

Livre blanc

Tout savoir sur le DPE

La meilleure enseigne
du diagnostic immobilier
vous informe sur le DPE

A

B

C

D

E

F

G

SOMMAIRE

- 1** Édito : Le DPE, mon partenaire rénovation p. 3
- 2** DPE, levier de la rénovation énergétique p. 4
- 3** Ce qui change au 1^{er} juillet 2021 p. 5
- 4** À quoi ressemble le nouveau DPE ? p. 7
- 5** Quand refaire son DPE ? p. 10
- 6** Rénovation énergétique, ce qu'il faut savoir p. 11



Yannick Ainouche

PDG du réseau national EX'IM France

“ Le DPE, mon partenaire rénovation

Sauvons notre planète ! Avec 44% de l'énergie consommée en France chaque année, le bâtiment se retrouve forcément dans le viseur. Priorité des priorités : les quelque **4,8 millions de logements classés en F ou G**, considérés aujourd'hui comme des passoires énergétiques. Leurs propriétaires peuvent se sentir stigmatisés, rassurons-les, la majorité des logements sera concernée dans les deux décennies à venir.

Le **nouveau DPE** répond à ces enjeux. Les pouvoirs publics lui ont confié une mission de taille. À lui de dresser un état des lieux précis de la **performance énergétique** dans chaque logement, chaque copropriété, chaque bâtiment. À lui aussi d'embarquer les Français dans une rénovation vertueuse.

Pour reprendre le mot d'Emmanuelle Wargon, ministre déléguée au logement lors des dernières Assises du diagnostic immobilier en janvier, le diagnostiqueur par sa mission, son conseil aussi, devient « **un partenaire important des Français** ».

Originellement un simple outil d'information et de sensibilisation, le DPE va donc peser davantage dans l'esprit collectif. Il deviendra encore plus déterminant dans l'**analyse de la valeur d'un bien immobilier, mettant en évidence « sa valeur verte »**. Ce nouveau DPE, plus clair, plus lisible, plus riche, est déjà bien plus que la simple étiquette à laquelle on l'a trop longtemps résumé. C'est l'ambition de ce livre blanc que de vous faire (re)découvrir ce DPE érigé en principal levier de la rénovation énergétique.

Au nom des 365 collaborateurs du réseau EX'IM, qui sont implantés sur l'ensemble du territoire, je vous souhaite une excellente lecture...

”

DPE

2

levier de la rénovation énergétique

L'importance du DPE pour les acheteurs

87%

sont attentifs aux performances énergétiques d'un futur logement

80%

se renseignent sur le DPE d'un bien avant de programmer une visite

23%

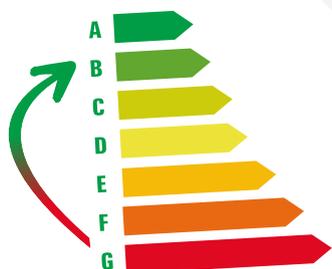
reconsidéreront leur projet d'achat si le bien n'a pas une bonne note au DPE

Source : SELOGER

7,7%

En moyenne, c'est la part de budget consacrée par les Français à leurs dépenses en énergie.

CHANGER DE LETTRE POUR AMÉLIORER LE PRIX DE VENTE DE SON BIEN



Le DPE a une double vocation. Il permet de mieux connaître un bien, ses points forts et ses points faibles, et grâce aux recommandations et aux conseils du diagnostiqueur, il offre aussi la possibilité d'améliorer le classement de son bien.

Les propriétaires pourront ainsi **vendre ou louer plus facilement**, à un prix plus élevé.

Pour éviter une décote du bien, il est intéressant d'**agir pour gagner une lettre ou deux avant la vente**.

LE CONSEIL D'ALEX



En réalisant des travaux qui coûtent 7% du prix du bien, on peut éviter jusqu'à 15% de décote.

3

Ce qui change au 1^{er} juillet 2021

1 L'opposabilité, qu'est-ce que ça change pour le particulier ?



La principale nouveauté du DPE est son **opposabilité**. Autrement dit, l'acquéreur pourra **se retourner contre le vendeur si la classe énergétique est erronée**.

Par exemple, un acquéreur/locataire qui achète ou loue un logement étiqueté C alors que, en réalité, il est classé F, pourra **demande au tribunal une diminution de son loyer ou du prix de vente**.

2 Méthode 3CL unique

Une **méthode 3CL unique** pour l'ensemble des logements, individuels ou collectifs, quelle que soit l'année de construction.

