

# Nouveau DPE 2021

## Quels changements ?

*Dossier réalisé par l'ASDER, dans le cadre du Service FAIRE Savoie  
Novembre 2021*

**La loi « Climat et Résilience » a, cette année, ancré la transformation du Diagnostic de Performance Énergétique (DPE), entériné au 1er juillet 2021. La loi introduit également un ensemble de mesures s'appuyant sur ce DPE 2021 qui visent, à terme, l'éradication des passoires énergétiques d'ici 2028.**

N'indiquant qu'une seule et même étiquette et proposant une nouvelle méthode de calcul, le DPE 2021 devient pleinement opposable et revêt dès aujourd'hui la même valeur juridique que les autres diagnostics techniques immobiliers.

**Explications dans ce dossier !**

### À qui s'adresse le DPE 2021 ?

Le DPE s'adresse à tous les logements neufs ou existants (maisons individuelles, appartements et bâtiments collectifs à usage principal d'habitation) et doit être joint à l'acte de vente ou au contrat de location.

Cette mutation réglementaire et méthodologique concerne l'ensemble des propriétaires occupants ou bailleurs ainsi que, de toute évidence, tous les professionnels de la transaction immobilière, des diagnostiqueurs aux agences immobilières.

### Quelques nouveautés

**L'objectif initial du DPE reste inchangé** : l'idée est de comparer les logements dans un usage « conventionnel » unifié (consignes de chauffage et de climatisation, durée d'éclairage, volume d'eau chaude consommée...).

**Le DPE « sur facture » est supprimé**, le diagnostic ne peut se faire que par calcul (avec la nouvelle méthode). Les DPE vierges sont désormais interdits pour vendre ou louer un bien.

Délivré jusqu'à présent à titre informatif, il est désormais possible de demander réparation suite à un manquement aux obligations de la part du vendeur/locataire ou du diagnostiqueur pour tous les DPE réalisés à partir du 1er juillet 2021. **Le DPE est donc « opposable ».**

De plus, **la méthode de calcul a été modernisée** dans le but de fiabiliser les DPE.



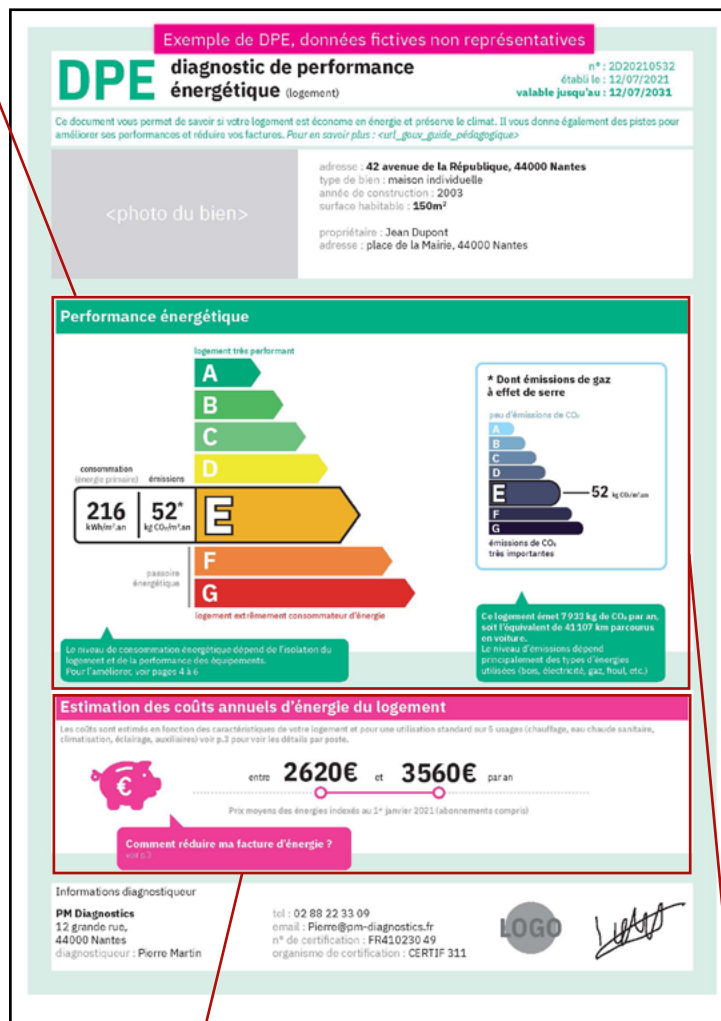
# Le nouveau DPE en détail

## ÉTIQUETTE ÉNERGIE-CLIMAT :

Les deux anciennes étiquettes sont rassemblées en une seule !

