

ZOOM SUR LE DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE EN 2021

Le 18 décembre 2020, les décrets aménageant les règles d'élaboration du diagnostics de performance énergétique (DPE) ont été publiés au Journal officiel (D. n° 2020-1609, 17.12.2020 et D. 2020-1610)

Ces textes apportent de nombreuses modifications aux articles R. 134-2 et suivants du CCH, tenant compte des apports concernant les règles d'opposabilité du DPE instaurées par la loi ELAN et la loi Energie et Climat du 8 novembre 2019.

Les deux décrets précités modifient, pour l'un, les règles d'établissement et d'utilisation des DPE et l'affichage des informations relatives à la consommation d'énergie des logements dans les annonces et les baux immobiliers, et pour le second, la durée de validité des DPE.

Les nouvelles règles doivent, pour l'essentiel, entrer en vigueur le 1^{er} juillet 2021, mais s'agissant de celles relatives aux annonces immobilières, il faudra attendre le 1^{er} janvier 2022. Et s'agissant de l'obligation de mentionner au bail l'interdiction du dépassement du seuil de passoires thermiques, La date du 1^{er} janvier 2028 est fixée.

Dans un premier temps, il convient donc de comprendre l'essentiel, qui entre en application dans le 1^{ER} juillet 2021.

****L'opposabilité du DPE**

L'intérêt du décret précité n° 2020-1609 est d'accompagner l'entrée en vigueur de l'opposabilité du DPE instauré par la loi ELAN.

Le législateur a concrétisé les attentes des acteurs du secteur immobilier, de fiabiliser les diagnostics, afin de responsabiliser les professionnels dans l'élaboration de leurs documents techniques.

La loi ELAN rend dès lors opposable le DPE, aussi bien dans les baux que dans les transactions immobilières.

Mais cette opposabilité reste relative alors qu'elle ne concerne pas les recommandations accompagnant le DPE relatives aux actions visant à améliorer la performance énergétique du bâtiment, ces recommandations n'ayant que valeur informative.

L'apport du décret est de prévoir des dispositions relatives à l'établissement et au contenu du DPE.

****Sur le contenu complémentaire du DPE**

Le nouvel article R 134-2 du CCH prévoit des informations obligatoires complémentaires :

-une information sur les énergies d'origine renouvelable produites par les équipements installés à demeure et utilisées dans le bâtiment ou partie de bâtiment.

- l'indication de deux classements du bâtiment ou de la partie du bâtiment, qui repose sur des échelles de référence tenant compte de la zone climatique et l'altitude.

La première échelle de référence sera fonction de la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, le refroidissement, l'éclairage, et la ventilation, rapportée à la surface du bâtiment ou de la partie du bâtiment (CCH article R 134-2, e, modifié par D.2020-1609, 17 décembre 2020).

La deuxième échelle sera fonction de la quantité d'émission de gaz à effet de serre pour les mêmes sources d'énergie (CCH article R 134-2, f, modifié par D.2020-1609, 17 décembre 2020).

****Sur les exigences en présence d'un dispositif collectif dans le bâtiment**

Lorsque le bâtiment concerné est doté d'un équipement collectif, le propriétaire, son mandataire ou le syndic auront l'obligation de fournir à toute personne qui le demande et à ses frais, un DPE.

Ici, deux catégories distinctes de dispositif collectif engendrent chacune des exigences particulières.

La première concerne les bâtiments disposant d'un équipement collectif de chauffage, de refroidissement, de production d'eau chaude sanitaire et de ventilation ;

Il conviendra dans cette hypothèse, de transmettre un descriptif de ces équipements collectifs, de leurs auxiliaires. En sus, il conviendra de décrire leur mode de gestion, et les modalités de répartition des frais liés aux consommations énergétiques de ces équipements.

La seconde concerne les autres dispositifs collectifs du bâtiment : enveloppe extérieure, toiture, planchers, plafonds et cloisons intérieures donnant sur les locaux non chauffés.

Pour ces équipements, il conviendra de fournir tout document à disposition permettant de renseigner sur les caractéristiques pertinentes des dispositifs ayant des incidences sur les consommations énergétiques, notamment les dates et descriptions des travaux d'isolation thermique, les factures correspondantes et les diagnostics techniques existant.

****Sur la transmission du DPE – disposition applicable immédiatement-**

Bien entendu le DPE est adressé au propriétaire du bâtiment diagnostiqué.

De plus, les DPE sont transmis par celui qui l'établit à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie, selon son propre système de traitement automatisé des données.

Les données anonymisées peuvent être communiquées à l'Etat et aux collectivités territoriales qui sont concernées ainsi qu'à l'agence nationale de l'Habitat (Anah).

****Sur la validité des DPE**

Le Décret 2020-1610 du 17 décembre 2020 précise que la durée générale de validité des DPE est de 10 ans.

Mais attention, pour permettre une juste transition, cette durée est modifiée selon la période d'établissement du DPE :

-Pour les DPE réalisés entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2017, la validité s'étend jusqu'au 31 décembre 2022.

-Pour les DPE établis entre le 1^{er} janvier 2018 et le 30 juin 2021, leur validité s'étend jusqu'au 31.12.2024.

Dans une prochaine brève, nous aborderons la question des annonces immobilières,

Bonne lecture,

Caroline BIHL

AVOCAT