3 Fin des étiquettes vierges

Tout logement disposera désormais d'un **DPE et d'une étiquette**, permettant de comparer des biens entre eux.

4 Nouvel observatoire du DPE

L'ADEME met en place un nouvel observatoire du DPE qui contrôle désormais la **cohérence des informations transmises**.

5 DPE à l'immeuble

Un DPE à l'immeuble, réalisé selon un échantillon de logements, permettra aussi de générer un **DPE pour chacun des lots**.

6 DPE locatifs

Les DPE sur factures et/ou de plus de quatre ans doivent être refaits lorsqu'un propriétaire souhaite **augmenter son loyer en zone tendue** afin de s'assurer que le logement n'est ni en F ni en G.

7 Étiquette globale

Le logement sera classé selon sa **plus mauvaise performance**, en énergie primaire ou en gaz à effet de serre.

8 Informations justifiées

Toutes les informations utilisées pour établir le DPE devront être **justifiées par des documents** (factures, plans...), des observations ou des mesures.

L'INFO D'ALEX

La nouvelle méthode (3CL-2021), harmonisée pour tous les logements, facilitera la comparaison des biens entre eux.

En revanche, elle risque d'entraîner une hausse du prix du DPE, car le diagnostiqueur passera plus de temps sur le terrain.

Le calendrier du DPE

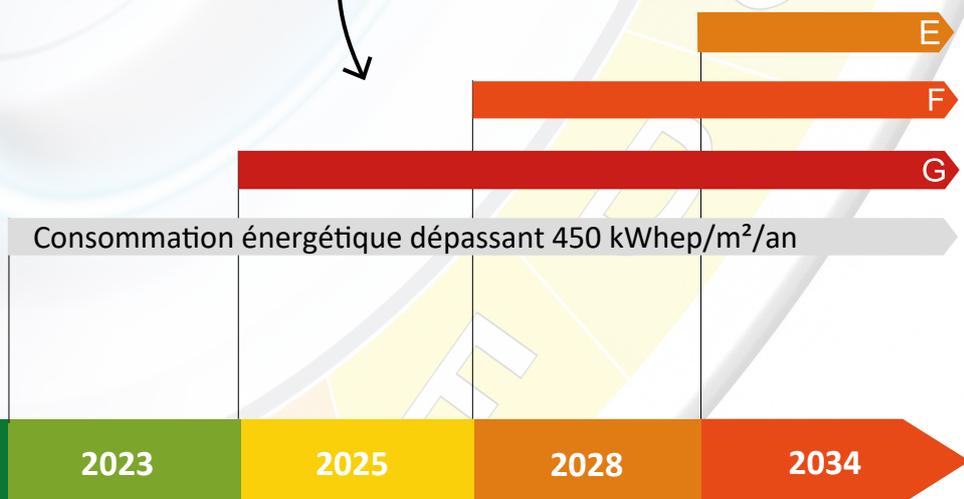
1 janvier
Interdiction d'augmenter les loyers des logements classés F et G en zones tendues.

1 juillet
Le DPE devient opposable. Disparition du DPE à étiquette vierge, et du DPE sur factures (uniquement pour les logements).

1 janvier
Apparition de la consommation énergétique estimée en € dans toutes les annonces immobilières.

Audit énergétique obligatoire pour les logements F et G.


Logements jugés **indécents**
(retirés du marché locatif)



