



Chambre des
DIAGNOSTIQUEURS IMMOBILIERS

COMMUNIQUÉ DE PRESSE



Le 17/06/2021



Nouveau DPE : risque ou aubaine ?

La FNAIM fait le point sur les nouvelles règles du Diagnostic de performance énergétique

La réforme du diagnostic de performance énergétique (DPE), qui entrera en vigueur le 1er juillet 2021, permettra de fiabiliser un instrument de mesure de la consommation d'énergie et d'émission de gaz à effet de serre des logements, « qui sera demain incontournable dans la vie des Français », affirme la Fédération nationale de l'immobilier (FNAIM). Si le nouveau DPE, obligatoire pour tous les logements mis en vente ou à la location et désormais opposable, il signalera plus encore les logements énergivores, notamment ceux classés F et G, interdits à la location à l'horizon 2028. Ces nouvelles règles devraient clairement rebattre les cartes du marché résidentiel et de la rénovation. Acheter un bien aujourd'hui classé E, F ou G devient-il risqué, ou au contraire une aubaine ? Quid des logements anciens ?

Un DPE désormais opposable juridiquement

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) fait sa mue. Obligatoire pour tous les logements mis en vente ou à la location, mais délivré depuis 2006 à titre indicatif, il deviendra, à compter du 1^{er} juillet 2021, opposable juridiquement : le propriétaire engagera donc sa responsabilité lors de la réalisation d'un DPE. Ce n'est pas la seule évolution de ce « *thermomètre de l'efficacité énergétique des bâtiments* », selon la définition de la Fédération nationale de l'immobilier (FNAIM).

Dans un souci de lisibilité et de fiabilité, le diagnostic reposera désormais sur une étude approfondie des caractéristiques techniques du bâtiment (isolation, matériaux de construction, modes de chauffage, etc). Ainsi, la méthode de calcul dite « sur factures », imparfaite et dépendante du mode de vie des occupants, disparaîtra au cours de l'été, au profit de la méthode conventionnelle, conservée dans une forme révisée (3CLDPE 2021). L'étude intégrera deux nouveaux usages énergétiques, en plus du chauffage, du refroidissement et de la production d'eau chaude : l'éclairage et la ventilation.



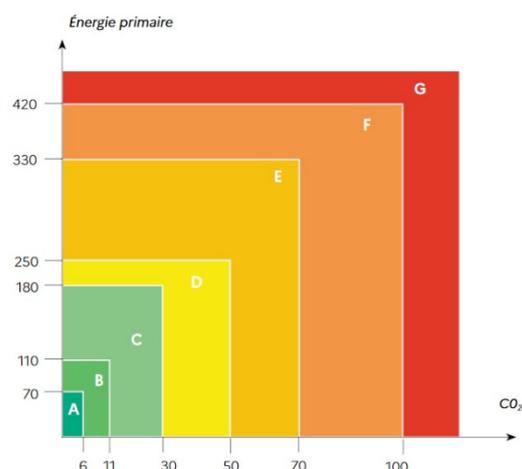
Contact Presse :
Galivel & Associés - galivel@galivel.com - 01 41 05 02 02
Carol Galivel : 06 09 05 48 63
Valentin Eynac : 06 03 62 45 34

Autre innovation, la principale peut-être : l'établissement des étiquettes du DPE ne dépendra plus uniquement de la consommation d'énergie primaire.

L'empreinte carbone du logement entrera dans l'équation et modifiera le classement. Dès lors, à chaque critère (consommation, émissions de gaz à effet de serre), sa note : la moins bonne définira l'étiquette finale, établie par un diagnostiqueur professionnel, qui s'appuiera sur ses observations et sur les justificatifs fournis par le propriétaire. Ces étiquettes oscilleront de A (70 kWh/m²/an pour l'énergie ; 6 kg/m²/an de éqCO₂ pour le climat) à G (420 kWh/m²/an pour l'énergie ; 100 kg/m²/an de éqCO₂ pour le climat).

Nouveaux double-seuils des étiquettes de performance énergétique

70	6	A
110	11	B
180	30	C
250	50	D
330	70	E
420	100	F
		G



« Ce nouveau DPE devient plus cohérent au plan écologique : c'est bienvenu vu le poids de 25% du bâtiment dans l'émission de gaz à effet de serre en France », commente Thierry MARCHAND, Président de la chambre des diagnostiqueurs FNAIM.

