

Le DPE : le roi des diagnostics

Réaliser le Dossier de Diagnostics Techniques (DDT) est une obligation réglementaire pour un propriétaire lors de la vente ou la location d'un logement. Il permet d'informer l'acquéreur ou le locataire sur les caractéristiques techniques du bien qu'il achète ou loue. Ce n'est pas moins de 11 diagnostics techniques différents qui peuvent être obligatoires en fonction du type de logement, sa date de permis de construire, sa superficie et sa localisation. Mais attachons-nous à celui qui est le plus important dans l'esprit collectif : le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) matérialisé par sa fameuse étiquette colorée de vert à rouge, en fonction de la classification du logement par une lettre allant de A (logement très peu énergivore) à G (passoire énergétique).

Objectif du DPE

L'objectif du DPE est d'évaluer le niveau de consommation d'énergie et d'émission de Gaz à Effet de Serre (GES) émise par un logement. Cette évaluation donne lieu à une note sous forme d'une étiquette « énergie » et d'une étiquette « climat ». Par ce biais, un acquéreur/locataire a connaissance des besoins en énergie du logement et obtient noir sur blanc des recommandations de la part du diagnostiqueur pour le rendre moins énergivore (donc plus économique) et moins polluant (donc plus écologique). Le DPE a une validité de 10 ans.

Comment est réalisé le DPE ?

Il y a 2 méthodes de calcul règlementées. Pour les biens construits avant 1948, le calcul est basé sur les factures de consommation d'énergie et de la surface du logement. Pour les autres biens, c'est la méthode dite « 3CL » (calcul de la consommation conventionnelle des logements) qui est utilisée. Le diagnostiqueur qui, rappelons-le, présente des compétences et des moyens certifiés, a pour mission de répertorier les principales caractéristiques du logement (matériaux, isolation, chauffage, production d'eau chaude, ouvrants, ponts thermiques). Même s'il a un regard pertinent sur l'ancienneté et la performance des équipements d'un logement, l'inspection reste visuelle en méthode « 3CL », elle a par conséquent ses limites. Propriétaires, si vous avez effectué des travaux d'isolation et d'amélioration, apportez au diagnostiqueur le plus d'information possible, présentez-lui vos factures de rénovations, cela aura une incidence positive sur le résultat de votre DPE.

Courant 2021 : une nouvelle réglementation pour le DPE

A partir du 1^{er} juillet 2021, le DPE ne sera plus seulement informatif mais ses résultats deviendront **opposables juridiquement** au vendeur/bailleur qui engagera sa responsabilité.



L'état veut faire gagner en importance et en fiabilité le DPE. Le but est d'inciter fortement à faire les rénovations nécessaires pour accélérer la révolution énergétique dans les logements en France.

La méthode des factures est réputée moins fiable, les consommations d'énergie varient selon les habitudes de confort de vie de chacun (à quelle température ai-je l'habitude de chauffer ?) et le temps d'occupation de son logement.

Afin d'homogénéiser les DPE, seule la méthode listant les caractéristiques du bâtiment permettra d'établir les rapports (méthode « 3CL »). Ils deviendront comparables entre un logement ancien et un logement récent, et il n'y aura plus de DPE vierges. Ces changements de mode de calcul du DPE vont entraîner des changements de classe pour certaines habitations car les valeurs pour chaque classe énergétique vont également évoluer. Plus que jamais, il sera important d'anticiper le DPE pour bien arbitrer les recommandations du diagnostiqueur et éventuellement réaliser quelques travaux d'amélioration dans le but de mieux vendre (aides financières possibles dans certains cas).

Contactez votre agent immobilier, il sera à même de vous informer sur le calendrier de l'évolution du DPE, les modifications de sa durée de validité, la nouvelle classification énergétique et les conséquences dans les prochaines années pour les logements les plus énergivores (obligation d'effectuer des travaux dans certains cas).

Immobilièrement vôtre

L&L LECONTE
LECONTE
IMMOBILIER

Stéphanie
Bouteiller
rejoint notre
équipe !



N'hésitez pas
à la contacter !

07 50 50 00 76 ■ stephanie@leconte.immo

LECONTE & LECONTE IMMOBILIER

266, rue Jehan Ango
76520 Franqueville Saint-Pierre
(entre l'hôtel Campanile et la jardinerie Poullain)

02 76 52 82 07

contact@leconte.immo



www.leconte.immo