L'INFO D'ALEX



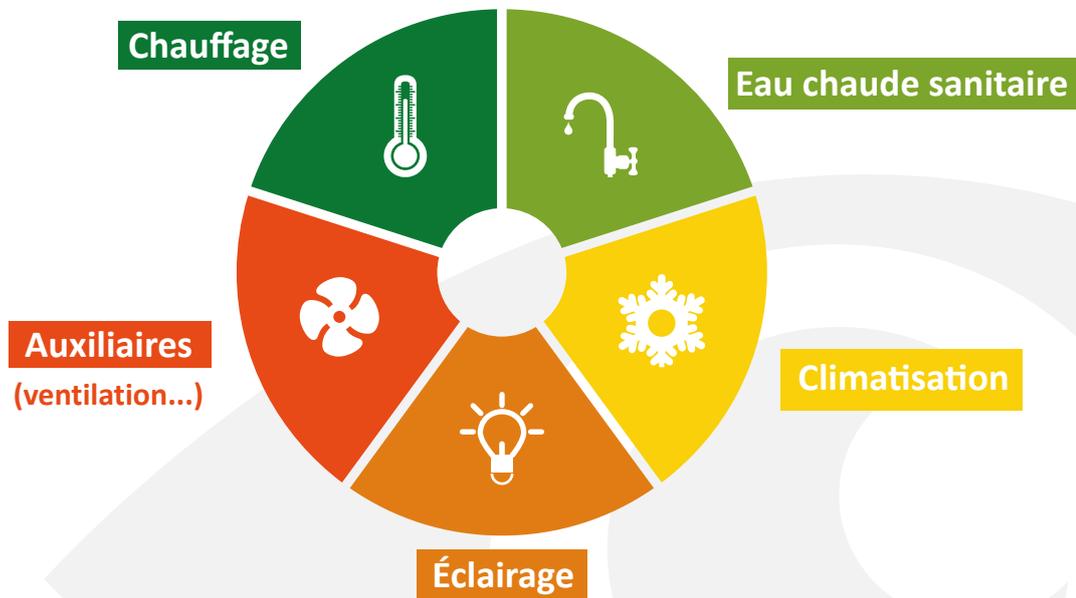
Un logement peut gagner ou perdre une classe énergétique après le 1^{er} juillet 2021, avec la nouvelle méthode DPE et les nouveaux seuils de classes énergétiques.

Plus rarement, un bien pourra gagner ou perdre plusieurs classes.

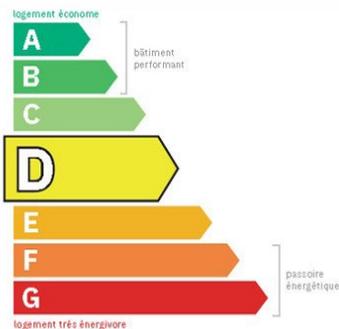
NOUVEAU DPE

4

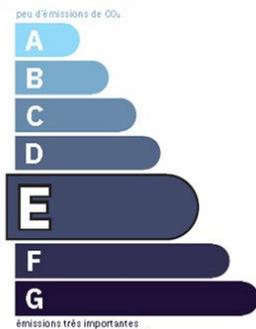
Voici les 5 critères pris en compte par le DPE



consommation énergétique



émissions de gaz à effet de serre



COMMENT LIRE L'ÉTIQUETTE DU RAPPORT ?

L'étiquette est à double seuil. La première valeur (en vert, jaune et rouge) correspond à la consommation en énergie primaire et la seconde (en bleu) aux émissions de gaz à effet de serre. Chaque valeur donne un classement de A à G. La plus mauvaise des deux notes sera retenue. Dans cet exemple, le bien est classé D en énergie primaire et E en GES. On retient donc la lettre E.



Le DPE vous aidera réellement à mieux connaître votre logement !

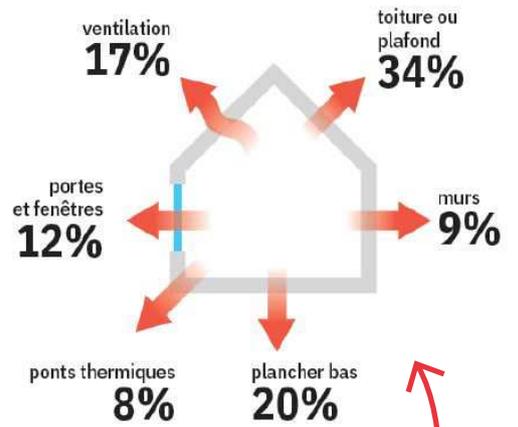
- +** **LISIBLE** : avec deux scénarios de travaux, des estimations de coût et de gain énergétique.
- +** **SIMPLE** : des recommandations avec des conseils comportementaux.

NOUVEAU DPE



Visualisez les points forts et les points faibles du logement en un seul coup d'œil.

Meilleure évaluation des consommations d'énergie



Vision claire des déperditions de chaleur et de l'isolation du logement

Estimation des coûts annuels d'énergie du logement

Les coûts sont estimés en fonction des caractéristiques de votre logement et pour une utilisation standard sur 5 usages (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, auxiliaires). Voir p.3 les détails par poste.



entre **2610€** et **3580€** par an
 Prix moyens des énergies indexés au 1^{er} janvier 2021 (abonnements compris)

Comment réduire ma facture d'énergie ? voir p.3

Conseils de gestion et d'entretien du logement

Recommandations de gestion et d'entretien des équipements

Pour maîtriser vos consommations d'énergie, la bonne gestion et l'entretien régulier des équipements de votre logement sont essentiels.

