

Diagnostics immobiliers : ce qui a changé

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) évolue dans le cadre de la politique énergétique européenne visant à réduire la consommation d'énergie des bâtiments.

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, avec 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 peut engager la responsabilité du vendeur, du bailleur et du diagnostiqueur afin de demander un dédommagement, voire faire appel à la justice.



Les anciens DPE sont-ils valables ?

Les DPE réalisés entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2017 restent valables jusqu'au 31 décembre 2022. Quant à ceux réalisés entre le 1^{er} janvier 2018 et le 30 juin 2021, ils restent valables jusqu'au 31 décembre 2024.

Quelles sont les nouvelles classes énergétiques ?

Les classes A à G ont été redéfinies. Les logements de classe A ont une consommation énergétique inférieure à 70 kWh/m²/an et émettent moins de 6 kg CO₂/m²/an. En zone tendue, les logements des classes F et G, c'est-à-dire les passoires énergétiques (plus de 330 kWh/m²/an et plus de 70 kg CO₂/m²/an) ne peuvent plus faire l'objet d'une augmentation du loyer dans le cadre d'une location ou d'un renouvellement du bail.

Pour les immeubles avec chauffage collectif, une extrapolation sera effectuée depuis un DPE d'immeuble pour qualifier celui du logement.

Quelles sont les mesures à venir ?

A partir du 1^{er} 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/m² par an ne pourront plus être mis en location.

A compter du 1^{er} 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.

ACTUS

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.).
www.impots.gouv.fr

Immobilier : un marché en pleine mutation

À découvrir dans le numéro de Conseils

des notaires actuellement en kiosque : comment faire face à l'instabilité du terrain ; faire construire sa piscine ; comment récupérer son logement quand le locataire est parti sans payer ; faut-il encore investir en bord de mer ? ... Sans oublier les dernières tendances de prix en Île-de-France.



Cachet de l'office