Le nouveau DPE comporte une nouvelle étiquette (de A à G) intégrant deux volets : la consommation énergétique (Kilowatt-heure d'énergie primaire\* par m2 par an) et les émissions de gaz à effet de serre (kilogramme équivalent de CO2 par m2 par an). L'étiquette du logement est déterminée selon sa plus mauvaise performance, en énergie primaire ou en CO2.

\*Énergie primaire = énergie prélevée dans la nature.



## FACTURE ANNUELLE D'ÉNERGIE

Une estimation en euros de la facture annuelle d'énergie figure désormais dans le DPE. Elle est présentée sous forme d'une fourchette de prix, avec l'année de référence des prix de l'énergie. Son affichage sera obligatoire dans les annonces immobilières à compter du 1er janvier 2022.

## 5 POSTES DE CONSOMMATION

Pour calculer la consommation énergétique du logement, 5 postes sont désormais inclus : chauffage, Eau Chaude Sanitaire, refroidissement, auxiliaires (ventilation, chauffage, ECS, refroidissement) et éclairage .

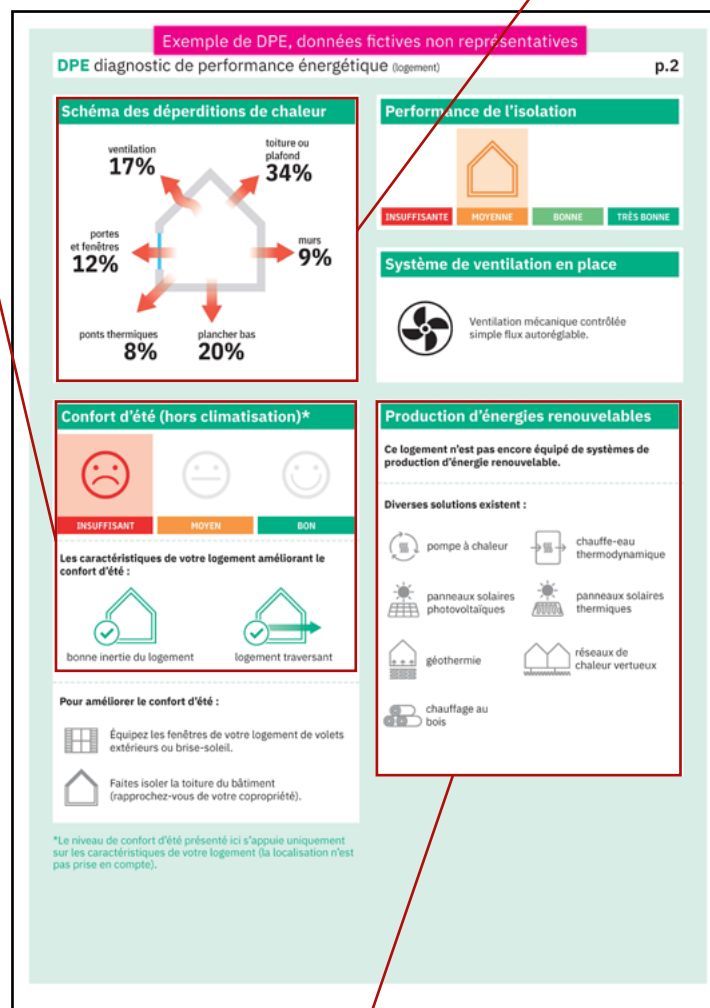
## INDICATEURS CONFORT D'ÉTÉ ET VENTILATION

Le DPE propose désormais de nouveaux indicateurs sur le confort d'été\*, auxquels sont associés des leviers d'action (isolation, protection solaire), et sur la ventilation.

\* Hors climatisation, afin de privilégier le recours à des dispositifs non consommateurs d'énergie.

## NIVEAUX DE PERFORMANCE ET DÉPÉRDITIONS DE CHALEUR

Répartition des déperditions de chaleur schématisée avec une classification du niveau de performance de l'isolation du bâti.