Équipement	Type d'entretien
VMC	Nettoyer les bouches d'aération → 1 fois par an changer les filtres → tous les 2 ans
chaudière	Entretien par un professionnel → 1 fois par an.
radiateurs	Nettoyer les radiateurs régulièrement pour garder leur efficacité.
éclairages	Description
vitrages	Pour garder un logement lumineux penser à nettoyer les vitres régulièrement.
circuit de chauffage	Description
climatiseur	Description

▲ Selon la configuration, certaines recommandations relèvent de la copropriété ou du gestionnaire de l'immeuble.

L'INFO D'ALEX

Le DPE va même jusqu'à renseigner sur le confort d'été, c'est-à-dire la capacité du bâtiment à résister aux épisodes de forte chaleur.



NOUVEAU DPE

+ PRATIQUE : des recommandations qui éclairent sur les travaux essentiels à réaliser, sur les principales déperditions, sur les coûts et les gains estimés.

Le DPE intégrera aussi des petites astuces et des conseils comportementaux.

EXEMPLES

- Chauffer une maison à 19° au lieu de 21° vous permettra d'économiser XXX € par an.

- Consommer XXX litres d'eau par jour à 40°, c'est - XX% sur votre facture.



Recommandations d'usage pour votre logement

Quelques gestes simples pour maîtriser votre facture d'énergie :



Température recommandée en hiver → 19°

Chauffer à 19° plutôt que 21°, c'est -15% sur votre facture **soit -308€ par an**

astuces

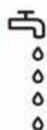
- Diminuez le chauffage quand vous n'êtes pas là.
- Chauffez les chambres à 17° la nuit.



Si climatisation, température recommandée en été → 28°

astuces

- Fermez les fenêtres et volets la journée quand il fait chaud.
- Aérez votre logement la nuit.



Consommation recommandée → 132ℓ/jour d'eau chaude à 40°

Estimation faite par rapport à la surface de votre logement (2-3 personnes). Une douche de 5 minute = environ 40ℓ.

54ℓ consommés en moins par jour, c'est -29% sur votre facture **soit -365€ par an**

astuces

- Installez des mousseurs d'eau sur les robinets et un pommeau à faible débit sur la douche.
- Réduisez la durée des douches.

L'INFO D'ALEX

Toutes les informations données par le propriétaire ou un syndic de copropriété devront être accompagnées d'un justificatif. À défaut, et si l'opérateur ne peut vérifier ou mesurer par lui-même, elles seront remplacées par une valeur « moyenne standard basse ».

Le diagnostiqueur demandera notamment :

- ✓ Les plans du logement
- ✓ L'étude thermique initiale
- ✓ Les factures de travaux, et aussi les notices techniques des équipements...

Au total, une vingtaine de documents peuvent être réclamés selon les textes.

5 quand refaire son DPE ?

Mon DPE est-il toujours valable ?

- ✓ DPE réalisés du 01/01/2013 au 31/12/2017 : valides jusqu'au **31/12/2022**
- ✓ DPE réalisés du 01/01/2018 au 30/06/2021 : valides jusqu'au **31/12/2024**
- ✓ DPE réalisés à compter du 1^{er} juillet 2021 : **validité 10 ans**



L'INFO d'ALEX

Pas d'obligation, mais...
il est préférable de refaire son DPE :

- Si la méthode sur factures a été utilisée (étiquette vierge)
- Si le bien est classé E, F ou G
- Si le DPE est ancien (changement de propriétaire/travaux intervenus dans le logement)
- S'il s'agit d'un bien en location en zone tendue et que le propriétaire souhaite augmenter son loyer (il faut un DPE 3CL de moins de 4 ans)

Vous souhaitez en savoir + sur le DPE ?



Format podcast



8 minutes

<https://www.exim.fr/podcast/>



RÉNOVATION

énergétique, ce qu'il faut savoir

6



Le DPE est une véritable étude thermique, enrichie de pistes de travaux pour atteindre, d'abord, une classe énergétique E lorsque le bien est une passoire énergétique, puis une classe BBC (Bâtiment Basse Consommation).

Vue d'ensemble du logement		
	description	isolation
 murs	Murs nord, ouest, sud en blocs de béton pleins donnant sur l'extérieur, avec isolation intérieure. Mur est en blocs de béton creux donnant sur un garage, non isolé.	bonne
 plancher bas	Plancher lourd type, entrevous terre-cuite, poutrelles béton donnant sur vide sanitaire, isolation inconnue.	insuffisante

Les travaux essentiels correspondent aux travaux à mener en priorité offrant les meilleurs gains de performance énergétique.

