'un bien immobilier

LES POINTS A RETENIR SUR LE NOUVEAU DPE



I – Dans le cadre d'une location



I – Dans le cadre d'une location

Décret n° 2021-19 du 11 janvier 2021

(loi n°2019-1147 relative à l'énergie et au climat du 8 novembre 2019)

Le DPE devient un critère à l'interdiction à la location !

Le décret interdit à la location les logements ayant une consommation énergétique dépassant un certain seuil.

I – Dans le cadre d'une location

Les notations énergétiques du DPE : rappel

G : > à 450 kWh/m²/an (logement énergivore = indécents)

F : 331 et 450 kWh/m²/an (logement énergivore = indécents)

E : 231 et 330 kWh/m²/an (moyenne des logements en France Métro.)

D : 151 et 230 kWh/m²/an

C : 91 et 150 kWh/m²/an

B : 51 et 90 kWh/m²/an


A : < 50 kWh/m²/an (objectif à l'horizon de 2050)

I – Dans le cadre d'une location

Depuis le 1er janvier 2021

Exceptions à l'encadrement à la relocation :

Respect d'un seuil minimal de performance énergétique soit une consommation énergétique inférieure à 331 kWh/m²/an, ce qui exclut les logements dont l'étiquette énergie est F et G. (consommation d'énergie d'au moins 300 € / mois)



Pour les logements énergivores qui ne respectent pas ce seuil, il sera interdit d'augmenter le loyer entre deux locataires.

I – Dans le cadre d'une location

Depuis le 1er juillet 2021

- **Le DPE est d'ailleurs opposable** donc en cas de manquement ou d'erreur, le locataire pourra se retourner contre son propriétaire et obtenir réparation.
- L'annonce de location doit mentionner, de façon lisible et en couleur, les classements énergétiques (quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée) et climatique (quantité annuelle indicative de gaz à effet de serre émis).
- La « classe énergie » et la « classe climat » sont symbolisées par une lettre qui figure sur le diagnostic de performance énergétique (DPE).

I – Dans le cadre d'une location

Depuis le 1er janvier 2022

- L'annonce de location doit indiquer le montant des dépenses théoriques annuelles de l'ensemble des usages énergétiques (chauffage, refroidissement, production d'eau chaude sanitaire, éclairage et auxiliaires de chauffage, ventilation...)
- L'annonce doit préciser l'année de référence des prix de l'énergie utilisés pour établir cette estimation (données figurant dans le DPE)
- Le bail doit mentionner le montant estimé des dépenses annuelles d'énergie ainsi que l'année de référence prise pour le calcul.
- Si la location concerne un logement énergivore (> à 330 kilowattheures/m²/an), l'annonce et le contrat de location devra mentionner que ce seuil sera à respecter à compter du 1^{er} janvier 2028. **L'annonce devra porter la mention »Logement à consommation énergétique excessive «**

I – Dans le cadre d'une location

À partir du 1er janvier 2023

- Le logement ne pourra être mis en location que si la consommation d'énergie ne dépasse pas le seuil de 449 kWh/m²/an d'énergie finale par m² de surface habitable et par an.
- Au-dessus de ce seuil (> à 450 kWh/m²/an), tous les logements seront interdits à la location (classés G sur le DPE).
- Cette mesure s'appliquera pour tous les propriétaires et copropriétaires de logement destinés à la location et aux locataires de logements pour les baux conclus ou renouvelés.

I – Dans le cadre d'une location

À partir du 1er janvier 2025

- Les derniers DPE réalisés selon l'ancienne méthode ne pourront plus être utilisés.
- L'unique méthode de calcul du DPE logement qui prend en compte : chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage et auxiliaires (VMC et chauffage)
- Un seuil intermédiaire à 330 kWh/m²/an pourrait être fixé pour le 1^{er} janvier 2025.

I – Dans le cadre d'une location

À partir du 1er janvier 2028

- L'ensemble des passoires énergétiques désignées par les étiquettes F et G du futur DPE seront exclues du marché locatif.
- Au-dessus du seuil de 330 kWh/m²/an, l'annonce de vente et les actes de vente devront mentionner que ce seuil sera à respecter.

L'annonce devra porter la mention « Logement à consommation énergétique excessive ».

LES POINTS A RETENIR SUR LE NOUVEAU DPE

II – Dans le cadre de la vente d'un bien immobilier

II – Dans le cadre de la vente d'un bien immobilier

Vente : « Un acheteur mieux informé de la performance énergétique du logement. »

Aujourd'hui, l'annonce de vente d'un logement doit mentionner l'étiquette énergie et le diagnostic de performance énergétique doit être soumis au candidat acquéreur puis annexée au compromis ou à la promesse de vente.

II – Dans le cadre de la vente d'un bien immobilier

Depuis le 1er juillet 2021

- L'annonce de vente doit mentionner, de façon lisible et en couleur, les classements énergétiques (quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée) et climatique (quantité annuelle indicative de gaz à effet de serre émis).
- La « classe énergie » et la « classe climat » sont symbolisées par une lettre qui figure sur le diagnostic de performance énergétique (DPE).

II – Dans le cadre de la vente d'un bien immobilier

À partir du 1er janvier 2022

- L'annonce de vente devra en outre indiquer le montant des dépenses théoriques annuelles de l'ensemble des usages énergétiques, c'est-à-dire pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage et les auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation.
- L'annonce devra également préciser l'année de référence des prix de l'énergie utilisés pour établir cette estimation.

II – Dans le cadre de la vente d'un bien immobilier

À partir du 1^{er} janvier 2028

Par ailleurs, si la mise en vente concerne un logement dont la consommation énergétique excède le seuil de 330 kWh/m²/an, **l'annonce de vente et les actes de vente devront mentionner que ce seuil sera à respecter à compter du 1er janvier 2028.**

II – Dans le cadre de la vente d'un bien immobilier

DPE A L'IMMEUBLE

ATTENTION :

Le propriétaire devra fournir les informations sur les équipements de chauffage collectif sinon des critères pénalisants seront retenus par défaut.

Le propriétaire ou le bailleur doit fournir les informations nécessaires à l'établissement du diagnostic quelque soit l'année de construction : Fin des étiquettes vierges !

II – Dans le cadre de la vente d'un bien immobilier

La durée de validité du DPE

Le DPE sera utilisable autant pour une vente que pour la location du bien immobilier.

II – Dans le cadre de la vente d'un bien immobilier

La durée de validité du DPE

Aujourd'hui, la durée de validité du diagnostic de performance énergétique est de dix ans. Il doit donc dater de moins de dix ans à la date de la signature de l'acte de vente ou du contrat de location.

II – Dans le cadre de la vente d'un bien immobilier

La durée de validité du DPE

- Depuis le 1^{er} juillet 2021, la durée de validité reste de dix ans.
- En revanche, la durée de validité des diagnostics réalisés avant cette date est réduite :
 - Les diagnostics réalisés entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2017 ne sont valides que jusqu'au 31 décembre 2022.
 - Les diagnostics réalisés entre le 1^{er} janvier 2018 et le 30 juin 2021 ne sont valides que jusqu'au 31 décembre 2024.