



Accueil > Newsletters > La lettre des notaires de France > Diagnostics immobiliers : ce qui change en juillet

## Diagnostics immobiliers : ce qui change en juillet



### Quelles sont les modifications apportées au DPE ?

Afin d'être plus fiable et plus juste, le **mode de calcul du DPE** a été revu. Il n'est plus effectué sur la base des factures de consommation, mais sur toutes les caractéristiques du logement : chauffage, isolation, consommations auxiliaires, éclairages, localisation, etc. De plus, le DPE s'enrichit de nouvelles informations telles que le confort d'été, la ventilation

ou les déperditions thermiques. Il indique également des recommandations afin de réduire ses consommations et émissions. D'ailleurs, le diagnostiqueur émet une estimation chiffrée des travaux jugés essentiels.

Par ailleurs, une **nouvelle étiquette plus lisible** a été mise en place. Elle prend en compte la consommation en énergie primaire et les émissions de gaz à effet de serre afin d'établir la classe du logement.

De plus, le **DPE devient opposable**. Ainsi, lorsqu'un acheteur ou un locataire constate des erreurs entre l'état réel du logement et les indications du DPE, il engage la responsabilité du vendeur, du bailleur et du diagnostiqueur afin de demander un dédommagement équivalent au coût des travaux nécessaires pour obtenir le

niveau énergétique indiqué, voire faire appel à la justice.

Les anciens DPE réalisés entre le 1<sup>er</sup> janvier 2013 et le 31 décembre 2017 restent toutefois valables jusqu'au 31 décembre 2022. Quant à ceux réalisés entre le 1<sup>er</sup> janvier 2018 et le 30 juin 2021, ils restent valables jusqu'au 31 décembre 2024.

Textes de références : décrets n° 2020-1609 du 17 décembre 2020 relatif au diagnostic de performance énergétique et à l'affichage des informations relatives à la consommation d'énergie des logements dans les annonces et les baux immobiliers et n° 2020-1610 du 17 décembre 2020 relatif à la durée de validité des diagnostics de performance énergétique.

## Quelles sont les nouvelles classes énergétiques ?

Classe énergétique	Valeurs
Classe A	Moins de 70 kWh/m <sup>2</sup> /an et de 6 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an
Classe B	De 70 à 110 kWh/m <sup>2</sup> /an et de 6 à 11 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an
Classe C	De 110 à 180 kWh/m <sup>2</sup> /an et de 11 à 30 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an
Classe D	De 180 à 250 kWh/m <sup>2</sup> /an et de 30 à 50 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an
Classe E	De 250 à 330 kWh/m <sup>2</sup> /an et de 50 à 70 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an
Classe F	De 330 à 420 kWh/m <sup>2</sup> /an et de 70 à 100 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an
Classe G	Plus de 420 kWh/m <sup>2</sup> /an et plus de 100 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an

Les seuils sont calculés en fonction de l'énergie primaire et des émissions de gaz à effet de serre. La plus mauvaise performance du logement donne sa classe énergétique.

Pour les **immeubles avec chauffage collectif**, une extrapolation sera effectuée depuis un DPE d'immeuble pour qualifier celui du logement. La demande de réalisation de DPE d'immeuble devrait augmenter afin de faciliter la réalisation des diagnostics pour les logements.

Les classes F et G situées en zone tendue, c'est-à-dire, les **passoires énergétiques**, ne peuvent plus faire l'objet d'une augmentation du loyer dans le cadre d'une location ou d'un renouvellement du bail.

## Quelles sont les mesures à venir ?

A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2022, une estimation du **montant moyen des factures énergétiques** du logement accompagnera l'étiquette performance énergétique et l'étiquette climat sur les annonces immobilières. De plus, les logements classés F et G devront faire l'objet d'un **audit énergétique** lors d'une mise en vente. Dès 2023, les logements ayant une consommation énergétique supérieure à 450 kWh/m<sup>2</sup> par an ne pourront plus être mis en location.

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025, il ne sera plus possible de louer un logement classé G, puis un logement classé F en 2028.

## Pourquoi consulter un notaire ?

Dans le cadre d'une vente ou d'une location, le notaire informe son client sur ses obligations, telles que la **réalisation du DPE**. Le DPE peut avoir un impact important sur le prix de vente d'un bien et donc le choix du client et cela dès le stade de la promesse de vente. Par ailleurs, un notaire peut parfaitement conseiller son client sur le **respect des obligations environnementales**.

### A LIRE AUSSI

#### Déclarez vos dons manuels en ligne

Depuis le 30 juin 2021, l'administration fiscale a mis en place un nouveau service pour déclarer en ligne les dons reçus d'un proche ou d'un tiers (don de somme d'argent, bijou, tableau, voiture, actions, etc...). RDV sur [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr)



## CONSEILS DES NOTAIRES

### Immobilier : un marché en pleine mutation

À découvrir dans ce nouveau numéro : diagnostics, tout ce qu'il faut savoir ; faut-il encore investir en bord de mer ? ; investissement à la montagne et réchauffement climatique ; la future norme RE 2020 dans le neuf ; comment faire face à l'instabilité du terrain ; faire construire sa piscine ; comment récupérer son logement quand le locataire est parti sans payer... Sans oublier les dernières tendances de prix en Île-de-France.

Actuellement en kiosque