Ce nouvel indicateur renseigne en un coup d'œil sur les forces et faiblesses de l'isolation du bâtiment.

1 Les travaux essentiels montant estimé : 9000 à 12000€		
lot	description	performance recommandée
 toiture et combles	Isoler les combles.	R = 4,5 m ² .K/W
 chauffage	Installer une pompe à chaleur.	<chiffre_perf.>
 portes et fenêtres	Refaire l'étanchéité des huisseries.	<chiffre_perf.>



LE CONSEIL D'ALEX

Pour rénover mon logement, puis-je bénéficier d'une aide de l'État ?

Comment financer ses travaux ? À quel professionnel faire appel ? Pas facile de s'y retrouver parmi les nombreux dispositifs de rénovation énergétique.



3 sites de référence :
www.anah.fr
www.anil.org
www.faire.gouv.fr



MaPrimeRénov'
Mieux chez moi, mieux pour la planète

Pour connaître les aides financières dont vous pouvez bénéficier, rendez-vous ici

<https://librairie.ademe.fr/>



Vos diagnostiqueurs EX'IM vous conseillent sur votre nouveau DPE !

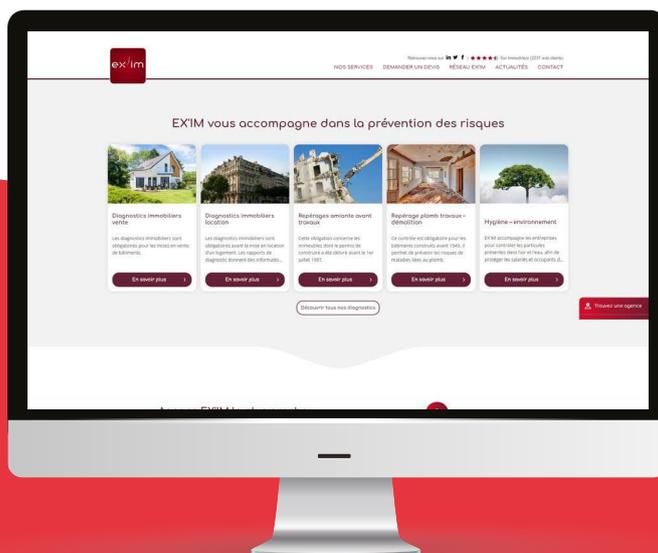
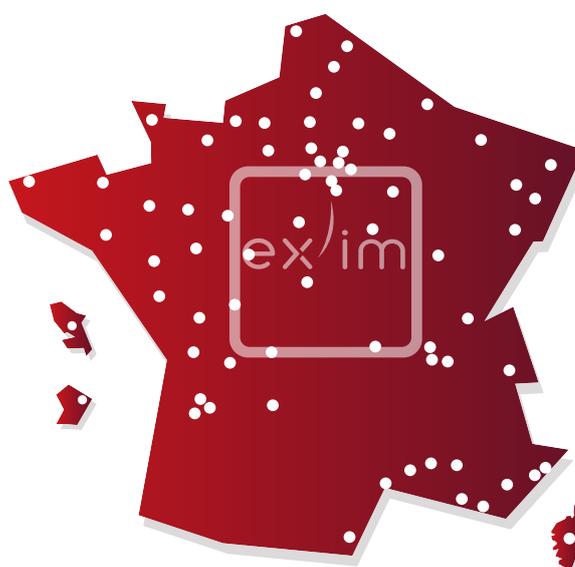
- ✓ **Vous êtes agent immobilier ?** Votre agence de proximité EX'IM vous offre une formation de 1H dans vos locaux !
- ✓ **Vous êtes particulier ?** Contactez votre agence EX'IM pour poser vos questions !

81

Agences

365

Collaborateurs



Trouvez l'agence la plus proche de chez vous.

EX'IM 44

EX'IM 56

Agence de Nantes
5 rue de Saint-Nazaire
44800 SAINT-HERBLAIN
Tél. 02 28 08 70 20
E-mail : exim44@exim.fr

Agence de Saint-Nazaire
5 Avenue Barbara
44570 TRIGNAC
Tél. 02 28 08 70 20
E-mail : exim44@exim.fr

EX'IM Vannes
14 rue Ella Maillart
56000 VANNES
Tél. 02 97 40 42 32
E-mail : exim56@exim.fr

EX'IM Lorient
13 Cours Chazelles
56100 LORIENT
Tél. 02 97 40 42 32
E-mail : exim56@exim.fr