

La réforme du DPE en quelques points

Des informations à bien connaître et à prendre en compte avant de réaliser un investissement locatif sur un logement très ancien qui n'a pas été rénové au niveau des performances énergétiques.

- ✓ **Les méthodes de calcul sont revues et améliorées.**
Par exemple, il ne sera plus possible de réaliser un DPE sur la base des factures de consommation d'électricité, de gaz, etc. du logement.
En outre, cette nouvelle formule de calcul du DPE va entraîner des changements de classe énergétique à la hausse ou à la baisse par rapport à un précédent diagnostic.
L'estimation des consommations sera plus juste avec ce nouveau DPE et aussi plus fiable.
- ✓ Les DPE réalisés **entre 2013 et 2017** deviennent caduques au **31 décembre 2022**
- ✓ Les DPE réalisés **de 2018 au 30 juin 2021** seront caduques au **31 décembre 2024**
- ✓ Le DPE devient **opposable** à partir du 1^{er} juillet 2021
- ✓ Au 1^{er} janvier 2022, **affichage obligatoire de**
 - ⇒ **l'étiquette énergie**
 - ⇒ **l'étiquette climat**
 - ⇒ **l'estimation de la facture sur les annonces immobilières**
- ✓ Dès 2022, tout logement mis en vente ou en location avec un DPE de **classe F ou G** devra effectuer en plus un **audit énergétique**.
Les logements qui ont une consommation énergétique supérieure ou égale à 330 kWh/m²/an, seront tenus de réaliser un audit énergétique
Le non-respect du seuil de 330 kWh d'énergie primaire sera notifié dans l'acte de vente
- ✓ 1^{er} janvier 2023 : **interdiction de louer des logements dont la consommation d'énergie finale est supérieure à 450kWh/m²an d'énergie finale** qui seront qualifiés de **logements indécents**.
Les propriétaires seront donc contraints de les **rénover ou ne pourront plus les louer**.
À défaut les logements pourront, sur demande du locataire, faire l'objet d'une injonction judiciaire de travaux pour indécence.
- ✓ 1^{er} janvier 2028 : ce seuil sera abaissé à **330 kWh d'énergie primaire** et non plus en énergie finale, faisant basculer le classement final de G à F.
Notez toutefois que les copropriétés en très grandes difficultés bénéficient d'un report jusqu'au 1^{er} janvier 2033.
La réalisation des travaux de rénovation énergétique sera obligatoire lors de tout changement de locataire ou de propriétaire pour des logements dépassant le seuil des 330 kWh d'énergie primaire.

La réforme du DPE en quelques points

La valeur patrimoniale de ces biens sera alors fortement impactée et les propriétaires seront sanctionnés."

- ✓ Les annonces immobilières devront obligatoirement montrer :
 - ⇒ Les **étiquettes Energie et Climat**, selon le nouveau modèle
 - ⇒ La **fourchette de coût global** avec l'année de référence prise pour le coût des énergies, à partir du 1^{er} janvier 2022 ;
 - ⇒ Une **mention identifiant les logements en tant qu'excessivement non performants (passoires énergétiques)**