## ÉNERGIES RENOUVELABLES

Le DPE recense les énergies renouvelables en présence, et évoque d'autres solutions ENR.

## SCÉNARIOS DE TRAVAUX

Le DPE contient des recommandations de travaux sous forme de scénarios pour améliorer le niveau de performance énergétique du logement (isolation, ventilation, chauffage...).

C'est le seul point du DPE qui n'est pas opposable !

Attention : une rénovation pensée par lots de travaux peut « tuer le gisement d'économie d'énergie », faites-vous accompagner par le [service FAIRE Savoie](#).

**Exemple de DPE, données fictives non représentatives**

DPE diagnostic de performance énergétique (logement) p.5

### Recommandations d'amélioration de la performance énergétique

Des travaux peuvent vous permettre d'améliorer significativement l'efficacité énergétique de votre logement et ainsi de faire des économies d'énergie, d'améliorer son confort, de le valoriser et de le rendre plus écologique. Le pack 2 de travaux vous permet de réaliser les travaux prioritaires, et le pack 3 d'aller vers un logement très performant.

Si vous en avez la possibilité, il est plus efficace et rentable de procéder à une rénovation globale de votre logement (voir packs de travaux 1+2 ci-dessous). La rénovation performante par étapes est aussi une alternative possible (réalisation du pack 1 avant le pack 2). Faites-vous accompagner par un professionnel compétent (bureau d'études, architecte, entreprise générale de travaux, groupement d'artisans...) pour préciser votre projet et coordonner vos travaux.

#### 1 Les travaux essentiels

montant estimé : 9000 à 12000€

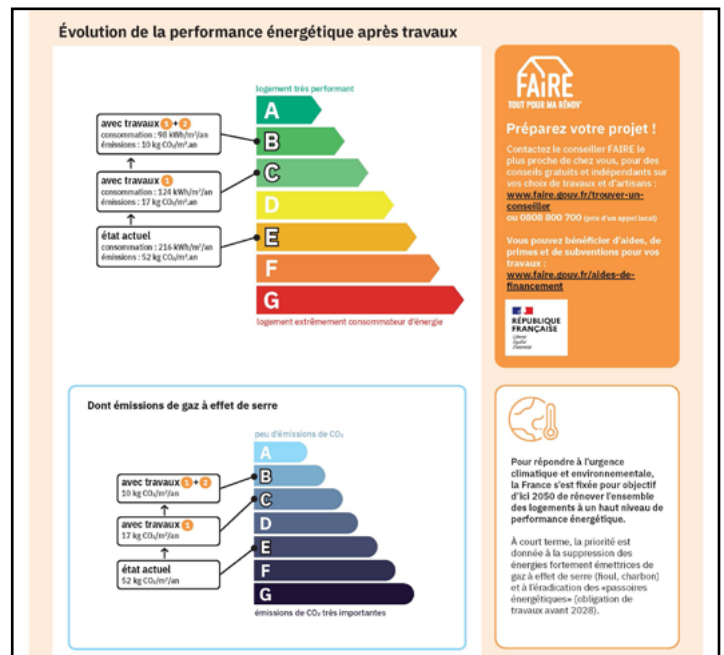
lot	description	performance recommandée
toiture et combles	Isoler les combles.	R = 4,5 m <sup>2</sup> .K/W
chauffage	Installer une pompe à chaleur.	<chiffre_perf.>
portes et fenêtres	Refaire l'étanchéité des huisseries.	<chiffre_perf.>

#### 2 Les travaux à envisager

montant estimé : 20000 à 25000€

lot	description	performance recommandée
murs	Isolation des murs par l'extérieur. Si un ravalement de façade est prévu, effectuez une isolation par l'extérieur avec des retours d'isolants au niveau des tableaux de baie.	R = 4,5 m <sup>2</sup> .K/W

▲ travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme  
▲ travaux à réaliser par la copropriété



## ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE APRÈS TRAVAUX

Projection sur le gain énergétique selon les travaux retenus.

## Quand appliquer le nouveau DPE ?



Le nouveau DPE, entré en vigueur le 1er juillet 2021, a une durée de validité de 10 ans. Les anciens diagnostics, réalisés avant le 1er juillet 2021, disparaîtront progressivement d'ici au 1er janvier 2025 :

- Les diagnostics réalisés entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2017 sont valides jusqu'au 31 décembre 2022.
- Les diagnostics réalisés entre le 1er janvier 2018 et le 30 juin 2021 sont valides jusqu'au 31 décembre 2024.

