



LE DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (DPE), ses évolutions au 1^{er} juillet 2021

Les diagnostics immobiliers informent l'acquéreur ou le locataire sur certaines caractéristiques du logement qu'il projette d'acheter ou de louer. Le DPE en fait partie. Il renseigne sur la consommation énergétique d'un logement et sur son taux d'émission de gaz à effet de serre, notamment avec les étiquettes énergie.

Depuis le 01-07-21, en application de la loi Elan du 23-11-18, le DPE devient plus lisible et plus fiable : il n'est plus seulement informatif mais opposable. Il est également plus complet.

SON CONTENU

Effectué à l'initiative du vendeur du logement ou du bailleur, le DPE doit être réalisé par un diagnostiqueur professionnel certifié.

Il fait apparaître :

- la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée pour l'utilisation du logement,
- une classification en fonction de valeurs de référence afin que les consommateurs puissent évaluer et comparer sa performance énergétique.
- les caractéristiques du bâtiment ainsi qu'un descriptif notamment des équipements de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, de ventilation.
- l'indication, pour chaque catégorie d'équipements, de la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée, ainsi qu'une évaluation des dépenses annuelles résultant de ces consommations.
- le classement du logement selon une échelle de référence : l'étiquette Energie.
- Il contient également des recommandations visant à améliorer la performance énergétique du logement, accompagnées d'une évaluation de leur coût et de leur efficacité.

UNE NOUVELLE METHODE DE CALCUL

Remplaçant celle basée sur les factures, elle s'appuiera uniquement 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 intégrera également de nouveaux paramètres : consommations énergétiques en matière d'éclairage, de ventilation, nouveaux scénarii météo.

LA VALEUR DU DIAGNOSTIC

A partir du 01-07-21, les recommandations fournies continueront d'être indicatives, mais les autres éléments du DPE seront opposables. En les présentant au locataire ou à l'acheteur, le propriétaire engage sa responsabilité. Concrètement, si l'acheteur fait refaire un diagnostic et que le nouveau DPE n'affiche pas les mêmes résultats que celui présenté par le propriétaire, l'acheteur pourra se retourner contre lui et même demander une compensation, voire faire appel à la justice.

SA DUREE DE VALIDITE

Elle reste de dix ans. Toutefois, des durées dérogatoires sont prévues : Pour les DPE réalisés entre le 01-01-13 et le 01-07-21, validité jusqu'au 31-12-22. Pour ceux réalisés entre le 01-01-18 et le 30-06-21, validité jusqu'au 31-12-24.

LA VISIBILITE DU DIAGNOSTIC, SA COMMUNICATION

Les annonces de vente ou de location d'un bien immobilier mentionnent son classement au regard de la performance énergétique, au moyen de l'« étiquette énergie ».

En cas de vente, le DPE est communiqué à l'acquéreur dans le dossier de diagnostic technique annexé à l'avant-contrat de vente ou, à défaut de compromis, à l'acte authentique de vente. Le DPE est également fourni au locataire.