« Cela étant, les effets de ce bouleversement sont tout sauf anecdotiques puisqu'on ne comptabilise pas la même chose. »

« Selon les premiers retours que nous avons, 200 000 logements chauffés au gaz et 600 000 logements chauffés au fioul deviennent des «logements énergivores» abonde Jean-Marc TORROLLION, Président de la FNAIM. «À l'inverse, bien sûr, des logements classés F basculeront en E. 40% des biens vont changer de classe entre le nouveau et l'ancien DPE. Il faut se préparer à ce que beaucoup de Français soient surpris de leur classement DPE, y compris de la déception par rapport au classement A, B ou C qu'ils pensaient avoir. »

À compter du 1^{er} janvier 2022, l'affichage des deux étiquettes et de l'estimation du montant moyen des factures énergétiques du logement sera rendu obligatoire sur toutes les annonces immobilières.

Le DPE inclut une série de recommandations de travaux

Par ailleurs, la nouvelle version du DPE inclura une série de recommandations de travaux à réaliser pour améliorer la performance du bâti, répondant à différentes ambitions, dont le changement d'étiquette. Ces travaux feront l'objet d'une estimation chiffrée.

Pour William SIKSIK, Président de la Commission transaction FNAIM, « Le nouveau DPE permettra aux propriétaires, bailleurs et copropriétaires une meilleure prise de conscience de l'état de leur



Contact Presse :

Galivel & Associés - galivel@galivel.com - 01 41 05 02 02

Carol Galivel : 06 09 05 48 63

Valentin Eynac : 06 03 62 45 34

patrimoine. La rénovation énergétique des bâtiments prend une nouvelle dimension et le témoin de cette évolution est bien ce nouveau DPE. »

Après l'adoption par l'Assemblée nationale de la loi Climat et résilience le 4 mai 2021, qui fixe le calendrier progressif d'interdiction de mise en location des logements classés F et G à horizon 2028 et, plus surprenant, des logements E à partir de 2034, ce diagnostic sera au cœur de tous les enjeux. Et pour cause : il prépare tous les acteurs à ces fameuses échéances.

« Un logement performant est un habitat qui regroupe le confort, la sécurité, qui préserve la santé et le diagnostic de performance énergétique contribue comme outil de mesure à la décence des logements. » explique Thierry MARCHAND Président de la Chambre des diagnostiqueurs immobiliers FNAIM, *« Fiabilisé, optimisé, avec une plus grande visibilité pour tous, cet outil sera demain incontournable dans la vie des Français. Tel que le certificat Carrez, qui précise la surface d'un lot de copropriété, le DPE donnera la note énergétique de son logement et finalement le niveau d'exigence de la qualité obtenu dans celui-ci ».*

Un atout pour bon nombre de bailleurs et de vendeurs

« Incontournable », donc, le nouveau DPE deviendra un instrument indispensable pour le vendeur et le bailleur afin d'évaluer au mieux la qualité technique intrinsèque de son bien par rapport à un autre, selon la FNAIM. Ils pourront ainsi mettre en avant les logements classés A, B, C ou D notamment.

S'il était auparavant admis qu'un diagnostic de performance énergétique soit vierge pour certains bâtiments construits avant 1948, ce ne sera plus le cas après le 1er juillet 2021. Ainsi, les biens récents ou désormais anciens qui ont fait l'objet d'une rénovation appropriée bénéficieront d'une visibilité accrue, l'opposabilité du DPE garantissant leur réelle performance et leur confort.

Il y aura bien entendu un risque de dévalorisation du patrimoine pour les propriétaires qui ne voudraient, ou ne pourraient pas, rénover leurs biens pour leur permettre une meilleure classification énergétique. *« Au-delà de l'aspect technique du DPE, ce sont surtout ses conséquences en matière de relocation qui seront parfois délicates à prendre en compte par les propriétaires bailleurs. »*, explique Michael RAIMON, Président de la Commission Gérance locative FNAIM.

Une meilleure sensibilisation des propriétaires sur la situation de leur patrimoine

Ainsi, le nouveau DPE signalera les logements énergivores classés E, F et G, qui n'ont pas été suffisamment réhabilités ces dernières années. Trois catégories que la FNAIM analyse ainsi :

- Les biens classés G, sont souvent dénués d'isolation en toiture et/ou disposent pour les uns d'une chaudière fioul vétuste, pour les autres d'un chauffage électrique dont le coût est prohibitif.