## Points d'étapes

### 1er juillet 2021 - Pour toute mise en vente/location d'un logement :

- Obligation d'afficher le nouvel indicateur d'évaluation de la facture énergétique théorique sur les annonces immobilières.
- Refonte du DPE et Opposabilité (même portée judiciaire que les autres diagnostics immobiliers).

### 2022 - Gel des loyers des logements F ou G mis en location.

Obligation d'effectuer un audit énergétique avant la vente d'une maison classée F ou G sur le diagnostic de performance énergétique dès le 1er janvier 2022.

### 2023 - Les logements consommant plus de 450kWh/m<sup>2</sup>.an en énergie finale interdits à la location.

Le seuil de performance énergétique « logement décent » reste à 450kWh/m<sup>2</sup>.an en énergie finale. Cela concernera 100 000 logements estime le gouvernement et s'appliquera aux nouveaux contrats de location conclus à compter du 1er janvier 2023. Attention : les bailleurs et les locataires ne doivent pas se baser sur l'étiquette énergie du nouveau DPE qui ne correspond pas à l'énergie finale.

### 2024 - Plan Pluriannuel de Travaux et DPE Collectif obligatoire

### 2025 - Les logements classés G interdits à la location.

Un logement sera considéré comme « non-décent » s'il consomme plus de 420kWh/m<sup>2</sup>.an en énergie primaire et rejete plus de 100 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> par an.

### 2028 - Les logements classés F et G interdits à la location.

Tous les logements classés F et G du DPE seront considérés non-décents, soit tous les logements consommant plus de 330 kWh/m<sup>2</sup>.an en énergie primaire et rejetant plus de 70 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> par an.

Énergie primaire : énergie prélevée dans la nature

Énergie finale : énergie facturée aux ménages



### En métropole, le niveau de performance d'un logement décent devra être compris :

- à compter du 1er janvier 2025 : entre les classes A et F
- à compter du 1er janvier 2028 : entre les classes A et E
- à compter du 1er janvier 2034 : entre les classes A et D

### En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte, le niveau de performance d'un logement décent devra être compris :

- à compter du 1er janvier 2028 : entre les classes A et F
- à compter du 1er janvier 2031 : entre les classes A et E



## Le point de vue de nos conseillers !

### Les progrès :

- Un document plus pédagogique et plus facile à prendre en main pour les particuliers,
- Un méthode de calcul en partie améliorée,
- Une meilleure prise en compte des usages énergétiques dans le logement,
- Un nouvel indicateur sur le confort d'été.

### À améliorer :

- La mise à jour des coefficients de conversion énergétique\* rend le DPE irréaliste par rapport à la réalité du mix énergétique actuel et futur, ce qui fausse les étiquettes énergie, en particulier pour le chauffage électrique,
- Un manque évident de sobriété dans la méthode de calcul, fortement complexifiée pour une fiabilité encore largement perfectible,
- Les usages énergétiques «ménagers» (lave-linge, plaques de cuisson...) ne sont pas intégrés à l'étiquette mais un forfait estimatif conventionnel est calculé pour estimer la facture annuelle. Dans un bâtiment performant, ce dernier usage étant majoritaire, l'étiquette énergétique est faussée,
- La structuration des recommandations de travaux tendent à « tuer » le gisement d'économie d'énergie au lieu de privilégier une démarche de rénovation globale, même par étape « BBC compatibles ». Le particulier pourrait être tenté de ne réaliser que les travaux dits «essentiels» sur le DPE et n'engagera pas de rénovation complète du logement.

\* Le coefficient de conversion en énergie primaire est le rapport entre l'énergie primaire et l'énergie finale, consommée et facturée à l'utilisateur. Il permet de connaître la quantité d'énergie prélevée dans la nature nécessaire pour obtenir 1 kWh d'énergie finale.



Contactez le Service FAIRE Savoie

**04 56 11 99 00**

ou sur [info@faire73.fr](mailto:info@faire73.fr)

*Dossier réalisé par l'ASDER, dans le cadre du Service FAIRE Savoie  
Novembre 2021*