Contact Presse :

Galivel & Associés - galivel@galivel.com - 01 41 05 02 02

Carol Galivel : 06 09 05 48 63

Valentin Eynac : 06 03 62 45 34

Ces biens sont parfois dangereux pour leurs occupants et nécessitent bien souvent en pratique une véritable réhabilitation ;

- Les logements classés F sont principalement des bâtiments peu ou très mal isolés, le plus souvent des constructions d'après-guerre ; ils sont, de loin, les plus difficiles à rénover, avec un coût de réhabilitation au m² élevé ;
- Enfin les logements classés E et F, construits en général avant 1948 sont généralement des immeubles qui possèdent des atouts structurels considérables ; leur situation au cœur des villes et des villages permet une valorisation foncière plus accessible avec la mise en œuvre d'une rénovation énergétique couplée à une réhabilitation.

« Ce nouveau DPE représente une transition, mais à la mesure du défi écologique qui s'impose plus globalement à l'immobilier. Ce nouveau DPE permettra de confirmer et peut-être d'accélérer la tendance de fond de ces dernières années en faisant augmenter la « valeur verte » dans les processus d'achat. Tout l'enjeu de la profession sera d'accompagner au mieux les consommateurs pour tenir compte de cette réalité et participer à l'effort nécessaire de rénovation énergétique du parc immobilier français » précise Jean-Marc TORROLLION.

Principal atout du nouveau DPE, donc : il peut permettre de mieux sensibiliser les propriétaires, bailleurs et autres copropriétaires sur la situation réelle de leur patrimoine, plus particulièrement en l'absence de suivi par un professionnel de l'immobilier.

Rénover et conserver le bâti ancien, un « enjeu considérable » pour la FNAIM

Outil d'évaluation de la performance énergétique de tous les logements, mais également de la qualité du confort dans l'habitat, le DPE sera le support d'une rénovation énergétique pertinente, qu'il faudra combiner à des travaux d'amélioration inévitables. Quelle production de chaleur privilégier ? Quelle isolation choisir ? Avec quels impacts sur la réfection de l'installation électrique ou autres ?

La situation géographique de certains de ces logements anciens leur donne une véritable valeur patrimoniale ; leur réhabilitation énergétique contribuera à un accroissement de celle-ci. Mieux, ils sont, le plus souvent, construits avec des matériaux nobles (pierre, terre, bois, etc.) : un atout pour leur propriétaire.

« L'avenir des logements anciens est garanti si nous savons les préserver dès à présent », explique Jean-Marc TORROLLION. « La transmission de ce patrimoine aux générations futures nous oblige à cet effort de les préserver en réduisant leur impact environnemental. Assurément, la conservation du bâti ancien sera un enjeu considérable dans la décennie à venir ».



Contact Presse :

Galivel & Associés - galivel@galivel.com - 01 41 05 02 02

Carol Galivel : 06 09 05 48 63

Valentin Eynac : 06 03 62 45 34

Télécharger le communiqué de presse



ON EN PARLE ?

Pour continuer sur le sujet



Entamons une discussion !



@jmtorrollion

@FNAIM



À propos de la FNAIM

La Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM) est la première organisation syndicale des professionnels de l'immobilier en France. Ses adhérents exercent tous les métiers de la transaction, de la gestion, de la location, de l'expertise, du diagnostic, etc. Créée en 1946, elle est présente sur l'ensemble du territoire par son maillage de Chambres départementales et régionales. La FNAIM accompagne au quotidien ses adhérents dans l'exercice de leurs activités. Elle leur dispense les formations, initiales et continues, qui différencient les professionnels FNAIM par leurs compétences et la qualité de services offerts aux particuliers. Elle veille au respect, par chacun de ses membres, de son Code d'Éthique et de Déontologie, garant de la protection des droits du consommateur. Par sa représentativité, sa connaissance des marchés immobiliers, ses compétences juridiques et techniques, la FNAIM est un interlocuteur reconnu par les Pouvoirs Publics pour l'élaboration des politiques et des législations relatives au logement. Les statistiques qu'elle établit à partir des données recueillies auprès de ses adhérents et qu'elle diffuse gratuitement permettent de suivre au plus près l'évolution des marchés du logement en France. À la fois référence et partenaire, la Fédération veut faire partager une vision positive, équilibrée et sociale de l'immobilier. La FNAIM fait partie du Conseil National de la Transaction et de la gestion immobilières (CNTGI).



Contact Presse :

Galivel & Associés - galivel@galivel.com - 01 41 05 02 02

Carol Galivel : 06 09 05 48 63

Valentin Eynac : 06 03 62 45 34